



DET KONGELIGE
JUSTIS- OG BEREDSKAPSDEPARTEMENT

Prop. 53 L

(2013–2014)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i tinglysningsloven mv.
(elektronisk tinglysning)

Innhold

1	Proposisjonens hovedinnhold	5	5.4	Departementets vurdering	29
			5.4.1	Tinglysing av rettigheter eller dokumenter?	29
2	Bakgrunnen for lovforslaget	8	5.4.2	Innsending av dokumenter	30
2.1	Generelt om tinglysing etter dagens ordning	8	5.4.3	Tinglysingsattest	32
2.2	Prøveordning med elektronisk tinglysing	8	5.4.4	Tinglysingsmyndighetenes kontroll – automatisering	33
2.3	Arbeidsgruppen – oppnevning, mandat og rapport	9	6	Retting av et tinglyst hjemmelsdokument	35
2.4	Høringen	10	6.1	Gjeldende rett	35
			6.2	Arbeidsgruppens rapport	36
3	Tinglysingslovens begrepsbruk	12	6.3	Høringsinstansenes syn	37
			6.4	Departementets vurdering	38
4	Elektronisk tinglysing og risiko	13	7	Hvem bør kunne tinglyse elektronisk?	41
4.1	Gjeldende rett	13	7.1	Gjeldende rett	41
4.2	Arbeidsgruppens rapport	13	7.2	Arbeidsgruppens rapport	41
4.2.1	Innledning	13	7.3	Høringsinstansenes syn	41
4.2.2	Elektronisk og konvensjonell signatur	13	7.4	Departementets vurdering	42
4.2.3	Risiko ved elektronisk signatur	14	8	Prioritet	43
4.2.4	Elektronisk signatur brukt av feil person	15	8.1	Gjeldende rett	43
4.3	Høringsinstansenes syn	16	8.2	Arbeidsgruppens rapport	43
4.4	Departementets vurdering	18	8.3	Høringsinstansenes syn	44
			8.4	Departementets vurdering	45
5	Tinglysing av dokumenter	21	9	Massetinglysing	48
5.1	Gjeldende rett	21	9.1	Gjeldende rett	48
5.1.1	Tinglysing av dokumenter	21	9.2	Arbeidsgruppens rapport	48
5.1.2	Innsending av dokumenter	21	9.3	Høringsinstansenes syn	48
5.1.3	Tinglysingsattest	21	9.4	Departementets vurdering	48
5.1.4	Tinglysingsmyndighetenes kontroll av dokumenter sendt inn til tinglysing	22	10	Kjedetransaksjoner	49
5.2	Arbeidsgruppens rapport	23	10.1	Gjeldende rett	49
5.2.1	Innledning	23	10.2	Arbeidsgruppens rapport	49
5.2.2	Tinglysing av rettigheter eller dokumenter?	23	10.3	Høringsinstansenes syn	49
5.2.3	Innsending av dokumenter	24	10.4	Departementets vurdering	49
5.2.4	Tinglysingsattest	25	11	Ansvar og erstatning	51
5.2.5	Tinglysingsmyndighetenes kontroll – automatisering	25	11.1	Gjeldende rett	51
5.3	Høringsinstansenes syn	26	11.2	Arbeidsgruppens rapport	52
5.3.1	Tinglysing av rettigheter eller dokumenter?	26	11.3	Høringsinstansenes syn	53
5.3.2	Innsending av dokumenter	27	11.4	Departementets vurdering	54
5.3.3	Tinglysingsattest	28	12	Overgangsordning og utfasing av papirbasert tinglysing	56
5.3.4	Tinglysingsmyndighetenes kontroll – automatisering	28	12.1	Arbeidsgruppens rapport	56
			12.2	Høringsinstansenes syn	56
			12.3	Departementets vurdering	57

13	Økonomiske og administrative konsekvenser	58	14.2	Endringer i kraftledningsregisterloven	68
13.1	Arbeidsgruppens rapport	58	14.3	Endringer i burettslagslova	69
13.2	Høringsinstansenes syn	58	14.4	Ikrafttredelses- og overgangsregel	70
13.3	Departementets vurdering	58			
14	Merknader til de enkelte bestemmelser	60		Forslag til lov om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing)	71
14.1	Endringer i tinglysingsloven	60			



DET KONGELIGE
JUSTIS- OG BEREDSKAPSDEPARTEMENT

Prop. 53 L

(2013–2014)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i tinglygingsloven mv. (elektronisk tinglysing)

*Tilråding fra Justis- og beredskapsdepartementet 21. mars 2014,
godkjent i statsråd samme dag.
(Regjeringen Solberg)*

1 Proposisjonens hovedinnhold

Justis- og beredskapsdepartementet legger i proposisjonen her frem forslag til endringer i tinglygingsloven og enkelte andre lover. Formålet med endringsforslagene er å tilrettelegge for elektronisk tinglysing. Lovforslaget har sin bakgrunn i arbeidsgrupperapporten Elektronisk tinglysing – forslag til endringer i tinglygingsloven mv. for å tilrettelegge for elektronisk tinglysing.

I dag foregår papirbasert tinglysing ved at det originale dokumentet sendes inn til tinglygingsmyndigheten (Statens kartverk) sammen med en kopi (gjenpart) av dette. Alle innkomne dokumenter blir manuelt journalført ved mottak. Det foretas så en kontroll av dokumentene, og de dokumentene som kan tinglyses, blir registrert inn i systemet med en merknad om at innføringen ikke er konferert («dagbokført»). Prioritet gis fra registreringsdagen. I de aller fleste sakene vil dette være den dagen dokumentet kom inn, og registreringsdato vil tilsvare journaldato. Dokumenter som åpenbart ikke kan tinglyses, blir returnert til avsenderen uten registrering, og de får da heller ikke prioritet. Originaldokumentet

anses ikke tinglyst før det blir konferert (endelig godkjent for tinglysing). Konferering innebærer en annenhåndsbehandling hvor det foretas en ny dokument- og føringskontroll. Passerer dokumentet denne kontrollen, blir det påført en attest om tinglysing. Tinglyingskopien arkiveres hos tinglygingsmyndighetene, mens originalen sendes tilbake til vedkommende som har sendt dokumentet til tinglysing. Prosessen med å få et dokument tinglyst tar normalt fire dager.

Ny teknologi gjør det mulig å forenkle denne prosessen. Etter forslagene i proposisjonen ser man for seg at kommunikasjonen mellom brukeren og tinglygingsmyndigheten skjer elektronisk, og at kontrollen hos tinglygingsmyndigheten helt eller delvis automatiseres. Dette vil medføre at prosessen med å tinglyse et dokument blir betydelig mindre tids- og kostnadskrevende.

Ved elektronisk tinglysing vil kommunikasjonen av tinglygingsdata skje både direkte mellom de profesjonelle brukernes fagsystemløsninger, og gjennom en brukerportal. De tekniske løsningene er utelukkende av datateknisk karakter, og

er ikke utredet av arbeidsgruppen eller vurdert i proposisjonen her.

Uavhengig av om man bruker et fagsystem eller tinglysingens brukerportal, vil informasjonen i dokumentet tilrettelegges i en strukturert form som gjør at all eller store deler av dataene kan kontrolleres automatisk og deretter registreres direkte inn i tinglysingssystemet. I en del tilfeller vil dokumentet inneholde fritekst som vil kreve manuell saksbehandling. Det kan da holdes av prioritet ved at dokumentet registreres i tinglysingssystemet med en merknad om at registreringen ikke er endelig. I tilfeller hvor dokumentet oppfyller vilkårene for tinglysing og kan kontrolleres helautomatisk, vil dokumentet umiddelbart registreres endelig i grunnboken med prioritet fra klokkeslettet det kom inn.

Bruk av tekniske innretninger for tinglysing aktualiserer risikospørsmål knyttet til de tekniske løsningene og bruk av elektronisk signatur. Departementet drøfter i punkt 4 ulike risikoaspekter ved bruk av elektroniske løsninger for kommunikasjon av tinglysingsdata. Selv om det aktualiserer seg nye risikoaspekter ved elektronisk tinglysing, mener departementet disse ikke øker den generelle risikoen sammenlignet med dagens system med konvensjonelle underskrifter og ordnær postforsendelse.

Risikoutfordringer knyttet til elektronisk tinglysing henger sammen med hvilket sikkerhetsnivå som gjelder for elektronisk kommunikasjon av tinglysingsdata. Som det fremgår i punkt 4, har krav til sikkerhetsnivå for tekniske løsninger ikke blitt utredet av arbeidsgruppen. Departementet foreslår derfor ikke bestemte krav til sikkerhetsnivå, men mener dette er et viktig spørsmål som må utredes grundig i forbindelse med de forskriftsendringer som må til for å følge opp forslagene i proposisjonen.

Når et dokument i dag registreres i grunnboken, vil et utdrag av dokumentet bli lagt inn i grunnboksdatabasen. Det er likevel det innsendte dokumentet som anses tinglyst, og ikke det som fremgår av utdraget i grunnboken. Arbeidsgruppen har i sin rapport foreslått å innføre tinglysing av rettigheter i stedet for dokumenter. Formålet er å tilrettelegge for en automatisk tinglysing. Arbeidsgruppen legger til grunn at endringen har den fordelen at de som undersøker hva som er tinglyst, kan holde seg til tinglysingsregistret og ikke behøver å granske de underliggende dokumentene. Departementet følger i punkt 5.4.1 ikke opp dette forslaget. Departementet kan ikke se et behov for å gå over til tinglysing av rettigheter da det kan tilrettelegges for elektronisk tinglysing

uavhengig av om det er dokumentet eller rettigheten som anses tinglyst. En automatisk kontroll av elektroniske dokumenter for tinglysing lar seg gjennomføre så lenge dokumentet er utformet på en strukturell form som tinglysingen kjenner. Departementet har også lagt vekt på at det ikke synes å være store materielle forskjeller mellom tinglysing av dokumenter og tinglysing av rettigheter.

Et elektronisk dokument må utformes på en standardisert måte for at tinglysingen skal kunne behandle dokumentet automatisk. Det må derfor stilles krav om standardiserte nettskjema for alle dokumenter som skal tinglyses elektronisk. I proposisjonen foreslås det en hjemmel til å gi forskriftsbestemmelser om standardisert nettskjema ved elektronisk tinglysing. Ved papirbasert tinglysing vil dagens ordning for innsending av dokumenter kunne videreføres.

For å tilrettelegge for en automatisering av tinglysingen foreslås det at alle som tinglyser et dokument, skal gis en bekreftet utskrift av grunnboken som viser det som tidligere er registrert på registerenheten, jf. punkt 5.4.3. En slik bekreftet utskrift av grunnboken kommer i stedet for en pantattest etter gjeldende rett. Tinglysingsattesten videreføres som et skjæringstidspunkt for når et dokument er tinglyst i rettslig forstand, men etter forslaget behøver tinglysingsattesten ikke lenger gis på det tinglyste dokumentet.

I proposisjonen foreslås det videre å fjerne kravet om dagbokføring fra tinglysingsloven, jf. punkt 5.4.4. Fordi ikke alle elektroniske dokumenter vil kunne behandles fullt ut automatisk, og fordi papirtinglysing skal fungere side om side med elektronisk tinglysing, foreslås det en mulighet for å registrere et dokument foreløpig og på den måten holde av prioritet for dokumentet.

Dokumentavgift påløper ved tinglysing av et dokument som overfører hjemmelen til fast eiendom, og det kan derfor i enkelte tilfeller være behov for dispensasjon fra dokumentavgiftsregelverket for at retting av feil i et tinglyst skjøte kan skje uten at det utløses et nytt krav om dokumentavgift. Dette gjelder særlig ved overgangen til elektronisk kommunikasjon av tinglysingsdata hvor man kan oppleve en økt fare for feil i et dokument som er sendt til tinglysingsmyndigheten. Etter forskrift om dokumentavgift § 2-1 annet ledd svares det ikke dokumentavgift av «dokument som anmerkes i grunnboken i medhold av tinglysingslovens § 18». Det foreslås i punkt 6.4 en ny forskriftshjemmel i tinglysingsloven § 18. Etter forslaget skal departementet fastsette forskrift om retting av et hjemmelsdokument og betaling av

tinglysingsgebyr for slik retting. Grensene for rettingsadgangen må fastlegges etter en grundig utredning av spørsmålet. Innholdet i den etablerte læren om inkuriepåtegning vil være en naturlig kjerne i denne grensegangen, men forskriftshjemmelen er ikke avgrenset til en kodifisering av praksisen om inkuriepåtegning.

Departementet finner ikke grunn til å begrense adgangen til elektronisk tinglysing til enkelte aktører, jf. punkt 7.4. Etter departementets syn bør alle ha adgang til å tinglyse elektronisk, slik som i dag ved alminnelig papirbasert tinglysing. Tilgjengeligheten for alle vil imidlertid bero på de til enhver tid tekniske løsninger og tilretteleggelser.

I proposisjonen punkt 8.4 foreslås det å innføre klokkeslettprioritet, slik at et tinglyst dokument får prioritet fra det tidspunktet dokumentet er registrert, i stedet for fra dagen for dagbokføringen av dokumentet. Klokkeslettprioritet er et fremskritt sammenlignet med dagbokføringsprioritet, og klokkeslettprioritet bør derfor velges når det ved elektronisk tinglysing blir praktisk mulig å gi prioritet fra tidspunktet for mottagelse av dokumentet hos tinglysingsmyndigheten.

Ved at det i proposisjonen åpnes for et kombinert system hvor både elektroniske dokumenter og papirdokumenter kan tinglyses, må man sørge for at prioriteten for papirdokumenter ikke blir avhengig av tilfeldigheter, som for eksempel i hvilken rekkefølge de forskjellige dokumentene i dagens post registreres. Departementet foreslår derfor i punkt 8.4 at det i forskrift skal fastsettes et klokkeslett for når et dokument som ikke er sendt inn elektronisk, skal regnes som registret. Det er hensiktsmessig at dette klokkeslettet fastsettes i forskrift fordi klokkeslettet blant annet må tilpasses Kartverkets åpningstider og arbeidsrutiner og tidspunktet for mottak av dagens post hos Kartverket.

Departementet foreslår ikke å oppheve regelen om at utleggs- og arrestforretninger går foran andre rettserverv som er tinglyst samme dag, slik det ble foreslått av arbeidsgruppen. Det vises til punkt 8.4 i proposisjonen. Departementet viser blant annet til at prioritetsfordelen er

viktig for å redusere muligheten for kreditorunndragelse.

I punkt 9 og 10 har departementet vurdert om det bør foreslås regler som gjør det mulig med massetinglysing og kjedetransaksjoner. Departementet kan ikke se at det er et behov for regler om massetinglysing. Om og i hvilket omfang flere rettsstiftelser skal kunne tinglyses samtidig, er i forbindelse med elektronisk tinglysing utelukkende et teknisk spørsmål. Kjedetinglysing reiser rettslige og tekniske spørsmål som ikke er utredet av arbeidsgruppen. Departementet mener derfor det ikke er grunnlag for å gå videre med dette forslaget.

Departementet foreslår ingen endringer i reglene om statens erstatningsansvar for tinglysingsfeil. Departementet drøfter i punkt 11 hvorvidt det bør tilføyes et nytt ledd i tinglysingsloven § 35 om objektivt ansvar for staten for såkalt systemsvikt. Etter departementets oppfatning etterlater verken arbeidsgruppens eller høringsinstansenes vurderinger et inntrykk av at det er et materielt behov for å endre gjeldende bestemmelser om erstatningsansvar for å fange opp det arbeidsgruppen omtaler som systemsvikt. Departementet antar skadelidte er tilstrekkelig erstatningsrettslig beskyttet gjennom gjeldende ansvarsgrunnlag.

I kapittel 12 behandles spørsmålet om overgangsordning. Departementet er enig med arbeidsgruppen i at det må gjelde et tosporet system for tinglysing slik at man ikke opplever problemer og rettighetstap som følge av en overgang til elektronisk tinglysing. En overgang til elektronisk tinglysing er en omfattende prosess som nødvendiggjør en rekke juridiske og tekniske utredninger og tilpasninger. Før alle forutsetninger for elektronisk tinglysing er på plass, og systemet er utprøvd og kvalitetssikret, bør det etter departementets oppfatning fortsatt være adgang til papirbasert tinglysing.

En overgang til elektronisk tinglysing vil medføre betydelige samfunnsmessige besparelser. I proposisjonen kapittel 13 redegjøres det for de økonomiske og administrative konsekvensene av lovforslagene.

2 Bakgrunnen for lovforslaget

2.1 Generelt om tinglysing etter dagens ordning

Tinglygingsloven inneholder ingen definisjon av tinglysing. I forslag til ny tinglygingslov § 1 i NOU 1982: 17 Ny tinglygingslov beskrives tinglysing som en «offentlig registrering av dokumenter for å sikre rettsvern for rettsstiftelser som dokumentene inneholder. Tinglysing er uten betydning for rettsstiftelsenes gyldighet mellom partene».

Tinglysing reguleres i ulike lover. For fast eiendom reguleres tinglysing i tinglygingsloven, og i borettslagslova er det gitt regler om tinglysning av borettslagsandeler. Kraftledningsregisterloven og petroleumsregisterloven inneholder også regler om tinglysing.

Tinglysing av en rettighet er frivillig og kan, dersom annet ikke er bestemt, gå ut på å stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller oppheve en rett, jf. tinglygingsloven § 12. Skal en slik rettsstiftelse kunne tinglyses, må den være knyttet til et dokument. Ved registreringen av et dokument i grunnboken vil et utdrag av dokumentet bli lagt inn i grunnboksdatabase. Det er altså ikke hele dokumentet som føres inn i grunnboken, kun deler av det. Selv om det bare er et utdrag av dokumentet som føres inn i grunnboken, er rettsvernet ikke begrenset til det som står omtalt i utdraget. Rettsvernet gjelder alle rettsstiftelser dokumentet gir uttrykk for – innenfor rammene av tinglygingsloven § 12.

Det er fortsatt slik at det i hovedsak er papirdokumenter som tinglyses, selv om tinglygingsregisteret (grunnboken) har vært ført elektronisk siden 1990-tallet og tinglygingsarkivet siden våren 2007 har bestått av skannede kopier av det tinglyste dokumentet. Ved innføring av elektronisk grunnbok ble dagboken, slik den fremstår i regelverket, i praksis avskaffet. «Dagbokføring» skjer i dag ved at dokumentet føres direkte inn i det elektroniske tinglygingsregisteret og får status ikke konferert.

Tinglysing foregår ved at det originale dokumentet sendes inn til tinglygingsmyndigheten (Statens kartverk) sammen med en kopi (gjennpart) av dette. De fleste dokumentene som kom-

mer inn til tinglygingsmyndigheten, er ferdig behandlet i løpet av fire dager. Alle innkomne dokumenter blir journalført ved mottak på dag én. På dag to foretas det en kontroll av dokumentene, og de dokumentene som kan tinglyses, blir registrert inn i grunnboken med en merknad om at innføringen ikke er konferert (dette tilsvarer dagbokføringen). Den elektroniske grunnboken (Regina) føres én dag på etterskudd slik at registreringsdatoen vil tilsvare journaldatoen. Dokumenter som åpenbart ikke kan tinglyses blir returnert til avsenderen uten å ha blitt sikret prioritet. Originaldokumentet anses ikke tinglyst før det blir konferert (endelig godkjent for tinglysing) etter at det er foretatt en annenhåndsvurdering av registreringen. I praksis undersøker tinglygingsmyndigheten om dokumentet er av en slik art at det kan tinglyses, om nødvendig samtykke fra eventuelle rettighetshavere foreligger, om dokumentet er tilstrekkelig klart, om formkravene er overholdt, om det er grunn til å tro at dokumentet er ugyldig, og om dokumentets innhold strider mot tvingende regler. Passerer dokumentet denne kontrollen, blir det påført en attest om tinglysing. Tinglyingskopien arkiveres hos tinglygingsmyndigheten, mens originalen sendes tilbake til vedkommende som sendte dokumentet til tinglysing.

2.2 Prøveordning med elektronisk tinglysing

For visse rettsstiftelser har det blitt igangsatt et prøveprosjekt med tinglysing av elektronisk innsendte dokumenter, både for fast eiendom og for borettslagsandeler. Dette gjelder registrering og sletting av pantedokumenter fra banker, utlegg fra Statens innkrevingsentral og meldinger fra konkursregisteret.

Den som ønsker noe tinglyst, sender inn de nødvendige opplysningene elektronisk på et strukturert format mot et grensesnitt tilrettelagt av tinglygingsmyndigheten. Opplysningene kontrolleres og valideres automatisk opp mot egne og eksterne registre før elektronisk melding om tinglysing sendes tinglysningsmyndigheten og

registreres i grunnboken. Arbeidsgruppen som fikk i mandat å utrede spørsmålet om elektronisk tinglysning, beskriver prøveprosjektet slik (rapporten punkt 4.2 side 8 til 9):

«Siden våren 2007 har det pågått et prøveprosjekt i samarbeid med DnB NOR-konsernet om elektronisk innsendelse og tinglysning av pantedokumenter. I prosjektets første fase har banken, der det er formkrav om signatur, ettersendt underskrevet tinglysningsgjenpart for manuell kontroll og saksbehandling hos tinglysningsmyndigheten. I tillegg har banken sendt inn meldinger om sletting av pant elektronisk. Disse meldingene har vært behandlet automatisk hos tinglysningsmyndigheten siden oppstart av prosjektet med god erfaring. Banken sletter både manuelt innsendte pantedokumenter og elektroniske innsendte dokumenter. Det er imidlertid lagt en begrensning på bankens mulighet til å slette papirdokumenter. Dokumenter innsendt før oktober 2001 kan ikke slettes elektronisk. Panteobligasjoner kan heller ikke slettes elektronisk. Bakgrunnen for dette er reglene om sletting i tinglysningsloven § 32 som sier at ved sletting av panteobligasjoner skal originaldokumentet sendes inn. Det er i prosjektet lagt til grunn at bankenes pantedokumenter etter oktober 2001 som klar hovedregel ikke er panteobligasjoner. De involverte bankene må også innestå for at de behandler disse dokumenttypene rett og påtar seg erstatningsansvar i den forbindelse. Usikkerheten rundt pantedokumenter er en vesentlig hindring for full elektronisk tinglysning. (...)

Som en del av prøveprosjektet ble det i februar 2009 også innført hel-elektronisk tinglysning for Konkursregisteret med elektronisk innsending av «melding om konkurs», samt sletting av slik melding ved konkursboets avslutning. Tilsvarende har Statens innkrevningssentral (SI) siden mars 2009 elektronisk sendt inn utleggsforretninger der SI er særnamsmann (Statens krav) og utleggsbegjæringer behandlet av de alminnelige namsmenn (politiet). Disse utgjør ca 75 % av alle utleggsforretninger.

I 2010 har SR-banken startet opp med ordningen for sletting av pant. Nordea har også meldt seg på, og kommunikasjonen mellom banken og tinglysningsmyndigheten er ferdig testet. Etter planen skal dette iverksettes i begynnelsen av juni 2010.

Statens kartverk opplyser at vel 134 000 dokumenter, eller ca 10 % av alle tinglyste retts-

stiftelser i fast eiendom og borettslag, ble tinglyst helt eller delvis gjennom elektronisk kommunikasjon i 2009.»

Siden 2009 har stadig flere banker tatt pilotløsningen i bruk. Halvveis ut i 2013 er det kommet til ytterligere 63 banker som har avtale om dette, og pilotprosjektet har nå et omfang hvor andelen elektronisk innsendte dokumenter utgjør 25 % av totalvolumet. Det er stort sett løsningen for sletting og den halvautomatiske løsningen som er tatt i bruk. Foreløpig er det bare fem aktører som bruker løsningen for fullelektroniske pantedokumenter. Dette utgjør anslagsvis 30 000 dokumenter på årsbasis.

2.3 Arbeidsgruppen – oppnevning, mandat og rapport

Våren 2009 satte Justis- og politidepartementet ned en arbeidsgruppe for å vurdere rettslige sider ved en fullstendig papirløs tinglysning (registrering) av rettigheter i fast eiendom. Arbeidsgruppen fikk følgende sammensetning:

- Professor Erik Røsæg, Nordisk institutt for sjørett, Universitetet i Oslo, leder
- Lovrådgiver Tore Fjørtoft, Lovavdelingen, Justisdepartementet og senere stipendiat ved Institutt for privatrett, Universitetet i Oslo
- Registerfører Kristin Bjerkestrand Eid, Tinglysningsdivisjonen, Statens kartverk
- Advokat Torjus Moe, Handelsbanken (Finansnæringens Hovedorganisasjon frem til 1.3.2010), oppnevnt etter forslag fra Finansnæringens hovedorganisasjon/Sparebankforeningen (fra 1.1.2010 Finansnæringens Fellesorganisasjon)
- Advokat Jan-Erik Nielsen, Advokatfirma Haavind as, oppnevnt etter forslag fra Den norske Advokatforening.

Seniorrådgiver Bente Kraugerud, Sivilavdelingen, Justisdepartementet, har vært lederens administrative sekretær. Rapporten er ført i pennen av arbeidsgruppens leder.

Arbeidsgruppen fikk i oppdrag å utrede hvilke endringer som må gjøres for å tilrettelegge for elektronisk tinglysning av rettsstiftelser i fast eiendom. Med fast eiendom menes også borettslagsandeler, og med elektronisk tinglysning menes at alle rettsstiftelser som ønskes tinglyst, kan kommuniseres elektronisk til tinglysningsmyndigheten. Arbeidsgruppen ble gitt stor frihet til selv å formulere og definere problemområder, men det

ble angitt enkelte temaer som skulle utredes. Blant annet ble arbeidsgruppen bedt om å vurdere spørsmålet om en skal ha en teknologinøytral tinglysning hvor elektronisk og skriftlig kommunikasjon til og fra tinglysningsmyndigheten siddstilles. De rettslige, praktiske og tekniske konsekvensene av en overgang til teknologinøytral tinglysning skulle utredes, og arbeidsgruppen ble bedt om å avklare hvilke regelendringer som i så fall er nødvendige. Videre ble arbeidsgruppen bedt om å vurdere spørsmålet om prioritetsreglene skal endres til prioritert på klokkeslett og konsekvenser av dette. Arbeidsgruppen ble for øvrig bedt om å vurdere virkemidler for i størst mulig grad å oppnå elektronisk tinglysning, samt spørsmål om all tinglysning skal skje elektronisk. Dersom arbeidsgruppen var av den oppfatning at all tinglysning skal skje elektronisk, var det videre nødvendig å ta stilling til fra hvilket tidspunkt dette skal gjelde, og om dette bør gjelde for alle eller bare for bestemte grupper, eksempelvis profesjonelle aktører.

Arbeidsgruppen avga sin rapport 1. juni 2010.

I tillegg til forslag om endringer i tinglysningsloven for å legge til rette for elektronisk tinglysning har arbeidsgruppen i sin rapport foreslått lovendringer knyttet til tvangsfullbyrdelse og negotiabilitet. Departementet følger ikke opp disse forslagene i proposisjonen her da det etter departementets oppfatning er tale om endringer som bør vurderes i en større sammenheng uavhengig av endringsforslag som er ment å tilrettelegge for elektronisk tinglysning. Det bemerkes i denne sammenheng at arbeidsgruppens forslag til endringer i reglene om tvangsfullbyrdelse og negotiabilitet ikke er nødvendige for å tilrettelegge for elektronisk tinglysning av rettsstiftelser i fast eiendom.

2.4 Høringen

Arbeidsgruppens rapport ble sendt på høring 21. juni 2010 med høringsfrist 24. september s.å. Rapporten med vedlegg ble sendt til følgende instanser:

Alle departementene

Brønnøysundregistrene
Datatilsynet
Den Norske Stats Husbank
Domstoladministrasjonen
Finanstilsynet
Forbrukerrådet
Forbrukerombudet

Konkurransetilsynet
Norges Bank
Politidirektoratet
Regjeringsadvokaten
Skattedirektoratet
Statens Innkrevingsentral
Statens Kartverk
Statens lånekasse for utdanning
Statistisk sentralbyrå
Toll- og avgiftsdirektoratet
Verdipapirsentralen
Økokrim

Bergen kommune
Kristiansand kommune
Oslo kommune
Stavanger kommune
Tromsø kommune
Trondheim kommune

Akademikerne
Bankklagenemnda
Bedriftsforbundet
Den Norske Advokatforening
Den norske Dommerforening
Den norske Revisorforening
EDB Business Partner
Eiendomsmeglerforetakenes Forening
ErgoGroup
Finansforbundet
Finansnæringens Fellesorganisasjon (FNO)
Finansieringsselskapenes Forening
Handels- og servicenæringens
hovedorganisasjon (HSH)
Handelshøyskolen BI
Huseiernes Landsforbund
IKT Norge
Kommunesektorens interesse- og arbeidsgiverorganisasjon (KS)
Landsorganisasjonen i Norge (LO)
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening (NARF)
Norges Bondelag
Norges Eiendomsmeglerforbund
Norges Huseierforbund
Norges Hytteforbund
Norges Jordskifte kandidatforening
Norges Juristforbund
Norske Boligbyggelags Landsforbund
Norsk Egeninkassoforening
Norsk Eiendomsinformasjon AS
Norske Inkassobyråers Forening
Norsk lennsmanns- og politilederslag
Næringslivets Hovedorganisasjon
Protector Forsikring ASA

Tomtefesterforbundet
Universitetet i Bergen, Det juridiske fakultet
Universitetet i Oslo, Det juridiske fakultet
Universitetet i Tromsø, Det juridiske fakultet
YS

Følgende har uttalt at de ikke vil avgi høringsuttalelse, eller at de ikke har merknader til forslaget:
Arbeidsdepartementet
Barne- likestilling og inkluderingsdepartementet
Fiskeri- og kystdepartementet
Fornyings- og administrasjonsdepartementet
Forsvarsdepartementet
Helse- og omsorgsdepartementet
Kommunal- og regionaldepartementet
Kunnskapsdepartementet
Utenriksdepartementet

Handelshøyskolen BI
Husbanken
Eiendomsmeglerforetakenes Forening (Eff)
Konkurransetilsynet
Landsorganisasjonen i Norge (LO)
Norges Bank
Næringslivets Hovedorganisasjon
Revisorforeningen
Oslo kommune
Spekter
Statskog
Statistisk sentralbyrå
Statens innkrevingsentral

Følgende har uttalt seg om realiteten i forslaget:
Finansdepartementet
Landbruks- og matdepartementet
Kulturdepartementet
Miljøverndepartementet
Nærings- og handelsdepartementet
Olje- og energidepartementet
Samferdselsdepartementet

Handels- og servicenæringens hovedorganisasjon (HSH)
Finansnæringens Fellesorganisasjon
Finanstilsynet
Finansieringsselskapenes Forening
Den Norske Advokatforening
Brønnøysundregistrene
Datatilsynet
Direktoratet for forvaltning og IKT (Difi)
Domstoladministrasjonen
Norske Boligbyggelag
Norges Bondelag
Norges Eiendomsmeglerforbund
Norske Inkassobyråers Forening
Regjeringsadvokaten
Riksantikvaren
Politidirektoratet
Lånekassen
Skattedirektoratet
Statens kartverk
Statens landbruksforvaltning
Sør-Trøndelag jordskifterett
Toll- og avgiftsdirektoratet

3 Tinglysingslovens begrepsbruk

Tinglysingsloven og burettslagslova er ikke skrevet med tanke på en elektronisk dokumenthåndtering. I gjeldende lovgivning forutsettes det at et dokument leveres inn fysisk med konvensjonelle underskrifter, og at det finnes en fysisk grunnbok, pantebok og dagbok. I praksis har det imidlertid utviklet seg til at grunnboken ikke lenger er en fysisk bok, men et elektronisk register med et tiliggende tinglysingsarkiv. Panteboken er også i ferd med å bli elektronisk gjennom skanning av gamle tinglysingsgjenparter.

Arbeidsgruppens flertall foreslår å endre tinglysingslovens begrepsbruk slik at den bringes mer i samsvar med den praksis som er etablert. Det foreslås å endre navnet på det sentrale rettighetsregisteret fra grunnboken til grunnregisteret. Det vises til at det vil være «kunstig og misvisende» å kalle registeret en bok når det faktisk ikke lenger føres noen fysisk protokoll. Flertallet mener i tillegg at det er kunstig å si at elektroniske dokumenter og papirdokumenter er omfattet av begrepet «dokumenter». De foreslår derfor at begrepet «dokumentasjon» benyttes i stedet for «dokumenter». *Arbeidsgruppens mindretall, Kristin Bjerkestrand Eid*, mener imidlertid det ikke er grunn til å gjøre begrepsmessige endringer. Hun viser til at grunnboken er et godt innarbeidet kvalitetsbegrep og en merkevare det vil ta tid å bygge opp igjen. Mindretallet viser videre til at det ikke er noe i veien for at en kan fortsette å kalle registeret en grunnbok selv om dataene lagres elektronisk. Bjerkestrand Eid mener videre begrepet «dokumenter», slik det blant annet er definert i offentleglova, er tilstrekkelig klart og teknologinøytralt. Innføring av begrepet «dokumentasjon» vil gi opphav til flere spørsmål og behov for avklaringer.

Miljøverndepartementet, Brønnøysundregistrene, Domstoladministrasjonen og Kartverket er negative til forslaget fra arbeidsgruppens flertall. Høringsinstansene slutter seg i hovedsak til arbeidsgruppens mindretalls begrunnelse for ikke å gjøre begrepsmessige endringer. *Nærings- og handelsdepartementet* støtter forslaget til flertallet i arbeidsgruppen om å endre navnet på det sentrale rettighetsregisteret fra grunnboken til

grunnregisteret. Etter denne høringsinstansens oppfatning vil dette innebære en modernisering og oppdatering av begrepsbruken.

Departementet er enig med arbeidsgruppens mindretall i at det ikke er grunn til å gjøre begrepsmessige endringer, og kan i det alt vesentlige slutte seg til den begrunnelsen som gis. «Grunnboken» er et innarbeidet begrep som ikke vil være mer kunstig og misvisende enn det som er tilfellet i dag. Som kjent gjøres det i dag ingen anmerkninger i en fysisk grunnbok, men de relevante dataene lagres elektronisk i et register. Etter departementets syn medfører ikke det forhold at realiteten ikke stemmer overens med det som begrepsmessig følger av loven, at det er påkrevd å gjøre endringer i begrepsbruken. Selv om det i proposisjonen her foreslås å åpne for elektronisk tinglysing innenfor visse rettsområder, vil tinglysingsordningen slik vi i dag kjener den fortsette å eksistere i tiden fremover. Departementet ser derfor ikke nå tilstrekkelig grunn til å gjøre endringer i etablert begrepsbruk.

«Grunnboken» gir assosiasjoner utenfor de profesjonelles rekke. En ny betegnelse kan virke fremmedgjørende og forvirrende i stedet for forenkling for ikke-profesjonelle aktører som har en forståelse av hva «grunnboken» er. Overgang til elektronisk tinglysing vil innebære noe nytt for ikke-profesjonelle aktører. Da er det etter departementets oppfatning viktig at etablerte begreper beholdes.

Departementet er også enig med arbeidsgruppens mindretall i at man ikke bør innføre begrepet «dokumentasjon». I dag brukes begrepet «dokument» som et teknologinøytralt begrep i en rekke lover. Det vises særlig til offentleglova og de vurderinger som ligger til grunn for den begrepsbruken som er valgt der. Departementet ser ingen holdepunkter for å bruke et annet begrep i tinglysingsloven.

Departementet foreslår enkelte andre begrepsmessige endringer. Gjeldende formulering «anmerkes i grunnboken» erstattes med «registreres i grunnboken» og begrepet «dagbokføring» foreslås tatt ut av lovteksten, se også punkt 5.4.4.

4 Elektronisk tinglysing og risiko

4.1 Gjeldende rett

Ved papirbasert tinglysing underskrives dokumentet som skal tinglyses, med en konvensjonell underskrift av rettighetshaver. For enkelte typer rettsstiftelser gjelder det et krav om bekreftet underskrift. Tinglysingsloven § 17 første punktum oppstiller et krav om at skjøter og pantedokumenter, som ikke er utstedt av offentlig myndighet, inneholder en underskrift som er bekreftet etter nærmere regler gitt i forskrift. Tilsvarende krav om bekreftet underskrift gjelder for et dokument som etter tinglysingsloven § 13 første til femte ledd krever samtykke eller tingrettens tillatelse etter ekteskapsloven, jf. tinglysingsloven § 17 første ledd tredje punktum. Det skal uttrykkelig bekreftes at underskriften er skrevet eller vedkjent i vedkommendes nærvær, og erklæres om utstederen er over 18 år.

4.2 Arbeidsgruppens rapport

4.2.1 Innledning

Arbeidsgruppen fikk i mandat «å utrede hvilke endringer som må gjøres for å tilrettelegge for elektronisk tinglysing av rettsstiftelser i fast eiendom». Det ble også gitt anvisning om at arbeidsgruppen skulle redegjøre for aktuelle virkemidler for å oppnå størst mulig grad av elektronisk tinglysing. Mandatet ga dermed klare føringer om at det skal tilrettelegges for elektronisk tinglysing. Derfor var det ikke naturlig for arbeidsgruppen å drøfte mer inngående hvorvidt det *bør* tilrettelegges for slik tinglysing. Arbeidsgruppens drøftelser er derfor gjort under forutsetning om at man skal gå over fra papirbasert til elektronisk tinglysing.

4.2.2 Elektronisk og konvensjonell signatur

Etter arbeidsgruppens oppfatning hefter det flere svakheter ved dagens ordning for underskrift og vitnepåtegninger. Det vises blant annet til at man hos tinglysingsmyndigheten ikke nødvendigvis har et sammenligningsgrunnlag for underskriften

som gjør det mulig å kontrollere om det er rette vedkommende sin underskrift. Man har enkelt sagt ikke forutsetninger for å vite om det er slik vedkommende pleier å underskrive, jf. rapporten punkt 4.3.2 side 9 til 10. Arbeidsgruppen viser også til at en underskrift er en svært begrenset skriftprøve, og bare eksperter, om noen, kan fastslå om den er ekte. Særlig gjelder dette om underskriften bare finnes på en tinglysingskopi. Videre fremhever arbeidsgruppen det forhold at det ikke nødvendigvis er en fysisk sammenheng mellom underskriften og de enkelte sidene i dokumentet, hvilket betyr at enkelte ark kan være byttet ut.

Når det gjelder vitner, så er deres oppgave begrenset til å attestere på at underskriften til utstederen er skrevet eller vedkjent i vitnets nærvær, samt erklære at utstederen er over 18 år. Det er strengt tatt ikke et krav at vitnene skal attestere på at disposisjonen er frivillig, slik som for eksempel ved testamenter. Det er for øvrig uklart hvilke undersøkelser et vitne må gjøre for å bringe vedkommendes alder og identitet på det rene (utover å lese personnummeret og ta vedkommende i øyesyn). Det er blant annet ikke et krav at vitnet har kjent vedkommende som underskriver det tinglyste dokumentet på forhånd. Arbeidsgruppen trekker også frem at vitneunderskriften kan være beheftet med de samme mangler som utstederens underskrift, og det kan være vanskelig eller umulig å finne vitner om det senere oppstår tvist. Avslutningsvis oppsummerer arbeidsgruppen med at «[d]agens papirbaserte dokumentasjon [...] ikke [er] helt betryggende i utgangspunktet», jf. rapporten punkt 4.3.2 side 10.

Etter arbeidsgruppens syn vil bruk av elektroniske signaturer på flere punkter være en forbedring sammenlignet med konvensjonelle underskrifter. Ved en elektronisk signatur vil teksten i dokumentet knyttes sammen med en kode som bare underskriveren kan produsere, og andre kan igjen kontrollere at denne koden tilhører ham. Videre påpekes det at den elektroniske signaturen kan knyttes til personopplysninger, slik at dette kan verifiseres samtidig med underskriverens identitet. Arbeidsgruppen legger i sin rapport til grunn at en elektronisk signatur kan

erstatte en kovensjonell signatur dersom det ikke er spesielle krav i lovgivningen om kovensjonell signatur, jf. rapporten punkt 8.1 side 32.

Siden arbeidsgruppen ikke er bedt om å ta stilling til tekniske løsninger, har arbeidsgruppen nøyd seg med å vise til andre utredninger om elektronisk signatur. Basert på andre utredninger om dette legger arbeidsgruppen til grunn «at elektroniske signaturer teknisk sett er til å stole på», jf. rapporten punkt 4.3.6 side 12.

4.2.3 Risiko ved elektronisk signatur

Arbeidsgruppen gir i sin rapport en analyse av risikoaspekter ved bruk av elektronisk signatur ved tinglysing. Det konkluderes med at risikoen ved et system med elektroniske signaturer samlet sett er mindre enn risikoen ved det nåværende systemet. Arbeidsgruppen mener likevel det kan være grunn til å vurdere om risikoens art gjør det ønskelig å revidere visse rettsregler, jf. rapporten punkt 5.1 side 12. I denne sammenheng redegjør arbeidsgruppen for fire ulike typer risiko. Disse er identitetsrisiko, disposisjonsrisiko, fullmaktsrisiko og systemsviktrisiko.

Med identitetsrisikoen mener arbeidsgruppen risikoen for at noen skal utgi seg for å være rettighetshaveren til en fast eiendom eller en rettighet i fast eiendom, og disponere over denne. Arbeidsgruppen legger til grunn at det vil bli vanskeligere å lage for eksempel falske skjøter om det benyttes elektronisk signatur, men arbeidsgruppen ser for seg at svindelen kan gjennomføres på andre måter. Rettighetshaveren kan bli fralurt, frastjålet eller fratvunget PIN-koden, han kan ha valgt en PIN-kode man kan gjette seg til, eller rettighetshaverens elektroniske signatur kan bli misbrukt etter innbrudd i rettighetshaverens hjemme-PC.

Den andre formen for risiko som arbeidsgruppen trekker frem, er disposisjonsrisikoen. Selv om rettighetshaveren har undertegnet på et dokument som skal tinglyses, er det ikke gitt at han virkelig har ment å disponere. Underskriveren kan ha en mental lidelse, eller avtalen kan være ugyldig på grunn av urimelig svik eller tvang. Arbeidsgruppen er av den oppfatning at det ikke spiller noen rolle om en underskrift som det hefter viljesmangler ved, er med penn eller elektronisk, da ugyldigheten ikke direkte er knyttet til selve underskriften.

Arbeidsgruppen redegjør også for det den omtaler som fullmaktsrisiko. De alminnelige full-

maksregler gjelder også disposisjoner som skal tinglyses. Også fullmakten må dokumenteres for tinglysingsmyndigheten. Godtar en først elektroniske signaturer, vil både fullmakten og fullmektigens disposisjon kunne være signert på denne måten.

Det innebærer imidlertid en viss risiko å bruke fullmektig. Fullmektigen kan handle annerledes enn fullmaktsgiveren hadde ønsket, og kanskje i strid med fullmaktsgiverens uttrykkelige instruksjoner. I avtaleloven kapittel 2 er det gitt regler om når fullmaktsgiveren er bundet i tilfeller som dette. Disse reglene vil være de samme uavhengig av om elektronisk eller kovensjonell signatur er brukt.

Arbeidsgruppen fremhever imidlertid at i tinglyingssammenheng går man lenger. Selv om for eksempel den som er eier av en eiendom, ikke skulle være bundet av fullmektigens salg av eiendommen etter alminnelige fullmaktsrettslige regler, kan han ikke påberope seg dette om fullmektigen har tinglyst salget og eiendommen deretter er solgt videre til en tredjeperson i god tro (tinglysningsloven § 27). Eierens sikkerhet ligger i at en tilstrekkelig vid fullmakt må dokumenteres ved tinglysingen.

I ett henseende mener imidlertid arbeidsgruppen at fullmaktsspørsmålene stiller seg annerledes i forbindelse med bruk av elektronisk signatur – nemlig ved uformelle fullmakter. Siden den elektroniske signaturen er knyttet til en kode, og ikke til hvordan en bestemt person fører pennen, kan det tenkes at en fullmektig får koden og disponerer på fullmaktsgiverens vegne uten at det utad fremstår som et fullmaktsforhold. Dette er uheldig, og vil være i strid med reglene som gjelder for elektroniske signaturer. Men tinglysing kan da skje uten at fullmakten og rekkevidden av den blir dokumentert ved tinglysingen, og rettighetshaveren/fullmaktsgiveren blir da eksponert for en tilsvarende stor risiko.

Arbeidsgruppen trekker avslutningsvis frem risikoen for systemsvikt. Det vises til at systemet med underskrifter med penn er gjennomprøvd, gjennomsiktig og allment kjent. Erfaringene med elektroniske signaturer er på den andre siden relativt kortvarige, kunnskapen om systemet er ikke allemannseie, og detaljene i systemet er uansett hemmelige av sikkerhetsgrunner. Den forsiktede borger vil da se at et system med elektroniske signaturer kan eksponere ham for en risiko for at systemet svikter.

4.2.4 Elektronisk signatur brukt av feil person

Arbeidsgruppen har funnet grunn til særlig å drøfte «flere muligheter for å sikre bevis til bruk i slike situasjoner der det er tvil om rett person har brukt nøkkelen til en elektronisk signatur, eller muligheten for å håndtere dette problemet på annen måte», jf. rapporten punkt 8.3.4 side 35. Etter arbeidsgruppens syn er det vanskelig å finne tilfredsstillende løsninger for dette problemet.

Arbeidsgruppen mener at en ikke kan løse tvil om hvorvidt rett person har brukt nøkkelen til en elektronisk signatur ved konsekvent å underkjenne eller konsekvent anerkjenne disposisjonene. Det ville være like galt å trå feil ved å underkjenne en rettmessig disposisjon som å tillate en urettmessig. En elektronisk signatur skal være bindende, men heller ikke binde innehaveren med mindre han ønsker det.

Arbeidsgruppen ser heller ikke for seg at man kan løse det nevnte problemet ved å begrense elektronisk tinglysing til transaksjoner som involverer en bank eller en annen profesjonell part. Riktignok har profesjonelle parter regelmessig en straffesanksjonert plikt til å bringe identiteten til kundene på det rene, for eksempel etter lov 3. juni 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. (hvitvaskingsloven).

Arbeidsgruppen har videre vurdert om man bør kreve at kommunikasjonen med tinglysing skjer på egen telelinje, slik at tinglyingsmyndigheten lettere kan vite hvem den til enhver tid har med å gjøre. Dette vil kreve at parter som ikke har en slik linje, må møte frem i en bank eller liknende og identifisere seg når de skal tinglyse. Arbeidsgruppen ser dette som uforholdsmessig tungvint for publikum, og mange vil nok da foretrekke å bruke papirbasert tinglysing. En slik ordning vil også være lite i samsvar med målsettingen om en automatisert kredittprosess, som iallefall enkelte banker ønsker.

Arbeidsgruppen ser for seg at rettighetshaveren kan bekrefte sin identitet ved biometriske metoder, for eksempel ved å sette fingeren på en fingeravtrykksleser. Ideelt sett vil en da få bekreftet at rett person har brukt nøkkelen til den elektroniske signaturen. Om det senere blir reist innsigelse om falsk, kan fingeravtrykket tas frem og bidra til en oppklaring av hvem som avga den elektroniske signaturen. Metoden forutsetter imidlertid tilpasset teknologi og sikring mot at fingeravtrykksleseren manipuleres. Arbeidsgruppen antar at hensiktsmessige løsninger her ligger noe

frem i tid, både teknisk og ikke minst med tanke på dagens infrastruktur.

I noen tilfeller skyldes misbruket av den elektroniske signaturen uaktsomhet fra rettmessig eiers side. Heller ikke aktsomhetsvurderinger er etter arbeidsgruppens syn egnet til å løse den aktuelle problemstillingen. Arbeidsgruppen ser for seg en situasjon der en for eksempel har gitt nøkkelen til en annen for at han skal foreta et enkelt bankoppdrag, men så har vedkommende misbrukt tilliten og pantsatt huset. Dersom man ikke kan vise at det er dette som har skjedd, kan man risikere å måtte finne seg i at disposisjonen regnes som ens egen. Dette vil etter arbeidsgruppens syn være en uforholdsmessig konsekvens av en relativt liten feil.

Etter arbeidsgruppens syn vil man uansett ikke alltid kunne bygge på uaktsomhetssynspunkter. Det angivelige misbruket av signaturen kan ha blitt muliggjort ved hjelp av avlytting, dataangrep (for eksempel såkalte trojanere) eller på en annen måte som signaturinnehaveren ikke har kontroll over. Etter en tid vil sporene av slike dataangrep være slettet.

Arbeidsgruppen mener man et stykke på vei kan sikre bevis om hvorvidt det er rett person som har brukt nøkkelen til den elektroniske signaturen, ved å bygge videre på dagens krav til bekreftelse av underskrift, jf. tinglyingsloven § 17. Det kreves i dag bare bekreftelse på skjøter og pantedokumenter. Selv om også andre disposisjoner kan ha stor verdi – for eksempel frafallelse av en utsiktsservitutt – fanger nok dette opp de mest verdifulle disposisjonene. For øvrig er det trolig ved tinglysing av skjøte og pantedokument at det er mest tenkelig med falsk. Arbeidsgruppen er derfor av den oppfatning at vitnekravet bør avgrenses på samme måte som før når det gjelder denne typen disposisjoner.

På samme måte som meldingen om tinglysing kan undertegnes med en elektronisk signatur, mener arbeidsgruppen at også vitner bør kunne benytte seg av elektronisk signatur. Det kan heller ikke, som nå, være nødvendig at parten har signert eller vedkjent seg signaturen i vitnets nærvær. I forbindelse med en innsigelse om falsk må det etter arbeidsgruppens syn holde at parten bekrefter signaturen for eksempel over telefon. I de fleste saker er en bankfunksjonær eller en eiendomsmegler involvert, og det vil være et ganske ubetydelig ekstraarbeid å bekrefte dette. I private disposisjoner kan man tenke seg at parten ringer en venn, forteller om disposisjonen, og ber han gi bekreftelse av signaturen med sin elektroniske

signatur via nettbank eller en annen internettløsning.

I dag kreves det ikke at vitnet kjenner identiteten til underskriveren. Dette bør etter arbeidsgruppens syn kreves. Vitnet må kunne bygge på partens identifikasjon, som han viser frem, eller på sitt kjennskap til parten privat eller som kunde.

En av vitnenes oppgaver i dag er å bekrefte alderen til parten. Denne funksjonen til vitnene bør etter arbeidsgruppens syn utgå, da alderen følger av fødselsnummeret såfremt identiteten er brakt på det rene. Det er uklart om vitnene i dag skal undersøke om det foreligger tvang eller svik, og om de eventuelt bekrefter at de ikke ser spor av slikt. Etter arbeidsgruppens syn bør regelen klargjøres slik at det fremgår at de nevnte forholdene ikke er noe vitnene skal ta stilling til.

Er parten en virksomhet, må bekreftelsen gjelde identiteten til (den angivelige) representanten for virksomheten. Har virksomheten en egen elektronisk signatur, må meningen være at virksomheten hefter uansett hvem som har brukt nøkkelen til den elektroniske signaturen. I slike tilfeller vil en bekreftelse av identiteten til den som taster PIN-koden til signaturen, være meningsløs etter arbeidsgruppens syn. Arbeidsgruppen foreslår derfor at vitnekravene ikke skal gjelde ved virksomhetssignaturer.

I dagens tinglysingslov er underskrift av offentlig myndighet unntatt fra kravet om bekreftelse. Arbeidsgruppen antar at når det gjelder slik bekreftelse det her er tale om, vil behovet for bekreftelse være det samme uansett om offentlig myndighet er involvert.

Arbeidsgruppen har spesielt vurdert om man bør opprettholde ordningen med at hvem som helst kan være vitne. Det uttales at man alternativt kan tenke seg at bare profesjonelle parter i eiendomsbransjen, som bankfunksjonærer, eiendomsmeglere og advokater, kan være vitne. Muligens kan man utvide kretsen til også å omfatte postfunksjonærer og enkelte typer offentlige tjenestemenn. På denne måten vil en i stor grad sikre at vitnene er seriøse og ærlige. Terskelen for å lyve overfor slike personer vil etter arbeidsgruppens syn være høyere enn overfor lekfolk, og mulighetene til en vellykket svindel vil kanskje være mindre. Men kostnaden vil være at de som skal undertegne på noe som skal tinglyses, må møte opp på et kontor for å vise legitimasjon. Selv om mange uansett har kontakt med en bank eller en eiendomsmegler i forbindelse med transaksjoner som skal tinglyses, er det også mange som ikke har det. For disse vil et krav om profesjonelle vitner etter arbeidsgruppens syn være en ufor-

holdsmessig ulempe i forhold til hva en kan oppnå.

Det kan hende at bekreftelsen kommer fra en person som samarbeider med falskneren. Arbeidsgruppen mener man likevel har oppnådd målet, nemlig å skaffe tilleggsdata som kan belyse om det er rett person som har brukt nøkkelen til den elektroniske signaturen. Er vitnet bevislig ukjent for rettighetshaveren, vil dette i seg selv være et viktig bevismoment om falskinnsigelsen senere reises. Tilsvarende gjelder ved et fullstendig identitetstyveri (der både post, telefon, elektronisk signatur og annet blir kontrollert av uvedkommende). Identitetstyveriet vil i seg selv kunne etterlate spor som gjør falsk sannsynlig, og arbeidsgruppen antar at vedkommende vil bli avslørt ved en full bevisførsel.

Ifølge arbeidsgruppen vil ikke vitnebekreftelser kunne forhindre eller belyse andre ugyldighetsgrunner enn falsk. Vitnepåtegninger vil heller ikke være egnet til å etablere tilstrekkelige forsikelsesprosedyrer til å sette ned farten på disposisjonen og på den måten bidra til å forhindre uoverveide disposisjoner. Selv om et krav om vitnepåtegning ikke er en fullgod løsning for alle risikoutfordringer knyttet til elektronisk tinglysing, mener arbeidsgruppen det er hensiktsmessig å oppstille et vitnekrav. Dette gjelder særlig med tanke på identitetsrisikoen.

For å begrense faren for falsk og feil foreslår arbeidsgruppen at det innføres et krav om rutinemessig varslingsordning av den hjemmelshaver som mister sin rett. På denne måten ser arbeidsgruppen for seg at man raskere vil kunne avdekke falsk og feil. Etter arbeidsgruppens syn vil en slik varslingsordning være spesielt viktig ved konvensjonelle underskrifter. Varselet bør sendes per brev til hjemmelshaverens folkeregistrerte adresse. Kostnadene forbundet med sending av et slikt varsel skal dekkes gjennom tinglysingsgebyret. Arbeidsgruppen er av den oppfatning at den aktuelle varslingsplikten ikke bør reguleres i tinglysingsloven, men i forskrift. Det foreslås derfor at det i tinglysingsloven § 11 gis hjemmel til departementet til å fastsette forskrift om varslingsordning. Forslaget om varslingsordning gjelder både for papirbasert tinglysing og elektronisk tinglysing.

4.3 Høringsinstansenes syn

Selv om arbeidsgruppen ikke direkte drøfter spørsmålet om det bør tilrettelegges for elektronisk tinglysing, stiller samtlige høringsinstanser som har realitetsmerknader til forslaget seg i

hovedsak positiv til arbeidsgruppens forslag for å tilrettelegge for elektronisk tinglysing. Ingen høringsinstanser har uttrykkelig sagt at man ikke bør gå over fra papirbasert til elektronisk tinglysing.

Flere høringsinstanser har uttalt seg om arbeidsgruppens vurderinger knyttet til bruk av elektronisk signatur og risiko.

Brønnøysundregistrene er enig med arbeidsgruppen i at det er ubetenkelig å tillate bruk av elektronisk signatur ved tinglysing. *Brønnøysundregistrene* stiller seg følgelig positiv til å tilrettelegge for elektronisk signering og kommunikasjon av tinglysingsmeldinger. Etter *Brønnøysundregistrenes* oppfatning bør dette fortrinnsvis gjøres gjennom Altinn. *Brønnøysundregistrene* finner imidlertid grunn til å bemerke at kravet om at elektroniske signaturer skal bevitnes ved pantsettelse og eiendomsoverdragelse, jf. tinglysingsloven § 17, ikke får anvendelse ved tinglysing i Løsøreregisteret. Når det gjelder arbeidsgruppens forslag om at en hjemmelshaver skal varsles i forbindelse med tinglysing på hjemmelshavers eiendom, uttaler *Brønnøysundregistrene* at det er vanskelig å være uenig i arbeidsgruppens oppfatning om at dette vil kunne ha betydning for å hindre falsk og uberettiget bruk av en elektronisk signatur.

Domstoladministrasjonen bemerker at arbeidsgruppen ikke har drøftet situasjonen hvor arvinger får tilgang til avdødes papirer og avdødes elektroniske signatur. Det påpekes at så lenge det ikke finnes et system som sikrer at avdødes signatur ikke kan brukes etter dødsfallet, vil arvinger kunne tinglyse forhold vedrørende eiendommen i lang tid etter at hjemmelshaveren er død. *Domstoladministrasjonen* gjør oppmerksom på at dette vil kunne reise en rekke praktiske og juridiske problemstillinger knyttet til blant annet tvangsinn drivelse av gjeld med pant i eiendommen og partsforhold når forhold knyttet til eiendommen blir del av rettstvister. For å løse de problemer som er skissert ovenfor, foreslår *Domstoladministrasjonen* at domstolene kan sende en elektronisk melding om dødsfallet til Statens kartverk fra domstolenes saksbehandlingssystem (Lovisa). På den måten vil misbruk av avdødes elektroniske signaturnøkkel kunne forebygges. *Domstoladministrasjonen* trekker videre frem at reglene og systemet for elektronisk tinglysing må ta høyde for tinglysing på grunnlag av skifteattest/uskifteattest og testament.

Datatilsynet savner en nærmere drøftelse av grenseflaten mot lov om elektronisk signatur. Etter *Datatilsynets* oppfatning bør det vært et sentralt tema å vurdere hvilke elektroniske sig-

naturer som skal godtas. Videre mener *Datatilsynet* at arbeidsgruppens generelle konklusjon om at elektroniske signaturer teknisk sett er til å stole på, skaper usikkerhet om hva som er forventningen til kvalitet. For å skape tilstrekkelig entydighet mener *Datatilsynet* at tinglysingsloven spesifikt bør stille krav om signatur basert på kvalifiserte sertifikater. Dette vil også være entydig i henhold til lov om elektronisk signatur. *Datatilsynet* uttrykker bekymring for at en spesifikk tilpasning til lovverket for enkelte tjenester vil ødelegge publikums, brukers og utsteders forståelse av hvilken sikkerhet som faktisk ligger i det elektroniske sertifikatet. Av den grunn støtter *Datatilsynet* ikke forslaget om justering av esignaturloven § 22.

Direktoratet for forvaltning og IKT er enig med arbeidsgruppen i at risikoen ved elektroniske signaturer bør sammenlignes med risikoen i dagens system. Høringsinstansen påpeker at det kan fremstå som overraskende når arbeidsgruppen opplyser at falsk i liten grad forekommer, og anbefaler at man i det videre arbeidet analyserer hva som kan være årsakene til dette.

Etter *Den Norske Advokatforenings* syn er det ikke noe i veien for å gå over til elektronisk tinglysing såfremt sikkerhet og notoritet sikres på tilsvarende måte som i dag.

Finansnæringens Fellesorganisasjon (FNO) støtter arbeidsgruppens forslag om å tilrettelegge for elektronisk tinglysing, men uttaler at man er usikker på om det er behov for vitnepåtegning for elektronisk tinglysing av panterett og overføring av grunnbokshjemmel. Etter FNOs oppfatning vil lovforslaget § 6 annet ledd om at transaksjoner under ansvarsgrensen angitt i det elektroniske sertifikatet skal avvises, innebære at bare en «brøkdel» av de aktuelle transaksjonene vil kunne tinglyses elektronisk. FNO har utførlige merknader knyttet til risiko ved elektroniske dokumenter og signaturer. Det anbefales blant annet at kravet til sikkerhetsnivå for sertifikatet/signaturen fremgår direkte av loven, og at det stilles krav om kvalifisert sertifikat. FNO er svært skeptiske til at virksomhetssertifikater skal kunne benyttes for å sikre meldinger som skal tinglyses – muligens med unntak for signering av slettingsmeldinger. FNO støtter forslaget om at det ikke lenger skal være nødvendig at underskriver har signert eller vedkjent seg underskriften i vitnets nærvær. Det må være tilstrekkelig at underskriver har vedkjent seg underskriften for eksempel på telefon. FNO er imidlertid usikker på om det er behov for vitnepåtegning for tinglysing av rettigheter nedfelt i

elektroniske erklæringer. Det påpektes videre at det etter forslaget er uklart hva som gjelder for vitnepåtegning ved refinansiering av lån.

Norges Eiendomsmeglerforbund viser til at når det gjelder bruk av bank-id og sertifikatets ansvarsgrænse på kr. 100 000, kan man «ikke se at dette er tilstrekkelig utredet og begrunnet i forhold til hvem som kan bli ansvarlig for et eventuelt tap og tapets størrelse, der bank-id misbrukes».

Nærings- og handelsdepartementet viser til at det er regjeringens mål at næringslivets kommunikasjon med det offentlige skal samles i Altinn-portalene. Derfor bør det vurderes å benytte Altinn som kommunikasjonskanal for elektronisk tinglysing. *Nærings- og handelsdepartementet* uttaler videre at det fremstår som noe tungvint å fortsette med praksisen med vitner til underskrift når man går over til elektronisk signatur.

Handels- og servicenæringens hovedorganisasjon deler arbeidsgruppens vurdering om at risikoen ved bruk av elektronisk signatur samlet sett ikke er større enn risikoen ved det nåværende systemet. Videre uttales det at arbeidsgruppens forslag om å innføre et krav om vitnepåtegning synes å være det best egnede tiltaket for å sikre at rett person er innehaver og bruker av nøkkelen til en elektronisk signatur.

Norges Bondelag påpeker at det er en sikkerhetsrisiko forbundet med digitalisert innsending av de rettigheter som skal tinglyses. Det tilsier etter Norges Bondelags syn at den som avstår en rettighet, bør underrettes om registreringen etter at tinglysingen er gjennomført.

Regjeringsadvokaten stiller spørsmål ved om man bør sløyfe den foreslåtte endringen i § 17 da det er tale om et så viktig forhold at det uttrykkelig bør fremgå av loven hvilke krav som gjelder til bekreftelse av underskrift.

Statens kartverk mener kravene til elektronisk signatur bør samordnes med resten av offentlig sektor slik at også tinglysingsbrukeren kan bruke de samme felles løsningene som ved tjenester fra andre offentlige organer. Det pekes videre på at den foreslåtte regelen om ansvarsgrænser for sertifikatutsteder vil undergrave muligheten til å få etablert en ordening med elektronisk tinglysing, og synes ikke forenlig med hvordan det er lagt opp til at ansvaret for bruken av elektronisk sertifikat skal være i samfunnet for øvrig. Kartverket har videre merknader til arbeidsgruppens uttalelser om risikospørsmålene knyttet til elektronisk signatur. Arbeidsgruppen mener risikospørsmålene ved tinglysing kan ligne på dem man finner ved misbruk av minibankkort, men at løsningene på dette problemet må bli forskjellige da det

ikke er mulig med en kompromissløsning ved tinglysing. Til dette bemerker Kartverket:

«Ettersom slike problemstillinger synes å ha påvirket arbeidsgruppen i stor grad vil vi bemerke at det etter vårt syn er nesten misvisende å sette disse to tilfellene opp mot hverandre. De er en vesentlig annerledes situasjon å prøve å bevise at noen andre har tatt ut penger i minibanken med din kode (hvilket man likevel ofte klarer) enn å motbevise at huset som aldri har vært lagt ut for salg, som aldri har vært besiktiget og hvor det ikke er utarbeidet takst eller verdivurdering er solgt utelukkende på bakgrunn av rettsvernssaken mest sannsynlig utført på en maskin hjemmelshaver ikke har tilgang til.»

Kartverket har i prinsippet ikke noe imot at det innføres et krav om melding til den som gir fra seg en rett, men etter Kartverkets erfaring er det sjeldent at feil i denne forbindelse får praktisk betydning.

Riksarkivaren legger til grunn at dokumentenes autentisitet og integritet, herunder signatørenes identitet og vedståelse, i tilstrekkelig grad garanteres av rutinene for håndtering av elektronisk signerte dokumenter før de avleveres.

4.4 Departementets vurdering

Basert på klare føringer i mandatet har arbeidsgruppen ikke drøftet nærmere hvorvidt det bør legges til rette for elektronisk tinglysing. Høringsinstansene har av denne grunn heller ikke direkte kommentert dette spørsmålet, men har likevel stilt seg positive til at man går over fra papirbasert til elektronisk tinglysing. Departementet ser ingen tungtveiende grunner for at det ikke skal tilrettelegges for elektronisk tinglysing, og foreslås derfor at det åpnes for elektronisk tinglysing i tillegg til papirbasert tinglysing.

En forutsetning for elektronisk tinglysing er at man kan knytte det tinglyste dokumentet til en person og vedkommendes vilje på samme måte som en konvensjonell underskrift gjør på et papirdokument. I likhet med arbeidsgruppen legger departementet til grunn at en elektronisk signatur kan erstatte en konvensjonell signatur dersom det ikke er spesielle krav i lovgivningen om konvensjonell signatur.

Bruk av elektronisk signatur aktualiserer flere tekniske spørsmål og risikoavveininger. Arbeidsgruppens rapport etterlater et klart inntrykk av at risikoen forbundet med bruk av elektronisk signa-

tur ikke er uakseptabel, og at det er betryggende fordeler forbundet med elektronisk signatur sammenlignet med konvensjonell signatur. Høringsinstansenes uttalelser støtter dette inntrykket. Departementet slutter seg derfor til arbeidsgruppens vurdering og forslag om at det bør åpnes for elektronisk tinglysing, jf. lovforslaget § 6 første ledd.

Tinglysing av rettsstiftelser i fast eiendom kan være av ulik karakter, jf. tinglysingsloven § 12. I de fleste tilfeller vil det være tale om tinglysing av en hjemmelsovergang eller et pantedokument, men tinglysing kan også være aktuelt for eksempel i forbindelse med saker etter jordskifteloven. Om det også skal være adgang til elektronisk tinglysing i andre tilfeller enn ved tinglysing av vanlige hjemmelsoverdragelser eller pantedokumenter, beror etter departementets syn på om det er utviklet og kvalitetssikret tekniske løsninger for slik tinglysing. Departementet kan ikke se at det er prinsipielle grunner som tilsier at adgangen til elektronisk tinglysing i fast eiendom bør være begrenset til bestemte typer rettsstiftelser.

Tilrettelegging for elektronisk tinglysing aktualiserer spørsmål om sikkerhetskrav knyttet til bruk av sertifikat for elektronisk signering og sikkerhetskrav knyttet til elektronisk kommunikasjon av tinglysingsdata. Det oppstår også spørsmål om tekniske løsninger for elektronisk signering og elektronisk kommunikasjon av tinglysingsdata.

Arbeidsgruppen har ikke vurdert hvilke tekniske løsninger den elektroniske signaturen og kommunikasjonen skal være basert på eller hvilket sikkerhetsnivå som skal kreves. Departementet går ikke nærmere inn i disse spørsmålene i proposisjonen her. Etter departementets syn er dette vurderinger og avklaringer som naturlig bør gjøres i forbindelse med utviklingen av de tekniske løsningene, og det vil derfor være mest hensiktsmessig at slike spørsmål reguleres i forskrift.

Departementet har merket seg at flere høringsinstanser har etterlyst en vurdering av hvilket krav til sikkerhet som bør gjelde. Noen har også tatt til orde for at løsningen bør være at det må kreves kvalifiserte sertifikater. Arbeidsgruppen har som nevnt ikke vurdert hvilket sikkerhetsnivå man skal legge seg på. Departementet legger til grunn at også disse spørsmålene hører hjemme i forskrift og går ikke nærmere inn på krav til sikkerhetsnivå og forholdet til esignaturloven i proposisjonen her.

Når det gjelder spørsmålet om sikkerhetskrav knyttet til elektronisk kommunikasjon av tinglysingsdata, antar departementet at dette er vurde-

ringer som vil kunne endre seg etter hvert som det utvikles nye tekniske løsninger. Det tilsier etter departementets oppfatning at det ikke er hensiktsmessig å fastsette bestemte krav til sikkerhetsnivå i loven, men at slik regulering bør gjøres i forskrift. Det foreslås derfor en forskriftshjemmel hvor departementet gis fullmakt til å gi nærmere regler om sikkerhetskrav for elektronisk kommunikasjon av tinglysingsdata, jf. lovforslaget § 6 første ledd femte punktum. Forskriftshjemmelen er generell og omhandler blant annet regler om signering, vitnepåtegning, autentisering, integritet, bruk av elektronisk sertifikat og konfidensialitet og regler som stiller krav til produkter, tjenester og standarder som er nødvendige for slik kommunikasjon, herunder erstatningsansvar for sertifikatutsteder. Det forutsettes at departementet gir de nødvendige forskrifter, og at det i forbindelse med dette forskriftsarbeidet foretas nødvendige utredninger og vurderinger av blant annet spørsmålet om og når det skal gjelde et krav om kvalifisert sertifikat. Forholdet til esignaturloven må også vurderes.

Departementet har merket seg høringsuttalelsen fra Domstoladministrasjonen hvor det gjøres oppmerksom på flere temaer som ikke er utredet av arbeidsgruppen. De problemstillinger som her påpekes, bør etter departementets syn finne sin avklaring i forskrift. Avklaringer knyttet til bruk av ulike sertifikater bør også gjøres i forskrift. Det foreslås derfor en forskriftshjemmel i lovforslaget § 6 første ledd femte punktum som gir departementet hjemmel til å regulere bruk av elektroniske sertifikater, herunder vitnepåtegning ved bruk av sertifikat. Forskriftshjemmelen gir også departementet hjemmel til å fastsette om navnet på en fysisk person som benytter en autentiseringsmetode som ikke er knyttet til en person, skal gjøres kjent.

Selv om departementet ikke har funnet grunnlag for å fastsette bestemte krav til sikkerhetsnivå for elektronisk kommunikasjon av tinglysingsdata i loven, vil departementet understreke at den elektroniske kommunikasjonen må skje på en betryggende måte. Det foreslås i tinglysingsloven § 6 første ledd fjerde punktum et krav om at innsendingen til tinglysingsmyndigheten må skje ved bruk av en betryggende metode som autentiserer innsenderen og sikrer dokumentets integritet. Bestemmelsen oppstiller ikke bestemte krav til sikkerhetsnivå, men et krav om at de tekniske løsningene er utformet slik at det ikke oppstår tvil om innsenderens identitet, og at det ikke er fare for at den innsendte informasjonen er endret etter at innsenderen sendte den fra seg.

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

Av samme grunner som arbeidsgruppen mener departementet at det nærmere innholdet i en slik varslingsordning ikke bør reguleres i tinglysingsloven, men at dette naturlig bør gjøres i forskrift. Det henger særlig sammen med at det synes uhensiktsmessig å måtte foreta en lovendring hver gang de tekniske løsninger for varsling er videreutviklet. Det foreslås derfor at det i tinglysingsloven § 11 tredje ledd inntas en forskriftshjemmel som gir departementet hjemmel til å gi forskrift om melding til rettighetshaver når det blir tinglyst rettsstiftelser eller sletting av et dokument på registerenheten.

Spørsmålet om hvorvidt melding skal gis per post til vedkommendes folkeregistrerte adresse, eller om melding kan sendes på annen måte, bør avklares i forskrift. Det samme gjelder spørsmålet om utgifter forbundet med sending av en slik melding skal være dekket av tinglysingsgebyret.

Når det gjelder vitnepåtegning som tiltak for å redusere faren for falsk og feil, foreslår arbeidsgruppen blant annet at det må kreves at vitnet kjenner underskriverens identitet, men at det ikke er nødvendig at vitnet bekrefter alderen til underskriveren. Det påpekes også at det i dag er uklart om det kreves at vitnet skal undersøke om det

foreligger tvang eller svik. Etter arbeidsgruppens syn er det et behov for avklaring på dette punkt, jf. rapporten punkt 8.3.5 side 36 til 37.

Departementet er enig i at det er behov for avklaring av flere av disse spørsmålene, men etter departementets oppfatning bør dette gjøres i forskrift. Det vises i denne forbindelse til at tinglysingsloven § 17, slik den i dag lyder, gir hjemmel for departementet til å gi forskrift om vitnepåtegning. Departementet antar gjeldende forskriftshjemmel er tilstrekkelig for å regulere de avklaringsbehov som er påpekt av arbeidsgruppen.

Arbeidsgruppen har foreslått å oppheve tinglysingsloven § 17 første ledd annet punktum. Departementet er ikke enig i dette forslaget da bestemmelsen inneholder sentrale opplysninger om krav til en vitnepåtegning.

Arbeidsgruppen foreslår også at kravet til vitnepåtegning skal gjelde overføring av hjemmel til festerett. Departementet kan ikke se at det er behov for denne endringen da faren for falsk og svik ikke synes å være like aktuell som ved hjemmelsoverganger og tinglysing av pantedokumenter.

Når det først legges til rette for elektronisk tinglysing, er det naturlig at det også teknisk legges til rette for at vitnepåtegninger kan gjøres elektronisk dersom det legges opp til dette i forskrift. Departementet kan ikke se at det er behov for ytterligere lovendringer for å legge til rette for elektronisk vitnepåtegning når det først åpnes for elektronisk tinglysing, men anser dette som et teknisk spørsmål.

5 Tinglysing av dokumenter

5.1 Gjeldende rett

5.1.1 Tinglysing av dokumenter

Når et skjøte, en festekontrakt, et pantedokument eller et annet dokument tinglyses, er det i dag hele dokumentet som tinglyses. Dette gjelder uansett om det dreier seg om et papirdokument eller et elektronisk dokument etter prøveordningen. Ved registreringen av dokumentet i grunnboken vil et utdrag av dokumentet bli lagt inn i grunnboksdatatabasen, slik at det skal bli lettere å finne frem. At det likevel er dokumentet som anses tinglyst, og ikke det som fremgår av utdraget i grunnboken, fremgår blant annet av tinglysingsloven § 20 første ledd. Det samme kommer til uttrykk i tinglysingsloven § 25 og dokumentavgiftsloven § 6.

5.1.2 Innsending av dokumenter

For en som ønsker et fullstendig bilde av rettighetsforholdene til en eiendom, er det i dag ikke tilstrekkelig å undersøke utdraget i grunnboken. Det er nødvendig å undersøke selve det tinglyste dokumentet for å få et riktig bilde av rettighetsforholdene til eiendommen, jf. tinglysingsloven §§ 20 og 25. Det underliggende dokumentet finner man i gjenpartsarkivet. Når et dokument skal tinglyses, må rekvirenten sende inn det originale dokumentet og en gjenpart av dette, jf. tinglysingsloven § 6. Rekvirenten får originaldokumentet i retur, mens registerføreren oppbevarer kopien i gjenpartsarkivet. Alle gjenparter som sendes inn til tinglysingsmyndigheten i dag, skannes og arkiveres elektronisk.

Tinglysingsloven § 8 stiller krav til et dokument som skal sendes til tinglysing. Det følger av bestemmelsen at et dokument kan nektes tinglyst «når det er utydelig eller uklart så det er tvilsomt hvordan det skal føres inn i grunnbok». I tinglysingsforskriften § 4 er kravet til klarhet nærmere presisert. Forskriften § 4 første ledd lyder:

«Dokumentet bør være kort og såvidt mulig bare inneholde bestemmelser som kan tinglyses, jf. tinglysingsloven § 12 og § 34 og borettslagsloven § 6-2. Inneholder dokumentet bestemmelser som ikke kan tinglyses, skal disse stå samlet for seg til slutt i dokumentet. Tinglysing kan i særlige tilfeller tillates selv om påbudet i forrige punktum ikke er fulgt.»

For flere dokumenttyper må det ved tinglysing brukes standardiserte skjemaer, jf. tinglysingsforskriften § 2. Dette gjelder blant annet for skjøter, festekontrakter og pantedokumenter. Det meste av informasjonen i et slikt standardisert skjema vil, ved registreringen av dokumentet i grunnboken, bli lagt inn i grunnbokdatatabasen. Fordi det stilles krav om standardiserte skjemaer for de vanligste dokumenttypene, vil utdraget i grunnboken ofte inneholde den samme informasjonen som det tinglyste dokumentet.

I tillegg til dokumentet som skal tinglyses, er det adgang til å innlevere hjelpedokumenter, jf. tinglysingsforskriften § 7 første ledd:

«Et dokument som ikke kan tinglyses, kan leveres inn som hjelpedokument når det tjener som bevis for et forhold av betydning for tinglysing eller sletting av et annet dokument (hoveddokument).»

Eksempler på et hjelpedokument er en fullmakt, en utskrift av en offentlig protokoll, en bevitnelse fra offentlig myndighet og en utskrift fra Foretaksregisteret. På kopien av hoveddokumentet skal det gis opplysninger om eventuelle hjelpedokumenter.

5.1.3 Tinglysingsattest

Tinglysingen avsluttes ved at det originale dokumentet påføres attest om at det er tinglyst (tinglysingsattest), og returneres til den som har sendt det inn, jf. tinglysingsloven § 11 første ledd.

På et tinglyst dokument som gjelder fast eiendom, skal det gjøres anmerkning dersom dokumentet «inneholder opplysninger som avviker fra det grunnboken viser», jf. tinglysingsloven § 11 andre ledd. Loven forutsetter dermed at et doku-

ment kan være tinglyst, selv om det ikke helt stemmer med det som fremkommer av grunnboken. Det kan for eksempel hende at dokumentets betegnelse av en fast eiendom eller en person ikke stemmer med ekstraktet i grunnboken. Imidlertid vil et dokument med skrivefeil ofte bli avvist fordi innsenderen tilsynelatende mangler hjemmel til eiendommen, eller fordi eiendommen ikke er tilstrekkelig tydelig individualisert. Men der det «ikke [er] grunn til å tvile på hvilken eiendom det gjelder, bør avvisning ikke besluttes. Det er da tilstrekkelig å gjøre merknad i forbindelse med tinglysingsattesten», jf. Ot.prp. nr. 9 (1935–1936) Om lov om tinglysing side 21.

Ved tinglysingen av en pantobligasjon eller et skadesløsbrev skal det etter tinglysingsloven § 11 tredje ledd også gis attest om «panterett som er tinglyst samme dag eller tidligere og om andre tinglyste heftelser som etter sin art og sitt omfang antas å redusere panterettens dekningsmulighet».

En slik attest kalles ofte for en pantattest og gis ved en særskilt utskrift av grunnbokdatabasen, jf. tinglysingsforskriften § 17 fjerde ledd. En pantattest inneholder de feltene i grunnboken som normalt vil være av betydning for en panterett, nemlig hjemmelsopplysninger og pengeheftelser. I Borgarting lagmannsretts kjennelse 3. mars 2008 (LB-2008-14284) uttales følgende om hvordan opplysningene i grunnboken er kategorisert:

«Det følger av fast tinglysningspraksis at opplysningene i grunnboken blir fordelt på de fire kategoriene; (1) hjemmelsopplysninger, (2) pengeheftelser, (3) servitutter og (4) grunn-data. Alle typer heftelser blir følgelig ført enten under betegnelsen «pengeheftelser» eller betegnelsen «servitutter».

(...)

Statens kartverk følger en praksis der ikke bare panteretter mv., men alle heftelser som etter sin art og sitt omfang antas å redusere panterettens dekningsmulighet, for praktiske formål blir kategorisert som «pengeheftelser». En servitutt som må antas å ha betydning for panthavers dekningsmuligheter, vil dermed i grunnboken bli rubrisert som en «pengeheftelse». Betegnelsen «servitutter» blir ved grunnboksføringen brukt om alle andre heftelser, d.v.s. heftelser som ikke antas å ha betydning for panthavers dekningsmuligheter, og derfor ikke skal medtas i pantattest.»

Denne praksisen innebærer at registerføreren ved innføringen av et dokument i grunnboken må ta

stilling til hvilke ikke-pengeheftelser som skal registreres som «pengeheftelser» og fremkomme av pantattesten, jf. Borgar Høgetveit Berg og Stein Bråthen-Otterbech: Tinglysing 2009 side 127. Det kan i denne sammenheng nevnes at dersom registerføreren finner det hensiktsmessig, kan det i stedet for pantattest gis en fullstendig utskrift av registeret, jf. tinglysingsforskriften § 17 femte ledd.

I tinglysingsloven § 11 fjerde ledd første punktum er departementet gitt hjemmel til å gi forskrift om «hva attestene skal inneholde av anmerkninger og på hvilken måte de skal gis». Slike regler er som nevnt gitt i tinglysingsforskriften § 17. Videre har departementet hjemmel til å gi forskrift om «anmerkning av andre tinglyste forhold enn heftelser», jf. tinglysingsloven § 11 fjerde ledd annet punktum.

Attester etter tinglysingsloven § 11 er inkludert i tinglysingsgebyret.

5.1.4 Tinglysingsmyndighetenes kontroll av dokumenter sendt inn til tinglysing

I dag kontrolleres dokumentene som sendes inn til tinglysing, delvis manuelt. Imidlertid er det også ved den papirbaserte saksbehandlingen innarbeidet enkelte automatiske kontroller. En saksbehandler fører informasjonen i papirdokumentet inn i den elektroniske grunnbokdatabasen Regina, og noe av denne informasjonen kontrolleres deretter automatisk. For eksempel vil identiteter som registreres inn i Regina, valideres automatisk opp mot folkeregistret og enhetsregistret. Det er også bygd inn automatiske valideringsordninger mellom grunnboken og matrikkelen.

Et dokument som sendes inn til tinglysing, kontrolleres i to omganger. Den første kontrollen skjer før dagbokføringen og kalles dokumentkontrollen. I denne omgangen siles de dokumentene ut som «åpenbart (...) ikke kan tinglyses», jf. tinglysingsloven § 7 annet ledd tredje punktum. Et slikt dokument returneres til rekvirenten uten at det er sikret prioritet ved en dagbokføring. Dette kalles en uformell tinglysingsnektelse. Ved en uformell tinglysingsnektelse skal rekvirenten gjøres kjent med «hvorfor dokumentet ikke kan tinglyses, og med at det ikke er dagbokført. Likeså skal han gjøres kjent med at dokumentet vil bli dagbokført dersom dette kreves», jf. tinglysingsloven § 7 annet ledd fjerde og femte punktum.

Dersom dokumentet passerer den første kontrollen, blir dokumentet dagbokført. Tidligere innebar dagbokføringen at et utdrag av dokumentet ble ført inn i en fysisk bok – dagboken. I dag skjer dagbokføring ved at et utdrag av dokumen-

tet føres direkte inn i den elektroniske grunnbokdatabasen. Innføringen i grunnboken er da allerede gjennomført, men dokumentet vil stå med en merknad om at innføringen er «ikke konferert». Med dagens elektroniske grunnbok skjer det derfor ikke lenger noen egentlig dagbokføring. I tinglysingsloven § 4 annet ledd annet punktum er det presisert at det som i lov eller forskrift er bestemt om registrering i dagbok og grunnbok, gjelder tilsvarende for registrering i et elektronisk register.

Før dokumentet blir tinglyst blir det kontrollert ytterligere én gang. I denne omgangen undersøkes det om vilkårene for tinglysing foreligger, jf. tinglysingsloven § 7 fjerde ledd, og det kontrolleres om dokumentet er riktig ført inn. Denne kontrollen kalles konferering. Dersom dokumentet passerer denne kontrollen, påføres dokumentet en tinglysingsattest og dokumentet får statusen «konferert» i grunnbokdatabasen. Dokumentet er da å betrakte som tinglyst i rettslig forstand. Tidligere skjedde den endelige tinglysingen ved at dokumentet ble anmerket på vedkommende eiendomsblad i den fysiske grunnboken.

Et dokument som ikke passerer den andre kontrollen – konfereringen – blir også returnert til rekvirenten, men er da sikret prioritet ved en dagbokføring dersom nektelsen senere skulle bli omgjort. Dette kalles en formell tinglysingsnektelse og utløser en rett for rekvirenten til å angripe tinglysingsnektelsen ved anke, jf. tinglysingsloven §§ 3 og 10. Ved en formell tinglysingsnektelse skal nektelsen anmerkes i dagboken og rekvirenten underrettes i rekommandert brev «om nektelsen og grunnen til den samt om adgangen til anke og fristen for det», jf. tinglysingsloven § 9 første ledd.

Dersom et dokument er returnert uten dagbokføring – som ved en uformell tinglysingsnektelse – kan tinglysingsnektelsen ikke angripes ved anke. Rekvirenten må ved en uformell tinglysingsnektelse insistere på dagbokføring, noe han har rett til etter tinglysingsloven § 7 annet ledd femte punktum. Dersom et slikt krav settes frem, dagbokføres dokumentet den dagen kravet kommer inn, jf. tinglysingsloven § 7 annet ledd sjette punktum. Når deretter dokumentet ved den andre dokumentkontrollen blir nektet tinglyst, kan en slik formell tinglysingsnektelse angripes ved anke.

5.2 Arbeidsgruppens rapport

5.2.1 Innledning

Arbeidsgruppen uttaler i rapporten at det bør legges til rette for en automatisering av tinglysings-

prosessen så langt det lar seg gjøre, jf. rapporten punkt 7.1 side 25. Som et eksempel viser arbeidsgruppen til at pantsettelse av en fast eiendom bør kunne skje slik at det sendes en elektronisk melding til tinglysingsmyndigheten, og at rekvirenten får en umiddelbar bekreftelse på at panteretten er registrert og derved har fått rettsvern. Arbeidsgruppen uttaler videre at selv om det legges til rette for en automatisering, kan det være grunn til å legge inn muligheter for menneskelig skjønn, jf. rapporten punkt 7.1 side 25.

5.2.2 Tinglysing av rettigheter eller dokumenter?

Arbeidsgruppen foreslår i sin rapport at en går over fra å tinglyse dokumenter til å tinglyse rettigheter eller endringer i rettighetsforhold, jf. rapporten punkt 7.2 side 26–28. Bakgrunnen for forslaget er at man ønsker å legge til rette for en automatisering av tinglysingsprosessen. Arbeidsgruppen begrunner forslaget sitt i rapporten punkt 7.2 side 26:

«Det kan være vanskelig og arbeidskrevende nok for personer som undersøker rettighetsforholdene til en eiendom å forholde seg til de underliggende dokumentene. Men for en datamaskin vil det være helt umulig å forholde seg til ustrukturert informasjon av dette slaget. Skal tinglysing kunne skje automatisk, kan derfor ikke hele dokumentet regnes som tinglyst. Den som skal tinglyse, må selv definere hva som skal tinglyses. En må gå over fra å tinglyse dokumenter til å tinglyse rettigheter eller endringer i rettighetsforhold.

Dette er en prinsipiell endring. Men i praksis forholder mange seg likevel til det som er gjengitt i tinglysingsregistrene, uten å studere de dokumentene registreringen bygger på – om ikke det som er gjengitt i registrene foranlediger nærmere undersøkelser. (...)

For de som undersøker hva som er tinglyst, får reformen den fordel at de kan holde seg til tinglysingsregisteret, og ikke behøver å granske de underliggende dokumentene.»

Arbeidsgruppen skisserer at elektronisk tinglysing av en rettighet kan skje ved at rekvirenten fyller inn informasjonen som skal tinglyses i et standardisert nettskjema. Arbeidsgruppen legger til grunn at dersom ingen av nettskjemaene som tilbys passer den rettigheten som skal tinglyses, bør meldingen til tinglysingsmyndigheten kunne skje elektronisk på et skjema med et fritekstfelt

hvor rekvirenten selv vil måtte presisere hvilken rettighet som skal tinglyses. Når det gjelder meldinger med fritekstfelt, presiserer arbeidsgruppen at prøvingen av disse meldingene ikke vil kunne være helt automatisk, jf. rapporten punkt 7.3 side 28.

Arbeidsgruppen uttaler at konsekvensene av en overgang fra tinglysing av dokumenter til tinglysing av rettigheter først og fremst er at partene selv får risikoen for at det de vil ha tinglyst, faktisk blir tinglyst. Arbeidsgruppen viser videre til at partene langt på vei har denne risikoen i dag idet tinglysingsforskriften § 4 krever at det som skal tinglyses, samles i dokumentet, og at det er klart.

Arbeidsgruppen foreslår ingen bestemmelse som opphever tidligere tinglysinger. Etter forslaget vil derfor de rettighetene som fremgår av dokumenter som er tinglyst i dag, fortsatt være tinglyst, uansett om rettighetene fremgår av utdraget i grunnboken eller ikke.

For å gjøre det klart at det skal betales dokumentavgift også om dokumentasjonen er i elektronisk form, foreslår arbeidsgruppen et nytt annet punktum i dokumentavgiftsloven § 6 første ledd hvor det presiseres at «elektronisk dokumentasjon» i §§ 6 til 8 anses som et dokument.

5.2.3 Innsending av dokumenter

Arbeidsgruppens forslag om tinglysing av rettigheter i stedet for dokumenter innebærer at selve meldingen om tinglysing vil være den dokumentasjonen av rettigheten som er nødvendig for tinglysing. Arbeidsgruppen foreslår at tinglysingsmeldingen kan sendes elektronisk på visse vilkår og «på papir etter forskrift gitt av Kongen», jf. forslaget til tinglysingsloven § 6.

Arbeidsgruppen foreslår at det i tillegg til den obligatoriske tinglysingsmeldingen skal være mulig å legge ved «utfyllende dokumentasjon i elektronisk form etter forskrift fastsatt av Kongen», jf. rapporten punkt 7.4 side 28–30 og forslaget til nytt første ledd tredje punktum i tinglysingsloven § 6. Arbeidsgruppen uttaler at det er en fordel om tinglysingssystemet kan bidra til at den underliggende dokumentasjonen som er relevant for tinglysingen, blir bevart for ettertiden. Det vises til at slik dokumentasjon kan skape klarhet med hensyn til hvilke disposisjoner som har oppnådd rettsvern.

Arbeidsgruppen legger til grunn at den nærmere grensen for hvilken utfyllende dokumentasjon som kan innleveres, bør fastsettes i forskrift.

Dette representerer ingen endring fra slik det er i dag, men arbeidsgruppen finner grunn til å gi en redegjørelse for hvilke spørsmål som bør vurderes ved utarbeidelsen av nye forskriftsbestemmelser, jf. rapporten punkt 7.4 side 29:

«Arbeidsgruppen forutsetter at grensene for hvilken dokumentasjon som kan sendes inn i forbindelse med tinglysing, forblir omtrent de samme som i dag. Det blir altså ikke opp til innsenderen å avgjøre hvilke dokumenter som skal arkiveres.

Siden det etter forslaget er rettigheter og ikke dokumenter som tinglyses, vil selv sentrale kontraktsdokumenter kanskje kunne regnes som hjelpedokumenter etter dagens terminologi. Flertallet i arbeidsgruppen mener derfor at det vil være hensiktsmessig å endre på denne terminologien når forskriftene revideres. (Dagens definisjon av hjelpedokumenter og dagens regler for slike blir derfor irrelevant). Sentrale kontraktsdokumenter som sendes inn, bør uansett beholdes i arkivene lenger enn det som i dag betegnes som hjelpedokumenter (disse oppbevares bare i begrenset tid).

Flertallet i arbeidsgruppen mener at forskriften bør fastsette hvilke formater dokumentasjonen kan sendes inn i. Det bør dreie seg om elektroniske dokumenter i standardformater.

Mindretallet, Kristin Bjerkestrand Eid, mener at en overgang til meldingsbasert tinglysing av rettigheter innebærer at alle underliggende dokumenter må anses som hjelpedokumenter i forhold til tinglysingen. I henhold til dagens regler skal hjelpedokumenter bare legges ved i den utstrekning de tjener som bevis for et forhold av betydning for tinglysing eller sletting, typisk fullmakt fra hjemmelshaver. Det er uholdbart både for tinglysingsmyndigheten og innsender om det overlates til innsender å avgjøre hvilke dokumenter han ønsker å sende inn sammen med meldingen om tinglysing.

Etter mindretallets oppfatning vil den foreslåtte regelen utvide adgangen til å sende inn dokumenter som skal oppbevares hos tinglysingsmyndigheten, uten at det er drøftet hvilke typer dokumenter dette gjelder og hvilken betydning dette får for registerets troverdighet, dokumentets status og den registerfaglige kontrollen. Forslaget om endrede arkivregler for denne type dokumenter bekrefter at disse dokumentene gis en annen status enn i dag.»

5.2.4 Tinglysingsattest

Etter arbeidsgruppens syn bør dagens tinglysingslov § 11 første ledd om tinglysingsattest videreføres, jf. rapporten punkt 7.5 side 30–31. Arbeidsgruppen foreslår imidlertid å ta ut presiseringen i gjeldende tinglysingsloven § 11 første ledd om at tinglysingsattesten gis «[p]å ethvert dokument» som er tinglyst.

Videre foreslår arbeidsgruppen at det i stedet for anmerkninger og pantattest etter gjeldende tinglysingslov § 11 annet og tredje ledd gis en bekreftet registeroppgave som viser alle tidligere tinglyste rettigheter og heftelser i eiendommen, jf. rapporten punkt 7.5 side 30–31 og forslaget til endringer i tinglysingsloven § 11 første ledd. Det foreslås at registeroppgaven skal gis til alle som tinglyser en rettighet, og ikke bare til den som tinglyser en pantobligasjon eller et skadesløsbrev. Arbeidsgruppen legger til grunn at registeroppgaven bør være inkludert i tinglysingsgebyret.

Formålet med forslaget om bekreftet registeroppgave er å tilrettelegge for en automatisering av tinglysingsprosessen. Arbeidsgruppen uttaler at pantattester etter gjeldende tinglysingslov § 11 tredje ledd er godt egnet for en automatisering fordi slike attester i dag gis uten at det skjer en konkret vurdering av hvilke heftelser som skal med eller ikke. Det uttales videre at en automatisering av påtegninger etter gjeldende tinglysingslov § 11 annet ledd er vanskelig dersom en krever at tinglysingsmyndigheten skal sammenligne den nye rettsstiftelsen med det som allerede er registrert. Uansett dagens praksis mener arbeidsgruppen det er rimelig og tilstrekkelig at alle som tinglyser, får en bekreftet registeroppgave over det som tidligere er registrert på registerenheten, og dermed selv kan vurdere sin rettsstilling. Arbeidsgruppen uttaler at en konsekvens av dette kan bli at man tilsynelatende får tinglyst en rett, men at en nærmere gjennomgang av registeroppgaven vil vise at retten er lite verdt.

Gjeldende tinglysingslov § 11 fjerde ledd første punktum, som gir departementet hjemmel til å gi forskrifter om «hva attestene skal inneholde av anmerkninger og på hvilken måte de skal gis», foreslås videreført som annet ledd første punktum. Forslaget synes å forutsette at det på et senere tidspunkt kan gis mer detaljerte regler i forskrift om bekreftet registeroppgave. Arbeidsgruppen foreslår videre å oppheve gjeldende tinglysingslov § 11 fjerde ledd annet punktum som gir hjemmel til å gi forskrifter om anmerkning av andre tinglyste forhold enn heftelser.

5.2.5 Tinglysingsmyndighetenes kontroll – automatisering

Arbeidsgruppen anbefaler at det legges til rette for at tinglysingsregisteret automatisk kan foreta kontrollen av om tinglysingsmeldingen oppfyller vilkårene for registrering, jf. rapporten punkt 7.3 side 28. Arbeidsgruppen foreslår at Kongen bestemmer ved forskrift «i hvilke tilfeller prøvingen etter anmodning skal kunne skje automatisk ved registreringen», jf. forslaget til nytt annet punktum i tinglysingsloven § 5.

Arbeidsgruppen ser for seg at registeret i mange tilfeller automatisk vil kunne foreta de nødvendige kontrollene av tinglysingsmeldingen, jf. rapporten punkt 22.1 side 63. Det legges til grunn at ved en automatisk kontroll vil tinglysingsmeldingen kunne registreres og reflekteres i registeret uten videre dersom vilkårene er til stede eller returneres umiddelbart dersom meldingen har åpenbare feil, jf. rapporten punkt 7.3 side 28 og punkt 7.6 side 31. Arbeidsgruppen uttaler at en automatisering av kontrollene vil gjøre at den som krever tinglysing, umiddelbart vil kunne få konstatert og rettet feil. Det forutsettes at det sammen med en automatisk avvisning gis beskjed om hvilke forhold som må rettes opp for å få meldingen tinglyst.

Det legges i rapporten til grunn at der en rettighet av ikke-standardisert art er meldt til tinglysing på et nettskjema med fritekstfelt, vil kontrollen ikke kunne være helt automatisk, jf. punkt 7.3 side 28. Det uttales at i slike tilfeller vil hjemmelskontroll mv. kunne skje automatisk før en manuell kontroll. Arbeidsgruppen foreslår at i de tilfellene det ikke er adgang til en automatisk prøving, skal rettigheten «registreres (...) foreløpig med forbehold om prøving», jf. forslaget til nytt tredje punktum i tinglysingsloven § 5. Forslaget synes å forutsette at en slik foreløpig registrering sikrer tinglysingsmeldingen prioritet. Videre synes arbeidsgruppens forslag å forutsette at et avslag etter en manuell kontroll av tinglysingsvilkårene er en formell tinglysingsnektelse som utløser en ankerett, jf. tinglysingsloven §§ 3 og 10.

Arbeidsgruppen uttaler at et avslag etter en automatisk kontroll ikke er en formell tinglysingsnektelse og sammenligner et automatisk avslag med en tilbakesendelse uten dagbokføring etter gjeldende tinglysingslov § 7, jf. rapporten punkt 22.1 side 63–64. Arbeidsgruppen uttaler at dersom man mener den automatiske kontrollen avviser tinglysingsmeldingen ved en feil, kan det være praktisk å frafalle automatisk prøving. Arbeidsgruppen foreslår at «[n]år det ikke er anmodet om

automatisk prøving (...) registreres rettigheten foreløpig med forbehold om prøving.», jf. forslaget til nytt tredje punktum i tinglysingsloven § 5. Forslaget synes å forutsette at den som er uenig i et automatisk avslag, kan fastholde kravet om tinglysing slik at tinglysingsmeldingen sikres prioritet fra det nye kravet om tinglysing kommer inn, jf. rapporten punkt 7.6 side 31. Om den etterfølgende manuelle kontrollen uttaler arbeidsgruppen følgende, jf. rapporten punkt 7.6 side 31:

«Finner saksbehandleren at vilkårene for tinglysing likevel er til stede, vil dokumentet bli konferert manuelt og melding om tinglysing kan sendes tilbake til innsenderen. Dersom den automatiske valideringen er tilstrekkelig god, skal imidlertid ikke en manuell saksbehandling gi et annet resultat enn den automatiske. Meldingen til tinglysing må i så fall formelt nektes tinglyst.»

Arbeidsgruppen viser også til at det kan hende at en automatisk kontroll ikke kan utføres med det samme, for eksempel fordi det aktuelle registeret man skal kontrollere mot er nede, jf. rapporten punkt 7.3 side 28. Arbeidsgruppen uttaler at kontrollen i et slikt tilfelle bør utsettes, og at det bør gis en melding om dette til rekvirenten. Forslaget synes å forutsette at tinglysingsmeldingen ved en utsatt kontroll kan sikres prioritet med en foreløpig registrering, jf. forslaget til nytt tredje punktum i tinglysingsloven § 5. Arbeidsgruppen uttaler seg ikke om et eventuelt senere avslag av tinglysingsmeldingen vil være en formell eller en uformell tinglysningsnektelse.

Etter arbeidsgruppens forslag skjer dermed tinglysing uten dagbokføring. Som nevnt skjer tinglysing allerede i dag uten noen egentlig dagbokføring ved at et utdrag av dokumentet registreres direkte inn i grunnbokdatabasen og får status «ikke-konferert». Forslaget om foreløpig registrering i enkelte tilfeller, jf. forslaget til tinglysingsloven § 5 tredje punktum, synes å videreføre den funksjonen en registrering med status ikke-konferert har i dag. Arbeidsgruppen uttaler seg ikke om hvordan dette systemet skal fungere for papirbasert tinglysing, for eksempel om man ser for seg at papirdokumenter alltid først skal registreres foreløpig med forbehold om prøving.

Arbeidsgruppen foreslår videre at underretningen til rekvirenten ved en formell tinglysningsnektelse skal «sendes til avsenderadressen, og i rekommandert brev dersom avsenderadressen er en brevpostadresse», jf. forslaget til endringer i tinglysingsloven § 9 første ledd. Forslaget inne-

bærer at underretningen etter omstendighetene kan sendes ved e-post.

5.3 Høringsinstansenes syn

5.3.1 Tinglysing av rettigheter eller dokumenter?

Ni høringsinstanser har uttalt seg om arbeidsgruppens forslag om tinglysing av rettigheter i stedet for dokumenter. Fem høringsinstanser støtter forslaget. Disse er *Nærings- og handelsdepartementet*, *Brønnøysundregistrene*, *Politidirektoratet*, *Statens kartverk* og *Finansnærings Fellesorganisasjon*.

Nærings- og handelsdepartementet og *Brønnøysundregistrene* legger vekt på at forslaget vil innebære en forenkling for brukerne av registret. Det vises til at forslaget medfører at de som foretar undersøkelser i registret, kan forholde seg kun til de tinglyste opplysningene og behøver ikke å bestille en kopi av dokumentet for å få en fullstendig oversikt over rettsstiftelsens innhold. *Finansnærings Fellesorganisasjon* uttaler at bankene allerede i dag i stor grad forholder seg til de opplysningene som følger av grunnboken.

Statens kartverk uttaler:

«For tinglysingen er det viktigste i forslaget at dette innebærer at alle rettigheter kan slettes på såkalt 'løs kvittering'. Det vil si ved egen melding i motsetning til innsendelse av dokument som det i dag er krav om i noen tilfeller. Vi vil ikke ha behov for å få original dokumentene på nytt inn ved sletting og transport og lignende. Videre er dette viktig fordi grunnboken da vil gjenspeile de ulike rettighetene som ønskes tinglyst bedre enn i dag og det vil gjøre det enklere å slette rettstiftelser uavhengig av den form den kom inn på. Det vil gi bedre publisitet. Vi savner imidlertid en drøftelse av forholdet til begrepet 'rettsserverv' i burettslagslova § 6-2 første ledd. Slik rettsserverv tinglyses også i grunnboken og terminologien bør være lik. Alternativt bør forskjeller være forklart.

Selve den maskinelle kontrollen vil ikke bero på om en anser dokumentet eller rettstiftelsen som tinglyst. En maskinell kontroll av et elektronisk dokument for tinglysing lar seg utmerket godt gjøre så lenge dokumentet er utformet på en strukturell form som tinglysingen kjenner. Dette gjøres i dag i prøveordningen hvor den elektroniske meldingen til tinglysingen anses som det tinglyste dokumentet.

Arbeidsgruppen foreslår at det for de elektroniske innsendingene etableres egne skjemaer etter modell fra blankettforskriften og videre anser de det slik at ved innføring av elektronisk tinglysing vil partene selv få ansvaret for hva som blir tinglyst. Vi er usikre på hvordan dette er tenkt i forhold til de papirbaserte dokumentene/meldingene. I hvilken grad skal det stilles formkrav til disse? Også når det gjelder papirdokumentene skal jo rettighetene, og ikke dokumentene selv tinglyses. Fordrer dette egne formkrav også for papirinnsendinger. Er det tinglysingen eller brukeren som skal 'ekstrahere' rettigheter fra en papirbasert avtale? Generelt kan det virke som om dette punktet burde vært bedre utredet.»

Miljøverndepartementet og Toll- og avgiftsdirektoratet tar ikke uttrykkelig stilling til forslaget om tinglysing av rettigheter. *Toll- og avgiftsdirektoratet* uttaler imidlertid at arbeidsgruppen går lenger enn strengt tatt nødvendig for gjennomføringen av elektronisk tinglysing når den foreslår at det er rettigheten som skal tinglyses, og ikke dokumentet. Direktoratet viser videre til at det i dokumentavgiftsretten er sentralt at det er det dokumentbeskrevne som legges til grunn for avgiften, og at dersom arbeidsgruppens forslag følges opp, vil dette gjøre det nødvendig med endringer flere steder i dokumentavgiftsregelverket. *Miljøverndepartementet* uttaler at arbeidsgruppen har gitt en god begrunnelse for forslaget om å gå over til meldingsbasert tinglysing av rettigheter når tinglysingen foregår elektronisk, men at arbeidsgruppen ikke har begrunnet like godt at dette også lar seg gjøre i forbindelse med tradisjonell tinglysing. Det uttales at det bør vurderes om tradisjonell tinglysing fortsatt skal kunne foregå ved tinglysing av dokumenter.

Domstoladministrasjonen og Sør-Trøndelag jordskifterett viser til at arbeidsgruppens forslag vil skape utfordringer ved tinglysing av utdrag i saker etter jordskifteloven. *Domstoladministrasjonen* uttaler blant annet:

«Plikten til å utarbeide utdrag av rettsboka fra enhver sak og la denne tinglyse følger av jordskifteloven § 24 første ledd. Rettsbokutdragene skal tinglyses for å sikre rettsvern for det som er fastsatt i saken og som jordskiftedommeren har funnet er av varig verdi. Som en del av tinglysingsutdraget i sak etter jordskifteloven følger det som oftest med et eller flere kart. (...)

I dag føres en sak etter jordskifteloven på grunnboksbladene under servitutter, og hvor det anmerkes ('ekstraheres') 'Jordskifte' eller lignende. (...)

Vi vil i denne sammenheng (...) vise til at sakene ofte berører et stort antall eiendommer, og at de rettskraftige avgjørelsene ofte gir omfattende og inngående beskrivelser av rettsforhold som for mange av eiendommene vil være tett sammenvevd. Det vi vil påpeke, er at resultatet av sak etter jordskifteloven neppe i noen særlig grad vil være egnet til fragmentering og beskrivelse gjennom forenklede standard skjema.»

Sør-Trøndelag jordskifterett uttaler blant annet:

«Forslaget om å gå over fra å tinglyse dokumentet, i vårt tilfelle utdrag av rettsboka, til å tinglyse rettigheter eller endringer i rettighetsforhold, vil medføre risiko for at noe blir utelatt i ekstraheringen. Slik vi forstår reformen skal partene ikke behøve å lese de underliggende dokument, de skal kunne forholde seg til registeret. Dette har den konsekvens at noe som ble tatt opp til behandling og rettskraftig avgjort under jordskiftesaken, men som ble uteglemt ved tinglysingen, ikke blir gjort kjent for partene.

Dagens ordning der det bare tinglyses at det har vært jordskiftesak og i oversendelsesbrev til tinglysingen gjør oppmerksom på det som må behandles spesielt, er derfor den beste. Vi oppfatter også høringsforslaget slik at dette fortsatt skal være mulig. Da må partene selv gå til det underliggende dokument og undersøke alle detaljer.»

5.3.2 Innsending av dokumenter

Statens kartverk uttaler at det er uklart hva flertallet i arbeidsgruppen mener skal være ordningen for innsending av dokumenter, og viser blant annet til spørsmålet om en tredjeperson vil være fratatt god tro når slike ikke-tinglyste dokumenter faktisk har vært tilgjengelige i tinglysingens elektroniske arkiver. Statens kartverk viser til at disse spørsmålene ikke er berørt i rapporten, men må anses svært viktige for brukerne av tinglysingen. Statens kartverk uttaler videre:

«Vi mener at det ikke bør være slik at en sender inn mer enn det som er nødvendig for å få til selve tinglysingen. Underliggende dokumenter som presiserer nærmere avtaleforhol-

det, men som ikke skal tinglyses bør heller ikke sendes tinglysingen. Tinglysing skal være en rettsvernsakt og ikke et arkiv for private parter. Dersom en skulle mene at tinglysingen i en viss utstrekning også skal være et arkiv, så må ansvarsforholdene rundt dette avklares.»

Statens landbruksforvaltning uttaler at det bør gis klare regler for hvilke dokumenter som må følge med ved elektronisk tinglysing i forbindelse med eiendomsoverdragelse. Det vises til at det kan variere hvilke dokumenter som finnes, og dersom innsender selv skal avgjøre dette, er det en viss fare for at tinglysingsmyndigheten mottar svært forskjellig dokumentasjon. Statens landbruksforvaltning viser videre til at ved mange eiendoms-overdragelser, og spesielt ved arv, er det privatpersoner uten bistand av profesjonell part som står for innsending til tinglysing.

Norges Eiendomsmeglerforbund og *Finansnæringens Fellesorganisasjon* støtter flertallets syn om at begrepet «hjelpedokument» ikke passer godt som betegnelse på sentrale kontraktsdokumenter og at dagens terminologi derfor bør endres.

Miljøverndepartementet støtter mindretallet, Kristin Bjerkestrand Eid, i at underliggende dokumenter som hovedregel må anses som hjelpedokumenter. Miljøverndepartementet uttaler videre:

«Vi er imidlertid enig i flertallet i at det samtidig kan være behov for å bevare underliggende dokumentasjon for ettertiden. Det bør i forskrift kunne åpnes for at enkelte typer hjelpedokumenter kan registreres når disse er på elektronisk form.»

5.3.3 Tinglysingsattest

Finansnæringens Fellesorganisasjon støtter forslaget om at alle som tinglyser en rettighet, får en registeroppgave som er inkludert i tinglysingsgebyret, forutsatt at dette ikke vil føre til en økning av gebyret.

Brønnøysundregistrene er imot forslaget om at tinglysingsattest og pantattest betegnes som en registeroppgave. Brønnøysundregistrene uttaler at tinglysingsattest og pantattest er innarbeidede begreper som det mangler begrunnelse for å endre. Det vises til at forslaget med registerutskrift ved tinglysing av rettigheter er i samsvar med dagens praksis ved Løsøreregisteret, men at registerutskriften som gis ved Løsøreregisteret,

kalles pantattest, selv om den vil inneholde ektepakter, beslagsforbud eller lignende.

Statens kartverk stiller spørsmål ved om det er behov for tinglysingsattest ved elektronisk tinglysing. Ved en fullt utviklet tinglysingsordning ser Statens kartverk for seg at brukeren får innsyn i grunnboken gjennom eTinglysings-system i forbindelse med registreringen, og at brukeren da selv kan se resultatet av tinglysingen direkte. Statens kartverk uttaler til § 4 i rettsgebyrloven at det vil være bedre om tinglysingen inntreffer ved konferert tinglysing eller lignede tidspunkt.

Statens kartverk uttaler videre at utskrift er en treffende betegnelse på utskrifter fra registeret.

5.3.4 Tinglysingsmyndighetenes kontroll – automatisering

Brønnøysundregistrene, *Statens kartverk* og *Finansnæringens Fellesorganisasjon* støtter arbeidsgruppens forslag om å legge til rette for en automatisk kontroll av tinglysingsmeldingene. Ingen høringsinstanser har uttalt seg imot forslaget.

Finansnæringens Fellesorganisasjon uttaler at mye tid vil bli spart dersom det ved en automatisk kontroll av tinglysingsmeldingene gis en umiddelbar tilbakemelding slik at feil kan rettes opp med en gang. Finansnæringens Fellesorganisasjon uttaler også:

«FNO merker seg at det legges opp til en nærmere regulering av automatisk prøving i forskrift. Den nærmere utformingen av reglene vil kunne ha stor betydning for hvorvidt ordningen blir tidsbesparende for partene. Det vil for eksempel være en forutsetning for at ordningen skal fungere optimalt at det sammen med en eventuell automatisk avvising gis melding om hvilke forhold som må rettes, slik det også tas til orde for i utredningens kapittel 7.6.»

Brønnøysundregistrene uttaler at den foreslåtte automatiseringen vil effektivisere tinglysingsprosessen og medføre raskere tilgang på kapital. Det uttales videre at en automatisk kontroll av tinglysingsmeldinger allerede er opprettet ved Løsøreregisteret i forbindelse med elektronisk tinglysing av salgspant og utleggspant. Det vises til at dette har spart tid og ressurser for brukerne og tinglysingsmyndigheten.

Statens kartverk uttaler blant annet følgende om hvordan man ser for seg at en automatisk kon-

troll av tinglysmeldingene kan foregå i praksis:

«Vi ser for oss at meldinger som blir behandlet fullt ut maskinelt og som åpenbart ikke kan tinglyses blir avvist etter bestemmelse lik dagens § 7 annet ledd annet punktum. Meldinger som blir behandlet fullt ut maskinelt og som skal tinglyses får prioritet på klokkeslettet og blir automatisk konferert. Elektroniske meldinger som skal behandles manuelt blir registrert på klokkeslett med status ikke-konferert og blir deretter ferdig behandlet så fort som mulig. Skal de tinglyses så blir tinglyst. Skal meldingen ikke tinglyses, så blir den nektet med mulighet for ny innsendelse eller anke.»

Statens kartverk uttaler seg også om arbeidsgruppens forslag om at Kongen i forskrift bestemmer når prøvingen av en tinglysmelding skal kunne skje automatisk. Etter Statens kartverks syn bør det være opp til registerfører å innestå for at de elektroniske valideringene er gode nok til hel eller delvis elektronisk tinglysing. Det vises til at det vil være en stadig utvikling i hvilke valideringer som kan gjøres. Statens kartverk uttaler at disse vurderingene ikke bør legges til departement i forskrift eller til den enkelte bruker å gjøre.

Toll- og avgiftsdirektoratet tar ikke uttrykkelig stilling til arbeidsgruppens forslag om regler for en automatisk kontroll av tinglysmeldinger, men uttaler at en automatisering av tinglysingen vil kunne øke behovet for etterfølgende kontroll med at dokumentavgiftsgrunnlaget ikke er satt for lavt.

5.4 Departementets vurdering

5.4.1 Tinglysing av rettigheter eller dokumenter?

Departementet følger ikke opp arbeidsgruppens forslag om tinglysing av rettigheter i stedet for tinglysing av dokumenter. Departementet har merket seg at fem av høringsinstansene har uttrykt støtte til arbeidsgruppens forslag, og at ingen av høringsinstansene uttrykkelig har uttalt seg imot forslaget. Departementet kan imidlertid ikke se et behov for å gå over fra tinglysing av dokumenter til tinglysing av rettigheter for å tilrettelegge for elektronisk tinglysing. Det er flere grunner til dette:

Arbeidsgruppen foreslår omfattende endringer i tinglysingsloven og andre tilknyttede lover for å innføre en rettighetsbasert tinglysing. Forslaget

begrunnes blant annet med at hele dokumentet ikke kan regnes som tinglyst dersom tinglysingen skal kunne skje automatisk. Departementet er imidlertid enig med *Toll- og avgiftsdirektoratet* i at arbeidsgruppens forslag om tinglysing av rettigheter går lenger enn strengt tatt nødvendig for gjennomføringen av elektronisk tinglysing. Departementet viser til at *Statens kartverk* i høringen uttaler at en maskinell kontroll ikke vil bero på om en anser dokumentet eller rettsstiftelsen som tinglyst. Departementet legger til grunn Statens kartverks uttalelse om at en maskinell kontroll av et elektronisk dokument for tinglysing lar seg gjennomføre så lenge dokumentet er utformet på en strukturell form som tinglysingen kjenner. Departementet viser til at dette i dag gjøres i prøveordningen, hvor den elektroniske tinglysmeldingen anses som det tinglyste dokumentet.

Arbeidsgruppen begrunner også forslaget med at rettighetsbasert tinglysing gir den fordel at brukerne kan forholde seg til grunnboken og dermed slipper å forholde seg til de underliggende dokumentene. Departementet har merket seg at enkelte av høringsinstansene også har trukket frem dette som en fordel med en rettighetsbasert tinglysing. Etter departementets syn er heller ikke dette et avgjørende hensyn for å gå over til en rettighetsbasert tinglysing. Departementet viser til at kravet om standardiserte skjemaer for de vanligste dokumenttypene, jf. tinglysforskriften § 2, medfører at grunnboken ofte inneholder den samme informasjonen som det tinglyste dokumentet. Som uttalt av *Finansnæringens Fellesorganisasjon* forholder bankene seg allerede i dag i stor grad til de opplysningene som følger av grunnboken. For enkelte dokumenttyper er det imidlertid ikke krav om bruk av standardiserte skjemaer. For slike dokumenttyper risikerer man at private parter sender til tinglysing omfattende og uoversiktlige avtaler med flere bestemmelser som ikke kan tinglyses. Dersom slike omfattende og uoversiktlige dokumenter tinglyses, blir det vanskelig for den som i neste omgang skal undersøke rettighetsforholdene til en eiendom. Departementet legger til grunn at tinglysmyndigheten kan lette arbeidet for den som skal undersøke rettighetsforholdene til en eiendom, ved en strengere praktisering av kravene i gjeldende tinglysforskrift § 8 og tinglysforskriften § 4. Videre er det også mulig å kreve standardiserte skjemaer for flere dokumenttyper, jf. forskriftshjemmelen i tinglysforskriften § 38 første ledd annet punktum. Departementet legger til grunn at det ikke er uforholdsmessig byrdefullt

for brukerne å måtte forholde seg til de underliggende dokumentene dersom disse er oversiktlige og kortfattede. Det er derfor mulig å forenkle arbeidet for den som skal undersøke hva som er tinglyst på en eiendom, uten at man går bort fra dagens ordning med tinglysing av dokumenter.

Departementet har også lagt vekt på at det ikke synes å være store materielle forskjeller mellom tinglysing av dokumenter og tinglysing av rettigheter. Arbeidsgruppen har trukket frem som en forskjell at ved tinglysing av rettigheter er det partene selv som bærer risikoen for at det de vil ha tinglyst, faktisk blir tinglyst. Departementet legger imidlertid til grunn at partene allerede etter dagens ordning med tinglysing av dokumenter i stor grad har risikoen for at det de vil ha tinglyst, faktisk blir tinglyst. Det vises til at de vanligste dokumenttypene må tinglyses ved bruk av standardiserte skjemaer, og at det for andre dokumenttyper uansett stilles krav til klarhet og form i tinglysningsforskriften § 4. Departementet viser videre til at det ved elektronisk tinglysing vil måtte stilles krav om bruk av standardiserte nettskjemaer, uavhengig av om man anser dokumentet eller rettigheten som tinglyst. Dersom partene velger å tinglyse elektronisk, vil de derfor verken ved en rettighetsbasert eller dokumentbasert tinglysing kunne sende til tinglysing den opprinnelige avtalen mellom partene.

En sentral forskjell mellom tinglysing av rettigheter og tinglysing av dokumenter synes ifølge arbeidsgruppens rapport å være at ved tinglysing av dokumenter vil et tinglyst dokument få rettsvern etter sitt innhold selv om dokumentet er ført feil i grunnboken. Ved elektronisk tinglysing vil det uansett måtte stilles krav om standardiserte nettskjemaer slik at informasjonen i det tinglyste dokumentet i stor grad vil være den samme som informasjonen i grunnboken. I tillegg legger departementet til grunn at faren for at et dokument føres feil i grunnboken, vil reduseres betraktelig ved innføringen av elektronisk innsending og automatisk kontroll av dokumenter. Heller ikke denne forskjellen synes derfor å være av stor betydning.

Uten at det har hatt avgjørende betydning, har departementet også lagt vekt på at en overgang til en rettighetsbasert tinglysing medfører enkelte utfordringer som ikke har vært tilstrekkelig utredet. Departementet viser til at forslaget om tinglysing av rettigheter innebærer at man får et skille mellom tinglyste rettigheter – hvor det er tilstrekkelig å undersøke grunnboken – og tinglyste dokumenter – hvor det ikke er tilstrekkelig å forholde seg til utdraget i grunnboken. Arbeidsgrup-

pen har ikke belyst hvordan skillet mellom de tidligere tinglyste dokumentene og de nye tinglyste rettighetene skal håndteres i praksis. Departementet viser videre til at det i arbeidsgruppens rapport ikke er utredet hvordan ordningen med tinglysing av rettigheter skal fungere for papirbasert tinglysing. Det vises i denne sammenheng til at *Statens kartverk* i sin høringsuttalelse blant annet har stilt spørsmål ved om det er tinglysingen eller brukeren som skal ekstrahere rettigheter fra en papirbasert avtale.

Arbeidsgruppen har heller ikke utredet hvordan man ser for seg å løse enkelte mer spesielle tilfeller som for eksempel tinglysing av et utdrag av rettsboken fra saker for jordskifteretten. Tinglysingsutdraget i en jordskiftesak kan være omfattende, og som en del av utdraget kan det også følge med et eller flere kart. Som påpekt av *Domstoladministrasjonen* vil resultatet av en sak etter jordskifteloven ikke være egnet til fragmentering og beskrivelse gjennom forenklede standard-skjema.

En overgang til tinglysing av rettigheter vil for øvrig nødvendigvis innebære endringer i andre lover. Det vises for eksempel til at det vil være et behov for å endre dokumentavgiftsregelverket, jf. også høringsuttalelsen fra *Toll- og avgiftsdirektoratet*. Behovet for slike endringer er ikke utredet av arbeidsgruppen. Dersom man skal foreta omfattende lovendringer for å tilrettelegge for en rettighetsbasert tinglysing, bør det være et behov for å gå bort fra dagens ordning med tinglysing av dokumenter. Departementet kan ikke se at det foreligger et slikt behov da det vil kunne tilrettelegges for elektronisk tinglysing uavhengig av om det er dokumentet eller rettigheten som anses tinglyst.

Departementet følger ikke opp arbeidsgruppens forslag om et nytt annet punktum i dokumentavgiftsloven § 6 første ledd. Når det også ved elektronisk tinglysing vil være dokumentet som anses som tinglyst, er det etter departementets syn ikke behov for å presisere at også elektroniske dokumenter skal anses som dokument etter dokumentavgiftsloven.

5.4.2 Innsending av dokumenter

Som det fremgår av punkt 5.4.2, foreslår departementet å videreføre gjeldende rett slik at ved både papirbasert- og elektronisk tinglysing vil det være dokumentet som anses tinglyst. Ved papirbasert tinglysing vil derfor dagens ordning for innsending av dokumenter kunne videreføres.

Etter departementets syn er det ikke behov for å følge opp arbeidsgruppens forslag om en forskriftshjemmel til å gi regler om innsending av papirdokumenter til tinglysing. Lovens ordlyd stenger ikke for at papirdokumenter fortsatt kan sendes til tinglysing, jf. forslaget til tinglysingsloven § 6 første ledd første punktum.

Departementet foreslår imidlertid at det i loven presiseres at dokumentet som skal tinglyses, kan sendes elektronisk i den form og fremgangsmåte som er nærmere fastsatt, jf. forslaget til tinglysingsloven § 6 første ledd annet punktum. Når det gjelder elektroniske dokumenter, må disse utformes på en standardisert måte for at tinglysingen skal kunne behandle dokumentet automatisk. Det må derfor stilles krav om standardiserte nettskjemaer for alle dokumenter som skal tinglyses elektronisk. Det innsendte nettskjemaet blir da det tinglyste dokumentet. Departementet legger til grunn at forslaget til tinglysingsloven § 6 første ledd annet punktum gir hjemmel til å gi forskriftsbestemmelser om standardiserte nettskjemaer ved elektronisk tinglysing, jf. formuleringen «form». Det vises til spesialmerknadene til denne bestemmelsen i proposisjonen punkt 14.1.

Departementet foreslår videre å fjerne kravet om gjenpart fra gjeldende tinglysingslov § 6 første ledd. Ved elektronisk tinglysing vil det være tilstrekkelig at rekvirenten fyller ut og sender inn et elektronisk nettskjema. Det elektroniske systemet vil automatisk kunne generere en elektronisk kopi for arkivering og sende en elektronisk kopi i retur til rekvirenten. Departementet legger videre til grunn at det heller ikke ved tinglysing på papir er behov for at rekvirenten skal sende inn en gjenpart av dokumentet som skal tinglyses. Departementet har fått opplyst fra Statens kartverk at gjenparten i dag skannes etter at rekvirenten har fått sine dokumenter i retur. Den skannede gjenparten oppbevares elektronisk i tinglysingsmyndighetens arkiver, mens den fysiske gjenparten kastes etter skanningen. Departementet legger derfor til grunn at tinglysingsmyndigheten for fremtiden isteden kan skanne det originale papirdokumentet slik at rekvirenten ikke behøver å innlevere en gjenpart. Det foreslås likevel at departementet gis forskriftshjemmel til å fastsette krav om innlevering av gjenpart av dokumentet som skal tinglyses, jf. forslaget til tinglysingsloven § 6 annet ledd. Der som tinglysingsmyndigheten i en overgangsperiode skulle ha behov for at det ved papirtinglysing

innleveres en gjenpart, kan dette kravet stilles i forskrift. Det er etter departementets syn ikke behov for at kravet om gjenpart fremgår av lovteksten.

Departementet følger ikke opp forslaget om at det skal være adgang til å sende inn utfyllende dokumentasjon i elektronisk form etter forskrift fastsatt av Kongen. Departementet er enig med *Statens kartverk* i at det er uklart hva arbeidsgruppens flertall ønsker skal være ordningen for innsendelse av dokumenter. Etter departementets syn bør det fortsatt bare være adgang til å sende inn det dokumentet som skal tinglyses. En adgang til å sende inn og få arkivert et underliggende dokument som presiserer avtaleforholdet nærmere, men som ikke skal tinglyses, vil innebære en utvidelse sammenlignet med gjeldende rett. I enkelte tilfeller kan tinglysingsmyndigheten imidlertid ha behov for å kreve dokumenter i tillegg for å få bevist at vilkårene for tinglysing er til stede. I dag er det adgang til å sende inn et hjelpedokument når det tjener som bevis for et forhold av betydning for tinglysing eller sletting av et annet dokument, jf. gjeldende tinglysingsforskrift § 7 første ledd. Dette vil for eksempel kunne være en fullmakt. Etter departementets syn bør adgangen til å sende inn et hjelpedokument videreføres. Departementet er imidlertid enig med Statens kartverk i at det ikke bør være adgang til å sende inn mer enn det som er nødvendig for selve tinglysingen. Etter departementets syn er det naturlig at adgangen til å sende inn et hjelpedokument reguleres i forskrift. Departementet antar at gjeldende tinglysingslov § 7 femte ledd gir tilstrekkelig hjemmel til å gi slike forskriftsbestemmelser. Det foreslås ingen endringer i denne forskriftshjemmelen.

Ved elektronisk tinglysing må et hjelpedokument sendes inn på et standardisert format for at kontrollen skal kunne skje fullt ut automatisk. Når det gjelder hjelpedokumenter i form av en fullmakt, har Statens kartverk opplyst at man i fremtiden ser for seg et elektronisk fullmaktsregister. Det er imidlertid naturlig at regler om et fullmaktsregister og regler om hvilket format eventuelle øvrige hjelpedokumenter kan sendes inn på gis i forskrift. Etter departementets syn gir gjeldende § 7 femte ledd tilstrekkelig hjemmel til å gi forskrift om dette.

Hjemmelen til å gi forskrift om «gjenpart av hjelpedokument» i gjeldende § 6 femte ledd foreslås videreført i tinglysingsloven § 7 femte ledd nytt annet punktum.

5.4.3 Tinglysingsattest

Departementet er enig med arbeidsgruppen i at dagens tinglysingslov § 11 første ledd om tinglysingsattest bør videreføres. Ved elektronisk tinglysing vil tinglysingsattesten ikke gis på det tinglyste dokumentet, og det foreslås derfor at formuleringen «[p]å ethvert dokument som er tinglyst» i tinglysingsloven § 11 første ledd endres. Departementet har merket seg uttalelsen fra *Statens kartverk* om at dersom det utvikles et elektronisk tinglysingsystem som gjør at brukeren selv kan se resultatet av tinglysingen direkte, er det ikke nødvendigvis behov for en tinglysingsattest ved elektronisk tinglysing. Departementet har imidlertid lagt vekt på at registerførerens attestering av et dokument i dag har en viktig funksjon. Når dokumentet påføres tinglysingsattesten, er dokumentet tinglyst i rettslig forstand og plikten til å betale tinglysingsgebyr og dokumentavgift utløses. Etter departementets syn er det hensiktsmessig å videreføre attesteringen som et skjærings-tidspunkt for når et dokument er tinglyst i rettslig forstand. Departementet har også lagt vekt på at papirbasert tinglysing skal fungere side om side med elektronisk tinglysing, og ved tinglysing på papir vil det i alle fall foreløpig være behov for at brukeren får en tinglysingsattest.

Departementet foreslår, som arbeidsgruppen, at forskriftshjemmelen i gjeldende tinglysingslov § 11 fjerde ledd første punktum videreføres som nytt annet ledd. Det kan derfor på et senere tidspunkt presiseres i forskrift på hvilken måte en tinglysingsattest skal gis ved henholdsvis elektronisk tinglysing og papirbasert tinglysing. Ved elektronisk tinglysing kan tinglysingsattesten for eksempel gis som en bekreftelse eller kvittering i skjermbildet, men dette må vurderes nærmere. Når det gjelder papirbasert tinglysing, forutsetter departementet at tinglysingsattest i nærmeste fremtid fortsatt gis på det tinglyste dokumentet. Forskriftshjemmelen gir mulighet til å bestemme en annen løsning for papirbasert tinglysing dersom man senere skulle ønske det. For øvrig bemerker departementet at det uansett må gjøres enkelte endringer i gjeldende tinglysingsforskrift § 17 for å reflektere de foreslåtte endringene i tinglysingsloven § 11.

Departementet følger videre opp arbeidsgruppens forslag om at det i stedet for anmerkninger og pantattest etter gjeldende tinglysingslov § 11 annet og tredje ledd skal gis en utskrift av grunnboken som viser det som tidligere er registrert på registerenheten, jf. forslaget til endringer i tinglysingsloven § 11 første ledd. Departementet fore-

slår at utskriften gis til alle som tinglyser et dokument, og ikke bare til den som tinglyser en pantobligasjon eller et skadesløsbrev. Etter departementets syn bør utskriften være inkludert i tinglysingsgebyret. Utskriften av grunnboken kan gis automatisk fordi det ikke vil være nødvendig å foreta noen konkret vurdering av hvilke heftelser som må med eller ikke. Etter departementets syn er det forsvarlig at den som har tinglyst dokumentet, selv kan gå gjennom utskriften og vurdere sin rettsstilling. Forslaget kan føre til at enkelte brukere får tinglyst en rett, men at retten senere viser seg å være lite verdt. Departementet legger imidlertid til grunn at dette til en viss grad er tilfellet allerede i dag.

Departementet er ikke enig i at betegnelsen pantattest bør brukes om utskriften av grunnboken, jf. høringsuttalelsen fra *Brønnøysundregistrene*. Etter departementets syn indikerer begrepet pantattest at utskriften bare inneholder panteheftelser, og departementet mener derfor at dette begrepet kan virke forvirrende når utskriften angir alle tinglyste rettigheter og heftelser på eiendommen, og ikke bare panteheftelser. Departementet foreslår derfor at man bruker begrepet «bekreftet utskrift av grunnboken». Ved å innføre et nytt begrep signaliseres det at dette er noe nytt sammenlignet med gjeldende rett.

I dag må som nevnt registerføreren ved registreringen føre heftelsene enten under betegnelsen «pengeheftelser» eller under betegnelsen «servitutter». Det er i dag bare pengeheftelser som kommer med på pantattesten. En sidegevinst av forslaget om bekreftet utskrift av grunnboken er at det ikke lenger vil være nødvendig for registerføreren ved registreringen i grunnboken å ta stilling til hvilke ikke-pengeheftelser som skal registreres som «pengeheftelser» og fremkomme av pantattesten. Departementet viser til at utskriften av grunnboken etter det foreslåtte skal inneholde alle tinglyste rettigheter og heftelser på eiendommen, og ikke bare pengeheftelser. Det er likevel ikke noe som hindrer tinglysingsmyndigheten i å fortsette å bruke kategoriene «pengeheftelser» og «servitutter» for registreringen i grunnboken dersom man mener at dette er en hensiktsmessig kategorisering.

Departementet følger videre opp arbeidsgruppens forslag om å oppheve forskriftshjemmelen i gjeldende tinglysingslov § 11 fjerde ledd annet punktum. Departementet kan ikke se at det er behov for å videreføre denne forskriftshjemmelen. Som nevnt skal utskriften av grunnboken etter forslaget vise alt som tidligere er registrert på registerenheten.

5.4.4 Tinglysingsmyndighetenes kontroll – automatisering

Departementet er enig med arbeidsgruppen i at det bør legges til rette for at tinglysingsmyndigheten automatisk kan foreta kontrollen av om et dokument oppfyller vilkårene for tinglysing. Dette er viktig for fullt ut å kunne oppnå effektivitetsgevinsten ved elektronisk tinglysing. Arbeidsgruppen har foreslått å gi Kongen hjemmel til å bestemme i forskrift i hvilke tilfeller prøvingen av et dokument skal skje automatisk ved registreringen. Departementet kan ikke se at det er behov for en slik forskriftshjemmel. Formålet med å tilrettelegge for en elektronisk innsending av dokumenter til tinglysing er å effektivisere og automatisere tinglysingsprosessen. Departementet mener derfor at dersom det åpnes for en elektronisk innsending av dokumenter, forutsetter det at kontrollen hos tinglysingsmyndigheten kan skje automatisk.

Departementet er enig med *Statens kartverk* i at det bør være opp til registerføreren å innestå for at de elektroniske valideringene er gode nok til hel eller delvis elektronisk tinglysing. Dette særlig fordi det hele tiden vil være under utvikling hvilke valideringer som kan gjøres. Departementet legger til grunn at registerføreren allerede i dag har kompetanse til å avgjøre hvordan han eller hun utfører kontrollen av dokumentene som er sendt til tinglysing. Ved elektronisk tinglysing ser derfor departementet for seg at registerføreren fortløpende må vurdere for det enkelte dokument og for ulike dokumenttyper om det er forsvarlig med en automatisk kontroll.

Departementet legger, som arbeidsgruppen, til grunn at ikke alle elektroniske dokumenter vil kunne behandles fullt ut automatisk. Der det ikke er mulig med en helautomatisk kontroll av dokumentet, kan det holdes av prioritet ved at dokumentet registreres foreløpig i grunnboken. Etter forslaget skal det da fremgå at registreringen ikke er endelig, jf. forslaget til tinglysingsloven § 7 første ledd tredje punktum. Dokumentet kontrolleres deretter manuelt så raskt som mulig. Departementet legger til grunn at dersom dokumentet ved den etterfølgende manuelle kontrollen nektes tinglyst, vil nektelsen være en formell tinglysingsnektelse.

I de tilfellene et dokument sendes elektronisk til tinglysingsmyndigheten ser departementet for seg at kontrollen av dokumentet i de fleste tilfeller vil kunne foretas helautomatisk. Ved en automatisk kontroll vil et dokument kunne registreres umiddelbart i grunnboken når vilkårene for

tinglysing foreligger, eller avslås umiddelbart når det er «åpenbart» at dokumentet ikke kan tinglyses, jf. forslaget til tinglysingsloven § 7 annet ledd og tredje ledd. Et automatisk avslag gir rekvirenten mulighet til å konstatere og rette feil med en gang, og departementet er enig med *Finansnæringens Fellesorganisasjon* i at mye tid kan spares på denne måten. Et automatisk avslag vil bli en uformell tinglysingsnektelse, og departementet mener at rekvirentens krav på informasjon ved en uformell tinglysingsnektelse bør videreføres, jf. forslaget til tinglysingsloven § 7 annet ledd annet og tredje punktum. Departementet er enig med *Finansnæringens Fellesorganisasjon* i at det er en forutsetning for at ordningen med automatisk avslag skal fungere optimalt, at det sammen med et slikt avslag gis melding om hvilke forhold som må rettes. Etter departementets syn er det hensiktsmessig at dette informasjonskravet er stilt i loven siden det er en viktig rettighet for rekvirenten. Dersom rekvirenten mener at den automatiske kontrollen avviser dokumentet ved en feil, kan han eller hun kreve at dokumentet registreres, jf. forslaget til tinglysingsloven § 7 annet ledd tredje og fjerde punktum. Det elektroniske dokumentet vil da registreres foreløpig og deretter kontrolleres manuelt.

Skissen som departementet her har gitt for kontrollen av elektroniske dokumenter, synes i hovedtrekk å tilsvare forutsetningene i arbeidsgruppens rapport. Departementet kan likevel ikke se at innføringen av elektronisk tinglysing nødvendiggjør så omfattende endringer i gjeldende tinglysingslov §§ 5 og 7 som arbeidsgruppen foreslår. Det at departementet ikke følger opp alle arbeidsgruppens endringsforslag, innebærer imidlertid ikke at departementet er uenig med arbeidsgruppen i hvordan en automatisk kontroll av et elektronisk dokument kan foregå.

Departementets forslag til endringer i tinglysingsloven §§ 5 og 7 innebærer at kravet om dagbokføring fjernes fra lovteksten. Dette er i tråd med forslaget i arbeidsgruppens rapport. Arbeidsgruppen har i rapporten ikke tatt stilling til om dagens ordning for kontroll av papirdokumenter til tinglysing endres som følge av at kravet om dagbokføring er foreslått tatt ut av lovteksten. Et papirdokument til tinglysing kan per i dag ikke kontrolleres helautomatisk, slik at man ved papirbasert tinglysing ikke får muligheten for et umiddelbart avslag eller en umiddelbar registrering. Som nevnt ligger den elektroniske grunnboken (Regina) i dag én dag bak dagens dato, jf. punkt 2.1. Departementet har fått opplyst fra *Statens kartverk* at for å tilrettelegge for en automatisk og

umiddelbar registrering ved elektronisk tinglysing må Regina flyttes til sann tid. I alle fall i startfasen for innføringen av elektronisk tinglysing legger departementet til grunn at Kartverket fortsatt vil motta mange papirdokumenter, og at Kartverket ikke vil kunne kontrollere og registrere endelig alle papirdokumentene samme dagen som de kommer inn. Kartverket er derfor avhengig av at dokumentene kan sikres prioritet ved en foreløpig registrering den dagen de kommer inn samtidig som at prøvingen kan utsettes. Etter forslaget skal det da fremgå av grunnboken at registreringen ikke er endelig, jf. forslaget til tinglysingsloven § 7 første ledd tredje punktum. Registerføreren må kunne velge om et papirdokument, den dagen det kommer inn, skal registreres endelig i systemet eller registreres foreløpig slik at kontrollen kan utsettes. Dersom saksbehandlerne hos Kartverket den aktuelle dagen har kapasitet, kan de derfor registrere dokumentet endelig samme dagen som det kommer inn uten først å måtte registrere dokumentet foreløpig. Dette innebærer en endring sammenlignet med dagens ordning der alle papirdokumenter kontrolleres i to omganger, og hvor alle dokumenter som passe-

rer den første kontrollen, registreres i grunnboken med status ikke-konferert («dagbokføres»). Sett bort fra at den foreløpige registreringen av et papirdokument er valgfri for registerføreren, vil den foreløpige registreringen tilsvare dagens ordning med grunnbokføring med status ikke-konferert.

Departementet ser videre for seg at et papirdokument som er registrert foreløpig, blir prøvet og ferdig behandlet én eller to dager etter at det har kommet inn. Dokumentet kan da registres endelig eller nektes tinglyst formelt, jf. tinglysingsloven § 7 tredje og fjerde ledd.

Departementet presiserer at det fortsatt vil være mulig å avvise et papirdokument uten at det sikres prioritet når det er «åpenbart» at dokumentet ikke kan tinglyses, jf. forslaget til tinglysingsloven § 7 annet ledd første punktum.

Departementet foreslår videre å følge opp arbeidsgruppens forslag om at underretning til rekvirenten ved en formell tinglysingsnektelse etter omstendighetene kan sendes elektronisk, jf. forslaget til endringer i tinglysingsloven § 9 første ledd.

6 Retting av et tinglyst hjemmelsdokument

6.1 Gjeldende rett

Tinglysingsloven § 18 regulerer retting av feil som er gjort i forbindelse med tinglysing av et dokument i grunnboken. Tinglysingsloven § 18 første ledd første punktum lyder:

«Dersom registerføreren blir oppmerksom på at en innføring i grunnboken er uriktig eller at det på annen måte er gjort feil, skal han rette feilen.»

I forarbeidene til tinglysingsloven vises det til at et dokument kan være innført i grunnboken på uriktig måte ved at det er ført på en annen eiendom enn den det gjelder, eller det er ført inn med uriktig angivelse av innholdet av dokumentet, jf. Ot.prp. nr. 9 (1935) side 34. Det vises videre til at det også kan tenkes «at dokumentet ikke skulle ha vært tinglyst, f.eks. fordi det er ugyldig eller fordi utstederen mangler hjemmel», jf. Ot.prp. nr. 9 (1935) side 34.

Høyesteretts kjæremålsutvalg har lagt til grunn at det for retting etter tinglysingsloven § 18 må kreves «en høy grad av sannsynlighet for at grunnbokens innhold er uriktig», jf. Rt. 1997 side 1154. Dette sannsynlighetskravet knytter seg til situasjonen da tinglysingsfeilen ble begått, jf. Rt. 2008 side 287.

Ved retting etter tinglysingsloven § 18 treffer registerføreren et formelt vedtak om retting og retter feilen i grunnboken. Av grunnboksutskriften vil det fremgå at innføringen er rettet i henhold til tinglysingsloven § 18. Når registerføreren har rettet grunnboken, må han i rekommandert brev underrette dem som har fått uriktig opplysning på grunn av feilen, jf. tinglysingsloven § 18 første ledd andre punktum.

Det skal betales dokumentavgift til statskassen ved tinglysing av et dokument som overfører hjemmelen til fast eiendom. Etter gjeldende dokumentavgiftslov § 6 inntreer plikten til å betale dokumentavgift «ved tinglysingen av dokumentet». Dersom en feil i forbindelse med tinglysingen av et skjøte skal rettes etter tinglysingsloven § 18, beregnes det ikke dokumentavgift for rettingen,

jf. forskrift 16. desember 1975 nr. 1 om dokumentavgift § 2-1 annet ledd. Tinglysingsgebyr påløper heller ikke ved retting etter tinglysingsloven § 18, jf. Tinglysingsavgjørelser 1988, A87-5.

I juridisk teori er det lagt til grunn at registerførerens rettingsplikt etter § 18 ikke omfatter feil som foreligger i selve dokumentet, uansett om feilen skyldes det offentlige eller partene selv, jf. Borgar Høgetveit Berg og Stein Bråthen-Otterbech Tinglysing 2009 side 219. Dette er også lagt til grunn i lagmannsrettspraksis, jf. Frostating lagmannsretts kjennelse 27. februar 1997 (LF-1997-57):

«Det dreier seg i dette tilfellet om en feil i innholdet av et tinglyst dokument. Skjøtet er blitt tinglyst med feil oppført hjemmelshaver, idet en endring som skulle vært foretatt før skjøte ble sendt for tinglysing ble oversett av megler. Det er på det rene at den overdratte eiendom skulle ha en annen hjemmelshaver enn hva det tinglyste hjemmelsdokument viser.

Innføringen i grunnboken er her i henhold til det dokumentbeskrevne. I slike tilfeller kan det ikke foretas retting etter tinglysingsloven § 18.»

Imidlertid har det utviklet seg en praksis om retting igjennom såkalte inkuriepåtegninger på skjøter for å rette opp påståtte feil i et opprinnelig tinglyst hjemmelsdokument uten at det beregnes dokumentavgift. I Frostating lagmannsretts kjennelse 27. februar 1997 (LF-1997-57) uttales følgende om praksisen med inkuriepåtegninger:

«Lagmannsretten er enig med tinglysingsdommeren i at man må følge en restriktiv linje ved spørsmål om å foreta såkalt inkuriepåtegning. Det begrunnes særlig med det store antall tinglysinger, og behovet for klarhet og effektivitet i arbeidet med disse. Inkuriepåtegning har vært og må fortsatt være forbeholdt de helt sjeldne situasjoner, hvor inkurien er lett å konstatere og bevise, og det vil lede til åpenbart støtende resultater om man ikke imøtekommer anmodningen om påtegning.

En inkuriepåtegning som anmodet må i utgangspunktet forbeholdes de tilfeller hvor feilen i hjemmelsdokumentet beviselig er forårsaket av andre enn partene, f.eks. en eiendomsmegler, og det ikke har gått særlig tid fra feilen ble begått til den blir rettet opp.»

Synspunktet om at adgangen til retting ved inkuriepåtegning må forbeholdes de tilfeller hvor feilen i hjemmelsdokumentet er forårsaket av andre enn partene, er blitt moderert i senere lagmannsrettspraksis, jf. Borgarting lagmannsretts kjennelse 4. september 2008 (LB-2008-96117):

«Lagmannsretten bemerker i denne sammenheng at det ikke kan være noe poeng som taler for retting at feilen er begått av tredjemenn – f.eks. en mekler – og ikke en av partene i salgs- og tinglysingsprosessen. Partene må identifiseres med tredjemenn som de velger å benytte som hjelpere.»

Utgangspunktet om at rettingsadgangen er forbeholdt tilfeller hvor feilen er begått av andre enn partene, er imidlertid gjentatt i Borgarting lagmannsretts kjennelse 27. juni 2013 (LB-2013-42076).

Retting ved inkuriepåtegning er forbeholdt de tilfeller der det har skjedd en feil. I lagmannsrettspraksis er det uttalt at retting etter praksisen om inkuriepåtegning bare er aktuell «ved de helt klare og uomstridte feil», jf. Borgarting lagmannsretts kjennelse 20. februar 2012 (LB-2011-172897).

Retting ved inkuriepåtegning skjer ved at det sendes inn et nytt skjøte som tinglyses, eller ved at det opprinnelige skjøtet sendes inn med de nødvendige rettelser. Det vil som oftest ikke fremgå av grunnboksutskriften at en innføring er en inkurieretning.

Praksisen med inkuriepåtegninger innebærer at retting av et tinglyst skjøte kan skje uten at det utløses et nytt krav om dokumentavgift. Etter praksis hos Statens kartverk påløper det imidlertid tinglysingsgebyr for retting ved inkuriepåtegning.

Uttrykket inkuriepåtegning blir i tinglysingen dermed brukt om fremgangsmåten for å rette feil som foreligger i et tinglyst dokument. I nyere lagmannsrettspraksis har det imidlertid blitt stilt spørsmål ved om det bare er tinglysingsmyndighetens egne feil som kan kreves rettet etter tinglysingsloven § 18 første ledd, jf. Borgarting lagmannsretts kjennelse 26. august 2008 (LB-2008-101624):

«Som påpekt foran, angir ikke lovteksten nærmere kjennetegn for hvilke feil som kan rettes. Det er således ikke holdepunkter i lovteksten for at bare tinglysingsmyndighetens egne feil kan kreves rettet etter § 18 første ledd. Selv om det ikke har avgjørende betydning for foreliggende sak, bemerker lagmannsretten at den heller ikke ved gjennomgang av lovforarbeider, tilgjengelig rettspraksis og juridisk teori har funnet noe entydig grunnlag for å trekke en slik konklusjon.

Lagmannsretten legger til grunn at det i foreliggende sak ikke synes omstridt at tinglysingen i 1994 skjedde i henhold til det som var beskrevet i skjøtet. Statens kartverk har således ikke gjort noen feil ved tinglysingen. (...)

Hva enten det skal skje retting etter tinglysingsloven § 18 første ledd første punktum eller etter en praksis om tinglysing av inkuriepåtegninger, som angivelig ikke kan forankres rettslig i denne bestemmelsen, må det under enhver omstendighet kreves høy grad av sannsynlighet for at grunnbokens innhold er uriktig, og rettingsadgang må være forbeholdt de klare tilfellene.»

Det samme synes å være lagt til grunn i Borgarting lagmannsretts kjennelse 14. mai 2012 (LB-2012-50705). Det vises også til Borgarting lagmannsretts kjennelse 18. juli 2013 (LB-2013-91963) som gjaldt krav om gjeninnføring av en panterrett som ved en feil fra rekvirentens side var slettet fra grunnboken. Etter dette kan det synes uavklart om praksisen med inkuriepåtegninger kan utledes av tinglysingsloven § 18 eller om den mangler uttrykkelig lovhjemmel.

Hvis den tinglyste hjemmelen ikke kan endres i medhold av § 18 eller praksisen om inkuriepåtegning, må hjemmelen overføres på ordinær måte, noe som utløser et nytt krav om dokumentavgift.

6.2 Arbeidsgruppens rapport

For å kompensere for at tempoet og faren for feil øker ved elektronisk innsendelse av tinglysingsmeldinger, har arbeidsgruppen drøftet muligheten for en kort angrefrist for tinglysingsmeldinger, jf. rapporten punkt 10.2 side 40. Arbeidsgruppen konkluderer imidlertid med at «dette vil være et for radikalt skritt», og anbefaler at det heller bygges videre på praksisen om inkuriepåtegning. Arbeidsgruppen foreslår derfor at praksisen om inkuriepåtegning gis en uttrykkelig hjemmel i

tinglysingsloven § 18, jf. rapporten punkt 10.2. Det foreslås at der det er gjort feil i meldingen om tinglysing, skal registerføreren rette grunnregisteret «når det begjæres av den som fremstår som berettiget etter grunnregisteret», jf. forslaget til nytt annet ledd i tinglysingsloven § 18. Arbeidsgruppen uttaler at praksisen om inkuriepåtegning først og fremst er aktuell dersom det har skjedd feil i forbindelse med en hjemmelsovergang, hvor tinglysing utløser dokumentavgift. Det legges til grunn at en retting etter forslaget til tinglysingsloven § 18 annet ledd skal skje uten at det påløper ekstra dokumentavgift. Arbeidsgruppen uttaler følgende om retting og justering av innbetalt dokumentavgift, jf. rapporten punkt 10.2 side 42:

«Det følger av det som har vært sagt ovenfor at retting også må kunne skje om det medfører at innbetalt dokumentavgift må justeres ved tilbakebetaling eller tilleggsbetaling. Selv om slike etteroppgjør bør unngås, er ikke ulempene ved dem så store at partene skal måtte betale dokumentavgift for en feilaktig registrering – og for sletting av den – bare av den grunn. En annen sak er at dersom avgiftsgrunnlaget er et helt annet for den disposisjonen som ønskes tinglyst enn for den som ønskes slettet, kan dette være en indikasjon på at det ikke foreligger noen feil, men at partene ønsker en annen disposisjon.»

Imidlertid synes arbeidsgruppens forslag å forutsette at det skal påløpe tinglysingsgebyr for en retting etter forslaget til tinglysingsloven § 18 annet ledd.

Arbeidsgruppen synes å ha lagt vekt på at faren for feil i en elektronisk tinglysmelding er større enn faren for feil i et papirbasert dokument etter dagens system. Arbeidsgruppen viser til at tempoet øker ved elektronisk tinglysing. Det vises også til at forslaget om elektronisk tinglysing medfører at den registreringen som nå utføres av tinglysingen, vil måtte utføres av partene selv. Videre vises det til at forslaget vil medføre at kontrollen av forholdet mellom tinglysmeldingen og underliggende dokumenter bortfaller. På denne bakgrunn legger arbeidsgruppen til grunn at det ved elektronisk tinglysing i enkelte tilfeller vil være urimelig å belaste dokumentavgift for retting av grunnregisteret selv om tinglysingen har skjedd i henhold til meldingen. Forslaget om en kodifisering og presisering av praksisen med inkuriepåtegning er ment å avhjelpe slike urimelige tilfeller.

I arbeidsgruppens rapport punkt 10.2 redegjør arbeidsgruppen for vilkårene for retting etter forslaget til nytt annet ledd i tinglysingsloven § 18. Arbeidsgruppen uttaler at et minstevilkår for retting er at den som fremstår som berettiget etter grunnregisteret, ber om en rettelse. Videre må den feilen som ønskes rettet, knytte seg til meldingen om tinglysing. Dersom meldingen stemmer med det som skal gjelde mellom partene på tinglysingstidspunktet, kan feilen ikke rettes. Det vises til at det etter praksis kreves en høy grad av sannsynlighet for at det har skjedd en feil. Arbeidsgruppen legger videre til grunn at også partenes egne feil ved tinglysmeldingen må kunne rettes ved inkuriepåtegning, og at retting i prinsippet kan skje også om tredjepersoners interesser berøres.

Arbeidsgruppen uttaler at rettingen av grunnregisteret i enkelte tilfeller vil bestå i en sletting fra registeret – for eksempel dersom feilen er at en rettighet som ikke skulle tinglyses, er blitt sendt til tinglysing. Arbeidsgruppen synes å legge til grunn at en slik sletting av en oppføring også må falle innenfor registerførerens rettingsplikt etter § 18 første ledd og forslaget til nytt annet ledd. Dette gjelder selv om begrepet «rettelse» brukes i bestemmelsen.

Arbeidsgruppen uttaler at dersom vilkårene for retting ved inkuriepåtegning er oppfylt, følger det av ordlyden i den foreslåtte § 18 at retting skal skje slik at grunnregisteret blir riktig.

Arbeidsgruppen foreslår videre at registerførerens varsel etter gjeldende tinglysingslov § 18 første ledd andre punktum skal gis i rekommandert brev eller på «annen betryggende måte». Etter arbeidsgruppens forslag skal dermed varseling i rekommandert brev ikke lenger være et absolutt krav.

6.3 Høringsinstansenes syn

Miljøverndepartementet uttaler at behovet for betenkningstid øker ved elektronisk tinglysing. Det vises til at det særlig vil være behov for at kunden skal kunne kontrollere sine egne ordrer før disse effektueres. På denne bakgrunn uttaler Miljøverndepartementet at det bør tilbys en «ventefunksjon» slik som muligheten for å legge inn forhåndsordre som finnes i ulike nettbankløsninger.

Norges Bondelag uttaler at det kan være betenkelig å gjøre det lett for privatpersoner å disponere store aktiva på kort tid, og viser til at personer i pressede situasjoner lettere vil kunne foreta

handlinger som ved nærmere overveielse ikke ville blitt utført. Norges Bondelag uttaler videre at en metode for å begrense omfanget av slike disposisjoner kan være å legge inn en viss forsinkelse ved registrering av enkelte typer rettigheter.

Ingen av høringsinstansene har uttalt seg om arbeidsgruppens forslag om å lovfeste praksisen med inkuriepåtegning. Imidlertid har *Toll- og avgiftsdirektoratet* uttalt følgende om feil i det oppgitte dokumentavgiftsgrunnlaget:

«Arbeidsgruppen drøfter i pkt 10.2 på s. 40 utfordringene knyttet til for rask melding om tinglysing. Det vises i denne sammenheng til muligheten for retting etter tinglysingsloven § 18 og etter regelen om inkuriepåtegning. Når det gjelder det oppgitte dokumentavgiftsgrunnlaget påpeker direktoratet at adgangen til å rette i dag er snever. Som hovedregel legges det dokumentbeskrevne avgiftsgrunnlaget til grunn, også om det er høyere enn reell markedsverdi på tidspunktet for tinglysing. I utgangspunktet er det bare dersom dokumentavgiftsgrunnlaget er satt åpenbart for lavt at registerfører skal fastsette verdien, jf. dokumentavgiftsloven § 7 tredje ledd.

Etter gjeldende forståelse av dokumentavgiftsforskriften § 2-5, kan det ikke tilbakebetales avgift dersom feilskrift på skjøtet fører til at det er beregnet for mye dokumentavgift. Bakgrunnen for denne forståelsen er at avgiften skal være enkel å administrere.»

Finansdepartementet slutter seg til Toll- og avgiftsdirektoratets merknader knyttet til dokumentavgiften.

6.4 Departementets vurdering

Departementet er enig med arbeidsgruppen i at det ikke er hensiktsmessig å innføre en kort angrerfrist ved elektronisk tinglysing. En angrerett kan skape uforutsigbarhet og usikkerhet knyttet til grunnbokens troverdighet. Det er derfor viktig at disposisjonene som tinglyses er definitive.

Departementet har merket seg uttalelsen fra *Miljøverndepartementet* om at det bør tilbys en «ventefunksjon» slik at kunden kan kontrollere egen ordre før denne effektueres. En slik «ventefunksjon» har ikke vært utredet av arbeidsgruppen. Departementet ser ikke behov for i proposisjonen å ta stilling til om det bør tilbys en «ventefunksjon» eller om det kan være aktuelt med andre betryggende ordninger for å ivareta de

aktuelle interessene. Selv om departementet ikke fremmer lovforslag om at det skal tilbys en «ventefunksjon» eller liknende, er det ikke noe i veien for at aktørene i markedet eller Statens kartverk utvikler et slikt system.

Ved overgangen til elektronisk kommunikasjon av tinglysingsdata kan man oppleve at faren for feil i et dokument øker. Årsaken til dette er at innsendelsen av dokumentet kan skje veldig raskt, og at partene må fylle ut et standardisert nettskjema selv, uten å kunne sende inn den opprinnelige avtalen til tinglysing. En retting av slike feil vil kunne utløse dokumentavgift. Departementet er enig med arbeidsgruppen i at det ved elektronisk tinglysing i enkelte tilfeller vil være urimelig å belaste dokumentavgift for rettingen selv om tinglysingen har skjedd i henhold til det dokumentbeskrevne. Denne urimeligheten kan et stykke på vei avhjelpes ved såkalt inkuriepåtegning. Arbeidsgruppen har foreslått å lovfeste en adgang til inkuriepåtegning. Departementet har merket seg at ingen av høringsinstansene har hatt innvendinger til arbeidsgruppens forslag, men følger likevel ikke opp forslaget. Grunnen til dette er at praksisen om inkuriepåtegning har mange nyanser som ikke er fullt ut utredet. Praksisen om inkuriepåtegning kommer således heller ikke fullt ut til uttrykk i arbeidsgruppens forslag til lovtekst. Arbeidsgruppens forslag synes å forutsette at vilkårene i den ulovfestede praksisen om inkuriepåtegning skal gjelde også for retting etter arbeidsgruppens forslag til nytt annet ledd i tinglysingsloven § 18, uten at disse vilkårene fremkommer av lovteksten. Etter departementets syn bør alle vilkårene for en inkuriepåtegning fremgå uttrykkelig av lovteksten dersom praksisen om inkuriepåtegning skal kodifiseres. Etter departementets syn er det imidlertid vanskelig å kodifisere etablert praksis om inkuriepåtegning i en tilstrekkelig klar og entydig lovtekst. Før det gis regler om retting i form av inkuriepåtegning bør spørsmålet derfor utredes grundigere, og det bør vurderes om det skal etableres en rettingsadgang som ikke nødvendigvis er sammenfallende med etablert praksis om inkuriepåtegning.

En slik uttrykkelig regulering vil etter departementets syn mest hensiktsmessig kunne gjøres i en forskrift. Departementet foreslår derfor at departementet «kan fastsette forskrift om retting av et dokument som overfører hjemmelen til fast eiendom», jf. forslaget til nytt annet ledd i tinglysingsloven § 18. Etter departementets vurdering er det hensiktsmessig at adgangen til retting av hjemmelsdokument synliggjøres i lovteksten samtidig som at innholdet i regelen fremgår i forskrift.

Ved utarbeidelsen av forskriftsbestemmelser om retting ved inkuriepåtegning bør det uttømmende tas stilling til hvilke vilkår som må være oppfylt for at en part skal ha krav på retting. Forskriften bør også oppstille klare og forutsigbare regler om når det er adgang til retting, slik at like tilfeller behandles likt, og slik at det ikke oppstår et behov for rettsavklaring i en ressurskrevende domstolsbehandling.

Forskriftshjemmelen er ikke avgrenset til en kodifisering av gjeldende praksis om inkuriepåtegning. Grensene for inkuriepåtegning må fastlegges etter en grundig utredning av spørsmålet. Innholdet i den etablerte læren vil være en naturlig kjerne i denne grensegangen, men adgangen til retting kan være mer vidtgående enn det som følger av etablert praksis. Rettingsadgangen bør imidlertid ikke være snevrere enn etter dagens praksis.

Forskriftshjemmelen, jf. forslaget til nytt annet ledd i tinglysingsloven § 18, gjelder for retting av «et dokument som overfører hjemmelen til fast eiendom». Dokumentavgift påløper ved tinglysing av et hjemmelsdokument, og det er derfor bare behov for dispensasjon fra dokumentavgiftsreglene for retting av slike dokumenter. Etter forskrift om dokumentavgift § 2-1 annet ledd svares det ikke dokumentavgift av «dokument som anmerkes i grunnboken i medhold av tinglysingslovens § 18». Departementet legger til grunn at dokumentavgiftsfritaket også vil omfatte en retting etter en forskriftsbestemmelse hjemlet i forslaget til nytt annet ledd i tinglysingsloven § 18. Etter departementets syn er det derfor ikke nødvendig å foreta endringer i forskrift om dokumentavgift § 2-1 annet ledd.

Departementet mener imidlertid det er rimelig at det betales tinglysingsgebyr for retting når det foreligger feil i det tinglyste dokumentet. Feil i et dokument vil ofte skyldes partene selv, eller eventuelt en representant for partene.

Departementet foreslår at det også kan gis forskrift om «betaling av tinglysingsgebyr» for retting av et hjemmelsdokument, jf. forslaget til tinglysingsloven § 18 nytt annet ledd. Departementet viser til at det kan være en betydelig økonomisk belastning å betale dobbelt opp med dokumentavgift, mens tinglysingsgebyret er langt lavere og utgjør ingen urimelig økonomisk belastning ved feil en selv har gjort eller som er gjort av en representant for parten. Det påløper i dag ikke tinglysingsgebyr ved retting etter tinglysingsloven § 18 første ledd, jf. Tinglysingsavgjørelser 1988, A87-5. Departementet ser at det vil kunne være en fordel om dette fritaket for tinglysingsge-

byr fremgår av lovteksten, men mener at slike endringer bør utstå til en eventuell senere totalrevisjon av tinglysingsloven.

Arbeidsgruppen viser i sin rapport til at rettingen i enkelte tilfeller vil bestå i en slettelse fra registeret, for eksempel dersom feilen er at en rettighet som ikke skulle tinglyses, er blitt sendt til tinglysing. Når man har å gjøre med et dokument som overfører hjemmelen til fast eiendom, er det ikke egentlig tale om «slettelse» av et dokument. Dersom et hjemmelsdokument som ikke skulle tinglyses, er blitt sendt til tinglysing ved en feil, vil man si at hjemmelen eventuelt må tilbakeføres til den opprinnelige hjemmelshaveren slik at man ikke får noen egentlig «slettelse» av det dokumentet som ikke skulle vært tinglyst. I Borgarting lagmannsretts kjennelse 14. mai 2012 (LB-2012-50705) uttaler lagmannsretten følgende om et tilfelle der det var krevd tilbakeføring til den opprinnelige hjemmelshaveren og tilbakebetaling av innbetalt dokumentavgift:

«Lagmannsretten bemerker for øvrig at en inkuriepåtegning synes mindre egnet når det som gjøres gjeldende, er at den disposisjonen som er tinglyst, ikke i det hele tatt er gjennomført. En retting måtte i dette tilfellet innebære at tinglysingen av skjøtet ble slettet i sin helhet.»

Departementet mener at rene tilbakeføringer av hjemmel til fast eiendom bør falle utenfor den foreslåtte forskriftshjemmelen i tinglysingsloven § 18 nytt annet ledd. Grunnen til dette er at departementet ikke finner det hensiktsmessig å oppstille en angrerett eller reservasjonsrett, men kun en avgrenset adgang til å rette opp uriktige opplysninger i et tinglyst dokument. Den foreslåtte forskriftshjemmelen retter seg dermed mot retting av feil i et innsendt dokument og ikke andre forhold, slik som rene tilbakeføringer hvor det ikke har vært et ønske om å disponere. Dette følger også av ordlyden i den foreslåtte forskriftshjemmelen, jf. formuleringen «retting av et dokument» i forslaget til § 18 annet ledd. Departementet understreker at det med dette ikke er ment å ta stilling til hvorvidt rene tilbakeføringer faller utenfor den ulovfestede praksisen om inkuriepåtegning, eller hvilke feil som omfattes av det registerførerens skal rette etter tinglysingsloven § 18 første ledd.

Departementet foreslår videre å følge opp arbeidsgruppens forslag om at registerførerens varsel ved retting av grunnboken skal gis i rekommandert brev eller på «annen betryg-

gende måte», jf. forslaget til endringer i tinglysingsloven § 18 første ledd annet punktum. Ingen av høringsinstansene har hatt innvendinger til forslaget, og etter departementets syn er det forsvarlig at varsling i rekommandert brev ikke lenger skal være et absolutt krav. Departementet foreslår også å gi regelen om varsling tilsvarende anvendelse for retting etter en forskriftsbestemmelse hjemlet i tinglysingsloven § 18 annet ledd, jf. forslaget til § 18 annet ledd annet punktum.

Dette er nytt sammenlignet med arbeidsgruppens forslag.

Etter arbeidsgruppens forslag til endringer i tinglysingsloven § 18 kan det se ut som at arbeidsgruppen foreslår å oppheve gjeldende annet ledd. Departementet forstår imidlertid rapporten slik at arbeidsgruppen har ment å beholde dagens annet ledd, jf. rapporten punkt 10.2 side 40 og 41. Etter departementets forslag blir derfor gjeldende tinglysingslov § 18 annet ledd nytt tredje ledd.

7 Hvem bør kunne tinglyse elektronisk?

7.1 Gjeldende rett

Det er for visse typer av rettsstiftelser iverksatt et prøveprosjekt med tinglysing av elektronisk innsendte dokumenter, både for fast eiendom og borettslagsandeler, jf. forskrift 3. mai 2007 nr. 476 om prøveprosjekt for elektronisk kommunikasjon ved tinglysing. Det følger av forskriften § 2 at det bare er institusjoner «som er godkjent av departementet og registrert i tinglysingsmyndighetens brukerregister» som kan sende inn dokumenter elektronisk for tinglysing.

Arbeidsgruppen redegjør i rapporten for noe av bakgrunnen for at dagens prøveordning kun er forbeholdt godkjente aktører, jf. arbeidsgruppens rapport punkt 18 side 57–58:

«Først og fremst har det vært et poeng at forsøket er begrenset, slik at en kan vinne erfaring før en velger generelle løsninger.

Videre har forsøksordningen vært basert på at det er elektroniske dokumenter, og ikke rettigheter som tinglyses. Dokumentene har enten vært ettersendt i kopi eller (når det gjelder salgspantprosjektet) arkivert i banken og holdt tilgjengelige for registeret. En slik ordning er etablert fordi det elektroniske dokumentet ikke er fullsignert. Tinglysingsmyndigheten har derfor ikke kunnet kontrollere at det faktisk finnes et pantedokument med signaturer på.

For det tredje har det nettopp dreid seg om en forsøksordning, med visse muligheter for prøving og feiling. Dette stiller helt andre krav til brukeren enn et ferdig system. Også av denne grunn har det vært nødvendig å velge brukerne med omhu.»

Når det gjelder alminnelig papirbasert tinglysing, er det noe alle har adgang til, både profesjonelle og ikke-profesjonelle aktører.

7.2 Arbeidsgruppens rapport

Arbeidsgruppen uttaler at det vil være en forenkling for tinglysingsmyndigheten å forholde seg utelukkende til profesjonelle aktører ved elektronisk tinglysing, jf. rapporten punkt 18 side 57–58. Arbeidsgruppen legger likevel til grunn at det prinsipielt beste vil være om alle kan få fordelene som elektronisk tinglysing gir. Det vises også til at de profesjonelle aktørene uansett utgjør 90–95 % av dem som sender inn dokumenter til tinglysing. Arbeidsgruppen ser dermed ikke grunn til å begrense adgangen til elektronisk tinglysing til enkelte aktører. Arbeidsgruppen understreker imidlertid at den bare har sett på de rettslige spørsmålene og ikke den tekniske sikkerheten.

Det foreslås på denne bakgrunn ingen endringer i gjeldende rett. Dette innebærer at alle vil ha adgang til å tinglyse elektronisk, slik som i dag ved alminnelig papirbasert tinglysing.

7.3 Høringsinstansenes syn

Brønnøysundregistrene, *Statens kartverk* og *Jernbaneverket* (sistnevntes uttalelse var vedlagt Samferdselsdepartementets høringsuttalelse) er enige med arbeidsgruppen i at det ikke er grunn til å begrense adgangen til elektronisk tinglysing til enkelte aktører. *Brønnøysundregistrene* uttaler at det ville være svært uheldig dersom for eksempel privatpersoner skulle være avskåret fra å tinglyse heftelser elektronisk. *Statens kartverk* uttaler blant annet:

«Etter Kartverket syn bør reglene utformes slik at alle kan tinglyse elektronisk. (...)

I prøveordningene for elektronisk tinglysing er ordningene forbeholdt godkjente aktører. Årsaken til dette har vært å kunne regulere tilgangen til aktører ut i fra hva tinglysingen til enhver tid kan tilby. Kartverket har imidlertid tilbudt løsningen til hele bankbransjen og har ennå ikke avslått søknad om tilkobling.»

Finansieringsselskapenes forening og *Finansnæringens Fellesorganisasjon* legger til grunn at utvalgets forslag viderefører dagens system slik at det vil være mulig både for hjemmelshaver og en rekvi- rent, slik som for eksempel en bank eller en eiendoms- megler, å opptre som innsender av en ting- lysingsmelding. *Finansieringsselskapenes forening* uttaler at det ikke er gitt en tilstrekkelig beskri- velse av hvordan man i praksis tenker å løse tilfeller der en bank er rekvirent ved elektronisk tinglysing.

7.4 Departementets vurdering

Departementet er enig med arbeidsgruppen i at det prinsipielt beste er om alle får de fordelene som elektronisk tinglysing gir. Departementet ser likevel at det vil være enklere for tinglysingsmyn- digheten å forholde seg utelukkende til profesjo- nelle parter ved elektronisk tinglysing. Imidlertid har *Statens kartverk* i høringen uttalt at reglene bør utformes slik at alle kan tinglyse elektronisk, og argumentet om forenkling for tinglysingsmyn- digheten har derfor begrenset vekt. Departemen- tet har dermed ikke funnet avgjørende grunn til at

man bør begrense adgangen til elektronisk ting- lysing til enkelte aktører og foreslår ingen endringer i gjeldende rett. Dette innebærer at alle vil ha adgang til å tinglyse elektronisk når systemer er utbygd for det, slik som i dag ved alminnelig papirbasert tinglysing. Departementet ser imidlertid at tilgjengeligheten for alle vil bero på de til enhver tid tekniske løsninger og tilrette- leggelser. Det vises i denne sammenheng til at det i prøveprosjektet av tekniske grunner har vært nødvendig å avgrense den elektroniske tinglysin- gen til enkelte aktører, jf. også *Statens kartverks* høringsuttalelse. Tilsvarende kan man kunne opp- leve i en overgangsfase ved tilretteleggingen for elektronisk tinglysing.

Departementet er enig med *Finansieringssel- skapenes forening* og *Finansnæringens Fellesorga- nisasjon* i at det også ved elektronisk tinglysing bør være anledning for en rekvirent – slik som for eksempel en bank eller en eiendoms- megler – å opptre som innsender av et dokument som skal tinglyses. Hvordan man i praksis tenker å løse et tilfelle der en bank eller en eiendoms- megler er rekvirent, er det imidlertid ikke naturlig at departementet tar stilling til i proposisjonen her.

8 Prioritet

8.1 Gjeldende rett

Hovedformålet med tinglysingsordningen er å gi rettsstiftelsene som tinglyses, rettsvern overfor tredjepersoner. Når et dokument er innført i dagboken, vil det som hovedregel gå foran alle dokumenter som ikke er innført samme dag eller tidligere, jf. tinglysingsloven § 20 første ledd. For eksempel vil en første prioritets panterrett dekkes fullt ut dersom en eiendom settes til tvangssalg, selv om kjøpesummen ved tvangssalget kanskje ikke er stor nok til at annenprioriteten får noe.

Prioriteten mellom tinglyste dokumenter regnes dermed etter dagbokføringen og ikke etter anmerkingen i grunnboken. Et dokument skal innføres i dagboken under den dato det er kommet inn til registeret, jf. tinglysingsloven § 7 første ledd første punktum. Imidlertid skal et dokument «som kommer inn etter et av departementet fastsatt klokkeslett føres inn i dagboken for den påfølgende dag», jf. tinglysingsloven § 7 første ledd annet punktum. I tinglysingsforskriften § 11 første ledd er det fastsatt at et dokument som kommer inn til kontoret senere enn klokken 14:00, innføres under neste kontordag. Dersom flere dokumenter føres inn i dagboken på samme dag, får de den samme prioriteten, uten hensyn til hvilket dokument som først ble dagbokført, jf. tinglysingsloven § 20 annet ledd første punktum.

Regelen om at dokumenter som er dagbokført samme dag, skal ha lik prioritet, gjelder ikke dersom en frivillig rettsstiftelse dagbokføres samme dag som en utleggs- eller arrestforretning. I slike tilfeller får den tvungne rettsstiftelsen prioritet foran den frivillige rettsstiftelsen, jf. tinglysingsloven § 20 annet ledd første punktum. I de tilfeller der flere utleggsforretninger er dagbokført samme dag, går den eldste utleggsforretningen foran, jf. tinglysingsloven § 20 annet ledd annet punktum. I NOU 1982: 17 Ny tinglysingslov side 129 står det følgende om prioriteten mellom utleggsforretninger:

«Når man skal avgjøre hvilken forretning som er eldst, er det klokkeslettet for avholdelsen som er avgjørende, jfr. Tinglysingsavgjørelser

(1955) s. 151-152. Det følger av tvangsfullbyrdelsesloven § 77 at namsmannen skal holde utleggsforretningene i den rekkefølge de er kommet inn. Er den ene begjæring kommet inn den 9. oktober og den annen den 10. oktober, vil den første få best prioritet selv om det ved en feil ikke står i utleggsboken i hvilken rekkefølge utleggene skjedde, se Tinglysingsavgjørelser (1979) A 67-18. Kommer begjæringene inn samme dag, regnes de som samtidige. I utleggsforretningene må det da gjøres oppmerksom på at de også er blitt avholdt samtidig.»

Tvangsfullbyrdelsesloven 1915 § 77 er videreført i tvangsfullbyrdelsesloven 1992 § 7-8.

Tinglysingsloven § 23 regulerer rettsvernet for avtalebaserte rettigheter i kollisjon med konkurs og tvangsakkord. Dersom et kontraktserverv skal kunne stå seg overfor konkursboet, må retten være «innført i dagboken senest dagen før konkursåpningen», jf. tinglysingsloven § 23 første ledd første punktum. Har det umiddelbart forut for konkursen vært gjeldsforhandling i samsvar med konkurslovens regler, og denne har innbefattet forhandling om tvangsakkord, blir dagen for åpningen av tvangsakkorden avgjørende, jf. § 23 første ledd annet punktum. For at et kontraktserverv skal kunne stå seg ved tvangsakkord, må ervervet være «innført i dagboken senest dagen før åpningen av forhandling om tvangsakkord», jf. tinglysingsloven § 23 annet ledd.

8.2 Arbeidsgruppens rapport

Arbeidsgruppen foreslår at prioriteten for en tinglyst rettighet regnes fra det tidspunktet en rettighet er meldt til tinglysing, jf. arbeidsgruppens rapport punkt 9 side 39 og forslaget til endringer i tinglysingsloven § 20 første ledd. En rettighet som er meldt til tinglysing, vil etter det foreslåtte få prioritet foran rettigheter som ikke er meldt til tinglysing på et tidligere klokkeslett. Det foreslås at en rettighet skal regnes som meldt til tinglysing «når registerføreren har registrert meldingen», jf.

forslag til § 7 i tinglysingsloven. Forslaget om innføring av klokkeslettprioritet innebærer en endring sammenlignet med gjeldende rett, hvor prioriteten regnes fra dagen for dagbokføring (dagbokføringsprioritet). Arbeidsgruppen begrunner endringsforslaget med at dagbokføringsprioritet medfører at man ikke kan få full klarhet i sin rettsstilling før alle krav om tinglysing den aktuelle dagen er ferdig behandlet. Det vises til at dagbokføringsprioritet er en fornuftig løsning ved papirbasert tinglysing, fordi mange dokumenter uansett kan komme inn samtidig med posten. Arbeidsgruppen mener imidlertid at grunnene til å opprettholde denne løsningen faller bort ved elektronisk tinglysing. Det vises også til at klokkeslettprioritet er den løsningen som er valgt i verdi-papirregisterloven § 7-1.

Arbeidsgruppen legger til grunn at dersom man skal ha et kombinert system der rettigheter dokumentert på papir kan tinglyses på samme måte som rettigheter dokumentert elektronisk, må man sørge for at prioriteten for rettigheter basert på papir ikke blir avhengig av tilfeldigheter, som i hvilken rekkefølge de forskjellige dokumentene i dagens post registreres. Det foreslås derfor at innkomsttiden til rettigheter som ikke er innsendt ved et elektronisk skjema, skal settes til klokken 24 den dagen meldingen er mottatt hos registerføreren, jf. arbeidsgruppens forslag til § 7 i tinglysingsloven. Arbeidsgruppen legger til grunn at det er forsvarlig å gi papirbaserte rettigheter prioritet etter rettigheter med elektronisk dokumentasjon, og viser til at dersom man har hast, vil man uansett ikke bruke papirdokumentasjon – som typisk sendes i posten.

Arbeidsgruppen foreslår videre at rettigheter som er meldt til tinglysing samtidig, gis lik prioritet, jf. forslaget til endringer i tinglysingsloven § 20 annet ledd. Arbeidsgruppen uttaler at ved klokkeslettprioritet vil to rettigheter svært sjelden bli registrert samtidig, men etter unntaksregelen for papirtinglysing i forslaget til § 7 i tinglysingsloven kan derimot flere dokumenter få samme registreringstidspunkt, jf. arbeidsgruppens rapport punkt 22.1 side 67.

Det foreslås videre å oppheve regelen om at utleggs- og arrestforretninger går foran andre rettsverv som er tinglyst samme dag. Om dette uttaler arbeidsgruppen følgende, jf. rapporten punkt 22.1 side 67:

«Ved klokkeslettprioritet er dette en unødvendig komplikasjon, og gir en minimal fordel for utleggstakere. Utlegg registreres allerede elektronisk, slik at særregelen i § 7, som gir

papirdokumenter dårlig prioritet, ikke får anvendelse på utlegg.»

Arbeidsgruppen foreslår også endringer i tinglysingsloven § 23 om rettsvern for avtalebaserte rettigheter i kollisjon med konkurs og tvangsakkord. Forslaget innebærer at kravet om at rettsstiftelsen må være «innført i dagboken senest dagen før» åpningen av konkursen eller tvangsakkorden byttes ut med at rettigheten må være «meldt til tinglysing før» åpningen av konkursen eller tvangsakkorden. Arbeidsgruppen har ikke begrunnet sitt forslag og i spesialmerknadene til tinglysingsloven § 23 uttaler arbeidsgruppen at endringene kun er av terminologisk art, jf. rapporten punkt 22.1 side 67.

For å korrespondere med de foreslåtte endringene i tinglysingsloven §§ 7, 20 og 23 foreslår arbeidsgruppen også enkelte endringer i burettslova §§ 6-4, 6-5 og 6-11.

8.3 Høringsinstansenes syn

Fire høringsinstanser støtter arbeidsgruppens forslag om å regne prioriteten for en tinglyst rettighet fra det tidspunktet rettigheten meldes til tinglysing. Disse er: *Brønnøysundregistrene, Politidirektoratet, Statens kartverk og Finansnæringens Fellesorganisasjon*. Ingen av høringsinstansene har uttalt seg imot forslaget.

Finansnæringens Fellesorganisasjon uttaler at man ser forslaget om klokkeslettprioritet som en naturlig konsekvens av en innføring av elektronisk tinglysing. *Politidirektoratet* uttaler at direktoratet er enig i at klokkeslettprioritet er hensiktsmessig ved elektronisk tinglysing under forutsetning av at det er åpnet for at dokumenter som mottas samtidig, gis lik prioritet. Politidirektoratet viser til at prøveordningen med elektronisk tinglysing av utleggsforretninger har vist en alvorlig svakhet med dagens løsning når det gjelder å få registrert flere pant på samme prioritet. Politidirektoratet har i sin uttalelse innarbeidet følgende uttalelse fra *Namsfogden i Oslo*:

«Namsmannen skal avholde utleggsforretninger i den rekkefølge de kommer inn, jf. tvangsfullbyrdsloven § 7-8. Når namsmannen har mottatt to begjæringer mot samme skyldner samme dag, må forretningene avholdes slik at kreditorene gis lik prioritet i eiendommen. Det er ikke fysisk mulig å overføre begge utleggsforretningene elektronisk og samtidig. Namsmannen må enten sikre rettsvern hurtig

ved å benytte elektronisk overføring og feil prioritetsfastsettelse eller innsending per post. Sistnevnte øker imidlertid faren for illojale disposisjoner i tidsrommet fra avholdelse og frem til rettsvernet er sikret.

Det bør være mulig å tilrettelegge for namsmannen også ved elektronisk overføring kan fastsette det innbyrdes prioritetsforholdet direkte eller å lage en bestemmelse om at det for utleggsforretninger som tinglyses samme dag, er avgjørende når forretningen er avholdt. Hva som datateknisk er den enkleste løsningen kan vi ikke uttale oss om.»

Brønnøysundregistrene og Statens kartverk støtter arbeidsgruppens forslag om at en tinglysingsmelding som sendes inn på papir, gis prioritet fra et bestemt klokkeslett. Ingen av høringsinstansene har uttalt seg imot forslaget. *Brønnøysundregistrene* uttaler:

«Brønnøysundregistrene er enig med arbeidsgruppen i at den foreslåtte ordningen med klokkeslettprioritet er forsvarlig. Hertil kommer at papirdokumenter til tinglysning gis innbyrdes lik prioritet fra midnatt etter mottak. Dersom det haster med å få heftelsen tinglyst, bør den elektroniske løsningen velges, forutsatt at den finnes.»

Toll- og avgiftsdirektoratet tar ikke uttrykkelig stilling til arbeidsgruppens forslag om klokkeslett-prioritet og unntaksregelen for papirbasert tinglysning, men uttaler at dersom man skal gå over til klokkeslettprioritet, bør tidspunktet for de papirbaserte rettighetene heller settes til et fast tidspunkt for når siste post mottas, for eksempel klokken 14:00.

Politidirektoratet har som eneste høringsinstans uttalt seg om arbeidsgruppens forslag om å oppheve regelen om at utleggs- og arrestforretninger går foran andre rettserverv som er tinglyst samme dag. Politidirektoratet mener det er svært uheldig å fjerne den særstilling som utleggs- og arrestforretninger har med tanke på prioritet. Politidirektoratet viser til at namsmannen ikke har teknisk mulighet til å ha med seg PC koblet til saksbehandlingssystem og elektronisk forbindelse til registerfører ut i felten i forbindelse med gjennomføring av forretninger. Politidirektoratet uttaler at en opphevelse av særstillingen som utleggs- og arrestforretninger har med tanke på prioritet, åpner for at saksøkte kan unndra seg forfølgning ved å disponere urettmessig over eiendommen. Det uttales videre at bestemmelsene om

prioritetsfordel i tinglysningsloven § 20 og burettslagslova § 6-5 er sentrale for å redusere muligheten for kreditorunndragelse. Politidirektoratet har i sin uttalelse innarbeidet følgende uttalelse fra *Namsfogden i Oslo*:

«Endringsforslaget er begrunnet i at det skal være en 'unødvendig komplikasjon' som dessuten gir en 'minimal fordel for utleggstakere'. Utleggsforretninger skal som hovedregel startes på saksøktes adresse. Bestemmelsen gir namsmyndigheten anledning til å oppsøke skyldner personlig, beslutte at det skal tas pant i eiendom og så dra tilbake på kontoret for å gjennomføre rettsvernsakten ved å føre beslutningen inn i saksbehandlingssystemet. Endringsforslaget innebærer at namsmannen alltid må sikre rettsvern for utlegg eller arrest, før en oppsøker skyldner. Det er klart uheldig og trolig en utilsiktet virkning av endringsforlaget.»

8.4 Departementets vurdering

Departementet slutter seg til arbeidsgruppens forslag om innføring av klokkeslettprioritet, jf. forslaget til endringer i tinglysningsloven § 20 første ledd. Dette er en endring sammenlignet med gjeldende rett hvor et dokument får prioritet fra dagen for dagbokføring.

Etter departementets forslag får et dokument prioritet når dokumentet er «registrert». Til sammenligning foreslo arbeidsgruppen å bruke begrepet «meldt til tinglysning» for å angi prioritets-tidspunktet for en tinglyst rettighet. Omformuleringen av arbeidsgruppens forslag er ikke ment å innebære en materiell forskjell. Departementet mener imidlertid begrepet «registrert» gjør det klarere at dokumentet først får prioritet når registerføreren registrerer dokumentet. Det vises også til at begrepet «registrert» brukes i burettslagslova.

Etter forslaget skal et dokument som kreves tinglyst, registreres når det kommer inn, jf. forslaget til tinglysningsloven § 7 første ledd første punktum. Ved elektronisk tinglysning vil det, når systemer er utviklet for det, forhåpentligvis bare gå sekunder fra rekvirenten sender inn dokumentet og til dokumentet er registret.

Departementet er enig med *Finansnæringens Fellesorganisasjon* i at forslaget om klokkeslett-prioritet er en naturlig konsekvens av innføringen av elektronisk tinglysning. Etter departementets syn er klokkeslettprioritet et fremskritt sammen-

lignet med dagbokføringsprioritet. Ved klokkeslettsprioritet vil grunnboken til enhver tid kunne være oppdatert ned på minuttet. Dette vil gi en stor grad av nøyaktighet for fastsettelsen av prioriteten mellom tinglyste dokumenter og gi brukerne en oppfordring til å være raskt ute med å tinglyse. Til sammenligning medfører dagbokføringsprioritet at man ikke får full klarhet i sin rettsstilling før alle krav om tinglysing den aktuelle dagen er ferdig behandlet. Ved papirbasert tinglysing er dagbokføringsprioritet en fornuftig løsning, siden de fleste dokumentene uansett kommer inn samtidig med posten. Men når det ved elektronisk tinglysing blir praktisk mulig å gi prioritet fra tidspunktet for mottagelse av dokumentet hos tinglysingsmyndigheten, mener departementet at denne løsningen også bør velges.

Departementet er videre enig med arbeidsgruppen i at dersom man skal ha et kombinert system der både papirdokumenter og elektroniske dokumenter kan tinglyses, må man sørge for at prioriteten for papirdokumenter ikke blir avhengig av tilfeldigheter, som i hvilken rekkefølge de forskjellige dokumentene i dagens post registreres. Departementet mener, som arbeidsgruppen, at dette kan løses ved at man fastsetter et klokkeslett for når et dokument som ikke er sendt inn elektronisk, skal regnes som registrert. Departementet foreslår at dette klokkeslettet fastsettes av departementet i forskrift, jf. forslaget til tinglysingsloven § 7 første ledd annet punktum. Forslaget skiller seg fra arbeidsgruppens forslag om å fastsette innkomsttiden til tinglysingsmeldinger på papir i selve lovteksten. Etter departementets syn er det hensiktsmessig at tidspunktet for når papirdokumenter skal regnes som registrert, fastsettes i forskrift fordi klokkeslettet blant annet må tilpasses åpningstidene for Statens kartverk, arbeidsrutinene hos Kartverket og tidspunktet for mottak av dagens post hos Kartverket. Dette er tidspunkter som kan forandre seg over tid, og det synes tungvint å måtte gå veien om en lovendring dersom Kartverket ønsker å endre sine åpningstider eller arbeidsrutiner eller rutinene for postgangen skulle endre seg. Det kan også være behov for særregler for dager der Kartverket er stengt eller har kortere åpningstider – for eksempel helger, bevegelige helligdager, romjulen eller arbeidsdagene i påsken.

Departementet ser for seg at et papirdokument som kommer inn til Kartverket senere enn for eksempel klokken 14:00, først registreres i grunnboken under neste kontordag. Postgangen og Kartverkets ekspedisjonstid medfører i dag at

registerføreren uansett ikke vil motta papirdokumenter etter dette klokkeslettet.

Et papirdokument kan ikke få prioritet fra klokken 14:00 fordi tinglysingsmyndigheten må ha tid til å registrere inn alle dagens papirdokumenter før prioritetstidspunktet. Departementet ser for seg at papirdokumentet kan få prioritet klokken 16:00 den dagen dokumentet registreres inn i grunnboken. Et papirdokument bør ikke gjøres synlig i grunnboken før prioritetstidspunktet. Det bør etter departementets syn ikke være mulig å følge med på papirdokumentene når de fortløpende registreres inn i grunnboken for deretter å ha muligheten til å kapre en bedre prioritet med en umiddelbar elektronisk tinglysing. Det er en fordel om de tekniske løsningene som utvikles hos Statens kartverk kan ta høyde for dette.

Forskriftshjemmelen gir mulighet til å fastsette et tidligere eller senere skjæringstidspunkt (for når man er over i en ny dag) og prioritetstidspunkt enn det som er antydning foran. Prioritetstidspunktet må imidlertid ikke settes senere enn det som er nødvendig av hensyn til Kartverkets arbeidsrutiner. Departementet er ikke enig med arbeidsgruppen i at papirdokumenter konsekvent bør gis prioritet etter elektroniske dokumenter. Departementet antar at Kartverket ved innføringen av elektronisk tinglysing vil behøve en del tid for å registrere inn alle dagens papirdokumenter. Men etter hvert som Kartverket får innarbeidede rutiner og mengden papirdokumenter synker, antar departementet at prioritetstidspunktet vil kunne settes tidligere enn klokken 16:00. Dagens tinglysingsforskrift § 11 må tilpasses forslaget her.

Departementet følger ikke opp arbeidsgruppens forslag om å oppheve prioritetsfordelen for utleggs- og arrestforretninger. Departementet har blant annet lagt vekt på høringsuttalelsene til *Politidirektoratet og Namsfogden i Oslo*. Etter departementets syn er bestemmelsene om prioritetsfordel i tinglysingsloven § 20 og burettslagslova § 6-5 sentrale for å redusere muligheten for kreditorunndragelse. Konsekvensene av et forslag om oppheving av denne prioritetsfordelen har ikke blitt tilstrekkelig utredet, og departementet finner derfor ikke grunn til å fravike ordningen i denne omgangen. Innføring av klokkeslettsprioritet og tinglysing uten dagbokføring gjør det likevel nødvendig å foreta noen mindre språklige endringer i prioritetsregelen, jf. forslaget til nytt tredje ledd i tinglysingsloven § 20.

Departementet foreslår videre, i tråd med arbeidsgruppens forslag, at rettserverv som er registrert samtidig, gis lik prioritet, jf. forslaget til endringer i tinglysingsloven § 20 annet ledd. Når

man ved elektronisk tinglysing har klokkeslettprioritet, vil det i praksis være svært sjelden at to dokumenter registreres samtidig. Etter særregelen for papirtinglysing kan imidlertid flere dokumenter få samme registreringstidspunkt, jf. forslaget til tinglysingsloven § 7 første ledd annet punktum. For papirdokumenter vil dokumenter som registreres samme dag, dermed fortsatt ha lik prioritet.

For utlegg foreslås en videreføring av bestemmelsen om at den eldste utleggsforretningen går foran når flere utleggsforretninger er registrert samme dag, jf. forslaget til tredje ledd annet punktum i tinglysingsloven § 20 som viderefører gjeldende tinglysingslov § 20 annet ledd annet punktum. Imidlertid kan også to utleggsbegjæringer måtte betraktes som samtidige slik at utleggsforretningene skal gis lik prioritet, jf. høringsuttalelsen fra *Politidirektoratet* og *Namsfogden i Oslo*. Departementet forutsetter at de tekniske løsningene som utvikles for elektronisk tinglysing, tar høyde for at det i enkelte tilfeller vil være nødvendig å registrere to utleggsforretninger på samme prioritet.

Departementet følger heller ikke opp arbeidsgruppens forslag om endringer i tinglysingsloven § 23 om rettsvern for avtalebaserte rettigheter i kollisjon med konkurs og tvangsakkord. Konsekvensene av et slikt forslag er ikke tilstrekkelig utredet eller begrunnet. Departementets forslag om å sløyfe kravet om dagbokføring fra tinglysingsloven, jf. proposisjonen punkt 5.4.4, gjør det likevel nødvendig med enkelte språklige endringer i tinglysingsloven § 23.

For å korrespondere med de foreslåtte endringene i tinglysingsloven §§ 7, 20 og 23 foreslår departementet også enkelte endringer i burettslagslova §§ 6-4 og 6-5.

Prioritetsfordelen for utleggs- og arrestforretninger og regelen om rettsvern mot konkurs og tvangsakkord medfører at et ferdigregistrert dokument risikerer å miste sin prioritet dersom det senere samme dag for eksempel registreres et utlegg eller det åpnes konkurs. Det bør derfor tas inn et standardisert forbehold om dette i tinglysingsattesten eller utskriften av grunnboken.

9 Massetinglysning

9.1 Gjeldende rett

Med massetinglysning forstås én tinglysning som omhandler flere rettigheter på samme eiendom eller én eller flere rettigheter på flere eiendommer. Et eksempel på dette er en veirett som går over flere eiendommer.

Det finnes i dag ingen generell hjemmel for massetinglysning. Flere steder i lovverket åpnes det imidlertid for massetinglysning. Det er blant annet adgang til å tinglyse såkalte dynamiske pantdokumenter hvor ett dokument kan inneholde flere panthavere med pant i flere eiendommer. Massetinglysning kan også tenkes brukt ved endring i en strøksservitut eller en erklæring om at det kan oppstå naturskade på flere eiendommer, jf. naturskadeloven § 14. Registrering av elektriske kraftledninger kan også ses på som en lovfestet form for massetinglysning av disposisjoner over en kraftlinje som er knyttet til flere eiendommer.

9.2 Arbeidsgruppens rapport

Arbeidsgruppen viser til at massetinglysning kan være praktisk ved overføring av pantelånsporteføljer, men vurderer det som usikkert om dagens lovverk gir hjemmel til slik massetinglysning. Det foreslås derfor en forskriftshjemmel om massetinglysning, jf. arbeidsgruppens forslag til tinglysningsloven § 6 femte ledd og rapporten punkt 12 side 45.

Arbeidsgruppen viser i sin rapport til at massetinglysning i prinsippet kan brukes for de registringsenhetene som finnes i forskjellige registre. En pantsetter for eksempel både en fast eiendom og et skip til sikkerhet for et lån. Det påpekes at innføring av en slik tverrgående ordning vil kreve en rekke endringer i andre lover om rettighetsregistrering, men arbeidsgruppen går ikke nærmere inn på dette da det ligger utenfor mandatet.

9.3 Høringsinstansenes syn

Etter *Statens kartverks* syn er dagens lovgivning ikke til hinder for at det lages systemer for massetinglysning. Det frarådes likevel å åpne for massetinglysning fordi slik tinglysning vil kunne skape betydelig kompleksitet i et fagsystem og kostnadene til dette ikke er utredet. Etter Statens kartverks syn er det mest hensiktsmessig om massetinglysning beror på hvilke muligheter tinglysningen har til å utvikle systemer for dette.

Finansnæringens Fellesorganisasjon støtter forslaget om at det bør åpnes for massetinglysning, men mener det er uheldig at en regel om massetinglysning foreslås regulert i forskrift.

9.4 Departementets vurdering

Arbeidsgruppens rapport og høringsinstansenes uttalelser etterlater etter departementets syn et inntrykk av at det ikke er et påtrengende behov for en hjemmel for massetinglysning slik arbeidsgruppen har foreslått. Etter departementets vurdering synes den foreslåtte forskriftshjemmelen å være begrunnet i ønsket om å gjøre det mulig å overføre pantelånsporteføljer på en mer praktisk måte. Dette begrunner etter departementets syn ikke et behov for en generell forskriftshjemmel for massetinglysning. Det behov som i dag måtte være for massetinglysning, synes ivaretatt i gjeldende lovverk hvor det åpnes for massetinglysning. Departementet har ellers merket seg at Statens kartverk i sin høringsuttalelse påpeker at massetinglysning slik arbeidsgruppen foreslår vil kunne skape betydelig kompleksitet i tinglysningsmyndighetens fagsystem. Departementet finner også grunn til å påpeke at kostnadene forbudet med arbeidsgruppens forslag ikke er utredet.

10 Kjedetransaksjoner

10.1 Gjeldende rett

I dag har vi ingen generell ordning for kjedetinglysing. Et særtilfelle har vi imidlertid hvor et pantedokument sendes inn sammen med et hjemmelsdokument («skjøtepakke»). I disse tilfellene blir pantedokumentet tinglyst etter hjemmelsdokumentet. Ut over dette må partene selv ordne kjedetransaksjoner ved suksessiv innsending av dokumenter. Det innebærer blant annet at et dokument som mangler samtykke fra hjemmelshaveren, vil bli avvist og vil bli lagt på vent, selv om hjemmelsdokumentet sies å være på vei.

10.2 Arbeidsgruppens rapport

Med kjedetransaksjoner ser arbeidsgruppen for seg at flere tinglysinger skjer i en bestemt rekkefølge, jf. arbeidsgruppens rapport punkt 13 side 45-46. For eksempel kan en rekke dokumenter som kan tinglyses (pantedokument, veirett, osv.), sendes til tinglysingsmyndighetene, mens tinglysingen av disse dokumentene først skjer når vedkommende som ønsker dokumentene tinglyst, har fått hjemmelen til eiendommen. Når vedkommende har fått hjemmel til eiendommen, vil dokumentene i tur og orden bli tinglyst.

I arbeidsgruppens rapport vises det til at ved overgangen til elektronisk tinglysing og klokkeslettprioritet er det lagt til rette for kjedetransaksjoner. På denne måten gis partene anledning til å melde en rettighet til tinglysing med forbehold om at den ikke skal gjennomføres før et bestemt tidspunkt eller før en annen bestemt rettighet er tinglyst. Dette kan spare tid og lette organiseringen dersom det er mange som skal samtykke til transaksjonen. *Flertallet* i arbeidsgruppen mener at slike valgmuligheter bør innarbeides i alle fall i den elektroniske delen av tinglysingssystemet. Ordningen bør gjennomføres ved forskrift i forbindelse med at brukergrensesnittet for det elektroniske systemet utvikles, jf. arbeidsgruppens lovforslag § 6 femte ledd.

Mindretallet i utvalget, *Kristin Bjerkestrand Eid*, mener en slik samordning må skje utenfor

tinglysingssystemet før innsending til tinglysingsmyndigheten, slik det er for innsending av papirdokumenter etter gjeldende ordning.

10.3 Høringsinstansenes syn

Norges Eiendomsmeglerforbund støtter flertallets forslag, mens *Statens kartverket* går imot flertallets forslag. Statens kartverk peker i sin uttalelse på at kjedetransaksjoner vil kunne ha en utfordrende side til vilkårene for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 13. Videre vises det til at kjedetransaksjoner vil kunne komplisere fagsystemer og skape unødvendig mye meldingstrafikk mellom tinglysingen og brukeren.

10.4 Departementets vurdering

Departementet ser at et system for kjedetinglysing kan gi besparelser hos den som ønsker noe tinglyst. Likevel er det etter departementets oppfatning flere grunner som taler mot å følge opp flertallets forslag. Ved overgang til klokkeslettprioritet, jf. punkt 8.4, vil rettigheten få prioritet fra det tidspunktet dokumentet er registrert i tinglysingsmyndighetenes systemer. Dersom tinglysingen av et pantedokument kommer inn før tinglysing av en hjemmelsovergang, vil pantsetter mangle hjemmel. Vilråene for tinglysing av panteretten er i utgangspunktet ikke til stede før etter at hjemmelsovergangen er tinglyst, jf. tinglysingsloven § 13. Man kan også stå overfor tilfeller der det ikke er sikkert at hjemmelsovergangen sendes til tinglysing, eller at det er feil ved den slik at den må avvises. Det oppstår i disse tilfellene en rekke spørsmål som ikke er drøftet av arbeidsgruppen. Blant annet må det tas stilling til hvor lenge en meldt panterett kan stå i påvente av en eventuell hjemmelsovergang, om panteretten eventuelt skal synes i grunnboken, og hvordan prioritetsspørsmålene i så fall skal løses. Det oppstår også spørsmål knyttet til ansvar og erstatning for eventuelle feil som måtte oppstå. I tillegg er de tekniske sidene ved forsla-

get ikke utredet. Departementet viser dessuten til høringsuttalelsen fra Statens kartverk. Departementet foreslår på denne bakgrunn ikke å gi

regler i tinglysingsloven som legger til rette for kjedetinglysing.

11 Ansvar og erstatning

11.1 Gjeldende rett

Staten har etter tinglysingsloven § 35 et særlig lov-hjemlet objektivt erstatningsansvar for visse typer tinglysingsfeil. Bestemmelsen oppstiller i motsetning til det alminnelige aktsomhetsansvaret og skadeserstatningsloven § 2-1 ikke et krav om skyld fra staten eller ansatte i staten. Ansvaret er objektivt, men forutsetter at tapet skyldes nærmere avgrensede forhold. Grunnvilkårene for erstatning er at noen lider uforskyldt tap på grunn av tinglysingsfeil. Bestemmelsen inneholder etter sin ordlyd ingen begrensninger med tanke på hvem som kan kreve erstatning, og ordlyden er ikke avgrenset til å gjelde feil knyttet til tinglysing som går ut på å stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller oppheve en rett.

I tillegg til grunnvilkårene om at noen må lide uforskyldt tap på grunn av tinglysingsfeil, oppstilles det fire alternative tilleggsvilkår. For å ha krav på erstatning må tapet skyldes at man har stolt på en tinglysingsattest eller pantattest (bokstav a), at et dokument ikke er blitt tinglyst eller er blitt tinglyst for sent (bokstav b), at et dokument etter § 25 må stå tilbake for et senere tinglyst dokument (bokstav c), eller at et dokument som nevnt i § 27 annet ledd er blitt tinglyst og noen i god tro har fått dagbokført rett han har ervervet ved avtale i tillit til at det tinglyste dokumentet var gyldig (bokstav d).

I tillegg til tinglysingsloven § 35 kan staten bli holdt erstatningsrettslig ansvarlig for feil og forsømmelser i forbindelse med tinglysing etter arbeidsgiveransvaret, jf. skadeserstatningsloven § 2-1, eller organansvaret.

Bestemmelsen i skadeserstatningsloven kapittel 2 gjelder også for det offentliges ansvar som arbeidsgiver. Skal en arbeidsgiver bli erstatningsansvarlig etter skadeserstatningsloven § 2-1, må skaden være voldt ved forsett eller uaktsomhet fra arbeidstakerens side. Arbeidsgiveransvaret består følgelig av et objektivt og et subjektivt element. Det betyr at selv om arbeidsgiveren selv ikke kan klandres for den skaden som har oppstått, svarer arbeidsgiveren overfor den skadelidte så lenge en arbeidstaker har voldt skaden forsettlig eller uakt-

somt. Dette ansvaret gjelder også for såkalte anonyme feil. Det betyr at skadelidte kan kreve erstatning selv om han ikke kan peke på hvem som har voldt skaden, så lenge det er en arbeidstaker som har gjort det. Arbeidsgiveransvaret omfatter også kumulative feil. Skadelidte kan altså kreve erstatning også i de tilfellene hvor den enkeltes feil isolert sett ikke er tilstrekkelig til å anse handlingen som uaktsom, men hvor summen av de ansattes handlemåte må karakteriseres som uaktsom. Det er med andre ord ikke nødvendig for erstatningsansvar at man kan knytte et personlig ansvar til en eller flere arbeidstakere.

Arbeidsgiveransvaret gjelder ikke alle feil begått av en arbeidstaker. Det fremgår av skadeserstatningsloven § 2-1 at en arbeidsgiver svarer for arbeidstakerens forsettlig og uaktsomme feil og forsømmelser «(...) idet hensyn tas til om de krav skadelidte med rimelighet kan stille til virksomheten eller tjenesten, er tilsidesatt».

Kretsen av personer som omfattes av arbeidsgiveransvaret, må avgrenses mot de personene som er omfattet av organansvaret. Dette gjelder feil eller forsømmelser begått av personer som anses å utgjøre en juridisk persons styrende organer. Avgrensningen av hvem som anses å tilhøre et styrende organ, er ikke utelukkende beroende på selskapsrettslige eller organisatoriske betraktninger. Sentralt for vurderingen vil være hvem som har den øverste kompetansen til å treffe beslutninger på det enkelte saksområde.

Dersom det ved overgang til elektronisk tinglysing tas i bruk kvalifiserte sertifikater, vil utstederen av disse sertifikatene kunne holdes erstatningsrettslig ansvarlig i medhold av esignaturloven § 22. Bestemmelsen gjelder også for utstedere som garanterer for kvalifiserte sertifikater. Erstatningsansvaret som oppstilles i esignaturloven § 22, er en minimumsregulering og må derfor suppleres av alminnelige erstatningsrettslige prinsipper eller andre lover og forskrifter som gir rett til erstatning for samme type disposisjoner. Erstatningsansvaret omfatter også sertifikater som ikke oppfyller lovens krav til kvalifiserte sertifikater, men som utgis for å være det eller gir et slikt inntrykk.

Sertifikatutstederen er ansvarlig for tap hos den som hadde rimelig grunn til å ha tillit til sertifikatet. Erstatningsansvaret er ikke begrenset til bare å omfatte mottakeren av et sertifikat. Også en undertegner som har inngått en avtale med sertifikatutstederen kan lide tap på grunn av feil i sertifikatet. Videre kan en tredjemann lide tap som følge av at han hadde tillit til sertifikatet, noe som også omfattes av bestemmelsen.

Det følger av annet ledd at sertifikatutstederen ikke er erstatningsansvarlig dersom hun kan vise at skaden ikke skyldtes uaktsomhet. Sertifikatutstederen har således et culpaansvar med omvendt bevisbyrde. En sertifikatutsteder som har garantert for sertifikatene fra en annen sertifikatutsteder, er også ansvarlig etter første ledd, med mindre garantisten godtgjør at verken hun eller utstederen av sertifikatet handlet uaktsomt. Sertifikatutstederen må dermed bevise at en utsteder som hun har garantert for, ikke handlet uaktsomt. Dette innebærer en strengere bevisbyrde for utstederen, og eventuelt den som stiller garanti, enn hva som følger av den alminnelige erstatningsretten. Unntaket er begrunnet ut fra hensynet til forbrukerinteresser.

Det følger av esignaturloven § 22 tredje ledd at sertifikatutstederen skal kunne begrense erstatningsansvaret ved at det i sertifikatet angis begrensninger i sertifikatets anvendelsesområde eller transaksjonsbeløp. Disse begrensningene må være tydelige for tredjemann. Dette innebærer at de må fremgå tydelig av sertifikatet, både for den sertifikatet er utferdiget til og, ikke minst, for den mottaker som skal stole på sertifikatet. Det er viktig at brukeren velger en programvare hun har tillit til at fungerer som forutsatt. Sertifikatutsteder er ikke erstatningsansvarlig for skade som skyldes at sertifikatet anvendes utover begrenset anvendelsesområde. Dessuten, dersom sertifikatet brukes utover angitt transaksjonsbeløp, er ikke sertifikatutsteder ansvarlig for beløp som overstiger begrensningen.

11.2 Arbeidsgruppens rapport

Arbeidsgruppen legger til grunn at erstatningsreglene bør gjelde uavhengig av om tinglysingen skjer elektronisk eller er papirbasert. Det oppstår imidlertid enkelte spesielle erstatningsspørsmål ved innføring av elektronisk tinglysing, jf. rapporten punkt 14 side 46-51. Etter arbeidsgruppens syn må det vurderes om det skal være egne regler om erstatningsansvar som følge av systemfeil. I tillegg må det vurderes om det bør innføres regler

om særlig erstatningsansvar for sertifikatutsteder ved bruk av elektronisk signering ved tinglysing. Endelig oppstår det et spørsmål om det skal innføres en begrensning av rettighetshaverens risiko.

Når det gjelder spørsmålet om erstatningsansvar som følge av systemfeil, viser arbeidsgruppen til at et system med elektronisk innsending av data ved bruk av elektroniske sertifikater kan eksponere brukere for en risiko for at systemet svikter. Dette er en risiko som ligger utenfor hva den enkelte bruker selv kan vurdere. Arbeidsgruppen viser til at det i finansavtaleloven § 36 finnes en regel om lemping av kundens ansvar hvis det er systemsvakheter ved måten en konto kan disponeres på.

Etter arbeidsgruppens syn vil skadelidtes erstatningsrettslige vern etter skadeserstatningsloven § 2-1 langt på vei være tilstrekkelig for å gi brukeren et erstatningsrettslig vern ved systemsvikt, men det uttales likevel at det «kan være behov for et overgripende ansvar for systemsvik», jf. rapporten punkt 14.1 side 47. Videre uttales det at ansvar for anonyme og kumulative feil er vel kjent fra praksis om skadeserstatningsloven § 2-1. Etter arbeidsgruppens syn vil derfor «poenget med en lovfesting være å markere klart at det er det offentlige som har ansvaret for helheten i tinglysingssystemet», jf. rapporten punkt 14.1 side 47. Det fremheves i denne forbindelse at en erstatningsregel om systemsvikt vil virke tillitskapende. Arbeidsgruppen foreslår derfor et nytt tredje ledd i tinglysingsloven § 35 som lyder:

«Rett til erstatning av staten har også den som lider tap ved tinglysingsfeil når de krav skadelidte med rimelighet kan stille til tinglysingstjenesten, er tilsidesatt, jf. lov 13. juni 1969 nr. 26 om skadeserstatning § 2-1».

Om forslaget uttaler arbeidsgruppen at «[d]en nesten likelydende skadeserstatningsloven § 2-1 gjelder for øvrig som nevnt allerede for tinglysingstjenesten. Materielt sett vil endringen ikke bli stor. Men bestemmelsen vil markere at det er staten som har erstatningsrettslig systemansvar for den elektroniske tinglysingen», jf. rapporten punkt 14.1 side 47.

Arbeidsgruppen drøfter videre spørsmålet om ansvar for elektroniske signaturer. Det vises til at esignaturloven § 22 gir regler om erstatningsansvar for en sertifikatutsteder av kvalifiserte sertifikater. Etter arbeidsgruppens syn er det viktig at man sørger for at programvaren for elektronisk tinglysing ikke tillater bruk av sertifikater for

transaksjoner utover en fastsatt beløpsgrense (eller andre begrensninger i sertifikatet), og at beløpsgrensen angis sammen med signaturen. Det bemerkes i denne sammenheng at beløpet vil måtte være betydelig for at sertifikatet skal kunne brukes til større eiendomsoverdragelser og pantsettelse. Arbeidsgruppen har imidlertid delt seg i synet på hvor omfattende sertifikatutstederens uaktsomhetsansvar skal være. Flertallets forslag fremgår av arbeidsgruppens lovforslag § 6 annet ledd, mens et mindretall bestående av to medlemmer ønsker en nærmere vurdering av sertifikatutstederens uaktsomhetsansvar. Ansvarsgrensene bør etter deres syn ikke være direkte knyttet til verdien på transaksjonen. Disse medlemmene foreslår derfor at ansvarsgrensene eventuelt skal fastsettes i forskrift.

Når det gjelder spørsmålet om begrensning av rettighetshaverens risiko, er det etter arbeidsgruppens rapport ingen tilsvarende mulighet til å begrense rettighetshaverens risiko på tilsvarende måte som for eksempel ved misbruk av en nettbank. Risikosituasjonen for forbrukeren ved bruk av elektronisk signatur i tinglysingsammenheng er en helt annen enn ved bruk av nettbank. Arbeidsgruppen fremhever derfor at i forbindelse med ny lovgivning som tillater elektronisk tinglysing, har det offentlige en viktig informasjonsoppgave.

I vurderingen av om det bør gjelde tilsvarende begrensninger for forbrukeren slik som etter finansavtaleloven § 35, konkluderer arbeidsgruppen med at det ikke er grunn til å fravike de alminnelige erstatningsreglene.

11.3 Høringsinstansenes syn

Brønnøysundregistrene er enig i at det er naturlig at det statueres et objektivt erstatningsansvar for det offentlige med hensyn til systemsvikt ved tinglysing. Det vises til at det er det offentlige som tilbyr og har utviklet den elektroniske løsningen. Av den grunn er det naturlig at det offentlige også har ansvaret for at systemet med elektronisk tinglysing fungerer tilfredsstillende.

Finansnæringens Fellesorganisasjon (FNO) uttaler at utredningen synes å forutsette at det er rettsstridig å benytte et sertifikat for transaksjoner over angitte beløpsgrenser. FNO mener at arbeidsgruppen her blander sammen de privatretslige reglene for avtaleinngåelse og kravene til tinglysing som rettsvernakt. Forutsetningen om at bruk av et elektronisk sertifikat for å signere avtaler som gjelder verdier ut over sertifika-

tets bruksgrense, medfører privatrettslig ugyldighet, er etter FNOs syn feil. Det vises til at det er esignaturlovens system at signaturmottakeren ut fra sin vurdering av sertifikatets og utstederens godhet – som signaturmottaker blant annet kan vurdere ut fra sertifikatets policydokument (CP) – og eventuelle ansvarsbegrensninger angitt i sertifikatet, selv kan vurdere om han velger å stole på sertifikatet for den aktuelle transaksjon. Det er derfor den som erverver den rettighet som skal tinglyses, som må være den som velger om det benyttede sertifikatet er godt nok eller ikke.

FNO mener for øvrig at forslaget om å nekte tinglysing av transaksjoner over sertifikatets ansvarsgrense synes å være begrunnet i hensynet til tinglysingsmyndighetenes mulighet for å kreve erstatning fra sertifikatutstederen. Dette mener FNO er en marginal begrunnelse for en så vidtfavnende regel. Slik FNO ser det, er det bare helt unntaksvis at tinglysingsmyndighetene vil kunne bli ansvarlig etter tinglysingsloven § 27 og samtidig kunne rette et krav mot sertifikatsteder etter esignaturloven § 22 eller alminnelige erstatningsrettslige regler.

FNO ser imidlertid at tinglysingsmyndighetene har et ansvar for riktigheten av grunnboka, herunder at det er rett person som har grunnbokshjemmel. FNO mener likevel at en regel om ikke å akseptere transaksjoner som overstiger ansvarsgrenser i sertifikatet, er uheldig, og i tillegg ikke en adekvat «sanksjon» for det man ønsker å oppnå.

FNO peker endelig på at en sertifikatsteder vil kunne ha behov for å sette en ansvarsgrense (som etter esignaturloven også må formuleres som bruksgrenser) i sertifikatet fordi samme sertifikat forutsetningsvis skal kunne brukes for signering i så mange sammenhenger som mulig. Sertifikatsteders ansvar kan da bli for uforutsigbart om man ikke setter en ansvarsgrense. Alle utstedere av kvalifiserte sertifikater i Norge i dag har satt ansvarsgrenser (beløpsgrenser) som er så lave at de tilnærmet aldri vil kunne brukes for elektronisk tinglysing slik forslaget til arbeidsgruppen lyder. Den foreslåtte regelen vil med andre ord undergrave muligheten til å få etablert en ordning med elektronisk tinglysing.

Direktoratet for forvaltning og IKT ser at hensynet til å sikre staten regressmuligheter ved erstatningsansvar etter tinglysingsloven § 35 kan tale for at det fastsettes en beløpsgrense i sertifikatet. Direktoratet mener imidlertid at det kan stilles spørsmål ved hvor stort behov det er for å ansvarliggjøre sertifikatstederen ut over beløpsgrensen.

Norges Eiendomsmeglerforbund er av den oppfatning at ansvarsgrensene for bank-id og sertifikater ikke er utredet i tilstrekkelig grad.

Handels- og servicenæringens hovedorganisasjon deler arbeidsgruppens oppfatning om at ansvaret for systemfeil bør ligge hos staten, og at en regel som foreslått vil kunne inngi tillit til systemet som sådan.

Regjeringsadvokaten påpeker at etter sin ordlyd kan den foreslåtte bestemmelsen i § 35 tredje ledd gi inntrykk av at en står overfor en påpeking av det nokså selvsagte – at den objektive, men avgrensede, erstatningsregelen i tinglysingsloven § 35 første og annet ledd suppleres av erstatningshjemmelen i skadeserstatningsloven § 2-1. Dette er imidlertid ikke tilfellet. Av ordlyden i tredje ledd fremgår det at det ikke oppstilles et uaktsomhetskrav. I realiteten dreier det seg om et objektivt ansvar. Dersom man ønsker å innføre et slikt objektivt erstatningsansvar, mener Regjeringsadvokaten at henvisningen til skadeserstatningsloven § 2-1 bør sløyfes.

Etter Regjeringsadvokaten syn vil en generell regel om objektivt ansvar på dette området være en nyskaping sammenlignet med det som har vært rettstilstanden tidligere, og det kan stilles spørsmål ved om det på dette området er hensiktsmessig å oppstille et slikt objektivt ansvar for staten. Regjeringsadvokaten påpeker at det her er tale om en servicetjeneste stilt til allmennhetens disposisjon, i motsetning til det som er tilfelle for de situasjoner som er regulert av finansavtaleloven § 36, hvor det er tale om tjenester tilbudt på rent kommersiell basis.

Etter Statens kartverks syn vil dagens erstatningsregler gi brukerne god nok dekning for tap som skyldes feil i tinglysingsystemet, og Kartverket ser ikke behovet for et nytt ledd i tinglysingsloven § 35. Statens kartverk påpeker at bestemmelsens ordlyd om «krav skadelidte med rimelighet kan stille til tinglysingstjenesten», er utformet slik at den kan tolkes til å gjelde langt mer enn systemfeil.

11.4 Departementets vurdering

Departementet er enig med arbeidsgruppen i at det ikke har betydning for erstatningsreglens anvendelse hvorvidt tinglysingen har skjedd elektronisk eller er papirbasert. Det særskilte erstatningsansvaret hjemlet i tinglysingsloven § 35 må også gjelde ved elektronisk tinglysing. Departementet legger for øvrig til grunn at en bekreftet utskrift av grunnboken, jf. forslaget til tinglysings-

loven § 11 første ledd, er omfattet av begrepet «attester» i tinglysingsloven § 35 og burettslagslova § 6-17. Om tinglysingen har skjedd elektronisk eller er papirbasert, kan heller ikke ha betydning for anvendelsen av øvrige aktuelle ansvarsgrunnlag.

Brukerne av tinglysingsmyndighetens tjenester må kunne forvente – og handle i tillit til – at tjenestene holder en faglig og administrativ forsvarlig standard. Om disse kravene ikke er oppfylt, og brukeren lider et økonomisk tap som følge av dette, vil det kunne bli spørsmål om erstatningsansvar for tinglysingsmyndigheten. Det må i så fall vurderes konkret hvilket ansvarsgrunnlag som vil være aktuelt.

Arbeidsgruppen synes å være av den oppfatning at gjeldende ansvarsgrunnlag ikke gir et tilstrekkelig klart ansvarsgrunnlag for såkalt systemsvikt. Det gis imidlertid ingen entydig definisjon av hva som forstås med systemsvikt. Arbeidsgruppens redegjørelse gir inntrykk av at det siktes til feil eller forsømmelse i forbindelse med kommunikasjon eller kontroll av tinglysingsdata, eller svakheter ved de sertifikater som benyttes. Behovet for et overgripende ansvar for systemsvikt av denne karakter oppstår etter arbeidsgruppens syn fordi det kan være uklart hvor i systemet feilen har oppstått, eller fordi feilen skyldes et samvirke mellom flere uheldige omstendigheter, jf. rapporten punkt 14.1 side 47. Derfor er det etter arbeidsgruppens syn et behov for å «markere klart» at det er det offentlige som har ansvaret for helheten i tinglysingsystemet, jf. rapporten punkt 14.1 side 47. Det uttales imidlertid at den foreslåtte endringen materielt sett ikke vil være stor.

Departementet er ikke enig med arbeidsgruppen i at det er behov for å endre tinglysingsloven § 35 kun for å markere hvem som har det overgripende ansvaret for systemsvikt. Dersom det særskilte erstatningsansvaret i tinglysingsloven § 35 skal utvides, må det etter departementets oppfatning være et materielt behov for en slik utvidelse.

Det kan som nevnt være noe uklart hva man skal forstå med systemsvikt. Men i vurderingen kan det være naturlig først å ta konkret stilling til om den aktuelle feilen eller forsømmelsen er dekket etter gjeldende ansvarsgrunnlag. Dersom det ikke er tilfellet, kan man vurdere om det er tale om et forhold som tilsier etablering av et særskilt erstatningsrettslig ansvar for tinglysingsmyndigheten.

Etter departementets oppfatning etterlater arbeidsgruppens utredning ikke et inntrykk av at det er et materielt behov for en endring av erstat-

ningsregelen i tinglysingsloven § 35. Departementet kan heller ikke se at noen av høringsinstansene har påvist at det er et materielt behov for den foreslåtte lovendringen.

Departementet antar at når arbeidsgruppen ønsker en regel om erstatningsansvar ved systemsvikt, siktes det til situasjoner hvor det elektroniske systemet for tinglysing er utilgjengelig for eksempel på grunn av tekniske feil eller strømbrudd, eller det har oppstått forhold som innebærer at det ikke blir gjennomført forsvarlige rutiner for identifikasjon, kontroll og varsling.

Det må forventes at det utvikles systemer som sikrer at ingen lider rettstap selv om systemet for elektronisk tinglysing blir utsatt for strømbrudd eller andre feil som påvirker driften av systemet. Dersom en bruker ikke får tinglyst et dokument på grunn av omstendigheter som dette, og han av den grunn lider et uforskyldt tap, må det antas at han er erstatningsrettslig beskyttet gjennom tinglysingsloven § 35 første ledd bokstav b.

Når det gjelder andre feil, herunder feil i rutinene for identifikasjon, kontroll og varsling, kan det være uklart hvor i systemet feilen ligger eller man kan stå overfor et samvirke av flere uheldige omstendigheter. I slike tilfeller må det antas at det alminnelige culpaansvaret eller arbeidsgiveransvaret gir tilstrekkelig erstatningsrettslig vern. Det vises i denne sammenheng til arbeidsgruppens rapport punkt 14.1 side 47 hvor det uttales:

«Langt på vei vil skadelidtes erstatningsrettslige vern etter skadeserstatningsloven § 2-1 være tilstrekkelig, enten slik at krav reises mot

det offentlige eller mot f.eks. en leverandør av datatjenester. (...) Slikt ansvar for anonyme og kumulative feil er vel kjent fra praksis omkring skadeserstatningsloven § 2-1».

Dersom det oppstår feil eller forsømmelser knyttet til elektroniske signaturer, oppstiller esignaturloven § 22 et erstatningsansvar for utstedere av kvalifiserte sertifikater eller andre aktører som garanterer for slike sertifikater. Departementet foreslår som kjent ikke bestemte krav til elektroniske sertifikater i proposisjonen her. Det er således heller ikke naturlig å vurdere nærmere sertifikatutsteders erstatningsansvar. Hvorvidt en skal pålegge sertifikatutsteder et utvidet og særlig erstatningsansvar for uriktig bruk av sertifikatet i tinglysingssaker, mener departementet eventuelt bør reguleres i forskrift, jf. lovforslaget § 6 første ledd femte punktum.

Arbeidsgruppen har også vurdert spørsmålet om begrensning av rettighetshaverens risiko. Etter arbeidsgruppens syn er det ikke mulig å begrense rettighetshaverens risiko på tilsvarende måte som man har gjort ved for eksempel misbruk av en nettbank. Fastsettelse av en tilsvarende øvre beløpsgrense er ikke praktisk mulig i forbindelse med tinglysing hvor de involverte verdiene kan være betydelige. Departementet er enig i arbeidsgruppens vurderinger på dette punktet.

Selv om departementet ikke følger opp arbeidsgruppens forslag om endringer i tinglysingsloven § 35, foreslås det likevel enkelte konsekvensendringer i § 35. Se merknadene til bestemmelsen.

12 Overgangsordning og utfasing av papirbasert tinglysing

12.1 Arbeidsgruppens rapport

Arbeidsgruppen mener det er klart at det bør være en overgangsperiode hvor det elektroniske og papirbaserte systemet virker side om side. Det vises i denne forbindelse til erfaringer i Danmark med innføring av elektronisk tinglysing. Da man i Danmark innførte elektronisk tinglysing i 2009, etablerte man ingen overgangsordning. Dette resulterte i det arbeidsgruppen omtaler som en «vanskelig overgangsprosess», jf. rapporten punkt 19.1 side 58.

Arbeidsgruppen peker på som en innvending mot å opprettholde et tosporet system at en slik løsning vil være kostnadskreven. Det vises likevel til at ressursene ved «tinglysing vil trolig kunne brukes både ved elektronisk tinglysing og papirbasert tinglysing etter behov, idet alle saksbehandlere systematisk er introdusert til elektronisk tinglysing gjennom prøveprosjektet», jf. rapporten punkt 10.1 side 59.

Etter arbeidsgruppens syn hindrer ikke et tosporet system at en får gevinstene ved den rasjonalisering elektronisk tinglysing kan gi. Både hos brukerne og i behandlingen hos tinglysningsmyndigheten kommer gevinstene fra de store volumene som banker og eiendomsmeglere står for. Det fremheves også at et tosporet system i en overgangsperiode vil gi den nødvendige tid til å få rutinene på plass.

Arbeidsgruppen vurderer videre hvorvidt det bør fastsettes en endelig dato for avvikling av tilbudet om papirbasert tinglysing. Det antas at det overfor de store brukerne som banker og eiendomsmeglere ikke vil være nødvendig å gi et pålegg om bruk av elektronisk tinglysing. Beparelsene for disse aktørene er i seg selv et incitament til å benytte elektronisk tinglysing.

Arbeidsgruppen er for øvrig tvilende til om et påbud er veien å gå for å få de øvrige brukerne til å benytte elektronisk tinglysing. Kostnadene forbundet med å bygge ut et brukergrensesnitt som passer for alle vil kunne være så betydelige at det vil «koste mer enn det smaker», jf. rapporten punkt 19.2 side 59. Derfor mener arbeidsgruppen at det alt i alt kan være den beste løsning å gjøre

«overgangsperioden» permanent. Arbeidsgruppen konkluderer avslutningsvis med at det ikke bør fastsettes en dato for avvikling av tilbudet om papirbasert tinglysing.

Arbeidsgruppen har også vurdert hvorvidt det skal settes en frist for etablering av en adgang for alle aktører til å tinglyse elektronisk. Etter arbeidsgruppens syn er det ikke et dokumentert behov for å sette en slik frist.

12.2 Høringsinstansenes syn

Få høringsinstanser har uttalt seg om arbeidsgruppens vurderinger knyttet til overgangsperiode og avvikling av papirbasert tinglysing. *Brønnøysundregistrene* mener det bør være en målsetning å avvikle papirbasert tinglysing på sikt selv om det i dag ikke er mulig å fastsette et tidspunkt for dette. Det vises til at det først vil være mulig å ta ut forenklingseffektene fullt ut når papirbasert tinglysing er avviklet.

Den Norske Advokatforening anbefaler at man i en lengre overgangsperiode legger til rette for både elektronisk og papirbasert tinglysing. Det antas imidlertid at et tosporet system vil kunne avvikles til fordel for elektronisk tinglysing over tid.

Miljøverndepartementet er enig i at det bør videreføres et tosporet system som sidestiller papirbasert og elektronisk tinglysing. Det trekkes videre frem at det av hensyn til en sikker overgang til elektronisk tinglysing bør være mulig å fastsette i forskrift at enkelte typer tinglysing inntil videre må skje med bruk av tradisjonell signatur. I tillegg bør det også kunne fastsettes i forskrift at enkelte typer tinglysing alltid skal skje med bruk av elektronisk signatur.

Handels- og servicenæringens hovedorganisasjon mener at det parallelt med det nye systemet bør være adgang til å tinglyse på papir.

Statens kartverk støtter arbeidsgruppens forslag om gradvis innføring av elektronisk tinglysing og gir uttrykk for at Kartverket ikke har noe imot at elektronisk tinglysing innføres fra et bestemt tidspunkt langt nok frem i tid.

12.3 Departementets vurdering

Departementet er enig med arbeidsgruppen i at det må gjelde et tosporet system for tinglysing, slik at man ikke opplever problemer og rettighetstap som følge av en overgang til elektronisk tinglysing.

En overgang til elektronisk tinglysing er en omfattende prosess som nødvendigvis gjør en rekke juridiske og tekniske utredninger og tilpasninger. Før alle forutsetninger for elektronisk tinglysing er på plass, og systemer er utprøvd og kvalitets-sikret, bør det etter departementets oppfatning fortsatt være adgang til papirbasert tinglysing. Papirbasert tinglysing er vel utprøvd og er et vel-fungerende system. Det kan heller ikke utelukkes at det ikke vil være mulig eller hensiktsmessig å gå over til elektronisk tinglysing av alle typer rettsstiftelser i fast eiendom.

Departementet finner videre grunn til å vise til at man i Danmark har møtt utfordringer med å gå over til elektronisk tinglysing uten å etablere en overgangsperiode. Dette støtter etter departementets syn at det må gjelde et tosporet system. Departementet kan for øvrig ikke se at det er særlige kostnadmessige sider ved et tosporet system som taler mot å la papirbasert og elektronisk tinglysing virke side om side. Eventuelle merkostnader forbundet med et tosporet system veies etter departementets syn opp av den reduserte risikoen for at rettighetsvern ikke blir etablert. Tinglysing er et veietablert institutt for etablering av rettsvern for store private og samfunnsmessige verdier. For at man ikke skal risikere at det oppstår svakheter ved denne ordningen, mener departementet det bør gjelde et tosporet system til man har eliminert eventuelle praktiske og tekniske utfordringer knyttet til elektronisk tinglysing.

Et tosporet system forhindrer etter departementets syn ikke effektivitetsgevinstene ved elek-

tronisk tinglysing. Basert på prøveordningen for elektronisk tinglysing, er det grunn til å anta at de store brukerne (for eksempel banker og eiendomsmeglere) vil benytte elektronisk tinglysing for de dokumenter som utgjør det store volumet av tinglysinger (for eksempel skjøter og pantedokumenter). Så lenge det er lagt til rette for elektronisk tinglysing av blant annet denne typen dokumenter, er det grunn til å tro at de resterende tinglysingene ikke vil representere en betydelig merkostnad. Av disse grunner antar departementet det heller ikke er behov for regler om pålegg om bruk av elektronisk tinglysing. Fordelene forbundet med elektronisk tinglysing antas å være et tilstrekkelig incitament for brukerne til å benytte seg av elektronisk tinglysing – som vil være både tidsmessig og kostnadmessig mer effektivt. Dersom det mot formodning skulle vise seg at det er behov for å pålegge bruk av elektronisk tinglysing, må dette kunne gjøres i forskrift.

Med tanke på at elektronisk tinglysing er mer effektivt og kostnadsbesparende, vil det være uheldig om man skal vente med å iverksette elektronisk tinglysing av dokumenter som utgjøre den store massen av tinglysinger i påvente av at det er utviklet et system for tinglysing av alle typer dokumenter. Dette vil kunne ta lang tid og man vil i mellomtiden gå glipp av ikke ubetydelige besparelser.

Tilbudet om elektronisk tinglysing vil til enhver tid være begrenset til de former for tinglysing som det er utviklet og kvalitetssikret tekniske systemer for. Det må antas at adgangen til elektronisk tinglysing vil øke i omfang i takt med at det utvikles nye systemer og tekniske løsninger. På den bakgrunn ser ikke departementet at det er grunn til å fastsette en absolutt frist for når det skal tilbys elektronisk tinglysing. En slik frist vil kunne gå utover kvalitet og sikkerhet ved det elektroniske systemet.

13 Økonomiske og administrative konsekvenser

13.1 Arbeidsgruppens rapport

Arbeidsgruppen gir i sin rapport en oversikt over de antatte økonomiske og administrative konsekvensene av forslagene i rapporten. Det fremheves at lovendringene som foreslås, ikke i seg selv er kostnadskrevene. Derimot vil det knytte seg kostnader til utvikling av nødvendige datatekniske løsninger og programvarer. Datatekniske forhold, og derved også kostnadene forbundet med dette, understreker arbeidsgruppen at ligger utenfor gruppens mandat.

En overgang til elektronisk og helautomatisk tinglysing vil etter arbeidsgruppens syn kunne føre til behov for færre ressurser hos tinglysningsmyndigheten. Det kan etter arbeidsgruppens syn imidlertid ikke utelukkes at det vil kunne bli behov for nye stillinger som følge av at man tar i bruk nye tekniske løsninger.

Når det gjelder de totale samfunnsmessige gevinstene, viser arbeidsgruppen til en upublisert rapport utarbeidet for Statens kartverk. I den konkluderes det med at «[b]eregningene viser at tiltak 1 har en nettonåverdi på 372 millioner 2007 kroner, mens tiltak 2 har nettonåverdi 528 millioner 2007 kroner. Videre viser ikke verdsatte virkninger at tiltak 2 er ventet å gi mer positiv nytte enn tiltak 1», jf. rapporten punkt 20 side 61. Tiltak 1 svarer til dagens prøveordning, og tiltak 2 svarer i prinsippet til det som foreslås av arbeidsgruppen.

Arbeidsgruppen fremhever at det ikke er grunn til å tro at de foreslåtte endringene vil medføre økt eksponering og erstatningsutbetalinger fra staten. Når det gjelder kostnadene forbundet med varsling av hjemmelshaver, beror disse på i hvilken grad man benytter elektronisk kommunikasjon.

13.2 Høringsinstansenes syn

Domstoladministrasjonen viser til at arbeidsgruppen ikke har vurdert spørsmålet om kostnader for offentlige storbrukere av tinglysing utenom Statens kartverk. Domstoladministrasjonen gjør opp-

merksom på at jordskiftedomstolene ved innføring av elektronisk tinglysing lett kan bli påført de samme kostnadene som private storbrukere. I den forbindelse forutsettes det at det settes av friske midler til en tilpasning av datatekniske løsninger for jordskifterettene.

Statens kartverk viser til at prøveordningen med elektronisk tinglysing gir gevinster både hos brukerne og hos tinglysningsmyndigheten. Kartverket har ikke gjort noen beregninger av hvilke eventuelle merkostnader arbeidsgruppens forslag vil gi.

13.3 Departementets vurdering

Forslagene i proposisjonen her vil innebære økonomiske og administrative besparelser for både tinglysningsmyndigheten og brukerne av tinglysingen. Besparelsene vil oppnås på flere nivåer. Brukerne av tinglysingen vil oppnå besparelser i forbindelse med selve innsendelsen av dokumentet, og man vil spare tid sammenlignet med manuell saksbehandling. Saksbehandlingen vil også bli mer rasjonell og effektiv hos tinglysningsmyndigheten. Kortere saksbehandlingstid hos tinglysningsmyndigheten vil også kunne medføre at brukeren sparer penger ved at tidsrommet for mellomfinansiering blir kortere.

De samfunnsmessige gevinstene ved å gå over til elektronisk tinglysing må antas å være betydelige. En upublisert rapport utarbeidet for Statens kartverk (Statens kartverk, Eiendom 2008), *Samfunnsøkonomisk analyse og gevinstrealisering ved elektronisk tinglysing (etinglysing)*, viser at man vil kunne oppnå en samfunnsøkonomisk besparelse på mellom 372 og 528 millioner kroner. Rapporten er omtalt i arbeidsgruppens rapport. Det har etter at arbeidsgruppen avleverte sin rapport, blitt foretatt en ny vurdering av de samfunnsmessige besparelsene ved å gå over til elektronisk tinglysing. Konsulentselskapet Pöyry har på oppdrag for Statens kartverk utarbeidet en samfunnsøkonomisk analyse av elektronisk tinglysing. Rapporten ble ferdigstilt 5. juni 2013 og er offentlig tilgjengelig på Kartverkets hjemmeside. Departe-

mentet finner ikke grunn til å redegjøre nærmere for rapporten, men nøyer seg med å vise til at man ved overgang til elektronisk tinglysing vil kunne oppnå en samfunnsmessig gevinst opp mot 1,4 milliarder kroner dersom alle forutsetningene for analysen slår til. Gevinsten vil blant annet også avhenge av hvilken teknisk løsning som utvikles, samt i hvor stor grad lovgivningen for øvrig åpner for elektroniske løsninger. Dette gjelder særlig lovgivningen knyttet til tvangsfullbyrdelse som vil kunne ha innvirkning på i hvor stor grad elektronisk tinglysing vil bli tatt i bruk av markedet. Den samfunnsøkonomiske analysen er basert på en nåverdiberegning frem til 2032.

Bakgrunnen for forskjellene mellom de to rapportene er at i den nyeste analysen er andelen elektronisk innsendte dokumenter økt fra 64% til 79%. Denne økningen har bakgrunn i at en større andel av brukerne antas å ville benytte seg av en elektronisk løsning, samt at det er lagt til grunn at flere rettsstiftelser kan gjøres elektronisk (konsekvenser av regjeringens digitaliseringsprogram). I tillegg skiller de to analysene seg fra hverandre

ved at man i den første ikke tok hensyn til gevinster av kortere mellomfinansiering, fremtidig vekst i eiendomsmarkedet, lønn til ansatte og portopriser. Basert på de to nevnte rapportene legger departementet til grunn at en overgang til elektronisk tinglysing vil medføre betydelige samfunnsøkonomiske besparelser.

Kostnadene ved en overgang til elektronisk tinglysing vil være knyttet til utvikling av de nødvendige datatekniske løsninger. Siden de datatekniske sidene ved elektronisk tinglysing ikke er vurdert av arbeidsgruppen, er heller ikke kostnadene forbundet med disse vurdert. Arbeidet med å utvikle og kvalitetssikre de datatekniske løsningene er påbegynt i 2013. Dette arbeidet er gjort innenfor gjeldende budsjetterammer. I Prop. 1 S Tillegg 1(2013–2014) side 67 kapittel 595 *Statens kartverk, arbeid med tinglysing og nasjonal geografisk infrastruktur* er det bevilget 24 millioner kroner for 2014 til arbeidet med å utvikle en løsning for elektronisk tinglysing. For årene 2015 og 2016 anslås det at dette arbeidet vil kreve henholdsvis 25,5 og 24 millioner kroner.

14 Merknader til de enkelte bestemmelser

14.1 Endringer i tinglysningsloven

Til § 4

Det foreslås å fjerne kravet om dagbokføring fra *første ledd*. Forslaget er begrunnet i proposisjonen punkt 5.4.4. Det foreslås også enkelte språklige tilpasninger i første ledd for å reflektere at grunnboken allerede i dag føres elektronisk. De språklige tilpasningene er ikke ment å innebære materielle endringer. Forslagene til endringer i første ledd er i tråd med arbeidsgruppens forslag. Arbeidsgruppen foreslo imidlertid å innføre begrepet «grunnregisteret», noe departementet ikke følger opp, jf. proposisjonen punkt 3.

Annet ledd presiserer at grunnboken kan føres som et elektronisk register. Det er ryddig at dette klargjøres innledningsvis i tinglysningsloven, selv om presiseringen strengt tatt ikke er nødvendig. Annet ledd tilsvarende gjeldende annet ledd første punktum med mindre språklige justeringer.

Presiseringen i gjeldende annet ledd annet punktum om at «[d]et som i lov eller forskrift er bestemt om registrering i dagbok og grunnbok, gjelder (...) tilsvarende for registrering i edb-register» anses overflødig og foreslås ikke videreført. Når det sies i første punktum at grunnboken kan føres elektronisk, følger det allerede av dette at alt som er sagt om grunnboken i lovteksten, vil gjelde tilsvarende for et elektronisk register.

Forskriftshjemmelen i gjeldende annet ledd tredje punktum om bruken av elektroniske registre ved tinglysing foreslås heller ikke videreført. Hjemmelen anses overflødig da tinglysningsloven § 38 første ledd første punktum allerede gir hjemmel til å gi forskrift om hvordan grunnboken skal innrettes og føres.

Gjeldende annet ledd var i arbeidsgruppe-rapporten foreslått opphevet i sin helhet.

Til § 4 a

Bestemmelsen foreslås opphevet. Dette er i tråd med arbeidsgruppens forslag. Den gjeldende bestemmelsen hjemler prøveprosjektet for elektronisk kommunikasjon ved tinglysing, og det vil

ikke lenger være behov for bestemmelsen når tinglysningsloven åpner for elektronisk innsendelse av dokumenter til tinglysing. Forskriftshjemmelen i gjeldende § 4 a tredje ledd foreslås imidlertid delvis videreført i § 6 første ledd femte punktum.

Til § 5

Paragraf 5 regulerer hvordan tinglysingen foregår. Det foreslås å fjerne kravet om dagbokføring fra lovteksten. Forslaget er begrunnet i proposisjonen punkt 5.4.4. I tillegg foreslår departementet at formuleringen «anmerkes i» grunnboken byttes ut med «registreres i» grunnboken. Endringen foreslås for å tilpasse språkbruken til dagens løsning med elektronisk føring av grunnboken. Endringen er av språklig karakter og innebærer ingen materiell endring. Omformuleringen er dermed ikke ment å endre måten tinglysingen skjer på eller hvilken informasjon som tas inn i grunnboken.

Forslaget til endringer i § 5 er i tråd med forslaget i arbeidsgrupperapporten. Imidlertid skiller departementets forslag til lovtekst seg noe fra arbeidsgruppens forslag. Dette har bakgrunn i at arbeidsgruppens forslag om tinglysing av rettigheter i stedet for dokumenter og om å innføre begrepet «grunnregisteret» ikke følges opp i proposisjonen her, jf. punkt 5.4.1 og punkt 3.

Arbeidsgruppen foreslo inntatt i § 5 et nytt annet og tredje punktum med bestemmelser om automatisk prøving. Forslaget følges ikke opp i proposisjonen, jf. punkt 5.4.4.

Til § 6

I *første ledd første punktum* foreslås kravet om gjenpart tatt ut av lovteksten. Det vises til proposisjonen punkt 5.4.2 om begrunnelsen for dette. Etter de foreslåtte endringene presiserer første punktum at rekvirenten skal sende dokumentet som skal tinglyses, til tinglysningsmyndigheten. Formuleringen av første punktum skiller seg fra arbeidsgruppens forslag blant annet fordi departementet ikke følger opp forslaget om å gå over til

tinglysing av rettigheter i stedet for dokumenter. Arbeidsgruppen foreslo imidlertid også å fjerne kravet om gjenpart fra lovteksten.

Det foreslås inntatt et nytt *annet punktum* i første ledd hvor det presiseres at dokumentet kan sendes til tinglysingsmyndigheten elektronisk i den form og med den fremgangsmåte som er bestemt av departementet. Slik innsendelse forutsetter at de tekniske tilretteleggelsene er på plass. Etter bestemmelsen er det departementet som bestemmer på hvilken måte tinglysingsdataen skal sendes inn. Det antas at det vil være hensiktsmessig at denne kompetansen delegeres til Statens kartverk som er nærmest til å vurdere de tekniske og praktiske sidene ved elektronisk tinglysing. Med «form» stilles det krav til de tekniske innretningene for utfylling av informasjon. Dette vil typisk kunne være standard oppsett som blanketter eller skjemaer. Med «fremgangsmåte» siktes det til til prosessen for innsending av informasjon. I dette ligger også krav til innpakning av tinglysingsinformasjon, herunder systemkrav som medfører at innsenderen har blitt seg forelagt all informasjon han har fylt inn før undertegning og innsendelse. Forslaget er dels en videreføring av forskrift 3. mai 2007 nr. 476 om prøveprosjekt for elektronisk kommunikasjon ved tinglysing § 3. *Tredje punktum* er kun en påpekning av at skriftlighetskrav ikke utelukker at dokumentet kan tinglyses elektronisk. Forslaget følger opp arbeidsgruppens forslag. *Fjerde punktum* stiller krav om at det ved elektronisk innsendelse skal benyttes en betryggende metode som autentiserer innsenderen og sikrer dokumentets integritet. Også denne delen av forslaget er i samsvar med arbeidsgruppens forslag. Det oppstilles ingen bestemte krav til tekniske løsninger eller sikkerhetskrav, jf. punkt 4.4, men bestemmelsen er ment å oppstille minimumskrav til sikkerhet. Dette innebærer at de tekniske løsningene som utvikles og benyttes, må være utformet slik at det ikke oppstår usikkerhet rundt hvem som er innsender av tinglysingsdata, og at det ikke oppstår fare for at tinglysingsdataen kan bli endret etter at den ble sendt inn til tinglysingsmyndigheten. Det følger av *femte punktum* at departementet skal fastsette nærmere krav ved elektronisk tinglysing. Forskriftshjemmelen er vid og ikke avgrenset til de forhold som er eksplisitt oppregnet. Bestemmelsen gir også departementet hjemmel til i forskrift å regulere rekkevidde og begrensninger i sertifikatsteders erstatningsansvar.

Annet ledd viderefører forskriftshjemlene i gjeldende § 6 annet og fjerde ledd. Arbeidsgruppens forslag om å oppheve disse forskriftshjem-

lene følges dermed ikke opp. Gjeldende § 6 annet og fjerde ledd er språklig noe utdaterte og departementet har derfor forsøkt å forkorte og forenkle forskriftshjemlene uten at det er tilsiktet materielle endringer. I forslaget til annet ledd gis departementet også hjemmel til å fastsette «krav om innlevering av gjenpart av dokumentet som skal tinglyses». Dette er en ny forskriftshjemmel sammenlignet med gjeldende rett, hvor kravet om innlevering av gjenpart følger av lovteksten, se proposisjonen punkt 5.4.2. Forskriftshjemmelen er også ny sammenlignet med arbeidsgruppens rapport.

I gjeldende § 6 tredje ledd er departementet gitt hjemmel til å «bestemme at det skal leveres flere gjenparter når dokumentet gjelder flere eiendommer». Bestemmelsen foreslås ikke videreført. Dette er i tråd med arbeidsgruppens forslag. Den nye hjemmelen til å fastsette krav om innlevering av gjenpart antas å gi hjemmel også til å fastsette krav om innlevering av flere gjenparter.

Forskriftshjemmelen i gjeldende § 6 femte ledd er foreslått videreført i § 7 femte ledd nytt annet punktum. Det vises til spesialmerknadene til denne bestemmelsen.

Til § 7

Etter *første ledd første punktum* skal et dokument som kreves tinglyst, registreres når det kommer inn. Første punktum innfører klokkeslettprioritet. Dette er en endring sammenlignet med gjeldende rett hvor et dokument får prioritet fra dagen for dagbokføringen. Innføringen av klokkeslettprioritet er i tråd med arbeidsgruppens forslag og er begrunnet i proposisjonen punkt 8.4. Forslaget til første punktum skiller seg imidlertid fra arbeidsgruppens forslag til lovtekst. Bakgrunnen for dette er blant annet at departementet ikke følger opp arbeidsgruppens forslag om tinglysing av rettigheter i stedet for dokumenter, jf. proposisjonen punkt 5.4.1. Videre følger departementet heller ikke opp arbeidsgruppens forslag om å bruke begrepet «meldt til tinglysing» for å angi prioritetstidspunktet for en tinglyst rettighet, jf. proposisjonen punkt 8.4.

Et dokument som kreves tinglyst, skal etter første punktum registreres umiddelbart når det kommer inn. Dokumentet anses som registrert fra dette klokkeslettet. Dersom vilkårene for tinglysing foreligger, kan et dokument som sendes elektronisk og kontrolleres helautomatisk, registreres endelig i grunnboken med en gang. Dersom dokumentet ikke kan kontrolleres helautomatisk, må det for å sikres prioritet likevel registreres når det kommer inn. Det skal da

fremgå at registreringen ikke er endelig, jf. første ledd tredje punktum.

I første ledd *annet punktum* foreslås det at departementet i forskrift skal fastsette et klokkeslett for når et dokument som ikke er sendt inn elektronisk, skal regnes som registrert. Forskriftshjemmelen er ny sammenlignet med gjeldende rett og er nærmere omtalt i punkt 8.4. Forslaget til forskriftshjemmel skiller seg fra arbeidsgruppens forslag om å fastsette inntakstiden til tinglysingsmeldinger på papir i selve lovteksten. Annet punktum skiller seg også fra arbeidsgruppens forslag fordi departementet ikke følger opp forslagene om tinglysing av rettigheter i stedet for dokumenter og om å bruke formuleringen «meldt til tinglysing» som et koblingsbegrep, jf. proposisjonen punkt 5.4.1 og punkt 8.4.

Første ledd annet punktum gir hjemmel til å fastsette et prioritetspunkt for papirdokumenter, det vil si et klokkeslett for når et papirdokument gis prioritet fra. Bestemmelsen er også delvis en videreføring av gjeldende § 7 første ledd annet punktum som presiserer at et dokument «som kommer inn etter et av departementet fastsatt klokkeslett føres inn i dagboken for den påfølgende dag». Forslaget til annet punktum gir derfor også hjemmel til å fastsette et skjæringstidspunkt for når man er over i en ny dag. Med andre ord må det i forskrift fastsettes et klokkeslett for når et papirdokument senest må ha kommet inn til tinglysingsmyndigheten for å få prioritet fra inntakstiden, og ikke først fra den påfølgende kontordagen. Det legges til grunn at forslaget til annet punktum også gir hjemmel til å fastsette særregler for dager der Kartverket praktiserer kortere åpningstider.

Første ledd *tredje punktum* slår fast at frem til det er avgjort at vilkårene for registrering er oppfylt, skal det fremgå at registreringen ikke er endelig. Tredje punktum er nytt sammenlignet med gjeldende rett og arbeidsgruppens forslag. Forslaget er begrunnet i proposisjonen punkt 5.4.4 og er en konsekvens av at kravet om dagbokføring er foreslått tatt ut av tinglysingsloven.

Formålet med en foreløpig registrering etter tredje punktum er å holde av prioritet der det ikke er mulig med en umiddelbar helautomatisk kontroll av dokumentet som kreves tinglyst. En slik foreløpig registrering tilsvarer grunnbokført med status «ikke konferert» etter dagens ordning.

En foreløpig registrering etter tredje punktum vil først og fremst være aktuelt når et papirdokument sendes inn til tinglysingsmyndigheten. Dette er behandlet i proposisjonen punkt 5.4.4. Ved elektronisk tinglysing vil en foreløpig regis-

trering for eksempel være aktuelt dersom det for rettigheter av ikke-standardisert art utvikles et nettskjema med et fritekstfelt. Her vil kontrollen ikke kunne være helautomatisk. Ved elektronisk tinglysing vil en foreløpig registrering også kunne være aktuelt dersom tinglysingsmyndigheten har behov for å utsette den automatiske kontrollen. Tinglysingsmyndigheten kan ha behov for å utsette kontrollen for eksempel fordi et register det skal kontrolleres opp mot er midlertidig nede. Videre kan det være behov for å utsette kontrollen fordi registerføreren midlertidig har skrudd av den automatiske kontrollen for å rette feil som er oppdaget i systemet. Når et elektronisk dokument registreres foreløpig, bør rekvirenten informeres om at kontrollen ennå ikke er gjennomført, og at dokumentet er sikret prioritet ved en foreløpig registrering.

Dersom et dokument først er registrert foreløpig, vil et senere avslag alltid være en formell tinglysingsnektelse. Dette vil gjelde uansett årsaken til at dokumentet ble registrert foreløpig. Det kan virke tilfeldig at et senere automatisk avslag skal utløse en ankerett når det elektroniske dokumentet var registrert foreløpig fordi registerføreren midlertidig hadde skrudd av den automatiske kontrollen. Men dersom det elektroniske dokumentet hadde blitt kontrollert og avslått automatisk med en gang, ville rekvirenten på den annen side kanskje fått rettet opp feilen i løpet av sekunder eller minutter. Dersom systemet midlertidig er nede og den automatiske kontrollen derfor må utsettes, vil rekvirenten miste muligheten for en umiddelbar korreksjon, og det virker da rimelig at han stilles i en posisjon der han har de rettighetene som utløses av en formell nektelse. I en eventuell ankeomgang bør det tas hensyn til at kontrollen måtte utsettes på grunn av at systemet midlertidig var nede.

Annet ledd viderefører gjeldende § 7 annet ledd som i arbeidsgruppens rapport var foreslått opphevet. Gjeldende annet ledd første og annet punktum er imidlertid foreslått opphevet. Etter departementets syn er det ikke lenger behov for disse bestemmelsene ved innføringen av elektronisk tinglysing. Bestemmelsene skriver seg fra en tid da det var vanligere at tinglysingsrekvirenten leverte dokumentene ved personlig oppmøte.

I annet ledd *første punktum* foreslås det en mindre endring som følge av at departementet foreslår å fjerne kravet om dagbokføring fra lovteksten, jf. proposisjonen punkt 5.4.4. Både elektroniske dokumenter og papirdokumenter vil kunne avvises med hjemmel i denne bestemmelsen. Ved en automatisk kontroll av elektroniske

dokumenter vil et slikt avslag skje umiddelbart slik at rekvirenten får mulighet til å rette opp feilen med en gang.

Endringene som foreslås i annet ledd *annet til fjerde punktum* er rene konsekvensendringer som følge av at departementet foreslår å fjerne kravet om dagbokføring fra lovteksten, jf. proposisjonen punkt 5.4.4. Fjerde punktum er også tilpasset at det i proposisjonen her foreslås innført klokkeslettprioritet, jf. proposisjonen punkt 8.4.

Tredje ledd viderefører gjeldende § 7 tredje ledd med enkelte endringer. Bestemmelsen var foreslått opphevet i arbeidsgruppens rapport. Det foreslås å bytte ut formuleringen «dokumentet anmerkes i» med «dokumentet registreres endelig i» for å tilpasse språkbruken til dagens løsning med elektronisk føring av grunnboken. Det er ikke tilsiktet å gjøre materielle endringer, se også spesialmerknadene til § 5. Det foreslås videre å bytte ut formuleringen «dagbokføringsdato» med «registreringstidspunktet». Endringen er en ren konsekvensendring som følge av forslagene om å fjerne kravet om dagbokføring fra lovteksten og om innføring av klokkeslettprioritet, jf. proposisjonen punkt 5.4.4 og 8.4.

Fjerde ledd tilsvarer gjeldende § 7 fjerde ledd uten endringer. I arbeidsgruppens rapport var det foreslått noen mindre endringer i bestemmelsen som departementet ikke følger opp. Blant annet reflekterte arbeidsgruppens forslag til lovtekst forslaget om tinglysing av rettigheter i stedet for dokumenter, og dette forslaget er ikke fulgt opp i proposisjonen, jf. punkt 5.4.1.

Femte ledd første punktum tilsvarer gjeldende § 7 femte ledd uten endringer. Dette er i tråd med arbeidsgrupperapporten.

Femte ledd nytt *annet punktum* er en videreføring av forskriftshjemmelen i gjeldende § 6 femte ledd. Denne forskriftshjemmelen var foreslått opphevet i arbeidsgrupperapporten. Det er gjort enkelte språklige endringer i bestemmelsen som ikke er ment å innebære materielle endringer. Forskriftshjemmelen er flyttet til § 7 femte ledd fordi det er hensiktsmessig å samle forskriftshjemlene knyttet til hjelpedokumenter.

Til § 9

Endringen som foreslås i *første punktum* er en ren konsekvensendring som følge av at det i proposisjonen foreslås å fjerne kravet om dagbokføring fra lovteksten, jf. punkt 5.4.4. Forslaget til første punktum skiller seg noe fra arbeidsgruppens forslag, blant annet fordi arbeidsgruppens forslag til lovtekst reflekterte forslagene om tinglysing av

rettigheter i stedet for dokumenter og om innføring av begrepet «grunnregisteret». Disse forslagene er ikke fulgt opp av departementet i proposisjonen, jf. punkt 5.4.1 og punkt 3.

Det foreslås i tråd med arbeidsgrupperapporten å gjøre bestemmelsen om underretning ved en tinglysingsnektelse teknologinøytral. Kravet om underretning i rekommandert brev foreslås derfor tatt ut av *annet punktum*. Videre foreslås det å presisere i *tredje punktum* at underretningen skal gis «elektronisk til avsenderens oppgitte elektroniske adresse, eller i rekommandert brev til avsenderens postadresse dersom saken er innkommet på papir». Formuleringen av tredje punktum skiller seg fra arbeidsgruppens forslag til lovtekst uten at dette er ment å innebære materielle forskjeller.

Forslaget til annet og tredje punktum innebærer at kravet om underretning i rekommandert brev bare gjelder dersom dokumentet som kreves tinglyst, er sendt inn til tinglysingsmyndigheten på papir. Adgangen for tinglysingsmyndigheten til å sende underretningen elektronisk til rekvirenten forutsetter imidlertid at det er etablert en elektronisk ordning for kommunikasjon som er tilstrekkelig tryggede. Dette innebærer blant annet at rekvirenten i tilstrekkelig grad må varsles om at det er kommet en melding i den elektroniske innboksen.

Dersom tinglysing er nektet ved en automatisk kontroll, jf. § 7 annet ledd første punktum, utløses ikke rettigheten etter annet og tredje punktum i bestemmelsen her. Den som sender det elektroniske dokumentet til tinglysing, kan imidlertid etter § 7 annet ledd tredje og fjerde punktum kreve at dokumentet registreres foreløpig. Det elektroniske dokumentet vil da bli prøvd manuelt og deretter eventuelt formelt nektet tinglyst.

Gjeldende tredje punktum er ikke endret, men er blitt nytt *fjerde punktum*. Dette er i tråd med arbeidsgrupperapporten. Fjerde punktum gir regler om underretning til andre enn rekvirenten. Når det gjelder underretning til tredjepersoner, kan man imidlertid ikke legge til grunn samme underretningsform som for rekvirenten. Rekvirenten vil ved å ha valgt å sende inn dokumentet som skal tinglyses elektronisk, ha et initiativ til å følge med på sin elektroniske innboks. Andre enn rekvirenten vil ikke nødvendigvis ha noen oppfordring til å sjekke sin elektroniske innboks. De «andre som saken direkte gjelder», bør derfor underrettes i rekommandert brev dersom vedkommende ikke har samtykket til bruk av elektronisk kommunikasjon.

Til § 10 a

Endringene som foreslås, er rene konsekvensendringer som følge av at det i proposisjonen her foreslås å fjerne kravet om dagbokføring fra lovteksten, jf. punkt 5.4.4.

I *første ledd* foreslås det også å fjerne henvisningen til § 10 første ledd tredje punktum. Særregelen i § 10 første ledd tredje punktum ble opphevet ved endringslov 28. april 2000 nr. 34, uten at henvisningen til denne bestemmelsen i § 10 a ble fjernet.

Til § 11

Etter *første ledd* skal alle som tinglyser et dokument, få en attest om tinglysingen og en bekreftet utskrift av grunnboken for vedkommende registerenhet. Forslaget til første ledd er i tråd med arbeidsgrupperapporten. Arbeidsgruppens forslag til første ledd reflekterte imidlertid forslaget om tinglysing av rettigheter, et forslag departementet ikke følger opp, jf. proposisjonen punkt 5.4.1. Videre har departementet valgt å bruke begrepet «bekreftet utskrift av grunnboken» i stedet for arbeidsgruppens forslag om «bekreftet registeroppgave», se proposisjonen punkt 5.4.3.

Kravet om tinglysingsattest i første ledd er en videreføring av gjeldende rett. For å legge til rette for elektronisk tinglysing er imidlertid kravet om at tinglysingsattesten skal gis «[p]å» det tinglyste dokumentet, foreslått tatt ut av lovteksten. Tinglysingsattest er nærmere behandlet i punkt 5.4.3.

Forslaget i første ledd om en bekreftet utskrift av grunnboken innebærer en endring sammenlignet med gjeldende rett. Den bekreftede utskriften er ment å erstatte anmerkninger og pantattest etter gjeldende lov § 11 annet og tredje ledd. Utskriften skal gis til alle som tinglyser et dokument, og vise det som tidligere er registrert på registerenheten. Til sammenligning skal en pantattest etter gjeldende § 11 tredje ledd bare gis til den som tinglyser en pantobligasjon eller et skadesløsbrev. Pantattesten viser heller ikke alle heftelser som er registrert på registerenheten. Forslaget om bekreftet utskrift av grunnboken er nærmere behandlet i proposisjonen punkt 5.4.3.

Annet ledd viderefører forskriftshjemmelen i gjeldende § 11 fjerde ledd første punktum uten endringer. Dette er i tråd med forslaget i arbeidsgrupperapporten. Forskriftshjemmelen i annet ledd medfører at det på et senere tidspunkt kan gis nærmere bestemmelser om tinglysingsattesten og den bekreftede utskriften i forskrift. For-

skriftshjemmelen er også behandlet i proposisjonen punkt 5.4.3.

Forskriftshjemmelen i gjeldende § 11 fjerde ledd annet punktum foreslås opphevet. Forslaget er i tråd med arbeidsgrupperapporten og er begrunnet i proposisjonen punkt 5.4.3.

Tredje ledd gir departementet hjemmel til i forskrift å fastsette regler om melding til rettighets- haver ved tinglysing av rettsstiftelser og sletting av et dokument på registerenheten. Det vises til proposisjonen punkt 4.4 om bakgrunn og begrunnelse for bestemmelsen. Bestemmelsen regulerer ikke hvordan melding skal gis eller hvem som skal bære eventuelle kostnader forbundet med en slik melding. Dette er spørsmål som bør avklares i forskrift.

Til § 12

Det foreslås enkelte mindre endringer i bestemmelsen. Formuleringen «anmerkes i grunnboken» foreslås byttet ut med «registreres i grunnboken». Endringen foreslås for å tilpasse språkb Bruken til dagens løsning med elektronisk føring av grunnboken. Endringen er av språklig karakter og innebærer ingen materiell endring, se spesialmerkene til § 5.

Videre foreslås det å fjerne presiseringen av at eiendommen må ligge «i embedskretsen». Uttrykket «embedskretsen» tok sikte på tingrettens jurisdiksjonsområde. Det er derfor ikke lenger behov for denne presiseringen.

Forslaget til endringer i § 12 skiller seg fra arbeidsgruppens forslag, blant annet fordi arbeidsgruppens endringsforslag reflekterte forslagene om tinglysing av rettigheter i stedet for dokumenter og innføring av begrepet «grunnregisteret», som er to forslag departementet ikke følger opp, jf. punkt 5.4.1 og punkt 3. Forslaget om å fjerne uttrykket «embedskretsen» var ikke med i arbeidsgrupperapporten.

Paragraf 12 omhandler vilkårene for at et dokument skal kunne tinglyses når det gjelder fast eiendom. Bestemmelsen stenger ikke for at det i noen tilfeller er nødvendig å registrere et dokument foreløpig i grunnboken uten at tinglysingsmyndigheten først har fått kontrollert om vilkårene i § 12 er oppfylt, jf. tinglysingsloven § 7 første ledd tredje punktum.

Til § 13

Formuleringene «anmerkes» og «anmerket» foreslås erstattet av «registreres» og «registrert». Omformuleringen foreslås for å tilpasse språk-

bruken til dagens løsning med elektronisk føring av grunnboken. Endringen er av språklig karakter og innebærer ingen materiell endring, se spesialmerknadene til § 5.

Det foreslås også en justering av *første ledd* for å oppnå en mer konsekvent begrepsbruk.

Til § 15

Formuleringen «anmerket i grunnboken» foreslås erstattet av «registrert i grunnboken». Omformuleringen foreslås for å tilpasse språkbruken til dagens løsning med elektronisk føring av grunnboken. Endringen er av språklig karakter og innebærer ingen materiell endring, se spesialmerkna-dene til § 5.

Til § 17

Formuleringen «anmerkes i grunnboken» foreslås erstattet av «registreres i grunnboken». Omformuleringen foreslås for å tilpasse språkbruken til dagens løsning med elektronisk føring av grunnboken. Endringen er av språklig karakter og innebærer ingen materiell endring, se spesialmerknadene til § 5.

Arbeidsgruppen foreslo i rapporten endringer i § 17 som departementet ikke følger opp. Blant annet følger departementet ikke opp arbeidsgrup-pens forslag om at kravet til vitnepåtegning også skal gjelde overføring av hjemmel til festerett, jf. proposisjonen punkt 4.4. Videre reflekterte arbeidsgruppens forslag til endringer i § 17 forslaget om tinglysing av rettigheter i stedet for doku-menter og forslaget om innføring av begrepet «grunnregisteret», som er to forslag departemen-tet ikke følger opp, jf. proposisjonen punkt 5.4.1 og punkt 3.

Til § 18

Når registerføreren retter en feil i grunnboken med hjemmel i tinglysingsloven § 18 første ledd, skal den som «på grunn av feilen [har] fått uriktig opplysning», varsles i rekommandert brev, jf. gjel-dende tinglysingsloven § 18 første ledd annet punktum. Det foreslås at varsel etter annet punk-tum alternativt kan gis på «annen betryggende måte». Forslaget er ment å legge til rette for elek-tronisk kommunikasjon når systemer er utviklet for det og er i tråd med arbeidsgrupperapporten.

For at tinglysingsmyndigheten skal kunne sende underretningen elektronisk, må det være etablert en elektronisk ordning for kommunika-sjon som er tilstrekkelig «betryggede». Dette

innebærer blant annet at vedkommende i tilstrek-kelig grad må varsles om at det er kommet en melding i den elektroniske innboksen.

Forslaget til endringer i første ledd annet punktum innebærer at varsling i rekommandert brev ikke lenger er et absolutt krav. Imidlertid vil den som skal varsles, ikke nødvendigvis ha noen oppfordring til å sjekke sin elektroniske innboks, se også spesialmerknadene til § 9 første ledd. Tinglysingsmyndigheten bør derfor fortsatt sende varsel etter § 18 første ledd annet punktum i rekommandert brev dersom vedkommende ikke har samtykket til bruk av elektronisk kommunika-sjon.

Det er også foreslått enkelte mindre endringer i første ledd for å oppnå en mer moderne rettskri-ving.

Annet ledd er nytt sammenlignet med gjel-dende rett. I annet ledd *første punktum* foreslås det at departementet kan fastsette forskrift om ret-ting av et dokument som overfører hjemmelen til fast eiendom. Det kan også fastsettes forskrift om betaling av tinglysingsgebyr for slik retting. For-slaget skiller seg fra arbeidsgruppens forslag og er begrunnet i proposisjonen punkt 6.4.

Forskriftshjemmelen gis blant annet med tanke på at man ved overgangen til elektronisk kommunikasjon av tinglysingsdata kan oppleve en økt fare for feil i et dokument som er sendt til tinglysingsmyndigheten. Hjemmelen til å gi for-skrift om retting gjelder imidlertid også for retting av papirdokumenter.

Det følger av ordlyden i annet ledd første punktum, jf. formuleringen «retting av et doku-ment», at rene tilbakeføringer av hjemmelen til fast eiendom faller utenfor den foreslåtte for-skriftshjemmelen. Se også proposisjonen punkt 6.4. Dette innebærer at dersom partene ved en feil har tinglyst en disposisjon som ikke i det hele tatt er gjennomført, vil en slik feil falle utenfor ret-tingsadgangen etter en forskriftsbestemmelse hjemlet i annet ledd første punktum. Dersom par-tene derimot for eksempel har skrevet feil gårds-nummer og bruksnummer på skjøtet som tingly-ses, slik at disposisjonen tinglyses på feil eiendom, er dette en feil som etter omstendighetene vil kunne falle innenfor rettingsadgangen etter en forskriftsbestemmelse hjemlet i annet ledd første punktum. I det sistnevnte tilfellet vil det nettopp være spørsmål om å rette opp feil ved innholdet av det tinglyste dokumentet. Bakgrunnen for dette skillet er at departementet ikke ønsker å åpne opp for en angrerett på disposisjoner, men kun en avgrenset adgang til å rette opp uriktige opplys-ninger i et tinglyst dokument.

Det presiseres at forskriftshjemmelen i første punktum gir hjemmel til å gi regler om retting som vil gjelde i tillegg til § 18 første ledd. Forskriftshjemmelen i annet ledd første punktum gir derfor ikke mulighet til å gi forskriftsregler som innskrenker rettingsadgangen etter første ledd.

I annet ledd *annet punktum* foreslås det at varslingsregelen i første ledd annet punktum gis tilsvarende anvendelse ved retting etter en forskriftsbestemmelse hjemlet i annet ledd. Annet punktum er nytt sammenlignet med arbeidsgrupperapporten.

Nåværende annet ledd blir nytt *tredje ledd*. Bestemmelsene i tredje ledd vil også gjelde der det kreves retting etter en forskriftsbestemmelse hjemlet i annet ledd første punktum.

Til § 20

I gjeldende § 20 i tinglysingsloven er dagen for dagbokføringen det avgjørende for prioriteten til et tinglyst dokument. Endringene som foreslås i *første ledd*, innebærer at et tinglyst dokument i stedet får prioritet fra det tidspunktet dokumentet er registrert i grunnboken (klokkeslettprioritet). Forslaget er nærmere behandlet i proposisjonen punkt 8.4. Det vises også til proposisjonen punkt 5.4.4 der forslaget om å fjerne kravet om dagbokføring fra lovteksten er behandlet.

Forslaget til endringer i *annet ledd* legger til rette for innføringen av klokkeslettprioritet og er behandlet i proposisjonen punkt 8.4. Forslaget til endringer i annet ledd har også sammenheng med at det i proposisjonen her foreslås å fjerne kravet om dagbokføring fra lovteksten, jf. punkt 5.4.4.

Forslaget om klokkeslettprioritet og tinglysing uten dagbokføring er i tråd med forslaget i arbeidsgrupperapporten. Forslaget til første og annet ledd skiller seg likevel fra arbeidsgruppens forslag til lovtekst. Arbeidsgruppens forslag til første og annet ledd reflekterte forslaget om tinglysing av rettigheter i stedet for dokumenter, et forslag departementet ikke følger opp, jf. proposisjonen punkt 5.4.1. Videre foreslo arbeidsgruppen å bruke begrepet «meldt til tinglysing» for å angi prioritetstidspunktet for en tinglyst rettighet, mens departementet har valgt å bruke begrepet «registrert», se også punkt 8.4.

Tredje ledd viderefører prioritetsfordelen for utleggs- og arrestforretninger som i dag står i tinglysingsloven § 20 annet ledd første og annet punktum. Innføringen av klokkeslettprioritet, jf. punkt 8.4, og tinglysing uten dagbokføring, jf. punkt 5.4.4, gjør det imidlertid nødvendig å foreta

noen mindre språklige endringer i denne prioritetsregelen.

Prioritetsfordelen for utleggs- og arrestforretninger var foreslått opphevet i arbeidsgrupperapporten. For en begrunnelse for hvorfor regelen er beholdt, vises til proposisjonen punkt 8.4.

I første til tredje ledd foreslås det i tillegg en språklig endring, uten materiell betydning. For å modernisere språket byttes formuleringen «rettserhverv» ut med «rettserverv».

Til § 21

Endringene som foreslås, er rene konsekvensendringer som følge av at det i proposisjonen her foreslås å fjerne kravet om dagbokføring fra lovteksten, jf. punkt 5.4.4. Det foreslås også mindre språklige endringer for å oppnå en mer moderne språkføring.

I proposisjonen er det foreslått innført klokkeslettprioritet, jf. punkt 8.4. I tråd med arbeidsgrupperapporten videreføres likevel prioriteten for behold fra avhender som registreres «senest samme dag» som den nye eiers hjemmelsdokument, jf. tredje ledd. Avhenderen behøver da ikke å passe på rekkefølgen han registrerer dokumentene i. Denne regelen bør det opplyses om i en bekreftet utskrift av grunnboken som gis samme dag som det registreres et hjemmelsdokument.

Til § 23

Det foreslås i *første og annet ledd* å bytte ut formuleringen «innført i dagboken» med «registrert». Dette er rene konsekvensendringer som følge av at det i proposisjon her foreslås å fjerne kravet om dagbokføring fra lovteksten, jf. punkt 5.4.4.

Forslaget om tinglysing uten dagbokføring er i tråd med arbeidsgrupperapporten. Departementets forslag til § 23 skiller seg likevel på noen punkter fra arbeidsgruppens forslag til lovtekst. Arbeidsgruppen foreslo blant annet å bytte ut formuleringen «senest dagen før» med «før», slik at det etter arbeidsgruppens forslag var tilstrekkelig om en avtalebasert rett var meldt til tinglysing på et tidspunkt før åpning av en konkurs eller tvangsakkord. Dette forslaget er ikke fulgt opp av departementet, jf. proposisjonen punkt 8.4.

Til § 24

Endringene som foreslås i § 24, er rene konsekvensendringer som følge av at det i proposisjon her foreslås å fjerne kravet om dagbokføring fra lovteksten, jf. punkt 5.4.4.

Det foreslås å erstatte formuleringen «er innført i dagboken» med «ikke er registrert endelig». Departementet har her valgt å bruke et annet begrep enn arbeidsgruppen, uten at det er tilsiktet materielle forskjeller med dette. Med en registrering som ikke er endelig, menes en foreløpig registrering etter tinglysingsloven § 7 første ledd tredje punktum.

Det foreslås videre at dersom et dokument som er registrert foreløpig, senere nektes tinglyst, blir det ved anvendelsen av §§ 20 og 23 å anse som om dokumentet ikke hadde vært «registrert». Til sammenligning viser gjeldende § 24 til «innført» i stedet for «registrert».

Til § 25

Gjeldende § 25 får anvendelse for et dokument som er «anmerket i grunnboken på uriktig måte eller ikke er anmerket 2 uker etter at det ble ført inn i dagboken». For å tilpasse språkbruken til dagens løsning med elektronisk føring av grunnboken, foreslås det at formuleringen «anmerket» byttes ut med «registrert endelig». Det er med dette ikke tilsiktet å gjøre materielle endringer, se spesialmerknadene til § 5. Det foreslås også at formuleringen «ført inn i dagboken» byttes ut med «registret i grunnboken». Denne omformuleringen er en ren konsekvensendring som følge av at kravet om dagbokføring foreslås tatt ut av lovteksten, jf. punkt 5.4.4.

Videre foreslås det at vurderingen av god tro etter § 25 *bokstav a* knyttes til tidspunktet «da dokumentet ble registret» i stedet for tidspunktet for innføringen av dokumentet i dagboken. I *bokstav c* foreslås formuleringen «innførte» erstattet av «registrerte». Også disse endringsforslagene er rene konsekvensendringer som følge av at kravet om dagbokføring foreslås tatt ut av lovteksten, jf. punkt 5.4.4.

Til § 26

Gjeldende § 26 gjelder forholdet mellom dagbok og grunnbok, og foreslås opphevet fordi det nå bare blir ett tinglysingsregister uten noe tilsvarende skille, jf. punkt 5.4.4. Forslaget om å oppheve bestemmelsen er i tråd med arbeidsgruppens forslag.

Til § 27

Endringen som foreslås er en ren konsekvensendring som følge av at begrepet dagbokføring

foreslås tatt ut av lovteksten, jf. proposisjonen punkt 5.4.4.

Til § 28

Gjeldende § 28 tredje ledd viser til «[t]inglysing av påtegning». Ved elektronisk tinglysing vil det ikke bli aktuelt å tinglyse en påtegning på det opprinnelige tinglyste dokumentet, og det foreslås derfor at § 28 tredje ledd heller viser til «den nye tinglysingen».

Tredje ledd foreslås videre omformulert. Omformuleringen er ment som en ren språklig forenkling uten materielle endringer. Bakgrunnen for dette er at gjeldende tredje ledd er tungvint formulert.

Forslaget til tredje ledd skiller seg fra arbeidsgruppens forslag. Dette har blant annet sammenheng med at det i arbeidsgrupperapporten ble foreslått å oppheve tinglysingsloven § 36, et forslag som ikke er fulgt opp i proposisjonen her.

Til § 34

Formuleringen «anmerkes dokumenter» foreslås erstattet av «registreres dokumenter». Omformuleringen foreslås for å tilpasse språkbruken til dagens løsning med elektronisk føring av registret. Endringen er av språklig karakter og innebærer ingen materiell endring, se spesialmerkningene til § 5.

Til § 35

I *første ledd bokstav a* foreslås det å sløyfe «pantattest». Bakgrunnen for dette er at det i proposisjonen foreslås at alle som tinglyser et dokument, skal gis en bekreftet utskrift av grunnboken, jf. punkt 5.4.3. En slik utskrift erstatter pantattesten etter gjeldende tinglysingslov § 11 tredje ledd. Departementet legger til grunn at en bekreftet utskrift av grunnboken, jf. forslaget til tinglysingsloven § 11 første ledd, vil være omfattet av begrepet «tinglysingsattest» i tinglysingsloven § 35 første ledd bokstav a, se også punkt 11.4. Når det gjelder Statens erstatningsansvar for pantattester som er utstedt før lovens ikrafttredelse, viser departementet til overgangsregelen i lovforslaget romertall IV nr. 2.

I *første ledd bokstav d* foreslås det å bytte ut formuleringen «dagbokført» med «registrert». Dette er en ren konsekvensendring som følge av at det i proposisjonen her foreslås å ta kravet om dagbokføring ut av lovteksten, jf. punkt 5.4.4.

Det foreslås også en justering av første ledd for å oppnå en mer moderne rettskriving.

Gjeldende annet ledd i § 35 foreslås opphevet. Også dette forslaget har bakgrunn i at reglene om pantattest i tinglysingsloven § 11 tredje ledd ikke foreslås videreført i proposisjonen. Det vises til det som er sagt om første ledd bokstav a.

Til § 37

Det foreslås å bytte ut formuleringen «er innført i dagboken» med «ble registret». Dette er en ren konsekvensendring som følge av at begrepet dagbokføring foreslås tatt ut av lovteksten, jf. proposisjonen punkt 5.4.4.

Det foreslås også noen mindre språklige endringer i § 37 annet ledd. Dette innebærer ingen realitetsforskjell.

Forslaget til § 37 annet ledd skiller seg fra arbeidsgruppens forslag. I arbeidsgrupperapporten var det foreslått at fristen regnes «fra innkomsttiden» til den tinglyste rettigheten. Etter departementets forslag videreføres det at fristen regnes «fra den dagen» det tinglyste dokumentet ble registret. Domstolloven legger opp til at fristene regnes med utgangspunkt i en dag, og ikke et klokkeslett. Det er derfor ikke behov for å endre § 37 slik at fristen regnes med utgangspunkt i et klokkeslett. Det vises til at et tinglyst dokument vil være registrert på en dato selv om det også er registrert på et klokkeslett.

Videre reflekterte arbeidsgruppens forslag til § 37 annet ledd forslaget om rettigheter i stedet for dokumenter, et forslag departementet ikke følger opp, jf. proposisjonen punkt 5.4.1.

Til § 38

Endringen som foreslås, er en ren konsekvensendring som følge av at begrepet dagbokføring foreslås tatt ut av lovteksten, jf. proposisjonen punkt 5.4.4.

Forslaget til første ledd første punktum skiller seg språklig fra forslaget i arbeidsgrupperapporten, uten at det tilsiktes realitetsforskjeller med dette.

14.2 Endringer i kraftledningsregisterloven

Til § 1

Det foreslås kun en modernisering av rettskrivingen i *første ledd*. Videre er § 1 gjengitt i sin helhet

for å rydde opp i leddinndelingen. Ved endringslov 12. september 2003 nr. 93 ble kraftledningsregisterloven § 1 annet ledd opphevet uten at § 1 tredje ledd ble gjort til annet ledd.

Annet ledd første punktum viderefører gjeldende tredje ledd. Den gjeldende bestemmelsen gir tinglysingsloven §§ 2 og 3 og §§ 7 til 10 b tilsvarende anvendelse. I annet ledd første punktum foreslås det å henvise til tinglysingsloven kapittel 2 i sin helhet i stedet for å henvise til §§ 7 til 10 b. Kraftledningsregisteret administreres sammen med grunnboken, og det antas at det vil bli foretrukket å følge de samme reglene. For eksempel er det hensiktsmessig at reglene om tinglysingsattester i tinglysingsloven § 11 også kommer til anvendelse for kraftledningsregisteret. Det vises til at kraftledningsregisterloven § 8, som i tredje ledd har regler om attester ved registreringer i kraftledningsregisteret, foreslås opphevet. Se for øvrig spesialmerknadene til § 8.

Siden henvisningen i annet ledd blir mer generell, foreslås det en adgang til å gjøre unntak i forskrift, jf. annet ledd nytt *annet punktum*.

Til § 3

Den eneste endringen er at «som» settes inn i bestemmelsen for å rette opp en inkurie. Endringen har ingen materiell betydning.

Til § 8

Bestemmelsen foreslås opphevet. Dette er i tråd med forslaget i arbeidsgrupperapporten.

Første ledd i gjeldende § 8 vedrører tinglyskopier og foreslås opphevet som følge av at kravet om gjenpart foreslås tatt ut av tinglysingsloven § 6, jf. proposisjonen punkt 5.4.2. I proposisjonen punkt 5.4.2 legges det til grunn at det verken ved elektronisk eller papirbasert tinglysing er behov for at rekvirenten skal sende inn en gjenpart av dokumentet som skal tinglyses. Dersom tinglysingsmyndigheten i en overgangsperiode likevel skulle ha behov for at det ved papirtinglysing innleveres en gjenpart, kan dette kravet stilles i forskrift. Departementet antar at kraftledningsregisterloven § 16 gir hjemmel til å stille krav om innlevering av tinglysingsgjenpart i forskrift.

Annet ledd foreslås opphevet fordi bestemmelsen blir overflødig dersom det innføres elektronisk tinglysing. Ved elektronisk tinglysing vil dokumentene nødvendigvis måtte registreres umiddelbart og i den orden de innkommer. Det er derfor ikke behov for å regulere dette i loven. Det

vises også til at kraftledningsregisterloven § 1 annet ledd etter forslaget inneholder en henvisning til tinglysingsloven kapittel 2 i sin helhet. Etter forslaget til tinglysingsloven § 7 første ledd første punktum skal et dokument som kreves tinglyst, registreres «når det kommer inn».

Dersom man ikke åpner for elektronisk registrering i kraftledningsregisteret, eller man ønsker et tosporet system med adgang til elektronisk registrering og registrering av papirdokumenter, vil det likevel kunne være behov for regelen i gjeldende § 8 annet ledd. Departementet legger imidlertid til grunn at kraftledningsregisterloven § 16 gir tilstrekkelig hjemmel til å gi forskrift om registrering av innkomne dokumenter.

Tredje ledd i gjeldende § 8 vedrører attester ved registreringer i kraftledningsregisteret. Siden § 1 annet ledd første punktum etter forslaget inneholder en henvisning til tinglysingsloven kapittel 2 i sin helhet, vil tinglysingsloven § 11 om tinglysingsattest også komme til anvendelse for registreringer i kraftledningsregisteret. Tredje ledd i gjeldende § 8 blir derfor overflødig. Reglene om tinglysingsattest i tinglysingsloven er behandlet i proposisjonen punkt 5.4.3.

Til § 9

Den foreslåtte endringen er en konsekvensendring som følge av forslaget om å fjerne kravet om dagbokføring fra tinglysingsloven, jf. proposisjonen punkt 5.4.4. Etter forslaget til endringer i tinglysingsloven §§ 20 til 23 er det avgjørende for prioriteten når dokumentet ble registret og ikke lenger dagen for dagbokføringen, se også punkt 8.4. Henvisningen til at tinglysingslovens regler om dagbokføring ikke skal gjelde går derfor ut av kraftledningsregisterloven § 9.

Forslaget til endringer i § 9 er i tråd med forslaget i arbeidsgrupperapporten.

14.3 Endringer i burettslagslova

Til § 6-4

Gjeldende § 6-4 har overskriften «[r]egistreringsdag». Overskriften foreslås endret til «[r]egistreringstidspunktet». Dette er en konsekvensendring som følge av forslaget om å innføre klokkeslettprioritet, jf. punkt 8.4.

I *første ledd første punktum* foreslås formuleringen «same dag som» byttet ut med «når». Forslaget er i tråd med forslaget i arbeidsgrupperapporten. Endringsforslaget innebærer at det innføres klokkeslettprioritet, jf. punkt 8.4.

I *annet punktum* foreslås det en forskriftshjemmel som gjelder for rettserverv som ikke sendes inn til tinglysing elektronisk. Forskriftshjemmelen er ny sammenlignet med gjeldende rett. Annet punktum skiller seg fra arbeidsgruppens forslag om å fastsette innkomsttiden til rettserverv som ikke sendes inn elektronisk i selve lovteksten.

Forskriftshjemmelen tilsvarende § 7 første ledd annet punktum i forslaget til tinglysingsloven, og det vises til spesialmerknadene til denne bestemmelsen og til proposisjonen punkt 8.4. De to forskriftshjemlene er ment å ha samme realitet.

Til § 6-5

I *annet ledd første punktum* foreslås det at prioriteten for registrerte rettserverv avgjøres etter «tidspunktet» for registreringen. Dette er en endring sammenlignet med gjeldende rett hvor registreringsdagen er avgjørende for prioriteten. Endringsforslaget innebærer at det innføres klokkeslettprioritet, jf. punkt 8.4.

I *annet punktum* foreslås det å bytte ut formuleringen «same dagen» med «samtidig». Etter annet punktum vil dermed rettserverv som er registrert samtidig, få lik prioritet. Forslaget legger til rette for klokkeslettprioritet, jf. punkt 8.4.

Endringene som foreslås i annet ledd, korresponderer med de foreslåtte endringene i tinglysingsloven § 20 første og annet ledd.

I nytt *tredje ledd* videreføres prioritetsfordelen for utlegg og arrest, jf. punkt 8.4.

Nytt tredje ledd er i den gjeldende loven en del av annet ledd. *Første punktum* viderefører deler av annet ledd annet punktum. Tredje ledd *annet punktum* viderefører gjeldende annet ledd tredje punktum uten endringer. Gjeldende annet ledd tredje punktum var i arbeidsgrupperapporten foreslått opphevet.

Tredje ledd korresponderer med § 20 tredje ledd i forslaget til endringer i tinglysingsloven.

Til § 6-17

Annet ledd foreslås opphevet. Bakgrunnen for dette er at det i proposisjonen foreslås at alle som tinglyser et dokument, skal gis en bekreftet utskrift av grunnboken, jf. punkt 5.4.3. En slik utskrift erstatter pantattesten etter gjeldende tinglysingslov § 11 tredje ledd. Når det gjelder Statens erstatningsansvar for pantattester som er utstedt før lovens ikrafttredelse, viser departementet til overgangsregelen i lovforslaget romertall IV nr. 2. Det vises forøvrig til spesialmerknadene til tinglysingsloven § 35.

14.4 Ikrafttredelses- og overgangsregel

I *nr. 1* foreslås det at loven settes i kraft fra den tid Kongen bestemmer. Det foreslås også en adgang til å sette de enkelte bestemmelsene i kraft til ulik tid. Trolig vil det være mest aktuelt å sette i kraft alle bestemmelsene samtidig, men det kan for eksempel tenkes at man ønsker å gå over til klokkeslettprioritet før øvrige bestemmelser settes i kraft.

I *nr. 2* foreslås det en overgangsregel som har sammenheng med de endringene som foreslås i tinglysingsloven § 35 og burettslagslova § 6-17. Det vises til spesialmerknadene til disse bestemmelsene. Overgangsregelen innebærer en videre-

føring av de nåværende reglene i tinglysingsloven § 35 og burettslagslova § 6-17 annet ledd om Statens erstatningsansvar for pantattester som er utstedt før ikrafttredelsen av endringsloven.

Det foreslås videre en hjemmel for departementet til å gi overgangsbestemmelser, jf. *nr. 3*.

Justis- og beredskapsdepartementet

t i l r å r :

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing).

Vi HARALD, Norges Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing) i samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag til lov om endringer i tinglyingsloven mv. (elektronisk tinglysing)

I

I lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing gjøres følgende endringer:

§ 4 skal lyde:

Registerføreren skal føre *et tinglygingsregister for fast eiendom, grunnboken.*

Grunnboken kan føres som et elektronisk register.

§ 4 a oppheves.

§ 5 skal lyde:

Tinglysing foregår ved *at dokumentet registreres i grunnboken.*

§ 6 skal lyde:

Den som forlanger noe tinglyst, skal *sende dokumentet til tinglygingsmyndigheten. Dokumentet kan sendes elektronisk i den form og med den fremgangsmåte som er bestemt av departementet. Skriftlighetskrav i lov eller avtale er ikke til hinder for slik elektronisk innsending. Ved elektronisk innsending av et dokument skal det benyttes en betryggende metode som autentiserer innsenderen og sikrer meldingens integritet. Departementet fastsetter ved forskrift hvilke krav som gjelder for elektronisk kommunikasjon ved tinglysing, herunder regler om signering, vitnepåtegning, autentisering, integritet, bruk av elektronisk sertifikat og konfidensialitet og regler som stiller krav til produkter, tjenester og standarder som er nødvendige for slik kommunikasjon, og regler om erstatningsansvar for sertifikatutsteder.*

Departementet kan i forskrift fastsette krav om innlevering av gjenpart av dokumentet som skal tinglyses, at gjenparten skal være bekreftet, hvem som kan gi slik bekreftelse, og hvordan gjenparten skal oppbevares.

§ 7 skal lyde:

Et dokument som kreves tinglyst, skal registreres når det kommer inn. Departementet fastsetter i forskrift et klokkeslett for når et dokument

som ikke er sendt inn elektronisk, skal regnes som registrert etter loven her. Frem til det er avgjort at vilkårene for registrering er oppfylt, skal det fremgå at registreringen ikke er endelig.

Er det åpenbart at dokumentet ikke kan tinglyses, kan det uten at det registreres, returneres til den som har krevd tinglysing. Han skal samtidig gjøres kjent med hvorfor dokumentet ikke kan tinglyses, og med at det ikke er registrert. Likeså skal han gjøres kjent med at dokumentet vil bli registrert dersom dette kreves. Framsettes slikt krav, registreres dokumentet fra det tidspunktet kravet kommer inn, jfr. første ledd.

Foreligger vilkårene for tinglysing, skal dokumentet *registreres endelig* i vedkommende tinglygingsregister innen *to* uker etter *registreringstidspunktet.*

Foreligger ikke vilkårene, skal dokumentet nektes tinglyst. Avgjørelsen treffes på grunnlag av dokumentet selv og de andre dokumenter og bevis som foreligger. Når registerføreren finner grunn til det, kan han selv innhente opplysninger.

Departementet kan bestemme at opplysninger eller attester som det finner nødvendig av hensyn til registerføreren kontroll, skal gis på fastsatt måte. *Departementet kan også gi forskrift om gjenpart av hjelpedokument.*

§ 9 første ledd skal lyde:

Blir et dokument nektet tinglyst, gjøres anmerkning om det i *grunnboken.* Den som har forlangt tinglysing, skal *straks underrettes* om nektelsen og grunnen til den samt om adgangen til anke og fristen for det. *Underretningen sendes elektronisk til avsenderens oppgitte elektroniske adresse, eller i rekommandert brev til avsenderens postadresse dersom saken er innkommet på papir. Er det andre som saken direkte gjelder, skal slik underretning samtidig gis til dem.*

§ 10 a første ledd skal lyde:

Erklæres anke over at et dokument er nektet tinglyst etter utløpet av fristen etter § 10 første

ledd første *punktum*, kan anken ikke tas til følge dersom dette kan medføre tap for noen som i god tro har fått *registrert* et dokument etter at det dokument som ble nektet tinglyst, var *registrert*.

§ 10 a annet ledd første og annet punktum skal lyde:

Er det senere *registrerte* dokument en pantobligasjon som følger reglene for omsetningsgjeldsbrev, kan en anke heller ikke tas til følge dersom dette kan medføre tap for noen som i god tro har ervervet obligasjonen etter utløpet av fristen i § 10 første ledd første punktum. Innehaveren av en slik pantobligasjon som er *registrert* etter det dokument som anken gjelder, plikter etter pålegg av registerføreren å innlevere obligasjonen til påtegning om anken eller til oppbevaring under saken.

§ 11 skal lyde:

For ethvert dokument som er tinglyst, gir registerføreren attest om tinglysingen og en bekreftet utskrift av grunnboken for vedkommende registerenhet.

Departementet kan gi nærmere forskrifter om hva attestene skal inneholde av anmerkninger og på hvilken måte de skal gis.

Departementet kan gi forskrift om melding til rettighetshaveren når det blir tinglyst rettsstiftelser eller sletting av et dokument på registerenheten.

§ 12 skal lyde:

Såfremt ikke annet er bestemt ved lov, kan et dokument bare *registreres* i grunnboken når det går ut på å stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller *oppheve* en rett som har til gjenstand en fast *eiendom*.

§ 13 skal lyde:

Gir dokumentet uttrykk for en rettshandel, kan det ikke *registreres* i grunnboken uten at utstederen har grunnbokshjemmel eller samtykke av *hjemmelshaveren*.

Et tvangssalgsskjøte kan ikke *registreres* dersom hjemmelshaveren på det tidspunkt avgjørelsen om tvangssalg ble *registrert*, ikke var saksøkt under tvangssalget eller var varslet om salget etter tvangfullbyrdelsesloven § 11-8 første ledd. Erklæring om overføring til panthaver etter konkursloven § 117c kan bare *registreres* dersom konkursskyldneren var hjemmelshaver på det tidspunkt konkursåpningen ble *registrert*.

Et skifteskjøte kan ikke *registreres* dersom den hvis midler skiftes, mangler grunnbokshjemmel.

Når det ikke er bestemt ved lov, kan en dom ikke *registreres*, medmindre den er bindende for en som har grunnbokshjemmel.

Dokumenter vedrørende rettshandler som krever samtykke eller tingrettens tillatelse etter ekteskapsloven, kan bare *registreres* når samtykke eller endelig tillatelse foreligger.

Et dokument som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter i et eierseksjonssameie, kan *registreres* i grunnboken hvis det er underskrevet i samsvar med eierseksjonsloven § 43 første ledd eller av hjemmelshaverne til alle seksjonene.

§ 15 annet ledd skal lyde:

Er en leierett til en del av eiendommen *registrert* i grunnboken og den grunn som leieretten omfatter, i medhold av bestemmelser som departementet gir, behandles som en særskilt eiendom og har eget blad i grunnboken, regnes den som har grunnbokshjemmel til leieretten også for å ha grunnbokshjemmel som eier av bygninger på den leiede grunn.

§ 17 første punktum skal lyde:

Skal et skjøte eller pantedokument som ikke er utstedt av offentlig myndighet, kunne *registreres* i grunnboken, må underskriften være bekreftet i samsvar med forskrifter gitt av departementet.

§ 18 første ledd skal lyde:

Dersom registerføreren blir *oppmerksom* på at en innføring i grunnboken er uriktig, eller at det på annen måte er gjort feil, skal han rette feilen. Har *noen* på grunn av feilen fått uriktig *opplysning*, skal registerføreren så vidt det er mulig gi ham underretning om rettelsen i rekommandert brev *eller på annen betryggende måte*.

§ 18 nytt annet ledd skal lyde:

Departementet kan fastsette forskrift om retting av et dokument som overfører hjemmelen til fast eiendom, og om betaling av tinglysningsgebyr for slik retting. Første ledd annet punktum gjelder tilsvarende.

§ 18 nåværende annet ledd blir nytt tredje ledd.

§ 20 skal lyde:

Når et dokument er *registrert*, går det *rettserverv* som dokumentet gir uttrykk for, i kolli-

sjonstilfelle foran *rettsserverv* som ikke er *registrert samtidig* eller tidligere.

Rettsserverv som er *registrert samtidig*, er *likestillet*.

Utleggs- og arrestforretninger *går* foran *andre rettsserverv* som er *registrert samme dag*. Er flere utleggsforretninger *registrert* samme dag, *går* den eldste foran.

§ 21 første ledd skal lyde:

Et eldre rettsserverv *går* uten hensyn til § 20 foran et yngre, dersom dette er stiftet ved retts-handel og erververen da hans rett ble *registrert*, kjente eller burde kjenne den eldre rett.

§ 21 tredje ledd første punktum skal lyde:

Rettsstiftelse som skjer *gjennom* forbehold ved avhendelse eller annen eiendomsovergang, *går* uten hensyn til § 20 foran *rettsserverv* som utledes fra den nye eier såfremt forbeholdet enten frem-*går* av den nye eiers hjemmelsdokument eller *registreres* senest samme dag som dette.

§ 23 skal lyde:

For at en rett som er stiftet ved avtale, skal kunne stå seg overfor konkurs, må rettsstiftelsen utenfor de tilfeller som er nevnt i § 21 tredje ledd og § 22, være *registrert* senest dagen før konkursåpningen. Har det vært åpnet forhandling om tvangsakkord under en umiddelbart forutgående gjeldsforhandling, jf lov om fordringshavernes dekningsrett § 1-4 sjette ledd, må rettsstiftelsen være *registrert* senest dagen før åpningen av forhandling om tvangsakkord. Når rettsstiftelsen er foretatt med samtykke av gjeldsnemnda, er likevel dens gyldighet overfor konkursboet ikke avhengig av tinglysing.

For at en rett som er stiftet ved avtale, skal kunne stå seg ved tvangsakkord, må rettsstiftelsen utenfor de tilfeller som er nevnt i § 21 tredje ledd og § 22, være *registrert* senest dagen før åpningen av forhandling om tvangsakkord.

§ 24 skal lyde:

Når et dokument som *ikke er registrert endelig*, senere nektes tinglyst, blir det ved anvendelsen av §§ 20 og 23 å anse som om det ikke hadde vært *registrert*.

§ 25 skal lyde:

Dersom et dokument er *registrert endelig* i grunnboken på uriktig måte eller ikke er *registrert endelig* to uker etter at det ble *registrert* i grunnboken, kan det ved dom bestemmes at dokumentet skal stå tilbake for et senere

tinglyst rettsserverv ved avtale. Vilkårene for dette er

- at erververen av den senere tinglyste rett var i god tro *da dokumentet ble registrert*,
- at erververen om hans rett skulle stå tilbake, ville bli voldt uforskyldt tap fordi han har stolt på grunnboken, og
- at tapet for erververen ville være vesentlig større enn for den annen om dennes rett måtte vike, eller at det ville føre til vesentlige forstyrrelser i senere tinglyste rettsforhold om den tinglyste, men feilaktig *registrerte* rettighet skulle gå foran.

§ 26 oppheves.

§ 27 første ledd første punktum skal lyde:

Overfor den som har tinglyst en rett han har ervervet ved avtale med innehaveren av grunnbokhjemmelen, og som var i god tro *da dokumentet ble registrert*, kan den innsigelse at grunnbokhjemmelen skyldes et ugyldig dokument, ikke gjøres gjeldende.

§ 28 tredje ledd skal lyde:

For å avbryte fristen i første ledd må den nye tinglysingen inneholde en uttrykkelig gjentakelse av den *opprinnelige* rettsstiftelsen. Som *uttrykkelig gjentakelse av rettsstiftelsen* regnes *forhøyelse* av beløpet i et pantedokument.

§ 34 første ledd første punktum skal lyde:

I Løsøreregisteret kan *registreres* dokumenter som ikke er nevnt i § 12, dog bare såframtinglysingen ved lov er tillagt rettsvirkning, eller tinglysing er pålagt ved lov.

§ 35 skal lyde:

Når *noen* lider uforskyldt tap på grunn av tinglysingsfeil, har han rett til erstatning av staten såfremt tapet skyldes

- at han har stolt på en *tinglysingsattest*,
- at et dokument ikke er blitt tinglyst eller er blitt tinglyst for sent,
- at et dokument etter § 25 må stå tilbake for et senere tinglyst dokument,
- at et dokument som nevnt i § 27 annet ledd er blitt tinglyst og noen i god tro har fått *registrert* en rett han har ervervet ved avtale i tillit til at det tinglyste dokument var gyldig.

§ 37 annet ledd skal lyde:

Når en frist skal regnes fra tinglysingen av et dokument, regnes *fristen* fra den *dagen* dokumentet *ble registrert*.

§ 38 første ledd første punktum skal lyde:

Departementet kan gi nærmere forskrifter om *hvordan grunnbok og Løsøreregisteret skal innrettes og føres, og om framgangsmåten for øvrig ved tinglysing.*

II

I lov 1. juli 1927 nr. 1 om registrering av elektriske kraftledninger gjøres følgende endringer:

§ 1 skal lyde:

Tinglysingsmyndigheten skal føre et register (kraftledningsregistret) for *høyspente* sterkstrømsledninger som er anlagt for statens regning eller med hjemmel av en konsesjon. Departementet kan nærmere bestemme hvor slik registrering skal skje.

Tinglysingsloven §§ 2 og 3 og *kapittel 2* gjelder tilsvarende så langt de passer. *Kongen kan i forskrift fravike bestemmelsene i tinglysingsloven.*

§ 3 annet ledd skal lyde:

Kongen gir forskrifter om hvilke opplysninger begjæringen skal inneholde og hvilke dokumenter og attester *som* skal følge med, samt nærmere regler om innretningen av kraftledningsregistret.

§ 8 oppheves.

§ 9 skal lyde:

Tinglysingsloven §§ 20-23 får tilsvarende anvendelse for så vidt angår rettsvirkningen av *registreringen.*

III

I lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag gjøres følgende endringer:

§ 6-4 overskriften og første ledd skal lyde:

§ 6-4 *Registreringstidspunktet*

(1) Eit rettserverv skal registrerast *når* krav om registrering kjem inn. *Departementet fastset i forskrift eit klokkeslett for når eit rettserverv som ikkje er sendt inn elektronisk, skal reknast som registrert etter lova her.*

§ 6-5 annet ledd skal lyde:

(2) Kolliderer fleire registrerte rettserverv, blir rekkjefølgja avgjort etter *tidspunktet* for registreringa. Rettserverv som er registrerte *samtidig*, er *likestilte*.

§ 6-5 nytt tredje ledd skal lyde:

(3) Utlegg og arrest går framom andre rettsstiftingar *som er registrerte same dagen*. Er fleire utlegg registrerte same dagen, går det eldste først.

§ 6-17 annet ledd oppheves.

IV

1. Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer. Kongen kan sette i kraft de enkelte bestemmelser til forskjellig tid.
2. For pantattest som er utstedt før lovens ikrafttredelse, gjelder reglene i tinglysingsloven § 35 og burettslagslova § 6-17 annet ledd slik bestemmelsene lød før ikrafttredelsen av loven her.
3. Departementet kan gi nærmere overgangsbestemmelser.

Offentlige institusjoner kan bestille flere
eksemplarer fra:
Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon
Internett: www.publikasjoner.dep.no
E-post: publikasjonsbestilling@dss.dep.no
Telefon: 22 24 20 00

Opplysninger om abonnement, løssalg og
pris får man hos:
Fagbokforlaget
Postboks 6050, Postterminalen
5892 Bergen
E-post: offpub@fagbokforlaget.no
Telefon: 55 38 66 00
Faks: 55 38 66 01
www.fagbokforlaget.no/offpub

Publikasjonen er også tilgjengelig på
www.regjeringen.no

Trykk: 07 Xpress AS – 03/2014

