

3. april 2017

Høringsnotat

Forslag til endringer i forskrift 18.12.2013 nr. 1634 om gebyr for tinglysing, registrering eller anmerkning i grunnboken og kraftledningsregisteret

Innhold

1. Innledning	2
2. Bakgrunn og gjeldende rett	2
3. Departementets vurderinger og forslag	3
4. Ikraftsetting	4
5. Administrative og økonomiske konsekvenser	4
6. Merknader til bestemmelsene	4
Forslag til forskrift om endringer i forskrift 18.12.2013 nr. 1634 om gebyr for tinglysing, registrering eller anmerkning i grunnboken og kraftledningsregisteret	5

1. Innledning

Kommunal- og moderniseringsdepartementet legger med dette fram forslag til noen endringer i forskrift 18.12.2013 nr. 1634 om gebyr for tinglysing mv.

I Prop. 6 L (2016-2017) om endringer i tinglysingsloven, inkassoloven og tvangsfullbyrdelsesloven mv. (teknologinøytralitet) foreslås en endring i tinglysingsloven § 22 første ledd nr. 1 som innebærer at rettsvern for overdragelse av elektronisk tinglyst pant bare kan oppnås ved tinglysing. Ved tinglysingen vil det påløpe tinglysingsgebyr. Tinglysingskostnadene vil avhenge av gebyrreglene og antall overdragelser.

På grunn av dette varsler Justis- og beredskapsdepartementet i den nevnte proposisjonen en gjennomgang av gebyrreglene før ikrafttreddelsen av lovendringen med sikte på bedre samsvar mellom gebyret og kostnadene for tinglysingsmyndigheten ved masseoverdragelser og eventuelle masseframpantsettelse.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet følger herved opp dette ved å fremme forslag om endringer i forskrift om gebyr for tinglysing mv.

2. Bakgrunn og gjeldende rett

Ved lov av 20. juni 2014 nr. 45 om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing) ble det lagt til rette for elektronisk tinglysing. Loven er foreløpig ikke satt kraft i påvente av nødvendig utvikling av fagsystemet for elektronisk tinglysing. Det nye fagsystemet skal settes i produksjon 18. april 2017.

Innføring av elektronisk tinglysing fordrer at det gjøres endringer og tilpasninger i tilstøtende lover og forskrifter slik at det elektroniske systemet skal kunne anvendes og at tinglysingsprosessen blir brukervennlig, sikker og effektiv.

Blant annet har det vært nødvendig å se nærmere på spørsmål knyttet til negotiabilitet og overdragelse av tinglyste panteretter. Spørsmålene er behandlet i Prop. 6 L (2016-2017).

Det er etter gjeldende rett ikke nødvendig å tinglyse en overdragelse av en panterett for å oppnå rettsvern. Dette følger av tinglysingsloven § 22 første ledd nr. 1). Det er likevel ikke

noe til hinder for at overdragelse tinglyses siden dette er en disposisjon som faller inn under tinglysingsloven § 12.

Etter gjeldende forskrift om tinglysingsgebyr mv. må det betales gebyr dersom man velger å tinglyse en overdragelse av en panterett. Det påløper gebyr for hvert dokument. Ved overdragelse av store porteføljer, f.eks. en banks overdragelse av pantesikrede lån til boligkredittforetak, sammenslåing av banker eller overdragelse av engasjementer til et annet finansforetak, vil det kunne påløpe betydelige tinglysingskostnader da det kan dreie seg om tusenvis av pantesikkerheter.

I Prop. 6 L (2016-2017) foreslår Justis- og beredskapsdepartementet, som nevnt, å endre tinglysingsloven § 22 første ledd nr. 1), som en nødvendig følge av innføring av elektronisk tinglysing. Endringsforslaget innebærer at rettsvern for overdragelse av elektronisk tinglyst pant bare kan oppnås ved tinglysing. Man så da at det var behov for en gjennomgang av gebyrreglene med sikte på bedre samsvar mellom gebyret og kostnadene for tinglysingsmyndigheten ved masseoverdragelser og eventuelle masseframpantsettelse siden kostnadene for tinglysingsmyndigheten i den elektroniske løsningen ikke vil være fullt ut proporsjonal med antallet pantedokumenter.

Når det gjelder frampantsettelse, er det lagt til grunn at rettsvern for frampantsettelsen av en elektronisk tinglyst panterett, bare vil kunne oppnås ved tinglysing, jf. Prop. 6 L (2016-2017) side 40. Med dagens papirbaserte pantedokumenter skjer eventuelt tinglysing av frampantsettelse ved tinglysing av ett pantedokument. Pantobjektet kan være én tinglyst (primær)panterett, eller f.eks. tusen tinglyste (primær)panteretter. Uavhengig av antall tinglyste (primær)panteretter, forholder man seg til kun én frampantsettelse. En bank som f.eks. vil frampantsette sin tinglyste panterettsportefølje, vil kunne utstede ett pantedokument og betale ett tinglysingsgebyr (kr 525/kr 430) for tinglysing av frampanteretten. Dette gjelder altså selv om (fram)pantedokumentet lister opp ett tusen (primær)panteretter. Tilsvarende vil det være i den elektroniske løsningen.

3. Departementets vurderinger og forslag

Når tinglysing av overdragelse av elektronisk tinglyst panterett er nødvendig for å oppnå rettsvern, vil banker, kredittinstitusjoner eller andre ikke ha noe valgfrihet med hensyn til om overdragelsen skal tinglyses eller ikke. Følgelig vil det ikke være mulig å unngå tinglysingskostnadene.

Departementet ser at dette kan bli urimelig tyngende ved overdragelse av store porteføljer. Det fremmes derfor forslag om å endre bestemmelsene i forskrift om gebyr for tinglysing mv. slik at kostnadene kan begrenses ved overdragelse av elektronisk tinglyste panteretter i fast eiendom og i andel i borettslag, og også være forutsigbare for brukerne.

Retningsgivende for departementets vurdering er Finansdepartementets rundskriv 112/2015, som fastsetter bestemmelser om statlig gebyr- og avgiftsfinansiering. I rundskrivet slås det fast at betaling i form av gebyrer ikke skal overstige kostnaden ved å produsere og levere tjenesten.

På denne bakgrunn har departementet funnet det rimelig og i samsvar med Finansdepartementets rundskriv, å sette et øvre tak på antall overdragelser som det må betales gebyr for i de tilfellene hvor store porteføljer av panteretter skal overdras elektronisk. Slik det

elektroniske tinglysningssystemet er utformet vil Kartverket som tinglysingsmyndighet bare ha marginalt større kostnader ved masseoverdragelser enn ved enkeltoverdragelser.

Forslaget innebærer at det skal betales tinglysingsgebyr for hver elektroniske overdragelse til og med 10 i en melding. Deretter vil ytterligere overdragelser i samme melding være gratis. Dersom det er flere elektroniske overdragelser enn 10, påløper det altså et totalt gebyr på 5 250 kroner (panteretter i borettslag: 4 300 kroner), som i dag tilsvarer 10 ganger tinglysingsgebyret.

Endringsforslaget vil ikke legge innskrenkninger på gjeldende gebyrregelverk hva angår fusjon og fisjon av selskaper, samt visse andre omorganiseringer og omdanninger angitt i Justis- og beredskapsdepartementets rundskriv G-2005-6, jf. Prop. 6 L (2016-2017) side 46.

Det er en forutsetning for endring av forskrift om gebyr for tinglysing mv. at tinglysingsloven § 22 første ledd nr. 1) blir endret i samsvar med Justis- og beredskapsdepartementets forslag slik dette fremkommer i Prop. 6 L (2016-2017).

For overdragelse av panteretter som ikke er tinglyst elektronisk, vil rettsvern fortsatt følge av reglene som gjelder for den type fordring som panteretten er knyttet til, jf. Prop. 6 L (2016-2017) side 46

Når det gjelder masseframpantsettelse, vil det etter departementets vurdering ikke være behov for noen endring av dagens regelverk.

4. Ikraftsetting

Det er ønskelig at endringene i forskrift om tinglysingsgebyr mv. skal tre i kraft samtidig som eller i umiddelbar nærhet til ikrafttredelsen av lov av 20. juni 2014 nr. 45 om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing) og den foreslåtte endringen av tinglysingsloven § 22 første ledd nr. 1) fremmet i Prop. 6 L (2016-2017).

5. Administrative og økonomiske konsekvenser

Ifølge Kartverket vil en endring i gebyrreglene hva angår såkalt massetinglysning, ikke gi nevneverdige reduksjoner eller økninger i inntektene for Kartverket. Begrunnelsen for dette er at reglene vil omfatte overdragelser som ikke tinglyses i dag. Det vil anslagsvis koste rundt 100 000 – 200 000 kroner å utvikle den nødvendige tekniske løsningen i det nye elektroniske saksbehandlingssystemet. Denne utgiftsposten vil inngå som en del av budsjetterte midler til løpende forvaltning og drift av systemet.

For brukerne vil endringsforslaget være en forbedring i forhold til dagens regelverk. Reglene er enkle å forholde seg til, forutsigbare og ikke minst vil kostnadene ved elektronisk tinglysing av flere enn 10 overdragelser i én og samme melding bli redusert betraktelig.

6. Merknader til bestemmelsene

Til § 1 første ledd

Bestemmelsen inntatt i annet punktum er ny. Den setter tak på det totale tinglysingsgebyret som vil påløpe ved elektronisk tinglysing av overdragelse av flere enn 10 panteretter i fast eiendom til samme rettssubjekt.

Bestemmelsen gjelder kun ved elektronisk tinglysning av overdragelse inngitt i én og samme melding.

Til § 1 annet ledd

Begrepet «transport» er her byttet ut med «overdragelse» for å få ensartet begrepsbruk i forskriften og tinglysningsloven. «Transport» brukes tradisjonelt i panteretten, men har innholdsmessig ikke annen reell betydning enn begrepet «overdragelse». I tillegg er det rettet en skrivefeil i forskriftsteksten. «Pantobjekt» er endret til «panteobjekt».

Til § 2 annet ledd

Bestemmelsen inntatt i annet punktum er ny. Den setter tak på det totale tinglysningsgebyret som vil påløpe ved elektronisk tinglysning av overdragelse av flere enn 10 panteretter i borettslagsandel til samme rettssubjekt.

Bestemmelsen gjelder kun ved elektronisk tinglysning av overdragelse inngitt i én og samme melding.

Til § 3 annet ledd

Begrepet «transport» er byttet ut med «overdragelse» med samme begrunnelse som for § 1 annet ledd, jf. over.

Forslag til forskrift om endringer i forskrift 18.12.2013 nr. 1634 om gebyr for tinglysning, registrering eller anmerkning i grunnboken og kraftledningsregisteret

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag § 6-16 og lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysning § 12b.

I

§ 1 første ledd skal lyde:

For tinglysning, registrering eller anmerkning i grunnboken betales et gebyr på kr 525,- med mindre annet følger av denne forskriften. *Ved felles elektronisk tinglysning av overdragelse av 10 eller flere pantedokumenter betales et gebyr på kr 5250,-.*

§ 1 annet ledd skal lyde:

I forbindelse med refinansiering av lån innenfor samme låneramme, med samme pantsetter eller pantsettere og med samme *panteobjekt*, betales et gebyr på kr 200,-, for tinglysning av pantedokument eller tinglysning av *overdragelse* av pantedokument.

§ 2 annet ledd skal lyde:

For registrering eller anmerkning på andel i borettslag betales et gebyr på kr 430,- for hvert dokument som registreres eller anmerkes, med mindre annet er bestemt i denne forskriftens § 4. *Ved felles elektronisk tinglysning av overdragelse av 10 eller flere pantedokumenter betales et gebyr på kr 4300,-.*

§ 3 annet ledd skal lyde:

I forbindelse med refinansiering av lån innenfor samme låneramme, med samme pantsetter eller pantsettere og med samme panteobjekt, betales et gebyr på kr 200,-, for tinglysing av pantedokument eller tinglysing av *overdragelse* av pantedokument.

II

Forskriften trer i kraft xx.xx.2017