

# Høringsnotat – forslag til endringer i tinglysingsforskriften m.m. (elektronisk tinglysing)

## Innholdsfortegnelse

|        |                                                                                                                                 |    |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | Høringsnotatets hovedinnhold.....                                                                                               | 3  |
| 2.     | Bakgrunnen for høringsnotatet.....                                                                                              | 3  |
| 2.1.   | Prøveordning med elektronisk tinglysing .....                                                                                   | 3  |
| 2.2.   | Arbeidsgruppe nedsatt av Justis- og politidepartementet.....                                                                    | 4  |
| 2.3.   | Prop. 53 L (2013-2014) Endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing)....                                            | 4  |
| 2.4.   | Arbeidsgruppe nedsatt av KMD høsten 2014 .....                                                                                  | 5  |
| 3.     | Krav til sikkerhetsnivå for elektronisk kommunikasjon av tinglysingsdata. ....                                                  | 6  |
| 3.1.   | Gjeldende rett.....                                                                                                             | 6  |
| 3.1.1. | Tinglysingsloven, tinglysingsforskriften og forskrift om prøveprosjekt for e-kommunikasjon .....                                | 6  |
| 3.1.2. | Esignaturloven, forskrift om krav til utsteder av kvalifiserte sertifikater mv. og forskrift om selvdeklarasjonsordninger ..... | 7  |
| 3.2.   | Lov om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing).....                                                           | 7  |
| 3.3.   | Forslag fra arbeidsgruppen nedsatt av KMD .....                                                                                 | 8  |
| 3.3.1. | Betryggende metode .....                                                                                                        | 8  |
| 3.3.2. | Underskrift ved tinglysing .....                                                                                                | 8  |
| 3.3.3. | Vitnepåtegning .....                                                                                                            | 9  |
| 3.3.4. | Erstatningsansvar for sertifikatutsteder .....                                                                                  | 10 |
| 4.     | Standardisert oppsett/grensesnitt av dokumenter ved elektronisk tinglysing.....                                                 | 11 |
| 4.1.   | Gjeldende rett.....                                                                                                             | 11 |
| 4.2.   | Lov om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing).....                                                           | 12 |
| 4.3.   | Forslag fra arbeidsgruppen nedsatt av KMD .....                                                                                 | 12 |
| 5.     | Innlevering av gjenpart ved papirtinglysing.....                                                                                | 13 |

|       |                                                                                       |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.1.  | Gjeldende rett.....                                                                   | 13 |
| 5.2.  | Lov om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing).....                 | 13 |
| 5.3.  | Forslag fra arbeidsgruppen nedsatt av KMD .....                                       | 13 |
| 6.    | Tidspunkt for når et papirbasert dokument skal regnes som registrert .....            | 14 |
| 6.1.  | Gjeldende rett.....                                                                   | 14 |
| 6.2.  | Lov om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing).....                 | 14 |
| 6.3.  | Forslag fra arbeidsgruppen nedsatt av KMD .....                                       | 15 |
| 7.    | Melding til rettighetshaver om rettsstiftelser eller sletting på registerenheten..... | 16 |
| 7.1.  | Gjeldende rett.....                                                                   | 16 |
| 7.2.  | Lov om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing).....                 | 17 |
| 7.3.  | Forslag fra arbeidsgruppen nedsatt av KMD .....                                       | 17 |
| 8.    | Tinglysingsattest for elektronisk tinglysing og papirbasert tinglysing.....           | 18 |
| 8.1.  | Gjeldende rett.....                                                                   | 18 |
| 8.2.  | Lov om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing).....                 | 19 |
| 8.3.  | Forslag fra arbeidsgruppen nedsatt av KMD .....                                       | 19 |
| 9.    | Retting av et dokument (herunder inkuriepåtegninger) .....                            | 20 |
| 9.1.  | Gjeldende rett.....                                                                   | 20 |
| 9.2.  | Lov om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing).....                 | 23 |
| 9.3.  | Forslag fra arbeidsgruppen nedsatt av KMD .....                                       | 23 |
| 10.   | Nærmere om øvrige endringer i regelverket.....                                        | 24 |
| 10.1. | Forslag til endringer i tinglysingsforskriften .....                                  | 24 |
| 11.   | Økonomiske og administrative konsekvenser .....                                       | 25 |
| 12.   | Merknader til forskriftsendringene .....                                              | 26 |
| 13.   | Forslag til forskrift om endring i forskrift om tinglysing .....                      | 31 |

## **1. Høringsnotatets hovedinnhold**

Kommunal- og moderniseringsdepartementet nedsatte høsten 2014 en arbeidsgruppe som fikk som mandat å utarbeide et forslag til høringsnotat om nødvendige endringer i tinglysingsforskriften for å innføre elektronisk tinglysing.

Elektronisk tinglysing skal etter planen innføres i 2016. I første omgang vil elektronisk tinglysing omfatte de mest vanlige dokumenttypene. Systemet vil deretter gradvis få flere funksjonaliteter. Lov om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing) av 20. juni 2014 nr. 45 innebærer at det legges til rette for elektronisk tinglysing i tinglysingsloven. Det åpnes for et kombinert system hvor både elektroniske dokumenter og papirdokumenter kan tinglyses. Det er ikke fastsatt når loven trer i kraft, men dette vil avgjøres når datoen for ferdigstilling av det tekniske systemet er klart.

Forarbeidene til endringsloven er Prop. 53 L (2013-2014) om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing) og Innst. 192 L (2013-2014). Lovforslaget har sin bakgrunn i arbeidsgrupperapporten ”Elektronisk tinglysing – forslag til endringer i tinglysingsloven mv. for å tilrettelegge for elektronisk tinglysing”.

Ved elektronisk tinglysing vil kommunikasjonen mellom brukeren og tinglysingsmyndigheten skje elektronisk. Videre vil saksbehandlingen hos tinglysingsmyndigheten automatiseres i så stor grad som mulig. Dette vil gi en betydelig mer tids- og kostnadseffektiv tinglysingsprosess for alle parter, og de samfunnsøkonomiske gevinstene er anslått å være store. Høringsnotatet inneholder bl.a. krav til sikkerhetsnivå for elektronisk kommunikasjon, standardisert oppsett av dokumenter ved elektronisk tinglysing, innlevering av gjenpart ved papirtinglysing, tidspunkt for når et papirbasert dokument skal regnes som registrert, og bestemmelser om tinglysingsattest.

## **2. Bakgrunnen for høringsnotatet**

I dag foregår papirbasert tinglysing ved at det originale dokumentet sendes inn til tinglysingsmyndigheten sammen med en gjenpart (kopi). Alle dokumenter blir journalført ved mottak. Dokumentene blir så kontrollert og registrert i grunnboken med merknad om at innføringen ikke er konferert. De gis prioritet fra registreringsdagen. Et dokument anses tinglyst når det blir konferert (endelig godkjent). Dokumentet får da en attest om tinglysing. Tinglysingskopien (gjenparten) arkiveres hos tinglysingsmyndigheten, mens originalen sendes tilbake til rekvirenten (innsender). Dokumenter som åpenbart ikke kan tinglyses, blir returnert til avsenderen uten registrering. Prosessen med å få et dokument tinglyst tar normalt fire dager.

### **2.1. Prøveordning med elektronisk tinglysing**

Forskrift om prøveprosjekt for elektronisk kommunikasjon ved tinglysing av 3. mai 2007 nr. 476 er vedtatt med hjemmel i tinglysingsloven. Forskriften innebærer at rettsstiftelser kan sendes inn elektronisk til tinglysingsmyndigheten. I pilotløsningen gjelder dette registrering og sletting av pantdokumenter fra banker, utlegg fra Statens innkrevingssentral og meldinger fra Konkursregisteret. I henhold til forskriften § 2 må de institusjoner som ønsker å ta ordningen i bruk

godkjennes av departementet. En rekke banker har tatt i bruk ordningen, og i dag utgjør andelen elektronisk innsendte dokumenter om lag 30 % av totalvolumet.

## **2.2. Arbeidsgruppe nedsatt av Justis- og politidepartementet**

Justis- og politidepartementet nedsatte våren 2009 en arbeidsgruppe ledet av Professor Røsæg som skulle utrede og foreslå regler om elektronisk tinglysing av rettsstiftelser i fast eiendom og borettslagsandeler. Arbeidsgruppen avga sin rapport 1. juni 2010. Rapporten ble sendt på høring 21. juni 2010 med høringsfrist 24. september 2010.

Arbeidsgruppen foreslo en rekke endringer som skulle tilrettelegge for elektronisk tinglysing, bl.a.:

- overgang fra tinglysing av dokumenter til rettigheter
- et to-sporet system med både tinglysing på papir og elektronisk tinglysing
- overgang fra dagboksprioritet til klokkeslettprioritet
- klargjøring av regler om retting av grunnboken ved feil i det elektroniske dokumentet som er sendt til tinglysing (meldingen om tinglysing)
- at overdragelse av panteretter skal tinglyses
- at det skal bli videre adgang til å få foretatt flere tinglysinger med én melding til tinglysing (massetinglysing)
- at det skal bli mulig å melde flere transaksjoner til tinglysing samtidig, selv om de må tinglyses i en bestemt rekkefølge (kjedetinglysing)
- at elektroniske dokumenter skal kunne gi rett til utlegg mv. uten forutgående dom.

## **2.3. Prop. 53 L (2013-2014) Endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing)**

Justis- og beredskapsdepartementet la ved Prop. 53 L (2013-2014) frem forslag til endringer i tinglysingsloven og noen andre lover med det formål å tilrettelegge for elektronisk tinglysing. Proposisjonen var en oppfølging av rapporten fra arbeidsgruppen ledet av Professor Erik Røsæg. Justis- og beredskapsdepartementet gikk videre med enkelte av de forslagene arbeidsgruppen foreslo, mens flere forslag ikke ble videreført i proposisjonen. Av de forslagene som ikke ble videreført var bl.a. forslaget om å innføre tinglysing av rettigheter i stedet for dokumenter samt forslaget om massetinglysing.

Lovsaken ble behandlet og vedtatt i Stortinget 10. juni 2014. Bestemmelsene trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer. Det er hittil ikke fastsatt et ikraftsettelsestidspunkt for lovendringene.

Lov om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing) av 20. juni 2014 nr. 45 innebærer at det i stor grad legges opp til at den nærmere reguleringen kan skje i forskrifts form.

Noen av de hovedgrepene som tas i endringsloven for å tilrettelegge for elektronisk tinglysing er å gi både profesjonelle aktører og privatpersoner adgang til å tinglyse elektroniske dokumenter, slik som i dag ved alminnelig papirbasert tinglysing. Tilgjengeligheten for alle vil imidlertid bero på de til enhver tid tekniske løsninger. Den papirbaserte tinglysingen beholdes, slik at det blir et to-sporet system med både elektronisk og papirbasert tinglysing.

Videre skal elektroniske dokumenter utformes på en standardisert måte for at tinglysingsmyndigheten skal kunne registrere inn opplysningene og behandle dokumentene automatisk. Det må derfor stilles krav til oppsett for alle dokumenter som skal tinglyses elektronisk. Det gis derfor en hjemmel til å gi forskriftsbestemmelser om at innsending av elektroniske dokumenter skal skje i den form tinglysingsmyndigheten fastsetter. Ved papirbasert tinglysing er flere dokumenttyper allerede standardiserte, og dagens ordning for innsending av dokumenter vil kunne videreføres.

Det legges opp til klokkeslettprioritet der et tinglyst elektronisk dokument får prioritet fra det tidspunktet dokumentet er registrert, i stedet for dagen for den foreløpige registreringen (dagbokføringen) av dokumentet. Når dokumentene får prioritet fra registreringstidspunktet, 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. Det gis derfor en forskriftshjemmel for å fastsette et klokkeslett for når et dokument som ikke er sendt inn elektronisk, skal regnes som registrert.

Endringsloven gir forskriftshjemmel om signering og vitnepåtegning, slik at det må utredes nærmere bl.a. bruk av elektronisk signatur og elektronisk sertifikat. Justis- og beredskapsdepartementet mener at elektronisk tinglysing ikke øker den generelle risikoen sammenlignet med dagens konvensjonelle underskrifter og ordinær postforsendelse.

Det legges opp til at alle som tinglyser et dokument, skal gis en bekreftet utskrift av grunnboken som viser det som tidligere er registrert på registerenheten. En slik bekreftet utskrift av grunnboken kommer i stedet for en pantattest etter gjeldende rett, jf. tinglysingsloven § 11 tredje ledd.

I tillegg gis det forskriftshjemler for nærmere bestemmelser om bl.a. innlevering av gjenpart, melding til rettighetshaver når det blir tinglyst rettsstiftelser på registerenheten og retting av et hjemmelsdokument.

#### **2.4. Arbeidsgruppe nedsatt av KMD høsten 2014**

Arbeidsgruppen har bestått av 2 representanter fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet og 3 representanter fra Kartverket. Arbeidsgruppen fikk som mandat å utarbeide et høringsnotat med forslag til nødvendige forskriftsendringer for å gjennomføre elektronisk tinglysing om bl.a. følgende:

1. Krav til sikkerhetsnivå for elektronisk kommunikasjon av tinglysingsdata. Det må vurderes bestemmelser 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 må vurderes om og når det skal gjelde et krav om kvalifisert sertifikat. Forholdet til esignaturloven må også vurderes. (Forskriftshjemmel i tinglysingsloven § 6 første ledd.)
2. Bestemmelser om standardisert nettskjema ved elektronisk tinglysing. (Forskriftshjemmel i tinglysingsloven § 6 første ledd.)

3. Bestemmelser om innlevering av gjenpart ved papirtinglysing. (Forskriftshjemmel i tinglysingsloven § 6 annet ledd.)
4. Bestemmelser om klokkeslett for når et dokument som ikke er sendt inn elektronisk, skal regnes som registrert. (Forskriftshjemmel i tinglysingsloven § 7 første ledd.)
5. Bestemmelser om melding til rettighetshaver når det blir tinglyst rettsstiftelser eller sletting av et dokument på registerenheten. (Forskriftshjemmel i tinglysingsloven § 11 tredje ledd.)
6. Bestemmelser om tinglysingsattest for elektronisk tinglysing og papirbasert tinglysing. (Forskriftshjemmel i tinglysingsloven § 11 annet ledd.)
7. Bestemmelser om retting av et dokument som overfører hjemmelen til fast eiendom, herunder inkuriepåtegninger og betaling av tinglysingsgebyr for slik retting. (Forskriftshjemmel i tinglysingsloven § 18 annet ledd.)

Dette innebærer en rekke endringer i tinglysingsforskriften: bl.a. i § 2 Blanketter, § 4 Klarhet og form, § 6 Tinglysingsgjenpart, § 7 Hjelpedokument, § 8 Betaling av dokumentavgift, § 10 Tinglysingsregisteret, § 11 Innføring i tinglysingsregisteret, § 17 Tinglysingsattest, § 18 Sletting av tinglyste dokumenter og § 22 Ekspedering av dokumenter. I tillegg foreslår arbeidsgruppen flere andre endringer i tinglysingsforskriften for at den skal bli teknologinøytral slik at elektronisk tinglysing kan innføres på lik linje med papirbasert tinglysing.

Arbeidsgruppen har hatt en rekke interne møter. Det er også gjennomført møter med Justis- og beredskapsdepartementet samt Brønnøysundregistrene.

### **3. Krav til sikkerhetsnivå for elektronisk kommunikasjon av tinglysingsdata.**

#### **3.1. Gjeldende rett**

##### **3.1.1. Tinglysingsloven, tinglysingsforskriften og forskrift om prøveprosjekt for e-kommunikasjon**

I dagens pilotløsning i forskrift om prøveprosjekt for elektronisk kommunikasjon ved tinglysing er det lagt til grunn at ved elektronisk kommunikasjon mellom tinglysingsmyndigheten og dens brukere skal kommunikasjonen sikres ved bruk av en ”betryggende metode” som autentiserer innsenderen og sikrer meldingens integritet. Forskriften § 3 fastslår at ved elektronisk kommunikasjon av tinglysingsdata benyttes den form og fremgangsmåte som er anvist av tinglysingsmyndigheten og godkjent av departementet. Hva som vil være en ”betryggende metode” er en løpende vurdering hos tinglysingsmyndigheten basert på hva som skal kommuniseres, tilgjengelig teknologi og hensiktsmessige sikkerhetsvurderinger. I praksis innebærer dette i dag at de elektroniske oversendingene av dokumenter for tinglysing i prøveprosjektet sikres ved bruk av virksomhetssertifikater.

Når det gjelder krav til underskrift, skal det benyttes elektronisk signatur som oppfyller kravene i forskrift 21. november 2005 nr. 1296 om frivillig selvdeklarasjonsordning § 3 og som er oppført på publisert liste i henhold til § 11 første ledd i nevnte forskrift.

### **3.1.2. Esignaturloven, forskrift om krav til utsteder av kvalifiserte sertifikater mv. og forskrift om selvdeklarasjonsordninger**

Lov om elektronisk signatur (esignaturloven) fastsetter bl.a. krav til utstedere av kvalifiserte sertifikater, og erstatningsansvar for utsteder av kvalifiserte sertifikater. I tillegg gis det hjemmel til ved forskrift å innføre frivillige selvdeklarasjonsordninger med sikte på å høyne nivået for sertifikattjenester for å øke tilliten til og bruken av slike tjenester.

Forskrift om krav til utsteder av kvalifiserte sertifikater mv. er gitt med hjemmel i esignaturloven og fastsetter hvilke krav som må foreligge for at sertifikater kan benevnes som kvalifiserte.

Forskrift om frivillige selvdeklarasjonsordninger for sertifikatutstedere er gitt med hjemmel i esignaturloven. Forskriften innebærer at sertifikatutstedere ved en selvdeklarasjon kan melde fra til Post- og teletilsynet om at forskriftens krav er oppfylt. Forskriften fastsetter krav til selvdeklarasjonsordninger i §§ 3 til 5. Forskriften § 3 fastsetter bestemmelser for selvdeklarasjon sertifikatklasse "Person-Høyt". Det fastslås at sertifikatutsteder skal oppfylle alle krav angitt som absolutte (A-krav) for sertifikatklasse "Person-Høyt" i "Kravspesifikasjon for PKI i offentlig sektor" som er relevante for aktuelle sikkerhetsprodukter eller –tjenester.

### **3.2. Lov om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing)**

I lov av 20. juni 2014 nr. 45 om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing) er sikkerhetsnivået for elektronisk kommunikasjon regulert i § 6 første ledd tredje og fjerde punktum, som lyder:

*"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."*

Bestemmelsen fastsetter at det ved innsending av elektroniske dokumenter skal brukes en betryggende metode for å sikre at tinglysingsmyndigheten vet hvem som har sendt meldingen (autentisert) og at meldingens innhold ikke er endret etter at den er sendt fra brukeren (integritet). Videre fastsettes det at en rekke forhold skal reguleres i forskrifts form.

Følgende forutsetninger fremgår av Prop. 53 L (2013-2014) på side 19:

*”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.”*

Det fremgår videre at:

*”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.”*

### **3.3. Forslag fra arbeidsgruppen nedsatt av KMD**

#### **3.3.1. Betryggende metode**

Oversendinger av meldinger til tinglysingsmyndigheten skal sikres med ”en betryggende metode” som autentiserer den som har sendt meldingen (slik at tinglysingsmyndigheten vet hvem meldingen kommer fra) og som ivaretar dokumentenes integritet slik at både avsender og tinglysingsmyndigheten er sikre på at meldingens innhold ikke blir endret etter at meldingen ble sendt og frem til meldingen blir mottatt hos tinglysingsmyndigheten. Valget og formuleringen av den rettslige standarden ”betryggende metode” kan anses som et svar på spørsmålet om man i regelverket skal stille tekniske krav (metodekrav) eller funksjonskrav. Med tekniske krav menes krav om at særlige utpekte tekniske løsninger skal benyttes. Ved funksjonskrav er fokus derimot satt på sluttresultatet. Hvilke tekniske løsninger som velges for å oppnå et resultat i samsvar med kravet, må bero på en konkret vurdering av hva som skal sendes inn for tinglysing, fra hvem innsendingen skal skje og hvilke tekniske løsninger som til enhver tid vil være tilgjengelige. I dag brukes som hovedregel virksomhetssertifikater i prøveprosjektet for elektronisk tinglysing til sikring av meldinger både til og fra tinglysingsmyndigheten. I mange tilfeller brukes også personlige sertifikater fra ansatte i de virksomhetene som sender inn dokumenter elektronisk. Skjønnstemaet ”betryggende metode” utelukker imidlertid ikke at andre former for løsninger kan brukes.

Det er i Prop. 53 L (2013-2014) forutsatt at departementet i forbindelse med forskriftsarbeidet foretar nødvendige utredninger og vurderinger av blant annet spørsmålet om og når det skal gjelde et krav om kvalifisert sertifikat. Slik arbeidsgruppen ser det, vil vurderingen av hvilke metoder som er betryggende kunne variere over tid avhengig av tilgjengelige løsninger. Det er gode erfaringer med at disse vurderingene er lagt til Kartverket i pilotprosjektet med elektronisk tinglysing, og arbeidsgruppen foreslår derfor at forskriften gir Kartverket myndighet til å bestemme hvilke løsninger som til enhver tid anses som betryggende. Dette er i overenstemmelse med hvordan et slikt ansvar er delegert i andre deler av forvaltningen. Vi viser i den forbindelse til eforvaltningsforskriften §§ 3 og 4. Valget av metode skal være forankret i Kartverkets sikkerhetsstrategi.

#### **3.3.2. Underskrift ved tinglysing**

Etter tinglysingsloven § 13 kreves det enten at den som har grunnbokshjemmel er utsteder av et dokument eller at det foreligger samtykke fra hjemmelshaver dersom en skal få tinglyst en rettshandel, som for eksempel overføring av hjemmel til eiendomsrett eller annen rettighet. Ved

tinglysing av dokument som gir uttrykk for en rettshandel, stilles det krav om original underskrift fra utsteder/hjemmelshaver.

Det følger forutsetningsvis av lov av 20. juni 2014 nr. 45 om endringer i tinglygingsloven mv. (elektronisk tinglysing) § 6 at ved elektronisk innsending av dokumenter for tinglysing kan underskriften eller signeringen gjøres ved bruk av elektronisk sertifikat. I enkelte tilfeller, som ved salg av felles bolig, skal også hjemmelshavers ektefelle samtykke til tinglysingen (tinglygingsloven § 13 femte ledd). I disse tilfellene skal det elektroniske dokumentet også innholde vedkommendes signatur fremstilt på samme måte.

I dagens prøveprosjekt for elektronisk tinglysing er det lagt til grunn at ved elektronisk tinglysing av dokumenter hvor det ved papirinnssending kreves original signatur, skal det benyttes elektronisk signatur som oppfyller kravene i forskrift 21. november 2005 nr. 1296 om frivillig selvdeklarasjonsordning § 3 og som er oppført på publisert liste i henhold til § 11 første ledd i nevnte forskrift. Dette tilsvarer sertifikater som er selvdeklarerende på nivå person høyt. Dette vil vanligvis gjelde tinglysing av eiendomsoverdragelser, avtalepantsettelse og ulike former for avtalebaserte rettigheter i registerenheten. I prøveprosjektet har slike elektroniske sertifikater blitt brukt til å signere elektroniske pantedokumenter.

Det er i dag etablert velutviklede strukturer for bruk av elektroniske sertifikater, og slike er i bruk innenfor mange samfunnsområder. Tinglygingsmyndigheten har prøvd ut bruk av elektroniske sertifikater i dagens prøveprosjekt og erfaringene med sertifikatene er gode. De valg som er gjort av sikkerhetsnivå i de ulike transaksjoner, er anerkjent i markedet og benyttet i den statlige ID-porten.

Elektronisk kommunikasjon med tinglygingsmyndigheten vil i de fleste tilfeller skje ved at dokumenter (f.eks. skjøter og pantedokumenter) blir opprettet og signert i løsninger hos private virksomheter (etter krav fastsatt av tinglygingsmyndigheten). Dokumentene blir deretter oversendt for tinglysing. I de tinglysingstransaksjonene hvor det i dag kreves original underskrift vil det være særlig behov for stor grad av sikkerhet knyttet til avsenders identitet og et behov for stor grad av sikkerhet om koblingen mellom dokumentets innhold og avsenders identitet.

Etter arbeidsgruppens syn er det naturlig å videreføre det sikkerhetsnivået som er brukt i dagens prøveprosjekt. Dette innebærer at i de tilfeller hvor det i dag stilles krav om original underskrift, så kreves det at det elektroniske dokumentet underskrives ved bruk av elektronisk sertifikat selvdeklarerende på nivå "person-høyt". Dette er sertifikater som i dag leveres av blant annet Bankid, Buypass og Commfides og som i dag også er i bruk i ID-porten. I tillegg er disse sertifikatene de enkleste i bruk og per i dag også billigere enn de "lavere" nivåene. Etter arbeidsgruppens syn vil det være hensiktsmessig at det i forskrift blir nedfelt krav om sikkerhetsnivå i form av hvilken sertifikatklasse som skal anvendes i disse tilfellene. Riktig implementering og riktig bruk av løsningen må falle inn under de generelle virksomhetskravene til tinglygingsmyndigheten.

### **3.3.3. Vitnepåtegning**

Etter tinglygingsloven § 17 skal underskrifter på skjøter og pantedokumenter være bekreftet etter nærmere regler fastsatt av departementet. Dagens ordning er at det stilles krav om at vitner bekrefter underskrifter hvis dokumentene skal sendes på papir, men dersom dokumentene sendes inn elektronisk og det brukes elektroniske sertifikater, er det ikke et slikt krav, jf. forskrift om

prøveprosjekt for elektronisk kommunikasjon ved tinglysing av 3. mai 2007 nr. 476 § 4 der det gjøres et unntak med hjemmel i tinglysingsloven § 4a. I disse tilfellene er det sertifikatutsteder (den tiltrodde tredjepart) som bekrefter rett bruk av sertifikatet.

Etter dagens praksis er det slik at vitnene skal bekrefte at underskriveren(e) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dokumentet i vitnets nærvær. Videre er det et krav at vitnene er myndige og bosatt i Norge. Det er ikke et krav etter tinglysingslovens ordlyd at vitnene skal undersøke om det foreligger tvang eller svik og det er heller ikke noe krav om at vitnet kjenner underskriverens identitet ut over de opplysningene vitnet trenger for å innestå for at vedkommende er over 18 år. I en avgjørelse fra Eidsivating lagmannsrett (92-2742 A) ble 2 vitner idømt erstatningsansvar for vitterlighetspåtegninger på et gjeldsbrev. De hadde innestått for en underskrift av en person som ikke hadde vært til stede. Det viste seg at vedkommendes underskrift var forfalsket.

Etter arbeidsgruppens syn vil det ikke være hensiktsmessig å innføre krav om bevitnelse ved bruk av elektroniske sertifikater. Ved bruk av sertifikatet vil sertifikatutsteder bekrefte identifikatoren som vil kunne gi mottakeren informasjon om underskrivers navn og alder, rett teknisk bruk av sertifikatet og at sertifikatet ikke er meldt tapt eller stjålet, med andre ord at det mest trolig er sertifikatinnehaber som har signert dokumentet. Ved bruk av elektroniske sertifikater vil således vitnene ikke kunne tilføre nye opplysninger hva gjelder hvem som har underskrevet. Skal det være hensiktsmessig å videreføre vitneordninger for å forhindre falsk og svik, må vitnene også uttrykkelig ha i oppgave å undersøke om slike forhold foreligger. Etter arbeidsgruppens syn vil det være å føre ordningen for langt, også i forhold til ordlyden i bestemmelsen i tinglysingsloven § 17.

#### **3.3.4. Erstatningsansvar for sertifikatutsteder**

Dersom det oppstår feil eller forsømmelser knyttet til kvalifiserte elektroniske signaturer, oppstiller esignaturloven § 22 et erstatningsansvar for utstedere av kvalifiserte sertifikater eller andre aktører som garanterer for slike sertifikater. En sertifikatutsteder kan begrense sitt erstatningsansvar etter esignaturloven § 22 tredje ledd dersom sertifikatutsteder i sertifikatet har angitt en beløpsmessig begrensning for bruk av sertifikatet. Regelen om beløpsmessig begrensning må leses i sammenheng med esignaturloven § 4 bokstav j).

Nærings- og handelsdepartementet har ved brev av 27. april 2006 til Post- og teletilsynet antatt at uten en slik beløpsmessig begrensning klart angitt i sertifikatet og/eller i avtalen med den som stolte på sertifikatet, kan ikke sertifikatutsteder begrense sitt potensielle ansvar etter esignaturloven § 22. Bankene har beløpsbegrenset sitt potensielle ansvar som utsteder av BankID til kr. 100.000,- for ett skadetilfelle pr. sertifikatmottaker. I BankID-sertifikatene er derfor beløpet kr. 100.000,- angitt i et felt som er dedikert for slik angivelse. Videre står det klart i kundeavtalene at bankenes ansvar etter esignaturloven § 22 er begrenset til dette beløpet. Alle andre utstedere av kvalifiserte sertifikater i Norge har også beløpsbegrenset sitt ansvar, men da gjerne med et lavere beløp. Konsekvensen av en slik beløpsmessig begrensning har Nærings- og handelsdepartementet uttalt seg om i brevet nevnt ovenfor:

*”I tilknytning til dette vil departementet nevne at eventuell bruk av et kvalifisert sertifikat utover beløpsbegrensningen normalt ikke vil påvirke signaturens rettsvirkning. Derimot kan eventuelt bruk ut over bruksbegrensninger kunne få en slik effekt, men dette må vurderes i den konkrete saken.”*

Ut fra Nærings- og handelsdepartementets brev og esignaturlovens forarbeider (se Ot.prp. nr. 82 (1999-2000) side 38 annen spalte; punkt 8.10.5) legger arbeidsgruppen til grunn at hvis det er angitt beløpsmessige begrensninger i et sertifikat og sertifikatet er brukt for å signere transaksjoner som gjelder høyere beløp, vil ikke signaturens rettsvirkning bli påvirket av dette. Som det sies i forarbeidene nevnt ovenfor er ikke ”overskridelsen” i seg selv noen grunn til at det kan bestrides at dokumentet er signert av undertegner. Det vil være opp til signaturmottaker å vurdere – ut fra den tillit han har til sertifikatet; blant annet ut fra hvilket ansvar sertifikatutsteder har tatt på seg – om han ønsker å godta disposisjonen.

Når et elektronisk dokument som sendes til tinglysing gjelder en transaksjon høyere enn den beløpsgrensen som er angitt i det sertifikatet som er benyttet, kan spørsmål om ansvar komme opp på flere måter. Arbeidsgruppen legger til grunn at tinglysingsmyndigheten ikke kan gjøres ansvarlig fra en panthaver dersom det skulle vise seg at panthaver har kontrahert med en pantsetter som har misbrukt et elektronisk sertifikat. Et slikt forhold vil være et underliggende forhold mellom panthaver og den angivelige pantsetteren - tinglysing gir ikke partene bedre rett dem imellom. Annerledes vil det kunne være for tredjepersoner som har stolt på at grunnboken er riktig eller for hjemmelshavere som har mistet hjemmelen til sin eiendom/rettighet som følge av et misbrukt sertifikat. Tredjepersoner kan være berettiget til erstatning etter tinglysingsloven § 35. I henhold til tinglysingsloven § 35 første ledd bokstav d kan staten bli ansvarlig for tinglysingsfeil dersom et dokument er falsk eller forfalsket eller er ugyldig p.g.a. mindreårighet eller kommet i stand ved tvang. Det vil også kunne være aktuelt med erstatningsansvar for utstederen av dokumentet som vil kunne være ansvarlig for å ha sendt inn et dokument med falsk underskrift for tinglysing.

Elektroniske sertifikater brukes i en rekke sammenhenger og spørsmålet om det bør stilles strengere vilkår i forbindelse med en ansvarsbegrensning, særlig med tanke på beløpets størrelse, må eventuelt ses i en større sammenheng. For hjemmelshavere som har mistet sin hjemmel til sin eiendomsrett/annen rettighet, så vil hjemmelshaver selv kunne motvirke dette ved å ha kontroll på det elektroniske sertifikatet og ved å melde tap/tyveri raskt til sertifikatutsteder.

#### **4. Standardisert oppsett/grensesnitt av dokumenter ved elektronisk tinglysing.**

##### **4.1. Gjeldende rett**

For dokumenter som tinglyses i dag, følger det av tinglysingsforskriften § 2 med hjemmel i tinglysingsloven § 38, at det skal benyttes standardisert oppsett fastsatt av Statens kartverk på en rekke dokumenter som sendes til tinglysing.

Tidligere var den nærmere reguleringen av oppsettet for dokumenter til tinglysing regulert i forskrift av 1. november 1995 nr. 869 om standardisert oppsett for blanketter til tinglysing. Denne forskriften, med unntak av § 6 som omhandler seksjoneringsbegjæringer, ble delvis opphevet ved forskrift av 22. desember 2010 nr. 1820, som også ga Statens kartverk kompetanse til å fastsette det nærmere oppsettet på dokumenter til tinglysing. Forskriften regulerer fortsatt oppsettet for seksjoneringsdokumenter.

Hva gjelder dokumenter som tinglyses elektronisk i dagens prøveprosjekt, er det gitt en egen bestemmelse i forskrift av 3. mai 2007 nr. 476 om prøveprosjekt for elektronisk kommunikasjon ved tinglysing § 3. Det følger av denne bestemmelsen at det ved *”elektronisk kommunikasjon av tinglysingsdata benyttes den form og fremgangsmåte som er anvist av tinglysingsmyndigheten og godkjent av Justisdepartementet i medhold av tinglysingsloven § 4a og § 38”*. Dette innebærer at tinglysingsmyndigheten definerer det tekniske grensesnittet som skal brukes ved elektronisk kommunikasjon. Dersom opplysningene skal kunne valideres og registreres fortløpende er tinglysingsmyndigheten avhengig av at informasjonen er strukturert og at den innkommer på et for tinglysingsmyndigheten relevant teknisk format. Tinglysingsmyndigheten er også avhengig av at brukerne finner det tilgjengelige tekniske formatet hensiktsmessig. I prøveprosjektet for elektronisk tinglysing har dette fungert tilfredsstillende.

#### **4.2. Lov om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing)**

Lov av 20. juni 2014 nr. 45 om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing) § 6 første ledd gir hjemmel til i forskrift å fastsette nærmere regler om form og fremgangsmåte for dokumenter som sendes elektronisk til tinglysing. Bestemmelsen gir altså hjemmel til å fastsette regler om standardisert oppsett av dokumenter ved elektronisk tinglysing (”form”), jf. Prop. 53 L (2013-2014) side 31.

I spesialmerknaden til § 6 første ledd andre punktum i Prop. 53 L (2013-2014), legger Justis- og beredskapsdepartementet til grunn at kompetansen til å regulere dette nærmere er noe som antas mest hensiktsmessig å delegere til Statens kartverk. Begrunnelsen for dette er at Statens kartverk, som tinglysingsmyndighet, er den som er ”nærmest til å vurdere de tekniske og praktiske sidene ved elektronisk tinglysing”.

#### **4.3. Forslag fra arbeidsgruppen nedsatt av KMD**

Hvilken ”form” og hvilken ”fremgangsmåte” som benyttes ved innsending av tinglysingsdokumenter er noe som kan utvikle og endre seg over tid. Dette gjelder både som følge av endringer i regelverket, og som følge av endringer i tekniske løsninger og tilgjengelige muligheter.

Et elektronisk dokument som skal tinglyses, må sendes til tinglysingsmyndigheten i den form og med den fremgangsmåte som er bestemt. I praksis betyr dette at de store brukerne må tilknytte seg det tekniske grensesnittet som tinglysingsmyndigheten til enhver tid tilbyr. Etter hvert vil publikum også tilbys en portal hvor de selv kan fylle ut opplysninger for tinglysing, signere og sende inn. På den måten sikrer tinglysingsmyndigheten at den får de nødvendige data og at det oversendes på en måte som gjør det mulig å validere informasjon og automatisk registrere informasjonen i registeret. Denne beskrevne fremgangsmåten gjelder alle former for elektronisk innsending av dokumenter til tinglysing.

Det vil måtte bli en viss sammenheng mellom oppsettet på papirdokumenter, og oppsettet i forhold til de dataene som er nødvendig å registrere inn elektronisk. Når kompetansen til å regulere oppsettet for dokumenter som sendes på papir til tinglysing er lagt til Statens kartverk, er det derfor hensiktsmessig at også kompetansen til å regulere nærmere hvordan elektroniske dokumenter skal

formes og hvordan de skal sendes inn, legges til Kartverket. Dette vil også bevare fleksibiliteten i forhold til fremtidig utvikling i regelverket og teknologien. Arbeidsgruppen foreslår derfor en løsning som tilsvarer eforvaltningsforskriften. Eforvaltningsforskriften § 3 omhandler bruk av elektronisk kommunikasjon ved henvendelser til et forvaltningsorgan, og fastslår i bokstav a at alle som henvender seg til et forvaltningsorgan, kan benytte elektronisk kommunikasjon, dersom forvaltningsorganet har lagt til rette for dette, og det skjer på den anviste måten.

## **5. Innlevering av gjenpart ved papirtinglysing.**

### **5.1. Gjeldende rett**

Tinglysingsloven § 6 første lyder:

*”Den som forlanger noe tinglyst, skal foruten dokumentet innlevere gjenpart (herunder avskrift) av det, med mindre annet er bestemt ved forskrift gitt av departementet.”*

Bestemmelsen innebærer at ved tinglysing av papirbaserte dokumenter, skal tinglysingsrekvirenten innlevere en gjenpart av dokumentet som begjæres tinglyst. Gjenparten skal være en korrekt gjengivelse av dokumentet. Gjenparten oppbevares for ettertiden i grunnbokens gjenpartsarkiv, også kalt ”panteboken”. Oppbevaring av gjenparten skjer i dag ved at en papirbasert gjenpart blir skannet og oppbevart i elektronisk form. Inntil videre oppbevares også den papirbaserte gjenparten. Det innleveres i dag ikke kopi av f.eks. papirbasert utleggspant. Kartverket fører ikke alle detaljer om det rettsforhold som er gjenstand for tinglysing i grunnboken. Den enkelte rettsstiftelse blir altså innført stikkordsmessig i grunnboken. Hensikten med at Kartverket skanner gjenparten av det tinglyste dokument er at publikum skal kunne få tilgang til det fulle innholdet i det tinglyste dokumentet.

### **5.2. Lov om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing)**

Lov av 20. juni 2014 nr. 45 om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing) § 6 annet ledd gir følgende forskriftshjemmel:

*”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.”*

### **5.3. Forslag fra arbeidsgruppen nedsatt av KMD**

Spørsmålet om innlevering av gjenpart er kun aktuelt ved papirbasert tinglysing. Dersom man innfører en ordning der tinglysingsgjenpart utgår, må tinglysingsmyndigheten i stedet skanne originaldokumentet som begjæres tinglyst.

En fordel med skanning av originaldokumentet, og ikke av en gjenpart av det tinglyste dokumentet, vil være at det ikke kan oppstå tvil om at det skannede dokumentet er identisk med det tinglyste dokument. Det vil i tillegg være ressursbesparende for Kartverket å slippe å kontrollere at en

innlevert gjenpart er likelydende med dokumentet som blir tinglyst. Gevinsten for publikum ved at det er originaldokumentet som blir skannet, vil være at det ikke blir nødvendig å innlevere og attestere en tinglysingsgjenpart.

På den annen side vil Kartverket bli nødt til å skanne originaldokumentet før det returneres til brukeren. I tider med stor saksmengde, vil restanser i skanningsprosessen forsinke returen av det tinglyste dokumentet. Ved ikrafttredelse av nye lovbestemmelser i forbindelse med innføring av elektronisk tinglysing, vil kravene til rask saksbehandling bli større, og det vil innebære en risiko for forsinket saksbehandling å la retur av dokumentene bero på tinglysingsmyndighetens kapasitet til å skanne originale dokumenter raskt nok.

På denne bakgrunn ser arbeidsgruppen det slik at forskriften bør åpne for å gi tinglysingsmyndighetene fullmakt til å bestemme om det skal innleveres gjenpart. Dette vil gi tinglysingsmyndighetene mulighet til å endre praksis med hensyn til om det skal innleveres gjenpart av dokumenter som begjæres tinglyst etter hvert som det høstes erfaring med ikrafttredelsen av nye lov- og forskriftsbestemmelser.

## **6. Tidspunkt for når et papirbasert dokument skal regnes som registrert**

### **6.1. Gjeldende rett**

I dagens tinglysingssystem opererer man med dagsprioritet. Det vil si at alle dokumenter som tinglyses samme dag, får lik prioritet, når ikke annet følger av annet lovverk. Rettsstiftelsene som er tinglyst en dag vil som hovedregel gå foran alle dokumenter som ikke er tinglyst samme dag eller tidligere, jf. tinglysingsloven §§ 20 første ledd og 21 første ledd. Dette prinsippet gjelder imidlertid ikke ubetinget; som eksempel kan nevnes utleggs- og arrestforetninger som går foran andre rettserverv som er tinglyst samme dag, jf. tinglysingsloven § 20 annet ledd.

Videre skal et dokument innføres i dagboken (grunnboken) under den dato det er kommet inn, jf. tinglysingsloven § 7 første ledd. Tinglysingsforskriften § 11 første ledd første punktum fastslår imidlertid at et dokument for å få prioritet fra dagen det kommer inn, må være kommet tinglysingsmyndigheten i hende innen kl. 14.00. Dette innebærer dermed et skjæringstidspunkt for når man er over i en ny registreringsdag.

I praksis kommer majoriteten av dokumentene med posten på morgenen. Den ovenfor nevnte regel sikrer imidlertid publikum en mulighet til å innlevere dokumentene personlig til tinglysingsmyndigheten innen kl. 14.00, og dermed kunne sikre seg prioritet fra samme dag dokumentet blir levert. Dersom kontortiden er slutt før klokken 14.00 (typisk i forbindelse med jule- og påskehøytiden), må dokumentene ha kommet tinglysingsmyndigheten i hende innen det tidspunktet kontoret stenger, jf. tinglysingsforskriften § 11 første ledd andre punktum.

### **6.2. Lov om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing)**

Lov av 20. juni 2014 nr. 45 om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing) § 7 første ledd første punktum fastslår at et dokument som kreves tinglyst, skal registreres når det kommer inn. Bestemmelsen innfører altså klokkeslettprioritet. Dette er en endring sammenlignet med gjeldende rett som gir dagsprioritet. Et dokument som kreves tinglyst, skal etter bestemmelsen registreres umiddelbart. Dersom dokumentet ikke kan kontrolleres helautomatisk, må det sikres prioritet fra dette klokkeslettet.

For dokumenter som sendes inn elektronisk er bestemmelsen klar; de vil få prioritet fra det tidspunktet de mottas av tinglysingssystemet. Ved klokkeslettprioritet vil det svært sjeldent forekomme at to dokumenter registreres samtidig, og således får lik prioritet. Siden det fortsatt vil være mulig å sende inn dokumenter til tinglysing på papir, vil det være behov for å regulere nærmere hva som skal gjelde som prioritets-/registreringstidspunkt for disse. Den nye bestemmelsen i tinglysingsloven § 7 første ledd annet punktum gir hjemmel til i forskrift å fastsette prioritets-/registreringstidspunkt for når dokumenter som ikke er sendt inn elektronisk skal regnes som registrert. Samtidig er bestemmelsen ment å gi hjemmel til å fastsette et skjæringstidspunkt for når man er over i en ny dag. Det må altså fastsettes et klokkeslett for når et papirdokument senest må ha kommet inn til tinglysingsmyndigheten for å få prioritet fra innsomst dagen, og ikke først den påfølgende kontordagen. Bestemmelsen gir også hjemmel til å fastsette særregler for dager der Kartverket har kortere åpningstider.

### **6.3. Forslag fra arbeidsgruppen nedsatt av KMD**

Dokumenter til tinglysing som kommer inn på papir, kan ikke få prioritet fra det tidspunktet de enkelte dokumentene registreres inn i fagsystemet hos tinglysingsmyndigheten. Dette ville gitt dokumenter som har ankommet tinglysingsmyndigheten med posten samme dag tilfeldig prioritet utover dagen. Ved papirbasert tinglysing anses prioritet fra dato for tinglysing som den beste løsningen, siden de fleste dokumentene kommer inn til tinglysingsmyndigheten samtidig med posten.

Justis- og beredskapsdepartementet uttaler i Prop. 53 L (2013-2014) side 46 at løsningen kan være at papirdokumenter kan få prioritet for eksempel fra klokken 16.00 den dagen dokumentet registreres, og at skjæringstidspunktet for når et dokument skal anses innsommet samme dag, kan settes til klokken 14.00. De legger imidlertid til grunn at begge disse tidspunktene kan settes tidligere eller senere, men hva gjelder prioritets-/registreringstidspunktet, så må ikke dette settes senere enn det som er nødvendig av hensyn til Kartverkets arbeidsrutiner. Det uttales videre i proposisjonen at: *”Et papirdokument bør ikke gjøres synlig i grunnboken før prioritets-/registreringstidspunktet. 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 umiddelbar elektronisk løsning.”*

Arbeidsgruppens syn på dette er at prioritets-/registreringstidspunktet ikke kan settes for tidlig for at tinglysingsmyndigheten skal kunne ha mulighet til å registrere inn alle dokumenter som har kommet inn på papir den aktuelle dagen. Normal arbeidstid er klokken 15.45 (sommertid kl. 15.00), og det kan skje at registreringen ikke er ferdig til dette tidspunktet. Det er tilfeldig i hvilken rekkefølge dokumentene registreres inn, og det vil være uheldig dersom de dokumentene som ikke er registrert innen normal arbeidstid, først blir registrert dagen etter.

Det er liten grunn til å anta at arbeidsmengden til tinglysingsmyndigheten vil bli drastisk redusert allerede ved innføringen av nytt fagsystem for tinglysing, noe som igjen betyr at arbeidstiden fortsatt vil kunne strekke seg ut over klokken 15.45 (sommertid kl. 15.00). Tidspunktet har også betydning i forhold til de mer tekniske sidene ved et nytt fagsystem. Ved innlastingen av de dokumentene som er kommet inn på papir og registrert hos tinglysingsmyndigheten, vil det antagelig måtte påregnes en midlertidig stopp av den automatiske behandlingen av dokumenter som sendes inn elektronisk. Det vil si at de elektroniske dokumentene ikke vil gå hele veien gjennom systemet og bli ferdigbehandlet før de papirbaserte dokumentene som er registrert hos tinglysingsmyndigheten er ferdig innlastet. En slik stopp i systemet bør etter vårt syn komme på et tidspunkt hvor færrest mulig elektroniske innsendelser blir berørt. Mange virksomheter knyttet til tinglysingen, arbeider utover klokken 15.45, og det må kunne antas at en midlertidig stopp i systemet på dette tidspunktet vil kunne ha uheldige virkninger for tinglysingsbrukerne. Det naturlige er derfor å se for seg et tidspunkt senere på kvelden, da aktiviteten på det elektroniske tinglysingssystemet antas å være betraktelig lavere.

Som påpekt av Justis- og beredskapsdepartementet er det ikke nødvendigvis slik at dokumenter sendt inn på papir konsekvent trenger å få dårligere prioritet enn elektronisk innsendte dokumenter, men i en tidlig fase med nytt system, og alt det kan medføre av uforutsette begivenheter, så vil det etter vårt syn være hensiktsmessig å ha et sent prioritetstidspunkt for dokumenter sendt inn på papir. Det vil da være mindre sårbart for elektroniske innsendelser, og man kan justere prioritetstidspunkt etter hvert som arbeidsrutiner blir innarbeidet, og mengden papirdokumenter går ned, ved å foreta en forskriftsendring.

Dokumenter til tinglysing, som er sendt inn på papir og er under behandling hos tinglysingsmyndigheten, vil ikke bli synlig i grunnboken før kl. 21.00. Ved henvendelse til tinglysingsmyndigheten kan det likevel gis informasjon om en saks status, så langt dette lar seg gjøre, i samsvar med slik praksis også er i dag.

Når det gjelder skjæringstidspunktet for når et papirdokument skal anses innkommet, om det er samme dag eller påfølgende kontordag, foreslår arbeidsgruppen at skjæringstidspunktet fortsatt settes til kl. 14.00.

I dag er det slik at papirdokumenter også kan innleveres på bevegelige høytidsdager, som for eksempel jul- og nyttårsaften. Disse dagene er det kortere arbeidstid hos tinglysingsmyndighetene, og dokumentene blir derfor ikke ført inn i grunnboken før påfølgende arbeidsdag. Dokumentene blir imidlertid ført inn i grunnboken med prioritetstidspunkt den dagen de ankom tinglysingsmyndigheten. I det nye systemet vil elektroniske dokumenter bli registrert fortløpende, og det vil ikke være teknisk mulig å vente med å registrere dokumenter til påfølgende arbeidsdag. Etter arbeidsgruppens syn vil det være mest hensiktsmessig at det ikke er mulig å få prioritet for papirdokumenter disse dagene, i likhet med andre fridager.

## **7. Melding til rettighetshaver om rettsstiftelser eller sletting på registerenheten**

### **7.1. Gjeldende rett**

Det er i gjeldende tinglysningslov og tinglysningsforskrift ingen regler om melding til rettighetshaver ved tinglysning av rettsstiftelser eller sletting av dokumenter for andre tilfeller enn der hvor det foretas retting av grunnboken etter tinglysningsloven § 18. I sistnevnte tilfeller gis det melding til rettighetshavere og til andre som har fått informasjon om eiendommen, samt til andre med rettslig interesse.

## **7.2. Lov om endringer i tinglysningsloven mv. (elektronisk tinglysning)**

Lov av 20. juni 2014 nr. 45 om endringer i tinglysningsloven mv. (elektronisk tinglysning) § 11 tredje ledd fastsetter at *”Departementet kan gi forskrift om melding til rettighetshaveren når det blir tinglyst rettsstiftelser eller sletting av et dokument på registerenheten.”*

Det fremgår av Prop. 53 L (2013-2014) på side 20 at bakgrunnen for en slik bestemmelse er å redusere risikoen for falsk og svik ved innføring av elektronisk tinglysning, ved at tidligere hjemmelshaver rutinemessig blir varslet om endringer som skjer på registerenheten.

Forskriftshjemmelen sier ikke noe om hvordan melding skal gis eller hvem som skal bære eventuelle kostnader med en slik melding. Det fremgår av Prop. 53 L (2013-2014) at forslaget til en varslingsordning har bred støtte blant høringsinstansene som uttalte seg forut for proposisjonen.

## **7.3. Forslag fra arbeidsgruppen nedsatt av KMD**

Arbeidsgruppen er i utgangspunktet positiv til en slik varslingsordning, men det er viktig å merke seg at det ikke vil være mulig å gjennomføre en slik varslingsordning i alle tilfeller der det tinglyses noe eller slettes noe på en registerenhet. Dette skyldes blant annet at en slik automatisert varslingsordning forutsetter at den som skal varsles er klart og entydig identifisert i grunnboken, enten med fødselsnummer, D-nummer eller organisasjonsnummer; noe som ikke er tilfellet fullt ut per i dag. Videre må tinglysningsmyndigheten sitte på oppdatert kontaktinformasjon, dersom vedkommende skal kontaktes via andre kanaler enn de som fremkommer i folkeregisteret.

I tillegg er det viktig å påpeke at det ikke alltid vil være hjemmelshaver til eiendomsretten som er den rette å varsle; dersom det skjer endringer som f.eks. gjelder rettigheter som er avledet fra festeretten, så vil hjemmelshaver til festeretten være mer interessert i å bli varslet enn hjemmelshaveren til eiendomsretten. Tilsvarende vil være tilfellet med andre rettigheter som direkte eller indirekte er avledet fra eiendomsretten. Dersom en rettighet slettes, er det grunn til å anta at også rettighetshaver til denne rettigheten er interessert i å bli varslet.

For flere tinglysningsrekvirenter kan det bli tale om en stor mengde varsler, for eksempel større finansinstitusjoner som vil motta varsel hver gang en av deres panteretter slettes. Det kan være at ikke alle er interessert i å motta varsler hver gang det skjer noe med en registerenhet eller rettighet de har interesser i. Dette tilsier at en meldingsordning bør være valgfritt for brukeren.

Dersom en meldingsordning skal tas i bruk, kan dette for eksempel gjøres ved at det opprettes en egen modul i tinglysingssystemet med kontaktinformasjon knyttet til rettighetshavere, samt informasjon om hvorvidt den enkelte rettighetshaver ønsker å motta slike meldinger. Dette vil imidlertid innebære ytterligere kostnader og tid for tinglysningsmyndigheten i forbindelse med

utviklingen av systemet for elektronisk tinglysing. Alternativt kan andre meldingsformidlere tas i bruk.

Arbeidsgruppen har på denne bakgrunn kommet til at de beste grunner taler for å vente med å innføre en meldingsordning til elektronisk tinglysing er tatt i bruk, både hos profesjonelle parter og hos brukerne for øvrig. Det vil gjøre det mulig å høste erfaringer av det nye systemet før man går videre med å bygge på ytterligere moduler knyttet til en meldingsordning. Arbeidsgruppen foreslår altså at det inntil videre ikke gis forskriftsbestemmelser med hjemmel i tinglysingsloven § 11 tredje ledd.

## **8. Tinglysingsattest for elektronisk tinglysing og papirbasert tinglysing.**

### **8.1. Gjeldende rett**

Det følger av tinglysingsloven § 11 første ledd at *"På ethvert dokument som er tinglyst, gir registerføreren attest om tinglysingen."* Videre blir det fastslått i annet og tredje ledd at *"Når et dokument som gjelder fast eiendom inneholder opplysninger som avviker fra det grunnbok viser, skal det i attesten gjøres anmerkning om det. Når det tinglyses pantobligasjon eller skadesløsbrev, skal det samtidig 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."*

I tinglysingsloven § 11 siste ledd gis det en forskriftshjemmel til å gi nærmere bestemmelser om hva attestene skal inneholde av anmerkninger og på hvilken måte de skal gis. Forskrift om tinglysing § 17 inneholder bestemmelser om tinglysingsattest. Det følger av første ledd at *"Etter tinglysingsloven § 11 første ledd skal det på dokumentet attesteres at det er tinglyst; det vil si endelig anmerket i vedkommende register. Det skal også attesteres under hvilken dato og hvilket nummer dokumentet er registrert."* Videre gis det ytterligere bestemmelser i tredje ledd om at *"I de tilfelle det skal gis anmerkning etter tinglysingsloven § 11 tredje ledd, skjer dette ved særskilt utskrift (pantattest) fra grunnboksdatabasen."* Det gis også ytterligere føringer for det nærmere innholdet i en slik pantattest.

Rent praktisk skjer dette i dag ved at dokumentet stemples manuelt med et stempel som enten har teksten "Tinglyst" i tillegg til dato, eller "Avlyst" i tillegg til dato. I begge tilfeller påføres dokumentnummeret for hånd, og stemplingene signeres ved konferering med positivt utfall. Disse elementene kombinert utgjør dagens tinglysingsattest.

En pantattest er en forenklet grunnboksutskrift hvor hjemmelsforholdet til eiendomsretten, festeretten osv. fremgår, samt de heftelsene som av tinglysingsmyndigheten er rubrisert som "Pengeheftelser"; det vil si alle rene pengeheftelser (frivillige panteretter, utleggsforretninger osv.), samt andre heftelser som "etter sin art og sitt omfang" er vurdert å kunne redusere dekningsmuligheten i registerenheten (omfattende servitutter, leiekontrakter, kjøpekontrakter osv.). De fleste servitutter fremkommer ikke av pantattesten siden servituttene som regel ikke anses å ha en slik dekningsreduserende betydning.

## **8.2. Lov om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing)**

Lov av 20. juni 2014 nr. 45 om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing)

§ 11 første ledd gir regler om at det for ethvert dokument som tinglyses, skal gis attest om tinglysingen, og en bekreftet utskrift av grunnboken for den aktuelle registerenheten. I § 11 andre ledd gis det hjemmel til i forskrift å fastsette nærmere regler om tinglysingsattest, bekreftet grunnboksutskrift, og på hvilken måte disse skal gis.

Det følger av Prop. 53 L (2013-2014) at begrepet pantattest ikke videreføres som følge av at begrepet er egnet til å skape forvirring. Ved å bruke begrepet "bekreftet utskrift av grunnboken" for alle utskrifter, vil også dagens skille mellom "pengeheftelser" og "servitutter" i grunnboken ha mindre betydning. Både "pengeheftelser" og "servitutter" vil dermed fremkomme av den attest som gis.

## **8.3. Forslag fra arbeidsgruppen nedsatt av KMD**

Kravet om tinglysingsattest i lov om endringer i tinglysingsloven § 11 første ledd er en videreføring av gjeldende rett. For å legge til rette for elektronisk tinglysing er imidlertid kravet om at attesten skal gis på det tinglyste dokumentet tatt ut av lovteksten. Som påpekt i Prop. 53 L (2013-2014) side 32 vil det ved elektronisk tinglysing ikke være noe originaldokument å påføre en tinglysingsattest. Bestemmelsen om at det skal gis en bekreftet utskrift av grunnboken innebærer en endring i forhold til gjeldende rett. Den bekreftede utskriften skal erstatte eventuelle anmerkninger og pantattest.

Arbeidsgruppen foreslår at det ved elektronisk tinglysing av dokumenter returneres en kvitteringsmelding fra tinglysingssystemet til innsender når dokumentet er endelig registrert i grunnboken. En slik kvitteringsmelding bør som et minimum inneholde en bekreftelse på at dokumentet er registrert, informasjon om tidspunktet for registreringen, samt hvilket dokumentnummer registreringen har fått. Arbeidsgruppen foreslår at en forskriftsbestemmelse gis en slik ordlyd at tinglysingsmyndigheten til enhver tid kan vurdere om også andre opplysninger bør inntas i kvitteringsmeldingen.

For dokumenter som sendes inn på papir, og registreres av tinglysingsmyndigheten, er det nok i utgangspunktet hensiktsmessig å tenke seg en lignende tinglysingsattest som i dag; stempel på originaldokumentet. På den måten vil originaldokumentet og tinglysingsattesten fortsatt være klart knyttet sammen. Arbeidsgruppen ser det imidlertid som uhensiktsmessig å "låse" seg til bruk av stempel for påføring av tinglysingsattest, selv om dette per i dag er en kjent og god løsning. Med stadig større digitalisering i samfunnet kan det etter hvert bli hensiktsmessig å vurdere andre løsninger rundt attestering av originaldokumenter.

Når det gjelder grunnboksutskrifter, følger det som nevnt av tinglysingsloven § 11 at for ethvert dokument som tinglyses skal det samtidig gis en bekreftet grunnboksutskrift av den aktuelle registerenheten. Denne utskriften antas å være dekket inn gjennom tinglysingsgebyret, og erstatter dagens løsning med pantattest, som gis med i enkelte tilfeller. Endringen vil innebære at dagens skille mellom pengeheftelser og servitutter registreringsmessig ikke vil være så viktig. Den som mottar en utskrift vil se alle registreringene på den aktuelle eiendommen.

I mange tilfeller mottar tinglysingsmyndigheten flere dokumenter i en ”pakke”. For eksempel kommer ofte et skjøte sammen med et pantedokument. Å gi ut en grunnboksutskrift for hvert dokument som registreres i en slik pakke, noe som i et nytt tinglysingssystem forutsettes å skje på få sekunder, fremstår som lite hensiktsmessig. Dokumenter i en slik pakke er sendt inn samlet nettopp fordi de har en avhengighet til hverandre, og vil som et resultat av dette bli behandlet i sammenheng. Arbeidsgruppen foreslår at det i slike tilfeller, hvor det tinglyses flere dokumenter i en ”pakke”, som har innbyrdes avhengigheter, skal genereres én grunnboksutskrift etter at siste dokument i pakken er endelig registrert i grunnboken. I andre tilfeller skal det genereres grunnboksutskrift etter hver tinglysing.

Nøyaktig hvordan tinglysingsattesten og grunnboksutskriften skal gjøres tilgjengelig for innsender er etter arbeidsgruppens syn ikke nødvendig å regulere i forskrift. Dette kan utvikle seg over tid, og er noe som tinglysingsmyndigheten er nærmest til å vurdere hensiktsmessigheten av ut fra det nye fagsystemet som bygges. Det viktige er at forskriften sikrer at alle som tinglyser får tilgang til en slik tinglysingsattest og bekreftet utskrift etter tinglysingen.

Arbeidsgruppen foreslår etter dette at en forskriftsbestemmelse gis en slik ordlyd at tinglysingsmyndigheten til enhver tid kan vurdere hvilken måte tinglysingsattesten og grunnboksutskriften mest hensiktsmessig kan tilgjengeliggjøres på.

## **9. Retting av et dokument (herunder inkuriepåtegninger)**

### **9.1. Gjeldende rett**

Retting av grunnboka er hjemlet i tinglysingsloven § 18. Bestemmelsen lyder:

*”Dersom registerføreren blir opmerksom 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.*

*Den som mener at grunnbokens innhold er uriktig og til skade for hans rett, kan forlange tinglyst sitt krav om rettelse når han sannsynliggjør sin rett eller stiller sådan sikkerhet som registerføreren bestemmer. Godtgjør han ikke sitt krav innen en frist som registerføreren setter, skal det tinglyste slettes.”*

Bestemmelsen regulerer retting av feil som er gjort i forbindelse med tinglysing av et dokument. Det kan for eksempel være at dokumentet er ført på feil eiendom, dokumentet er ført med uriktig angivelse av innholdet eller at dokumentet ikke skulle ha vært tinglyst fordi utstederen mangler grunnbokshjemmel. Dersom det foreligger høy grad av sannsynlighet for at grunnbokens innhold er uriktig, kan retting i utgangspunktet skje.

Ved retting i grunnboken treffer registerfører i dag et formelt vedtak om retting og retter feilen i grunnboken. Det tinglyses ikke noe nytt dokument. Det vil i grunnboken bli registrert en opplysning

om at innføringen er rettet iht. tinglysningsloven § 18. De som har fått uriktige opplysninger på grunn av feilen, skal underrettes i rekommandert brev, jf. tinglysningsloven § 18 første ledd andre punktum.

I juridisk teori er det lagt til grunn at registerførerens rettingsplikt etter § 18 ikke omfatter feil som foreligger i selve dokumentet, som f.eks. at utsteder av dokumentet har nedtegnet uriktige opplysninger eller utelatt opplysninger, uansett om feilen skyldes det offentlige eller partene selv, jf. Borgar Høgetveit Berg og Stein Bråthen-Otterbech Tinglysning 2009 side 219. Dette er også lagt til grunn i lagmannsrettspraksis, jf. Frostating lagmannsretts kjennelse 27. februar 1997 (LF-1997-57). Dersom det er gjort slike feil, vil den normale rettingen skje ved at man sender inn rettet dokument for ny tinglysning.

Retting ved såkalt inkuriepåtegning er forbeholdt de tilfeller der det har skjedd en feil i et opprinnelig tinglyst hjemmelsdokument. Det er for eksempel oppgitt feil eiendom i skjøtet, feil eierandel og/eller man har glemt å ta med andelen av garasjeeksjonen osv. I rettspraksis 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.

Læren om inkurieretning er utviklet i rettspraksis, men kan også utledes av tinglysningsloven § 18.

For nærmere gjennomgang av gjeldende rett vises det til Prop. 53 L (2013-2014) side 53 flg. I Kartverkets ”Rundskriv for Tinglysingen” pkt. 1.2 er tinglysningsmyndighetens praksis ved inkuriepåtegninger gjennomgått under ”Problemstilling 2”.

Med henvisning til rettspraksis fører tinglysningsmyndigheten en restriktiv praksis ved inkuriepåtegninger. I sin praktisering av reglene og vurderingen av retting ved inkuriepåtegning legger tinglysningsmyndigheten til grunn de vurderingstemaene som er fastslått i rettspraksis. Dette gjelder spesielt kravet om at man må følge en restriktiv linje, at inkuriepåtegninger er forbeholdt de helt sjeldne situasjoner, at inkurien må være lett å konstatere og bevise, samt at det vil lede til åpenbart støtende resultater om man ikke imøtekommer anmodningen om inkuriepåtegning.

Tinglysningsmyndigheten legger i tillegg følgende kriterier til grunn:

- at det ikke har gått særlig lang tid
- at en kan dokumentere at det er gjort feil (for eksempel ved kjøpekontrakt, bekreftelse fra kommune, ligningskontor eller annet som viser riktig faktum)
- at avgiftsgrunnlaget gjelder også den korrekte, men ikke påførte overdragelse.

Disse kriteriene er veiledende, men ikke uttømmende. Ofte vil det blant annet kunne gå lang tid før feilen oppdages, uten at dette i seg selv skal kunne være til hinder for retting ved inkuriepåtegning. Hvordan partene har opptrådt i forhold til tredjemann, vil også være et moment. Hvis det for

eksempel dreier seg om uriktig fordeling av eierandeler, - det er registrert 50/50, men skulle ha vært 30/70 vil inkurien kunne godtas dersom partene kan dokumentere at de har lagt til grunn en 30/70 fordeling også i andre sammenhenger, for eksempel i selvangivelser. Dersom det videre kan påvises at det er en megler som har gjort feilen, i strid med partenes instruks, vil det også være et moment i vurderingen.

Inkuriepåtegning skjer rent praktisk i hovedsak ved at det utstedes et nytt skjøte, med henvisning til det opprinnelige skjøtet med tinglysingsdato og dokumentnummer. Inkuriepåtegning kan også skje ved at partene påtegner det opprinnelig tinglyste dokumentet med en inkurieerklæring. Det er registerfører eller den som registerfører delegerer myndighet til, som avgjør om inkuriepåtegningen kan godtas.

Retting ved inkuriepåtegning skjer i praksis typisk i følgende tilfeller:

- uteglemt garasjeandel ved overdragelse av eierseksjon
- uteglemt matrikkelbetegnelse, særlig når denne består av flere bruksnummer og/eller er registrert som et såkalt kommagbruk i matrikkelen (flere betegnelser for samme areal)
- overdragelse av feil bruksnummer i forbindelse med oppdeling av en matrikkelenhet i to eller flere (kan også gjelde seksjonsnummer). Her praktiseres det tilleggsvilkåret at partene må ha inngitt krav om oppretting av den nye matrikkelenheten før det opprinnelige skjøtet ble sendt til tinglysing og hadde grunn til å tro at opprettingen var ferdigbehandlet fra kommunens side, herunder både matrikkelført og tinglyst)
- ombytting av seksjonsnummer (kjøper har kjøpt en annen seksjon enn den vedkommende har fått hjemmel til)
- reseksjonering eller påtegning på seksjoneringsbegjæring pga. feil i plantegninger eller seksjoneringsbegjæringen for øvrig
- megler eller annen tredjemann har påført uriktige eierandeler for overtagerne i skjøtet, noe som gir feil fordeling av eierandelene mellom de nye eierne av matrikkelenheten
- megler eller annen tredjemann har påført feil overtager(-e) (ny hjemmelshaver) i skjøtet
- uriktig eierandel som skal overdras er oppgitt

Følgende tilfeller aksepteres ikke som inkurieretninger:

- pantutvidelse (må skje ved ny tinglysing)
- tilbakeskjøting av eiendom pga. ugyldig skjøte (må følge reglene for retting i tinglysingsloven § 18 første ledd, ”på annen måte gjort feil”)
- tilbakeskjøting av eiendom med den begrunnelse at det var en feil at skjøtet ble sendt inn eller at overdrager likevel ikke ønsker å overdra eiendommen (rettebestemmelsene er ikke angreftbestemmelser).

Ved retting etter tinglysingsloven § 18 første ledd blir berørte parter informert om rettingen ved at de mottar et formelt vedtak om retting, jf. tinglysingsloven § 18 første ledd annet punktum. I inkurietilfellene blir det ikke skrevet et slikt rettevedtak. Her fatter registerfører vedtak ved å stemple og signere inkurieskjøtet som godkjent. I slike tilfeller er partene og berørte involvert og kjenner saken, i motsetning til i rette-tilfellene etter § 18 første ledd, hvor retting også kan skje ex officio (på registerførers initiativ). Det er ofte gjennom saksbehandlingen at det oppdages at det er feilregistreringer i grunnboken, som da rettes fortløpende. Inkuriepåtegning kan imidlertid ikke skje ex officio. Behovet for informasjon om rettingen er følgelig ikke like stort i disse tilfellene.

Ifølge praksis svares det ikke tinglysingsgebyr ved retting etter gjeldende § 18 første ledd, men ved inkuriepåtegninger påløper slikt gebyr. Grunnen til denne sontringen er at retting etter første ledd som hovedregel skjer som følge av feil som tinglysingsmyndigheten har gjort, mens retting ved inkuriepåtegning har sin årsak i feil som kunden selv eller noen som har handlet på kundens vegne, har gjort. I førstnevnte tilfelle er det urimelig om kunden må betale gebyr for feil gjort av tinglysingsmyndigheten. I sistnevnte tilfelle er det imidlertid rimelig at nytt tinglysingsgebyr betales. Dette kan også ha en viss preventiv effekt. Plikten til å betale gebyr ved tinglysing av et inkurieskjøte eller annet hjemmelsdokument følger av forskrift nr. 1634 om gebyr for tinglysing, registrering eller anmerkning i grunnboken og kraftledningsregisteret av 18. desember 2013 § 1.

Det vil ikke påløpe dokumentavgift ved registreringen av inkuriepåtegningen i grunnboka. Dette følger av tinglysingsmyndighetens praktisering av dokumentavgiftsregelverket, hvorefter dokumentavgift skal svares ved tinglysing av "overføringen". Ved rettingen skjer det ingen ny overføring som det ikke allerede er svart dokumentavgift av.

## **9.2. Lov om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing)**

Lov av 20. juni 2014 nr. 45 om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing) § 18 annet ledd første punktum gir følgende forskriftshjemmel:

*"Departementet kan fastsette forskrift om retting av et dokument som overfører hjemmel til fast eiendom, og om betaling av tinglysingsgebyr for slik retting."*

Bestemmelsen gir altså hjemmel til å gi bestemmelser om retting av inkurier som ikke er hjemlet i gjeldende tinglysingslov § 18 første ledd. Prop. 53 L (2013-2014) gir følgende føringer for en forskriftsbestemmelse om inkuriepåtegning:

- 1) det bør uttømmende tas stilling til hvilke vilkår som må være oppfylt for at en part skal ha krav på retting
- 2) det bør oppstilles klare og forutsigbare regler om når det er adgang til retting.

Det uttales videre at forskriftshjemmelen ikke er avgrenset til en kodifisering av gjeldende praksis om inkuriepåtegning. Selv om innholdet i den etablerte læren vil være en naturlig kjerne, kan adgangen til retting være mer vidtgående enn det som følger av etablert praksis. Rettingsadgangen bør imidlertid ikke være snevrere enn etter dagens praksis.

## **9.3. Forslag fra arbeidsgruppen nedsatt av KMD**

Hensikten med å ha en rettemulighet utover den som allerede oppstilles i tinglysingsloven § 18, er å fange opp tilfeller hvor det er urimelig at kunden må svare dobbel dokumentavgift fordi vedkommende eller den han/hun svarer for, har fylt ut et skjema feil. Dokumentavgiften oppleves av de fleste som en tyngende avgift. Det er ikke rimelig at den som for eksempel glemmer å føre opp garasjeandelen i et kjøte, skal ende opp med å måtte betale dokumentavgift for denne garasjeandelen to ganger. Det er imidlertid arbeidsgruppens oppfatning at dagens praksis i tilstrekkelig grad fanger opp de urimelige tilfellene.

Det har gjennom en årrekke utviklet seg en rettspraksis rundt håndteringen av inkuriepåtegninger. Reglene er komplekse og i stor grad skjønnsmessige og erfaringsvis egnet til å fange opp de fleste feil som blir begått. Rammene for reglene er imidlertid fastslått gjennom rettspraksis. Det skal likevel nevnes at det gjennomsnittlig kun behandles et par rettsavklarende saker på dette området pr. år. Det skal vanskelig gjøres å redusere dette antallet av rettstvister ytterligere ved å forskriftsfastsette regler om inkurieretting.

Etter en gjennomgang av dagens praksis har arbeidsgruppen kommet til at en regulering av denne praksisen i forskrifts form er vanskelig. Det er etter arbeidsgruppens vurdering nærmest umulig å overskue alle problemstillinger som kan dukke opp, slik at reguleringen kan bli uttømmende. Det er også en uoverkommelig oppgave å lage så klare og forutsigbare regler at det ikke vil oppstå behov for rettsavklaringer.

Det er etter en samlet vurdering arbeidsgruppens oppfatning at den etablerte praksisen er så innarbeidet både hos de som praktiserer denne (Kartverket) og profesjonelle brukere av tinglysingsmyndighetens tjenester at arbeidsgruppen ikke finner grunn til å regulere praksisen i forskrift. Erfaringsmessig fungerer reglene etter sin hensikt, selv om disse er ulovfestede.

## **10. Nærmere om øvrige endringer i regelverket**

### **10.1. Forslag til endringer i tinglysingsforskriften**

Arbeidsgruppen foreslår også andre endringer i tinglysingsforskriften. Begrunnelsen for disse endringene er i hovedsak å tilpasse forskriften til et to-sporet system der det åpnes for elektronisk tinglysing i tillegg til den papirbaserte tinglysingen. Disse forslagene til endringer innebærer ikke materielle endringer i regelverket for øvrig. Det foreslås imidlertid også enkelte andre mindre endringer i forskriften. Begrunnelsen for disse endringene er bl.a. å bringe tinglysingsforskriften i tråd med etablert praksis. Følgende endringer foreslås:

Tinglysingsforskriften § 1 foreslås endret slik at avgjørelser om å nekte et dokument tinglyst ikke lenger må treffes av registerføreren. Bakgrunnen for forslaget er at slike nektingsavgjørelser ofte er enkle avgjørelser som også saksbehandlere, som ikke er registerførere, bør kunne fatte. Det er grunn til å anta at antallet nektingssaker vil gå opp med nytt elektronisk tinglysingssystem, og det vil skape et mer fleksibelt system dersom tinglysingsmyndigheten selv kan bestemme hvem som til enhver til skal kunne fatte de ulike avgjørelsene. I tillegg kan saksbehandler i dag avvise en sak, mens nektingsvedtak altså må fattes av registerfører. Det er ofte liten forskjell på enkle nektingsvedtak og avvísninger. Det vil kunne være tilfeldig om en feil blir oppdaget med en gang og føre til en avvísning, eller om den først blir oppdaget ved annen gangs kontroll og medføre et nektingsvedtak.

Tinglysingsforskriften § 2 annet ledd foreslås endret slik at det i stedet for ”tinglysingsregisteret” benyttes ”grunnboken”. Videre foreslås det enkelte mindre endringer i de nevnte dokumenttypene for å bringe bestemmelsen i tråd med etablert praksis på området. Det presiseres at det er pantedokumenter for avtalepant som er aktuelt; tvangsforretning tas ut av bestemmelsen og det presiseres at det er overgang av andel i borettslag som er den riktige betegnelsen.

Tinglysingsforskriften § 3 annet ledd foreslås endret i bokstav h der det føyes til eiendomsmeglerassistent i listen over hvem som kan bekrefte en underskrift, med den hensikt å bringe bestemmelsen i tråd med etablert praksis.

Tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd er foreslått tatt ut av bestemmelsen. Bestemmelsen gjelder stedfesting av rettigheter og heftelser. Bestemmelsen anses i stor grad unødvendig etter at matrikkelloven trådte i kraft. Den elektroniske tinglysing vil forenkles dersom bestemmelsen tas ut.

Tinglysingsforskriften § 7 foreslås endret slik at det fremkommer at hjelpedokumenter i utgangspunktet bare kan leveres inn ved papirbasert tinglysing, ikke ved elektronisk tinglysing. Det åpnes imidlertid for at tinglysingsmyndigheten kan velge å tillate at hjelpedokumenter også kan sendes inn ved elektronisk tinglysing. Bakgrunnen for bestemmelsen er at hjelpedokumenter vanskelig kan være en del av et elektronisk saksbehandlingssystem med automatiske kontroller og valideringer. Dersom det sendes inn hjelpedokumenter ved elektronisk tinglysing, må disse sakene behandles manuelt.

Tinglysingsforskriften § 7 foreslås tilføyet et nytt tredje ledd for å gi hjemmel for tinglysingsmyndigheten til å etablere, drifte og benytte et elektronisk fullmaktsregister for å kontrollere fullmaktsforhold. Bestemmelsen gir også hjemmel til å benytte et fullmaktsregister som eies av annen offentlig instans. Bakgrunnen for bestemmelsen er å gi grunnlag for flest mulig automatiske valideringer og kontroller ved elektronisk tinglysing.

Tinglysingsforskriften § 9 foreslås endret slik at den omfatter både retur av og melding om åpenbart mangelfulle dokumenter. Ved papirbasert tinglysing vil dokumentet blir returnert til rekvirenten. Ved elektronisk tinglysing vil den som har begjært tinglysing få en melding om at dokumentet er mangelfullt så raskt som mulig etter at det er sendt til tinglysing.

Tinglysingsforskriften § 10 foreslås endret for å bringe den mer i samsvar med terminologi som er tilpasset elektronisk tinglysing. ”Tinglysingsregisteret” er erstattet med ”grunnboken” og ”føring” er erstattet med ”registrering”. Videre blir uttrykket ”dagbok” tatt ut sammen med bestemmelser som regulerer dagbokføring.

## **11. Økonomiske og administrative konsekvenser**

En overgang til elektronisk tinglysing vil medføre betydelige samfunnsmessige besparelser for både tinglysingsmyndigheten og brukerne av tinglysing. Man vil få en mer rasjonell og effektiv saksbehandling, reduserte utgifter til postforsendelser, reduserte kostnader ved mellomfinansiering etc.

På bakgrunn av konsulentselskapet Pöyry's samfunnsøkonomiske analyse av elektronisk tinglysing, utarbeidet for Statens kartverk i 2013, vil man kunne oppnå en samfunnsmessig gevinst opp mot 1,4 milliarder kroner over 10 år dersom alle forutsetningene for analysen slår til. Blant disse forutsetningene finner man valg av tekniske løsninger og det forhold at lovgivningen for øvrig åpner for elektroniske løsninger.

Kostnadene ved en overgang til elektronisk tinglysing knytter seg i hovedsak til utviklingen av de nødvendige datatekniske løsningene. Arbeidet med dette startet i 2013 og vil i hovedsak bli fullført i løpet av 2016.

## 12. Merknader til forskriftsendringene

### *Til § 1*

Bestemmelsen i *første ledd annet punktum* foreslås endret slik at avgjørelser om å nekte et dokument tinglyst ikke lenger må treffes av registerføreren. Bakgrunnen for endringen er bl.a. at det er grunn til å anta at antallet nektingssaker vil gå opp med nytt elektronisk tinglysingssystem. I tillegg kan saksbehandler i dag avvise en sak, mens nektingsvedtak altså må fattes av registerfører. Det er ikke så stor forskjell på enkle nektingsvedtak og avvísninger, og det kan ofte være tilfeldig om en feil blir oppdaget med en gang, hvilket vanligvis vil medføre en avvísning, eller om feilen først blir oppdaget ved annen gangs kontroll og medføre et nektingsvedtak. Også andre saksbehandlere enn registerførerne bør derfor ha myndighet til å nekte et dokument tinglyst.

### *Til § 2*

Overskriften er endret til "Innsending av dokument". Formålet med endringen er å gjøre overskriften mer teknologinøytral.

*Første ledd* er nytt og fastslår at ved elektronisk tinglysing av dokumenter i grunnboken benyttes den form og fremgangsmåte som er anvist av tinglysingsmyndigheten. Hvilken "form" og hvilken "fremgangsmåte" som benyttes ved innsending av tinglysingsdokumenter er noe som kan utvikle og endre seg over tid. Når kompetansen til å regulere oppsettet for dokumenter som sendes på papir til tinglysing er lagt til Statens kartverk, se § 2 annet ledd, er det hensiktsmessig at også kompetansen til å regulere oppsettet for elektroniske dokumenter legges til Kartverket.

*Annet ledd* er endret slik at det fremkommer at den gjelder for papirbasert tinglysing, i motsetning til første ledd som regulerer den elektroniske tinglysing. Bestemmelsen foreslås også endret slik at det i stedet for "tinglysingsregisteret" benyttes "grunnboken". Videre foreslås det enkelte mindre endringer i de oppramsede dokumenttypene for å bringe bestemmelsen i tråd med etablert praksis på området. Det presiseres at bestemmelsen gjelder pantedokumenter for avtalepant. Tvangsforretning tas ut av bestemmelsen og det presiseres at det er overgang av andel i borettslag som er den riktige betegnelsen.

### *Til § 3*

Overskriften i § 3 er endret slik at den også omfatter betryggende metode for innsending av dokumenter og elektronisk sertifikat.

*Første ledd* er nytt og fastsetter at det er tinglysingsmyndigheten som fastsetter hva som er en betryggende metode for å autentisere innsender av et dokument og sikre meldingens integritet.

Bestemmelsen gjentar deler av ny tinglysningslov § 6 der departementet gis forskriftshjemmel til å regulere dette nærmere. Oversendinger av meldinger til tinglysningsmyndigheten skal sikres med ”en betryggende metode” som autentiserer den som har sendt meldingen (slik at tinglysningsmyndigheten vet hvem meldingen kommer fra) og som ivaretar dokumentenes integritet (slik at både avsender og tinglysningsmyndigheten er sikre på at meldingens innhold ikke blir endret etter at meldingen ble sendt og frem til meldingen blir mottatt hos tinglysningsmyndigheten). Bestemmelsen gir altså tinglysningsmyndigheten hjemmel til å regulere dette nærmere.

*Annet ledd* er nytt og fastslår at når det i eller i medhold av tinglysningsloven er krav om underskrifter på dokumentet, skal det ved elektronisk tinglysning av dokumenter benyttes elektronisk sertifikat som oppfyller kravene i forskrift av 21. november 2005 nr. 1296 om selvdeklarasjonsordninger § 3, og som er oppført på publisert liste i henhold til § 11 første ledd i nevnte forskrift. Ved bruk av slike elektroniske sertifikater stilles det ikke krav til vitnebekreftelser. Dette tilsvarer sertifikater som er selvdeklarerende på nivå person-høyt.

*Tredje ledd* (tidligere første ledd) er endret slik at det fremkommer at den gjelder for papirbasert tinglysning. I tillegg foreslås en endring i bokstav h der det føyes til eiendomsmeglerassistent på listen over hvem som kan bekrefte en underskrift. Hensikten med endringen er å bringe bestemmelsen i tråd med etablert praksis. En eiendomsmeglerassistent vil da også alene kunne avgi inneståelseserklæring etter tinglysningsforskriften § 7 annet ledd.

#### *Til § 4*

*Første ledd* er nytt og fastslår at elektronisk tinglysning av dokumenter skal følge den form og fremgangsmåte som er anvist av tinglysningsmyndigheten, jf. merknadene til § 2 ovenfor.

*Annet ledd første punktum* er endret slik at det fremgår at bestemmelsen gjelder papirbasert tinglysning.

*Tredje ledd* er endret slik at det fremgår uttrykkelig at bestemmelsen gjelder for tinglysning i grunnboken, ikke i Løsøreregisteret.

*Femte ledd* er endret ved at uttrykket dagboknummer erstattes med dokumentnummer. Hensikten med dette er å bringe ordlyden i bestemmelsen i samsvar med det nye elektroniske tinglysningssystemet.

#### *Til § 6*

*Første ledd* er endret ved at det er kommet til et nytt første punktum som fastsetter at tinglysningsmyndigheten kan fastsette krav om innlevering av gjenpart av dokument som skal tinglyses. Det innebærer at det blir opp til tinglysningsmyndigheten å bestemme om det er behov for å kreve gjenpart av dokumenter som begjæres tinglyst.

#### *Til § 7*

*Første ledd* er endret slik at retten til å levere inn hjelpedokumenter kun gjelder for papirbasert tinglysning. Tinglysningsmyndigheten avgjør om hjelpedokumenter likevel kan sendes inn ved

elektronisk tinglysing. Bakgrunnen for bestemmelsen er at hjelpedokumenter ikke vil kunne være gjenstand for noen automatisk kontroll hos tinglysingsmyndigheten slik at rekvirent ikke kan kreve å sende inn slike dokumenter.

*Annet ledd* er endret slik at det fremkommer at det kun gjelder for papirbasert tinglysing. Bestemmelsen er også endret i siste punktum for å presisere at unntaket gjelder hele leddet.

*Nytt tredje ledd* gir hjemmel for tinglysingsmyndigheten til å etablere, drifte og benytte et elektronisk fullmaktsregister for å kontrollere fullmaktsforhold. Bestemmelsen gir også hjemmel til å benytte et fullmaktsregister som eies av annen offentlig instans.

#### *Til § 9*

Overskriften i § 9 er endret slik at den også omfatter melding om at et dokument er åpenbart mangelfullt og således ikke kan tinglyses.

Bestemmelsen er endret slik at det fremkommer at retur av åpenbart mangelfulle dokumenter skal skje ved papirbasert tinglysing. Vurderingen av om et mottatt dokument kan registreres skjer på saksbehandlingstidspunktet. Dersom dokumenter på dette tidspunktet lider av åpenbare feil, som for eksempel at det mangler underskrifter eller at den som har underskrevet ikke har hjemmel til eiendommen, vil dokumentet bli returnert uten registrering. Ved elektronisk tinglysing skal den som har begjært tinglysing få melding om at dokumentet ikke er registrert i grunnboken så raskt som mulig etter at dokumentet er sendt til tinglysing.

#### *Til § 10*

Overskriften i § 10 er endret til ”grunnboken” slik at det fremgår klart hvilket register bestemmelsen gjelder for.

*Første ledd* er endret slik at betegnelsen ”grunnboken” benyttes i stedet for ”tinglysingsregisteret”. Videre er uttrykket ”edb” tatt ut.

*Annet ledd* er endret slik at de tidligere bestemmelsene om føring av dagbok og grunnbok er tatt ut. Bestemmelsen fastsetter i stedet at tinglysingsmyndigheten sikrer at alle tinglyste dokumenter til enhver tid er arkivert og oppbevart i henhold til gjeldende regelverk.

*Tredje ledd bokstav h)* er endret slik at ”dagboknummer” erstattes med ”dokumentnummer”.

#### *Til § 11*

Overskriften endres til ”registrering i tinglysingsregisteret”.

*Nytt første ledd* fastslår et skjæringstidspunkt for hvilken dag dokumenter som kommer inn til tinglysingsmyndigheten på papir skal registreres på. Dokumenter som kommer inn til tinglysingsmyndigheten på papir innen kl. 14.00 registreres i tinglysingsregisteret samme dag som de er kommet inn. Er kontortiden enkelte dager slutt før kl. 14.00, vil dokument til tinglysing som er innkommet på papir bli registrert i tinglysingsregisteret første påfølgende virkedag. Fristen må nøye

overholdes. Bestemmelsen er endret slik at det ikke vil være mulig å registrere dokumenter til tinglysing på papir på dager der kontortiden er slutt før kl. 14. Dette gjelder dermed for jul- og nyttårsaften.

*Nytt annet ledd* gir en bestemmelse om hvilket prioritetsstidspunkt som skal gjelde for de dokumenter som kommer inn til tinglysingsmyndigheten på papir. Tidspunktet foreslås satt til klokken 21.00. Bakgrunnen for at tidspunktet er satt sent, er at det nye systemet vil bli slik at papirdokumenter må registreres inn i tinglysingsregisteret samme dag som det kommer inn til tinglysingsmyndigheten. Tinglysingsmyndigheten må altså gjøre all saksbehandling knyttet til dokumentet på én dag. Det vil innebære at det må settes et sent tidspunkt slik at man kan forsikre seg om at det er tilstrekkelig tid til å registrere alle dokumenter før disse samlet skal legges inn i tinglysingsregisteret. Unntak vil gjelde for de dokumentene som kommer inn på papir på dager der kontortiden er slutt før kl. 14, se første ledd.

*Fjerde ledd* er endret slik at dagboknummer er erstattet med dokumentnummer.

#### *Til § 13*

Overskriften er endret slik at uttrykket ”innføring” er erstattet med ”registrering”.

Bestemmelsen er i hovedsak endret slik at uttrykket ”innføring” er erstattet med ”registrering”.

#### *Til § 14*

*Første ledd* er endret for å bringe den i samsvar med systemet for elektronisk tinglysing. Tidspunktet for når et dokument ikke lenger kan nektes tinglyst er endret fra å være når tinglysingsattesten er underskrevet til å være når dokumentet er endelig registrert i tinglysingsregisteret. Endringen innebærer at bestemmelsen også er teknologinøytral.

*Annet ledd* er endret slik at ordet ”skriftlig” er tatt ut. Underretning kan dermed skje på flere måter.

*Femte ledd* er endret slik at uttrykkene tildeling av registreringsnummer og innføring i registeret er erstattet med registrering i tinglysingsregisteret.

*Sjette ledd* er endret slik at det fremkommer at det kun er papirdokumenter som rettes ved påtegning.

#### *Til § 16*

*Annet ledd bokstav e)* er endret slik at uttrykket ”dagboknummer” er erstattet med ”dokumentnummer”.

#### *Til § 17*

Overskriften til bestemmelsen er endret slik at den i tillegg til tinglysingsattest også inkluderer bekreftet utskrift.

*Første ledd* henviser til tinglysingsloven § 11 første ledd der det fastslås at det for ethvert dokument som tinglyses, skal gis attest om tinglysingen. Innholdet i bestemmelsen spesifiseres nærmere i annet til fjerde ledd. Bestemmelsen er formulert slik at den skal være teknologinøytral og omfatte både papirbasert og elektronisk tinglysing.

*Annet ledd* sier noe om hvordan tinglysingsattester gis både for papirdokumenter og for dokumenter som er sendt elektronisk. Bestemmelsen fastslår at for dokumenter som sendes elektronisk til tinglysing gis tinglysingsattesten som en kvitteringsmelding tilbake til innsender når dokumentet er endelig registrert i grunnboken. Kvitteringsmeldingen sendes elektronisk, per post eller gjøres tilgjengelig på annen måte. For dokumenter som sendes inn på papir, skal tinglysingsattesten påføres originaldokumentet eller gis på annen betryggende måte. Til forskjell fra tidligere åpnes det altså for at tinglysingsattesten gis på annen måte enn ved påføring på originaldokumentet.

*Tredje ledd* gir en felles bestemmelse for hva en tinglysingsattest skal inneholde. Tinglysingsattesten skal som et minimum inneholde bekreftelse på at dokumentet er registrert, tidspunktet for registrering, samt annen informasjon som er nødvendig. Bestemmelsen tilsvarer i hovedsak innholdet i tidligere § 17 første ledd.

*Fjerde ledd* gir en bestemmelse om bekreftede utskrifter. Ved endelig registrering av et dokument i grunnboken vil innsender få tilgang til en bekreftet utskrift over registerenheten som er endret. Begrepet pantattest er ikke videreført med de endringene som har skjedd i tinglysingsloven. Bakgrunnen for dette er at begrepet var egnet til å skape forvirring da det ga inntrykk av kun å omfatte panteheftelser. Pantattestene omfattet imidlertid alle rettsstiftelser som er rubrisert som "pengeheftelser", men ikke rettsstiftelser rubrisert som "servitutter". Ved å bruke begrepet "bekreftet utskrift" vil skillet mellom "pengeheftelser" og "servitutter" i grunnboken ha mindre betydning og vil ikke fremkomme av utskriften. Både "pengeheftelser" og "servitutter" vil dermed fremkomme av den attest som gis. Ved registrering i Løsøreregisteret vil innsender få tilgang til en bekreftet utskrift med opplysninger registrert på debitor eller motorkjøretøy identifisert ved registreringsnummer. Bekreftet utskrift sendes til innsender elektronisk, per post eller gjøres tilgjengelig på annen betryggende måte.

I mange tilfeller mottar tinglysingsmyndigheten flere dokumenter i en "pakke". For eksempel kommer ofte et skjøte sammen med et pantedokument. Å gi ut en grunnboksutskrift for hvert dokument som registreres i en slik pakke, noe som i et nytt tinglysingssystem forutsettes å skje på få sekunder, fremstår som lite hensiktsmessig. Dokumenter i en slik pakke er sendt inn sammen nettopp fordi de har en avhengighet til hverandre, og vil som et resultat av at de sendes inn sammen behandles i sammenheng.

*Femte ledd* slår fast at en bekreftet utskrift signeres av tinglysingsmyndigheten eller autentiseres på annen måte slik at det tydelig fremgår at det er et originaldokument. Ved Løsøreregisteret kan attesteringen skje ved faksimilestempel.

## *Til § 18*

*Første ledd* er endret ved at uttrykket "anmerket" er erstattet med "registrert" og at "tinglysingsregisteret" er erstattet med "grunnboken".

*Tredje ledd* er endret ved at det er presisert at bestemmelsen gjelder både for papirdokumenter og for elektroniske dokumenter.

#### *Til § 22*

*Annet ledd* er endret slik at det slås fast at ekspedisjonstiden hos tinglysingsmyndigheten på ordinære kontordager skal være fra kl. 09.00 til kl. 14.00. I tillegg får tinglysingsmyndigheten myndighet til i særlige tilfeller å sette kortere ekspedisjonstid. Det fastslås også at jul- og nyttårsaften er tinglysingskontoret stengt for innlevering av papirdokumenter til tinglysing.

#### *Til § 24*

*Første ledd* er endret ved at ”grunnbokdatabasen” er endret til ”grunnboken”.

*Annet ledd* er endret ved at ”grunnboksdatabasen er endret til ”grunnboken”.

#### *Til § 29*

*Annet ledd* er endret ved at henvisningen til § 4 annet ledd er erstattet med en henvisning til § 4 tredje ledd.

### **13. Forslag til forskrift om endring i forskrift om tinglysing**

#### **Forslag til forskrift om endring i forskrift om tinglysing**

**Hjemmel:** Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i lov 7. juni 1935 nr. 02 om tinglysing (tinglysingsloven) §§ 6, 7, 11, 17, 38 og delegeringsvedtak i Statsråd 25. juni 2010 nr. 944

## **I**

### **Kap. 1 Alminnelige forskrifter**

#### *§ 1. Avgjørelser om tinglysing*

Første ledd annet punktum skal lyde:

Ved andre registre enn Løsøreregisteret skal avgjørelse om retting samt avgjørelse av anke likevel alltid treffes av registerføreren.

§ 2. Overskriften endres til ”Innsending av dokument”

Nytt første ledd skal lyde:

*Ved elektronisk tinglysning av dokumenter benyttes den form og fremgangsmåte som er anvist av tinglysningsmyndigheten.*

Annet ledd skal lyde:

*Ved papirbasert tinglysning av følgende dokumenttyper i grunnboken skal det benyttes standardisert oppsett fastsatt av Statens kartverk:*

- a. skjøte
- b. festekontrakt
- c. pantdokumenter for avtalepant
- d.
- e. melding til tinglysning om matrikulering, jf. matrikkelforskriften § 8
- f. hjemmelsovergang ved arv/skifte/uskifte
- g. registrering av andel i borettslag
- h. overgang av andel i borettslag.

Annet og tredje ledd blir tredje og fjerde ledd.

Femte ledd skal lyde:

I særlige tilfelle kan det godtas at standardisert oppsett eller blankett som nevnt i *annet* og *tredje* ledd ikke er benyttet.

§ 3. Overskriften endres til ”*Betryggende metode for innsending av dokumenter, elektronisk sertifikat og bekreftelse av underskrift*”

Nytt første og annet ledd skal lyde:

*Tinglysningsmyndighetene fastsetter hva som er en betryggende metode for å autentisere innsenderen av et dokument og sikre meldingens integritet.*

*Når det i eller i medhold av tinglysningsloven er krav om underskrifter på dokumentet, skal det ved elektronisk tinglysning av dokumenter benyttes elektronisk sertifikat som oppfyller kravene i forskrift av 21. november 2005 nr. 1296 om selvdeklarasjonsordninger § 3, og som er oppført på publisert liste i henhold til § 11 første ledd i nevnte forskrift. Ved bruk av slike elektroniske sertifikater stilles det ikke krav til vitnebekreftelser.*

Tredje ledd skal lyde:

*Ved papirbasert tinglysning der en underskrift skal være bekreftet, jf. tinglysningsloven § 17, kan bekreftelse gis av to myndige vitner, bosatt i Norge, eller av norsk*

- a. dommer eller jordskiftedommer,
- b. lensmann, politistasjonssjef eller politibetjent,

- c. namsmann eller namsfullmektig,
- d. forliksrådsmedlem,
- e. advokat eller autorisert advokatfullmektig,
- f. person med tillatelse fra Tilsynsrådet for advokatvirksomhet til å drive rettshjelpsvirksomhet,
- g. statsautorisert eller registrert revisor,
- h. eiendomsmegler, jurist med tillatelse til å være fagansvarlig og ansvarlig megler, megler som har tillatelse til å være ansvarlig megler, *eller eiendomsmeglerassistent*.
- i. notarius publicus.

Annet, tredje, fjerde og femte ledd blir fjerde, femte, sjette og syvende ledd.

#### § 4. *Klarhet og form*

Nytt første ledd skal lyde:

*Ved elektronisk tinglysing av dokumenter benyttes den form og fremgangsmåte som er anvist av tinglysingsmyndigheten, jf. § 2.*

Annet ledd første punktum skal lyde:

Et *papirbasert* dokument til tinglysing skal ha tydelig skrift.

Annet ledd blir tredje ledd.

Fjerde ledd skal lyde:

Ektepakter som kun inneholder bestemmelse om at en eiendom eller borettslagsandel skal være hjemmelshaverens særie, eller som bestemmer at en ektefelle som allerede har hjemmel til eiendommen eller borettslagsandelen skal få eiendommen eller borettslagsandelen overført til sin rådighetsdel av felleseiet, skal nektes tinglyst *i grunnboken*, med mindre det godtgjøres at disposisjonen innebærer en overføring av eiendomsrett.

Femte ledd første punktum skal lyde:

Ved prioritetsvikelser for allerede tinglyste heftelser oppgis hvilket *dokumentnummer* det vikes prioritet for.

Tidligere sjette ledd tas ut.

#### § 6. *Tinglysingsgjenpart*

Nytt første ledd første punktum skal lyde:

Tinglysingsmyndigheten kan fastsette krav om innlevering av gjenpart av dokumentet som skal tinglyses.

Første ledd første og annet punktum blir annet og tredje punktum.

## § 7. Hjelpedokument

Første ledd skal lyde:

Et dokument som ikke kan tinglyses, kan leveres inn som hjelpedokument *ved papirbasert tinglysing* når det tjener som bevis for et forhold av betydning for tinglysing eller sletting av et annet dokument (hoveddokument). *Tinglysingsmyndigheten avgjør om hjelpedokumenter kan sendes inn ved elektronisk tinglysing.*

Annet ledd skal lyde:

Når hoveddokumentet *ved papirbasert tinglysing* utstedes etter fullmakt, skal det leveres inn hjelpedokument som viser fullmaktsforholdet. Fremlegges fullmakten i kopi, skal person som nevnt i § 3 bekrefte at kopien er rett gjengivelse av den originale fullmakten, og innestå for at fullmakten gjelder på tidspunktet for utstedelse av dokumentet som begjæres tinglyst. Tinglysingsmyndigheten kan etter avtale godta at hjelpedokument ikke leveres inn, dersom dokumentasjon som viser fullmaktsforholdet, oppbevares ved myndigheten. *Kravet til fullmakt* gjelder ikke ved tinglysing i Løsøreregisteret av salgspant eller leasing av motorvogn etter panteloven § 3-17 tredje ledd og § 3-22 annet ledd.

Nytt tredje ledd skal lyde:

*Tinglysingsmyndigheten kan benytte et elektronisk fullmaktsregister for å kontrollere et fullmaktsforhold. Et slikt fullmaktsregister kan etableres og driftes av tinglysingsmyndigheten, eller det kan benyttes et fullmaktsregister som er etablert og driftet av en annen offentlig instans.*

Tidligere fjerde ledd tas ut.

Tidligere femte ledd annet til fjerde punktum tas ut.

Tidligere siste ledd tas ut.

§ 9. Overskriften endres til ”Retur av og melding om åpenbart mangelfulle dokumenter.”

Bestemmelsen skal lyde:

Dokument som åpenbart ikke kan tinglyses, kan *unnlates å registreres i tinglysingsregisteret* etter reglene i tinglysingsloven § 7 annet ledd. *Er det et papirdokument som begjæres tinglyst, skal dokumentet returneres til rekvirenten så raskt som mulig etter at dokumentet er kommet inn. Dersom dokumentet kommer tilbake og det heller ikke nå kan tinglyses, treffer registerføreren beslutning om nekting. Er det et elektronisk dokument som begjæres tinglysing, skal den som har begjært tinglysing så raskt som mulig etter at dokumentet er sendt til tinglysing få melding om at dokumentet ikke er registrert i tinglysingsregisteret.*

§ 10. Overskriften endres til ”Grunnboken”

Første ledd første punktum skal lyde:

Grunnboken er et sentralt register over tinglyste dokumenter som gjelder fast eiendom, samt rettsstiftelser som gjelder borettslagsandeler.

Annet ledd skal lyde:

*Tinglysingsmyndigheten sikrer at alle tinglyste dokumenter til enhver tid er arkivert og oppbevart i henhold til gjeldende regelverk.*

Tidligere annet ledd tas ut.

Tredje ledd bokstav h) skal lyde:

registreringens løpenummer (*dokumentnummeret*)

Tredje ledd bokstav i) tas ut.

§ 11. Overskriften endres til ”Registrering i tinglysingsregisteret”

Første og annet ledd skal lyde:

*Dokument til tinglysing som er innkommet på papir til tinglysingsmyndigheten innen kl. 14.00 registreres i tinglysingsregisteret samme dag som det er kommet inn. Er kontortiden enkelte dager slutt før kl. 14.00, vil dokument til tinglysing som er innkommet på papir den aktuelle dagen, bli registrert i tinglysingsregisteret første påfølgende virkedag. Fristen må nøye overholdes.*

*Dokument til tinglysing som er innkommet på papir til tinglysingsmyndigheten, blir behandlet fortløpende, men blir først registrert i tinglysingsregisteret klokken 21.00 samme dag som det er kommet inn, med mindre annet følger av første ledd annet punktum.*

Tidligere annet ledd tas ut.

Tredje ledd tredje og fjerde punktum tas ut.

Fjerde ledd tredje punktum skal lyde:

Prioritetsvikelser for allerede tinglyste heftelser skal anmerkes med hvilket *dokumentnummer* det vikes for.

§ 13. Overskriften endres til ”Foreløpig registrering”

Bestemmelsen skal lyde:

Når det blir satt frist etter tinglysingsloven § 16 og når et dokument nektes tinglyst, skal dokumentet *registreres* foreløpig inn i registeret. Det skal *fremgå* at *registreringen* er foreløpig.

#### § 14. Tinglysingsnekting og ankebehandling

Første ledd skal lyde:

Inntil *dokumentet er endelig registrert i tinglysingsregisteret*, kan et mangelfullt dokument nektes tinglyst.

Annet ledd skal lyde:

Nektes et dokument tinglyst, skal rekvirenten og andre som saken direkte gjelder, straks ha underretning om dette etter de regler som følger av tinglysingsloven § 9.

Femte ledd første punktum skal lyde:

Når anke kommer inn, skal *den så raskt som mulig registreres i tinglysingsregisteret på den registerenheten eller rettigheten den gjelder*.

Sjette ledd tredje punktum skal lyde:

*Et papirdokument rettes ved påtegning. Hvis nektingen stadfestes, slettes registreringen og overføres til den historiske databasen, jf § 19.*

Tidligere syvende ledd tas ut.

#### § 16. Løsreregisteret

Annet ledd bokstav e) skal lyde:

e) registreringens løpenummer (*dokumentnummeret*),

#### § 17. Overskriften endres til ”Tinglysingsattest og bekreftet utskrift”

Bestemmelsen skal lyde:

Etter tinglysingsloven § 11 første ledd, *skal tinglysingsmyndigheten gi en attest om tinglysing for ethvert dokument som er tinglyst.*

*For dokumenter som sendes elektronisk til tinglysing gis tinglysingsattesten som en kvitteringsmelding tilbake til innsender når dokumentet er endelig registrert i tinglysingsregisteret. Kvitteringsmelding sendes til innsender elektronisk eller per post, eller gjøres tilgjengelig for innsender på annen betryggende måte. For dokumenter som sendes inn på papir til tinglysingsmyndigheten, skal tinglysingsattesten påføres originaldokumentet eller gis på annen betryggende måte.*

*Tinglysingsattesten skal som et minimum inneholde bekreftelse på at dokumentet er registrert, tidspunktet for registrering, samt annen informasjon som er nødvendig for å identifisere det tinglyste dokumentet.*

*Ved endelig registrering av et dokument i grunnboken vil innsender få tilgang til en bekreftet utskrift fra grunnboken over registerenheten som er endret. Ved endelig registrering av et pantedokument i Løsøreregisteret vil innsender få tilgang til en bekreftet utskrift som inneholder opplysninger registrert på debitor eller motorkjøretøy identifisert ved registreringsnummer. Bekreftet utskrift sendes til innsender elektronisk eller per post, eller gjøres tilgjengelig for innsender på annen betryggende måte.*

*En bekreftet utskrift signeres av tinglysingsmyndigheten eller autentiseres på annen måte slik at det tydelig fremgår at det er et originaldokument. Ved Løsøreregisteret kan det ved attesteringen på selve dokumentet benyttes faksimilestempel.*

#### *§ 18. Sletting av tinglyste dokumenter*

Første ledd skal lyde:

Når begjæring om sletting er registrert i grunnboken eller Løsøreregisteret, fjernes dokumentet fra databasen for tinglyste rettsstiftelser, og overføres til en særskilt database (den historiske grunnbok).

Tredje ledd skal lyde:

*Papirdokumenter og elektroniske dokumenter gis attest om at sletting er registrert.*

#### *§ 22. Ekspedering av dokumenter - ekspedisjonstid - adgang til gjennomsyn av registre m.v.*

Annet ledd skal lyde:

Ekspedisjonstiden hos tinglysingsmyndigheten skal på ordinære kontordager være fra kl. 09.00 til kl. 14.00. Tinglysingsmyndigheten kan i særlige tilfeller sette kortere ekspedisjonstid. Jul- og nyttårsaften er tinglysingskontoret stengt for innlevering av papirdokumenter til tinglysing.

Tredje ledd tas ut.

Fjerde og femte ledd blir tredje og fjerde ledd.

#### *§ 24. Oppkobling mot databasene og samkjøring med andre registre*

Første og annet ledd skal lyde:

Andre terminaler enn tinglysingsmyndighetens egne kan bare gis tilgang til grunnboken/Løsøreregisteret etter særskilt samtykke/nærmere retningslinjer fra departementet.

Endringer i hjemmelsopplysninger, samt de særskilt innhentede opplysninger for matrikkelen og Statistisk sentralbyrå oversendes periodisk fra grunnboken til matrikkelen.

#### *§ 29. Tinglysing av overdragelse og pantsetting av utvinningsrett*

Annet ledd skal lyde:

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

## II

Forskrift om endring i forskrift om tinglysing trer i kraft xxxx