E-tinglysingsgruppa – utkast 18. mars 2010 er

# Innledning

[Forklare hvorfor automatisering kommer før signatur og gangen i papirtinglysing]

# Fremmed rett

# Automatisering

## Hvorfor automatisering er viktig

Arbeidsgruppens oppdrag er å legge til rette for elektronisk tinglysing. Men etter arbeidsgruppens syn bør en gå et skritt videre, og legge til rette for automatisering av tinglysningsprosessen så langt det lar seg gjøre. En tenker seg f. eks. at en pantsettelse av fast eiendom skal kunne skje slik at det sendes en elektronisk melding til tinglysingsmyndigheten, og at en får en umiddelbar bekreftelse på at panteretten er registrert og derved har fått rettsvern. Et lån som sikres ved pantet, vil da kunne utbetales med det samme.

Dette er godt i samsvar med de private parters behov. En større bank har overfor arbeidsgruppen uttrykt en ambisjon om en ”helautomatisert kredittprosess” der det er mulig ”å ta opp lån uten å være i kontakt med noen i banken”.

I kombinasjon med elektronisk og automatisk tinglysing vil man kunne ta opp et pantesikret lån i nettbanken når som helst på døgnet, og få det utbetalt med det samme banken har kontrollert tilbakemeldingen fra tinglysingen. I en del tilfeller vil også denne etterkontrollen kunne skje automatisk, og antakelig i stigende grad etter hvert som tinglysingsregistrene får registrert flere heftelser i standardisert format.

At det legges til rette for slike muligheter, vil ikke nødvendigvis si at de bestandig skal brukes. Det kan være grunn til å legge inn muligheter for menneskelig skjønn, både i behandling av lånesøknader og i forbindelse med tinglysing. Men det bør være behovet for menneskelig kontroll, og ikke tekniske begrensinger, som avgjør hvor langt en skal gå i automatisering. Og selv om en legger inn en menneskelig kontroll, vil automatiseringsprosedyren kunne gjøre denne enklere og mer målrettet.

## Tinglysing av rettigheter i stedet for dokumenter

Når et skjøte, en kjøpekontrakt eller annet tinglyses, er det i dag hele dokumentet som tinglyses. Dette gjelder uansett om det dreier seg om papirdokumenter eller elektronisk dokumentasjon (etter prøveordningen). Men det som anses som vesentlig i dokumentene, tas inn i grunnboka (”ekstraheres”), slik at det skal bli lettere å finne frem. At det likevel i prinsippet er dokumentene, ikke det som fremgår i grunnboka som teller, fremgår blant annet av tinglysingsloven § 20:

” Når et dokument er innført i dagboken, går *det rettserhverv som dokumentet gir uttrykk for*, i kollisjonstilfelle foran rettserhverv som ikke er innført samme dag eller tidligere” (uthevet her).

Det samme følger av § 25, som forutsetter at en rettighet regnes som tinglyst selv om den ikke fremgår av grunnboka.

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

Dette er en prinsipiell endring. Men i praksis forholder man seg uansett oftest til det som er gjengitt i tinglysingsregistrene, uten å studere de dokumentene registreringen bygger på.

Utvalget tenker seg at man får et skjermbilde å fylle ut som svarer til dagens formularer fastsatt etter blankettforskriften, men bare den delen som tinglyses. Det er bare det som fylles ut i skjermbildet som tinglyses. For en pantheftelse i fast eiendom kan denne delen av skjemaet f. eks. se slik ut uten underskrifter:



Skjermbildet vil kunne varieres etter som tinglysingstjenesten tilbys direkte fra tinglysingsmyndigheten eller via en privat aktør som f. eks. bank. (Arbeidsgruppen forutsetter ikke at begge alternativene nødvendigvis skal være tilgjengelige for publikum.) Er skjemaet inkorporert f. eks. i en banks lånesøknad i dens nettbank, kan det presenteres for kunden ferdig utfylt, som et av de siste leddende i lånesøknaden.

## Automatisk kontroll (prøving)

En melding om tinglysing som omtalt ovenfor, vil kunne registreres og reflekteres i registeret uten videre om vilkårene er til stede, f. eks. at pantsetteren har hjemmel til eiendommen som pantsettes eller har hjemmelshaverens tillatelse. Det bør legges inn en del automatiske kontroller (automatisk ”prøving”), f. eks. slik at det sjekkes med folkeregisteret om eiendommen er en felles bolig for pantsetteren og hans ektefelle. (I tilfelle kreves det samtykke fra ektefellen etter ekteskapslovens regler.)

Automatiseringen av disse kontrollene vil gjøre at den som krever tinglysing, umiddelbart vil kunne få konstatert og eventuelt rettet feil. I dag er det slik at en vesenlig del av de dokumentene som sendes tilbake til den som har krevd tinglysning, bare har feil som enkelt kan fjernes i en automatisk kontroll, f. eks. feilskrift av gårds- og bruksnummer, slik at hjemmelshaverens samtykke synes å mangle.

Det kan hende slike kontroller ikke kan utføres med det samme, f. eks fordi det registeret man skal kontrollere mot er nede. I tilfelle bør kontrollen utsettes og melding gis om dette til den som har sendt meldingen om tinglysing.

## Innsending av dokumenter

Krever en at den eller de som skal tinglyse, underskriver skjemaet, slipper en å kontrollere meldingen om tinglysning mot den underliggende dokumentasjonen. En annen sak er at det bør være tillatt å legge ved relevant dokumentasjon innen rimelighetens grenser, f. eks. som tekstbehandlingsdokumenter eller skannede kopier. Det vil være mindre kostnadskrevende, og derved lettere å akseptere slike vedlegg dersom de kommer ferdig skannet. På samme måte vil det være lettere å akseptere dokumentasjon av større omfang enn det som er vanlig dersom det kan kreves gebyr for det.

Tinglysingen må likevel ikke bli et riksarkiv for private. Men det kan være en samfunnsoppgave å sørge for at den underliggende dokumentasjonen som er relevant for tinglysingen blir bevart for ettertiden for å skape klarhet. Slik avklaring kan være nødvendig mellom private parter, eller det kan være spørsmål om hvilke rettigheter som f.eks. er vernet ved tinglysing i et konkursbo.

De nærmere grensene for hvilken dokumentasjon som kan sendes inn bør bestemmes ved forskrift, som i dag. I dag fastsettes det i tinglysingsforskriften nr. 875/1995 § 4:

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

Videre heter det i § 7:

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

Arbeidsgruppen forutsetter at grensene for hvilken dokumentasjon som kan sendes inni forbindelse med tinglysing forblir omtrent de samme som i dag.

## Tinglysingsattest

Automatisk kontroll av meldinger om tinglysing skaper særskilte problemer når det skal skrives ut tinglysingsattester.

Når noe tinglyses, gis det etter tinglysingsloven § 11 attest for at det er tinglyst, og opplysning om forholdet til allerede tinglyste rettsstiftelser (med bedre prioritet):

”På ethvert dokument som er tinglyst, gir registerføreren attest om tinglysingen.

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.”

Attesten etter første ledd kalles gjerne tinglysingspåtegning, og attesten etter tredje ledd kalles gjerne pantattest. Erstatningsbestemmelsen i tinglysingsloven § 35 første ledd bokstav a viser trolig til attester etter alle tre ledd med uttrykket ” tinglysingsattest eller pantattest.”

Slike attester er inkludert i tinglysingsgebyret. Men man kan også kreve attester (utskrifter) uten selv å tinglyse. Hvis man ber om (og betaler for) en bekreftet attest, gir disse grunnlag for erstatning etter tinglysingsloven § 35 om det viser seg at de er gale og det har medført tap.

I praksis vil ofte ”dokument som gjelder fast eiendom inneholder opplysninger som avviker fra det grunnbok viser” bli avvist, fordi de e uklare eller fordi hjemmelshavers underskrift mangler. Det at tinglysing skjer, er med andre ord en bekreftelse på at det ikke foreligger motstridende rettigheter i grunnboka. Tinglysing med påtegning om motstriden gjøres bare der dette er ubetenkelig.

Pantattester gis gjerne i form av en utskrift av de feltene i grunnboka som normalt vil være av betydning.

Uansett slike detaljer om gjeldende praksis krever kontroll og attester av dette slaget en granskning av grunnboka som ikke godt kan utføres av datamaskiner. I tinglysingsloven med kommentarer av Austenå, Harbek og Solem (9. utgave 1990) heter det således på s. 77:

”Det vil kunne forekomme at det først er tinglyst en kjøpekontrakt, forkjøpsrett el.likn., og at det deretter tinglyses et skjøte til en annen kjøper. … På skjøtet må da gjøres anmerkning om den tinglyste kjøpekontrakt eller forkjøpsrett.”

Sel v om grunnbok a er forsøkt kodet for maskinell lesing, vil det ta lang tid før man kan være helt sikker på at en maskin kan oppfange motstrid av dette slaget. Ambisjonsnivået bør derfor legges noe lavere ved automatisk kontroll. Rutinen bør være at det følger en tinglysingsattest i form av en bekreftet, fullstendig grunnboksutskrift når noe er tinglyst etter de automatiske rutinene. Den som har fått tinglyst retten, kan da selv vurdere sin rettsstilling. En slik tinglysingsattest vil komme i stedet for påtegninger etter § 11 andre ledd, tinglysingsnektelse på grunn av det som allerede er anmerket i grunnboka og pantattest etter § 11 tredje ledd.

Resultatet av automatisk tinglysning kan bli at tilbakemeldingen til den som krever tinglysing kan blir noe vanskeligere å finne ut av. Man får tilsynelatende tinglyst en rett, men en nærmere lesning av utskriftene av de foranstående heftelsene som kommer fra tinglysingen, vil vise at retten er lite verd. Det som senere er tinglyst, kan jo uansett ikke sette det tidligere tinglyste til side (tinglysingsloven § 20).

Er det en profesjonell part involvert, er denne typen attestasjon likevel fullt tilstrekkelig. Andre kan velge enten å la være å bruke de automatiske rutinene (nedenfor) eller innhente en tinglysingsattest etter de gamle reglene om tvil oppstår. Et senere krav om tinglysingsattest vil etter omstendighetene kunne føre til retting etter tinglysingsloven § 18.

Siden utskriften som er nevnt ovenfor, trer i stedet for attester etter § 11 andre og tredje ledd, mener utvalget at utskriften bør være inkludert i tinglysingsgebyret. Dette kan medføre at det kjøpes færre bekreftede grunnboksutskrifter. Men ved meglerassisterte salg vil megleren trolig fortsette å kjøpe en grunnboksutskrift ved salgsarbeidets begynnelse.

Utskrifter (attester) som gis elektronisk, kalles i dag utskrifter. Arbeidsgruppen foretrekker den mer nøytrale betegnelsen (register)oppgaver.

## Frivillig automatikk

Arbeidsgruppen foreslår ikke at ordningen med automatisk tinglysing skal være obligatorisk. De som ønsker det, må fortsatt kunne be om manuell behandling og attester etter § 11 andre og tredje ledd. For dem blir effekten av reformen først og fremst at det uansett vil være rettighetene, og ikke de underliggende dokumentene, som tinglyses. (Det samme gjelder for øvrig dem som ike bruker elektronisk tinglysing i det hele tatt, se nedenfor xx.) Manuell behandling kan også være formålstjenlig dersom en mener det automatiske systemet urettmessig har avvist en melding om tinglysing.

## Opprettholdelse av vid tinglysingsadgang

Dersom den rettigheten som skal tinglyses, ikke er av en slik art at den passer inn i et skjema, kan automatisk tinglysing ikke brukes. Meldingen til tinglysing bør likevel skje på et skjema med et fritekstfelt, slik at det er rekvirentens oppgave å presisere hvilken rettighet som skal tinglyses, og slik at hjemmelskontroll mv. kan skje automatisk før en sluttlig, menneskelig kontroll. I de fleste land er det bare adgang til å tinglyse visse rettighetstyper som er fastsatt i lov. I Norge har vi ikke en slik tradisjon, og overgangen til elektronisk tinglysning nødvendiggjør iallfall ikke at et slikt system innføres.

# Underskriftskrav

## Elektroniske signaturer skaper tillit

En forutsetning for papirløs tinglysing er at man kan knytte meldingen om tinglysingen til en person og dennes vilje på samme måte som en konvensjonell underskrift på papir gjør det. Dette gjøres ved en elektronisk signatur. Prinsippet for elektroniske signaturer er forklart ovenfor i xx.

Gruppen anser det som gjeldende rett at en elektronisk signatur kan erstatte en konvensjonell signatur dersom det ikke er spesielle krav i lovgivningen til konvensjonell signatur. Fjerner en dagens mer eller mindre eksplisitte krav om konvensjonell signatur i tinglysingssammenheng, vil et hinder for papirløs tinglysing derfor være fjernet.

Etter den informasjon gruppen har fått, kan elektronisk signaturer lages slik at de er minst like vanskelige å forfalske som konvensjonelle signaturer. Dessuten vil det være en fordel at elektroniske signaturer alltid blir kontrollert ved utstedelse, i motsetning til konvensjonelle signaturer, som bare blir kontrollert ved mistanke. Slik sett ser gruppen det som ubetenkelig å tillate elektroniske signaturer brukt i tinglysningssammenheng. En viser spesielt til drøftelsen i Ot.prp. nr.82 (1999–2000) pkt. 8.10.

Hvilket sikkerhetsnivå en skal legge seg på, er det ikke opp til arbeidsgruppen å vurdere. I lovutkastet har en latt dette stå åpent (§ 6):

”Den som forlanger noe tinglyst, skal sende inn en melding til tinglysing til registerfører ved hjelp av et elektronisk skjema signert med en kvalifisert elektronisk signatur etter lov15. juni 2001 nr. 81 om elektroniske signaturer § 6 eller etter annen standard fastsatt i forskrift.”

Det ville være naturlig å vurdere f.eks. BankID i denne sammenhengen, slik at den samme elektroniske signaturen kunne brukes ved låneopptak, pantstillelse og tinglysning av pantet.

## En ekstra sikkerhet

Selv om både konvensjonelle underskrifter og elektroniske signaturer skaper tillit, kan falsk og feil forekomme. I enkelte andre land gis det melding til den som mister sin rett når noe tinglyses, slik at han kan reagere. I Norge, derimot, kan det tinglyses en panterett i en fast eiendom uten at rette eier får vite det. Selv om rette eier ikke mister sin rett av den grunn, ser arbeidsgruppen det slik at den som mister sin rett når noe tinglyses rutinemessig bør varsles, for at falsk og feil skal kunne avdekkes raskt. Dette vil være godt i samsvar med det som praktiseres i andre sammenhenger, for eksempel når det gjelder bankkonti.

Arbeidsgruppen ser det slik at denne ekstra sikkerheten er spesielt viktig ved konvensjonelle underskrifter, der det ellers er ikke er noen kontroll av falsk på tinglysingstiden.

Varslingen bør i utgangspunktet skje per brev til adressen som er registrert i folkeregisteret. Rekommandert brev er kostbart, og vil antakelig oppfattes som tungvint for mottakeren, og bør derfor unngås. Men vil også kunne sende meldingene elektronisk etter eforvaltningsforskriften nr. 908/2004. Med tiden bør slike meldinger kunne mottas i for eksempel Altinn.

Slik varsling er en tilleggsikkerhet til signaturkontrollen ved tinglysingen. Det vil være mulig å unngå dette sikkerhetstiltaket for en svindler som ikke bare har forfalsket rettighetshaverens signatur, men også har tatt kontroll over posten hans. Svindleren få likevel et nytt hinder han må passere. Arbeidsgruppen mener derfor tiltaket er bryet verd som tilleggsikkerhet. Kostnadene dekkes gjennom tinglysingsgebyret.

Forskriftshjemmel for regler om slikt varsel som er foreslått her er inntatt i utkastet § 11 siste ledd.

## Elektronisk signatur påstås brukt av feil person

### En særlig type risiko ved elektronisk signatur

Selv om den elektroniske signaturen er sikker nok i seg selv, gir de teknikkene som brukes ingen sikkerhet for at nøkkelen til bruken av den (PIN-koden, passordet etc.) ikke er kommet på avveier. En konvensjonell underskrift kan ikke komme på avveie på samme eller liknende måte. Gruppen har derfor særlig drøftet denne spesielle risikoen ved elektroniske signaturer. Dette betyr ikke at risikoen ved bruk av elektroniske signaturer totalt sett er stor i forhold til risikoen f eks ved dagens system basert på konvensjonelle signaturer. Men det er en risiko av en annen type enn det en har i dag.

Gruppen kjenner ikke til at denne risikoen har vært drøftet tidligere. Drøftelsen av denne risikoen kommer i tillegg til drøftelser av de mer tekniske risikoene ved bruk av elektroniske signaturer. Gruppen aksepterer og forutsetter som nevnt at man kan velge et tilstrekkelig høyt teknisk sikkerhetsnivå med dagens teknologi.

### Risikoreguleringen

Juridisk sett er risikoen for at en person misbruker en annens elektroniske signatur et spørsmål om falsk. Ofte omtales dette også som identitetsmisbruk eller identitetskrenkelse. Begrepet identitetstyveri har også vært benyttet, og da særlig dersom det dreier seg om noe langt mer enn et enkeltstående misbruk.

I tinglysingssammenheng er risikoen for falsk regulert slik at den som har registrert rettigheten sin, ikke vil miste den om det tinglyses overdragelse av eller begrensning i rettigheten basert på en falsk konvensjonell underskrift. Dette følger av prinsippet i tinglysingsloven § 27 andre ledd og prinsippet om at tinglysing ikke har betydning i forholdet mellom partene. En tredjepart som i god tro har fått tinglyst en rett som han etter denne regelen ikke får, vil i stedet få erstatning av statskassen (tinglysingsloven § 35).

### Bevissituasjonen ved elektroniske signaturer

Dersom falsken består i at rettighetshaverens elektroniske signatur er misbrukt, vil reglene være de samme som ved misbruk av konvensjonelle signaturer. Men bevissituasjonen vil være annerledes. En konvensjonell signatur etterlater varige spor. Disse gjør det oftest mulig å konstatere i etterhånd om underskriften er avgitt av den som står som undertegner, f. eks. ved skriftanalyse. Vissheten om muligheten til ettersporbarhet gjennom skriftanalyser mv. antas å begrense antall tilfeller av falsk i dagens papirbaserte løsning. Dette er oftest ikke tilfellet med elektroniske signaturer, selv om det f.eks. kan tenkes at man kan se at IP-adressen som ble brukt ved signeringen ikke er fra en maskin som eieren av signaturen hadde tilgang til. I motsetning til situasjonen ved skriftprøver, kan det ikke fastslås i ettertid hvem som benyttet en ID -brikke ved signering, eller hvem det var som faktisk hadde hendene på tastaturet da den elektroniske meldingen ble sendt. Ved bruk av elektronisk signatur vil rettighetshaveren da i ikke meningsfylt kunne kreve skriftanalyse som ledd i bevisførselen i tilknytning til den beskyttelse tinglysingsloven § 27 eller de alminnelige falskregler gir ham. I verste fall kan man tenke seg at den fornærmede må flytte fra huset han og familien bor i, uten erstatning. Og falskneren vil kunne vinne frem med sitt forsett, og slik sett bli inspirert til nye falsknerier.

Arbeidsgruppen finner at et slikt tenkt scenario lite sannsynlig. Det skal nok i tilfelle svært mye til å ende opp i en slik situasjon. Ofte vil den som disponerer ha vært i personlig kontakt med bank, eiendomsmekler eller liknede i forbindelse med avtalen, slik at disse kan sannsynliggjøre om den elektroniske signaturen er brukt av rette vedkommende eller ikke. For det andre vil en ofte ha andre bevismidler, som gjør at en kan avdekke mange tilfeller av falsk, f. eks.:

* hvor fornuftig disposisjonen synes å være
* om det finnes underliggende dokumentasjon
* om skjedd betaling har skjedd
* om mottakeren har reagert på en slik, melding som er foreslått ovenfor i 4.2 (om den har kommet frem til rett mottaker)

 Til dette kommer at en langt på vei kan beskytte seg mot slik falsk ved å sørge for at ingen andre får tilgang til nøkkelen til den elektroniske signaturen.

De tilfellene som forblir vanskelige, er imidlertid de der motivet for disposisjonen er uklart, disposisjonen har vært foretatt privat, og det kan tenkes å ha vært anledning til misbruk. Skoleeksempelet er den gamle mannen med liten kontakt med familien som dør i en ulykke samtidig med sin husholderske, og man oppdager at huset for lengst er overdratt til husholdersken. Skal disposisjonen opprettholdes selv om det meget vel kan tenkes at husholdersken har hatt tilgang til mannes BankID? Tilsvarende spørsmål reiser seg ved disposisjoner som det oppstår konflikt rundt lang tid etter at de (angivelig) er gjort.

### Noen løsningsforslag som ikke fører frem

Utvalget har drøftet flere muligheter for å sikre bevis til bruk i slike situasjoner der det er tvil om rett person har brukt nøkkelen til en elektronisk signatur, eller muligheter for å h¨ndtere dteet problemet på annen måte. Dette har vist seg vanskelig:

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

En kan heller ikke løse denne typen problemer ved å begrense elektronisk tinglysing til transaksjoner som involverer en bank eller en annen profesjonell part. Utføres f. eks. transaksjonen via nettbank, kan det være at kunden ikke er i personlig kontakt med banken. Det at kunden har et langt kundeforhold til banken, eller at bankens løsninger teknisk sett er helt sikre, gir da ingen veiledning om hvorvidt det er kunden som i det enkelte tilfellet har disponert.

En kunne tenke seg at rettighetshaveren måtte bekrefte sin identitet ved biometriske metoder, f. eks. ved å sette fingeren på en fingeravtrykksleser. Ideelt sett ville en da få bekreftet at rett person hadde brukt nøkkelen til den elektroniske signaturen. Fingeravtrykket kunne lagres uten at det sammenliknes med noe register eller verifiseres på signaturtiden. Om falskinnsigelsen senere reises, kan det tas frem og bidra til en oppklaring av hvem som avga den elektroniske signaturen, omtrent som man ville gjort med en konvensjonell underskrift. Metoden forutsetter imidlertid tilpasset teknologi og sikring mot at fingeravtrykksleseren manipuleres. Arbeidsgruppen antar at en hensiktsmessig løsning her ligger noe frem i tid, både teknisk og ikke minst med tanke på dagens infrastruktur.

Heller ikke aktsomhetsvurderinger er egnet til ø løse denne typen situasjoner, der det er tvil om rett person har brukt nøkkeen til den elektroniske signaturen. I noen tilfeller skyldes misbruket av den elektroniske signaturen uaktsomhet. En har f.eks. gitt nøkkelen til en annen for å foreta et enkelt bankoppdrag, men så har denne misbrukt tilliten og pantsatt huset. Eller en har vært uaktsom med virussikringen av PC-en. Kan en vise hva som har skjedd, kan en i tinglysingssammenheng like fullt påberope seg falskinnsigelsen. Men om en ikke kan vise at det er dette som har skjedd, kan må en finne seg i at disposisjonen regnes som ens egen. Dette kan være en helt uforholdsmessig konsekvens av en relativt liten feil som er begått; en konsekvens som kan ramme både en selv og familien.

Uansett vil en ikke alltid kunne bygge på uaktsomhetssynspunkter. Det angivelige misbruket av signaturen kan ha blitt muliggjort ved hjelp av avlytting, dataangrep eller på en annen måte som signaturinnehaveren ikke har kontroll over, og som vedkommende kanskje ikke en gang kan skjønne har skjedd. Etter en tid vil sporene av slikt være slettet. Også i slike tilfeller må det kunne bringes på det rene om signaturen er brukt av rett person eller ikke.

I banksammenheng er konsekvensene av uaktsomhet ved elektroniske signaturer i mange tilfeller begrenset til kr. 12.000 (finansavtaleloven nr. 46/1999 §§ 34 flg.). I tinglysingssammenheng vil en slik grense for konsekvensene ofte ikke kunne etableres. Enten er huset solgt, eller så er det ikke solgt.

### Flertallests løsningsforslag

Utvalgets flertall mener en i rimelig grad kan sikre bevis om hvorvidt det er rett person som har brukt nøkkelen til den elektroniske signaturen ved å bygge videre på dagens krav til bekreftelse av underskrift. Disse finner en i tinglysingsloven § 17:

”Skal et skjøte eller pantedokument som ikke er utstedt av offentlig myndighet, kunne anmerkes i grunnboken, må underskriften være bekreftet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Det skal uttrykkelig bekreftes at underskriften er skrevet eller vedkjent i vedkommendes nærvær, og erklæres om utstederen er over 18 år. Dette gjelder også meddelelse av samtykke som nevnt i § 13 første og femte ledd.”

Det kreves i dag bare bekreftelse ved skjøter og pantedokumenter. Selv om også andre disposisjoner kan ha stor verdi – f. eks. frafallelse av en utsiktsservitutt – fanger nok dette opp de mest verdifulle disposisjonene, og de disposisjonene der falsk er mest tenkelig. Vitnekravet bør derfor avgrenses på samme måte som før når det gjelder typen disposisjoner.

På samme måte som meldingen om tinglysing kan undertegnes med en elektronisk signatur, bør også vitnene kunne bruke dette. Det kan heller ikke, som nå, være nødvendig at parten har signert eller vedkjent seg signaturen i vedkommendes nærvær. I forbindelse med falskinnsigelsen må det holde lenge at parten bekrefter signaturen f. eks. over telefon. I de fleste saker er en bankfunksjonær eller en eiendomsmekler involvert, og det vil være et ganske ubetydelig ekstraarbeid å bekrefte dette. I helt private disposisjoner kan man tenke seg at parten ringer en venn, forteller om disposisjonen, og ber han gi bekreftelse av signaturen med sin elektroniske signatur via nettbank eller en annen internettløsning.

I dag kreves det ikke at vitnet kjenner identiteten til underskriveren. Dette bør heretter kreves, skal vitnepåtegningen kunne bekrefte at det er rett person som har brukt nøkkelen til den elektroniske signaturen. Vitnet må kunne bygge på partens identifikasjon, som han viser frem, eller på sitt kjennskap til parten privat eller som kunde.

En av vitnenes oppgaver i dag er å bekrefte alderen til parten. Denne funksjonen til vitnene bør utgå, da alderen følger av fødselsnummeret såfremt identiteten er brakt på det rene.

Det er uklart om vitnene i dag skal undersøke om det foreligger tvang eller svik, og om de eventuelt bekrefter at de ikke ser spor av slikt. Vitnet kan imidlertid uansett meget vel kan utsettes for den samme tvang, svik etc. som underskriveren, særlig om de er til stede ved signeringen. Etter arbeidsgruppens syn bør regelen klargjøres slik at dette ikke er noe vitnene skal ta stilling til. En annen sak er at det uansett kan virke preventivt at tredjepersoner er involvert.

I dag kan vitnene ha nær tilknytning til den som har fordel av transaksjonen. En bankfunksjonær kan f. eks. bevitne et pantedokument til fordel for banken (tinglysingsforskriften § 3). Arbeidsgruppen mener innføringen av elektronisk tinglysing ikke foranlediger en nærmere vurdering av om denne ordningen er heldig.

Etter dette kan typiske bekreftelser av underskrifter se slik ut:

”Det fremgår ovenfor at Peder Ås har pantsatt huset sitt i Digitalisveien 55 for kr 500.000 til Sparebanken. Jeg bekrefter at jeg kjenner identiteten til Peder Ås og at han har vedkjent seg denne transaksjonen overfor meg.”

Eller eventuelt

”Det fremgår ovenfor at Peder Ås har pantsatt huset sitt i Digitalisveien 55 for kr 500.000 til Sparebanken. Jeg bekrefter at jeg Peder Ås har identifisert seg på betryggende måte og at han har vedkjent seg denne transaksjonen overfor meg.”

Er parten en virksomhet, må bekreftelsen gjelde identiteten til (den angivelige) representanten for virkesomheten. Har virksomheten et en egen elektronisk signatur, må meningen være at virksomheten hefter uansett hvem som har brukt nøkkelen til den elektroniske signaturen. I slike tilfeller vil en bekreftelse av identiteten være meningsløs.

I dagens lov er det et unntak for underskrift av offentlig myndighet. Arbeidsgruppen antar at når det gjelder slik bekreftelse det her er tale om, vil behovet for bekreftelse være det samme uansett om offentlig myndighet er involvert.

En lovtekst som reflekterer synspunktene ovenfor ser slik ut:

”Skal en melding om tinglysing som gjelder et skjøte eller et pantedokument, kunne anmerkes i grunnboken, må utstederens identitet være bekreftet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Dette gjelder også meddelelse av samtykke som nevnt i § 13 første og femte ledd. Denne bestemmelsen gjelder ikke som ikke når det signeres ved hjelp av elektronisk virksomhetssertifikat.”

### Hva flertallet mener å oppnå

Med en regel om bekreftelse av elektroniske signaturer (på linje med bekreftelsen av konvensjonelle underskrifter) sikrer en at det alltid er mer å bygge på enn at nøkkelen til den elektroniske signaturen er brukt om en er i tvil om det er rett person som har brukt den. Kostnadene og ulempene ved dette tiltaket er ganske små.

Ved konvensjonelle underskrifter er det slik at om en er villig til å forfalske partenes underskrift, er en kanskje villig til å forfalske bekreftelsen også. Ved elektroniske signaturer er det vanskeligere å misbruke to signaturer enn én, fordi en må skaffe seg tilgang til nøkkelen for hver enkelt signatur. Slik sett kan bekreftelseskravet ikke lett unngås.

Det kan hende at bekreftelsen kommer fra en person som samarbeider med falskneren. Men man vil likevel ha oppnådd målet, nemlig å skaffe tilleggdata som kan belyse om det er rett person som har brukt nøkkelen til den elektroniske signaturen. Er vitnet bevislig ukjent for rettighetshaveren, vil dette i seg selv være et viktig bevismoment om falskinnsigelsen senere reises.

Tilsvarende gjelder ved et fullstendig identitetstyveri (der både post, telefon, elektronisk signatur og annet blir kontrollert av uvedkommende). Her vil falskneren kunne identifisere seg overfor vitnet med sin falske identitet. Men i slike tilfeller vil identitetstyveriet i seg selv kunne etterlate spor som gjør falsk sannsynlig, og det antas at vedkommende vil bli avslørt ved en full bevisførsel.

Vitnebekreftelser som drøftes her, selvsagt ikke vil kunne forhindre eller belyse andre ugyldighetsgrunner enn falsk, f.eks. tvang. De vil heller ikke være egnet til å etablere tilstrekkelige forsinkelsesprosedyrer til å sakne farten på disposisjonen og derigjennom bidra til å forhindre uoverveide disposisjoner. Likevel mener flertallet at de har et fornuftig formål, som skissert ovenfor.

### Mindretallets syn

### Konklusjon

# Klokkeslettprioritet

Ved tinglysing er prioriteten for de tinglyste rettsstiftelsene viktig. Rettsstiftelser som har bedre prioritet enn andre, går foran, f. eks. slik at en første prioritets panterett dekkes fullt ut om en eiendom settes til tvangssalg, selv om kjøpesummen ved tvangssalget kanskje ikke er stor nok til at annenprioriteten får noe i det hele tatt. Prioriteten bestemmes i utgangspunktet av når tinglysingen fant sted, jf. tinglysingsloven § 20.

Etter dagens ordning regnes alle krav om tinglysing som kommer inn på samme dag for tinglyst samtidig (”dagboksprioritet”). Dette er en fornuftig regel ved papirbasert tinglysing, fordi mange dokumenter uansett vil komme inn samtidig med posten. Men det har sine ulemper. Den viktigste er at man ikke kan få full klarhet i sin rettsstilling før alle dagens krav om tinglysing er ferdig behandlet.

I et system som er elektronisk, vil det være naturlig at prioriteten regnes fra det tidspunktet meldingen om tinglysing kom inn til tinglysingsmyndigheten (”klokkeslettprioritet”). Grunnene til ikke å velge den enkleste løsningen faller rett og slett bort. Slik er det også gjort i f.eks. etter verdipapirregisterloven nr. 64/2002 § 7-1.

Hvis man tenker seg et kombinert system iallfall i en overgangsperiode, der rettigheter dokumentert på papir kan tinglyses på samme måte som rettigheter dokumentert elektronisk, må man fortsatt sørge for at prioriteten for rettigheter basert på papir ikke blir avhengig av tilfeldigheter, som i hvilken rekkefølge de forskjellige dokumentene i dagens post registreres. Dette kan gjøres ved at man fastsetter et tidspunkt for når papirbaserte dokumenter skal anses innkommet, f. eks. ved midnatt etter mottak. For disse dokumentenes vedkommende vil da virkningen av regelen være lik en regel om dagboksprioritet.

Det kan synes uheldig at papirbaserte rettigheter etter en slik regel systematisk får prioritet etter rettigheter med elektronisk dokumentasjon. Men har man hast, vil man uansett ikke bruke papirdokumentasjon, som typisk sendes i posten. Arbeidsgruppen anser på dette grunnlaget den foreslåtte ordningen forsvarlig. (Om papirbaserte systemet skal vedvare, se nedenfor xx.)

# Behov for betenkningstid

## Problemet

Ved elektroniske tinglysing kan transaksjoner skje veldig raskt. I en prosess med mange mer eller mindre høytidelige underskrifter, kan en om nødvendig rive papiret i stykker etter man har underskrevet, la være å sende det eller stanse det i posten. Men ved bruk av elektroniske signaturer vil man kanskje kunne gjøre alt ved noen få tastetrykk. En viss markering av et dette er noe spesielt har man ved at man må skrive inn koder eller liknende, men sperrene for å klikke på en datamaskin er nok ikke like sterke som for å skrive under med penn, og på datamaskinen er jo ellers regelen at man har en angreknapp. Et øyeblikks ubetenksomhet, og en er bundet, enda om viljen til å disponere ”egentlig” ikke er til stede eller iallfall ikke varer over tid.

Det er enighet i arbeidsgruppen om at de problemer de manglende sperrene reiser, er forskjellige for meldingen om tinglysingen og for avtalen om de rettighetene som skal tinglyses. Er det inngått en avtale om salg av fast eiendom, er denne bindende, og kan uansett ikke annulleres ved manglende tinglysing. Et eventuelt vern mot tinglysing som skjer for raskt ved en feil vil ikke berøre den underliggende avtalen overhodet. Nedenfor vil problemet med for rask avsending av melding om tinglysi ng og for rask avtaleslutning drøftes for seg.

## For rask melding om tinglysing

Det kan meget vel tenkes at en bruker sender av gårde en melding om tinglysing, men så viser det seg at han har skrevet gårdsnummer og bruksnummer på en eiendom A, som han eier, i stedet for eiendom B, som han også eier og har solgt. Han regnes ikke som å ha solgt eiendom A av den grunn. Men tinglysingsgebyr og dokumentavgift påløper både på den feilaktige tinglysingen, på rettingen (tilbakeføringen) og enda en gang når den riktige transaksjonen blir tinglyst, se f. eks. Borgarting lagmannsretts kjennelse 9. september 2008 (LB-2008-107012). Dette kan dreie seg om betydelige beløp.

Det kan være rimelig at det betales tinglysingsgebyr for opprydningen, iallfall om tinglysingsgebyrene ikke er større enn det som trengs for å dekke kostnadene. Men siden feil fra tid til annen skjer når man skal fylle ut et skjema, synes det urimelig å belaste dokumentavgift i disse tilfellene. Særlig gjelder dette når elektronisk tinglysing medfører at den registreringen som tidligere ble utført av tinglysingen nå utføres av de private parter selv, tempoet økes med medfølgende økning i faren for feil og kontrollen mellom meldingen om tinglysing og underliggende dokumenter er borte.

Arbeidsgruppen har drøftet muligheten for en kort angrefrist for meldingen om tinglysing, men har kommet til at dette vil være et for radikalt skritt. I stedet vil en anbefale å bygge videre på tinglysingspraksis om såkalte inkuriepåtegninger (inkurie = feil), der grunnboken blir rettet uten at det påløper ekstra dokumentavgift.

At det er adgang til inkuriepåtegninger med virkning for dokumentavgiften er vel etablert (se f. eks. Frostating lagmannsretts kjennelse 27. februar 1997 (LF-1997-57). Det kan være tvilsomt om praksis knytter seg direkte til tinglysingsloven § 18 eller mangler uttrykkelig lovhjemmel (se se den ovenfor nevnte kjennelse av Borgarting lagmannsrett 9. september 2008 (LB-2008-107012)). Arbeidsgruppen foreslår at inkuriepåtegninger gis uttrykkelig hjemme i tinglysingsloven § 18l:

§ 18. 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 nogen på grunn av feilen fått uriktig oplysning, skal registerføreren så vidt det er mulig gi ham underretning om rettelsen i rekommandert brev.

Det samme gjelder også om det er gjort feil i meldingen om tinglysing, når det begjæres av den som fremstår som berettiget.

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.

Et minstevilkår er at den som fremstår som berettiget ber om rettelse. Dette kan f. eks. være en kjøper, som har fått tinglyst erverv av en annen eiendom enn den han kjøpte. Bestrider den som fremsår som berettiget at det er grunnlag for retting – han mener f. eks. at det ikke har skjedd en feil – må tvisten løses på annen måte enn ved inkuriepåtegning.

Den som fremstår som berettiget kan også være første kjøperens kjøper. Denne kan etter omstendighetene ha ekstingvert innsigelsen om at grunnbokshjemmelen skyldes dokumentasjon som er ugyldig på grunn av feilskrift (tinglysingsloven § 27; tilsvarende feil gjort av tinglysingen kan ikke ekstingveres). Han kan likevel være interessert i å frafalle ekstinksjon og be om retting, f. eks. fordi han blir kompensert med erstatning. Rettsordenen bør legge til rette for slike smidige løsninger.

Den feil som bes rettet, må knytte seg til meldingen om tinglysing. Stemmer meldingen med det som skal gjelde mellom partene, kan det ikke rettes. Er en kjøpsavtale omgjort, hevet eller en eventuell angrefrist påberopt i det underliggende forholdet, må ny tinglysing skje, og regelen om inkuriepåtegning kan ikke brukes.

Om meldingen om tinglysing samtidig er dokumentasjonen for avtalen mellom partene, kan vilkårene for inkuriepåtegning likevel være til stede. Men partene vil da ha en tung bevisbyrde for at de seg imellom mente å ha avtalt noe annet enn det som ble skrevet ned.

Det må vises at det virkelig har skjedd en feil. At man har ombestemt seg er ikke nok. Har det gått noen tid, vil det være vanskelig å vise at det dreide seg om en opprinnelig feil ved melding om tinglysing. Men umulig er det ikke, særlig dersom partenes dokumentasjon og etterfølgende praksis er klar.

Etter nyere tinglysingspraksis leges det ikke vekt på om feilen er begått av parten selv eller f. eks. en eiendomsmekler:

”Tinglysingsmyndigheten kan ikke se at det i denne sammenheng er av betydning *hvem* som faktisk har gjort feilen. Dersom private parter ikke har hatt bistand, men *selv* har gjort en feil ved utfylling av et dokument *og* feilen er unnskyldelig, feilen kunne rettes ved inkuriepåtegning, ...” (Statens kartverks uttalelse av 18. juni 2008 i den ovenfor nevnte saken for Borgarting lagmannsrett).

Arbeidsgruppen slutter seg til at også partenes egne feil ved meldingen om tinglysing må kunne rettes ved inkuriepåtegning. Det er heller snarere mindre enn større grunn til å la f. eks. en eiendomsmeklers feil omfattes av rettingsadgangen, siden mekleren bør ha bedre rutiner enn private for å unngå feil, og fordi parten i tilfelle vil kunne bli holdt skadesløs via meklerens forsikring.

Sitatet rett ovenfor antyder at retting bare kan skje ved unnskyldelige feil. Men selv om partene eller deres representanter i noen grad kan klandres, vil det etter arbeidsgruppens syn ofte være en for streng sanksjon at de må betale dokumentavgiften flere ganger.

 I prinsippet kan retting av grunnboka skje også om tredjemanns interesser berøres:

”Det kan hende at feilen allerede har bevirket at nogen har foretatt disposisjoner i tillid til at grunnboken var riktig ført. Men dette er ingen grunn til at grunnbogen fortsatt skal være uriktig” (Ot prp nr. 9 (1935) s. 34).

Denne forarbeidsuttalelsen er imidlertid ikke helt fulgt opp i praksis, se Berg og Bråthen-Otterbech: Tinglysing (Oslo 2009) s. 221 fg. Når det gjelder retting av de private parters feil, kan imidlertid (som nevnt) uansett ekstinksjonsreglene hindre retting ved inkuriepåtegning. At andre tredjemannsinteresser berøres, f. eks. at det i mellomtiden er utstedt en tinglysingsattest, bør imidlertid ikke hindre slik retting. Tredjemanns rettstilling vil for øvrig være den samme om det betales dokumentavgift for rettingen eller ikke; verken retting etter tinglysingsloven § 18 eller retting ved ny tinglysing har tilbakevirkende kraft.

Er vilkårene for retting ved inkuriepåtegning til stede, skal rettingen skje, slik at grunnboka blir riktig. Dette følger av ordlyden i den foreslåtte § 18. Det er ikke helt klart hvordan dagens rettstilstand er i så måte. Men selv om tinglysingsmyndigheten ikke vil kunne nekte inkuriepåtegning og pålegge betaling av dokumentavgift ut fra rene hensiktsmessighetsbetraktninger, vil bevisvurderingen gi stort rom for andre typer skjønn.

## For rask avtaleskutning

Kjerneproblemet for rettighetshaveren er imidlertid ikke tinglysingen, men de underliggende forpliktelsene. Pantsettelse og salg av fast eiendom – transaksjoner som typisk tinglyses – kan godt avtales ved bruk av elektroniske signaturer. For noen kan slik elektronisk kontrahering gå for raskt.

Avtaleloven åpner for at en kan trekke tilbake en aksept som mottakeren ikke har gjort noe med (”re integra”), enda man i prinsippet er bundet allerede fra den kommer til mottakerens kunnskap. Men det er til liten hjelp om bruk av elektroniske signaturer kombineres med automatisert viderebehandling hos mottakeren.

Det gjelder generell angrefrist for slike avtaler det er tale om her. Enkelte relevante angrefristregler finnes likevel , f. eks. i angrerettloven kap. 5A.

En kan ikke se bort fra at når en åpner for tinglysing med elektronisk signatur, fjerner man også det siste hinderet for at panteavtaler etc. skal signeres elektronisk. Tinglysingsreformen vil da kunne føre til at viktige disposisjoner over fast eiendom skjer raskere enn det som føles komfortabelt. Det vil en ikke kunne lukke øynene for når tinglysingsreformene vurderes; tinglysingsreformene vil sannsynligvis føre til en endring av avtaleinngåelsespraksis som har krav på lovgiverens oppmerksomhet. Utgangspunktet må likevel være at avtaler er bindende, også om de inngås elektronisk.

Tinglysingsloven er ikke stedet å regulere slike avtalerettslige problemer. Arbeidsgruppen vil derfor nøye seg med å peke på at dette kan være et problem.

Arbeidsgruppen vil likevel peke på at om det skulle innføres en angrefrist i forbindelse med elektronisk slutning av avtaler vedrørende fast eiendom, bør den kunne frafalles om det er av betydning at ting skal gå raskt. Om en profesjonell aktør anbefaler at angreretten frafalles, vil det uansett fort kunne være et slikt forhold ved avtales inngåelse som kan medføre ugyldighet etter avtaleloven 31. mai 1918 nr. 4 § 36 andre ledd. Dette kan være aktuelt om det selges ferieleiligheter til folk som er dratt inn fra gaten og blir utsatt for et stort kjøpepress. Er den elektroniske signaturen sluttsteinen i en lang prosess hos en eiendomsmekler, er imidlertid ikke frafallelse av en slik angrerett noe problem.

# Overdragelse av panteretter

Når en rettighet kan tinglyses på en fest eiendom, må den også tinglyses for å bli vernet mot konkurrerende rettsstiftelser. Dette gjelder både stiftelse av rettigheten og senere disposisjoner over den, som f. eks. overdragelse. Når det er etablert pant i fast eiendom, skulle således også overdragelser av panterettigheten etter hovedregelen tinglyses. En overdragelse av en panterett kan f. eks. skje når en bank selger sine utlån til en annen bank.

For panterettigheter er det imidlertid gjort et unntak fra hovedregelen. Overdragelse av panterettigheter trenger ikke tinglysing (tinglysingsloven §§ 22 nr. 1 og 23). Regelen er gammel, og har nok sammenheng med at de fleste panterettigheter tidligere var knyttet til et negotiabelt dokument, der det var egne rettsvernregler (overlevering).

I dag brukes av mange grunner negotiable dokumenter nesten ikke til pantsetting, og det kan være uklart hvilke rettsvernregler som egentlig gjelder for overdragelsen av panterettigheten, og om det gjelder andre rettsvernregler for panterettigheten en den eller de fordringene den eventuelt sikrer. Det har også oppstått et sterkere behov for å kunne identifisere panthavere, både for offentligrettslige formål (f. eks. skattelikning), fordi den foranstående panthaver har en lojalitetsplikt overfor den etterstående som etter omstendighetene kan forutsette at de kommuniserer, og fordi det kan være behov for å avklare hvem som er kreditor for pantefordringen også før den gjøres gjeldende.

Hvis overdragelse av panteretter først tinglyses, må antakelig den samme rettsvernregelen gjelde for den fordringen som panteretten skal sikre, om den også skal overdras. Det ville være en ubegrunnet og tungvint ordning om rettsvernet ved overdragelse måtte ordnes særskilt for pantet og fordringen pantet skal sikre.

Selv om det allerede ved konvensjonell tinglysing finnes gode grunner for å tinglyse overdragelse av panteretter, gir innføringen av elektronisk tinglysing en ekstra foranledning til å gjøre dette. Arbeidsgruppen tenker seg at om overføring av panteretter tinglyses, vil refinansiering ofte kunne skje ved at panteretten overdras, snarere enn ved avlysing av den gamle panteretten og tinglysing av en ny. Dette vil være arbeidsbesparende, og panteretten vil alltid opprettholde opprinnelig prioritet. Og en ville slippe å involvere låntaker – som kan være en forbruker – i overdragelsen av panteretten. En slik ordning har fungert utmerket i Sverige i en årrekke.

Overdragelsen av panteretten vil være en ny melding om tinglysing, som registreres på eiendommen der pantet hefter. Overdragelsen skjer altså ikke ved noen slags elektronisk påtegning på meldingen om tinglysing som i sin tid etablerte pantet. Men det vil være naturlig at en melding om overdragelse entydig knyttes til en bestemt pantsettelse, f. eks. slik at man må peke ut den pantsettelsen som skal overdrags i webskjemaet der overdragelsen registreres for tinglysing. Dette vil kreve bedre elektronisk tilgang til tinglysingsregisteret en det publikum har i dag.

En konsekvens av en slik regelendring som foreslås her, er at overdragelsen av en pantelånsportefølje fra en bank til en annen, eller fra et konsernselskap til et annet innen samme bank, som utgangspunkt vil kreve en rekke tinglysinger. En forutsetning for at reformen skal fungere som forutsatt, er derfor etter arbeidsgruppens syn at også reglene om massetinglysing gjennomføres (nedenfor).

(Som et alternativ til overdragelse kan frempantsettelse tenkes. For frempantsettelse gjelder imidlertid tinglysingslovens regler allerede med mindre panteretten er knyttet til en pantobligasjon, se tinglysingsloven § 22 nr. 2. En tilsvarende lovendring som for overdragelse er da ikke påkrevd.)

# Massetinglysing

Med massetinglysing menes at det kan gis én felles melding om tinglysing som gjelder flere eiendommer eller flere rettigheter. Dette har iallfall vært praktisert for navneendringer og for rettigheter eller endringer i rettigheter som angår en vei, jernbanelinje eller ledning som går over flere eiendommer, og kan også tenkes f. eks. når det gjelder en endring i en strøksservitutt eller en erklæring om at det kan oppstå naturskade på flere eiendommer etter naturskadeloven nr. 7/1994 § 14.

Kraftledningsregisterloven 1. juli 1927 nr. 1 kan ses på som en lovfestet form av massetinglysing av disposisjoner over en kraftlinje som er knyttet til mange eiendommer.

Massetinglysing har åpenbart praktiske fordeler. For mange praktiske formål vil massetinglysing ha samme effekt som om det var opprettet et særskilt grunnboksblad for rettighetskomplekset. En kan tale om en virtuell eiendom.

Foruten det praktiske har massetinglysing den fordelen at det bare betales ett tinglysingsgebyr.

Massetinglysing kan, som allerede nevnt, være praktisk når det gjelder overføring av pantelånsporteføljer. Det er ikke sikkert at dagens praksis gir hjemmel til dette. Utvalget foreslår derfor en egen forskriftshjemmel for regler om massetinglysing i utkastet § 6 med sikte på massetinglysing også av pantelånsporteføljer.

På bakgrunn av arbeidsgruppens mandat nevnes det at massetinglysing kan i prinsippet brukes også om de registreringsenhetene som berøres finnes i forskjellige registre. En pantsetter f.eks. både en fast eiendom og et skip til sikkerhet for et lån. Innføring av en slik ordning ville kreve endringer i en rekke andre lover om rettighetsregistrering, og arbeidsgruppen går ikke inn på dette.

# Kjedetransaksjoner

Fra tid til annen bør transaksjoner tinglyses i en bestemt rekkefølge, f. eks. slik at en panterett ikke tinglyses før pantsetteren får hjemmel til eiendommen, eller en serie av salg ikke gjennomføres før formalia for alle er i orden. Slike ”kjedetransaksjoner” kan være ganske komplekse.

I dag vil et pantedokument som sendes inn sammen med et hjemmelsdokument bli tinglyst etter hjemmelsdokumentet om pantedokumentet ellers ville blitt avvist fordi det manglet hjemmelsmannens påtegning. Ut over dette må partene ordne kjedetransaksjoner ved suksessiv innsending av dokumenter. Et dokument som mangler samtykke fra hjemmelshaveren vil bli avvist, og vil ikke bli lagt på vent, selv om hjemmelsdokumentet sies å være på vei.

Elektronisk tinglysing og klokkeslettprioritet kan gi gode muligheter for å håndtere kjedetransaksjoner. Partene kan gis anledning til å melde en rettighet til tinglysing med forbehold at den ikke skal gjennomføres før et bestemt tidspunkt eller før en bestemt annen rettighet er tinglyst. Dette kan spare tid, og lette organiseringen dersom det er mange som skal samtykke til transaksjonene. Etter arbeidsgruppens syn bør slike valgmuligheter innarbeides iallfall i den elektroniske delen av tinglysningssystemet. Ordningen bør gjennomføres ved forskrift i forbindelse med at brukergrensesnittet for det elektroniske systemet utvikles.

# Erstatning

Da tinglysningsloven ble vedtatt i 1935, valgte man å begrense kontrollen av dokumenter og disposisjoner. Men reglene om erstatning for tinglysingsfeil var relativt sjenerøse, til dels også når tinglysningsvesenet har fulgt alle rutiner (tinglysingsloven § 35). Et eksempel på en slik erstatningsregel er at den som mister sin rett fordi det hefter sterke ugyldighetsgrunner ved atkomsten til hans hjemmelsmann, får erstattet tapet.

Etter dette har reglene om det offentliges erstatningsansvar utviklet seg mye. Etter skadeserstatningsloven nr. 26/1969 § 2-1 har det offentlige erstatningsansvar for tjenestemenns feil når ”hensyn tas til om de krav skadelidte med rimelighet kan stille til virksomheten eller tjenesten, er tilsidesatt.” Det er ikke aldeles klart hva dette betyr, men ordlyden peker klart i retning av at det er tjenestens kvalitet og systemer som skal vurderes. Det er ikke vesentlig om en enkelt tjenestemann kan klandres.

Etter sikker praksis må tinglysingsloven § 35 kunne suppleres av denne bestemmelsen. Et eksempel er ansvar for urettmessig sletting av heftelser.

I utgangspunktet bør de samme erstatningsreglene gjelde enten tinglysningen skjer elektronisk eller papirbasert. Noen særspørsmål må imidlertid vurderes.

## Ansvar for systemfeil

Mens systemet med underskrifter med penn er gjennomprøvd, gjennomsiktig og allment kjent, er erfaringene med digitale signaturer relativ kortvarige, kunnskapen om systemet er ikke allemannseie, og detaljene i systemet er uansett hemmelige av sikkerhetsgrunner. Den forsiktige borger vil da se at et system med digitale signaturer kan eksponere ham for en risiko for at systemet svikter, som han ikke kan vurdere. Han er helt prisgitt lovgiveren og ekspertene.

I bankverdenen er det bankene som har hatt kontroll over utformingen av sine egne systemer for minibankkort etc., og de har naturlig nok en økonomisk risiko for systemsvikt (finansavtaleloven nr. 46/1999 § 36):

1) Kundens ansvar etter § 35 kan lempes dersom måten kontoen kan disponeres på ikke er betryggende, eller dersom betalings- eller kontokortsystemet ikke oppfyller forsvarlige standarder for identifikasjons-, kontroll- og varslingsrutiner, og den uautoriserte betalingstransaksjonen har sammenheng med dette. Det kan også tas hensyn til arten av de personlige sikkerhetsanordningene knyttet til betalingsinstrumentet som ble benyttet ved den uautoriserte transaksjonen, og omstendighetene knyttet til hvordan instrumentet ble tapt, stjålet eller uberettiget tilegnet, samt til manglende aktsomhet eller andre forhold på institusjonens side som har medvirket til at den uautoriserte transaksjonen kunne skje. …

Spørsmålet er om det bør finnes en tilsvarende regel i tinglysingssammenheng. Problemstillingen oppstår f.eks. hvis man har godtatt en melding om tinglysing signert med et sertifikat som er tilbakekalt, f. eks. fordi datarutinene for kontroll av sertifikatene ikke er gode nok. Spørsmålet kan oppstå enten tinglysingsmyndigheten selv kontrollerer sertifikatet eller fordi den stoler på kontroll utført av en bank som har inkorporert tinglysingsmeldingen i sin nettbank.

Langt på vei vil skadelides erstatningsrettslige vern etter skadeserstatningsloven § 2-1 være tilstrekkelig, enten slik at krav reises mot det offentlige eller mot f.eks. en leverandør av datatjenester. Men det kan være behov for et overgripende ansvar for systemsvikt, enten fordi det er uklart hvor i systemet feilen har oppstått eller fordi feilen skyldes et uheldig samvirke mellom flere uheldige omstendigheter.

Slikt ansvar for anonyme og kumulative feil er vel kjent fra praksis omkring skadeserstatningsloven § 2-1. Poenget med en lovfesting vil da være å markere klart at det er det offentlige som har ansvaret for helheten i systemet, fordi det offentlige tillater det, utformer det, driver det og ikke minst fastsetter hvilken grad av sikkerhet en skal kreve.

Etter gruppas mening vil en slik regel om ansvar for systemsvikt virke tillitskapende. Den vil imidlertid koste lite, siden systemet forutsetningsvis må regnes som sikkert før det innføres.

Regelen kan f. eks. utformes slik ved t nytt tinglysingsloven § 35 andre ledd:

Rett til erstatning av staten har også den som lider tap ved tinglysingsfeil når de krav skadelidte med rimelighet kan stille til tinglysingstjenesten, er tilsidesatt.

Den nesten likelydende skadeserstatningsloven § 2-1 gjelder for øvrig som nevnt allerede for tinglysingstjenesten. Materielt sett vil endringen ikke bli stor. Men bestemmelsen vil markere at det er staten som har erstatningsrettslig systemansvar for den elektroniske tinglysingen.

Når det gjelder elektroniske meldinger om tinglysing, bør finansavtaleloven § 35 gi veiledning om hvilke krav en med rimelighet kan stille. Det skal således leges vekt på om meldingene om tinglysing kontrolleres på en betryggende måte, om systemet oppfyller forsvarlige standarder for identifikasjons-, kontroll- og varslingsrutiner. Det kan også tas hensyn til arten av de personlige sikkerhetsanordningene som ble benyttet ved eventuelle uautoriserte transaksjoner.

Regler om nedsettelse av erstatning ved skadelidtes medvirkning gjelder på vanlig måte.

## Ansvar for digitale signaturer

Elektroniske signaturer lages på grunnlag av sertifikater utstedt av f.eks. banker. Esignaturloven nr. 81/2001 § 22 gir regler om erstatningsansvar for en sertifikatutsteder som utsteder sertifikater som utgis for å være kvalifiserte, eller som garanterer for slike sertifikater utgitt av en annen. Utsteder og garantist må i flere tilfeller dekke tap voldt ved at noen har stolt på sertifikatet. I lovutkastet § 6 åpnes det imidlertid for at også elektroniske signaturer basert på sertifikater som ikke er kvalifiserte brukes i tinglysingssammenheng. En tilsvarende erstatningsregel bør da gjelde også for utstederen av disse. Selv om den tekniske sikkerheten og dokumentasjonen av denne kanhende ikke er like god ved ikke-kvalifiserte sertifikater, er det ingen grunn til at informasjonen i dem ikke skal være korrekt og at de ellers skal fungere.

Etter bestemmelsen i esignaturloven kan sertifikatet ha begrensninger. En slik begrensing er en beløpsgrense. I sertifikatet kan den se slik ut:



Etter forarbeidene er en slik grense tenkt som en begrensing av utstederens risiko for å måtte betale erstatning, også om sertifikatet er brukt til transaksjoner som angår verdier langt utover beløpsgrensen, og visstnok uansett om ansvarsgrensen faktisk er kommunisert til den som stoler på sertifikatet:

"Det følger av tredje ledd at sertifikatutstederen skal kunne begrense erstatningsansvaret ved at det i sertifikatet angis begrensninger i sertifikatets anvendelsesområde eller transaksjonsbeløp. Disse begrensningene må være tydelige for tredjemann. Dette innebærer at de må fremgå tydelig av sertifikatet, både for den sertifikatet er utferdiget til og, ikke minst, for den mottaker som skal stole på sertifikatet. Det bemerkes at programvaren må være korrekt installert og programvaren må kunne håndtere slik fremvisning, slik at all informasjon i sertifikatet fremgår for mottaker. Det er viktig at brukeren velger en programvare hun har tillit til at fungerer som forutsatt. Sertifikatutsteder er ikke erstatningsansvarlig for skade som skyldes at sertifikatet anvendes utover begrenset anvendelsesområde. Dessuten, dersom sertifikatet brukes utover angitt transaksjonsbeløp, er ikke sertifikatutsteder ansvarlig for beløp som overstiger begrensingen” (fra bemerkningene til esignaturloven § 22 i Ot.prp.nr.82 (1999-2000).

Det blir etter dette viktig å sørge for at programvaren for elektronisk tinglysing ikke tillater bruk av sertifikater for transaksjoner utover beløpsgrensen (eller andre begrensinger i sertifikatet), og at beløpsgrensen angis sammen med signaturen.

I tinglysingssammenheng vil beløpet måtte være betydelig for at sertifikatet skal kunne brukes til større eiendomsoverdragelser og pantsettelser. Oppgis eiendommens verdi til kr 5 mill, kan den ikke overdras ved hjelp av en elektronisk signatur utstedt på grunnlag av en signatur med grense på kr. 100.000.

I enkelte tilfeller angis det ikke noe beløp i tinglysingssammenheng, f. eks. ved stiftelse av en rådighetsbegrensning. For slike tilfelle bør det fastsettes et minimumsansvar.

En kan imidlertid tenke seg avtaler om grenser for sertifikatutstederens erstatningsansvar. De vil ikke kunne gjøres gjeldende mot tredjepart som har stolt på sertifikatet, men vil etter omstendighetene kunne gjøres gjeldende om det er innehaveren av sertifikatet som har lidt tap. I tinglysingssammenheng vil dette si at om A urettmessig har brukt Hs elektroniske signatur til å overdra Hs eiendom til seg, vil H (i høyden) ha et begrenset erstatningsansvar mot signaturutstederen. Men om en tredjepart B kjøper eiendommen av A, for så å miste den etter regelen i tinglysingsloven § 27, vil ansvarsbegrensningene til sertifikatutstederen i avtalen med H ikke kunne gjøres gjeldende overfor ham.

I vilkårene for PersonBankID er ansvarsgrensen typisk satt til kr 100 000. Dette vil si at om noen mister sin rett fordi en feil ved hans BankID har muliggjort svindel, vil han lett selv måtte bære det meste av tapet med de verdier en taler om i forbindelse med faste eiendommer.

Etter arbeidsgruppens syn bør det settes som vilkår for å kunne bruke en elektronisk signatur i tinglysingssammenheng at ansvarsgrensen, også i avtalen med innehaveren av det elektroniske sertifikatet, ikke settes lavere enn i sertifikatet (ovenfor).

Hjemmel for ansvarsreguleringen bør tas inn i tinglysingsloven § 6, der det allerede er foreslått forskriftshjemmel til regulering av hvilke elektroniske signaturer som skal tillates brukt.

## Begrensing av rettighetshaveres risiko

Den vanligste bruken av elektroniske signaturer i dag er nok i nettbanker. Her er risikoen for forbrukere begrenset, idet finansavtaleloven § 35 ganske kraftig begrenser de tap forbrukeren må bære ved misbruk av den elektroniske signaturen, typisk til maksimalt kr 12.000. Resultatet blir i disse tilfellene at banken må bære mye av tapet.

I forbindelse med tinglysing er det ingen slik mulighet. Handler det om en konflikt mellom to forbrukere om hvem som skal ha et hus, vil det ikke være noen løsning at den ene får det mot å betale den andre f eks. kr 12 000. Og det vil være lite rimelig at det offentlige eller en involvert eiendomsmekler alltid skal dekke tapet utover slike egenandeler som finansavtaleloven foreskriver, selv om erstatningsreglene beskrevet ovenfor i stor grad vil beskytte den som lider tap.

Risikosituasjonen for forbrukere ved bruk av elektronisk signatur i tinglysingssammenheng er altså en helt annen enn ved bruk av nettbank. I forbindelse med ny lovgivning som tillater elektronisk tinglysing har det offentlige derfor en betydelig informasjonsoppgave. Risikoen er imidlertid sammenliknbar med den risikoen man løper ved at en forbruker blir bundet av sin konvensjonelle underskrift uten spesielle begrensinger. Også forbrukere må se seg for og ta forholdsregler mot at de selv og andre skal bli påført tap.

Når tap har oppstått, reiser spørsmålet seg om den som har lidt tap, eller staten som har betalt erstatning etter tinglysingsloven § 35, kan kreve erstatning av den som har voldt tapet ved uforsvarlig omgang med nøkkelen til sin elektroniske signatur. I utgangspunktet må svaret være ja – dette følger av det alminnelige erstatningsansvaret for uaktsomhet. Selv om en huseier får beholde huset etter at det har vært urettmessig solgt av en falskner til godtroende tredjemann (tinglysingsloven § 27), kan han altså risikere å måte betale erstatning dersom falskneriet er muliggjort ved at han har oppbevart PIN-koden til den elektroniske signaturen uforsvarlig.

Det er her tale om et uaktsomhetsansvar. Den som har blitt utsatt for dataavlytting, blir ikke erstatningsansvarlig selv om PIN-koden skulle være kommet på avveier på grunn av avlyttingen.

Slikt erstatningsansvar kan lempes. Arbeidsgruppen har diskutert om det bør være tilsvarende grenser for slikt ansvar for forbrukere som de som gjelder etter finansavtaleloven § 35. Etter arbeidsgruppens syn er det imidlertid ikke grunn til å fravike de alminnelige erstatningsreglene her.

# Tvangsfullbyrdelse

Skal elektronisk tinglysing skal bli attraktivt, må tvangsfullbyrdelse av krav med elektroniske dokumentasjon være like greit som tvangsfullbyrdelse av krav med papirdokumentasjon.

Selve tvangsfullbyrdelsen er papirbasert. Men dette hinder ikke at krav med elektronisk dokumentasjon kan tvangsfullbyrdes. I forarbeidene til esignaturloven siteres en uttalelse av Justisdepartementets lovavdeling, som forklarer detaljene:

”I praksis vil partene i elektroniske avtaler antakelig normalt i sin bevisføring i første omgang legge frem utskrifter av de elektroniske dokumentene for domstolene. Dersom motparten ikke bestrider at utskriften gir uttrykk for et elektronisk dokument som har vært utvekslet mellom partene, er ytterligere bevisføring på dette punkt unødvendig. Dersom det skulle være behov for det, kan bevis for at tekniske sikkerhetsløsninger har vært benyttet, føres i form av f.eks. vitneutsagn eller muntlige eller skriftlige forklaringer fra sakkyndige som har foretatt en undersøkelse av dokumentet og systemet. Vi antar at utskrifter av elektroniske dokumenter i kombinasjon med sakkyndige erklæringer om at det er anvendt tekniske metoder med høy bevisverdi, vil ha stor overbevisningskraft” (Ot.prp.nr.82 (1999-2000) s. 37).

En utskrift av et elektronisk signert dokument vil altså kunne legges frem uten hinder av f.eks. tvangsfullbyrdelsesloven nr. 86/1992 § 5-2.

I en senere uttalelse (2003/03054) har lovavdelingen uten begrunnelse vært mer tvilende til dette. Det er vanskelig å se at lovavdelingens senere tvil kan sette lovgiverens forutsetninger i forarbeidene til esignaturloven til side. Blir det først klargjort at et elektronisk dokument kan være et spesielt tvangsgrunnlag (nedenfor), vil det uansett ligge implisitt at dette kan legges frem for domstolene.

Det som kan reise større tvil når det gjelder elektronisk dokumentasjon, er de prosessuelle snarveiene tvangsfullbyrdelsesloven gir adgang til. Når en fordring ikke betales og skal inndrives med tvang, har prosessen i utgangspunktet tre trinn:

1. Det må skaffes tvangsgrunnlag for kravet, f.eks. ved at man får dom for kravet (tvangsfullbyrdelsesloven § 4-1).
2. Tvangsgrunnlaget brukes som grunnlag for å ta utlegg (tvangspant) i et formuesgode som tilhører skyldneren (tvangsfullbyrdelsesloven kap. 7).
3. Formuesgodet som det er tatt pant i, tvangsselges, og kravshaveren får dekket kravet sitt av kjøpesummen (se tvangsfullbyrdelsesloven kap. 11 når det gjelder fast eiendom).

For enkelhets skyld er det her sett bort fra muligheten for utleggstrekk.

I noen tilfeller tillater lovgivningen at man kan hoppe over det første eller de to første av disse trinnene. Dette er prosessuelt raskere, og en stor fordel for den som krever inn pengene. Skyldneren kan likevel få prøvet sine materielle innsigelser, f.eks. om han hevder å ikke skylde pengene han blir krevd for.

Således gir såkalte eksigible gjeldbrev anledning til å hoppe over trinn 1 (tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2(a)), og registrerte panteretter kan settes til tvangssalg uten trinn 1 og 2 (tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2). Skjematisk ser dette slik ut:

Avtale

Mislighold

Tvangsgrl.

Utlegg

Tvangssalg

Eksig. gj.brev

Mislighold

Utlegg

Tvangssalg

Reg. pant

Mislighold

Tvangssalg

Når det gjelder registrert pant, er det ikke noe krav om at dokumentasjonen skal være papirbasert. Slik sett er vil det ikke spile noen rolle prosessuelt om tinglysningen (registreringen) av pantet har skjedd elektronisk eller ikke, og arbeidsgruppen har ikke foranledning til å foreslå endringer i disse reglene.

Når det gjelder eksigible gjeldsbrev, er kravene for å kunne hoppe over trinn 1 (i oversikten ovenfor) utformet slik i tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2(a):

”Tvangsgrunnlag for utlegg er foruten de alminnelige tvangsgrunnlagene:

(a) Gjeldsbrev som lyder på en bestemt pengesum og som inneholder vedtakelse av at gjelden kan inndrives uten søksmål. … Gjeldsbrevet er tvangsgrunnlag overfor utstederen når vedkommendes underskrift er bekreftet av to myndige vitner eller i samsvar med forskrift gitt av Kongen…”

Teksten forutsetter tydelig at det er papirdokumentasjon (fordi det kreves underskrifter), og dette er også lagt til grunn i praksis.

Etter arbeidsgruppens syn bør denne regelen endres, slik at også elektronisk gjeldsdokumentasjon kan gjøres eksigibel (da ved hjelp av elektroniske underskrifter). Det er ingen sterke rettspolitiske grunner til å begrense regelen til papirdokumentasjon. Det som kan volde tvil, er om elektronisk tinglysing i seg selv foranlediger en endring her.

For det første kan det innvendes at de viktigste tinglyste krav som kan tenkes tvangsfullbyrdet, er pantekrav, og de kan uansett tvangsfullbyrdes uten at det tas utlegg (ovenfor). Eksigibilitet etter tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2(a) er slik sett unødvendig. Men også en kravshaver med panterett kan tenkes å ha nytte av en eksigibilitetsklausul, nemlig om pantet ikke strekker til, så han må tvangsfullbyrde i andre formuesgoder som tilhører debitor. Derfor vil også en pantekreditor få en svekket stilling ved elektronisk tinglysing om ikke også elektronisk gjeldsdokumentasjon kan gjøres eksigibel.

For det andre kan det hevdes at gjeldsdokumentasjonen uansett ofte holdes atskilt fra det som tinglyses. Men tinglyser et pantedokument, som ikke sier noe om det underliggende gjeldsforholdet, mens det kravet pantet skal dekke reguleres i et eget gjeldsbrev, gjerne knyttet til en særskilt pantsettelseserklæring som gjør det klart at pantet skal dekke krevet etter gjeldsbrevet. I slike tilfeller kunne man skrevet gjeldsbrevet på papir med en eksigibilitetsklausul selv om pantedokumentasjonen og tinglysingen av den var elektronisk. Men slik arbeidsgruppen ser det, bør reglene være slik at når elektronisk tinglysing innføres, bør også de tilknyttede avtalene kunne inngås elektronisk. Uten dette vil ikke hele det fulle gevinstpotensialet ved elektronisk tinglysning tas ut.

Arbeidsgruppen foreslår etter dette derfor en endring i tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2(a), slik at også elektronisk gjeldsdokumentasjon skal kunne gjøres eksigibel.

I forlengelsen av dette har arbeidsgruppen også sette på to likende regler i tvangsfullbyrdelsesloven.

For det første gjelder dette tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd, som tillater at en leietaker frafaller kravet om at det må foreligge dom eller annet tvangsgrunnlag før han kan kastets ut av et hus han har leid:

”Særlig tvangsgrunnlag for fravikelse av fast eiendom er dessuten:

|  |  |
| --- | --- |
| (a) | Skriftlig avtale om leie som inneholder vedtagelse av at tvangsfravikelse kan kreves når leien ikke blir betalt. ...  |
| (b) | Skriftlig avtale om leie for en bestemt tid som inneholder vedtakelse av at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut. …” |

På liknende måte som § 7-2(a) og § 11-2 gis det altså her adgang til å hoppe over de innledende trinnene i tvangsfullbyrdelsen, og gå rett på det som tilsvarer tinn 3 i fremstillingen ovenfor. En utleier får imidlertid denne fordelen bare når avtalen er ”skriftlig”. Slike leieavtaler kan tinglyses. Hvis det ikke klargjøres at elektroniske avtaler er likestilt med avtaler på papir, vil man kanskje foretrekke papiravtaler og ikke-elektronisk tinglysing. Arbeidsgruppen foreslår derfor at bestemmelsen gjøres om, slik at også elektroniske leieavtaler kan gi de samme prosessuelle fordeler.

Den andre bestemmelsen som arbeidsgruppen har sett nærmere på, er tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2(f). Denne har ingen tilknytning til elektronisk tinglysing, men den har så nær tilknytning til § 7-2(a), som arbeidsgruppen har sett på, at arbeidsgruppens mandat er utvidet til også å omfatte denne bestemmelsen. Bestemmelsen lyder:

”Tvangsgrunnlag for utlegg er foruten de alminnelige tvangsgrunnlagene:

|  |  |
| --- | --- |
| (f) | Skriftstykke som fordringshaveren selv har sendt skyldneren og som viser kravets grunnlag og omfang. …” |

Bestemmelse gir mulighet til å ta utlegg uten forutgående dom eller annet tvangsgrunnlag på grunnlag ev f.eks. en ubetalt faktura (”skriftstykke), og altså hoppe over trinn 1 (se om disse trinnene ovenfor). Bestemmelsen tilsvarer slik sett § 7-2(a) om eksigible gjeldsbrev, skjønt det er flere prosessuelle særregler for denne typen tvangsgrunnlag i tvangsfullbyrdelsesloven enn for eksigible gjeldsbrev. Bestemmelsen gjelder imidlertid bare ”skriftstykker,” og det er ikke positive holdepunkter for at dette også omfatter elektronisk dokumentasjon.

Spørsmålet i gjeldende rett er bl. a. drøftet av Nordhaug i Lov og Rett 2009 s 493-499 og i en uttalelse fra Justisdepartementets lovavdeling (2005/05918). Lovavdelingens tolkingsuttalelse peker på at

”Det vil fremdeles for en del brukere av e-post være slik at e-posten leses sjeldnere enn vanlig post, og at en forventer at viktig informasjon kommer i papirform.”

Arbeidsgruppen kan ikke fra et lovgiverperspektiv se noen grunn til å behandle elektronisk dokumentasjon på annen måte enn papirdokumentasjon i denne sammenhengen. I begge tilfeller kreves det at dokumentasjonen for kravet er forsvarlig avsendt. Hva som er forsvarlig, vil variere etter omstendighetene, både når det gjelder elektronisk kommunikasjon og brev.

Etter dette foreslås det at tinglysingsloven § 7-2 skal endres slik:

(f) Skriftstykke eller elektronisk dokumentasjon som fordringshaveren selv har sendt skyldneren og som viser kravets grunnlag og omfang. Dette er også tvangsgrunnlag for renter og utenrettslige inndrivingskostnader.

# Negotiabilitet

I utvalgets mandat er man uttrykklig bedt om å se på spørsmål om negotiabilitet for rettigheter. I den grad uttrykket negotiabel rettighet brukes i alminnelig språkbruk, betyr det at rettigheten er omsettelig. Men i juridisk språkbruk brukes begrepet snevrere i samband med gjeldsbrev. Er gjeldsbrevet negotiabelt, følger det reglene i gjeldsbrevloven 17. februar 1939 nr. 1 kapittel 2, og en som kjøper og mottar gjeldsbrevet i god tro kan få større rett enn det selgeren hadde. Han kan f. eks. kreve inn gjelden på nytt selv som skyldneren har betalt; skyldneren må sikre seg mot dette ved å kreve gjeldsbrevet tilbake når han betaler.

Tradisjonelt har pant i fast eiendom – og derved tinglysing – vært nært knyttet til negotiable gjeldsbrev etter gjeldsbrevloven. Etter gjeldsbrevloven § 11nr. 3 er nemlig gjeldsbrev med pant i fast eiendom – ”pantobligasjoner” – negotiable med mindre annet fremgår. Men etter blankettforskriften nr. 869/1995 § 5 kan man vanligvis ikke lenger tinglyse slike dokumenter; skal man bruke dem, må de holdes utenom det som tinglyses. Og i forbrukerforhold kan man ikke en gang bruke dem mellom partene i et låneforhold, se finansavtaleloven § 55(2) og kredittkjøpsloven nr. 82/1985 § 9. Det kan likevel være grunn til å se nærmere på negotiabilitet i forbindelse med elektronisk tinglysing.

Det må være klart at den alminnelige regelen om at fordringer kan omsettes gjelder uansett om det er tinglyst pant for kravet, og uansett om tinglysingen er elektronisk eller ikke. At selve pantesikkerheten som hovedregel kan omsettes, følger av panteloven nr. 2/1980 § 1-10. Elektronisk tinglysing spiller altså ingen rolle for kravs negotiabilitet i betydningen omsettelighet.

Når det gjelder negotiabilitet i betydningen av kjøperen får større rett enn selgeren, vil en her ha en utvikling i tre faser:

* Så lenge panteretten var knyttet til en pantobligasjon, fikk kjøperen større rett enn selgeren etter gjeldsbrevlovens regler ved at obligasjonen ble overlevert.
* Etter at man – iallfall etter endringer i blankettforskriften i 2001 – sluttet å bruke pantobligasjoner, får selgeren aldri større rett enn kjøperen. Det er ingen hjemmel for dette når det gjelder andre pantedokumenter enn pantobligasjoner.
* Om man følger arbeidsgruppens anbefaling ovenfor i xxx om tinglysing av overføring av panteretter i fast eiendom med elektronisk dokumentasjon, vil tinglysingslovens regler gjelde for omsetningen. De er ikke like gjeldsbrevlovens regler, men de kan i noen tilfeller gi kjøperen større rett enn selgeren. Et eksempel er når kjøperen har solgt en panterett, som han er registrert som eier av, først til S og så til B. Da vil B vinne frem om han tinglyser først etter regelen i tinglysingsloven § 20, jfr § 14(3), selv om selgeren ikke lenger hadde noen rett til å selge panteretten da han solgte til B.

Slik sett gir arbeidsgruppens forslag videre negotiabilitet (i juridisk forstand) enn gjeldende rett. Men denne negotiabiliteten omfatter f. eks. ikke såkalt kreativ legitimasjon (gjeldsbrevloven § 15). Mens en kjøper av en pantobligasjon som nevnt under visse omstendigheter kan kreve gjelden betalt på nytt, gir tinglyst erverv av en panterett ikke erververen en tilsvarende sterk stilling.

Skal en panthaver sikre seg kreativ legitimasjon i det systemet arbeidsgruppen foreslår, må det være utstedt en pantobligasjon. Dette vil som nevnt ikke være lovlig i en del forbrukerforhold, og brukes lite i praksis ellers også.

I noen få tilfeller kan det likevel hende at en både ønsker fulle negotiabilitetsvirkninger. Teknisk sett kunne nok dette vært mulig å oppnå med elektronisk dokumentasjon og elektronisk tinglysing. Lager man ikke slike regler, vil dette kunne i noen tilfeller gjøre at partene velger bort elektronisk tinglysing: Siden pantobligasjonen må være på papir, vil man kanskje foretrekke at det som skal tinglyses også dokumenteres på papir. Arbeidsgruppen har likevel ikke finnet grunn til å foreslå regler for elektronisk gjeldsdokumentasjon tilsvarende gjeldsbrevlovens regler for negotiable gjeldsbrev bare for disse tilfellene. Behovet synes å være lite, og reglene ville måtte bli vanskelige å tilegne seg. Da vil den beste løsningen heller være at partene eventuelt velger bort elektronisk tinglysning i disse få tilfellene.

# Oppdatering av tinglysingsloven

Arbeidsgruppens oppdrag går ut på å tilrettelegge regelverket for elektronisk tinglysing. Tinglysingsloven er moden for revisjon på en rekke punkter som ikke har noe med elektronisk tinglysing å gjøre. Arbeidsgruppen har likevel valgt å holde seg strengt til mandatet, og foreslår ikke revisjon og retting av tinglysingsloven som ikke har med elektronisk tinglysing å gjøre.

En konsekvens av denne tilnærmingen er at de bestemmelser som i dag finnes om negotiable dokumenter, blir stående. Dette gjelder f. eks. regelen om at pantobligasjoner må innleveres for påtegning før de kan slettes fra grunnboka (tinglysingsloven § 32), en regel som umuliggjør elektronisk behandling av disse slettingene. Å endre reglene om negotiable dokumenter, og kanskje mortifisere negotiable dokumenter i omløp, har imidlertid arbeidsgruppen sett som noe for radikalt, sett i lys av arbeidsgruppens mandat og at pantobligasjoner uansett går mer og mer av bruk i Norge.

En mulighet som elektronisk tinglysing gir, er å registrere rettigheter etter geografisk lokalisering snarere enn etter hvilken eiendom man antar de ligger på. En brønnrettighet eller en festerettighet vil således kunne registreres på et bestemt sted. En vil da kunne unngå situasjoner som den i Sigdal-dommen (Rt. 1992.352), der det var spørsmål om hytteeiere hadde vern når de hadde tinglyst på gal grunnboksenhet. Rettighetene som vedrører en grunnboksenhet vil i et elektronisk system kunne hentes frem ved at en ser hvilke registrerte rettigheter som ligger innenfor grunnboksenhetens registrerte grenser.

På tilsvarende måte vil en kunne sondre mellom rettigheter som følger eiendommen slik den til enhver tid er, og rettigheter som følger eiendommens grenser slik de var da rettigheten ble etablert. I praksis kan begge deler være naturlige valg, alt etter omstendigheter og rettighetstyper.

Arbeidsgruppen mener drøftelsene av slike mer grunnleggende spørsmål om tinglysingssystemet bør utstå til en eventuell bredere revisjon av tinglysingsloven.

# Utfasing av papirbasert tinglysing

Arbeidsgruppens mandat omfatter spørsmålet om når papirbasert tinglysing endelig bør utfases.

## Overgangsperiode

Arbeidsgruppen er ikke i tvil om at det i alle fall bør være en overgangsperiode, der et elektronisk system og et papirbasert system eksisterer side om side. Det tar tid å legge om rutiner, og feil kan oppstå i de nye løsningene, som gjør det klokt i å beholde de gamle.

Den begrensede informasjonen som arbeidsgruppen har kunnet innhente fra Danmark, som avskaffet papirbasert tinglysing uten en overgangsperiode samtidig med at elektronisk tinglysing ble innført i september 2009, støtter arbeidsgruppens syn. Det har vært en vanskelig overgangsprosess, selv om man i Danmark tilbød en mellomløsning ved at de som ikke selv ville bruke elektronisk dokumentasjon kunne tinglyse ved en bank eller liknende som mellommann.

Det kan innvendes mot dette at det er dyrt å opprettholde et tosporet system. Men ressursene ved tinglysningen vil trolig i stor grad kunne brukes både ved elektronisk tinglysing og papirbasert tinglysing etter behov, i det alle saksbehandlere systematisk er introdusert til elektronisk tinglysing gjennom prøveprosjektet. En fullstendig avvikling av produksjonslinjen for papirbasert tinglysing er ikke realistisk uten at minst like store ressurser som de besparte kreves i veiledning, feilhåndtering mv.

Et tosporet system hindrer heller ikke at en får gevinstene av den rasjonaliseringen elektronisk tinglysing kan gi. Både hos brukerne og i behandlingen hos tinglysingsmyndigheten kommer gevinstene fra de store volumene; fra bankenes og eiendomsmeklernes tinglysing. Kommer disse med, vil det spille liten rolle om det resterende er papirbasert.

I tillegg til dette vil et tosporet system i en overgangsperiode gi den nødvendige tid til å så rutinene på plass. Det tar erfaringsmessig lang til å utvikle datasystemer, og tiden har en tendens til å bli undervurdert når en arbeider mot en frist. Dette gjelder både de store brukerne, som vil integrere elektronisk tinglysing i sine egne systemer, og tinglysingsmyndigheten, som ikke over natten vil kunne tilby et brukergrensesnitt til allmennheten for elektronisk tinglysning uansett om det rettslige rammeverket er på plass.

## Endelig avvikling av papirbasert tinglysing

Spørsmålet er så om det kan finnes et skjæringspunkt der papirbasert tinglysing bør avvikles helt.

Arbeidsgruppen antar at besparelsene ved elektronisk tinglysing er så store for de største aktørene – banker og eiendomsmeklere – at elektronisk tinglysing uansett vil bli foretrukket uten pålegg i løpet av kort tid. Noe behov for et skjæringspunkt er det ikke når det gjelder denne brukergruppen.

For mer leilighetsvise brukere uten profesjonell hjelp – f. eks. familieoverdragelser av hytter og urådighetserklæringer fra mindre overformynderier – vil overgangen ikke gå av seg selv. Men om det er slik at fordelene for disse brukerne ved elektronisk tinglysing ikke er større enn ulempene, spørs det om et pålegg er rett vei å gå. For også for tinglysningsmyndighetene vil det kanskje koste mer enn det smaker å gjøre den siste resten av tinglysing elektronisk. En må utvikle et brukergrensesnitt som passer for alle, og en må utvikle ordninger for tilfeller der dokumentasjonen foreligger på papir, men ikke kan gjentas/bekreftes for tinglysningsmyndigheten, f. eks. fordi den ene parten er død, utilgjengelig eller uvillig.

Alt i alt kan det beste synes å være å gjøre ”overgangsperioden” permanent. Tinglysning av fast eiendom blir da teknologinøytralt i det både elektronisk dokumentasjon og papirdokumentasjon godtas.

Et alternativ til å opprettholde muligheten av papirbasert tinglysing for leilighetsbrukere kan være å kreve at de skal gå gjennom en mellommann – typisk en bank eller en eiendomsmekler – om de ikke selv vil eller kan ordne med elektronisk tinglysing. Slik arbeidsgruppen ser det, er det å innføre et ekstra mellomledd her en løsning som ville være mindre heldig enn simpelthen å opprettholde dagens system med adgang til papirtinglysing.

Om utviklingen skulle går for sakte i retning av en stor andel elektronisk tinglysing, får en heller vurdere spørsmålet om virkemidler for å øke andelen av elektronisk tinglysing, herunder redusert tinglysingsgebyr for elektroniske transaksjoner og en frist for avvikling av papirtinglysing. Men det er i prinsippet særdeles vanskelig å anslå hvordan utviklingen vil bli fremover når det gjelder de store kundenes integrering av elektronisk tinglysing i sine datasystemer og den alminnelige manns aksept av digitale signaturer.

Etter dette mener arbeidsgruppen at det ikke bør fastsettes en dato for avvikling av tilbudet om papirbasert tinglysing.

## Frist for tilbud om elektronisk tinglysing

Forskjellig fra spørsmålet om papirbasert tinglysing skal avvikles innen en viss frist, er spørsmålet om det skal settes en frist for etablering av en adgang for alle aktører til å tinglyse elektronisk.

I drøftelsen ovenfor har arbeidsgruppen holdt muligheten åpen for at tilbudet om elektronisk tinglysning ikke nødvendigvis vil tilbys alle samtidig. En del av de store bankene er allerede i gang med et prøveprosjekt, og vil antakelig på kort tid kunne nyttiggjøre seg ny lovgivning. Et webbasert brukergrensesnitt utviklet av tinglysingen beregnet på allmennheten vil imidlertid sannsynligvis ta noe lenger tid å utvikle, slik at private som ønsker å tinglyse i lang tid vil bli henvist til papirbasert tinglysning. Dette er ikke noe problem i seg selv; det å kunne tinglyse elektronisk er ikke en rettighet. Men det kan kanskje være uheldig om bare noen aktører får adgang til den raskere saksbehandlingen elektronisk tinglysing gir, og derved lettere kan sikre prioritet. Dette kan tale for at en skal sette en frist for innføring av en adgang for alle aktører til å tinglyse elektronisk.

Slik arbeidsgruppen ser det, ville dette være å gjøre problemene større enn de er. Konkurranse om å få tinglyst først er sjelden. Og man vil i de aller fleste tilfeller kunne verne seg ved ikke å handle i tillit til avtalen eller liknende som skal tinglyses før den faktisk er tinglyst og prioriteten er fastslått. Og også i dag er det en viss forskjellsbehandling, fordi postgangene fra forskjellige steder i landet til tinglysingen tar forskjellig tid. Arbeidsgruppen går derfor heller ikke inn for at det skal settes en frist for etablering av en adgang for alle aktører til å tinglyse elektronisk.

# Økonomiske og administrative konsekvenser

Etter utredningsinsruksen skal hver sak skal inneholde en konsekvensutredning som skal bestå av analyse og vurdering av antatte vesentlige konsekvenser av den beslutning som foreslås truffet. Konsekvensene skal tallfestes så langt dette er mulig. Antatt usikkerhet med hensyn til framtidig utvikling innenfor saksområdet og konsekvensenes art og styrke skal angis.

De lovendringer som foreslås, er i seg selv ikke kostnadskrevende. De gir en mulighet for at tinglysimngmyndigheten kan tilby en saksbehandling som er mer rasjonell for den selv og for publikum. Forutsetningen er imidlertid at den nødvendige programvaren utvikles, først og fremst hos tinglysingsmyndigheten, men også os private storbrukere som ønsker å integrere elektronisk tinglysing i sitt øvrige datasystem. Datatekniske forhold, og derved også kostnadene forbundet ved dette, ligger imidlertid utenfor arbeidsgruppens mandat.

Regelendringene vil muliggjøre overgang til et nytt, mer rasjonelt saksbehandlingsscenario om og når de involverte ser seg tjent med det.

Det gamle scenarioet innebærer f eks nr det gjelder en pantsettelse at det inngås en pantelånsavtale på papir. Denne sendes med post til Tinglysingen på Hønefoss, der saksbehandlingstiden er fire dager. Om der en feil i dokumentasjonen, og det hender relativt ofte, går ytterligere tid, særlig om dokumentet må returneres. Først når dokumentet er returnert med tinglysingspåtegning, kan lånet utbetales. I mellomtiden har det kanskje påløpt høye byggelånsrenter.

I det nye scenarioet kan pantelånsavtalen inngås elektronisk, fordi papirform ikke kreves av tinglysingshensyn. Allerede ved dette sparer partene mye tid og bry, og det kan tenkes at bankene etablerer en helautomatisk behandling av søknader om lån. Når pantavtalen tinglyses, får man umiddelbart tilbakemelding om feil, som vil kunne rettes. Saksbehandlingen vil kreve færre ressurser hos tinglysingsmyndigheten. Når formalia er i orden, blir tinglysingen bekreftet. Etter at prioriteten er kontrollert – det nye scenarioet gir mindre veiledning enn det gamle – kan lånet utbetales.

Etter arbeidsgruppens syn er fordelene med det nye scenarioet så vidt åpenbare at det vil innebære liten risiko å legge til rette for det, mens det vil kunne vil være galt å ikke legge forholdene til rette for å ta ut mulige gevinster. Det er dessuten et gode i seg selv at publikum kan bruke databehandling i tinglysingssammenheng når man bruker det ellers, og at saksbehandlingen nok vil oppfattes som mindre frustrerende fordi den tar kortere tid og fordi feil kan rettes med det samme.

Når en ser på tinglysingsstatistikken, er konsekvensene av en mer rasjonell ordning ganske store i sum. Statens Kartverks tall fra 2009 ser slik ut:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Fast eiendom** | **Borettsandeler** | **Totalt** |
| **Pantedokumenter** | 328 486 | 72 728 | 401 214 |
| **Slettinger** | 378 815 | 73 074 | 451 889 |
| **Utlegg** | 50 694 | 10 179 | 60 873 |
| **Hjemmelsovergang** | 164 233 | 39 182 | 203 415 |
| **Beslutning om tvangssalg** | 5 173 | 1 919 | 7 092 |
| **Annet** | 196 012 | 28 829 | 224 841 |
| ***SUM*** | 1 123 413 | 225 911 | 1 349 324 |

En kan f. eks. tenke seg at pantedokumentene i gjennomsnitt er på 2 mill kroner og gir 2 % bedre rente enn det tidligere lånearrangementet. En nedkorting i saksbehandlingstiden på tre dager ved elektronisk behandling av lånesøknaden og elektronisk tinglysing vil da gi en reduksjon i rentekostnaden på neste 92 mill.kr. For den som låner ut penger, vil selvsagt renteinntektene synke tilsvarende.

Gevinstpotensialet er trolig størst i forbindelse med tinglysing forestått av profesjonelle brukere, som banker og eiendomsmeklere. Tinglysingen og næringen anslår at ca 95 % av alle tinglysinger forestås av slike brukere. Blant disse tinglysingsforretningene er gevinstpotensialet størst i privatmarkedet, der transaksjonene er mer standardiserte enn i bedriftsmarkedet. Privatmarkedet er langt det største, målt i antall tinglysinger.

Prøveprosjektet med elektronisk tinglysing i DnBNOR Bank har så langt, etter det som opplyses, ikke ført til en vesentlig redusert tidsbruk i depotavdelingen. Når rutinene blir satt, vil dette kanskje bli annerledes. Men en må påregne noe mer arbeid siden ekstrahering og kontroll mot tidligere heftelser på eiendommen etter det nye scenarioet foretas av den som ber om tinglysing. Allerede nå merker en imidlertid en nedgang i papirforbruket. Om 50 % av personkundene signerer med bankID i 2012, regner en med å spare ca. 5,3 tonn papir.

For tinglysingen vil elektronisk tinglysing spare arbeidskraft. Dette kan berøre arbeidsplasser, og da typisk kvinnearbeidsplasser. Men elektronisk tinglysing vil samtidig utløse krav om bearbeiding av grunnboka, slik at automatikk saksbehandling kan skje i flere tilfeller og med bedre kvalitet. Dette vil kunne kreve nye stillinger, som vil kunne fylles av de som i dag er saksbehandlere på tinglysingen.

Når det gjelder statens ansvar for tinglysingsfeil, er det ikke grunn til å tro at eksponeringen vil øke med det nye scenarioet.

Antallet tinglysinger reduseres ikke av reformen. Om man ønsker det, kan derfor inntektene av tinglysingsgebyrene holdes på samme nivå som i dag. Skal tinglysingsgebyrene bare dekke kostnadene, vil imidlertid disse inntektene gå ned fordi kostnadene går ned.

Kostnadene ved utvalgets forslag om å sende varsel til tidligere rettighetshaver ved tinglysing avhenger av i hvilken grad det kan brukes elektronisk kommunikasjon. Hvis en regner en gjennomsnittskostnad på 20 kr pr. varsel og 1,3 mill tinglysinger, vil prisen være 26 mill kr.

# Lovutkast med kommentarer

## Tinglysingsloven

## Andre lover

# Oversikt over konsekvensendringer av forskrifter