

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Planavdelingen
postmottak@kmd.dep.no

Departementets referanse: 20/1824-1

Oslo, 31 mars 2020

HØRINGSSVAR – MIDLERTIDIG FORSKRIFT OM UNNTAK FRA TINGLYSINGSLOVEN I FORBINDELSE MED COVID 19-UTBRUDET

Vi viser til høringsbrev publisert elektronisk lørdag 28 mars 2020 kl 14.10, med frist for innsendelse av svar tirsdag 31 mars kl 16.00. **Brauten Eiendom AS går sterkt imot den foreslåtte midlertidige forskrift.**

Problemene med å holde grunnboken à jour har direkte sammenheng med innføring av nytt regelverk om tinglysing av elektroniske dokumenter, ikraftsatt 18.04.2017. Allerede arbeidsgruppen som 01.06.2010 avga en rapport om «Elektronisk tinglysing» til Justis- og politidepartementet, vektla sterkt sikkerheten ved fremtidig tinglysingsordning. I Prop 53 L (2013-2014) fulgte Justis- og beredskapsdepartementet arbeidsgruppens forslag om at både elektroniske og papirbaserte dokumenter skulle kunne tinglyses i grunnboken. I anledning innføring av klokkeslettprioritet ga departementet på side 46 i proposisjonen uttrykk for at prioritetstidspunktet for papirbaserte dokumenter ikke måtte «settes senere enn det som er nødvendig av hensynet til Kartverkets arbeidsrutiner. Departementet er ikke enig med arbeidsgruppen i at papirdokumenter konsekvent bør gis prioritet etter elektroniske dokumenter. Departementet antar at Kartverket ved innføringen av elektronisk tinglysing vil behøve en del tid for å registrere inn alle dagens papirdokumenter. Men etter hvert som Kartverket får innarbeidede rutiner og mengden papirdokumenter synker, antar departementet at prioritetstidspunktet vil kunne settes tidligere enn klokken 16:00. Dagens tinglysingsforskrift § 11 må tilpasses forslaget her.»

Justis- og beredskapsdepartementet ga således et klart uttrykk for at elektroniske og papirbaserte dokumenter skulle være mest mulig likestilt, hva gjelder spørsmålet om når dokumentene oppnådde prioritet. Denne oppfatning sluttet Stortinget seg til. I Innst 192 L (2013-2014) ga justiskomiteén på side 3 uttrykk for at «det er viktig at det også i fremtiden legges opp til at man har et tosporet system, ved at det blir gitt anledning til fortsatt å få tinglyst på den tradisjonelle måten ved å levere inn dokumenter på papir. Tilgjengeligheten og brukervennligheten skal være det styrende for denne viktige institusjonen, hvilket også bidrar til å styrke grunnbokas troverdighet.» Komiteén ga på samme side også uttrykk for at den «mener at rask og korrekt tinglysing er grunnleggende i ethvert velfungerende samfunn. At rettssubjekter kan få rettsvern for sine disposisjoner, er sentalt for folks økonomiske trygghet, samt nødvendig for å ha et velfungerende finansmarked. Rettsvern for disposisjoner som er av en slik karakter at de faller innenfor tinglysingslovens område, vil danne en viktig basis for samfunnsutviklingen også i fremtiden.

Komiteen viser til at Norge over lang tid har bygd opp et system som gjør at borgernes tillit til grunnboken er stor. Dette er en tradisjon komiteen anser det viktig å videreføre.»

Brauten Eiendom AS slutter seg til de grunnleggende oppfatningene som justiskomiteén ga uttrykk for i sin innstilling til Stortinget. En korrekt og rettidig tinglysing er avgjørende faktorer for et velfungerende eiendomsmarked.

Vi nevner at Finanstilsynet helt nylig i anledning korona-krisen har uttalt at eiendomsmeglere har en samfunnskritisk oppgave og da særlig på oppgjørssiden. Eiendom Norge har gitt uttrykk for at om lag 98 % av boligomsetningen i landet skjer ved bruk av eiendomsmeglere. Megler kan ikke utbetale oppgjør før grunnbokhjemmel til eiendomsrett eller festerett er overført; i dette ligger at skjøte og panterett må være tinglyst i grunnboken. Vi viser her til eiendomsmeglerloven § 6-9 tredje ledd. For å foreta eiendomsoppgjør både mellom forbrukere, og mellom profesjonelle (utbygger) og forbruker, er eiendomsmegler avhengig av å få tinglyst såkalte skjøtepakker (skjøte utstedt av avhender/eiendomsmegler sammen med panterett mottatt av bank). Arbeidet med å få gjort dette elektronisk er langt fra slutført, noe som medfører at det meste av det som sendes fra eiendomsmegler til Kartverket, er papirbasert. Heller ikke er de fleste banker koblet på muligheten for å sende skjøtepakker. Bankene som er påkoblet er:

Fana Sparebank
Nordea Bank
OBOS-Banken AS
SpareBank 1 BV
SpareBank 1 Gudbrandsdal
SpareBank 1 Hallingdal Valdres
SpareBank 1 Lom og Skjåk
SpareBank 1 Modum
SpareBank 1 Nord-Norge
SpareBank 1 Nordvest
SpareBank 1 Ringerike Hadeland
SpareBank 1 SMN
SpareBank 1 SR-Bank
SpareBank 1 Søre Sunnmøre
SpareBank 1 Telemark
SpareBank 1 Østfold Akershus
SpareBank 1 Østlandet
Sparebanken Sogn og Fjordane
Sparebanken Telemark
Sparebanken Vest

Norges største boliglånbank DnB er ikke påkoblet løsningen. Det sier seg derfor selv at det er en betydelig mengde med dokumenter som er papirbasert.

Når eiendomsmegler ikke får tinglyst de nødvendig dokumentene for eiendomshandelen, vil heller ikke selger av eiendom få oppgjør, uavhengig av om det er en privatperson eller en utbygger. Et slikt manglende oppgjør er dramatisk. Vi nevner at dette særlig gjelder prosjektoppgjør mot utbygger der alt går på papir grunnet bruk av fullmakter. Vi kan ikke se at det kan forsvares at selgere ikke får oppgjøret sitt pga av at Kartverket ikke vil motta papirbaserte dokumenter. En utelukking av papirbaserte dokumenter til tinglysing i grunnboken, selv om utelukkingen kun gjelder et begrenset antall dager eller uker, vil få store økonomiske konsekvenser.

Eiendomsmegler 1 Midt Norge er et eksempel på et meglerforetak som av Finanstilsynet er betraktet som et foretak som driver samfunnskritisk virksomhet. Selskapet er en markedsledende meglerforretning i Midt Norge med en markedsandel på 37 %. En stengning av grunnboken for papirbaserte og/eller elektroniske dokumenter vil få store negative konsekvenser for alle som er involvert i eiendomshandler med brukbolig eller nye boliger, så som profesjonelle aktører, forbrukere, eiendomsmeglerne og eiendomsmeglerforetaket. Omsetning av fast eiendom vil kunne stanse opp uten et vel fungerende system for tinglysing. Ringvirkningene for en slik stans vil bli store.

Å stenge grunnboken for papirbaserte dokumenter, selv om en slik stengning vil være for kun få dager eller uker, vil kunne ramme bl.a forbrukere og utbyggere hardt i anledning eiendomstransaksjoner. Dersom det stenges for papirbaserte dokumenter, men ikke for elektroniske dokumenter, vil dette representere en uakseptabel diskriminering av dem som bruker papirbaserte dokumenter og som klart vil være i strid med ovenstående utdrag fra forarbeidene til innføring av elektroniske dokumenter. En slik stengning vil få store konsekvenser for mange aktører innen eiendomsbransjen, vårt firma inkludert.

Brauten Eiendom AS bistår i stor grad utbyggere og andre med eiendomsdannelse. Eiendomsdannelse er regelmessig tidkrevende prosesser som gjerne strekker seg utover 15 måneder. Slik eiendomsdannelse er avhengig av fortløpende tinglysing i grunnboken. Matrikulære forretninger, så som fradeling, sammenføring, arealoverføring, seksjonering og reseksjonering, samt diverse tinglysinger av hjemmelsdokumenter og adkomsterklæringer mm, må foretas i riktig rekkefølge. Også opprydninger i grunnboken er gjerne nødvendig for å få gjennom de matrikulære forretningene, samt for å ivareta kontraktsvilkårene mellom selgere, utbyggere, kjøpere og andre kontraktsparter. Dersom ett dokument ikke lar seg tinglyse, vil eiendomsdannelse lett kunne stanse opp. Ved en slik stopp i fremdriften vil kritiske situasjoner oppstå, så som manglende utbetaling til utbygger/avhender, åpning av konkurs og utleggspant. Kostbare forsinkelser vil kunne oppstå for alle parter.

Vi har notert at det sist desember ble vedtatt en hjemmel for å kunne stenge grunnboken i kortere perioder grunnet systemtekniske tilpasninger. Det søkes nå hjemmel til å stenge grunnboken for både papirbaserte dokumenter og elektroniske dokumenter. Vi misliker sterkt utviklingen og frykter at prinsippet om helt faste regler for det å skaffe prioritet for dokumenter som søkes tinglyst, nå er i farlig drift.

Brauten Eiendom AS går sterkt imot den foreslåtte midlertidige forskrift. Vi går også imot den ordning at det skal være Statens kartverk som gis myndighet til å beslutte stengning av mottak av dokumenter, selv om denne kompetanse kun gjelder for inntil to uker. Vi anser at en så alvorlig beslutning som dette må ligge på departementsnivå. Ettersom det er Justis- og beredskapsdepartementet som er ansvarlig for tinglysingsloven, og en slik stengning rører ved noe helt sentralt ved tinglysingsordningen (grunnboken og løsøreregisteret), anser vi at beslutningen i så fall bør fattes av Justis- og beredskapsdepartementet.

Forslag til tiltak, i stedet for å vedta den foreslåtte forskrift

Kartverket må tinglyse «smartere». Dette var et utsagn i 2004 da Kartverket startet overtakelsen av tinglysingsfunksjonen for fast eiendom. Kartverket bør i større grad gå tilbake til den holdning domstolene hadde til tinglysing av dokumenter frem til Kartverket overtok som tinglysingsmyndighet for fast eiendom, i tiden 2004-2007.

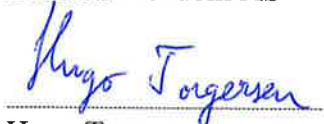
Kartverket kan endre klokkeslettet 21.00 til et senere tidspunkt. Jf tinglysingsforskriften § 11.

Kartverket kan sikre prioritet til alle innkommende papirbaserte dokumenter, mottatt innen kl 14.00, jf tinglysningsforskriften § 11. Selv om Kartverket i en begrenset periode ikke skulle få ført alle papirbaserte dokumenter i tide, vil det bevismessig være enkelt å få dokumentert når disse dokumentene er fysisk mottatt i Kartverket. Selv om dokumentene ikke lar seg føre i grunnboken den aktuelle dag for mottak (innen kl 21.00 eller et annet vedtatt klokkeslett), gitt at dokumentet er mottatt innen kl 14, vil dokumentene kunne føres i grunnboken på et senere tidspunkt. Dette er ikke i tråd med loven, men det kan være en nødløsning. Samtidig må registerutskrifter få en påtegning om at grunnboksbladet kan tenkes ikke være utfyllende hva gjelder dokumenter som rettidig er mottatt til tinglysing. Det må nevnes at det frem til 2004-2007 ved tingrettene, såvel som ved Kartverket, nå og da har forekommet enkelttilfeller der papirbaserte dokumenter beviselig er mottatt hos tinglysingsmyndigheten innen kl 14 den aktuelle dag for tinglysing, men feilaktig ikke er blitt ført i grunnboken før på et senere tidspunkt. Tinglysingsmyndighetene har da kunnet **tinglyse dokumentene i ettertid med en tekst om at de beviselig var mottatt en aktuell dato. Vi har velkvalifiserte domstoler som i ettertid ved tvist kan ta stilling til virkningen av en slik påtegning.**

Tinglysingsmyndigheten har i slike tilfeller sikret notoritet, selv om publisiteten blir noe forsinket. Dette er et eksempel på at Kartverket i større grad bør gå tilbake til den holdning som var gjeldende da domstolene sto for tinglysing i grunnboken, jf ovenfor. Vi nevner her også den praktiske løsningen som mange av landets tinglysingskontorer gjennomførte i midten av 1980-årene («jappetiden») da kontorene mottok så mange dokumenter til tinglysing at mange tinglysingskontorer ikke rakk å grunnbokføre dokumentene innen akseptabel tid. Notoriteten, og delvis publisiteten, ble da sikret ved dagbokføring, og eiendomsmeglere og andre måtte da undersøke både grunnboken og dagboken for å finne ut av hva som var tinglyst. På en noe tilsvarende måte vil Kartverket kunne føre mottatte papirbaserte dokumenter i en protokoll eller journal, og derved sikre notoriteten de dagene, ukene eller månedene kapasitetsproblemene måtte vise seg.

Endelig nevnes muligheten av at Kartverket leier inn ekstern hjelp til avvikling av restanser, som f.eks tidligere tinglysingsansatte og jusstudenter. Forholdene må da legges særskilt godt til rette.

Med vennlig hilsen
Brauten Eiendom AS



Hugo Torgersen
hugo@brauteneiendom.no
906 27 799

