

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Oslo, 02.04.2020

Deres ref.: 20/1824-1

Høringssvar: midlertidig forskrift om unntak fra tinglysingsloven i forbindelse med Covid-19-utbruddet

Vi viser til høringen vedrørende midlertidig forskrift om unntak fra tinglysingsloven i forbindelse med Covid-19-utbruddet, og gir med dette vårt høringssvar. Norsk Eiendom er bransjeforeningen for eiendomsutviklere og -forvaltere.

TINGLYSNING ER SAMFUNNSKRITISK VIRKSOMHET

Tinglysning av dokumenter i grunnboken er det sentrale virkemiddel aktørene i eiendomsbransjen benytter for å få rettsvern for sine disposisjoner. Dette er samfunnskritisk virksomhet.

Det tinglyses daglig tusenvis av eierskifter, pant, urådigheter og avtaler i forbindelse med både transaksjoner og eiendomsutvikling. Uten notoritet og rettsvern for slike disposisjoner, er det vanskelig å se at eiendomsbransjen vil kunne operere virksomhet over særlig tid. Dette vil, utover de konkrete problemene for aktørene, kunne lede til at bygge- og utviklingsprosjekter, transaksjoner og finansiering vil stanse opp, med de store samfunnsvirkninger det vil medføre.

OM FORSLAGET

Kartvervet er etter tinglysingsloven § 7 pliktig å behandle papirdokumenter de mottar for tinglysning samme dag som de mottar dem. Av tinglysingsforskriften § 11 første ledd, fremgår at et dokument som er innkommet til tinglysingsmyndigheten innen kl. 14.00, skal registreres i tinglysingsregisteret denne dagen.

Departementet ønsker en hjemmel slik at det i en koronasituasjon kan besluttes stans av mottak av alle dokumenter til tinglysning, både papirdokumenter, elektroniske dokumenter eller begge deler. Hjemmelen blir langt på vei den samme som følger av tinglysingsforskriften § 22a om stengning for mottak og registrering ved større vedlikeholdsarbeider eller systemomlegginger.

NORSK EIENDOMS VURDERINGER

Vi deler departementets bekymringer for at det vil kunne oppstå en situasjon der Kartverket ikke kan å overholde registreringsfristen etter loven. Skulle det skje, vil det oppstå store samfunnsmessige problemer som vil ha vidtrekkende konsekvenser i hele samfunnslivet. Vi har forståelse for departementets påpekning av at brudd på tidsfristene, kan gjøre staten erstatningsansvarlig for de økonomiske tap som noen måtte lide som følge av fristbruddet, og at staten ikke ønsker et slikt ansvar i en gitt situasjon.

Norsk Eiendom er **enig med departementet i at det er hensiktsmessig at det på forhånd avklares** hvilke kjøreregler som gjelder skulle situasjonen i Kartverket bli prekær. Diskusjoner om dokumentprioritet mens Kartverket er i store problemer, må ansees svært lite ønskelig.

Vi er enige i at det fremstår hensiktsmessig at papirdokumenter som har kommet inn den første dagen etter stengningen, skal anses **mottatt på det tidspunkt** stengingen opphører.

Vi vil imidlertid peke på at en rekke brukere av Kartverkets tjenester **elektroniske brukere**, som dermed selv legger dokumentene inn i registeret. Departementet drøfter kort at man kan se for seg at det åpnes for elektroniske registreringer, slik at det bare er papirdokumentene som berøres av en eventuell stenging. Vi er enig med departementet i at det kan ha enkelte uheldige konsekvenser og åpne for diskusjoner om prioritet av dokumenter hvis bare papirmottaket stenges.

Norsk Eiendom mener imidlertid at dersom koronakrisen skulle innebærer så betydelige problemer hos Kartverket at de ikke er i stand til å håndtere dokumentmottak, bør det **gjøres alt som er mulig for å holde det elektroniske mottaket åpent**. De samfunnsmessige konsekvensene av en delvis stengning gjennom avvisning av papirdokumenter, vil være vesentlig mindre enn en full stengning. I interesseavveiningen mellom mulige uheldige konsekvenser av at bare elektronisk mottak er åpent og full stengning, mener vi det er en klar interesseovervekt for å holde det elektroniske mottaket åpent.

Etter forskriften, skal vurderingen av omfanget av en stengning gjøres av tinglysningmyndigheten og for den perioden som ansees nødvendig. Departementet skal fatte vedtaket dersom perioden skal gå utover to uker.

Norsk Eiendom vil foreslå at det inntas i forskriften at det skal vurderes om det er mulig å holde det elektroniske mottaket åpent slik at det klart fremgår at dette, hvis mulig, skal prioriteres.

Man kunne da ta inn som en **ny andre setning i § 1 andre ledd** at:

Tinglysningsmyndigheten skal i vurderingen og i vedtaket hensynta de samfunnsmessige konsekvensene av stengning av alt mottak og registrering av dokumenter, og så langt det er mulig søke å holde mottak og registrering av elektroniske dokumenter åpent.

Vi har ingen merknader til forskriften for øvrig, og mener den på en god måte klargjør virkningene av en stans i dokumentmottaket i Kartverket.

Vi tillater oss å ønske departementet alt godt i det videre arbeidet med forskriften og håper våre innspill og vurderinger vil kunne hensyntas i det videre arbeidet.

Med vennlig hilsen
Norsk Eiendom



Thor Olaf Askjer
Administrerende direktør