



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2020 30 stp**  
Fakultetet for landskap og samfunn

## **Utfordringer og muligheter knyttet til elektronisk tinglysing i Norge**

Challenges and opportunities associated with the  
electronic system of judicial registration in Norway

Christina Antonie Sand  
Master i eiendom



## Forord

Denne masteroppgaven utgjør den avsluttende delen av det femårige studieløpet for eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Studien representerer vårsemesteret 2020 og tilsvarer 30 studiepoeng. Det har vært fem uforglemmelige år på Ås, fylt med gode minner og lærerike opplevelser. Jeg ser fram til å tre ut i arbeidslivet og anvende kunnskapen jeg har tilegnet meg på universitetet, både faglig og sosialt.

Bakgrunnen for valg av tema til masteroppgaven er at jeg i fire år har jobbet ved Statens Kartverk tinglysing, som har medført at jeg har fått en spesiell interesse for temaet. Etter gjennomførelse av studien, sitter jeg igjen med god kunnskap om temaet. Det har vært veldig interessant å belyse utfordringer og muligheter knyttet til elektronisk tinglysing i Norge. Spesielt fordi man har merket verdien av mulighetene som digitalisering gir oss i samfunnssituasjonen knyttet til Covid-19.

Jeg vil utrette en spesiell takk til familie og venner. De har motivert og støttet meg gjennom hele studieløpet, og spesielt på innspurten av masteroppgaven. Videre vil jeg takke Einar Hegstad for god veiledning. Jeg vil også takke Elsa Sveindal Rosfjord for korrekturlesing. Til slutt vil jeg takke alle som har stilt opp på intervju, uten dere ville ikke masteroppgaven ha blitt en realitet. Jeg er evig takknemlig.

God lesing.

Ås, 19.06.2020

Christina Antonie Sand

## Sammendrag

Tema for studien er knyttet til elektronisk tinglysing. I denne masteroppgaven har målet vært å belyse utfordringer og muligheter ved elektronisk tinglysing i Norge. Elektronisk tinglysing ble innført i april 2017. Samfunnsutviklingen knyttet til IKT og digitalisering er bakgrunnen for valg av tema.

For å belyse hovedproblemstillingen har jeg benyttet meg av kvalitativ metode, og intervjuer som forskningsdesign. Det har blitt gjennomført ni intervjuer for å belyse hovedproblemstillingen. For å belyse hovedproblemstillingen har jeg valgt å intervju profesjonelle aktører som representerer ulike ståsteder ved studiens tema, som bankansatte, eiendomsmeglere, oppgjørsmeglere og Statens Kartverk (Kartverket). For å få en fullstendig forståelse for temaet og problemstillingen har jeg presentert relevant faglitteratur, lover og forarbeid i en litteraturstudie.

For å konkretisere studien har jeg utformet tre delproblemstillinger. Den første handler om å belyse den historiske utviklingen av tinglysingen fram til innføringen av elektronisk tinglysing. Den andre delproblemstillingen tar sikte på å belyse utfordringer og muligheter for profesjonelle aktører ved bruk av elektronisk tinglysing. Den siste handler om å belyse mulighetene for at private skal kunne benytte seg av elektronisk tinglysing.

Gjennom de tre delproblemstillingene fant jeg ut at innføringen av elektronisk tinglysing har hatt flere positive samfunnsøkonomiske virkninger. Videre foreligger det flere utfordringer knyttet til elektronisk tinglysing. De mest sentrale utfordringene knytter seg til at det er kostbart å benytte systemet og at det ikke foreligger tilfredsstillende samhandling mellom bankene og eiendomsmeglerne. Dermed medfører dette at et stort volum ikke tinglyses elektronisk, til tross for at mulighetene er til stede.

Funnene indikerer at det foreligger muligheter for videre utvikling av systemet Dette knytter seg spesielt til en ny løsning rettet mot små og mellomstore bedrifter. I tillegg er det tiltenkt at denne løsningen skal kunne videreutvikles slik at privatpersoner får muligheten til å tinglyse dokumenter elektronisk.

## Abstract

The topic of the study is related to the electronic system of judicial registration (electronic registration). The purpose of the study has been to highlight the challenges and opportunities of the electronic system of judicial registration in Norway. The electronic system of judicial registration was introduced in April 2017. The development in society related to ICT and digitalisation is the background for the choice of theme.

To illustrate the research question, I have used qualitative methodology and interviews as research design. Nine interviews have been conducted to elucidate the research question. I have chosen to interview professional actors representing different positions on the study's theme, such as bank employees, real estate agents, settlement brokers and the Norwegian Mapping Authority (Statens Kartverk). To gain a complete understanding of the topic and the research question, I have presented relevant professional literature, laws and preparation in a literate study.

To answer the main research question, I have designed three sub-questions. The first is to elucidate the historical development of electronic land registration. The second sub-question aim to shed light on the challenges and opportunities for professional actors who use the electronic registration. The latter is about elucidating the possibilities for private individuals to use electronic registration.

Through the three sub-questions I found that the introduction of electronic registration has had several positive socio-economic effects. Furthermore, there are several challenges related to electronic registration. The two greatest challenges of the system is that it's expensive to use, and that there is no satisfactory interaction between the banks and the real estate agents. This means that a large volume is not registered electronically, despite the possibilities.

My finding indicates that there are opportunities for further development of the system. This is particularly linked to a new solution aimed at small and medium-sized businesses. In addition, it is intended that this solution can be further developed so that private individuals have the opportunity to register document electronically.

## Innholdsfortegnelse

Forord.....	I
Sammendrag .....	II
Abstract .....	III
Figur- og tabelliste.....	VII
Figurer: .....	VII
Tabeller:.....	VII
Del I: Introduksjon til studie og metode.....	1
Kapittel 1 Innledning .....	1
1.1 Studiens tema og bakgrunn.....	1
1.2 Samfunnkonsekvenser knyttet til Covid-19 .....	2
1.3 Begrepsavklaringer .....	2
1.4 Problemstilling.....	3
1.5 Avgrensinger.....	4
1.6 Oppbygging og struktur.....	4
Kapittel 2 Fremgangsmåte .....	5
2.1 Fremstilling av metode.....	5
2.2 Valg av metode.....	5
2.3 Utvalgsramme og kriterier for utvalg .....	6
2.4 Tilnærming til respondentene.....	8
Del II: Teori .....	10
Kapittel 3 .....	10
3.1 Innledning.....	10
3.2 Historisk utvikling av tinglysingsvirksomheten .....	10
3.3 Forholdet mellom grunnbok og matrikkel .....	11
3.4 Grunnbokas formål.....	13
3.5 Digital agenda for samfunnsutvikling .....	16
3.6 Prøveprosjekt om elektronisk tinglysing .....	16

3.7 Innføringen av elektronisk tinglysing .....	21
3.8 Dokumenttyper .....	22
Del III: Empiri .....	26
Kapittel 4 Presentasjon av intervjuene .....	26
4.1 Innledning.....	26
4.2 Fremgangsmåte.....	26
4.3 Statistikk for innsendte rettsstiftelser til tinglysing.....	30
4.4 Empiri fordelt på delproblemstillingene .....	34
Del IV: Analyse.....	48
Kapittel 5 Analysearbeidets fremgangsmåte .....	48
5.1 Innledning.....	48
5.2. Etikk og ansvar.....	48
5.3 Vurdering av datainnsamling.....	48
Kapittel 6 Drøfting av problemstillingene .....	51
6.1 Innledning.....	51
6.2 Historisk utvikling fram til innføringen av elektronisk tinglysing .....	51
6.3 Utfordringer og muligheter for profesjonelle aktører ved bruk av elektronisk tinglysing.....	54
6.4 Muligheter for at private skal kunne benytte seg av elektronisk tinglysing .....	57
Kapittel 7 Avslutning.....	58
7.1 Innledning.....	58
7.2 Sammenfattende drøfting og konklusjon.....	58
7.3 Avsluttende refleksjoner .....	59
Kilder.....	61
Lovregister .....	61
Lovforarbeider og andre offentlige publikasjoner .....	61
Referanseliste.....	62
Vedlegg.....	65
Vedlegg 1: Avtale om elektronisk tinglysing .....	65

Vedlegg 2: Vurdering fra NSD.....	73
Vedlegg 3: Informasjonsskriv .....	76
Vedlegg 4: Pantedokument.....	79
Vedlegg 5: Skjøte .....	80
Vedlegg 6: Hjemmelsklæring ved skifte av dødsbo .....	83
Vedlegg 7: Intervjuguide profesjonelle aktører .....	85
Vedlegg 8: Intervjuguide representant Kartverket .....	86



## Figur- og tabelliste

### Figurer:

Figur 1: Elektronisk og manuell saksbehandlingsprosess.....	22
Figur 2: Egenprodusert statistikk for andel elektronisk av totalt antall innsendte rettsstiftelser for 2019.....	30
Figur 3: Egenprodusert statistikk for andel elektronisk av totalt antall innsendte rettsstiftelser fordelt på rettsstiftelsesgrupper for 2019 .....	31
Figur 4: Egenprodusert statistikk for andel elektronisk av totalt antall innsendte rettsstiftelser for første kvartal 2020 .....	32
Figur 5: Egenprodusert statistikk for andel elektronisk innsendte av totalt antall innsendte rettsstiftelser fordelt på rettsstiftelsesgrupper for første kvartal 2020 .....	33

### Tabeller:

Tabell 1: Oppsummering av ikke verdsatte effekter .....	20
Tabell 2: Oversikt over intervjuobjekter. ....	27

# Del I: Introduksjon til studie og metode

## Kapittel 1 Innledning

### 1.1 Studiens tema og bakgrunn

Tema for denne oppgaven er å belyse ulike aspekter knyttet til elektronisk tinglysning. Tinglysning er offentlig registrering av rettigheter og heftelser. I denne studien tar jeg for meg det som omfatter tinglysning i fast eiendom. I Norge er det ikke krav om tinglysning, men det gir rettsvern overfor en eventuell tredjepart. Tinglysning er lovfestet i Lov om tinglysning 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysning. Tinglyste opplysninger registreres i grunnboka, som er registeret for rettigheter og heftelser i fast eiendom (Falkanger & Reusch, 2018).

Statens Kartverk har utviklet et nytt elektronisk tinglysningssystem, som trådte i kraft i april 2017. Det nye tinglysningssystemet gjør at dokumenter som oppfyller kravene til tinglysning kan registreres automatisk og gis umiddelbar prioritet i grunnboka gjennom en helautomatisert prosess (Kartverket, 2020b). Med helautomatisert prosess menes at det registreres automatisk uten at saksbehandlere på Kartverket har måttet foreta seg noe. Respondent I fra Kartverket opplyste at per mai 2020 er det 359 profesjonelle brukere som har avtale om elektronisk tinglysning med Kartverket. I tillegg benytter omtrent 350 kommunale kontorer seg av systemet via matrikkelen. De profesjonelle brukerne utgjør den største andelen av alle innsendte rettsstiftelser, og dette er årsaken til at Kartverket i første omgang har valgt å fokusere på disse. Forut for innføringen av det elektroniske tinglysningssystemet, var det et prøveprosjekt med utvalgte profesjonelle brukere. Gjennom tilbakemeldinger fra disse forbedret Kartverket systemet før det trådte i kraft.

Kartverket uttaler i 2013 at det ligger store samfunnsgevinster for både brukere og etaten selv gjennom å digitalisere tinglysingsprosessen (Brombach & Sveinsbjørnsson, 2013). De mener forbrukerne vil spare tid og ressurser, i tillegg til at det vil forekomme kortere perioder for mellomfinansiering og raskere utbetaling av lån (ibid.). Samtidig fører det til at boligkjøpere- og selgere ikke behøver å møte fysisk på kontoret til eiendomsmeglerne eller i banken, da de signerer elektronisk.

Når dokumentene kommer inn for tinglysning elektronisk til Kartverket gjennomgår de en automatisk kontroll. Systemet hos Kartverket validerer og kontrollerer dokumentene opp mot grunnboken, matrikkelen, enhetsregisteret og folkeregisteret, og så lenge alt er i orden tinglyses de og får prioritet etter klokkeslett. Dersom dokumentene mot formodning har

mangler som gjør at de ikke tinglyses automatisk, sjekkes de av en saksbehandler før de enten tinglyses eller nektes tinglyst.

Selv om det er innført et elektronisk tinglysningssystem, så er det likevel fremdeles mulig å sende dokumenter på papir. Dokumentene som blir tinglyst manuelt behandles samme dag som de kommer inn med posten, og får prioritet kl. 21 samme dag. Etter innføringen av nytt tinglysningssystem har behandlingstiden gått ned fra fire til to virkedager.

### 1.2 Samfunnkonsekvenser knyttet til Covid-19

I desember 2019 brøt coronaviruset ut i storbyen Wuhan i Hubei-provinsen i Kina. Virusets spredte seg videre til resten av verden og i januar 2020 erklærte verdens helseorganisasjon (WHO) utbruddet som «*en alvorlig hendelse for internasjonal folkehelse*», og senere i mars som en pandemi. Ettersom det er mye usikkerhet knyttet til viruset valgte regjeringen å innføre strenge tiltak som har ført til store samfunnsmessige og relasjonelle endringer for befolkningen (Folkehelseinstituttet, 2020). Tiltakene innebar blant annet så lite nærkontakt med andre som mulig, og et krav om minimum 1-2 meter til andre i det offentlige rom. I tillegg har mange bedrifter etter råd fra myndighetene innført hjemmekontor, så langt dette er gjennomførbart. Arbeidshverdagen ble dermed forandret på kort tid, og man måtte tilpasse seg den nye hverdagen. I lys av samfunnssituasjonen fra og med mars 2020 er det interessant å se på hvilke følger dette har fått for elektronisk tinglysning, og hvordan dette påvirker både privatpersoner, profesjonelle brukere og Kartverket som tinglysningsmyndighet.

### 1.3 Begrepsavklaringer

For å oppnå forståelse av studien, velger jeg å fremstille relevante begreper.

**Rettsvern** innebærer at rettigheter tinglyst før en annen har høyere forrang eller prioritet foran en annen (Bergsholm, 2016, s. 45). Eksempelvis at Per har veirett over naboens eiendom (gnr. 1 bnr. 4), og senere eier av gnr. 1 bnr. 4 er derfor nødt til å respektere denne rettigheten. Et annet eksempel er at et pantedokument tinglyst 24.01.2020 har prioritet foran et senere tinglyst pantedokument. Ved en eventuell konkurs, vil dermed pantehaver av pantedokumentet tinglyst 24.01.2020 få utbetalt pantekravet før senere tinglyste pantedokumenter.

Med **profesjonelle aktører** i denne sammenheng menes de som har mulighet til å benytte seg elektronisk tinglysning, altså at de kan tegne avtale om elektronisk tinglysning med Kartverket (vedlegg 1). Eksempler på dette er eiendomsmeglere og banker.

Med **hjemmelshaver** menes den eller de grunnboken utpeker som eier av eiendommen, jf. tinglyssloven § 14. Det vil si den som rettslig har hjemmel til eiendommen (Kartverket, 2019b). Hjemmelshavers samtykke er et krav ved blant annet overdragelse av fast eiendom eller hvis det skal tinglyses rettigheter eller heftelser tilknyttet fast eiendom.

Med **skjøtepakke** menes at skjøte og pantedokument er innsendt samlet, det vil si skjøte som overdrar eiendommen til ny eier, samt kjøpers pantedokument.

Med **rekvirent** menes den som sender dokumentet inn for tinglysing.

#### 1.4 Problemstilling

Jeg har valgt å formulere en bred problemstilling, for å favne om flere aspekter ved temaet. Samfunnet er under stadig utvikling av en mer digital og effektiv hverdag, og elektronisk tinglysing er en sentral del av denne samfunnsutviklingen.

Tittelen på studiet er *Utfordringer og muligheter knyttet til elektronisk tinglysing i Norge*.

Hovedproblemstillingen er å *belyse utfordringer og muligheter knyttet til elektronisk tinglysing i Norge*.

Videre har jeg formulert tre delproblemstillinger for å besvare hovedproblemstillingen. Disse er utarbeidet for å kunne belyse flere aspekter ved utfordringene og mulighetene knyttet til elektronisk tinglysing i Norge.

Første delproblemstilling er å *belyse historisk utvikling fram til innføringen av elektronisk tinglysing*. Dette er sentralt for å få en forståelse for den historiske utviklingen av tinglysingssystemet, og hvordan også dette må følge samfunnsutviklingen og digitaliseringen.

Andre delproblemstilling er å *belyse utfordringer og muligheter for profesjonelle aktører ved bruk av elektronisk tinglysing*. For å kunne få en forståelse for utfordringene og mulighetene ved elektronisk tinglysing er det sentralt å se på hvordan de profesjonelle brukerne opplever det, ettersom det kun per dags dato er disse som har mulighet til å benytte seg av elektronisk tinglysing.

Tredje delproblemstilling er å *belyse mulighetene for at private brukere skal kunne benytte seg av elektronisk tinglysing*. Det er som nevnt kun profesjonelle aktører som har mulighet til å benytte seg av elektronisk tinglysing, mens de private inntil videre kun har mulighet til å benytte seg av den manuelle tinglysingsprosessen. Derfor er det interessant å se på hvilke muligheter som foreligger for de private brukerne.

## 1.5 Avgrensinger

Det er flere aspekter ved elektronisk tinglysing det hadde vært interessant og sett nærmere på, men på bakgrunn av tidsavgrensninger knyttet til prosjektet, har jeg vært nødt til å avgrense temaet til overnevnte problemstilling. Etter møte med Kartverket 23. august 2019 fikk jeg innsikt i at det foreligger flere utfordringer ved det elektroniske tinglysingssystemet, ettersom systemet fremdeles er forholdsvis nytt. Det er viktig å anmerke at jeg i dette studiet kun tar for meg tinglysing i fast eiendom, og ikke tinglysning av løsøre.

Jeg fikk videre opplyst på møtet med Kartverket 23. august 2019 at Norge så hen til Danmark underveis i prosessen. Derfor vil jeg gi et innblikk i hvordan innføringen av elektronisk tinglysing var i Danmark, men jeg må understreke at studien ikke er komparativ.

## 1.6 Oppbygging og struktur

Studien er delt inn i fire deler; en introduserende, en teoretisk del, en empiridel og til slutt en analysedel.

Del I Introduksjon til studie og metode har til hensikt å introdusere leseren for studien.

Kapittel 1 tar for seg presentasjon av tema og bakgrunnen for studiet, samt problemstilling og avgrensninger. Kapittel 2 tar for seg valg av metode, utvalgsramme og tilnærming til respondentene.

Del II Bakgrunn for tema har til hensikt å presentere relevant teori for leseren. Kapittel 3 gir leseren grunnlag for videre forståelse i studien.

Del III Empirien blir presentert, og med dette menes de foretatte intervjuene. I kapittel 4 vil jeg i første omgang beskrive den metodiske tilnærmingen for de kvalitative intervjuene.

Deretter egenprodusert statistikk basert på tall fra Kartverket legges frem. Til slutt vil empirien av de foretatte intervjuene fremlegges, fordelt på studiens delproblemstillinger.

Del IV Analyse er studiens avsluttende del. Denne delen består av tre kapitler, og i kapittel 5 drøfter jeg datainnsamlingen i studien og dens kvalitet. Videre i kapittel 6 drøfter jeg teori og empiri knyttet til hver enkelt delproblemstilling. Til slutt vil jeg i kapittel 7 konkludere og avslutte med å reflektere kritisk over egne metodevalg, samt komme med egne refleksjoner knyttet til studiens tema og problemstilling.

## Kapittel 2 Fremgangsmåte

### 2.1 Fremstilling av metode

I dette kapittelet vil jeg i første omgang gi en tilnærming av metode. Jeg mener det er enklere for leseren å lese metode underveis i studien, og har derfor valgt å fremstille metode under flere kapitler. Dette begrunnes også med at det i de ulike delproblemstillingene blir anvendt ulike metoder, og jeg ser det derfor som hensiktsmessig at metoden fremstilles underveis. Fremstillingen av metoden vil derfor være gjennomgående i studien. I dette kapittelet skal jeg gjøre rede for metodevalg, samt utvalg av og tilnærming til respondentene. I tillegg vil metodevalgene knyttet til hver enkelt delproblemstilling fremstilles, mens fremgangsmåten og metoden knyttet til intervjuene vil komme fram av kapittel 4 i del III. De gjennomførte undersøkelsenes kvalitet vil bli vurdert opp mot studiens reliabilitet og validitet i kapittel 5. Til slutt vil jeg reflektere kritisk over mine egne metodevalg i kapittel 7.

### 2.2 Valg av metode

Et kjent prinsipp i metodelitteraturen er at valg av metode avhenger av problemstillinger. Målet med studien er å belyse utfordringer og muligheter knyttet til elektronisk tinglysing. For å kunne belyse og besvare problemstillingen, var det sentralt å snakke med de som enten jobber med eller har erfaring knyttet til temaet. Kvalitativ metode er en måte å tilnærme seg virkeligheten, som igjen bidrar til å produsere beskrivende data. I motsetning til kvalitativ metode, foreligger gjerne dataene i form av tall i kvantitativ metode (Johannessen et al., 2011, s. 454). En elementær forskjell på kvantitativ og kvalitativ metode, er at kvantitativ metode tar sikte på å forklare, mens kvalitativ metode tar sikte på forståelse (Askheim & Grenness, 2008, s. 82). Ettersom jeg ønsket å få en dypere innsikt i problemstillingen, var det i hovedsak kvalitativ metode som fremstod som det mest hensiktsmessige metodevalget.

Det er likevel viktig å påpeke at valg av kvalitativ metode ikke utelukker bruk av kvantitativ metode. For å oppnå en dypere og bedre forståelse ønsket jeg å benytte meg av metodetriangulering, altså en tilnærming til problemstilling ved bruk av både kvalitativ og kvantitativ metode (Johannessen et al., 2011, s. 455). En slik tilnærming er hensiktsmessig for å belyse flere aspekter ved problemstillingen. Dette er også årsaken til at jeg har valgt å benytte metodetriangulering. De kvantitative dataene som er innhentet er statistikk fra Kartverket, alternativt kunne man hatt spørreundersøkelser i kombinasjon med intervjuene. Jeg kom derimot fram til at det var for tidkrevende å gjennomføre spørreundersøkelser i tillegg til å gjennomføre ønsket antall intervjuer.

En ulempe ved valg av kvalitativ metode for å tilnærme seg problemstillingen er at det er tidskrevende å samle inn data. Dette igjen vil gå på bekostning av antall respondenter, grunnet prosjektets tidsavgrensning. Fordelen med kvantitativ tilnærming er at det gir muligheter for å behandle en større mengde data, fordi metoden er mer formalisert og mindre fleksibel enn kvalitativ metode. I kvalitativ metode går man gjerne mer i dybden hos et færre antall respondenter (Johannessen et al., 2011, s. 417). For å løse ulempen kvalitativ metode medfører, gjennomførte jeg et stort antall intervjuer. Jeg innhentet derfor tilstrekkelig med data for å gi en større mulighet til å peke på hovedtrekk ved datainnsamlingen og til å foreta sammenligninger. Empirien vil bli presentert i kapittel 4.

### 2.3 Utvalgsramme og kriterier for utvalg

Både i kvalitative og kvantitative forskningsmetoder er det å velge ut hvem som skal delta, en viktig del av prosessen med prosjektet. Et viktig prinsipp for alle intervjuprosesser er at respondentene er kvalifiserte og har en forutsetning til å svare på spørsmålene en stiller (Askheim & Grenness, 2008, s. 118). Ønsket med intervjuene var å få utfyllende beskrivelser, og ikke gjennomføre statistiske generaliseringer. Nettopp for å innhente mest mulig kunnskap knyttet til temaet. Normen i metodelitteraturen for kvalitative undersøkelser heter «*purposeful sampling*» eller «*strategisk utvelgelse*» av respondenter (Johannessen et al., 2011, s. 110). For å samle inn mest mulig relevant data, tenkte jeg i forkant av studien gjennom hvilken målgruppe jeg ønsket skulle delta. Hensikten med studien var det som avgjorde utvelgelsen. Det er som nevnt derfor sentralt at målgruppen i studien skulle kunne svare på de spørsmålene som jeg ønsket svar på. Derfor er det mest hensiktsmessig at respondentene har erfaring med, eller jobber med elektronisk tinglysing. Utvelgelsen er derfor gjennomført ved en representativ tilnærming, i kombinasjon med hensiktsmessighet for å få relevant data. Planleggingen av studien begynte med en uformell samtale med Kartverket. Årsaken til dette var ønsket om å belyse utfordringer og muligheter knyttet til det elektroniske tinglysingssystemet.

I henhold til metodelitteraturen er det få retningslinjer for hvordan og hvor rekruttering av respondenter blir gjennomført (Askheim & Grenness, 2008, s. 118). En respondent kan være en etat med erfaring tilknyttet problemstilling til studien, og denne respondenten kan bestå av flere mennesker med kompetanse om studiens tema. Profesjonelle aktører som tinglyser rettsstiftelser har derfor vært aktuelle respondenter, og tilhører målgruppen jeg har valgt i studien. Dette på bakgrunn av at de benytter seg av tinglysingsmyndighetene sine tjenester, og da i hovedsak de som har avtale om elektronisk tinglysing (vedlegg 1). Fra hver respondent,

altså bedrift, har jeg valgt å kun snakke med en representant, nettopp for å få innsikt i hvordan flere bedrifter opplever brukervennligheten, utfordringene og mulighetene knyttet til elektronisk tinglysing.

Etter avveininger benyttet jeg meg av to utvalgsstrategier; både «*strategisk utvalg*» og «*snøballmetoden*». I forkant hadde jeg kommet fram til at jeg ønsket minimum åtte respondenter, med en variasjon mellom eiendomsmeglere, oppgjørsmeglere, bankansatte og representant fra Kartverket. Grunnen til at jeg ikke satte et maksimumsantall på respondenter var at jeg ikke ønsket å begrense det, dersom noen av respondentene visste om andre som hadde kunnskap om temaet, som i metodelitteraturen blir kalt «snøballmetoden» (Johannessen et al., 2011, s. 113). Utgangspunktet for utvelgelsen ble dermed å kontakte ulike eiendomsmeglere, oppgjørsmeglere og banker. Underveis forekom det situasjoner hvor den jeg kom i kontakt med videresendte meg til en kollega med mer erfaring tilknyttet studiens problemstilling. Videre ønsket jeg ikke å begrense det til kun de som har signert avtale om elektronisk tinglysing med Kartverket, da en annen tilnærming til problemstillingen er årsaken til hvorfor de ikke velger å benytte seg av elektronisk tinglysing.

De fleste kommunene benytter seg av elektronisk tinglysing via matrikkelen. Jeg vurderte i forkant om det kunne være aktuelt å snakke med representanter fra ulike kommuner, men etter at jeg mottok statistikk fra Kartverket så jeg at det ikke er her de største utfordringene ligger. Derfor kom jeg til slutningen om å avgrense utvalget til å gjelde større profesjonelle aktører som har erfaring med elektronisk tinglysing. Kartverket utvikler nå en løsning for at små og mellomstore aktører skal kunne benytte seg av elektronisk tinglysing, og jeg vurderte mulighetene for å snakke med et utvalg av disse. Likevel kom jeg til slutningen om at disse ikke ville ha erfaring med elektronisk tinglysing enda, da løsningen ikke er ferdigutviklet. Etersom det er Kartverket som er tinglysingsmyndighet vurderte jeg også mulighetene for å intervju saksbehandlere hos tinglysingen. Likevel kom jeg til at dette var lite hensiktsmessig, da saksbehandlerne i stor grad behandler dokumenter i den manuelle tinglysingsprosessen og at elektronisk tinglyste dokumenter i stor grad blir behandlet automatisk av systemet. Den elektroniske og manuelle saksbehandlingsprosessen blir gjennomgått i punkt 3.7 innføringen av elektronisk tinglysing.

Når det gjelder delproblemstilling 3 om mulighetene for at private skal kunne benytte seg av elektronisk tinglysing, vurderte jeg ulike tilnærminger til denne delen. Et viktig prinsipp i metodelitteraturen er som nevnt at respondentene er kvalifiserte til å kunne besvare spørsmålene til studiens tema. I denne delen av studien så jeg derfor på flere ulike



tilnæringsmetoder, blant annet å kontakte ulike privatpersoner og høre om de hadde noen tanker rundt mulighetene for at de etter hvert skulle kunne benytte seg av elektronisk tinglysning. Etter avveininger og samtaler med bekjente, kom jeg fram til at det ville være en stor andel som ikke har gjort seg så mye tanker omkring temaet, da de fleste benytter seg av profesjonelle aktører ved salg av bolig. Jeg kom derfor til at det ville være utfordrende å komme i kontakt med privatpersoner som har mye kjennskap til tinglysingsprosessen. Videre vurderte jeg også mulighetene for å ha et digitalt spørreskjema, blant annet med spørsmål som «har du sendt inn dokumenter for tinglysning tidligere?» og «ville du ha benyttet deg av elektronisk tinglysning, når det eventuelt blir tilgjengelig?». I denne tilnærmingen ville det være utfordrende å velge ut aktuelle respondenter. I de overnevnte tilnærmingene ville det være tidkrevende, da det kunne være vanskelig å komme i kontakt med privatpersoner som har kjennskap til tinglysingsprosessen. Jeg valgte derfor heller å spørre de profesjonelle aktørene om de hadde noen tanker knyttet til at private skulle kunne benytte seg av elektronisk tinglysning.

#### 2.4 Tilnærming til respondentene

Den 20. juli 2018 trådte ny personvernlovgivning i kraft, og den gjennomfører EUs personvernforordning (GDPR) (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2019). Behandling av sensitive personopplysninger ble dermed strengere. I forkant av studien ble derfor prosjektet godkjent av NSD, og vedlagt ligger kvittering på godkjent meldeskjema fra NSD, jf. vedlegg 2 og informasjonsskriv, jf. vedlegg 3.

For å komme i kontakt med respondenter valgte jeg å benytte meg av en mindre formell tilnærming. Jeg valgte å ringe hver og en, eventuelt deres overordnede for å komme i kontakt med profesjonelle aktører som benytter seg av tinglysning i sin helhet, ikke begrenset til elektronisk tinglysning. Årsaken til dette valget er at jeg på en bedre måte kunne forklare hva studien går ut på, fremfor å sende de en e-post med informasjonsskrivet fra NSD. Jeg forklarte hva studien går ut på, at det vil være anonymt og at deltakelsen baseres på deres samtykke. Videre oversendte jeg i etterkant informasjonsskrivet fra NSD, jf. vedlegg 3, på e-post til respondentene som ønsket å delta, slik at de fikk mulighet til å se på det i forkant av avtalene.

Underveis i prosessen endret samfunnssituasjonen seg drastisk, og det kom strenge restriksjoner knyttet til nærkontakt med andre medborgere. Dermed måtte jeg tilpasse tilnærmingen underveis, og kunne derfor ikke fysisk møte respondentene. Jeg tok derfor kontakt med flere via e-post for å avtale tidspunkt for telefonsamtale. Årsaken til at jeg valgte

å sende de en e-post var at de i forkant av telefonsamtalen kunne samtykke skriftlig til deltakelse i prosjektet. Responsen var noe dårlig, ettersom flere brukte mye tid på å tilpasse seg den nye samfunnssituasjonen, og hadde dermed ikke tid til en telefonsamtale med meg. I alt har jeg kontaktet 20 ulike respondenter, hvorav ni av de ønsket å delta i studien. Fire av de responderte, men sa at de ikke ønsket eller hadde mulighet til å delta, mens syv har jeg ikke fått noe respons av.

## Del II: Teori

### Kapittel 3

#### 3.1 Innledning

Det vil i dette kapittelet bli presentert relevant teori, som danner grunnlaget for videre forståelse av studien.

#### 3.2 Historisk utvikling av tinglysingvirksomheten

I Norge har matrikkelen og grunnboka vært en del av den offentlige infrastrukturen siden 1600-tallet. Det innebærer at det er det offentlige som utformer eiendomssystemet, og som enten drifter systemet direkte eller legger retningslinjer for hvordan andre, blant annet private, skal handle innenfor systemet (Sevatdal et al., 2017).

Fra rundt år 1000 hadde rett og rettsvern samme betydning, og prinsippet om «først i tid, beste i rett» gjaldt fullt ut. Dette var i begynnelsen en fin ordning, og avtalene ble i hovedsak inngått muntlig. De muntlige avtalene knyttet til rettigheter i fast eiendom ble tinglyst og kunngjort på tinget, slik at avtalene ble bevitnet muntlig på tinget (Bergsholm, 2016, s. 49 ). Videre ble det mer vanlig å inngå avtaler knyttet til rettigheter i fast eiendom skriftlig istedenfor muntlig, så lenge de var i tråd med lovbestemmelsene på den tiden. Ettersom det ble mer og mer vanlig med skriftlige avtaler, var de tidligere kunngjøringene på tinget ikke like relevante lengre. De skriftlige avtalene hadde krav om vitnebekreftelser, og det var dermed ikke lengre nødvendig å kunngjøre avtalene på tinget for bevitnelse. Da man etter hvert gikk bort fra kunngjøringene på tinget, ble det mer usikkerhet knyttet til hvem som hadde rettighetene, på bakgrunn av at en eldre avtale alltid gikk foran en yngre avtale. Allerede på 1200-tallet lagde hanseatene i Bergen grunnbøker som kjøp og pantsettelse av fast eiendom ble innført i, og dersom de ikke var innført i grunnbøkene gjaldt de ikke, likt det vi i dag kaller rettsvern (Bergsholm, 2016, s. 45).

Fra 1600-tallet og fram til år 1738 ble tingbøkene organisert i kronologisk orden, slik at det skulle være enkelt å finne fram. Avsagte dommer skulle i første omgang protokollføres, etterfulgt av protokoll for frivillige rettsstiftelser i fast eiendom. Sistnevnte protokoll fikk etter hvert navnet «skjøte- og pantebok». Det var dermed selve avtalen som ble tinglyst eller innført i tingbøkene (Bergsholm, 2016, s. 50).

Ettersom de tinglyste rettighetene ble innført i grunnbøkene i kronologisk rekkefølge, og ikke tilhørende hver enkelt eiendom, ble det etter hvert vanskelig å få oversikt over hvilke

rettigheter som var gjeldene for den enkelte eiendom. Fordi det var vanskelig å få oversikt over hvilke rettigheter eller heftelser som var gjeldende for den enkelte eiendom ble det opprettet et nytt register i 1738. De nye registrene ble kalt grunnbøker og administrert av lokale domsmyndigheter. I første omgang ble eiendommene identifisert med navn, deretter med løpenummer og til slutt slik vi har det i dag – med gårds- og bruksnummer. Helt siden 1738 har grunnboka vært et realregister, og ble tidligere i hovedsak benyttet som et hjelpemiddel som gjorde det enklere å finne fram i skjøte- og panteboka, hvor tinglyste rettigheter ble innført (Bergsholm, 2016, s. 51).

I 1935 ble tinglysingsloven vedtatt, og loven har mange likheter med dansk lov om tinglysing. Den nye loven viderefører materielt sett det meste av tidligere rett, men det ble innført nye bestemmelser knyttet til saksbehandling. Samtidig er det fremdeles slik at opplysningene i grunnboka er ekstrahert, altså at det er gjengitt et utdrag av det tinglyste dokumentet. Det er selve dokumentet som anses som tinglyst. Derfor er det ikke tilstrekkelig å se på det som er ekstrahert i grunnboka, for å oppnå et fullstendig bilde av rettighetsforholdene for en eiendom (Bergsholm, 2016, s. 51). Fram til slutten av 1980-årene ble den gamle grunnboken ført med penn og skrivemaskin. I gammel grunnbok kommer det fram tinglyste opplysninger helt tilbake til 1800-tallet (Kartverket, 2019a).

### 3.3 Forholdet mellom grunnbok og matrikkel

I Norge har vi tre basisregistre; matrikkelen, enhetsregisteret og folkeregisteret. Matrikkelen er eiendomsregisteret som inneholder informasjon om bygninger, boliger og adresser. (Kartverket, 2020d). Grunnboka på sin side inneholder informasjon om tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom. Den har eksistert i flere hundre år, som en fysisk grunnbok med grunnbokblader for hver enkelt eiendom, men er nå digitalisert som et dataregister forvaltet av Kartverket (Kartverket, 2019b).

Matrikkelen er lovfestet i Lov om eiendomsregistrering 17. juni 2005 nr. 101 (matrikkellova), som trådte i kraft 1. januar 2010. Matrikkellova erstattet den tidligere delingsloven og samlet det tidligere eiendomsregisteret for Grunneiendom, Adresse og Bygning (GAB-registeret) og kommunenes Digitale EiendomsKart (DEK) i et register. Matrikkelen sitt formål er å «*sikre tilgang til viktige eiendomsopplysninger, ved at det blir ført et ensartet og pålitelig register (matrikkelen) over alle faste eiendommer i landet, og at grenser og eiendomsforhold blir klarlagt*», jf. matrikkellova § 1. I tillegg skal opplysninger om den enkelte matrikkelenhet (eiendom) som er nødvendig for planlegging, bruk og vern og utbygging av fast eiendom

komme fram av matrikkelen. Videre fremkommer også eiendomsgrensene for matrikkelenhetene, jf. matrikkellova § 4. Informasjon i matrikkelen er i motsetning til tinglysing ikke frivillig. Det er Statens Kartverk som er sentral matrikkelmyndighet og som har ansvaret for drift og forvaltning av matrikkelen. Kommunene er lokal matrikkelmyndighet og har ansvaret for å utføre oppmålingsforretninger og matrikkelføring (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2018).

Grunnboka inneholder som nevnt informasjon om rettigheter og heftelser tilknyttet hver enkelt eiendom. Med rettigheter menes eksempelvis hvem som er oppført som hjemmelshaver, det vil si hvem som er eiendommens rettmessige eier. Med heftelser menes eksempelvis en byrde eller begrensninger som tilligger eiendommen, som for eksempel at gnr. 1 bnr. 2 har veirett over gnr. 1 bnr. 1.

En sentral forskjell mellom registrering i grunnboka og matrikkelen, er at det er frivillig å tinglyse rettigheter og heftelser som blir innført i grunnboka. Det er viktig å anmerke at tinglysing likevel skjer ved nesten alle eiendomsoverdragelser, fordi dette er viktig for å ha en velfungerende eiendomsomsetning. En annen forskjell mellom de to registrene er hvilken type eiendomsinformasjon de skal inneholde og registrenes rettslige troverdighet. Det er kun informasjonen i grunnboka som medfører slik rettslig troverdighet, mer om grunnbokas positive og negative troverdighet kommer fram av kapittel 3.4.3.

Grunnboka og matrikkelen er ulike når det gjelder publisitet, da matrikkelen på sin side er tilgjengelig for befolkningen gjennom Norgeskart og Seeiendom.no. Ettersom matrikkelen er tilgjengelig til enhver tid, kan dette få konsekvenser fordi befolkningen etterlever informasjonen som ligger der. Dermed er det svært viktig at informasjonen som ligger i matrikkelen til enhver tid er oppdatert og korrekt, og forvaltet på en god og tilfredsstillende måte. Som nevnt samlet matrikkelen kartdata fra GAB-registeret og Digitale EiendomsKart, og informasjonen har vært tilgjengelig i mange år. Offentlighetene har derfor i stor grad tatt hensyn til disse opplysningene i tilsvarende tid.

Det ble i forkant av at den nye matrikkellova arbeidet med en funksjonsdeling mellom grunnboka og matrikkelen. Ifølge Miljøverndepartementet (2004, s. 14) pekes det på at matrikkelen og grunnboka skal utfylle hverandre, «... mens grunnboka primært inneholder opplysninger som får rettsvern gjennom tinglysing, skal matrikkelen gi informasjon om fysiske forhold og andre viktige opplysninger som ikke er nødvendig eller mulig å tinglyse.»

### 3.4 Grunnbokas formål

#### 3.4.1 Etablere rettsvern

Rettsvern innebærer at en rettsstiftelse er beskyttet mot andre rettsstiftelser (Bergsholm, 2016, s. 45). Med det menes at en rettsstiftelse som har rettsvern er beskyttet mot en rettsstiftelse som ikke har rettsvern. Å tinglyse rettigheter gir rettsvern, men en avtale mellom to personer er likevel ikke ugyldig dersom den ikke er tinglyst. Det er som nevnt ikke et krav om tinglysing i Norge, men dersom man unnlater å tinglyse en overdragelse, dels for å unngå dokumentavgift, får den ikke rettsvern overfor en eventuell tredjepart. Videre blir ikke en ugyldig avtale etter den generelle avtalelovgivningen gyldig ved å tinglyse den. Tinglysing av avtaler har ikke noe med om en avtale mellom to parter er gyldig eller ei, men tinglyste rettigheter gir rettsvern, som innebærer at de er sikret mot en eventuell tredjepart.

#### 3.4.2 Skape notoritet

Prinsippet om formfrihet er et utgangspunkt i norsk rett. Med det menes at så lenge partene har blitt enig, er det ikke noen spesifikke krav til at den er inngått på en bestemt måte. En muntlig avtale er altså like bindende som en skriftlig avtale. Likevel er det enkelt å tenke seg til at det i en skriftlig avtale er enklere å se og bevise hva partene faktisk har blitt enige om. Dersom avtalen i tillegg er registrert i et offentlig register, er det enda enklere å kontrollere avtalen i etterkant. Grunnboka har som formål å skape notoritet, altså at tinglyste rettsstiftelser er etterviselige. Dersom en avtale er registrert i et slikt register som grunnboka, vanskeliggjør det mulighetene for forfalskning, og avtalen blir dermed notorisk (Bergsholm, 2016, s. 47).

#### 3.4.3 Være troverdig

En vesentlig forskjell mellom grunnboka og andre registre innenfor fast eiendom er den rettslige troverdigheten den innehar. Grunnboka som innehar rettslig informasjon er rettslig troverdig for offentligheten, og må av den grunn inneholde informasjon om rettslige forhold tilknyttet eiendommen.

Grunnboka har både positiv og negativ troverdighet. Med grunnbokas positive troverdighet menes at man skal kunne stole på de opplysninger som står i grunnboka, og at disse er riktige (Bergsholm, 2016, s. 58). Et eksempel er at kreditorer er nødt til å kunne stole på de opplysningene som kommer fram av grunnboka og hvem som er hjemmelshaver av eiendommen for å kunne gi lån med sikkerhet i eiendommen. Den positive troverdigheten kommer til uttrykk i tinglysingsloven § 27. Den positive troverdigheten strekker seg langt, jf. § 27 første ledd. Det finnes imidlertid unntak fra bestemmelse om godtroerverv, og disse

komme til uttrykk i § 27 første og annet ledd. I første omgang må erververen ha vært i «*god tro*», og med det menes at erververen som har tinglyst avtale med hjemmelshaver ikke visste om eller burde visst om opplysningene i grunnboka ikke var i samsvar med riktig rettsforhold. «*God tro*» kan ikke gjøres gjeldende for tinglyste avtaler som er ugyldige, jf. § 27 annet ledd.

Med grunnbokas negative troverdighet menes at offentligheten ikke trenger å forholde seg til rettsstiftelser som ikke kommer fram av grunnboka, jf. § 20. Ettersom tinglysing som nevnt gir rettsvern, er et eksempel på grunnbokas negative troverdighet at Bank A som har tinglyst et pantedokument som dermed går foran senere eller ikke tinglyste pantedokumenter. Videre kommer § 20 til uttrykk i de tilfellene det er kollisjonstilfelle med tilknyttet rettigheter ved erverv av fast eiendom. Unntaksbestemmelsene kommer til uttrykk i §§ 21 og 22, men det viktigste unntaket har vist seg å være § 21 første ledd, som sier at «*et eldre rettserverv går uten hensyn til § 20 foran et yngre, dersom dette er stiftet ved rettshandel og erververen da hans rett ble registrert, kjente eller burde kjenne den eldre rett.*».

#### 3.4.4 Skape publisitet

Grunnboka har som formål å skape publisitet, altså at tinglyste rettigheter i grunnboka er tilgjengelig for innsyn fra andre (Bergsholm, 2016, s. 47). Når avtaler tilknyttet fast eiendom registreres i et register som grunnboka, forenkles mulighetene for innsyn. Dette bidrar igjen til at opplysninger om rettigheter og heftelser i fast eiendom blir synlig. Det er noe både private, banker og offentlige myndigheter har nytte av.

Ettersom grunnboka og panteboka nå i aller høyeste grad har blitt skannet og digitalisert, har mulighetene for at enhver kan få innsyn i de rettigheter og heftelser som hviler på de ulike eiendommene blitt enklere. Slik det er nå er det enkelt å finne fram til gjeldende eiendom på [www.norgeskart.no](http://www.norgeskart.no) med viderekobling til [www.seeiendom.no](http://www.seeiendom.no), hvor man deretter logger seg inn på tilsvarende måte som på Alltinn. Disse mulighetene gjør at man har et begrenset innsyn, da personnummer og andre opplysninger ikke er tilgjengelig av hensyn til personvern.

#### 3.4.5 Kontrollfunksjon

Grunnbokas formål om å etablere rettsvern og dens rettslige troverdighet har en avgjørende rolle for et velfungerende eiendomsmarked. Utover dette har tinglysingsmyndighetene også en kontrollfunksjon tilknyttet offentlig reguleringslovgivning.

Kontrollfunksjonen som tinglysingsmyndigheten har, er nødvendig og sentral fordi avtalefriheten blir begrenset av annen lovgivning. Det foreligger lovreguleringer som

begrenser hjemmelshavers mulighet til å disponere over egen eiendom på alle områder, eksempelvis at det er enkelte rettslige disposisjoner som krever samtykke fra offentlige myndigheter. Det er tinglysingen som har ansvar for at begrensningen i avtalefriheten blir overholdt.

En sentral lov i denne sammenheng er lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom av 28. november 2003 (konsesjonsloven). Konsesjonslovens formål kommer fram av § 1 og handler om å «... regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, blant annet for å tilgodese framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser og hensynet til bosettingen.» Enkelte kommuner har «null-konsesjonsgrense». Dette kan være i kommuner hvor de ønsker å ha kontroll over salg av helårsboliger hvor tanken er å benytte de som fritidsbolig. Gjennom denne kontrollen kan kommunen forhindre at helårsboliger blir kjøpt av mennesker som tenker å benytte den som fritidsbolig, og innehar dermed et visst antall innbyggere i kommunen. Konsesjonslovens § 2 gir kommunen konsesjonsmyndighet. Det kan være unntak fra krav om konsesjon, disse kommer til uttrykk i lovens §§ 4 og 5. Unntaksbestemmelsen kan gjelde eiendommens karakter eller erververs stilling, og på grunn av disse bestemmelsene er det mange eiendomsoverdragelser i dag som ikke er konsesjonspliktige. Det relevante i sammenheng med tinglysingsmyndigheten er § 15 som handler om at konsesjon er et vilkår for tinglysing og matrikkelføring. Med det menes at ingen erverv som krever konsesjon etter konsesjonsloven kan tinglyses eller matrikkelføres med mindre konsesjon er gitt. Dersom ervervet ikke er unntatt fra konsesjonskravene, eller konsesjon er gitt fra myndigheten, har saksbehandler hos tinglysingen ansvaret for å returnere dokumentet eller nekte det tinglyst.

#### *3.4.6 Innkreving av dokumentavgift*

En viktig oppgave for tinglysingsmyndigheten er fastsetting og innkreving av dokumentavgift. Dokumentavgiften er en avgift som utløses ved overdragelse av fast eiendom. Det er tinglysingsmyndighetens oppgave å vurdere om overdragelsen utløser avgiftsplikt, eller om overdragelsen er fritatt fra dokumentavgift. Kartverkets rolle ved innkreving av dokumentavgift er sentralt fordi dette medfører inntekter til staten.

Dokumentavgift er lovregulert av lov om dokumentavgift av 12. desember 1975 nr. 59 (dokumentavgiftsloven). Dokumentavgiftsloven § 7 beskriver omfanget av dokumentavgiften. Et vilkår for at dokumentavgiften utløses er at det har skjedd en overføring av eiendomsretten



i fast eiendom. Likevel er det ikke overdragelsen i seg selv som utløser dokumentavgift, det er rettigheter tilknyttet grunnbokshjemmelen som utløser avgiften. Det er saksbehandler hos tinglysingen som må vurdere om overdragelsen utløser dokumentavgift eller ikke. Videre blir dokumentavgiften beregnet til 2,5 % av eiendommens markedsverdi på tinglysningstidspunktet, jf. dokumentavgiftsloven § 7. I henhold til § 7 annet ledd skal rekvirenten, altså innsenderen av dokumentet, gjør rede for avgiftsgrunnlaget på en tilfredsstillende måte. Om dette mot formodning ikke er gjort, plikter tinglysningsrekvirent å ansette en skjønnsmessig verdi. Rekvirenten har opplysningsplikt, og registerfører har undersøkelsesplikt. Likevel er det slik at det ikke er noen krav for hvor langt registerførerens undersøkelsesplikt strekker seg. Dersom avgiftsgrunnlaget er åpenbart for lavt, jf. § 7 tredje ledd, kan dokumentet returneres til rekvirent uten tinglysning, med begjæring om å gjøre rede for eller justere avgiftsgrunnlaget. Hvis kjøper og selger har en personlig relasjon, skal dette likevel ikke ha noen påvirkning på avgiftsgrunnlaget. Dersom registerfører må justere avgiftsgrunnlaget benyttes lånetakster, forsikringsverdi, sammenlignbare eiendommen, tinglyste heftelser og annet til å skjønnsfastsette verdien.

### 3.5 Digital agenda for samfunnsutvikling

De siste 20-30 årene har IKT blitt en større del av hverdagen vår enn tidligere. Vi har IKT i nesten alt vi gjør, enten det er på telefonen, i bilen eller datamaskinen. Tinglysningsordningen har vært en av de få offentlige virksomhetene som fremdeles baserte seg på innsending av papirdokumenter per post, fremfor en digital løsning. Regjeringens politikk vedrørende hvordan Norge som samfunn kan utnytte mulighetene IKT og intergitt gir for verdiskaping og innovasjon, blir lagt fram i Meld. St. 23 (2012-2013). I Stortingsmeldingens punkt 8.1.3 poengteres det at *«tinglysning vil kunne skje mer effektivt hvis dokumentene sendes inn elektronisk»* (Fornyings- administrasjons- og kirke departementet, 2012-2013, s. 79).

### 3.6 Prøveprosjekt om elektronisk tinglysning

#### *Oppstart av prøveprosjektet*

Arbeidet med utredning av elektronisk tinglysning begynte høsten 2006, hvor det ble nedsatt en arbeidsgruppe med representanter fra Justisdepartementet, Miljøverndepartementet, Statens Kartverk og Norsk Eiendomsinformasjon. Norsk Eiendomsinformasjon byttet navn i 2014 til Ambita (Brønnøysundregistret, 2020), og blir heretter omtalt som Ambita. Det ble vurdert tre alternativer; alternativ A hvor man videreførte daværende organisering med Ambita som eneste formidler. Alternativ B hvor tinglysningsmyndigheten var formidler, og at Ambita var

helt eller delvis inn i tinglysingsmyndigheten. Alternativ C var åpen formidling av grunnboksinformasjon, hvor Ambita ble videreført som statlig aksjeselskap. Det tidligere tinglysingssystemet som ble implementert hos tinglysingene da den ble sentralisert på Hønefoss heter Regin@. Det er Ambita, på oppdrag fra justisdepartementet, som har utviklet dette systemet. I tillegg til dette har Ambita hatt ansvar for flere prosjekter knyttet til tinglysingvirksomheten, blant annet å konvertere den manuelt førte grunnboken over på elektronisk plattform (Justisdepartementet, 2009, s. 10). Tinglysingsregisteret var allerede som nevnt elektronisk, i den forstand at de tinglyste papirdokumentene ble skannet elektronisk. I 2007 ble midlertidig forskrift om prøveprosjekt for elektronisk kommunikasjon ved tinglysing vedtatt, og den trådte i kraft 07. mai 2007.

Da prøveprosjektet satte i gang, var det kun for enkelte profesjonelle aktører og kun for enkelte dokumenttyper. De dokumenttypene dette typisk gjaldt var opprettelse og sletting av pantdokumenter fra banken, utlegg og meldinger fra konkursregisteret. Elektronisk tinglysing ble gjort på to ulike måter i prøveprosjektet. Den ene ble gjort ved at rekvirenten sendte inn opplysningene elektronisk, og at disse ble kontrollert og validert opp mot egne og eksterne registre. Deretter ble elektronisk melding om tinglysing sendt til Kartverket og registrert i grunnboken (Justis og politidepartementet, 2010, s. 8). I prøveprosjektets første fase pågikk det et prøveprosjekt med DnBNOR-konsernet om elektronisk innsendelse og tinglysing av pantdokumenter. I de tilfellene det var formkrav om signatur, la banken inn opplysningene elektronisk, for deretter å ettersende underskrevet tinglysingsgjenpart til Kartverket for manuell kontroll og saksbehandling. Det var dermed en helelektronisk, og en delelektronisk måte å tinglyse dokumenter elektronisk på. Bankene slettet både manuelt og elektronisk tinglyste dokumenter på denne måten, men det ble imidlertid lagt en begrensning på at dokumenter tinglyst før oktober 2001 ikke kunne behandles elektronisk. Årsaken til dette er at pant tinglyst før oktober 2001 i all hovedsak er pantobligasjoner, som i henhold til tinglysingsloven § 32 kun kan slettes ved at originaldokumentet sendes inn (ibid.). Justis og politidepartementet satte våren 2009 ned en arbeidsgruppe for å vurdere rettslige sider ved en fullelektronisk tinglysingsprosess. Hovedoppgaven til denne arbeidsgruppen var å utrede hvilke endringer som måtte til for å tilrettelegge for elektronisk tinglysing av rettsstiftelser i fast eiendom. Det første høringsnotatet ble sendt på høring 21. juni 2010 (Justis og politidepartementet, 2010)

### *Elektronisk tinglysning i Danmark*

For å innhente mest mulig kunnskap knyttet til å digitalisere tinglysningsprosessen, så Norge hen til andre land hvor de allerede hadde innført elektronisk tinglysning. De søkte da spesielt om å få opplysninger og erfaringer fra Danmark, som innførte obligatorisk elektronisk tinglysning i september 2009 (Justis og politidepartementet, 2010, s. 2). I Danmark begynte det med at Folketinget i 2006 vedtok at tinglysning, som da ble gjennomført ved landets 82 byretter, skulle samles et sted og at tinglysningsprosessen skulle digitaliseres, og i mulig omfang automatiseres (Tinglysningsretten, 2020). 1. januar 2006 trådte politi- og domstolsreformen i kraft og tinglysningsmyndigheten ble sentralisert til Hobro. Deretter begynte arbeidet med å gjøre tinglysningsystemet papirløst og digitalt (ibid.). Fra 1927 og fram til 8. september 2009 ble alle tinglysningsgjenparter innført i eiendommens «aktmappe», på lik linje med grunnbokblad i Norge. Sammen med innføringen av digital tinglysning ble alle gjenparter skannet, og er i dag en del av «Den Digitale Tingbog» (ibid.). I Danmark i dag foregår all tinglysning på grunnlag av digitale dokumenter, som sendes elektronisk gjennom tinglysningsportalen [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk) og signeres med digitale signaturer. Mer enn 80 prosent av alle innsendelser behandles automatisk, mens de resterende, ofte mer kompliserte saker, behandles manuelt av saksbehandlere hos Tinglysningsretten i Hobro (ibid.)

### *Elektroniske og konvensjonelle signaturer*

I den manuelle tinglysningsprosessen identifiseres partene med personnummer, organisasjonsnummer eller lignende. Det er da viktig at det fremkommer at det er rette vedkommende som har signert dokumentet. I rapporten fra arbeidsgruppen i 2010 (Justis og politidepartementet, 2010, s. 9) og rapporten fra 2013 (Justis- og beredskapsdepartementet, 2013) trekkes det fram at det er svakheter knyttet til både konvensjonelle signaturer og elektroniske signaturer. Årsaken til at det er svakheter knyttet til konvensjonelle signaturer er blant annet at saksbehandler hos Kartverket ikke har noe å sammenligne signaturen med, for å sjekke at det faktisk er rette vedkommende som har signert. Konvensjonelle signaturer må som hovedregel bevitnes. Likevel er vitnenes oppgave begrenset til å signere på at utsteders underskrift er signert eller vedkjent i vedkommendes nærvær, og til å erklære at utsteder er over 18 år. Det er ingen krav om at vitnene skal attestere for at dokumentet er signert frivillig, slik som det er ved for eksempel testamenter. Videre er ingen krav om at de som bevitner underskriften skal kjenne vedkommende på forhånd, og hva vitnene skal gjøre for å bekrefte vedkommendes alder og identitet, utover å lese personnummeret og ta vedkommende i øyesyn (Justis og politidepartementet, 2010, s. 10). Det trekkes fram at det også kan være svakheter

knyttet til elektronisk signatur, og at det foreligger en identitetsrisiko. I denne sammenheng menes det at en annen utgir seg for å være rettighetshaver til en fast eiendom eller en rettighet i fast eiendom og dermed disponerer over denne. Det trekkes fram flere risikoer knyttet til dette, blant annet at rettighetshaver enten blir frastjålet, fralurt eller fratvunget PIN-koden og eventuelt et identitetskort som er nødvendig for å signere elektronisk. En annen risiko er at rettighetshaverens elektroniske signatur blir misbrukt som følge av innbrudd i hjemme-PC-en eller at vedkommende ikke har fulgt råd om datasikring (Justis og politidepartementet, 2010, s. 13). Til tross for risikoer også ved elektroniske signaturer nevnes det i rapporten fra arbeidsgruppen (Justis og politidepartementet, 2010, s. 12) at risikoene ved et system med elektronisk signatur samlet sett er lavere enn ved konvensjonelle signaturer.

#### *Samfunnsøkonomiske aspekter ved innføring av elektronisk tinglysing*

I 2013 ble det på bestilling fra Kartverket gjennomført en samfunnsøkonomisk analyse av elektronisk tinglysing (Pöyry, 2013). Det kommer fram at spart tid til manuell saksbehandling hos både Kartverket og hos innsendere av tinglysingsdokumenter utgjør den største andelen av gevinsten. Det bemerkes at pilotløsningen har tekniske begrensninger, og at det ikke vil være mulig med elektronisk tinglysing i stor skala på denne måten. De viktigste samfunnsøkonomiske gevinstene ved elektronisk tinglysing er tidssparing hos både Kartverket og aktører som skal tinglyse dokumenter. Det trekkes fram flere effekter av elektronisk tinglysing som ikke er målbare rent økonomisk, som eksempelvis den samfunnsøkonomiske verdien av mindre behov for mellomfinansiering, brukernes tidsbruk og verdien av at tinglysingsobjektet gis tidligere prioritet ved tinglysing (Pöyry, 2013, s. 10). Videre trekkes det fram fordeler med en ny egenutviklet løsning, som vil basere seg på egen kontroll av domenemodell, databasemodell med tilhørende IKT-arkitektur. Det trekkes også fram at det med denne løsningen vil være saksbehandling med brukertilpasset grensesnitt, system-til-system integrasjon for eksterne, elektronisk signering, integrasjon mot eksterne registre og matrikkelen, mottaks- og valideringskontroll, tinglysingsløsning med rutiner for saksbehandling (automatisk eller manuelt), en publikumsportal tilpasset offentlige tjenester på nett og en konverteringsløsning for eksisterende grunnbokdatabase (Pöyry, 2013, s. 13). Alternativet med en ny egenutviklet løsning vil bygge på pilotløsningen. Det uttrykkes også at en slik løsning vil gi større muligheter for trygg integrering, god egenkontroll og videreutvikling av løsningen for å øke automatisering av prosessene (Pöyry, 2013, s. 17). Et annet aspekt som blir trukket fram er at såfremt et dokument er innsendt elektronisk vil det være besparelser knyttet til porto ved retur av dokument som inneholder feil eller mangler.

Ved feil eller mangler i dokumenter sendt inn manuelt på papir, må saksbehandler returnere dette til innsender med følgebrev som påpeker de gjeldende manglene. Dersom dokumentet sendes elektronisk sparer man både tid og penger ved retur, både på postgang og på tiden en saksbehandler bruker på å skrive returbrevet, ettersom det blir sendt direkte tilbake til innsender elektronisk (Pöyry, 2013, s. 25). En positiv virkning ved elektronisk tinglysing er at det gjør at det blir kortere perioder med mellomfinansiering. Med mellomfinansiering menes at før selger har fått oppgjøret for sin egen eiendom, må vedkommende låne hele kjøpsbeløpet for den nye eiendommen. Beløpet blir satt på en klientkonto hos megler fra tidspunktet der nødvendige dokumenter er signert, helt fram til kjøper tar over eiendommen. Ettersom man ved elektronisk tinglysing slipper tiden postgangen tar, går dette raskere (Pöyry, 2013, s. 26). Portobesparelser er en gevinst for både Kartverket og aktørene ved bruk av elektronisk tinglysing.

Tabell 1: Oppsummering av ikke verdsatte effekter (Pöyry, 2013, s. 37).

Virkning	Hvem opplever virkningen	Vurdering egenutvikling	Vurdering Regina 2.0
Synergier mot andre IKT-systemer , økt mulighet for å utvikle nye tjenester som følge av prosjektet	Profesjonelle brukere	++	+(+)
Økt kundetilfredshet pga. raskere tinglysingsprosess	Bruker	+	++
Raskere rettsvern	Bruker	+	+
Omstillingskostnader pga. redusert sysselsetting	Lokalsamfunnet	-	-(-)
Enklere rapportering	Profesjonelle brukere	+	+

Merknad: + indikerer positive effekter (nytteeffekter) - indikerer negative effekter (kostnader).

Tabellen ovenfor (tabell 2) oppsummerer ikke-verdsatte effekter. Ut fra denne kan man se at det er minimale forskjeller på en egenutviklet løsning og en Regina 2.0. Likevel kommer det fram av rapporten, at en egenutviklet løsning fremstår mer gunstig knyttet til statens IKT-strategi, funksjonalitet, synergier og eventuelle forskjeller i gevinster og etter utløpet av analyseperioden (Pöyry, 2013, s. 36-37).

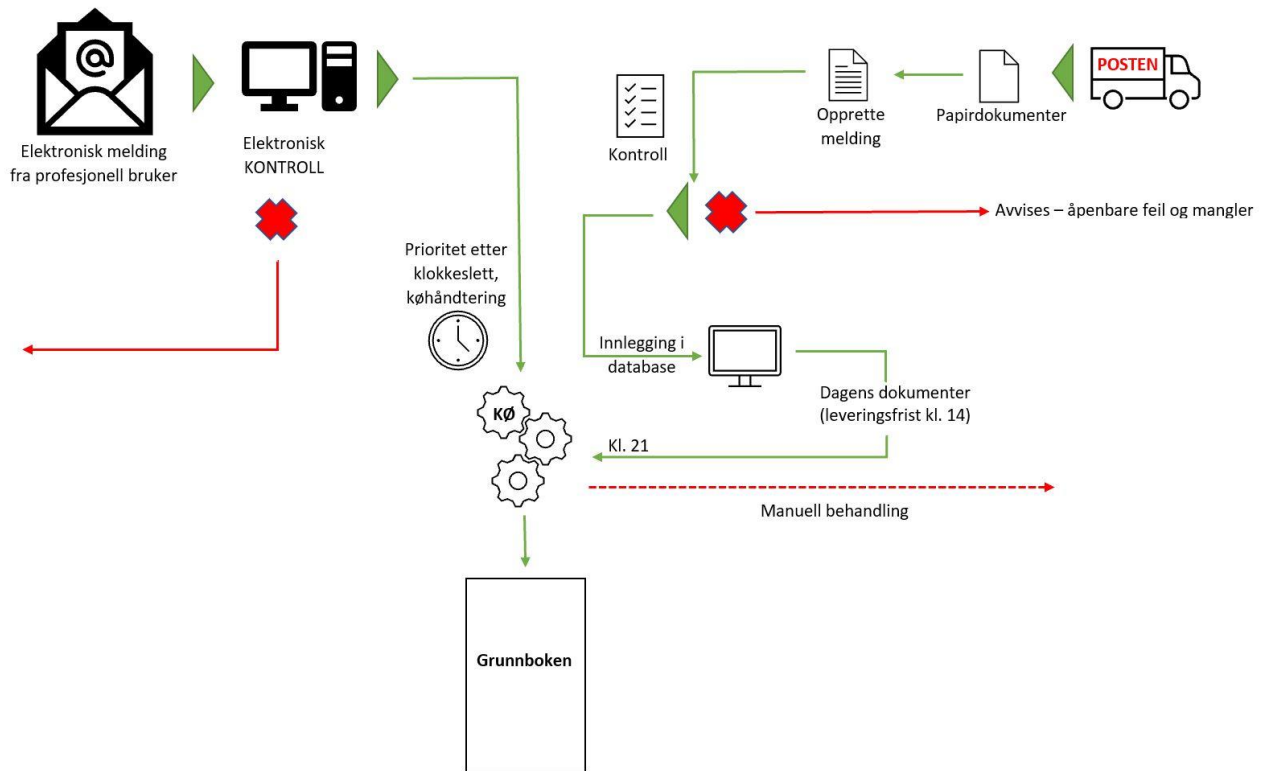
Rapporten (Pöyry, 2013) tar også opp at det har blitt vurdert samfunnsøkonomiske virkninger dersom pliktig elektronisk tinglysing innføres for enkelte typer rettsstiftelser. Likevel er det viktig å sikre sterk konkurranse i finansmarkedet og markedet for meglertjenester, og at myndighetene derfor burde være forsiktig med å pålegge disse krav, da det kan føre til færre aktører i markedet (Pöyry, 2013, s. 43). Rapporten konkluderer med at innføring av elektronisk tinglysing har svært høy samfunnsøkonomisk gevinst, og uttrykker at det kan

være gunstig å innføre økonomiske incentiver for at flest mulig får mulighet til å benytte elektronisk tinglysing – også de med mindre omsetning enn de største aktørene (ibid.)

### 3.7 Innføringen av elektronisk tinglysing

I Norge har man beholdt den manuelle saksbehandlingen ved siden av elektronisk saksbehandling, altså at man har et to-sporet-system. Ved å beholde den manuelle tinglysingsprosessen har alle lik mulighet til tinglysing. Det er knyttet en elementær forskjell mellom manuell og elektronisk saksbehandling, nettopp hvem som har ansvaret dersom det er feil ved det tinglyste dokumentet. Ved manuell saksbehandling tilligger ansvaret tinglysingsmyndigheten, da det er de som har gjort feilen. Dersom det er feil ved dokumentet som blir sendt inn elektronisk, er det innsender som er ansvarlig. Elektronisk tinglysing krever elektronisk signatur, altså at hjemmelshavere må signere dokumentet elektronisk. Dette gjøres med BankID, slik at hjemmelshavere og eventuell ektefelle signerer elektronisk.

I figur 1 nedenfor er saksbehandlingen for både manuell og elektronisk tinglysing illustrert. Ved elektronisk tinglysing vil dokumentene for tinglysing sendes elektronisk fra en profesjonell bruker som har avtale om elektronisk tinglysing med Kartverket. Dokumentene blir så kontrollert elektronisk, for enten å bli sendt i retur eller tinglyst. Deretter får de prioritet etter klokkeslett og blir satt i kø. Ved manuell saksbehandling vil dokumentene først bli sendt fra innsender, som tar omtrent to virkedager med posten. Deretter kommer det papirdokumenter inn for tinglysing, og på dag 1 hos Kartverket blir tinglysingsdokumentene kontrollert og ført i foreløpig database, eller returnert uten tinglysing på bakgrunn av åpenbare feil eller mangler (Kartverket, 2019c). Det som blir kontrollert ved manuell saksbehandling hos tinglysingen er om dokumentet er av en slik art at det kan tinglyses, om nødvendig samtykke fra eventuelle rettighetshavere foreligger, om dokumentet er tilstrekkelig klart, om formkravene er overholdt, om det er grunn til å tro at dokumentet er ugyldig og om dokumentets innhold strider mot tvingende regler (Justis og politidepartementet, 2010, s. 7). Klokket 21.00 blir alle dokumenter validert og overført til grunnboksdatabasen. På dag 2 hos Kartverket blir dokumentene kontrollert mot resultatet av valideringen, og eventuelt undergitt manuell behandling. Dokumentene blir påført tinglysingsattest, pakkes og sendes tilbake til innsenderen (Kartverket, 2019c). Deretter tar det ytterligere minimum to dager med posten før innsender har dokumentene hos seg.



Figur 1: Elektronisk og manuell saksbehandlingsprosess. Basert på (Kartverket, 2019c).

### 3.8 Dokumenttyper

#### 3.8.1 Pantedokument

Du kan tinglyse et pantedokument, vike prioritet, bytte bank eller slette det. Pant er lovfestet i Lov om pant 8. februar 1980 (panteloven) og i § 1-1 (1) defineres panterett som «en særrett til å søke dekning for et krav (pantekravet) i ett eller flere formuesgoder (pantet)». Det er i denne sammenheng eiendommen som stilles som sikkerhet for pengekravet, og i mange tilfeller er det ofte en bank som tar pant i boligen som sikkerhet for lånet. Ytterste konsekvens kan være at eiendommen blir tvangssolgt dersom lånet ikke blir nedbetalt som avtalt (Kartverket, 2020h). Pantedokumenter kan tinglyses elektronisk, forutsatt at rekvirenten har avtale om elektronisk tinglysing med Kartverket.

Slik man kan se av vedlegg 4 skal pantsetterne identifiseres i punkt 1 på pantedokumentet, i tillegg til at pantekravets størrelse skal påføres. Videre i punkt 2 er panthaver identifisert, som i mange tilfeller er en bank eller en eiendomsmegler, altså den som tar pant i eiendommen. Eiendommen er identifisert i punkt 3 og i punkt 4 kan det stå bestemmelser om avtalt prioritet. Tinglyste dokumenter får prioritet etter dato og eventuelt klokkeslett, som det er ved elektronisk tinglysing, men denne rekkefølgen kan endres ved prioritetsvikelser. Et pantedokument kan vike prioritet helt eller delvis, og det deles inn i ulike typer

prioritetsvikelser (Kartverket, 2020e). En type er forhåndsvikelse, som innebærer at pantedokument som kommer inn for tinglysing viker prioritet for et pantedokument som enda ikke har kommet inn for tinglysing. I tilfellene hvor det omhandler en forhåndsvikelse må pantekravets størrelse og panthavers navn og fødsels- eller organisasjonsnummer påføres punkt 4 på pantedokumentet. En annen type prioritetsvikelse påtegning på allerede tinglyst pantedokument, og det må i de tilfellene være panthaver på det pantedokumentet som skal vike prioritet for et annet senere tinglyst pantedokument som må påberope prioritetsvikelsen. På denne måten kan prioritetsrekkefølgen endres (ibid.). Et tinglyst dokument sin prioritet får først betydning ved tvangsfullbyrdelse, og er spesielt aktuelt dersom eiendommen er overbeheftet – altså at heftelsenes verdi er høyere enn eiendommens verdi. Ved et eventuelt tvangssalg benyttes kjøpesummen til å dekke pengeheftelser i henhold til prioritetsrekkefølgen. Det er derfor en risiko for at saksøkers krav med lavere prioritet enn andre pengeheftelser, kan falle bort dersom eiendommens salgsverdi ikke dekker alle pengeheftelsene (ibid.). Bestemmelsene om prioritet og dekning ved tvangssalg kommer fram av Lov om tvangsfullbyrdelse 26. juni 1992 nr. 86 (tvangsfullbyrdelsesloven).

Det kan påtegnes urådighet i punkt 5 på pantedokumentet. Dette kan være at man tinglyser et forbud mot at en eiendom kan selges eller pantsettes. En urådighet innebærer at eiendommens hjemmelshaver ikke kan råde fritt over egen eiendom, og det kreves derfor samtykke fra rettighetshaver av urådighet (Kartverket, u.å.). I de fleste tilfeller ved salg av eiendommer, tinglyser eiendomsmeglere et pantedokument med urådighet på eiendommen, for å forhindre at andre kan behefte den ytterligere uten deres samtykke. Disse urådighetene omtales også ofte som «tinglysingsperre».

Utleggspant er en annen type pant. Med utleggspant menes at kreditor tar pant i eiendommen som et ledd i tvangsinn drivelse av et pengekrav. Utleggsforretninger tinglyses når det er besluttet utleggspant i en eiendom, og de avholdes av namsmannen eller namsfogden (Kartverket, 2019e).

Pantedokumenter og utleggsforretninger har ulik foreldelsestid, som menes at det mister rettsvern etter en bestemt tid. Pantedokumenter foreldes vanligvis etter 30 år og utlegg etter 5 år. For at rettighetshaver skal beholde prioriteten kan derfor både pantedokumenter og utlegg retinglyses. Dette gjøres ved at det påtegnes en begjæring om retinglysing på dokumentet, eventuelt på løs erklæring. Når det begjæres retinglyst på løs erklæring menes det at



originaldokumentet ikke er innsendt. Dokumenter kan også tinglyses på nytt elektronisk (Kartverket, 2020c).

### *3.8.2 Slettinger*

I denne studien tas det sikte på å kun forklare sletting av pantedokumenter, da det er det som har relevans i denne sammenhengen. Det er panthaver som må begjære pantedokumentet slettet. Ved sletting av pantedokument ved manuell tinglysing skal som hovedregel slettebegjæringen påføres originaldokumentet eller i et eget skriv som vedlegg til originaldokumentet. Likevel er det i dag slik at man også kan begjære et pantedokument slettet på løs erklæring, altså at originaldokumentet ikke sendes inn. Eldre pantedokumentet kalles obligasjoner og inneholder en skylderklæring. Ved sletting av obligasjon må originaldokumentet sendes inn, jf. tinglysingsloven § 32 annet ledd. Både sletting av pantedokumenter og pantobligasjoner kan slettes elektronisk, så lenge panthaver har avtale om elektronisk tinglysing med Kartverket (Kartverket, 2019d).

### *3.9.3 Skjøte*

Skjøte er dokumentet som benyttes for å overdra grunnbokshjemmelen til ny eier, og kan benyttes ved kjøp og salg, gave, forskudd på arv, overdragelse mellom ektefeller eller samboere og ved skilsmisse eller samlivsbrudd. Når et skjøte tinglyses, får ny hjemmelshaver rettsvern for sin eiendomsrett (Kartverket, 2020f). Slik man kan se av vedlegg 5, skjøte, skal kjøper og selger identifiseres med navn og fødselsnummer, eventuelt organisasjonsnummer, jf. tinglysingsforskriften § 4a. Skjøtet signeres av den som innehar grunnbokshjemmelen, jf. tinglysingsloven § 13. I enkelte tilfeller benyttes fullmakt, altså at hjemmelshaver har gitt fullmakt til en annen til å signere på vegne av seg selv. I tillegg må signaturen bevitnes. Videre må kjøper enten avklare om konsesjon ikke er nødvendig, søke om konsesjon eller fylle ut en egenerklæring om konsesjonsfrihet (ibid.). Hvis det er tinglyst en urådighet på eiendommen, jf. punkt 3.8.1, må rettighetshaver samtykke på skjøtet.

### *3.8.4 Hjemmelseklæring ved skifte av dødsbo*

Ved privat skifte av dødsbo benyttes hjemmelseklæring, jf. vedlegg 6, for å overdra eiendommen til arvinger eller gjenlevende ektefelle eller samboer i uskiftet bo. Opplysninger om eiendommen, samt om avdøde og arvinger må fremgå av henholdsvis hjemmelseklæringens punkt 1 til 4. Skifte-/uskifteattest utstedt fra Tingretten må vedlegges hjemmelseklæringen. Attesten bekrefter hvem som er arvinger etter avdøde, og i noen tilfeller har avdøde skrevet testament eller ektepakt. Dersom dette er tilfelle, må også dette

vedlegges. Det fremgår også av skifte-/uskifteattesten hvem som overtar gjeldsansvaret for avdøde, og disse må signere i punkt 5 på hjemmelsklæringen (Kartverket, 2020a).

## Del III: Empiri

### Kapittel 4 Presentasjon av intervjuene

#### 4.1 Innledning

I dette kapitlet vil jeg i første omgang beskrive fremgangsmåten av metode; semistrukturert intervju, intervjuguide og gjennomføring av intervjuene. Deretter vil jeg presentere egenprodusert statistikk basert på tall fra Kartverket. Etter at leseren har fått forståelse for metodevalgene tilknyttet intervjuene, vil intervjuene og empirien bli fremstilt opp mot hver delproblemstilling og underordnet spørsmål som ble stilt under intervjuene. Jeg ser det som hensiktsmessig at metoden blir presentert sammen med empirien, og videre at empirien blir presentert samlet i dette kapitlet, og at drøfting vil komme i kapittel 6 i del 4.

#### 4.2 Fremgangsmåte

##### *4.2.1 Semistrukturert intervju*

Hensikten med kvalitative intervjuer er å få fram beskrivelser av respondentenes hverdagsverden for å kunne tolke betydningen av de fenomenene som beskrives (Johannessen et al., 2011, s. 144). Det er flere årsaker til at jeg ønsket å samle inn data gjennom kvalitative intervjuer. Jeg ønsket at respondentene skulle kunne snakke mer fritt enn det de kunne gjort om jeg hadde benyttet et strukturert spørreskjema, og at respondentene skulle føle at de kunne ta opp det de hadde ønske om. Gjennom et semistrukturert intervju er mulighetene større for å søke eksempler på erfaringer, i dette tilfellet knyttet til utfordringer ved prosessen og systemet. Kvalitative intervjuer gjorde det mulig for meg å tilpasse hvert enkelt intervju, og avdekke nyanser og kompleksitet som var sentralt for studien (ibid.). Det finnes tre typer av kvalitative intervjuer; ustrukturerte, semistrukturerte og strukturerte intervjuer. De ustrukturerte intervjuene kjennetegnes ved at de er uformelle og har åpne spørsmål tilpasset hver enkelt intervjusituasjon. De semistrukturerte intervjuene kjennetegnes ved at det er utarbeidet en overordnet intervjuguide på forhånd, men at spørsmålene og rekkefølgen kan endres fra intervjusituasjon til intervjusituasjon. De strukturerte intervjuene kjennetegnes ved at man i forkant har utarbeidet tema og spørsmål, og at forskeren krysser av for fastlagte og bestemte svaralternativer. Årsaken til at jeg har valgt å benytte semistrukturerte intervju er at det gir mer fleksibilitet til å tilpasse hver enkelt intervjusituasjon, og at rekkefølgen kan endres etter hva intervjuobjektet ønsker å ta opp. I intervjuene ønsket jeg å få eksempler på situasjoner som er utfordrende og muligheter for videre utvikling av systemet. Ved å benytte

semistrukturerte intervjuer ga det rom for at respondentene kunne utdype underveis (Johannessen et al., 2011, s. 145).

I tabellen (tabell 2) nedenfor er respondentene identifisert med bokstav og yrke.

Respondentene og deres arbeidsplass er delvis anonymiserte. Jeg ser det som hensiktsmessig at det fremkommer hva hver enkelt jobber med, da det gjør det lettere for leseren å forstå innholdet i empirien. Samtidig er respondent I identifisert med arbeidsplass, da det er Kartverket som er tinglysingsmyndighet, og det uansett vil komme fram av empirien at vedkommende jobber der.

Tabell 2: Oversikt over intervjuobjekter.

Identifikasjon-bokstav	Dato for intervju	Yrke
A	25. februar	Eiendomsmegler
B	26. februar	Eiendomsmegler
C	25. mars	Eiendomsmegler
D	26. mars	Eiendomsmegler
E	30. mars	Eiendomsmegler
F	26. februar	Bankansatt
G	21. april	Oppgjørsmegler
H	27. april	Oppgjørsmegler
I	05. mai	Kartverket

#### 4.2.2 Intervjuguide

Det er ingen fasit på hvordan en intervjuguide skal være, og hvor stikkordsmessig eller detaljert den skal være (Askheim & Grenness, 2008, s. 123). I denne studien er intervjuguiden sentral, og det var viktig at den var godt utarbeidet i forkant av intervjuene. Dette for å forsikre meg om at alle emner og detaljer var med, når jeg skulle intervju respondentene. For å sikre kvalitet og viktig datainnsamling, la jeg ned tid i intervjuguidene, jf. vedlegg 7 og 8. Etersom jeg benytter semistrukturerte intervjuer er intervjuguiden utarbeidet slik at den består av åpne spørsmål og stikkord, for å innhente mest mulig informasjon og eksempler fra virkeligheten. Intervjuguiden er utarbeidet slik at det er spørsmål tilknyttet hver enkelt delproblemstilling. Videre er intervjuguiden inndelt i tre ulike deler; innledning, oppvarmingsspørsmål og nøkkelspørsmål. Jeg begynte med innledning hvor jeg introduserte meg selv og studien, og hensikten med dette var å informere respondentene

om hva deltakelsen innebar for dem. Etterfulgt av innledningen stilte jeg oppvarmings spørsmål. Hensikten med dette var å få i gang en naturlig flyt i samtalen, i tillegg til å kartlegge respondentenes fartstid i bransjen og deres erfaring med tinglysing generelt. Deretter begynte jeg å stille nøkkelspørsmålene, som har til hensikt å gi meg som forsker den informasjonen jeg ønsker ut fra undersøkelsens problemstilling og formål (Johannessen et al., 2011, s. 149). Når jeg i forkant utarbeidet nøkkelspørsmålene, var det sentralt at disse skulle kunne gi meg informasjon tilknyttet hver enkelt delproblemstilling, samt hovedproblemstillingen. I tillegg var det sentralt å stille spørsmålene slik at det ville være en god flyt i samtalen med respondenten. Til slutt i intervjuet avsluttet jeg med å høre om respondenten hadde noe mer å tilføye. Dermed fikk respondenten mulighet til å utdype og komme med andre innspill som ikke ble dekket av de tidligere spørsmålene i intervjuguiden. Intervjuguiden ble justert underveis i arbeidet med studien. Årsaken til dette er at jeg også ønsket å høre om respondentene hadde noen tanker knyttet til elektronisk tinglysing sett i lys av samfunnssituasjonen. Respondent A, respondent B og respondent F ble derfor ikke stilt spørsmål tilknyttet dette, da de intervjuene ble gjennomført i februar. Bakgrunnen for at jeg valgte å stille dette spørsmålet og endre intervjuguiden underveis er for å belyse hvilken påvirkning digitale hjelpemidler har når samfunnet blir stengt ned på den måten alle innbyggere har opplevd våren 2020.

#### *4.2.3 Gjennomføring av intervju*

I forkant av gjennomføringen av intervjuene kom jeg fram til at jeg ville ha en strategisk rekkefølge på intervjuene. I første omgang ønsket jeg å intervju de profesjonelle aktørene som bruker systemet, for deretter å intervju Kartverket. Årsaken til dette var at jeg først ønsket å få innblikk i hvilke utfordringer som foreligger, og dermed kunne komme med innspill i intervjuet med Kartverket.

#### *Min funksjon og rolle*

Egenskapene til en god intervjuer er sentralt for et vellykket forskningsprosjekt (Askheim & Grenness, 2008, s. 116). Jeg forberedte meg godt i forkant av intervjuene, da dette gjorde det lettere å søke ytterligere informasjon fra respondentene, gjennom å innhente informasjon og stille spørsmål underveis for å tilegne meg enda mer opplysninger. Under intervjuet hadde jeg en objektiv rolle, og egne meninger og oppfatninger kom ikke fram. Det hendte at jeg trakk fram opplysninger de allerede hadde kommet med, og ba de om å utdype og komme med eksempler. På denne måten fikk jeg en dypere innsikt og forståelse for hvordan respondentene

mener det fungerer. Videre søkte jeg å være lyttende, empatisk, ærlig og oppriktig, slik at respondentene heller følte det var en samtale om temaet enn et intervju.

### *Lokasjon*

For at respondenten skal føle på en trygghet i kjente omgivelser er det en fordel at intervjuene gjennomføres på en plass som er kjent for vedkommende (Askheim & Grenness, 2008, s. 121). Derfor oppfordret jeg i første omgang til at respondentene selv avgjorde lokasjon og tidspunkt for intervjuet. For å forårsake minst mulig bry for respondentene, ønsket jeg at møtet skulle foregå på deres premisser når det gjelder tidspunkt og lokasjon. De intervjuene som ble gjennomført før restriksjonene knyttet coronaviruset trådte i kraft, ble gjennomført på de respektives arbeidsplass etter ønske fra den enkelte respondent. Inntrykket mitt er at dette gjorde at respondentene følte seg trygge i et kjent miljø og dermed var komfortable med å uttrykke sine meninger. Etter hvert kom det som nevnt restriksjoner knyttet til nærkontakt med andre, og det ble derfor ikke mulig å gjennomføre intervjuene ved personlig møte.

### *Digitalt intervju*

Et godt alternativ til personlig intervju er å benytte digitale plattformer som Skype eller telefonintervju. På grunn av restriksjonene ble seks av intervjuene gjennomført på denne måten. Et av intervjuene ble gjennomført ved hjelp av Skype, mens det resterende fem ble gjennomført via telefon. Erfaringene jeg gjorde ved telefonintervju var at svarene var mer presise, og det var mindre tidkrevende. Intervju over Skype var jeg positivt overrasket over, da det var like hensiktsmessig som og møtes personlig. Alle måtene å gjennomføre intervjuer på, både personlig møte og ved hjelp av digitale plattformer, har sine fordeler og ulemper. Sett i lys av samfunnssituasjonen var telefonintervju og samtale over Skype gode alternativer til personlig møte.

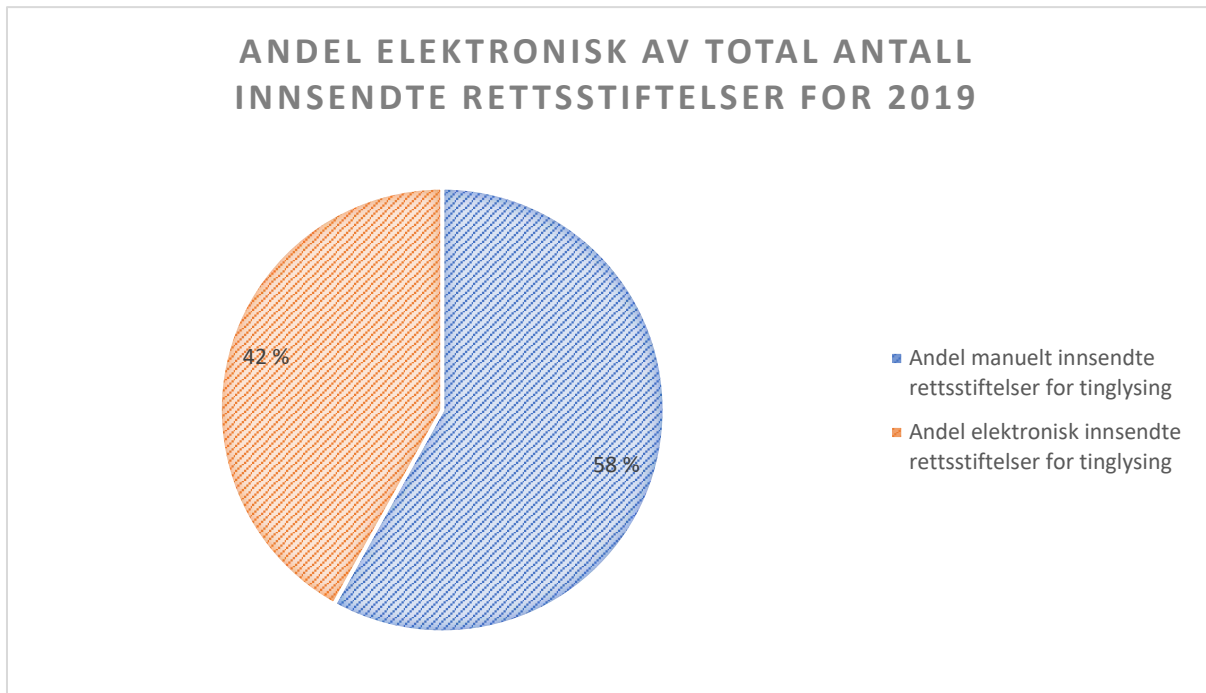
### *Dokumentering av intervjuet*

Det er forskjellige måter å dokumentere intervju på, og jeg valgte å ikke benytte meg av båndopptak. Ettersom lydopptak fører med seg en del problemstillinger knyttet til hensynet til den enkelte respondent. De færreste liker avmaktfølelsen man får av å ikke kunne påvirke en situasjon verken i øyeblikket eller ved bruk av materialet senere (Askheim & Grenness, 2008, s. 89). Årsaken til dette er at jeg av erfaring fra tidligere emner og intervjusituasjoner har fått inntrykk av at respondentene føler de kan snakke mer fritt enn når de blir tatt opp på lyd eller video. Jeg informerte respondentene om at jeg ikke tok lydopptak og årsaken til dette.

#### 4.3 Statistikk for innsendte rettsstiftelser til tinglysing

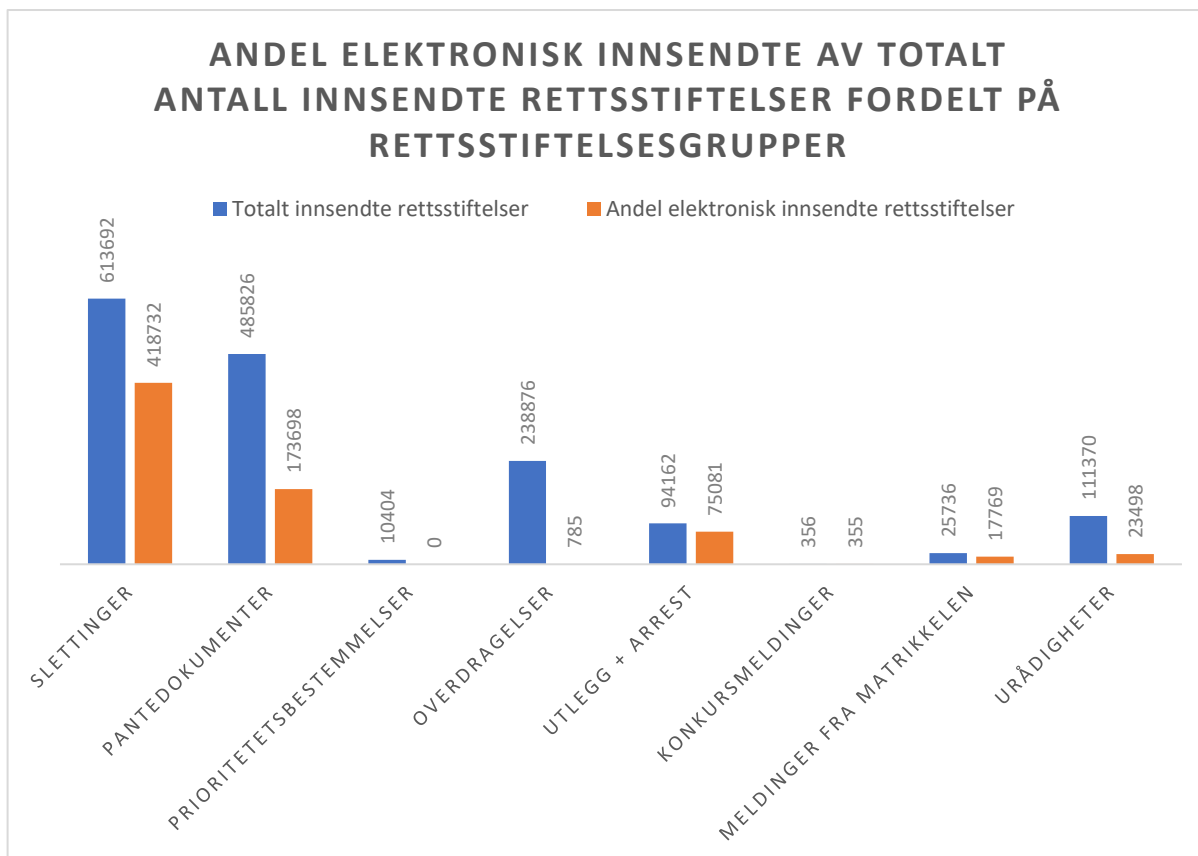
I forbindelse med arbeidet med prosjektet er det interessant å se på hvor stor andel av innsendte rettsstiftelser for tinglysing som blir innsendt elektronisk. Elektronisk tinglysing gjør at tinglysingsprosessen går raskere, fører til mindre papirer og at pengene blir utbetalt raskere ved eiendomsoverdragelse.

##### 4.3.1 Statistikk for 2019



Figur 2: Egenprodusert statistikk for andel elektronisk av totalt antall innsendte rettsstiftelser for 2019. Basert på tall fra Kartverket (Kartverket, 2020g).

I hele 2019 ble det innsendt 1 698 321 rettsstiftelser for tinglysing, av disse ble 711 737 innsendt elektronisk. Det utgjør en prosentandel på 42 % av de totalt innsendte rettsstiftelsene for tinglysing.



Figur 3: Egenprodusert statistikk for andel elektronisk av totalt antall innsendte rettsstiftelser fordelt på rettsstiftelsesgrupper for 2019. Basert på tall fra Kartverket (Kartverket, 2020g).

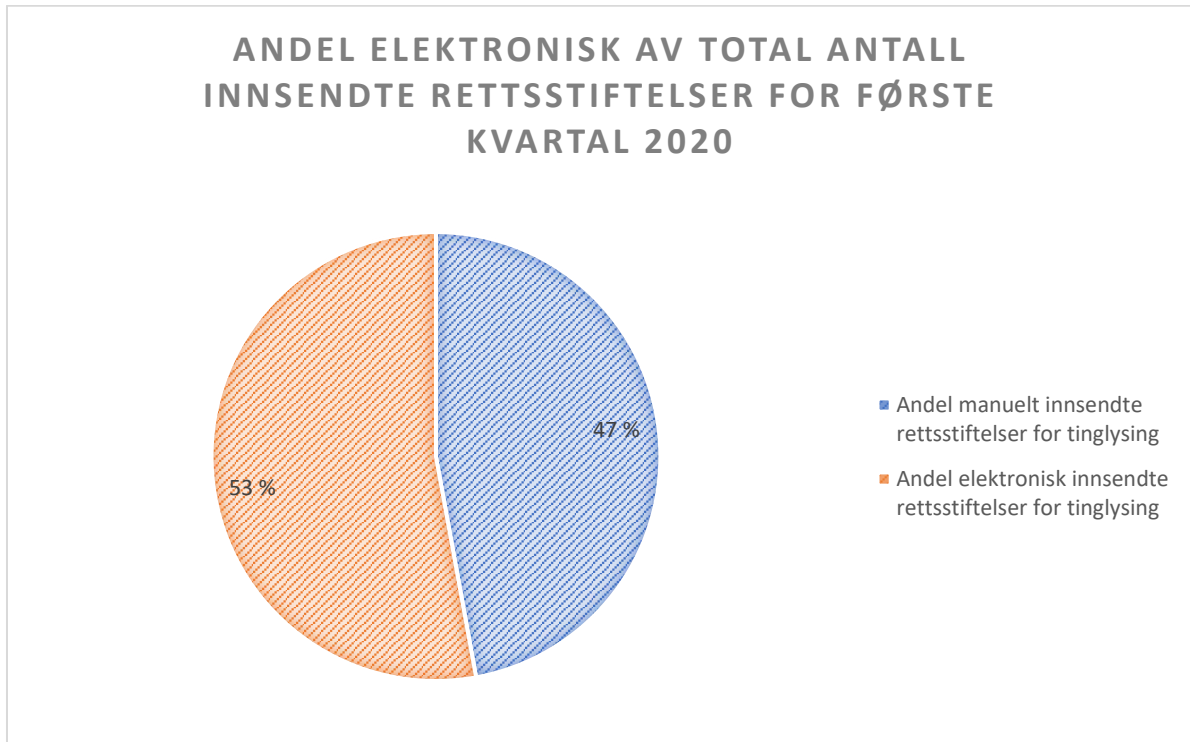
Diagrammet ovenfor illustrerer andel elektroniske innsendte rettsstiftelser fordelt på rettsstiftelsesgrupper. I rettsstiftelsesgruppen «sletting» inngår blant annet sletting av pantedokumenter, sletting av utleggsforretninger og sletting av urådigheter, som sammen utgjør en stor andel av innsendte rettsstiftelser for tinglysing. Det er totalt 613 692 innsendte slettinger for tinglysing i løpet av 2019, hvorav 418 732 av disse er innsendt elektronisk. I kategorien pantedokument var det i 2019 sendt inn totalt 485 826 pantedokumenter for tinglysing, hvorav 173 698 av disse var elektronisk. Det er totalt innsendt 238 976 eiendomsoverdragelser, hvorav 785 av disse var innsendte elektronisk. Det er viktig å anmerke at i rettsstiftelsesgruppen «overdragelser» inngår også overdragelse av fast eiendom ved skifte av dødsbo. I kategorien «utlegg + arrest» var det innsendt totalt 94 162, hvorav 75 081 var innsendt elektronisk. Det var i 2019 innsendt totalt 111 370 urådigheter for tinglysing, hvorav 23 498 var innsendt elektronisk.

Ytterligere rettsstiftelsesgrupper er ikke illustrert i diagrammet ovenfor. Da disse utgjør en mindre andel av de totalt innsendte dokumentene for tinglysing, ønsker jeg ikke å gå nærmere inn på andelen av elektronisk innsendte opp mot den totale andelen for disse.



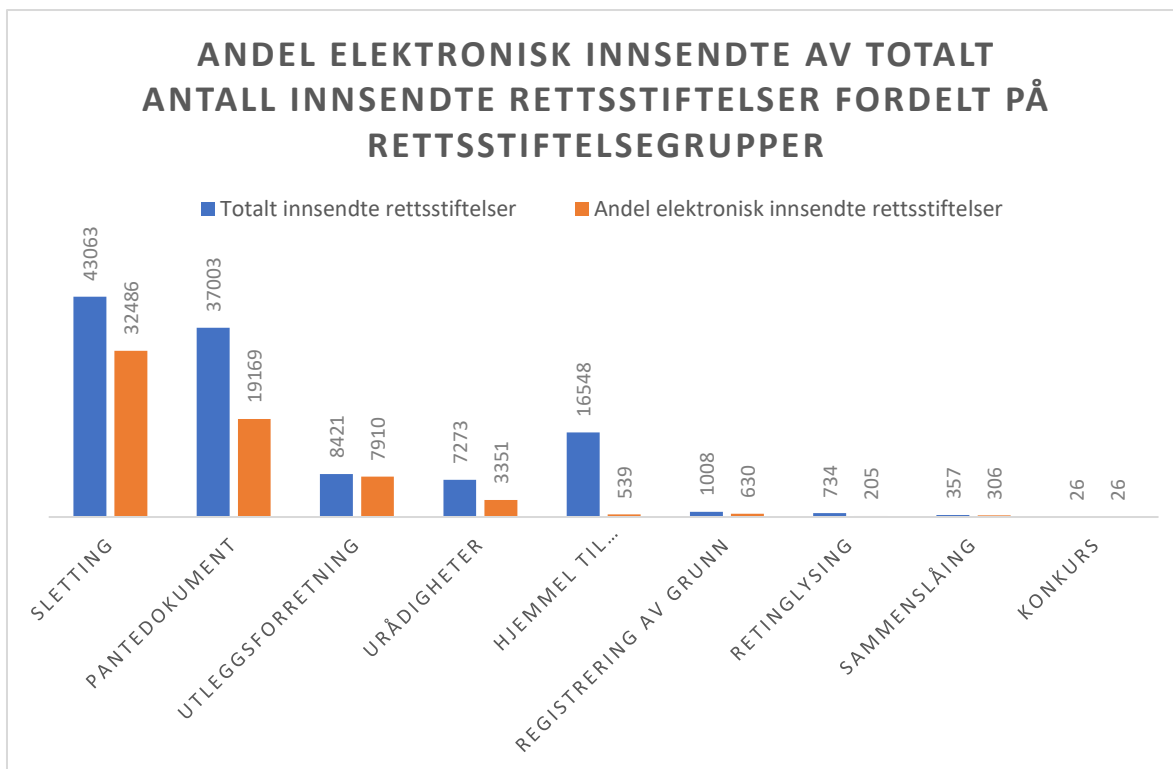
#### 4.3.2 Statistikk for første kvartal 2020

Siden samfunnssituasjonen endret seg og at man skal unngå mest mulig fysisk kontakt med andre medborgere, er det interessant å se på om andelen elektronisk innsendte dokumenter har gått opp første kvartal 2020.



Figur 4: Egenprodusert statistikk for andel elektronisk av totalt antall innsendte rettsstiftelser for første kvartal 2020. Basert på tall fra Kartverket (Kartverket, 2020g).

I første kvartal 2020 ble det innsendt 122 394 rettsstiftelser for tinglysing, av disse ble 64 704 innsendt elektronisk. Det utgjør en prosentandel på 47 % av de totalt innsendte rettsstiftelsene for tinglysing.



Figur 5: Egenprodusert statistikk for andel elektronisk innsendte av totalt antall innsendte rettsstiftelser fordelt på rettsstiftelsesgrupper for første kvartal 2020. Basert på tall fra Kartverket (Kartverket, 2020g).

Diagrammet ovenfor illustrerer andel elektroniske innsendte rettsstiftelser fordelt på rettsstiftelsesgrupper for første kvartal 2020. I rettsstiftelsesgruppen «sletting» inngår blant annet sletting av pantedokumenter, sletting av utleggsforretninger og sletting av urådigheter, som sammen utgjør en stor andel av innsendte rettsstiftelser for tinglysing. Det er totalt 43 063 innsendte slettinger for tinglysing første kvartal 2020, hvorav 32 486 av disse er innsendt elektronisk. I kategorien pantedokument er det i første kvartal 2020 sendt inn totalt 37 003 pantedokumenter for tinglysing, hvorav 19 169 av disse er elektronisk innsendt. I rettsstiftelsesgruppen «utleggsforretning» er det innsendt 8 421 dokumenter, hvorav 7 910 av disse er innsendt elektronisk. Det er totalt innsendt 16 548 eiendomsoverdragelser, hvorav 539 av disse var innsendte elektronisk. Det er viktig å anmerke at i rettsstiftelsesgruppen «hjemmel til eiendomsrett» inngår også overdragelse av fast eiendom ved skifte av dødsbo. Det er i første kvartal 2020 innsendt totalt 7 273 urådigheter for tinglysing, hvorav 3 351 var innsendt elektronisk.

Ytterligere rettsstiftelsesgrupper er ikke illustrert i diagrammet ovenfor. Da disse utgjør en mindre andel av de totalt innsendte dokumentene for tinglysing, ønsker jeg ikke å gå nærmere inn på andelen av elektronisk innsendte opp mot den totale andelen for disse.

#### 4.4 Empiri fordelt på delproblemstillingene

##### 4.4.1 Historisk utvikling fram til innføring av elektronisk tinglysing

Delproblemstilling 1 lyder som nevnt: «*belyse historisk utvikling fram til innføringen av elektronisk tinglysing.*»

Det er i hovedsak respondent I som har kommet med informasjon knyttet til denne delproblemstillingen, og det begrenset til å gjelde den historiske utviklingen fra de i 2007 satte i gang prøveprosjektet med elektronisk tinglysing.

#### «Hvordan foregikk prøveprosjektet?»

Respondent I opplyser om at prøveprosjektet begynte i 2007, og at det foregikk helt fram til elektronisk tinglysing trådte i kraft i 2017. Videre uttaler vedkommende at «*det ble spøkt med at det var Norges lengste pilotløsning, fram til den ble stengt ned rett før påske i 2017*».

Vedkommende forteller videre at pilotløsningen i hovedsak var rettet mot banker, og at det i prøveprosjektet var to ulike måter å tinglyse elektronisk på. Den ene måten var at rettsstiftelser innsendt elektronisk ble liggende i grunnboka som «ikke konferert», altså at det ikke var endelig godkjent og tinglyst. Når gjenpartene kom i posten ble disse sjekket opp mot det som var innført i grunnboka, og deretter enten tinglyst eller nektet tinglyst. Den andre måten det ble gjort på i prøveprosjektet var at det ble sikret prioritet, men ble ikke endelig godkjent før en saksbehandler hadde godkjent det elektronisk. Disse to overnevnte måtene å tinglyse elektronisk på var pilotløsningen, som i hovedsak ble benyttet av utvalgte banker, og til dokumenttypene tinglysing av pantedokumenter og slettelse av pantedokumenter.

Respondent I uttaler videre at rapporten som kom underveis i prøveprosjektperioden mellom 2007 og 2017 er konservativ på enkelte områder. Respondenten trekker fram at det allerede på 1980-tallet var snakk om å endre tinglysingsloven, jf. NOU 1982:17. Vedkommende utdyper videre at noen av de samme temaene ble trukket fram i den nye rapporten, som i den fra 1982. I arbeidet med prøveprosjektet ble Kartverket involvert fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin side. Respondent I opplyser at det var tre personer fra Kartverket som var med i denne prosessen. En del av arbeidet ble brukt som en del av forarbeidene, fram til endringene av tinglysingsloven i 2017. Vedkommende uttaler videre at det ble bevilget penger og sett på løsninger til hvordan man kunne løse det praktisk sett, og at man prøvde «*å ha en korrelasjon gjennom det tekniske og regelverket*». Respondent I uttaler videre at det var «*forsøkt å få tilpasset regelverket etter systemet, men det arbeidet skred fram med større eller mindre hell, mens man fortsatte å jobbe med selve systemet*». Vedkommende

sier videre at det ble tatt et valg på at det var viktigst å ta for seg de aktørene som utgjør det største volumet av dokumenter for tinglysning, og at de deretter la opp til at disse kunne utarbeide en egen løsning for elektronisk tinglysning. Respondent I uttaler at «*vi gav dem nøkkelen til inngangsdøren, men de måtte bygge trappen selv*». Med det menes at de som driftet det tidligere Reginasystemet, Ambita måtte lage løsningen selv.

Respondent I sier videre at de i prøveprosjektet vurderte hvordan «*de skulle gripe an*» den nye løsningen, hvor det var tre alternativer. Vedkommende opplyser at alternativ en var å videreutvikle det daværende systemet Regin@, og deretter utarbeide en løsning i det allerede etablerte systemet. Ettersom det er Ambita som har utviklet Reginasystemet, uttaler respondent I at det dermed ville vært naturlig at det var Ambita som stod for denne videreutviklingen. Vedkommende uttaler videre at de «*så hen til Danmark*», ettersom de hadde kommet lengre med digitalisering og elektronisk tinglysning, og utdyper at de så på mulighetene for å benytte samme leverandør som Danmark; CSC. Vedkommende sier at det da oppstod noen utfordringer knyttet til lagring av opplysninger, og opplyser om at CSC benyttet skyløsninger som ble lagret blant annet i India og USA. Respondent I sier at Kartverket fikk opplyst at dataene kunne bli lagret i Danmark, men at dette ikke kunne garanteres.

Videre sier respondent I at alternativ to var å se i markedet om det allerede var utarbeidet en «*hylleferdig løsning*», som Kartverket kunne kjøpe. Vedkommende sier videre at tredje alternativ var å utarbeide en ny versjon selv, og at fordelene med dette var at de kunne ha god kontroll og tilrettelegge systemet slik det passet de. Videre uttaler respondent I at det var utfordringer knyttet til at Ambita ikke fikk videreført sitt arbeid med et tinglysningssystem ved å benytte det tredje alternativet, ettersom det var de som hadde ansvaret for drift av Reginasystemet, men at dette etter hvert løste seg. Vedkommende sier videre at det positive med den tredje løsningen var at den gav et marked for Ambita, og det derfor var de som var tidligst ute med å utarbeide en ny løsning for elektronisk tinglysning. Videre opplyser vedkommende at Nordea laget en egen løsning, som var spesielt rettet mot meglere, og at også Evry hadde en løsning for elektronisk tinglysning. Vedkommende synes at det muligens var forventet at store aktører som DNB eller lignende skulle lage egne løsninger, men at dette ikke forekom.

Respondent I sier at de har fått tilbakemeldinger fra spesielt advokatkontorer og mindre meglere om at det var kostbart å investere i en egen IT-avdeling, og at de heller hadde ønske om å kjøpe en løsning fra for eksempel Ambita. Vedkommende utdyper at disse

tilbakemeldingene er årsaken til at Kartverket for et par år siden begynte arbeidet med å utvikle en løsning for at hvem som helst skulle kunne tinglyse elektronisk. Vedkommende opplyser videre at både Ambita og Websystemer har begynt å se på en rimeligere løsning rettet mot de som har mindre omsetning, og færre dokumenter for tinglysing, sammenlignet med de større aktørene som DNB og Nordea. Respondent I sier at de har oppfattet at flere heller ønsker å benytte seg av en løsning utarbeidet av Kartverket, og nevner at de er i gang med å utvikle en løsning for nettopp de mellomstore og mindre aktørene. Videre opplyser vedkommende at de i første omgang setter søkelys på rettsstiftelsesdokumenter med størst volum, slik som pantedokumenter, skjøter og slettelser, og at første versjon av denne løsningen vil være klar høsten 2020.

Respondent I opplyser om at Kartverket må få bevilget penger i et budsjett, ettersom de er et statlig organ. Vedkommende opplyser også at de nå arbeider med et budsjett for en «publikumsportal», som inkluderer en ny bestillingsløsning for grunnboksutskrifter. Vedkommende sier videre at denne etter planen skal være tilgjengelig for, i første omgang små og mellomstore aktører våren 2021. Deretter skal «publikumsløsningen» også bli tilgjengeliggjort for private, også til bestillingsløsninger.

### **«Hvorfor har ikke Norge gått over til kun elektronisk tinglysing med en gang, slik Danmark gjorde?»**

Respondent I tror at det var lettere å gå over til kun rent elektronisk tinglysing i Danmark fordi det hadde en «mer fremoverlent» regjering og folketing, som så verdien av digitalisering. Videre opplyser vedkommende om at CSC i utgangspunktet var Nord-Europas største it-leverør. Vedkommende mener videre at de gjorde noe smart i Danmark ved at tinglysingen gikk sammen med de store aktørene, og dannet en felles front mot Folketinget. Videre sier vedkommende at dette gjorde at danskene tok steget og skrev loven, og gikk for «big-bang løsningen» ved at alt skulle digitaliseres. På spørsmål om hvordan det fungerer i Danmark svarte respondenten: «*De slet i starten, og har hatt noen søksmål mot seg, men det endte med at stort sett alt kunne sendes elektronisk til slutt, med unntak av dokumenter fra utenlandske statsborgere og enkelte slettelser.*» Vedkommende sier videre at man i Norge ikke turte å ta det steget, og at det heller var ønskelig med et to-sporet-system. Med to-sporet-system menes at dokumenter kan sendes inn elektronisk og manuelt for tinglysing, slik at alle har lik mulighet til å tinglyse rettsstiftelser. Videre sier vedkommende at det to-sporete-systemet gjorde det enklere å innføre elektronisk tinglysing på et tidligere tidspunkt, og at det i første omgang ble tilrettelagt for elektronisk tinglysing av de dokumenttypene det var størst

volum av. Vedkommende sier videre at det dermed var en fordel at man kunne vente med de «tyngre dokumenttypene» som seksjonerings, reseksjonerings og tunge avtaleverk, og at disse skulle kunne sendes elektronisk på sikt.

Respondent I sier at vi i Norge har valgt å gjøre det motsatt av danskene, gjennom å involvere profesjonelle brukere i pilotløsningen. Vedkommende sier videre at danskene har uttalt i ettertid, at dersom de skulle gjennomført prosessen med innføring av elektronisk tinglysning på nytt, hadde de gjort det på samme måte som vi har gjort det i Norge. Vedkommende tror at årsaken til at man i Norge ikke valgte å gå «all in», slik som de gjorde i Danmark, er at man er mer tilbakeholden med tanke på digitalisering i Norge, og at det ikke på det tidspunktet var politisk vilje til å ta det steget.

### **«Hvilke tanker har du til at skjøte ikke ble tatt med i pilotløsningen?»**

Respondent I uttaler at vedkommende er usikker på hva som er årsaken til at skjøte ikke ble tatt med i pilotløsningen, men at det ble begynt med å utarbeide en løsning for det, men at det «*stoppet litt opp på et tidspunkt*». Vedkommende sier videre at de var usikre på hvordan dette ville fungere knyttet til digitale signaturer, og sikkerhetsnivået tilknyttet dette. Vedkommende synes videre at det positive med at skjøte ikke ble tatt med i pilotløsningen er at Kartverket kan skape egne løsninger. Vedkommende uttaler videre at de har fått inntrykk av at flere vil benytte seg av elektronisk tinglysning når en «pakkelsøsing» for skjøte og pantedokument kommer på plass. Respondent I opplyser at de på Kartverket har utarbeidet en løsning, sammen med Altinn og Brønnøysundregistret, som innebærer at de private aktørene skal kunne samarbeide. Vedkommende kommer med et eksempel og sier at «*Nordea kan for eksempel sende sitt pantedokument elektronisk til privatmegleren, og at privatmegleren deretter sender inn skjøtet og pantedokumentet samlet.*». Videre opplyser vedkommende at for å kunne benytte denne løsningen må profesjonelle aktører melde seg inn i Kartverkets aktørregister, som har omkring 170 aktører. Respondent I sier at de begynte med arbeidet med aktørregisteret i fjor, og at antallet har økt, i tillegg til at dette har «*økt viljen til å tinglyse elektronisk*» fra de profesjonelle aktørene sin side. Videre sier vedkommende at «*når aktørregisteret kommer ordentlig på banen, vil vi kunne ta inn også de store volumene elektronisk*».

#### 4.4.2 Utfordringer og muligheter for profesjonelle aktører ved bruk av elektronisk tinglysing

Delproblemstilling 2 lyder som nevnt: «*belyse utfordringer og muligheter for profesjonelle aktører ved bruk av elektronisk tinglysing.*»

Dette er den delproblemstillingen det er knyttet mest empiri til, da det er i hovedsak er profesjonelle aktører som benytter seg av elektronisk tinglysing jeg har intervjuet. Det er også gjennomført et intervju med en respondent som ikke benytter seg av elektronisk tinglysing i det hele tatt, og noen intervjuer hvor de så vidt har begynt å benytte seg av det. Etter hva jeg fikk opplyst i intervjuene benytter ikke respondent B seg av elektronisk tinglysing i det hele tatt, mens respondent A benytter seg av det i liten grad. Respondent C, D, E, G og H benytter det til sikringspant, mens respondent F benytter det i stor grad.

#### **«I hvor stor grad benytter dere dere av elektronisk tinglysing?»**

Som åpningsspørsmål ønsket jeg å kartlegge respondentenes erfaring med tinglysingsprosessen generelt og i hvilken grad de benytter seg av elektronisk tinglysing. Respondent A har vært i bransjen i noen år, men har likevel ikke så mye erfaring med prosessen, da det er oppgjørsavdelingen som hovedsakelig jobber med det. Respondent B benytter seg ikke av elektronisk tinglysing, men har jobbet en plass tidligere hvor de benyttet det til sikringspant. Respondent C sier at «*tinglysingsprosessen vi har i Norge er en god og riktig måte å gjøre det på*», og tilføyer at det ikke er alle land som har det. Videre sier respondent C at de kun benytter seg av elektronisk tinglysing til sikringspant, og utdyper at sikringspant tinglyses elektronisk på omtrent 85 % av salgene. I likhet med respondent C, uttaler både respondent D, E, G og H at de tinglyser så godt som all sikringspant elektronisk. Respondent E sier at tinglysingsprosessen er tungvint, men at det har blitt lettere nå etter at det kan gjøres elektronisk. Videre utdyper vedkommende at det er tungvint med originale dokumenter som må sendes i posten, spesielt dersom kjøper og selger bor i hver sin by. Respondent G uttaler at «*tinglysingsprosessen har tatt lang tid tidligere, men at den manuelle tinglysingsprosessen nå også går raskere, siden dokumentene nå blir behandlet samme dag som de kommer inn.*» Vedkommende skulle likevel ønske at de var mer fleksible, og føler noen ganger at de «misforstår» med vilje. Respondent H har vært i bransjen i mange år, og synes tinglysingsprosessen fungerer tilfredsstillende, nå når det elektroniske har kommet i gang etter mange år. Vedkommende utdyper likevel at det det er mange kontorer i deres bedrift som ikke benytter seg av det, men at de som gjør det er fornøyde. Respondent F sier at de tok det i bruk med det samme det ble mulig i april 2017, og uttaler at «*det alltid er litt klunder i startfasen, men at det nå fungerer greit, nettopp fordi vi ha lært å oss å bruke det og*

*Kartverket er oppe og går*». Videre uttaler respondent F at så lenge kundene kan signere med Bank ID og det ikke er noen tinglysingssperre, så benyttes elektronisk tinglysing på pant. Videre forteller respondent F at de så vidt har benyttet elektronisk tinglysing ved overdragelser, men i liten grad foreløpig. Respondent F forklarer at tinglysing av skjøtepakker fungerer slik at bankene sender pantet til en portal som megler har tilgang til, og så sender megler pantedokumentet til kjøper inn sammen med skjøtet. Vedkommende sier at de så vidt har begynt med dette, men at det er avhengig av at selger har elektronisk signering.

### **«Hva er de positive virkningene av elektronisk tinglysing?»**

Alle respondentene uttaler at de positive virkningene av elektronisk tinglysing er at hele tinglysingsprosessen går raskere og er mer effektiv. Dette fører til at selger får utbetalt pengene raskere, og respondent D uttaler at det er positivt at det ved elektronisk tinglysing tar to dager fremfor to uker på grunn av postgang. Respondent A uttaler at en positiv virkning er *«at selger nå føler at de gir fra seg noe og får noe tilbake med en gang, sammenlignet med tidligere, hvor det tok lang tid før de fikk oppgjøret»*. Respondent E uttaler at effektivitet er en positiv virkning av elektronisk tinglysing, og at *«det var på høy tid at også denne prosessen ble elektronisk.»* I tillegg påpeker respondent A at elektronisk tinglysing er positivt for miljøet, fordi det er mindre papirer i omløp. Respondent B, C, og F sier at sletting av både sikringspant og pantobligasjoner er mye enklere elektronisk, både når dokumentet er tinglyst manuelt og elektronisk.

Respondent D sier at en positiv virkning av elektronisk tinglysing er at kundeopplevelsen blir bedre ettersom pengene blir utbetalt raskere. I tillegg sier respondent C at elektronisk tinglysing er vesentlig tryggere, fordi bankene fyller ut pantedokumentet elektronisk før det blir sendt. Respondent E uttaler at elektronisk tinglysing forenkler tinglysingsprosessen og deres arbeidshverdag. Det utdypes at dette forenkler hverdagen for alle parter, typisk i de tilfeller med leiligheter for utleie eller kjøp og salg av hytter, og spesielt i de tilfellene hvor kjøper og selger ikke bor i samme by. Respondent E mener elektronisk tinglysing er positivt fordi man slipper å bruke mye tid på å fysisk være til stede, og slipper å kjøre langt i de tilfellene dette tidligere hadde vært eneste mulighet.

Respondent F synes at det fungerer veldig bra, og at fordelene er at systemet sjekker dokumentet for feil før innsending. Dermed får de opp en feilmelding der det ikke vil gå, før kunden signerer og dokumentet blir sendt inn for tinglysing. Vedkommende kommer med et



eksempel og sier at *«man blant annet ikke får lagt inn feil eiendom eller lignende, og at det forenkler kontrollen og luker ut feilkilder.»*

Respondent G synes at de positive virkningene er at man slipper å sende inn originale dokumenter, og dermed unngår mye utgifter knyttet til porto og budbiler. Utover at prosessen går raskere, mener respondent H at det gis raskere avklaring om det er feil og man slipper retur og dermed forsinkelser i oppgjøret. Videre sier vedkommende at *«det er positivt at man slipper postgang mellom kontorene, lavere portokostnader og slipper å ha store depotpermer med dokumenter liggende, i tillegg til lange og store depotjournaler.»*

#### **«Hvilke utfordringer eller begrensninger knyttet til elektronisk tinglysning foreligger?»**

Respondent C sier at de ikke har klart å benytte elektronisk tinglysning på skjøter enda, fordi bankene ikke er klare for å sende pantedokumentene elektronisk. Respondent B benytter ikke elektronisk tinglysning, og sier at mye av årsaken til dette er at *«kostnaden for å komme inn i systemet er så stor at vi har kommet til at det ikke er verdt det, i tillegg vil vi vente til systemet er godt nok utarbeidet for skjøtepakker, og til det foreligger en god nok samhandling med bankene.»* I tillegg sier respondent B at det også er økonomiske årsaker til at de har valgt å ikke inngå avtale om elektronisk tinglysning enda, og utdyper at det er en engangssum, samt en abonnementspris for å inngå avtale om elektronisk tinglysning. Vedkommende sier videre at *«for at det skal lønne seg for oss må systemet for samarbeid mellom meglerkontorene og bankene være bedre utarbeidet, slik at det går an å tinglyse skjøtepakker elektronisk.»*

Respondent H benytter seg av det i noen grad, i hovedsak på sikringspant, men tror at årsaken til at mange ikke har benyttet seg av det er en høy månedskostnad, og sier at *«for kontorer med få omsetninger er dette en høy kostnad».*

Respondent E sier at de så vidt har begynt å sende skjøtepakker for tinglysning elektronisk, men at det er avhengig av bankene. Videre uttaler respondent E at Sparebank 1 har åpnet for at det kan være elektronisk, og at de prøver å tinglyse så mye elektronisk som mulig.

Vedkommende uttaler videre at *«sånn som det er nå så begynner det å bli bra, men det kan ikke bli 100 prosent før bankene og alle er i gang med det.»* Respondent H sier også at flere av de store bankene ikke har tilrettelagt for pant i samhandling med skjøter, og at dette begrenser mulighetene for å tinglyse skjøtepakker elektronisk. Videre utdyper respondent H at *«det dermed blir slik at megler må ta hensyn til hvilken bank kjøper skal bruke, og at det da blir enklere å ta hele prosessen på papir fremfor elektronisk.»*

Respondent D mener at utfordringene med elektronisk tinglysing i hovedsak er for de eldre, og de som ikke har muligheten til å signere med Bank ID, likevel er ikke dette noe vedkommende har merket noe til foreløpig. Respondent C mener det kan være noen utfordringer, men føler likevel at sikkerheten er ivaretatt på grunn av signering med Bank ID. Vedkommende bemerker likevel at *«det kan være noen ikke er helt klar over hva de signerer på og godkjenner.»* Utfordringene vil ifølge respondent C være på skjøtepakker, og sier at *«det kan være at noen kunder tenker på skjøtet som et verdipapir.»*

Respondent F mener det kan være noe utfordrende i de tilfellene hvor man har opprettet pantedokument på det som skal selges, og så har megler i mellomtiden lagt inn urådighet, og dermed blir banken nødt til å sende inn papirdokument likevel. Videre forklarer vedkommende at elektronisk tinglysing heller ikke fungerer på for eksempel dødsbo, punktfeste eller der hvor selger er et firma. Respondent F forklarer at det tidligere var mulig å tinglyse halvelektronisk, ved å sende inn noe elektronisk, og sende gjenpart i posten, men dette gjøres ikke lengre. Med dette mener respondent F måten det ble gjort på i pilotløsningen, hvor rettsstiftelsen ble registrert midlertidig i grunnboken, og registrert endelig når gjenparten kom inn til Kartverket, slik respondent I uttalte i punkt 4.3.1.

Respondent G synes at det er utfordringer i de tilfellene hvor det er krav om bortfesteres samtykke for å overdra eiendommen, og forteller at det er mange fritidseiendommer hvor det er krav om dette, og det er utfordrende med samtykke i denne sammenheng. Videre sier respondent G at *«vi jobber i et system hvor vi bruker fryktelig mye tid på å legge inn ulike ting, så brukervennligheten må mye opp for at det skal være et naturlig valg.»* Videre uttaler respondent G at det spesielt er utfordringer knyttet til utleggsforretninger, og sier at de må vente til dagen etter med å utbetale oppgjør for å sjekke om det blir tinglyst utleggsforretning på eiendommen samme dag kl. 21. Vedkommende skulle derfor ønske at dette ble tinglyst med klokkeslettprioritet, og ønsker derfor en endring i panteloven.

Respondent H mener det er begrensninger knyttet til hvilke dokumenttyper man kan tinglyse elektronisk, og utdyper at det er begrensninger knyttet til fullmakter, der foretak er selger og overdragelse ved skifte av dødsbo. Respondent G sier at *«det begrenses på de overdragelsene hvor det er fellesgjeld, og at kjøpesum og avgiftsgrunnlag dermed ikke er lik, og at det derfor er vanskelig å velge e-tinglysing, fordi det ikke er sikkert at det går.»*

Respondent I som er ansatt ved Kartverket uttaler at *«den største utfordringen er å få folk til å bruke løsningen, og i størst mulig grad få dyttet folk over på elektronisk tinglysing.»*

Vedkommende sier videre at Kartverket stadig får spørsmål og henvendelser, inkludert forbedringspotensialer for at enda flere skal ta i bruk løsninger og flere dokumenter tinglyst elektronisk. Videre mener respondent I at økonomi er en begrensning, og sier at *«for å kunne videreutvikle og lage noe nytt må man ha penger til det.»* Vedkommende sier videre at *«det er hele tiden en prioritering, med hva man skal ta seg råd til nå og hva man skal vente med.»*. Respondent I mener at alt avhenger av økonomi, og man er nødt til å ha ressurser til å videreutvikle løsninger.

Respondent I sier også at det er utfordringer eller begrensninger knyttet til elektronisk tinglysing av skifteoppgjør ved dødsbo. Kartverket har vært i kontakt med domstolsadministrasjonen slik at de kunne kontrollert direkte mot skifte-/uskifteattester, men det er løsninger som ikke foreligger enda. Vedkommende sier at *«det jobbes likevel med å få til løsninger knyttet til dette»*. Videre sier vedkommende at *«et alternativ hadde vært at denne hadde blitt sendt som et vedlegg, men da må vi først få ordne en løsning for å godta vedlegg, noe vi burde få på plass, men som vi ikke har enda.»* Videre sier respondent I at det er en utfordring med elektronisk grensesnitt, altså at de offentlige aktørene er på samme nivå i utviklingen. Vedkommende sier at *«det er lov å håpe at man får mer styring med samordning med digitalisering av det offentlige Norge, og det er utfordringer knyttet til å validere mot andre offentlig etater, men igjen er det avgjørende hva det er budsjett og ressurser til å gjøre noe med.»*

#### **«Hvilke muligheter for videre utvikling av systemet foreligger?»**

Respondent F sier at det foreligger flere muligheter for videre utvikling av systemet og savner muligheten til å tinglyse pantefrafall, nedkwittering og prioritetsvikelser elektronisk. Videre ønsker respondent F seg også at rettighetshaver av urådigheter skal kunne samtykke elektronisk, og at det blir mulig for at også firmaer kan signere elektronisk ved salg. Vedkommende opplyser at slik det er nå, kan ikke eiendommer som eies av et firma overdras elektronisk ved salg, da firma ikke kan samtykke elektronisk. Videre sier respondent F at *«det er ønske om et bedre system for elektronisk eiendomshandel, slik at banken kan gå inn i systemet og spørre mot aktuell megler eller advokat. Så lenge megler da har sagt at selger og kjøper kan signere elektronisk, kan banken starte en fullelektronisk prosess»*. Vedkommende tror likevel at det er lenge før mindre advokatfirmaer kan komme inn i en slik avtale. Videre utdyper respondent F at fordelene med en slik ordning er at når kunden har signert, får han beskjed om hvor han har signert i systemet, slik at alt blir mye mer effektivt på kontrolliden.

Respondent A mener at mulighetene for videre utvikling av systemet er at prosessen med å tinglyse kjøtepakker og samhandling med bankene forenkles, og uttaler at *«verden skal fremover – og da er det et naturlig valg at slikt følger med»*. I likhet med respondent A, mener også respondent H at *«det er et sårt ønske om å tinglyse kjøtepakker elektronisk og det er viktig at man får koblet bankene på dette.»*

Respondent G ønsker at det skal bli et naturlig valg å velge elektronisk tinglysing, men synes det må forbedres ganske mye, samt forenkles og bli mer brukervennlig for at dette skal oppnås. Videre kommer vedkommende med forslag om å lage en Alltinn-portal, hvor de originale dokumentene kan skannes, istedenfor og sendes i posten.

### **Andre tanker knyttet til elektronisk tinglysing**

Respondent I mener at det er digitalisering som er fremtiden, og at Kartverket burde være i førersetet. Likevel sier vedkommende at *«man er avhengig av å ha Regjering og Storting som er villig til å bevilge penger til digitalisering, og at den krisen vi nå er inne i kan være med på å forsterke verdien av det.»* Vedkommende håper heller at de ser verdien av å fortsette denne utviklingen, men tror at det å ha en helt likeverdig digital som manuell løsning ligger langt fram i tid. Respondent I sier at det etter vedkommendes tanker snart burde være på sin plass å se på tinglysing som en institusjon, og at det kan løses annerledes enn i 1935. Likevel sier vedkommende at man ser at endringslovene har tilpasset seg en mer digital hverdag. Og ikke er like tilpasset det «antikvitterte» lovverket som tidligere, men respondent I tror likevel det kunne vært utviklet mer. Vedkommende mener at elektronisk tinglysing er kommet for å bli. Respondent I sier videre at *«det at flere aktører begynner å se på selvbetjeningstinglysing er med på å styrke tanken på at det er den veien det går.»* Vedkommende uttaler at *«generelt sett så får man nesten alt annet digitalt, og en reagerer gjerne om skattemeldingen kommer på papir. Alt man kan løse digitalt er bra, men man skal likevel ikke se bort fra verdien med personlig kontakt.»*

### **«Hvilke tanker har du knyttet til elektronisk tinglysing sett i lys av dagens samfunnssituasjon?»**

Respondent D uttaler at de stort sett har benyttet seg av manuell tinglysing, men etter at coronakrisen inntraff har de i hovedsak sendt dokumenter elektronisk, og sier at *«det er viktig at vi er «mer på ballen» nå, ettersom vi har vært litt på etterskudd når det gjelder elektronisk tinglysing.»* Vedkommende sier at de kun har fått positive tilbakemeldinger på e-tinglysing etter coronakrisen inntraff, og at det er positivt at de slipper kontraktsmøter. Respondent D ser

det som fordelaktig at kjøper og selger kan signere elektronisk, og at de dermed får så lite kundekontakt som mulig.

Respondent C sier at *«alt en kan gjøre elektronisk er positivt, slik at samfunnet ikke stopper opp i en slik samfunnssituasjon vi nå er i.»* Vedkommende sitter for tiden på hjemmekontor, og sier at alt en gjør nå, kan gjøres hjemmefra på grunn av de digitale mulighetene.

Respondent C uttaler også at arbeidsflyten blir bedre og tryggere ettersom vedkommende ikke møter de menneskene som en vanligvis ville ha møtt, nettopp fordi mulighetene for hjemmekontor er til stede.

Respondent E uttaler at det er i den samfunnssituasjonen vi nå er i, at det vises hvor viktig slike ting som elektronisk tinglysing faktisk er og at det er viktig at dette også blir digitalisert. Videre sier vedkommende at *«det er sånn at meglere i dag er oppfordret til telefonmøter, og til å ta ting elektronisk, nettopp for å minske smitte, og hadde ikke elektronisk tinglysing vært på banen, hadde man vært nødt til å møte hverandre.»*

Respondent G mener at elektronisk tinglysing forenkler prosessen mye, men at kjøper og selger i de aller fleste tilfeller uansett vil ha et kontraktsmøte for å snakke om andre ting, og at det dermed ikke er noen store endringer for kunden. Respondent H mener at vi burde ha kommet mye lengre enn vi har til nå, nettopp fordi mange sitter på hjemmekontor, og sier at for deres del som har oppgjør for omtrent 40 kontorer, så kan ikke hele staben ha hjemmekontor. Årsaken er at de er nødt til å sende dokumenter i posten, og at dersom mulighetene for elektronisk tinglysing hadde vært større, så hadde meglerne sluppet å reise rundt til kundene og kunne hatt kontraktsmøte elektronisk. Det ville gjort at man kunne overholdt restriksjonene på en bedre måte.

Respondent I mener at fordelene med den samfunnssituasjonen vi er i er at den har gjort at flere har sett nytten av elektronisk tinglysing, og at det kan bidra til å «booste» antall brukere. Vedkommende sier at *«utfordringene er når det er aktører som ønsker å benytte seg av elektronisk tinglysing, men at systemet ikke er rigget for det enda»*. Vedkommende sier at det har kommet inn forespørsler til Kartverket for løsninger som systemet ikke er rigget for. Videre utdyper vedkommende at *«noen aktører ser for seg en lignende «kvasiløsning», som gjør at de kan sikre prioritet, men ikke få det godkjent før dokumentene kommer inn, slik som det var i pilotløsningen.»*

Respondent I opplyser om at de har jobbet på skift på tinglysingen, for at funksjonen skal opprettholdes i dagens samfunnssituasjon. Vedkommende sier at *«det har gjort at man har*

*stilt seg spørsmålet om hva en gjør om hele arbeidsstokken blir syk, er systemet vårt da rigget for at man skal kunne tinglyse i etterkant og deretter registrere alt etter hvert som folk kommer tilbake på jobb?»* Vedkommende lurer videre på om dette er noe man kanskje ikke har tatt høyde for slik systemet er i dag. Det er viktig å sørge for at rettsstiftelsene får prioritet i den rekkefølgen de skal ha, og videre sier respondent I at *«det blir da utfordringer knyttet til at man ikke kan overholde bestemmelsene om å overholde prioritet, og det er et tema som har vært oppe på Kartverket.»* Vedkommende sier at *«skiftordningen er innført som et smitteverntiltak, men at det er så å si ingen i karantene»*. Respondenten opplyste om at ingen var smittet (per 5. mai 2020). Videre uttaler vedkommende at det har kommet spørsmål om hvordan det skal løses dersom noen blir syke, og om det da er noen enkle tilpasninger som kan gjøres for at flere skal kunne benytte seg av elektronisk tinglysing. Likevel sier respondent I at *«det har foreløpig ikke blitt lempet noe på kravene, men det er et «varsko» for å være bedre rustet for en lignende situasjon senere»*.

Respondent I sier at *«når det gjelder mengde dokumenter, har man ikke merket stor forskjell, en til to uker inn i nedstengingen av samfunnet var det mindre mengde post inn, men etter hvert har det vært normal mengde post inn»*. På spørsmålet om det har vært endring i mengde elektronisk innsendte dokumenter svarer vedkommende at *«jeg vil tro det kanskje er en marginal økning for de som allerede hadde en løsning på plass, og at de som ikke hadde en løsnings på plass ikke har kommet så langt enda»*. Videre tror vedkommende at man muligens vil se en brattere økning fremover, etter at samfunnet åpner opp igjen og at aktører ser verdien av å benytte elektronisk tinglysing.

#### *4.4.3 Mulighetene for at private skal kunne benytte seg av elektronisk tinglysing*

Delproblemstilling 3 lyder som nevnt: *«belyse mulighetene for at private skal kunne benytte seg av elektronisk tinglysing»*.

#### **«Hvilke tanker har du knyttet til at private skal kunne benytte seg av elektronisk tinglysing?»**

Respondent C mener det burde være mulig at private skal kunne benytte seg av elektronisk tinglysing, men at det vil være begrensninger og at det vil stoppe opp ettersom de ikke har kunnskap på samme nivå som profesjonelle brukere. Videre sier respondent C at *«det vil være vanskelig få det til fordi kunnskapen må være til stede»*, og utdyper at *«slik det er hos oss er det kun de enkeltpersoner med autorisasjon som gjør det, ettersom de påfører selskapet kostnader for å sende inn elektronisk»*. Respondent D mener at de private burde ha samme

muligheter som det profesjonelle aktører har, så lenge det blir ordnet på en ryddig måte. Dette uttrykker også respondent E, og sier at det vil gjøre prosessen enklere for de private, og nevner også at folk ofte kommer innom med spørsmål knyttet til tinglysing. Videre sier vedkommende at *«det vil muligens spare tinglygingsmyndigheten for tid, og kan være en fornuftig vei å gå»*. Respondent G er derimot mer skeptisk, og mener det er greit å vite hva man gjør, og det er viktig å være klar over at det kommer en faktura i posten så fort man sender et dokument inn for tinglysing. Videre sier vedkommende at *«det kan være litt vel enkelt å gjøre noe raskt, og sitte hjemme i sofaen uten å være klar over konsekvensen av det»*. Respondent H mener i utgangspunktet at det burde være mulig, men at det burde foreligge begrensinger knyttet til hvilke dokumenter en burde få lov til å tinglyse elektronisk som privatperson. Vedkommende opplyser videre at *«vi har plattformer hvor dokumentene legges inn, og hvis man skal tinglyse for eksempel et privat pantedokument, burde Alltinn eller en annen plattform være lagt opp til dette»*. Likevel ønsker vedkommende at flest mulig skal benytte seg av megler.

Respondent I sier at *«det er et evig tilbakevendende tema med «impuls tinglysing»*. Videre sier vedkommende at de med den løsningen rettet mot de små og mellomstore aktørene har private i bakhodet, slik at de kan videreutvikle dette og slippe å lage en ny løsning senere. Deretter sier respondent I at *«tanken er å benytte seg av samme pålogging som banken, Helse Norge og Alltinn, men spørsmålet er om en privatperson skal kunne fylle ut skjema for hvem som helst, eller bare kunne fylle ut skjema for sine egne rettigheter»*. Vedkommende uttaler videre at *«et spørsmål er om en person skal kunne fylle ut skjemaene for, for eksempel moren sin, innlogget som seg selv, og deretter sende det til sin mor for elektronisk signering»*. Videre sier vedkommende at *«for løsninger rettet mot private brukere må man ha gode veiledere, for at man skal være klar over hva det innebærer å tinglyse og konsekvensene av det»*.

Respondent I sier derimot videre at vedkommende ikke er så bekymret for at personer skal begynne å tinglyse på «impuls», men sier at *«det er risikoer for at man i fylla på byen overskjøter eiendommen til kompisen»*. Vedkommende opplyser at det har vært snakk om at det skulle være en forsinkelse eller delay knapp slik at man skal kunne trykke angre. Likevel mener vedkommende at det viktigste er å søke god informasjon, slik at folk er klar over konsekvensene, da vil det hvertfall ha notoritet og publisitet i grunnboka. Videre nevner respondent I at *«det har vært flere utfordringer som ikke er løst knyttet til GDPR, og at man ikke kan vise fødselsnummer»*, men vedkommende er selv blant de som ikke er så redd for det. Videre sier vedkommende at *«det vil ikke være en side man tilfeldigvis snubler innom og*

*tenker at man skal tinglyse et skjøte,»* og synes at folk har altfor lite tiltro til sine medmennesker.



## Del IV: Analyse

### Kapittel 5 Analysearbeidets fremgangsmåte

#### 5.1 Innledning

I dette kapittelet vil analysearbeidets fremgangsmåte bli presentert. Til å begynne med vil jeg vurdere etiske problemstillinger tilknyttet datainnsamlingen. Videre vil jeg vurdere kvaliteten på undersøkelsene opp mot studiens reliabilitet og validitet.

#### 5.2. Etikk og ansvar

Etikk omhandler prinsipper, regler og retningslinjer for vurdering av om handlinger er riktige eller gale (Johannessen et al., 2011, s. 93). Etter personopplysningsloven har jeg plikt til å sitere respondentene slik informasjonen faktisk kom fram, og ikke misbruke opplysninger om respondentene. Ifølge lov om personopplysninger utløses det meldeplikt hvis prosjektet omfatter behandling av personopplysninger og opplysningene helt eller delvis lagres elektronisk (Johannessen et al., 2011, s. 98). Derfor meldte jeg inn prosjektet til Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS (NSD), og fikk dette godkjent før jeg begynte med intervjuene, jf. vedlegg 2.

I denne studien fikk jeg tilgang til informasjon og kjennskap til respondentene, og dette gjør at det oppstår etiske problemstillinger. Opplysningene jeg fikk fra respondentene er ikke sensitive, da de omhandlet respondentenes arbeidserfaring om studiens tema. Jeg mener at temaet i studien blir belyst på en slik måte at det ikke får etiske uforsvarlige konsekvenser for enkeltmennesker. De etiske problemstillingene kommer til syne når det gjelder lagring av informasjon om respondenten. Det var derfor viktig å informere respondentene om at deltakelsen var frivillig og at den baseres på deres samtykke. For å opprettholde respondentenes tillit ble det opplyst at alle data tilknyttet intervjuene slettes etter endt prosjektslutt.

#### 5.3 Vurdering av datainnsamling

##### 5.3.1 Datakvalitet

Kvalitative undersøkelser må vurderes på en annen måte enn kvantitative undersøkelser. For å måle kvalitative undersøkelser benyttes derfor begrepene pålitelighet, troverdighet, overførbarhet og bekreftbarhet (Johannessen et al., 2011, s. 243).

### 5.3.2 Pålitelighet

Pålitelighet, også kalt reliabilitet, handler om graden av etterprøvnbarhet i studien. Med det menes at alt vi innhenter av informasjon, metodene som blir anvendt og hvordan dette blir bearbeidet, skal kunne etterprøves. Graden av etterprøvnbarhet måles ut fra gjennomføring av gjentagende studie og oppnåelse av tilsvarende resultat (Askheim & Grenness, 2008, s. 22). Pålitelighet er ikke alltid like enkelt å måle i kvalitative forskningsmetoder, som det er ved bruk av kvantitative forskningsmetoder. Etersom jeg i liten grad har benyttet meg av strukturerte datainnsamlingsteknikker, og det er samtalen med de ulike respondentene som har vært datainnsamlingen, er det ofte utfordrende å etterprøve samtaler. Det er flere forhold som spiller inn i samtaler, blant annet tilnærming til respondentene, lokasjon og intervjuers opptreden. Det var krevende å gjøre samtalen etterprøvbare, men jeg søkte likevel å gjøre dette. For å styrke studiens reliabilitet la jeg til rette for at jeg ikke skulle mistolke spørsmålene, og gjentok derfor ofte det respondenten hadde sagt og stilte oppfølgings spørsmål for få bekreftet det vedkommende faktisk hadde uttalt. Ved å tilrettelegge for disse faktorene søkte jeg å øke graden av pålitelighet. Et annet aspekt er at man som forsker bruker seg selv som instrument. Min bakgrunn som saksbehandler på tinglysingen, er med på å øke graden av pålitelighet. Etersom det ikke finnes andre som har nøyaktig samme erfaringsbakgrunn som meg, kan det ikke være noen som innehar de samme forutsetningene (Johannessen et al., 2011, s. 243).

For å styrke påliteligheten har jeg søkt å gi leseren en inngående beskrivelse av konteksten. Videre har jeg søkt å gi en åpen og detaljert fremstilling av metoden gjennomgående under hele studien. I tillegg anser jeg at dataene jeg har benyttet meg av fra lover, bøker og andre tidsskrifter innehar en nokså høy grad av pålitelighet.

### 5.3.3 Troverdighet

Troverdighet, også kalt validitet, handler i kvalitative undersøkelser om hvilken grad forskerens fremgangsmåte og funn på en riktig måte reflekterer formålet med studien og representerer virkeligheten (Johannessen et al., 2011, s. 244). For å kunne vurdere graden av troverdighet i studien, må det sees på sammenhengen mellom problemstillingen, metoden, gjennomføringen og resultatet det er kommet fram til (Askheim & Grenness, 2008, s. 24). Å vurdere studiens troverdighet er krevende, og det er flere faktorer som må vurderes. Innsamlede data er kategorisert til spørsmål som ble stilt, og videre tilknyttet hver enkelt delproblemstilling.

Skjevheter eller metodefeil påvirker studiens troverdighet. Skjevhet i studien omhandler systematiske feil ved innsamling, analyse, tolkning og publisering av data. De ulike respondentenes utsagn kan eksempelvis være pålitelige eller upålitelige. Videre kan det være intervju-skjevhet, gjennom at forskeren påvirker respondenten og settingen ved å være til stede (Johannessen et al., 2011, s. 245). Det kan ha oppstått intervju-skjevhet da respondentenes svar kan ha blitt påvirket gjennom mine holdninger, opptreden, stemmeleie og i noen tilfeller kroppsspråk. Jeg søkte å være nøytral og objektiv, men det var likevel utfordrende å behandle hver enkelt respondent på en helt lik måte. All informasjon siles gjennom forskeren og vil dermed i større eller mindre grad være subjektiv (ibid.). Utvalget er en definert målgruppe profesjonelle aktører og dette er med på å styrke validiteten.

Det opereres med flere ulike former av skjevheter eller metodefeil, og dermed vil jeg ta for meg de som er relevante for studien min:

*Utvalgsskjevhet* innebærer at enkelte enheter kan være systematisk underrepresentert, eller ikke representert i det hele tatt (Johannessen et al., 2011, s. 245). I denne studien er det utvalgsskjevhet knyttet til at en enhet er sterkt underrepresentert, det vil si at det er få bankansatte sammenlignet med eiendomsmeglere, jf. tabell 2. Jeg søkte å komme i kontakt med flere for å forhindre utvalgsskjevhet, men det var utfordrende å komme i kontakt med flere respondenter. Likevel mener jeg utvalget som sådan er representativt, fordi det representerer problemstillingen med respondenter fra ulike ståsteder. Videre har jeg sikret at respondentene har kommet med nødvendig informasjon til studien, gjennom et strategisk utvalg av respondenter.

*Kognitiv skjevhet:* Det finnes et stort antall kognitive tilbøyeligheter i måten mennesker samhandler på (Johannessen et al., 2011, s. 246). Underveis i intervjuene var jeg konsekvent på å ikke tolke respondentenes synspunkter i favør av problemstillingen i studien. Mennesker har en tendens til å søke og tolke tilegnet informasjon slik at den støtter egne synspunkter og meninger (ibid.). Underveis i intervjuene forsøkte jeg derfor å ikke la egne synspunkter forhindre meg i å tilegne meg ny kunnskap.

For å øke troverdigheten i studien har jeg benyttet *vedvarende observasjon*, som innebærer å investere nok tid til å bli godt kjent med relevant informasjon og bygge opp tillit ovenfor respondentene (Johannessen et al., 2011, s. 247). I forkant av intervjuene satte jeg meg inn i tema for studien, slik at det var enklere for meg å skille mellom relevant og ikke relevant informasjon. Videre har den kvantitative tilnærmingen knyttet til statistikk, jf. figur 2 til 5

bidratt til å øke sikkerheten til dataene. Årsaken til dette er at det respondentenes bemerket seg utfordringer som blir styrket gjennom de kvantitative dataene.

Validitet, altså troverdigheten, deles inn i intern- og ekstern validitet. Den interne validiteten handler om studiens egnethet til å påvise årsakssammenhenger eller ikke. Dersom det er god intern validitet gir det et godt grunnlag for å ta en slutning på om en påvirkning har effekt eller ikke (Johannessen et al., 2011, s. 365). Det handler dermed om hvor troverdige resultatene er. For å styrke studiens interne validitet har utvalgsstørrelsen og det strategiske utvalget i studien vært sentrale faktorer.

Den eksterne validiteten handler om hvorvidt resultatene fra undersøkelsen kan generaliseres eller overføres til andre settinger enn de som er studert (Johannessen et al., 2011, s. 367). I kvalitative undersøkelser er det utfordrende å oppnå ekstern validitet. For å oppnå ekstern validitet har jeg søkt å ha respondenter fra ulike arbeidsområder og med ulik fartstid i bransjen. Det foreligger få studier tilknyttet elektronisk tinglysning, ettersom det ikke er mange år siden det trådte i kraft. Hovedtrekkene i studien har liten grad av ekstern validitet, men jeg mener likevel at resultatene kan bygges videre på i senere studier.

## Kapittel 6 Drøfting av problemstillingene

### 6.1 Innledning

I dette kapittelet vil jeg drøfte og analysere dataene som er presentert i kapittel 4 opp mot relevant teori. Kapittelet er delt inn i delkapitler til hver enkelt delproblemstilling. Den første delproblemstillingen handler om å belyse den historiske utviklingen av tinglysning fram til innføringen av elektronisk tinglysning i 2017. Den andre delproblemstillingen handler om å belyse utfordringer og muligheter for profesjonelle aktører ved bruk av elektronisk tinglysning. Den tredje delproblemstillingen handler om å belyse mulighetene for at private skal kunne benytte seg av elektronisk tinglysning. Sammenfattende drøfting og konklusjon vil komme fram av kapittel 7.

### 6.2 Historisk utvikling fram til innføringen av elektronisk tinglysning

I Norge har matrikkelen og grunnboka vært en del av den offentlige infrastrukturen siden 1600-tallet (Sevatdal et al., 2017, s. 228). Fra 1600-tallet og fram til år 1738 ble tingbøkene organisert i kronologisk orden, slik at det skulle være enkelt å finne fram. Etter hvert kom man til at det var vanskelig å få oversikt over hvilke rettigheter og heftelser som var gjeldende for den enkelte eiendom (Bergsholm, 2016, s. 50). Dermed ble det i 1738 opprettet nye registre. De nye registrene ble kalt grunnbøker og administrert av de lokale

domsmyndighetene. Til å begynne med ble eiendommene identifisert med navn, deretter med løpenummer og til slutt slik vi har det i dag – med gårds- og bruksnummer. Grunnboka har helt siden 1738 vært et realregister, og ble tidligere i hovedsak benyttet som et hjelpemiddel som gjorde det enklere å finne fram i skjøte- og panteboka. I 1935 ble tinglysingsloven vedtatt, og det ble innført nye bestemmelser knyttet til saksbehandling. Samtidig er det fremdeles slik at opplysningene i grunnboka er ekstrahert, og det er dokumentet som anses tinglyst. Det er derfor ikke tilstrekkelig å se på det som er ekstrahert i grunnboka, for å oppnå et fullstendig bilde av rettighetsforholdene for en eiendom (Bergsholm, 2016, s. 51). Fram til slutten av 1980-årene ble den gamle grunnboken ført med penn og skrivemaskin. I gammel grunnbok kommer det fram tinglyste opplysninger helt tilbake til 1800-tallet (Kartverket, 2019a).

En sentral forskjell mellom matrikkelen og grunnboka er at det er frivillig å tinglyse rettigheter og heftelser som blir innført i grunnboka, slik som forklart i kapittel 3.3. Likevel er tinglysing viktig for å oppnå en velfungerende eiendomsomsetning, og det skjer ved nesten alle eiendomsoverdragelser. En annen forskjell mellom grunnboka og andre offentlige registre, er den rettslige troverdigheten grunnboka innehar. Siden grunnboka har rettslig troverdighet for offentligheten, må den av den grunn inneholde informasjon om rettslige forhold tilknyttet hver enkelt eiendom.

I 1982 ble det sett på mulighetene for å forandre tinglysingsloven, jf. NOU 1982:17.

Utredningene førte likevel ikke til store endringer, men på slutten av 1980-tallet tok Ambita på seg oppdraget med å digitalisere grunnboka (Ambita, u.å.). I dag er grunnboken en digital database, og Kartverket har jobbet med å skanne panteboka slik at det er enklere å finne fram.

Den historiske utviklingen som beskrevet, har ledet fram til vårt system og der grunnboka etter hvert ble digitalisert, var saksbehandlingen fortsatt manuell med fire dagers saksbehandlingstid hos Kartverket. Arbeidet med å innføre elektronisk tinglysing har vært langvarig og omfattende. Samfunnet er under stadig utvikling og spesielt de siste 20-30 årene har IKT blitt en stor del av hverdagen vår (Fornyings- administrasjons- og kirkedepartementet, 2012-2013). Tinglysingsordningen har vært en av de få offentlige virksomhetene som fremdeles har basert seg på innsending av papirdokumenter per post, fremfor en digital løsning. Flere respondenter påpeker at det var på høy tid at også tinglysingsordningen ble elektronisk, men det var først etter at tinglysingvirksomheten ble sentralisert på Hønefoss at prøveprosjektet kom i gang.

Arbeidet med utredning av elektronisk tinglysning begynte i 2006. Det ble nedsatt en arbeidsgruppe med representanter fra Justisdepartementet, Miljøverndepartementet, Statens Kartverk og Ambita AS (Justisdepartementet, 2009, s. 10). I 2007 ble midlertidig forskrift om prøveprosjekt for elektronisk kommunikasjon ved tinglysning vedtatt, og den trådte i kraft 07. mai 2007. I motsetning til Danmark, valgte Norge å involvere de profesjonelle aktørene i pilotløsningen. Fordelene med dette er at man får tilbakemeldinger på systemets brukervennlighet, og at dette kunne utbedres før elektronisk tinglysning ble innført. På den annen side var mulighetene i prøveprosjektet begrenset for enkelte profesjonelle aktører og kun for enkelte dokumenttyper. De dokumenttypene dette typisk gjaldt var opprettelse og slettelse av pantedokumenter fra banken, utlegg og meldinger fra konkursregistret. I pilotløsningen ble elektronisk tinglysning gjort på to ulike måter. Den ene ved at rekvirenten sendte inn opplysningene elektronisk, og at disse ble kontrollert og validert opp mot egne og eksterne registre. Deretter ble melding om tinglysning sendt til Kartverket og registrert i grunnboken (Justis og politidepartementet, 2010, s. 8). Det pågikk videre et prøveprosjekt med DnBNOR-konsernet, hvor banken sendte inn opplysningene elektronisk, og deretter tinglysningsgjenpart til Kartverket for manuell saksbehandling og kontroll. Fordelen med at det var to ulike måter å tinglyse på, var at det gjorde det mulig for de profesjonelle brukerne å tinglyse dokumentene elektronisk, selv når kundene ikke hadde mulighet til å signere elektronisk. I henhold til opplysninger fra respondentene var det i første omgang kun mulig å tinglyse pantedokumenter elektronisk, og til å slette pantedokumentene som var tinglyst elektronisk. Etter hvert åpnet også mulighetene seg for å slette også tidligere tinglyste pantedokumenter. Dette bekreftes også av respondent I, som videre trekker fram at det ble bevilget penger og sett på løsninger for hvordan det kunne løses praktisk sett. Videre kommer det fram at det ble forsøkt å tilpasse regelverket etter systemet, og ikke motsatt. I henhold til opplysninger fra respondent I medførte dette utfordringer, da det er mer hensiktsmessig å tilpasse systemet etter regelverket, og eventuelt endre regelverket slik at det følger samfunnsutviklingen knyttet til IKT og digitalisering. Fra Kartverkets side har jeg fått opplyst at det ble tatt et valg om at det var viktigst å ta for seg de aktørene som utgjør det største volumet av dokumenter for tinglysning. Det ble sett på ulike løsninger, blant annet videreutvikle det allerede etablerte systemet Regina. Likevel valgte de slutt å gå for en ny løsning – Elida-systemet.

### 6.3 Utfordringer og muligheter for profesjonelle aktører ved bruk av elektronisk tinglysing

#### *Positive virkninger med innføringen av elektronisk tinglysing*

Det er flere positive virkninger av innføringen av elektronisk tinglysing, men et nytt system vil ha forbedringspotensialer. Samtlige respondenter bemerker at de sentrale positive virkningene med innføringen av elektronisk tinglysing er høyere effektivitet. Slik som det er illustrert i figur 1 om elektronisk og manuell saksbehandling hos tinglysingen, kommer dokumentene inn for tinglysing og blir automatisk registrert i grunnboken med klokkeslettprioritet. Dette forutsetter at det ikke er feil eller mangler med de innsendte dokumentene. Gjennom elektronisk tinglygingsprosess slipper de profesjonelle aktørene kostnader knyttet til porto og budbil, og man unngår samtidig tid i postgang og eventuelle returer og tiden dette tar. Flere av respondentene har også påpekt at effektiviseringen av tinglygingsprosessen gjennom en elektronisk prosess utgjør store forskjeller for kundene, da det medfører at selger får utbetalt oppgjøret raskere. Samtlige respondenter uttaler at de benytter elektronisk tinglysing på pantedokumenter og sikringspant, og at dette fungerer på en tilfredsstillende måte. Dette forenkler prosessen ved slettelser av pantedokumenter svært mye. Flere av respondentene påpekte også at utlukning av feilkilder forenkles. Dermed unngår man postgang ved en eventuell retur når et dokument har mangler som gjør at det ikke kan tinglyses.

For Kartverket har innføringen av elektronisk tinglysing også hatt positive virkninger. Elektronisk tinglysing fører til mindre papirdokumenter inn med posten. Ettersom elektroniske innsendte rettsstiftelser automatisk blir registrert, er det ikke like mange tinglygingsgjenparter som skal skannes. I rapporten utarbeidet av Pöyry for Kartverket (Pöyry, 2013), trekkes også positive virkninger for Kartverket fram. Spart tid til manuell saksbehandling er det aspektet som blir trukket fram som det mest sentrale. På den annen side bemerkes det at slik som det var i pilotløsningen i 2013, så forelå det begrensninger knyttet til elektronisk tinglysing i stor skala. Det er også andre effekter som ikke er målbare i samme grad, blant annet at elektronisk tinglysing vil føre til kortere periode for mellomfinansiering, brukernes tidsbruk og verdien av at tinglygingsobjekt gis tidligere prioritet. (Pöyry, 2013, s. 10). I likhet med de profesjonelle aktørene medfører også elektronisk tinglysing portobesparelser hos Kartverket.

I tillegg er det viktig å anmerke at overgangen til elektronisk tinglysing i 2017 ikke bare medførte positive virkninger knyttet til elektronisk tinglysing. Overgangen til det nye

systemet Elida førte også til at saksbehandlingstiden på den manuelle tinglysing ble halvert fra fire til to dager.

### *Utfordringer med systemet i dag*

Slik det er illustrert i figur 2 kan man se at 58 % av de totalt innsendte rettsstiftelsene for tinglysing ble innsendt elektronisk i 2019. Videre vil jeg trekke fram spesielt tre rettsstiftelsesgrupper, jf. figur 3 for 2019; slettinger, pantedokumenter og overdragelser. Årsaken til at det er disse rettsstiftelsesgruppene jeg ønsker å trekke fram er at de har størst volum når man ser på den totale mengden innsendte dokumenter. Slettinger er den rettsstiftelsesgruppen med desidert størst volum, med 613 692 rettsstiftelser innsendt for 2019. Likevel har man kommet langt, ettersom over halvparten av disse blir innsendt elektronisk. Noe av årsaken til dette kan være at det kun kreves at pantaver begjærer det slettet, sammenlignet med overdragelser hvor det er flere parter som må være involvert. I tillegg kan også årsaken være at slettinger ble innlemmet i pilotløsningen, og man har derfor lengre erfaring med hvordan dette fungerer enn ved overdragelser. Pantedokumenter utgjør også et stort volum, likevel er ikke andelen elektronisk innsendt like stor som ved slettelser. Mye av årsaken til dette er at få overdragelser blir tinglyst elektronisk. Skjøter fra profesjonelle innsender sendes ofte inn som skjøtepakke, altså at pantedokumentet medfølger. Statistikken bekrefter det som har kommet fram fra de profesjonelle aktørene. Det har kommet fram fra samtlige respondenter at samhandlingen mellom bankene og eiendomsmeglere må forbedres for at det skal være naturlig å velge elektronisk tinglysing ved eiendomsoverdragelse. Respondent B, som ikke benytter seg av elektronisk tinglysing, uttalte at for at de skal ta i bruk mulighetene ved elektronisk tinglysing, så må samhandlingen mellom banker og meglere forbedres. Videre forklarte også respondent B at en annen årsak til at de ikke har avtale om elektronisk tinglysing med Kartverket, er at det er kostbart. Inntrykket er dermed at det ikke lønner seg rent økonomisk for mindre bedrifter med liten omsetning. For at det skal lønne seg må mulighetene for å kunne tinglyse skjøtepakker elektronisk utbedres. Dette er det flere som har uttrykt, og at de foreløpig benytter elektronisk tinglysing i liten grad på overdragelser. Et to-sporet-system er en fordel i de tilfellene hvor det ikke er mulig å tinglyse dokumentene elektronisk. Ettersom det er mulig å tinglyse det manuelt sikres prioritet. På den annen side er det knyttet utfordringer til dette, da elektronisk tinglyste dokumenter får prioritet etter klokkeslett, mens manuelt tinglyste dokumenter får prioritet kl. 21 samme dag.

Det er svakheter knyttet til både konvensjonelle signaturer og elektroniske signaturer. De konvensjonelle signaturene gjør det vanskelig for saksbehandlere hos Kartverket å vite om det



er rette vedkommende som har signert, da man ikke har noe å sammenligne med. I tillegg må som hovedregel konvensjonelle signaturer bevitnes, og vitnenes oppgaver er begrenset. Vitnene signerer på at utsteders underskrift er signert eller vedkjent i deres nærvær, men må derimot ikke ha kjent utsteder på forhånd. Det er derfor usikkerhet knyttet til hvor sikkert det er at rette vedkommende har signert. Samtidig er det svakheter knyttet til elektronisk signaturer, og at det ved slik signatur foreligger identitetsrisiko. Det kan i disse tilfellene forekomme at rette vedkommende har blitt frastjålet, fralurt eller fratvunget PIN-koden og eventuelt identitetskortet som er nødvendig for å signere elektronisk. Til tross for risikoer knyttet til begge måtene å signere på, trekkes det fram i rapporten fra arbeidsgruppen (Justisdepartementet, 2009, s. 12) at risikoene er lavere ved elektronisk signatur enn ved konvensjonelle signaturer.

#### *Muligheter for videre utvikling*

Selv om det er mange positive virkninger av innføringen av elektronisk tinglysning, er systemet fremdeles nytt og har utviklingspotensialer. Videre er det spesielt knyttet til skjøtepakker, og samhandling mellom aktørene. Respondent I forteller likevel at de i 2019 opprettet et aktørregister, som gjør det lettere for spesielt banker og meglere å samhandle, men at det foreløpig ikke er så mange som er med i dette registeret enda. Videre nevnte respondent G at det burde være muligheter for at dokumenter kunne skannes på en portal lignende Alltinn.

I rapporten fra 2013 (Pöyry, 2013) ble mulighetene for pliktig tinglysning for enkelte rettsstiftelser vurdert. Fordelen med at man innfører pliktig tinglysning ved eksempelvis tinglysning og sletting av pantedokumenter, er at det gir store samfunnsøkonomiske virkninger. Disse rettsstiftelsesgruppene har størst volum sammenlignet med andre rettsstiftelsesgrupper. Likevel trekkes det fram i rapporten fra 2013 at innføring av pliktig tinglysning kan føre til færre aktører i markedet, og man får ikke sikret konkurranse i finansmarkedet og markedet for meglertjenester på samme måte.

Videre trekker respondent F fram at det burde være mulig å tinglyse pantefrafall, nedkvitning og prioritetsvikelser elektronisk, og at rettighetshaver burde kunne samtykke elektronisk ved de pantedokumentene det foreligger urådighet. Respondent I opplyser at det ikke er mulig å tinglyse skifteoppgjør elektronisk, men at Kartverket har vært i kontakt med domstoladministrasjonen slik at de kunne kontrollert hjemmelsrklæringen direkte mot skifte-

/uskifteattesten. Det foreligger foreløpig ingen løsning på dette enda, men det burde være muligheter for videre utvikling.

### *Elektronisk tinglysing sett i lys av samfunnssituasjonen våren 2020*

Sett i lys av samfunnssituasjonen våren 2020 (corona) er det viktige muligheter ved elektronisk tinglysing. Restriksjoner førte til at man skulle ha så lite fysisk kontakt med andre som mulig. De fleste av respondentene uttrykte at mulighetene for elektronisk er svært positive i denne samfunnssituasjonen, og at fordelene er at man kan signere elektronisk uten at man må møtes. Likevel mente enkelte at det ikke ville ha noen spesiell innvirkning, fordi de fleste ville ønske et kontraktsmøte for å gjennomgå andre aspekter ved overdragelsen enn kun signering av dokumenter. Slik man kan se av statistikken i figur 4, er det foreløpig ingen stor endring i andel elektroniske innsendte rettsstiftelser. I tillegg vil det være for tidlig å si noe per mai 2020 om det har hatt noen innvirkning for de som ikke hadde avtale om elektronisk tinglysing før samfunnssituasjonen endret seg. En respondent bemerket seg at samfunnssituasjonen viser hvor viktig elektronisk tinglysing faktisk er, og at det forenkler prosessen i stor grad.

#### 6.4 Muligheter for at private skal kunne benytte seg av elektronisk tinglysing

I henhold til empiri og teori er Kartverket i gang med å utvikle muligheter for at små og mellomstore aktører skal kunne benytte elektronisk tinglysing. Dette skal etter planen være tilgjengelig fra høsten 2020. Etter informasjon fra respondent I er tanken at dette systemet skal videreutvikles slik at det også kan benyttes av privatpersoner. På den måten sparer man tid og ressurser, og unngår å måtte utarbeide en helt ny løsning.

Likevel uttrykker enkelte av respondentene en bekymring for at privatpersoner skal kunne tinglyse elektronisk, og at det kan forekomme «impuls-tinglysing». Det har også gjennom empirien blitt uttrykt bekymring omkring privatpersoners faglige kompetanse knyttet til tinglysing. Samtidig legger dagens system for tinglysing til rette for at privatpersoner kan sende inn dokumenter for tinglysing på papir. Det kan derfor stilles spørsmål ved om respondentenes bekymring skyldes at de profesjonelle aktørene har ønske om at privatpersoner benytter seg av dem ved for eksempel salg av bolig.

Samtlige respondenter mener er at det burde være mulig for private å benytte elektronisk tinglysing. Det forutsettes at det foreligger gode veiledere og oppslagsverk, slik at privatpersoner er klar over hvilke konsekvenser tinglysing medfører.

## Kapittel 7 Avslutning

### 7.1 Innledning

I studiens siste kapittel vil jeg presentere konklusjonen knyttet opp imot hver enkelt delproblemstilling som leder til å besvare hovedproblemstillingen. Årsaken til dette valget er at jeg mener at det gir en bedre struktur i fremstillingen. Studiens delproblemstillinger tar sikte på å svare på studiens hovedproblemstilling, om å belyse utfordringer og muligheter knyttet til elektronisk tinglysing i Norge. Avslutningsvis vil jeg reflektere og gi et kritisk syn over metodevalg, studiens tema og problemstillinger.

### 7.2 Sammenfattende drøfting og konklusjon

Når det gjelder prøveprosjektet ved elektronisk tinglysing, kan man stille spørsmål om det var positivt eller negativt å innlemme profesjonelle aktører i denne prosessen. Ulempen er at det muligens kan ha ført til at det tok lengre tid før elektronisk tinglysing ble innført for fullt. Det ville gjerne ha tatt mindre enn ti år, men samtidig ville systemet sannsynligvis hatt enda flere mangler ved innføringen. Fordelene med å innlemme profesjonelle aktører i denne prosessen er at det gis tilbakemeldinger på hva som fungerer og ikke fungerer. Deretter gis det mulighet å utbedre disse manglene.

Den historiske utviklingen har ledet fram til vårt system og der hvor grunnboka etter hvert ble digitalisert, var saksbehandlingen fortsatt manuell med fire dagers saksbehandlingstid hos Kartverket. Når elektronisk tinglysing ble innført i 2017, valgte man å ha et to-sporet-system, slik at alle skulle ha lik mulighet til å tinglyse dokumenter. Innføringen av elektronisk tinglysing og et nytt tinglysingssystem har også ført til at den manuelle saksbehandlingsprosessen går raskere. Saksbehandlingstiden har blitt halvert fra fire til to dager. At tinglysingsprosessen effektiviseres har positive virkninger for både Kartverket, brukerne og kundene til de profesjonelle brukerne. På den annen side kan det oppstå konflikter knyttet til at elektronisk tinglyste dokumenter får prioritet etter klokkeslett, mens de manuelt tinglyste dokumentene får prioritet kl. 21, jf. figur 1 om saksbehandlingsprosessen.

Det er fremdeles utfordringer eller begrensninger knyttet til elektronisk tinglysing, da spesielt med hensyn til hvilke dokumenttyper man kan tinglyse elektronisk. De mest sentrale utfordringene er knyttet til tinglysing av kjøtepakker, ettersom det foreligger dårlig samhandling mellom bankene og eiendomsmeglerne.

Tinglysingssystemet har kommet lengre gjennom blant opprettelsen av aktørregistret hos Kartverket. Mulighetene for videre utvikling foreligger, og det er fordelaktig at man etter hvert skal kunne tinglyse samtlige rettsstiftelsesgrupper elektronisk.

Det er også begrensninger knyttet til hvem som har mulighet til å inngå avtale om elektronisk tinglysing med Kartverket. Ettersom nåværende avtale er kostbar, er Kartverket i gang med å utvikle et system rettet mot små- og mellomstore aktører. I tillegg utvikles dette på en slik måte at det senere kan videreutvikles, slik at private også skal kunne benytte seg av elektronisk tinglysing.

Samfunnet er under stadig utvikling med hensyn til digitalisering, og elektronisk tinglysing medfører flere positive samfunnsøkonomiske virkninger.

### 7.3 Avsluttende refleksjoner

Min erfaring med strategisk utvelgelse knyttet til utvalg av respondenter er god. Likevel er det spesielt en ulempe knyttet til denne metodiske tilnærmingen; at det kan ha ført til at jeg har oversett noen som kunne ha gitt meg verdifull informasjon. Det var utfordrende å komme i kontakt med respondenter som hadde tid og mulighet til å snakke med meg, ettersom mange hadde fullt opp med hjemmekontor og hjemmeskole på grunn av corona-situasjonen. På den annen side ville en kvantitativ metodisk tilnærming ført til at jeg ikke kunne gått i dybden, slik det er ved en kvalitativ metodisk tilnærming.

I forkant av studien tenkte jeg at det var fornuftig å ikke ha båndopptak av samtalen, da jeg fra tidligere har positiv erfaring med dette. Årsaken til dette er at jeg har erfart at respondentene føler de kan snakke mer fritt, enn når de vet at samtalen blir tatt opp. I etterkant har jeg erfart at det kan være utfordrende å få med all informasjon i løpet av samtalen, og da spesielt knyttet til intervjuene som ble gjennomført per telefon. Underveis i intervjuene som ble gjennomført personlig på respondentenes arbeidsplass, var det lettere å føre en mer naturlig samtale, med naturlige pauser slik at jeg fikk notert alt. I etterkant innser jeg at det kan stilles spørsmål om det burde vært gjort opptak, under de intervjuene som ble gjennomført per telefon. Likevel følte jeg at jeg klarte å få med de viktigste aspektene i samtalen med de ulike respondentene. Til tross for at jeg gjerne skulle ha intervjuet flere respondenter, sitter jeg igjen med mange gode innspill til utfordringer og muligheter ved elektronisk tinglysing.

Hovedproblemstillingen med underordnede delproblemstillinger har vært med på å belyse utfordringer og muligheter knyttet til elektronisk tinglysing i Norge. Det er lite litteratur om emnet, da systemet fremdeles anses som forholdsvis nytt. Det har vært interessant å skrive

oppgave om et nytt tema som er spesielt aktuelt i samfunnssituasjonen knyttet til coronaviruset.

Erfaringen min som saksbehandler på tinglysingen, har sannsynligvis hatt betydning for forståelsen av temaet. Likevel har jeg mest praktisk erfaring knyttet til den manuelle tinglysingsprosessen, da den elektroniske i all hovedsak handler om at dokumentene valideres og kontrolleres av et system. Det er kun en liten andel av elektronisk tinglyste dokumenter som vil gå ut til manuell kontroll av en saksbehandler. Denne delen har jeg så vidt vært innom i min tid som saksbehandler hos tinglysingen.

Innføringen av elektronisk tinglysing har medført flere positive virkninger, men det er fremdeles muligheter for videre utvikling av systemet. Det er begrenset hvilke dokumenttyper man kan tinglyse elektronisk, og utviklingen av dette vil medføre større samfunnsøkonomiske konsekvenser. Respondentene synes at tinglysing og sletting av pantedokumenter fungerer tilfredsstillende, men at begrensningene tilligger overdragelse av fast eiendom ved skjøte. Etersom jeg har snakket med profesjonelle aktører som i hovedsak tinglyser skjøter ved fritt salg, er det denne utfordringen som kommer tydeligst fram i denne studien. Jeg tror at en bedre samhandling mellom bankene og eiendomsmeglerne vil være med på å øke andelen elektronisk innsendte dokumenter i henholdsvis rettsstiftelsesgruppene «pantedokumenter» og «overdragelser». Selv om det ikke er mer enn tre år siden systemet trådte i kraft, har det likevel kommet godt i gang på enkelt dokumenttyper og jeg synes derfor det har vært svært interessant å kunne belyse dette temaet nå.

For videre forskning på temaet kan det være interessant se på aktørregisteret, og om det foreligger muligheter for videreutvikling. Dersom dette videreutvikles, vil det trolig bøte på utfordringene knyttet til dårlig samhandling mellom bankene og eiendomsmeglerne. Det er foreløpig for tidlig å si noe om forandringer knyttet til elektronisk tinglysing sett i lys av samfunnssituasjonen, men det kan være interessant å se om dette har gjort at flere har sett verdien av elektronisk tinglysing. Videre kommer det fram at det jobbes med å utvikle systemet for små- og mellomstore aktører, og at det skal kunne videreutvikles mot private på et senere tidspunkt. Dermed kan det være interessant å se på hvilke utfordringer og muligheter dette gir, når dette har kommet i gang. Etersom prosessen i forkant av innføringen av elektronisk tinglysing er ulik, kunne det vært mulig å gjøre en komparativ studie mellom Norge og Danmark.

## Kilder

### Lovregister

Skifteloven. (1930). Lov om skifte (LOV-1930-02-21). Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/1930-02-21>

Tinglysingsloven. (1935) Lov om tinglysing (LOV-1935-06-07-2). Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/1935-06-07-2>

Dokumentavgiftsloven. (1975). Lov om dokumentavgift (LOV-1975-12-12-59). Hentet fra

Panteloven. (1980). Lov om pant (LOV-1980-02-08-2). Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/1980-02-08-2>

Tvangsfullbyrdsloven. (1992). Lov om tvangsfullbyrdelse (LOV-1992-06-26-86). Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/1992-06-26-86>

Konsesjonsloven. (2003). Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (LOV-2003-11-28-98). Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/2003-11-28-98>

Matrikkeloven. (2005). Lov om egedomsregistrering (LOV-2005-06-17-101). Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/2005-06-17-101>

Personopplysningsloven. (2018). Lov om behandling av personopplysning (LOV-2018-06-15-38). Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/2018-06-15-38>

### Lovforarbeider og andre offentlige publikasjoner

Tinglysingsforskriften. (1995). Forskrift om tinglysing (FOR-1995-11-03-875). Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/forskrift/1995-11-03-875>

Konsesjonsforskriften. (2003). Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring om konsesjonsfrihet, fulldyrket jord og beløpsgrense ved priskontroll (FOR-2003-12-08-1434). Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/forskrift/2003-12-08-1434>

Forskrift om prøveprosjekt for e-kommunikasjon. (2007). Midlertidig forskrift om elektronisk kommunikasjon ved tinglysing (FOR-2007-05-03-476). Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/forskrift/2007-05-03-476>

NOU 1982: 17. (1982). *Ny tinglysingslov*. Tilgjengelig fra: [https://www.nb.no/items/URN:NBN:no-nb\\_digibok\\_2008071804066?page=1](https://www.nb.no/items/URN:NBN:no-nb_digibok_2008071804066?page=1)

Miljøverndepartementet. (2004). *Om lov om eiendomsregistrering*. (Ot. prp. nr. 70 (2004-2005)).

Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/597ca134d6f344fe9400f2371fc90c99/nn-no/pdfs/otp200420050070000dddpdfs.pdf>

Fornyings-, administrasjons- og kirke departementet. (2012). *Digital agenda for Norge IKT for vekst og verdiskaping*. (Meld. St. 23 (2012-2013)). Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/4339bb2154bd4b829f1d147bb2b26da8/no/pdfs/stm201220130023000dddpdfs.pdf>

Justis- og beredskapsdepartementet. (2013). *Endringer i tinglyingsloven mv. (elektronisk tinglysing)*. (Prop. 53 L (2013-2014)). Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/15c9ef9ef59a4d09bdcffa4b4c12f424/no/pdfs/prp201320140053000dddpdfs.pdf>

## Referanseliste

Ambita. (u.å.). *Hva er grunnboken?* Tilgjengelig fra: <https://www.ambita.com/hva-er-grunnboken/>.

Askheim, O. & Grenness, T. (2008). *Kvalitative metoder for markedsføring og organisasjonsfag*. Oslo: Universitetsforlaget.

Bergsholm, E. (2016). *Rettigheter i fast eiendom - en innføring i tingsrett* Kapittel 4: Tinglysing av rettigheter i fast eiendom. Bergen: Fagbokforlaget.

Brombach, H. & Sveinsbjørnsson, S. (2013, 24.06.2013). Kan gi samfunnet milliardgevinst. *Teknisk ukeblad DIGI*. Tilgjengelig fra: <https://www.digi.no/artikler/kan-gi-samfunnet-milliardgevinst/287736>.

Brønnøysundregistret. (2020). *Ambita*. Tilgjengelig fra: <https://www.brreg.no/>.

Falkanger, T. & Reusch, M. (2018). *Tinglysing*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/tinglysing>.

Folkehelseinstituttet. (2020). *Fakta om covid-19-utbruddet*. Tilgjengelig fra:

<https://www.fhi.no/nettpub/coronavirus/fakta-og-kunnskap-om-covid-19/fakta-om-covid-19-utbruddet/?term=&h=1>.

Fornyings-, administrasjons- og kirke departementet. (2012-2013). *Digital agenda for Norge - IKT for vekst og verdiskaping*

Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A. (2011). *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*. 3. utg. utg. Oslo: Abstrakt

Justis og politidepartementet. (2010). *Elektronisk tinglysing Forslag til endringer i tinglyingsloven mv. for å tilrettelegge for elektronisk tinglysing*.

Justisdepartementet. (2009). *Fremtidig organisering av tinglysingen*.

Kartverket. (2019a). *Historiske opplysninger fra grunnboken*. Tilgjengelig fra:

<https://www.kartverket.no/eiendom/eiendomsinformasjon/historiske-opplysninger-fra-grunnboken/>.

Kartverket. (2019b). *Hva er grunnboken?* Tilgjengelig fra:

<https://www.kartverket.no/eiendom/eiendomsinformasjon/grunnboken/>.

Kartverket. (2019c). *Saksbehandlingstid*. Tilgjengelig fra:

<https://www.kartverket.no/eiendom/saksbehandling/saksbehandlingstid/>.

Kartverket. (2019d). *Slette pantedokument*. Tilgjengelig fra:

<https://www.kartverket.no/eiendom/Slette-tinglyste-dokumenter-fra-grunnboken/Sletting-av-panteretter/>.

Kartverket. (2019e). *Slette utleggspant*. Tilgjengelig fra: <https://www.kartverket.no/eiendom/Slette-tinglyste-dokumenter-fra-grunnboken/Sletting-av-utlegg/>.

Kartverket. (2020a). *Arv, skifte og uskifte*. Tilgjengelig fra:

<https://www.kartverket.no/eiendom/tinglyse-eierskifte/arv-skifte-og-uskifte/>.

Kartverket. (2020b). *Elektronisk tinglysing*. Tilgjengelig fra: <https://www.kartverket.no/eiendom/e-tinglysing/>.

Kartverket. (2020c). *Foreldelse og retinglysing*. Tilgjengelig fra:

<https://www.kartverket.no/eiendom/Slette-tinglyste-dokumenter-fra-grunnboken/Sletting-ved-foreldelse/>.

Kartverket. (2020d). *Hva er matrikkelen?* Tilgjengelig fra:

<https://www.kartverket.no/eiendom/eiendomsinformasjon/matrikkelen/>.

Kartverket. (2020e). *Prioritetsvikelse*. Tilgjengelig fra: <https://www.kartverket.no/eiendom/tinglyse-rettighet/pant/Prioritetsvikelse/>.

Kartverket. (2020f). *Skjøte*. Tilgjengelig fra: <https://www.kartverket.no/eiendom/tinglyse-eierskifte/skjote/>.

Kartverket. (2020g). *Statistikk*.

Kartverket. (2020h). *Tinglyse pantedokument*. Tilgjengelig fra:

<https://www.kartverket.no/eiendom/tinglyse-rettighet/pant/Pant/>.

Kartverket. (u.å.). *Urådighet*. Tilgjengelig fra:

<https://www.kartverket.no/Systemsider/Ordbok/U/Urådighetserklaring/>.

Kommunal og moderniseringsdepartementet. (2018). *Om matrikkelen og matrikkellova*.

Kommunal og moderniseringsdepartementet. (2019). *Ny personopplysningslov* Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/no/tema/statlig-forvaltning/personvern/ny-personopplysningslov/id2340094/>.



Pöyry. (2013). *Samfunnsøkonomiske analyse av elektronisk tinglysing*.

Sevatdal, H., Sky, P. K. & Berge, E. (2017). *Eigedomshistorie : hovudliner i norsk eigedomshistorie frå 1600-talet fram mot nåtida*. Oslo: Universitetsforl.

Tinglysingsretten. (2020). *Tinglysningsrettens historie* Tilgjengelig fra:

<https://domstol.dk/tinglysningsretten/om-tinglysningsretten/tinglysningsrettens-historie/>.

## Vedlegg

### Vedlegg 1: Avtale om elektronisk tinglysing



Kartverket

**AVTALE OM**

**TILGANG OG BRUK AV SYSTEM FOR ELEKTRONISK TINGLYSING**

**ER INNGÅTT MELLOM**

**Statens kartverk**

(heretter kalt Kartverket)

**og**

(heretter kalt Bruker)

## 1. AVTALENS FORMÅL OG OMFANG

Formålet med denne avtalen er å regulere tilgang og bruk av Kartverkets system for elektronisk tinglysing. Denne avtalen regulerer kun bruken av det tekniske systemet. Avtalen griper ikke inn i rettsreglene inntatt i tinglygingsloven med forskrifter eller tilstøtende regelverk.

Denne avtalen erstatter «Avtale om elektronisk tinglysing i prøveprosjekt om elektronisk tinglysing».

Avtalen gjelder vilkår for bruk av Kartverkets system for elektronisk tinglysing og gir tilgang til nytt Web Service basert API for elektronisk innsending av dokumenter til tinglysing, jf. tinglygingsforskriften § 3. Grensesnittet vil gi tilgang til alle nødvendige tjenester for validering av dokumenter før innsending, samt tjenester for innsending til tinglysing og tjenester for uthenting av tinglygingsresultat. I tillegg gis det tilgang til tjenester for oppslag i grunnboken i forbindelse med tinglysing, jf. utleveringsforskriften § 4.

Omfanget av Kartverkets system for elektronisk tinglysing er slik dette til enhver tid fremstår i lenken; <https://etgltest.grunnbok.no/grunnbok/>. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, hvilke tjenester som tilbys, tilgjengelige rettsstiftelser, hvem som kan benytte systemet, oppdateringer og andre endringer, kravene til sertifikater, Kartverkets validering med mer.

Dersom Bruker ikke selv utvikler et teknisk system for innsending direkte til Kartverkets system for elektronisk tinglysing, men benytter tekniske systemer/tjenester levert av tjenesteyter/kontraktmedhjelper/tredjemenn el. (heretter omtalt som Kontraktmedhjelper) som tilbyr tjenester til Bruker, så er Bruker fullt ut ansvarlig for Kontraktmedhjelper overfor Kartverket etter denne avtalen. Kontraktmedhjelper er ikke part i denne avtalen.

Opplysninger i og fra private eiendomsregistre omfattes ikke av denne avtalen. Ved innsending mot Kartverket er det Kartverkets valideringstjenester som brukes.

## 2. AVTALENS VARIGHET

Avtalen trer i kraft den dato den er undertegnet av partene og kan sies opp med en frist på 3 måneder fra den første dagen i påfølgende måned. Kartverket kan ikke si opp avtalen uten saklig grunn.

## 3. GENERELT OM SYSTEMET FOR ELEKTRONISK TINGLYSING

Kartverket har utviklet et system for elektronisk tinglysing av rettigheter i matrikkelenheter og borettslagsandeler.

Bruker oppretter elektroniske dokumenter på den form og med den fremgangsmåte som tinglysingen har lagt til rette for. Nødvendige opplysninger for utfylling og validering blir tilgjengeliggjort i grensesnittet.

Brukers system sender en melding til tinglysing via Altinn og rettsstiftelsene får prioritet fra det tidspunkt de ankommer systemet for elektronisk tinglysing hos Kartverket.

En melding kan inneholde ett eller flere dokumenter, hvert dokument bestående av en eller flere rettsstiftelser. Hvert dokument må være elektronisk signert av de rettighetshavere som registrering av dokumentet berører eller av en fullmektig til rettighetshaver hvis fullmakten er mottatt og registrert hos Kartverket.

I tillegg inneholder meldingen et følgebrev som må være elektronisk signert av innsender med betryggende metode fastsatt av Kartverket. Følgebrevet sikrer integriteten til forsendelsen gjennom å referere til de signerte dokumentene, samt angi rekkefølgen for behandling av disse.

Alle dokumenter i en melding får samme behandlingsutfall. Dette innebærer at alle dokumentene enten blir avvist, nektet tinglyst eller tinglyst. Dette med hjemmel i tinglysingsregelverket. Avvisning skjer dersom det er åpenbare mangler eller feil i et eller flere av dokumentene. Dersom det ikke foreligger slike åpenbare feil eller mangler vil dokumentene bli foreløpig registrert i grunnboken. Videre automatisk og/eller manuell behandling avgjør om dokumentene blir nektet tinglyst eller blir endelig godkjent. Dersom dokumentene ikke blir endelig godkjent tinglyst, eller avvist, vil dokumentene bli returnert med informasjon om årsaken til returen.

#### **4. BRUKERS PLIKTER**

##### **4.1**

Bruker er ansvarlig for å ha tilgjengelig en teknisk løsning som fungerer mot det systemet Kartverket har utviklet og benytter for elektronisk tinglysing. Kartverket bestemmer formen og oppsett på elektroniske dokumenter som skal sendes til tinglysing, herunder innholdet i dokumentene og fremgangsmåten for korrekt utfylling av dokumentene. Bruker plikter å benytte elektroniske dokumenter og systemløsninger som oppfyller disse vilkårene.

Bruker kan sette bort utvikling og drift av slik løsning til Kontraktsmedhjelper og/eller benytte eksterne tjenester fra Kontraktsmedhjelper, men Bruker er også i slike tilfeller ansvarlig overfor Kartverket etter denne avtalen. Bruker skal i slike tilfeller informere Kartverket om hvilken Kontraktsmedhjelper som opptre på vegne av Bruker. Dersom Bruker endrer Kontraktsmedhjelper, så skal Kartverket varsles umiddelbart. Det er Brukers ansvar å sikre at Kontraktsmedhjelper ivaretar Brukers plikter etter denne avtalen.

##### **4.2.**

Bruker plikter å sikre oversendelser til Kartverket med betryggende metode. Kartverket fastsetter hva som anses som betryggende metode ut i fra den til enhver tid gjeldende sikkerhetsvurdering. Bruker er forpliktet til å foreta de endringer som er nødvendig for å sikre oversendelsen i henhold til disse kravene. Det vises til denne avtales punkt 4.4. andre avsnitt. Bruker er forpliktet til å gi Kartverket den informasjon som er nødvendig for at Kartverket skal kunne identifisere Bruker.

Dersom dette innebærer bruk av virksomhets sertifikat skal Bruker gi melding til Kartverket om hvilket virksomhets sertifikat som anvendes av virksomheten. Bruker avgjør selv om sertifikatet skal brukes av en eller flere fysiske personer autorisert av virksomheten eller en prosess under virksomhetens kontroll, for eksempel en server. Kartverket fører ingen kontroll på dette.

##### **4.3**

Bruker skal til beste for begge parter fortløpende rapportere feil og avvik som oppdages i Kartverkets system, slik at feilen kan rettes opp raskest mulig. Det er tilgjengelig et oppfølgingssystem (JIRA – GAPI) hvor Bruker elektronisk skal registrere feil/mangler.

Bruker er forpliktet til å foreta de tekniske endringer som er nødvendig ved nye versjoner av systemet. Bruker forplikter seg også til å delta i testing som Kartverket anser nødvendig for å drifte og videreutvikle systemet.

Bruker har ansvar for å drive sin virksomhet i samsvar med gjeldende norsk lov, og for å ha interne systemer og rutiner som sikrer at denne avtalen blir oppfylt.

#### 4.4.

Bruker plikter å sette seg inn i og etterfølge de rettsregler som gjelder for de dokumenter og data som sendes elektronisk til Kartverket. Bruker er forpliktet til å overholde gjeldende personvernlovgivning ved behandling av opplysninger fra grunnboken. Bruker er selv ansvarlig for at all behandling av slike opplysninger skjer i samsvar med gjeldende regelverk.

Bruker er forpliktet til å legge opp driften av sine systemer slik at disse til enhver tid er i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og vilkår i eventuelle tillatelser. Bruker skal etter anmodning fra Kartverket foreta de tilpasninger av systemene som er nødvendig for å møte endringer i lover og forskrifter. Bruker er også pliktig etter anmodning fra Kartverket å foreta tilpasninger av systemene der dette er nødvendig ut fra sikkerhetshensyn, personvernensyn, systemendringer med videre.

Bruker skal ikke på noen måte foreta endringer i utstyr og programvare som er en del av Kartverkets system eller tjenester.

## 5. PLIKTER FOR KARTVERKET

Kartverket gir Bruker tilgang til systemet for elektronisk tinglysing, slik det til enhver tid er definert i lenken; <https://etgltest.grunnbok.no/grunnbok/>.

Kartverket har en forventet tilgjengelighetsprosent for det elektroniske systemet i avregningsperioden, målt etter følgende formel:

$$\text{Tilgjengelighet \%} = \frac{(\text{Måleperiode} - \text{Unntatt tid}) - \text{Nedetid}}{(\text{Måleperiode} - \text{Unntatt tid})} \times 100$$

- Måleperiode = Ett av årets fire kvartaler (tilsvarer avregningsperioden)
- Nedetid = Nedetid er tiden fra en feil oppstår til feilen er rettet og beregnes per tjeneste
- Unntatt tid = Tid som ikke blir betraktet som Nedetid, men der systemet ikke er tilgjengelig

Nedetid vil bli loggført automatisk i Kartverkets overvåkingssystem og tilgjengeliggjøres for Bruker via en web-side.

Kartverkets elektroniske system vil etterstrebe å ha følgende tilgjengelighet:

- 99 % målt på Kartverkets server 24/7 per kvartal.

Siste torsdag i hver måned etter kl 16 vil det være sikkerhetsvedlikehold på systemet. Dette vil unntaksvis kunne gi ustabilitet i kortere perioder.

Større planlagte vedlikeholdsoppgaver som medfører at systemet vil være nede over lengre tid, skal varsles minimum 1 uke på forhånd og normalt legges til helger. Denne tiden regnes som Unntatt tid og vil komme til fradrag i beregning av tilgjengelighet.

Kartverket overvåker og feilretter tjenester, databaser og generell IT-infrastruktur 24/7. Henvendelser besvares i kontortid.

Kartverket plikter å ha tilgjengelig testmiljø der Bruker skal kunne teste tjenestene.

Nye versjoner av systemet skal varsles Bruker i god tid. Det vil være to aktive versjoner av systemet tilgjengelig. Når ny versjon produseres vil eldste aktive versjon fjernes. I særskilte tilfeller, ved strukturelle endringer av vesentlig betydning for systemets funksjonalitet eller sikkerhet eller ved lovendringer og lignende kan Kartverket kreve at Bruker går over til siste versjon slik at begge til da aktive versjoner kan fjernes.

Kartverket vil gi varsel om leveranse av ny versjon så tidlig som mulig og senest 6 måneder før produksjonssetting av ny versjon. Ny versjon vil være klar til test senest 2 måneder før produksjonssetting.

Kontortid hos Kartverket er kl. 08.00 – 15.45 i perioden 15. september til 15. mai og kl. 08.00 til 15.00 i perioden 15. mai – 14. september på ordinære arbeidsdager (mandag - fredag), med unntak for julaften og nyttårsaften.

Kundesenteret er tilgjengelige i kontortiden for faglige spørsmål på telefon 32 11 80 00, e-post: kundesenter@kartverket.no og chat på kartverket.no

Kartverket skal ha 24/7 beredskapsvakt på infrastrukturen og internettjenestene.

Ved spørsmål om driftsproblematikk og i akutsituasjoner kan Kartverket kontaktes etter kontortid og i helger frem til kl. 22.00 på vakttelefon 924 17 830.

Kartverket skal varsle på sin internettside dersom stans i tjenestene går ut over Kartverkets plikter.

## 6. VEDERLAG

Det betales ikke vederlag for bruk av Kartverkets system for elektronisk tinglysing utover tinglysingsgebyr for hver registrering etter de til enhver tid gjeldende gebyrregler.

Det tas forbehold om at Stortinget og Regjering i reglene for gebyr for tinglysing ensidig kan endre betingelsene for betaling for tjenesten, herunder å innføre eget transaksjonsgebyr for elektronisk tinglysing.

Hver av partene dekker egne kostnader i forbindelse med utvikling og drift.

## 7. KRAV TIL INFORMASJONSSIKKERHET

Behandling av informasjon må skje på en trygg og forsvarlig måte, i tråd med gjeldende regelverk.

Bruker må ha rettslig grunnlag for å behandle personopplysninger for å kunne formidle data.

Bruker plikter også å ha/etablere rutiner som forhindrer at tildelte tilgangskoder til Kartverkets systemer, og andre opplysninger som mottas fra Kartverket, gjøres tilgjengelig for uvedkommende. Bruker må sørge for å ha system for internkontroll som sikrer at alle offentlige krav til behandling av opplysningene ivaretas og etterleves, jf. personopplysningsloven § 14.

Opplysninger fra grunnboken som det er gitt tilgang til etter denne avtalen, kan ikke benyttes til markedsføringsformål uten samtykke fra den det gjelder. Fødselsnummer og D-nummer kan bare behandles når det er saklig behov for sikker identifisering og dette er nødvendig for å oppnå slik identifisering, jf. personopplysningsloven § 12.

## **8. EIENDOMSRETT OG IMMATERIELLE RETTIGHETER**

Bruker får ingen eiendomsrett til Kartverkets system for elektronisk tinglysing.

Systemet med data og tekniske løsninger, herunder men ikke begrenset til grensesnitt, kildekode, dokumentasjon og tilknyttet materiale, er opphavsrettslig beskyttet og alle immaterielle rettigheter tilhører Kartverket.

## **9. ANSVARFORHOLD OG MISLIGHOLDSBEFØYELSER**

Bruker har krav på at transaksjoner som mottas elektronisk for tinglysing av Kartverket blir behandlet i henhold til gjeldende tinglysingsregelverk. Kartverkets erstatningsansvar er nærmere regulert i tinglysingsloven § 35 og i skadeerstatningsloven § 2-1. Kartverket har intet ansvar overfor Bruker for følgeskader hos Bruker som skyldes bruk av systemet.

Dersom Bruker direkte eller indirekte benytter opplysninger fra private registre, vil ikke krav kunne reises etter tinglysingsloven § 35. Ingen andre misligholdsbeføyelser eller krav kan heller rettes mot Kartverket dersom Bruker eller tredjemann har stolt på opplysninger i private registre eller kravet på annen måte skyldes forhold som kan knyttes til et privat system.

Kartverket er ikke under noen omstendigheter ansvarlig dersom det erstatningsbetingende skyldes en force majeure begivenhet.

Skulle det inntreffe en ekstraordinær situasjon som ligger utenfor partenes kontroll og umuliggjør oppfyllelse av plikter etter denne avtalen, og som etter vanlige avtalerettslige regler må regnes som force majeure, skal motparten varsles om dette uten ugrunnet opphold. Den rammede parts forpliktelser suspenderes så lenge den ekstraordinære situasjonen varer. Den annen parts motytelser suspenderes i samme tidsrom.

Avtalen kan heves av begge parter som følge av vesentlig mislighold.

Kartverket har ensidig rett til umiddelbart å stanse Brukers tilgang til systemet for elektronisk tinglysing, dersom Kartverket anser at tekniske, økonomiske, sikkerhetsmessige eller andre relevante vesentlige hensyn tilsier at tilgangen bør stanses. Kartverket skal snarest gi Bruker melding om at tilgangen er stanset og årsaken til dette.

Kartverket forbeholder seg rett til dekning av ethvert direkte og indirekte tap som skyldes Brukers misbruk av systemet. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, brudd på immaterielle rettigheter og eiendomsrett.

## **10. OVERDRAGELSE AV AVTALEN**

Avtalen kan ikke overdras til tredjemenn uten at Kartverket har gitt sitt skriftlige forhåndssamtykke. Bruker kan imidlertid transportere avtalen til selskaper innen samme konsern, til datterselskap, eller til selskaper som etableres i forbindelse med fusjon/fisjon hvor Bruker deltar som overtakende eller overdragende selskap. Bruker må umiddelbart informere Kartverket om hvilken juridisk enhet i konsernet som er avtalemotpart etter denne avtalen og varsle om slike endringer som nevnt i punkt 4.2 annet avsnitt i denne avtalen.

## 11. TVISTER/VERNETING

Dersom det oppstår tvist i tilknytning til denne avtalen, og den ikke blir løst ved forhandling, kan partene forsøke å løse tvisten ved mekling. Den nærmere fremgangsmåten for meklingen bestemmes av mekleren i samråd med partene.

Dersom tvisten ikke blir løst ved forhandling eller mekling, kan hver av partene forlange tvisten løst ved norske domstoler. Kommunal- og moderniseringsdepartementet vil i så fall være part på vegne av Kartverket. Dette avsnittet gjelder ikke der Bruker er annen statlig instans.

Verneting er Oslo tingrett.

## 12. BRUKERINFORMASJON OG KONTAKTPERSONER

### Brukerinformasjon

Navn på virksomhet:

Organisasjonsnummer:

Postadresse:

Postnummer og -sted:

Eventuell Kontraktsmedhjelper (jf. punkt 4.1)

Navn på virksomhet:

Alle henvendelser vedrørende denne avtalen rettes til følgende kontaktpersoner:

### Faglig kontaktperson hos Bruker

Navn:

Stilling:

Telefon:

E-postadresse:

### Teknisk kontaktperson hos Bruker

Navn:

Stilling:

Telefon:

E-postadresse:

### Kontaktperson hos Kartverket

Navn: Marita Aarhus

Stilling: Avdelingsdirektør kundesenter

Telefon: 32 11 86 28

E-postadresse: Marita.Aarhus@kartverket.no



**UNDERSKRIFTER**

Denne avtalen undertegnes i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Sted og dato:

Sted og dato:

---

---

For

For Statens kartverk

---

---

Turid Ellingsen, direktør Eiendomsdivisjonen

# NSD NORSK SENTER FOR FORSKNINGSDATA

## **NSD sin vurdering**

### **Prosjekttittel**

Belyse utfordringer og muligheter knyttet til elektronisk tinglysing i Norge

### **Referansenummer**

721881

### **Registrert**

24.01.2020 av Christina Antonie Sand - christina.antonie.sand@gmail.com

### **Behandlingsansvarlig institusjon**

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for eiendom og juss

### **Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)**

Einar Hegstad, einar.hegstad@nmbu.no, tlf: 67231228

### **Type prosjekt**

Studentprosjekt, masterstudium

### **Kontaktinformasjon, student**

Christina Antonie Wicklund Sand, chrissan@nmbu.no, tlf: 47149294

### **Prosjektperiode**

01.01.2020 - 30.06.2020

### **Status**

27.01.2020 - Vurdert

### **Vurdering (1)**

---

#### **27.01.2020 - Vurdert**

Det er vår vurdering at behandlingen av personopplysninger i prosjektet vil være i samsvar med personvernlovgivningen så fremt den gjennomføres i tråd med det som er dokumentert i

meldeskjemaet 27.01.2020 med vedlegg, samt i meldingsdialogen mellom innmelder og NSD. Behandlingen kan starte.

#### MELD VESENTLIGE ENDRINGER

Dersom det skjer vesentlige endringer i behandlingen av personopplysninger, kan det være nødvendig å melde dette til NSD ved å oppdatere meldeskjemaet. Før du melder inn en endring, oppfordrer vi deg til å lese om hvilke type endringer det er nødvendig å melde:  
[https://nsd.no/personvernombud/meld\\_prosjekt/meld\\_endringer.html](https://nsd.no/personvernombud/meld_prosjekt/meld_endringer.html)

Du må vente på svar fra NSD før endringen gjennomføres.

#### TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til 30.06.2020.

#### LOVLIG GRUNNLAG

Prosjektet vil innhente samtykke fra de registrerte til behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at prosjektet legger opp til et samtykke i samsvar med kravene i art. 4 og 7, ved at det er en frivillig, spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake. Lovlig grunnlag for behandlingen vil dermed være den registrertes samtykke, jf. personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a.

#### PERSONVERNPRINSIPPER

NSD vurderer at den planlagte behandlingen av personopplysninger vil følge prinsippene i personvernforordningen om:

- lovlighet, rettferdighet og åpenhet (art. 5.1 a), ved at de registrerte får tilfredsstillende informasjon om og samtykker til behandlingen
- formålsbegrensning (art. 5.1 b), ved at personopplysninger samles inn for spesifikke, uttrykkelig angitte og berettigede formål, og ikke viderebehandles til nye uforenlige formål
- dataminimering (art. 5.1 c), ved at det kun behandles opplysninger som er adekvate, relevante og nødvendige for formålet med prosjektet
- lagringsbegrensning (art. 5.1 e), ved at personopplysningene ikke lagres lengre enn nødvendig for å oppfylle formålet

#### DE REGISTRERTES RETTIGHETER

Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: åpenhet (art. 12), informasjon (art. 13), innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18), underretning (art. 19), dataportabilitet (art. 20).

NSD vurderer at informasjonen som de registrerte vil motta oppfyller lovens krav til form og innhold, jf. art. 12.1 og art. 13.

Vi minner om at hvis en registrert tar kontakt om sine rettigheter, har behandlingsansvarlig institusjon plikt til å svare innen en måned.

#### FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

NSD legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene i personvernforordningen om riktighet (art. 5.1 d), integritet og konfidensialitet (art. 5.1. f) og sikkerhet (art. 32).

For å forsikre dere om at kravene oppfylles, må dere følge interne retningslinjer og eventuelt rådføre dere med behandlingsansvarlig institusjon.

#### OPPFØLGING AV PROSJEKTET

NSD vil følge opp ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av personopplysningene er avsluttet.

Lykke til med prosjektet!

Kontaktperson hos NSD: Tore Andre Kjetland Fjeldsbø  
Tlf. Personverntjenester: 55 58 21 17 (tast 1)

## **Vil du delta i forskningsprosjektet**

### ***”Belyse utfordringer og muligheter knyttet til elektronisk tinglysing i Norge”?***

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å belyse utfordringer og muligheter knyttet til elektronisk tinglysing. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

#### **Formål**

I forbindelse med avlegging av masteroppgave på studiet Master i Eiendom skal det forskes på elektronisk tinglysing og hvordan dette har påvirket de involverte partene. Formålet med prosjektet er å kartlegge hvordan innføringen av elektronisk tinglysing har fungert og hvilke utfordringer som har forekommet. Videre vil det også sees på hvilke muligheter som kan foreligge, for videre utvikling av det elektroniske tinglysingssystemet.

Det er ulike deler knyttet til elektronisk tinglysing som det er ønske om å belyse. Dette er den historiske utviklingen fram til innføring av elektronisk tinglysing, utfordringer og muligheter for profesjonelle aktører ved bruk av elektronisk tinglysing og mulighetene for at private brukere skal kunne benytte seg av elektronisk tinglysing.

#### **Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?**

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet er ansvarlig for prosjektet.

#### **Hvorfor får du spørsmål om å delta?**

Det er profesjonelle aktører som har mulighet til å benytte seg av elektronisk tinglysing som vil bli forespurt om å delta i forskningsprosjektet. Det vil i hovedsak være eiendomsmeglere og bankansatte som sender dokumenter inn for tinglysing.

#### **Hva innebærer det for deg å delta?**

Metoden som blir benyttet er semistrukturerte intervjuer, det vil si at du som deltaker vil kunne svare åpent på spørsmålene som blir stilt. Det vil bli stilt spørsmål knyttet til din erfaring med elektronisk tinglysing, eventuelt hvorfor du ikke velger å benytte deg av det.

#### **Det er frivillig å delta**

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle opplysninger om deg vil bli anonymisert. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

#### **Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger**

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket. Det er studenten som prosjektleder, samt veileder, som vil ha tilgang til opplysningene gjennom arbeidet med prosjektet. Navnet og kontaktopplysningene dine vil jeg erstatte med en kode som lagres på egen navneliste adskilt fra øvrige data.

Som deltaker vil du ikke kunne gjenkjennes i publikasjonen, og det er ingen personopplysninger som vil publiseres. Det er kun opplysninger knyttet til din erfaring med elektronisk tinglysing som vil bli publisert.

**Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?**

Prosjektet skal etter planen avsluttes 15. mai 2020. Etter prosjektslutt vil alle personopplysninger slettes.

**Dine rettigheter**

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- få slettet personopplysninger om deg,
- få utlevert en kopi av dine personopplysninger (dataportabilitet), og
- å sende klage til personvernombudet eller Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

**Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?**

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Norges miljø- og biovitenskapelige universitet har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

**Hvor kan jeg finne ut mer?**

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med: student Christina Antonie Sand på [christina.antonie.wicklund.sand@nmbu.no](mailto:christina.antonie.wicklund.sand@nmbu.no) og veileder Einar Hegstad på [einar.hegstad@nmbu.no](mailto:einar.hegstad@nmbu.no). NMBU sitt personvernombud Hanne Pernille Gulbrandsen kan kontaktes på [personvernombud@nmbu.no](mailto:personvernombud@nmbu.no). NSD – Norsk senter for forskningsdata AS – nås på; [personverntjenester@nsd.no](mailto:personverntjenester@nsd.no) eller telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Einar Hegstad  
Prosjektansvarlig  
Veileder

Christina Antonie Sand  
Prosjektleder  
Student

---

## Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet «*Belyse utfordringer og muligheter knyttet til elektronisk tinglysing i Norge*», og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i intervju

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet, ca. 15. mai 2020.

---

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

## Vedlegg 4: Pantedokument

Tøm skjema

### Pantedokument Panterett i fast eiendom

Pantsettelsen gjelder refinansiering av lån, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 1 andre ledd

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Adresse:	
Postnummer:   Poststed:	
Fødselsnummer/Organisasjonsnummer   Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-5 registreres i grunnboken

1. Pantsetter(e)						
Navn					Fødselsnummer/Organisasjonsnummer	
Angivelse av pantkravets størrelse						
Beløp		Valuta NOK		Beløp med bokstaver		
2. Panthaver						
Navn					Fødselsnummer/Organisasjonsnummer	
3. Panteobjekt						
Kommunenr.	Kommunens navn			Gnr.	Bnr.	Festenr.   Seksjonsnr.   Ideell andel
4. Avtalt prioritet						
Panteretten har opptrinnsrett						
5. Forbud mot visse rettslige disposisjoner						
6. Supplerende tekst ( tinglyses ikke )						
Forsikring ev. bestemmelser om pantsetters plikt til forsikring av pantet						
Mislighold/særlige bestemmelser om ekstraordinært forfall		Panthaver kan kreve pantkravet innfridd i henhold til pantelovens § 1-9.				
Innsigelser ved overdragelse av pantedokumenter		Dersom pantsetter er forbruker, og panthaver overdrar eller pantsetter dette pantedokumentet, kan pantsetteren gjøre gjeldende overfor erververen de samme innsigelser og motkrav som pantsetteren kunne gjort gjeldende overfor panthaveren på grunnlag av låne- og pantsettelsesforholdet, uavhengig av bestemmelsene i gjeldsbrevloven 17. februar 1939 nr 1 andre kapittel. Med forbruker menes en fysisk person når avtalens formål ikke hovedsaklig er knyttet til denne personens næringsvirksomhet, jf. finansavtaleloven § 2 første ledd annet punkt.				
Andre bestemmelser som ikke skal tinglyses						
Dato		Pantsetters underskrift				

Statens kartverk – rev 01/19

Pantedokument – Panterett i fast eiendom

Side 1 av 2



<b>7. Erklæring om sivilstand m.v.</b>	
1. Er pantsetteren/pantsetterne gift eller registrert(e) partner(e) <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er pantsetterne gift eller registre partnere med hverandre og begge underskriver som pantsettere <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder pantsettelsen eiendom som pantsetteren/pantsetterne og dennes (deres) ektefelle(r) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.	
<b>Underskrifter og bekreftelser</b>	
Jeg/vi gir herved panthaver slik panterett som spesifisert ovenfor.	
Sted, dato	
Pantsetter(ne)s underskrifter(er)	Gjentas med blokkbokstaver
<b>Ektefellesamtykke (fylles ut dersom «ja» i pkt. 7.3)</b>	
Som pantsetters ektefelle/registrerte partner samtykker jeg i pantsettelsen.	
Ektefelle/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
<b>Vitneunderskrifter</b>	
Jeg/vi bekrefter at pantsetter(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg underskriften i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

## Vedlegg 5: Skjøte

<b>Tøm skjema</b>		<b>Skjøte<sup>1)</sup></b>				
Innsenders navn		Plass for tinglyingsstempel				
Adresse						
Postnr.	Poststed					
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.	Ref.nr.					
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken						
<b>1. Eiendommen(e)<sup>2)</sup></b>						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhets						
<input type="checkbox"/> 1 Bebygd		<input type="checkbox"/> 2 Ubebygd				
Bruk av grunn						
<input type="checkbox"/> B Bolig eiendom	<input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. vei	<input type="checkbox"/> A Annet
Type bolig						
<input type="checkbox"/> FB Frittliggendebolig	<input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig	<input type="checkbox"/> RK Rekkehuskjede	<input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet		
<b>2. Kjøpesum</b>						
kr					Utløst til salg på det frie marked	
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype						
<input type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)	<input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon	<input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon	<input type="checkbox"/> 5 Uskifte	<input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør	<input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet
<b>Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte</b>						
<b>3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup></b>						
kr						
<b>4. Overdras fra</b>						
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>		Navn			Ideell andel	
<b>5. Til</b>						
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>		Navn			Fast bosatt i Norge	
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>6. Særskilte avtaler</b>						
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses						
Dato		Utstederens underskrift				

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
---

<b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>5)</sup></b>	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

<b>8. Erklæring om sivilstand mv. <sup>6)</sup></b>	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei      Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei      Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei      Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

<b>9. Underskrifter og bekreftelser</b>		
Dato	Sted	
Utsteders underskrift <sup>7)</sup>	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------

<b>10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver <sup>8)</sup></b>		
<b>1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?</b>		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
<b>2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?</b>		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
<b>3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?</b>		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		

<b>Noter:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.</li> <li>2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.</li> <li>3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på <a href="http://www.kartverket.no/dokumentavgift">www.kartverket.no/dokumentavgift</a>.</li> <li>4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.</li> <li>5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.</li> <li>6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.</li> <li>7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.</li> <li>8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.</li> </ol>

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------

## Vedlegg 6: Hjemmelsklæring ved skifte av dødsbo

Innsenders navn:	
Adresse:	
Postnummer:	Poststed:
Fødselsnr./Org.nr.:	Ref.nr.:

### Hjemmelsklæring i forbindelse med arv/skifte/uskifte

1. Eiendommen(e) <sup>1)</sup>						
Kommunenr.:	Kommunenavn	Gnr.:	Bnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:	Ideell andel
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei						
Beskaffenhet: <input type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd						
Anvendelse av grunn: <input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> A Annet						Verdi <sup>2)</sup>
Type bolig: <input type="checkbox"/> FB Frittligg-enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet						
2. Avdøde						
Fødselsnr. (11 siffer)	Navn					
3. Hjemmel <sup>3)</sup>						
Hjemmelen til ovennevnte eiendom(mer) begjæres overført til nedenstående personer i henhold til: (sett X)						
<input type="checkbox"/> 6 Skifteattest	<input type="checkbox"/> 6 Skifteattest og testament	<input type="checkbox"/> 6 Uskifteattest				
4. Ny(e) hjemmelshaver(e)						
Fødselsnr. (11 siffer)	Navn	Ev. slektskapsforhold til avdøde			Andel <sup>4)</sup>	
5. Underskrift						
Undertegnede (gjeldsovertagende arvinger legitimert iht. skifteattesten <sup>5)</sup> , advokat, eiendomsmegler eller annen med fullmakt fra de gjeldsovertagende arvinger) bekrefter at ovenstående opplysninger er riktig og er kjent med straffeansvaret ved avgivelse av uriktige opplysninger til offentlig myndighet.						
Sted	Underskrift	Underskrift			Underskrift	
Dato	Underskrift	Underskrift			Underskrift	
Sted	Underskrift	Underskrift			Underskrift	
Dato	Underskrift	Underskrift			Underskrift	

Noter:

- 1) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.
- 2) Der er eiendommens markedsverdi på tidspunktet for tinglysing som skal oppgis.
- 3) Attesten/testamentet skal vedlegges i original eller bekreftet fotokopi.
- 4) Det som skal oppgis er størrelsen på den eierandel som overføres til den enkelte arving/legatar.
- 5) De legitimerede iht. skifteattest har kompetanse til å disponere over eiendommen inntil skiftet er forestått.

Ønskes det at alle arvingene skal disponere over eiendommene i sameie, må de legitimerede tinglyse en erklæring om dette.

## Vedlegg 7: Intervjuguide profesjonelle aktører

### Historisk utvikling

- Hva er din erfaring med tinglysing generelt? Har du noen innspill eller erfaringer med tinglysingssystemet i sin helhet?
- Hvor lenge har du vært i bransjen?

### Utfordringer og muligheter for profesjonelle aktører ved bruk av elektronisk tinglysing

- Benytter dere dere av elektronisk tinglysing?
- I hvor stor grad benytter dere dere av elektronisk tinglysing, sammenlignet med manuell tinglysing?
- Eventuelt hvilke dokumenttyper?
- Dersom ikke skjøter, hvorfor ikke?
- Dersom vedkommende ikke benytter seg av elektronisk tinglysing: hva er årsaken til at dere ikke benytter dere av elektronisk tinglysing?
- Tenker dere det er noen spesielle utfordringer knyttet til elektronisk tinglysing?
- Hva mener du er de positive virkningene av innføringen av elektronisk tinglysing?
- Hvilke muligheter mener du foreligger for videre utvikling av systemet?
- Har du noen tanker knyttet til elektronisk tinglysing sett i lys av samfunnssituasjonen nå, mtp. koronaviruset?

### Mulighetene for at private skal kunne benytte seg av elektronisk tinglysing

- Har du noen tanker knyttet til at private også skal kunne benytte seg av elektronisk tinglysing?
- Har du noen andre tanker knyttet til elektronisk tinglysing?

## Vedlegg 8: Intervjuguide representant Kartverket

### Historisk utvikling

- Kartverket og tinglysing ble jo i 2005 sentralisert på Hønefoss. Og i 2007 trådte midlertidig forskrift om prøveprosjekt for elektronisk kommunikasjon ved tinglysing i kraft. Kan du si noe om hvordan prøveprosjektet foregikk? Eventuelle utfordringer underveis?
- Jeg har forstått det slik at Danmark gikk over til en mer helautomatisert prosess, hvor så å si alt tinglyses elektronisk. Kan du si noe om årsaken til at Norge ikke har gjort dette?
- I prøveprosjektet ble ikke tinglysing av skjøte tatt med, slik jeg har forstått det. Hva er årsaken til dette? Og ser du på det som en fordel eller ulempe?

### Utfordringer og muligheter for profesjonelle aktører ved bruk av elektronisk tinglysing

- Tenker du det er noen spesielle utfordringer knyttet til systemet fremdeles? I så fall hvilke?
- Hvilke muligheter mener du foreligger for videre utvikling av systemet?
- Har du noen tanker knyttet til elektronisk tinglysing sett i lys av samfunnssituasjonen nå, mtp. koronaviruset? Både for profesjonelle brukere og for Kartverket?
- Kan du si noe om det er flere dokumenter som har blitt tinglyst elektronisk i den samfunnssituasjonen vi nå er i?

### Mulighetene for at private skal kunne benytte seg av elektronisk tinglysing

- Jeg har forstått det slik at dere jobber for at private skal kunne benytte seg av elektronisk tinglysing. Kan du si noe om hvordan dette skal foregå? Og har du noen tanker rundt utfordringer som kan forekomme?
- Har du noen andre tanker knyttet til elektronisk tinglysing?



**Norges miljø- og biovitenskapelige universitet**  
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet  
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway