



DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT

Prop. 118 L

(2010–2011)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i matrikkellova og tinglysingsloven mv.

*Tilråding fra Miljøverndepartementet 13. mai 2011,
godkjent i statsråd samme dag.
(Regjeringen Stoltenberg II)*

1 Proposisjonens hovedinnhold

Miljøverndepartementet legger med dette fram forslag til endringer i lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering (matrikkellova).

Bakgrunnen for forslaget er at eiere av nærings- og boligeiendom i forbindelse med skattelikningen vil kontrollere enkelte opplysninger hentet fra matrikkelen slik som bygningstype, byggeår og areal. For at skattemyndigheten skal kunne tilbakerapportere disse opplysningene til matrikkelen, er det nødvendig med særskilt lov-hjemmel.

I tillegg foreslår departementet å åpne for mer differensierte regler om utsatt oppmålingsforretning.

Departementet legger videre fram forslag om enkelte tilpasninger til matrikkellova i lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing (tinglysingsloven). Endringene er bl.a. nødvendig for at eier av anleggs-eiendom som er anlagt i eierløs grunn, skal kunne ordne sin grunnbokshjemmel på en praktisk måte.

Departementet benytter dessuten anledningen til å rette en feil tatt inn i geodataloven vedrørende en redaksjonell endring i lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova).

2 Høring

Departementet sendte forslag til lovendringer og tilhørende endringer i forskriftene på høring 14. juni 2010. Fristen for å komme med merknader var 15. september 2010. Det kom inn 29 uttalelser. Femten av disse gjaldt lovforslaget. Tolv høringsinstanser svarte at de ikke hadde merknader.

De fleste som uttalte seg til lovforslaget, var positive til endringene, eller hadde ingen vesentlige merknader.

Høringsnotatet og høringsuttalelsene er tilgjengelig på departementets internettsider.

Andre spørsmål tatt opp i høringen

I høringsnotatet fremmet departementet et forslag til endring i forskrift 26. juni 2009 nr. 864 om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) som ikke direkte var knyttet til lovforslaget. Det gjaldt praktiseringen av kravet om delingstillatelse etter plan- og bygningsloven for visse tiltak som behandles etter annet lovverk.

I tillegg tok *Olje- og energidepartementet* opp behovet for bedre ordninger for registrering av fallrettigheter i vassdrag. *Statens vegvesen* tok opp spørsmål knyttet til klargjøring av grenser som involverer landbrukseiendommer som består av flere bruksnummer.

Departementet vil arbeide videre med disse spørsmålene etter at Stortinget har tatt stilling til lovforslaget.

Høringsinstanser

Høringsbrevet ble sendt til disse instansene:

Finansdepartementet
Fiskeri- og kystdepartementet
Fornyings-, administrasjons- og kirkedepartementet
Forsvarsdepartementet
Justis- og politidepartementet
Kommunal- og regionaldepartementet
Landbruks- og matdepartementet
Olje- og energidepartementet
Samferdselsdepartementet

Fylkesmannen i Hedmark

Brønnøysundregistrene
Datatilsynet
Domstolsadministrasjonen
Skattedirektoratet
Statens bygningstekniske etat
Statens kartverk
Statens vegvesen, Vegdirektoratet
Statistisk sentralbyrå

Arendal kommune
Bergen kommune
Bjugn kommune
Drammen kommune
Fredrikstad kommune
Kristiansand kommune
Larvik kommune
Lindås kommune
Melhus kommune
Narvik kommune
Oslo kommune
Porsgrunn kommune
Skedsmo kommune
Ski kommune
Stavanger kommune
Tromsø kommune
Vang kommune
Ålesund kommune

Den norske advokatforening
Eiendomsmeglerforetakenes forening
Energi Norge
Finansnæringens Fellesorganisasjon
Geoforum
Geomatikkbedriftenes landsforening

Handels- og Servicenæringens Hovedorganisasjon
Huseiernes landsforbund
KS
Landsorganisasjonen i Norge
NITO - Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon
Norsk Eiendomsinformasjon AS
Norsk Kommunalteknisk Forening
Norske Arkitekters Landsforbund
Norske Boligbyggelag
Norske Jordskifte kandidaters Bedriftsforening
Næringslivets Hovedorganisasjon
Rådgivende ingeniørers forening
Tekna - Norges Jordskifte kandidatforening

Innkommne høringsuttalelser

Følgende instanser hadde merknader til høringen:

Finansdepartementet
Kommunal- og regionaldepartementet
Olje- og energidepartementet
Samferdselsdepartementet

Brønnøysundregistrene
Datatilsynet
Jernbaneverket
Skattedirektoratet
Statens kartverk
Statens vegvesen, Vegdirektoratet
Statistisk sentralbyrå

Kristiansand kommune
Larvik kommune
Oslo kommune

Energi Norge
Geomatikkbedriftenes landsforening
NITO - Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon

3 Komplettering av opplysninger i matrikkelen basert på rapportering fra skattemyndigheten

Stortinget vedtok 1. desember 2009 nytt system for å fastsette likningsverdien av nærings- og boligeiendom. Eier skal i den forbindelse rapportere opplysninger om bygningstype, byggeår og areal til skattemyndigheten, jf. Prop. 1 L (2009-2010) kap. 3.3.4 og 4.3.4. Skattemyndigheten vil kontrollere disse opplysningene opp mot tilsvarende opplysninger i matrikkelen.

I utgangspunktet er skattemyndigheten pga. taushetsplikt forhindret fra å rapportere tilbake til matrikkelen opplysninger som myndigheten har fått i forbindelse med selvangivelsen, selv om dette er opplysninger som hører inn under matrikkelen.

Det er en fordel for skatteyster selv, og samfunnet generelt, om skattemyndigheten kan rapportere slike opplysninger tilbake til matrikkelen, jf. bl.a. plikten offentlige organ har til å samordne oppgaveplikter. Ligningsloven slår fast at taushetsplikten ikke er hinder for å gi ut opplysninger når dette går fram av lov, jf. ligningsloven § 3-13 nr. 2 bokstav h.

Departementet la på denne bakgrunnen fram forslag om å ta inn et påbud i matrikkellova § 27 første ledd nytt andre og tredje punktum om at skattemyndigheten skal kunne komplettere opplysninger i matrikkelen som skattemyndigheten får innrapportert fra eier eller rettighetshaver.

Datatilsynet uttaler:

«Når det gjelder etablering av rapporteringsplikt fra skattemyndighetene til sentral matrikkelmyndighet, vil Datatilsynet understreke betydningen av at utleveringen og det endrede behandlingsformålet er forutberegnlig for skattyter når han gir fra seg opplysningene.

Det vises i den forbindelse til personopplysningslovens § 19. Bestemmelsen gir den registrerte rett til slik informasjon som er nødvendig [for] at vedkommende skal kunne ivareta sine rettigheter som registrert, herunder om hva som er formålet med behandlingen av personopplysningene og om opplysningene vil bli utlevert.»

Finansdepartementet uttaler:

«Finansdepartementet forstår forslaget til ny hjemmel i matrikkellova og matrikkelforskriften slik at skattemyndighetene uten videre vil få plikt til å gi opplysningene om boliger videre til Kartverket. Finansdepartementet ber om at bestemmelsene blir utformet slik at opplysningene i stedet kun skal gis når Kartverket ber om opplysningene.»

Jernbaneverket er positiv til forslaget, men legger til:

«Etter vårt syn er det påkrevet med en egen rubrikk i matrikkelen for rapportering av PROM. Slik Skatteetatens ordning legges opp,

vil målingene ofte gjennomføres av grunneier. At matrikkelen angir hvem som har gjennomført målingene kan være hensiktsmessig siden slike opplysninger også kan gjennomføres av takstmann, arkitekt, bygningsingeniør etc. i forbindelse med salg eller ombygging av eiendommen. For å gjøre det lettere å spore eventuelle avvik i ettertid, kan også angivelse av tidspunktet for målingene registreres. Slike tilleggsopplysninger kan etter vårt syn styrke kvaliteten av grunnboken og dermed få positive virkninger.»

Skattedirektoratet uttaler:

«Skattedirektoratet stiller seg i utgangspunktet positiv til at det innføres en plikt for skattemyndighetene til å komplettere opplysninger i matrikkelen som skattemyndighetene får innrapportert fra eier eller rettighetshaver. En slik komplettering vil heve kvaliteten på matrikkelen samtidig som det er en fordel for skattyter selv og samfunnet generelt om skattemyndigheten kan rapportere slike opplysninger tilbake til matrikkelen, jf. bl.a. plikten offentlige organ har til å samordne oppgaveplikter.

Generelt vil innføringen av en ny opplysningsplikt måtte veies opp mot personvern- og rettsikkerhetshensyn som tilsier at annen bruk av opplysninger som er samlet inn til ett bestemt formål bør begrenses. Dette også for å sikre tillitsforholdet mellom den som plikter å gi opplysningene og mottaker, i dette tilfellet skattyter og skatteetat.

Skattedirektoratet kan ikke se at ovennevnte personvern- og rettsikkerhetshensyn i stor grad gjør seg gjeldende når det gjelder vidererapportering av den type opplysninger som det her er tale om, idet dette er opplysninger som allerede i dag hører inn under matrikkelen. Vi kan således ikke se at det nødvendige tillitsbaserte forholdet mellom skattyter og skattemyndighetene eller hensynet til personvernet vil lide ved en slik bestemmelse som foreslått.»

Skattedirektoratet foreslår at oppregningen av de aktuelle opplysningene, bygningstype, byggeår og areal, kommer fram av lovteksten og ikke bare gjennom forskrift som høringsnotatet legger opp til. Skattedirektoratet er redd den generelle formuleringen høringsnotatet legger opp til, kan feiltolkes som en knytning til folkeregisteret (adresser).

Statistisk sentralbyrå uttaler:

«Opplysninger fra Matrikkelen inngår i en rekke av SSBs statistikker, spesielt skal nevnes den løpende boligstatistikken, statistikken over eiendomsomsetningen samt Folke- og bolig telling 2011 som i sin helhet skal være registerbasert. Det er en kjensgjerning at kvaliteten, både dekningsgraden og validiteten, er mangelfull i matrikkelen for flere variable som er viktige i SSBs statistikker. Vi støtter derfor helt ut forslaget til endringen i matrikkellova som vil gi Statens kartverk tilgang til opplysninger om bygningstype, byggeår og areal som eiere av nærings-, bolig- og fritidseiendommer gir i samband med kontrollen til skattelikningen. Vi forutsetter at denne informasjonen nyttes til å heve datakvaliteten i matrikkelen, enten ved å endre på eksisterende verdier eller ved å legge disse til som egne kjennemerker.

Vi forutsetter videre at den nye informasjonen tilføres SSB som en del av det allerede etablerte løpende datamottaket av matrikkeldata fra Statens kartverk.»

Kristiansand kommune vil ikke anbefale automatisk overføring av data fra Skatteetatens prosjekt inn i matrikkelen. Slike data må i tilfelle legges inn i nye tilleggsfelt som ikke kan blandes med eller erstatte de eksisterende felt i matrikkelen.

Larvik kommune mener at komplettering av opplysninger i matrikkelen basert på rapportering fra skattemyndigheten, er bra da mange av disse opplysningene mangler helt i matrikkelen. Det forutsetter, som foreslått, at det blir opprettet ekstrasfelt i matrikkelen for disse opplysningene. Kommunen retter samtidig kritikk mot manglende involvering av kommunene i likingstakstprosjektet, og forutsetter at dette blir langt bedre i forbindelse med den foreslåtte tilbakerapporteringen.

Oslo kommune mener det er uheldig at det innføres tilleggsregistrering av boliginformasjon som kommer i tillegg til de data som kommunens matrikkelførere har ansvar for å oppdatere. Oslo kommune mener dette skaper uklarhet i ansvarsforhold og hvordan korreksjoner av matrikkellopplysninger skal gjennomføres. *NITO - Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon* har en tilsvarende uttalelse.

Geomatikkbedriftenes landsforening (GBL) har ikke merknader til at opplysninger om areal mv., meldt inn av skatteyter til skattemyndigheten overføres til og legges inn som et eget felt i matrikkelen, men legger til:

«GBL er undrende til at Staten i forbindelse med skattelikningen nå innfører et nytt arealbegrep på boliger for skatteformål, det såkalte P-Rom. Vi mener at bruksareal, som har minst rom for skjønn, er bedre egnet for de aller fleste formål. Vi foreslår derfor at departementet tar initiativ til at skatt på boliger så snart som mulig tar utgangspunkt i bruksareal, og at P-Rom avvikles.»

GBL mener derfor at innlegging av P-Rom i matrikkelen bør være en midlertidig overgangsordning, og uttaler:

«Matrikkelen bør klart vise de arealer, byggeår og andre opplysninger som skal brukes i forbindelse med fastsetting av likningsverdi. Disse opplysningene bør være meldt inn og kvalitetssikret av kommunene, og ikke av den enkelte skatteyter. Gjennom en slik offentlig registrering oppnår en at opplysningene også kan legges til grunn ved kjøp og salg av eiendom, ved utleie, til fordeling av felleskostnader i bygg med flere boliger, som grunnlag for kommunale gebyrer og avgifter med mer.»

GBL oppsummerer med at matrikkelen må rettes opp og kompletteres slik at offentlig registrerte opplysninger kan legges til grunn for skatt til stat og kommune.

Departementets vurdering

Departementet viser til Datatilsynets merknad om betydningen av at utleveringen og det endrede behandlingsformålet er forutberegnelig for skatteyter når han gir fra seg opplysningene. Departementet vil avvente iverksettingen av ordningen til det i samarbeid med skattemyndighetene er funnet en egnet måte å informere om ordningen, og hvilke opplysninger som omfattes.

Departementet viser til Finansdepartementets forslag om å utforme bestemmelsen slik at opplysningene bare skal gis når Kartverket ber om opplysningene. Departementet understreker at ordningen ikke vil innebære at skattemyndighetene uten videre vil få plikt til å gi opplysningene om boliger videre til Kartverket. Departementet legger til grunn at overføring av opplysninger fra skattemyndighetene til matrikkelen vil skje elektronisk og være automatisert. Den praktiske ordningen for dette avtales mellom Skattedirektoratet og Statens kartverk. Ordningen vil i utgangspunktet basere seg på en eller to overføringer i året.

Departementet har på denne bakgrunnen justert ordlyden i forslaget.

Skattedirektoratet foreslår at oppregningen av de aktuelle opplysningene, bygningstype, byggeår og areal, kommer fram av lovteksten. Departementet er ikke enig i dette. Hvilke opplysninger det konkret dreier seg om, er ikke fastsatt i skatte-loven eller ligningsloven. Det vil da være lite hensiktsmessig å binde dette opp i matrikkellova. Departementet holder derfor fast ved at oppregningen best skjer i forskrift, men foreslår en mer direkte henvisning til dette i lovbestemmelsen. Bestemmelsen gjelder ikke overføring av opplysninger fra folkeregisteret til matrikkelen. Dette er lovregulert på annen måte, jf. matrikkellova § 22 tredje ledd.

Når det gjelder merknadene fra Jernbaneverket m.fl. om bruk av ulike arealdefinisjoner, og merknadene fra Oslo kommune m.fl. om tilleggsregistrering av boliginformasjon som kommer i tillegg til de data som kommunens matrikkelførere har ansvar for å oppdatere, vil departementet bemerke:

Matrikkelen har i dag bare ett datafelt for hver av de fleste bygningsopplysningene. Det innebærer at det ikke alltid er klart om en opplysning i et datafelt beskriver hvordan bygningen faktisk er, eller om den beskriver hva som er godkjent av kommunen.

For nye bygninger legger kommunen inn opplysninger om bygninger basert på kommunal byggesaksbehandling - først i henhold til rammesøknaden og dernest i henhold til iverksettningstillatelsen. Mange kommuner baserer sin saksbehandling på at matrikkelen inneholder opplysninger om bygningen slik den er godkjent. Det innebærer at dersom rettighetshaver ønsker å få rettet opplysninger i samsvar med de faktiske bygningsmessige forhold, må vedkommende i mange tilfeller først søke kommunen om tillatelse til å endre bygningen før kommunen endrer opplysningene i matrikkelen. Komplettering via skattemyndigheten egner seg ikke for oppdatering av denne typen opplysninger.

For eldre bygninger er situasjonen dels at en god del opplysninger aldri er ført i matrikkelen, dels at mange opplysninger er ment å beskrive hvordan bygningen faktisk er, uten at det er gjort undersøkelser i kommunens arkiv om hva som eventuelt er godkjent. Komplettering via skattemyndigheten egner seg godt for oppdatering av denne type opplysninger da dette ikke krever saksbehandling i Statens kartverk eller kommunen, men kan baseres på automatiske rutiner. Til dette kommer at innrapportering av arealopplys-

ninger til skattemyndighetene i utgangspunktet vil være basert på primærromareal (P-ROM), mens matrikkelen i utgangspunktet benytter bebygd areal (BYA), bruksareal (BRA) og bruttoareal (BTA).

Departementet legger derfor til grunn at matrikkelen må inneholde to datafelt for opplysninger som det er aktuelt å komplettere via skattemyndigheten: Ett felt basert på innrapportering fra eier og rettighetshaver, og ett felt basert på formell saksbehandling i kommunen.

4 Utsatt oppmålingsforretning

Gjeldende matrikkellov § 35 første ledd lyder:

«Rekvisisjon av oppmålingsforretning skal sett fram overfor den kommunen som skal matrikkelføre forretninga. Kommunen skal gjennomføre og matrikkelføre forretninga utan unødige opphald. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn to år.»

Departementet la i høringsnotatet fram forslag om å utvide fristen i *tredje punktum* fra to til tre år, samtidig som bestemmelsen flyttes fra loven til forskrift. I forslag til forskrift som ble lagt fram for høringsinstansene samtidig med lovforslaget, ble det presisert at fristen skulle regnes fra tinglysingstidspunktet.

Jernbaneverket uttaler:

«Etter Jernbaneverkets oppfatning bør det vurderes om fristen skal utvides ytterligere til fire eller fem år. Jernbaneverkets større utbyggingsprosjekter varer ofte tre til seks år, og det må alltid foretas en avveining av når i prosessen det bør rekvireres oppmålingsforretning.

...

På den annen side kan en ytterligere utvidelse av fristen medføre at kommunen nedprioriterer tyngre saker relatert til samferdsel, da slike erfaringsmessig er mer arbeidskrevende og mindre inntektsbringende for kommunen enn oppmåling av boligtomter.»

Jernbaneverket mener det er viktig at kommunen ikke gis ensidig mulighet til å utsette oppmålingsforretninger av eget tiltak. Gjeldende formulering om at en eventuell utsettelse skal avtales mellom kommunen og rekvirenten, må derfor videreføres i forskriften.

Statens vegvesen uttaler:

«Vi har ingen merknader til at maksimalfristen for forlengelse av utsatt oppmålingsforretning forlenges fra to til tre år. I høringsnotatet er fristforlengelsen begrunnet ut fra særlige behov når matrikkelenhet opprettes uten at matrikkelføring er fullført. Ut fra ordlyden i eksisterende bestemmelse og det som framgår av lovens forarbeider mener vi at muligheten til fristforlengelse er generell og at den ikke [...] bare er knyttet opp mot de tilfeller der det opprettes matrikkelenhet uten at matrikulering er fullført. Vi mener derfor at kommentarene til forslaget er misvisende. Vi er uenige i at bestemmelsen skal flyttes fra loven til forskriften. Vi ser på muligheten for fristforlengelse som så viktig at vi mener den bør være lovfestet. Så langt vi kan se er forslaget om å flytte bestemmelsen fra lov til forskrift helt uten begrunnelse.»

Statistisk sentralbyrå uttaler at endringen av maksimalfristen fra to til tre år for utsatt oppmålingsforretning bare må gjelde unntaksvis, og understreker at hovedregelen om at kommunene skal gjennomføre og matrikkelføre oppmålingsforretningene uten unødig opphold håndteres strengt.

Oslo kommune er positiv til at fristen for å gjennomføre en utsatt oppmålingsforretning utvides til tre år, men peker på at det i enkelte prosjekter også kan være behov for lengre frist. Oslo kommune foreslår derfor at det åpnes for fristforlengelse. *NITO - Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon* har en tilsvarende uttalelse.

Departementets vurdering

Spørsmålet om utsatt oppmålingsforretning kan deles i to grupper:

Den ene gruppen gjelder tilfeller der rekvirent og kommune avtaler at oppmålingsforretningen, og dermed eventuell oppretting av nye matrikkelenheter, skal holdes på vent. I prinsippet kan denne type tilfeller alternativt håndteres ved at rekvirenten venter med å sende inn rekvisisjon, som Jernbaneverket er inne på i sin uttalelse.

Den andre gruppen gjelder tilfeller der rekvirenten søker om å opprette nye matrikkelenheter før oppmålingsforretningen er gjennomført. Kommunen har mulighet for å ta i bruk en slik framgangsmåte når det foreligger «særlige grunner», jf. matrikkellova § 6 andre ledd. Hva som regnes som «særlige grunner» er etter gjeldende regelverk begrenset. Vanligvis vil framgangsmåten

være knyttet til tilfeller der det er formålstjenlig og tilsiktet at grensene først blir nøyaktig fastsatt når området er ferdig opparbeidet med vegger og annen infrastruktur.

Departementet erfarer at regelverket på området med fordel kan gjøres mer differensiert. Det kan i den forbindelse være aktuelt å innføre forskjellige tidsfrister avhengig av sakens karakter. Departementet holder derfor fast ved at bestemmelser om dette mest hensiktsmessig gis i forskrift. Departementet er enig med Jernbaneverket i at forskriften bør utformes slik at kommunen ikke ensidig kan utsette oppmålingsforretninger av eget tiltak. Departementet er enig med Statens vegvesen i at adgangen til fristforlengelse er vesentlig, og fremmer i tråd med dette forslag til endret formulering i tredje punktum. Utfyllende regler om maksimalfrister gis i forskrift. Det kan f.eks. være aktuelt å tillate utsettelse i noe større grad pga. vær- og føreforhold når det foreligger en entydig og nøyaktig delingstillatelse, og det er nødvendig å få etablert matrikkelenheten for å komme i gang med tilhørende byggetiltak. Departementet viser til uttalelsen til Statistisk sentralbyrå som understreker betydningen av at kommunene gjennomfører og matrikkelfører oppmålingsforretningene uten unødig opphold. Dette er formulert som gjeldende hovedregel i matrikkellova § 35 første ledd andre punktum. Departementet legger ikke opp til noen endring på dette punktet.

5 Tilpasninger i tinglygingsloven til matrikkellova

5.1 Innledning

Miljøverndepartementet foreslår enkelte endringer i tinglygingsloven for bedre tilpasning til matrikkellova. Det omfatter endringer i tinglygingsloven §§ 12 a, 38 a og 38 b, samt en ny bestemmelse § 38 c om registrering av anleggseiendom i eierløs grunn.

Departementet foreslår å innføre begrepet matrikkelenhet i stedet for eiendom i de bestemmelsene i tinglygingsloven som henviser direkte til matrikkellova, dvs. §§ 38 a, 38 b og ny 38 c. Endringen er av redaksjonell art, og er ikke ment å ha materiell betydning. Begrepet er allerede innført i tinglygingsloven § 12 a. Bakgrunnen er at matrikkellova har gått bort fra å bruke «eiendom» som begrep på registreringsenheten til fordel for «matrikkelenhet». Matrikkelenhet favner også rettigheter som er særskilt matrikulerte etter tidligere regelverk og som har eget grunnboksblad.

Statens kartverk foreslår i sin høringsuttalelse at formuleringene «opprettet i grunnboken» i §§ 12 a og 38 a, erstattes med «registrert i grunnboken» slik at det blir samsvar med begrepsbruken i matrikkellova § 24 annet ledd. Statens vegvesen har en liknende uttalelse. *Departementet* er enig i dette.

5.2 Krav om matrikkelføring før eiendom kan få eget grunnboksblad

Etter gjeldende tinglygingslov § 12 a første ledd kan dokument som gir grunnbokshjemmel til matrikkelenhet, ikke tinglyses uten at det framgår av matrikkelen at slik tinglysing kan finne sted for vedkommende enhet. Bestemmelsen har fått denne ordlyden som en tilpasning til matrikkellova. Ordlyden tar under dette høyde for en bestemmelse i matrikkellova § 7 som ikke er satt i verk, om krav til klarlagt grense før tinglysing av hjemmelsovergang. Iverksettingen av matrikkellova § 7 skal, i samsvar med Stortingets forutsetninger, først skje etter at matrikkellova har virket en tid.

Forbudet mot å tinglyse dokument som gir grunnbokshjemmel til matrikkelenhet uten at dette samsvarer med matrikkelen, innebærer bl.a. en sperre mot å tinglyse dokument som gir grunnbokshjemmel til matrikkelenhet, uten at matrikkelenheten er opprettet som egen registerenhet. *Departementet* foreslo i høringsnotatet at dette ble presisert i form av *nytt fjerde punktum*.

Statens kartverk mener at tilføyelsen vil gi en bedre forståelse av bestemmelsen, men at dette skjer best ved at tilføyelsen kommer som nytt første punktum. Statens kartverk peker i en tilleggsuttalelse på at gjeldende ordlyd ikke tydelig nok gir uttrykk for at det ved lovendringen som ble satt i kraft 1. januar 2010, ikke var ment å gjøre realitetsendring i gjeldende tinglysingssperre mot avtaler som overdrar eiendoms- eller festerett til del av en grunneiendom uten at det er holdt oppmålingsforretning over grunnen.

Statens vegvesen stiller spørsmålsteget ved om endringen er nødvendig, og viser til at det vel ikke er mulig å tinglyse et hjemmelsdokument for en matrikkelenhet som ikke er registrert i grunnboka. Statens vegvesen mener i stedet at tilføyelsen er egnet til å skape forvirring.

Departementet viser til at bestemmelsens hovedregel framgår av gjeldende første punktum. Det kan likevel være hensiktsmessig å sette inn presiseringen først i paragrafen som foreslått av Statens kartverk. Presiseringen er særlig ment å klargjøre vilkårene for tinglysing i situasjoner der

det må opprettes nytt grunnboksblad, dvs. når en matrikkelenhet skal registreres i grunnboken for første gang. *Departementet* foreslår derfor å ta inn presiseringen som nytt første ledd. Formuleringen er en videreføring av ordlyden slik den lød inntil 1. januar 2010.

5.3 Grunnbokshjemmel pga. dokumentert eierskap i minst 20 år

Når noen kan sannsynliggjøre at han har vært eier i minst 20 år, kan vedkommende få overført grunnbokshjemmelen som eier til seg. Tinglygingsloven § 38 a fastsetter vilkår for dette.

Ved iverksettingen av matrikkellova 1. januar 2010 ble formuleringen i *første punktum* endret. Endringen var ment som en ren redaksjonell tilpasning til ny matrikkellov. I bestemmelsen slik den gjaldt fram til 1. januar 2010, var det imidlertid uttrykkelig presisert at eiendommen skulle ha eget grunnboksblad. Bestemmelsen slik den nå lyder, sier at eiendommen skal være matrikulert. I det ligger indirekte også et krav om at det skal være opprettet grunnboksblad for eiendommen, jf. matrikkelloven § 24 tredje ledd. Da matrikkelføringen skjer i flere trinn, kan det likevel være en fordel at vilkåret om registrering i grunnboken, gis et eksplisitt uttrykk.

Etter gjeldende *tredje punktum* skal registerføreren anmerke at grunnbokshjemmelen er i orden. Tinglygingspraksis, slik den har vært de siste 20 årene etter at grunnboken ble elektronisk, er at hjemmelsovergang i henhold til § 38 a blir tinglyst som eget dokument og ikke ved anmerkning på grunnboksbladet. *Departementet* foreslår å endre lovteksten i samsvar med dette.

Statens kartverk foreslår å stryke ordet «derved» i første punktum som synes overflødig. *Departementet* er enig i dette.

5.4 Grunnbokshjemmel for eiendom ervervet til veg- eller jernbaneformål

Tinglygingsloven § 38 b første ledd fastsetter vilkår for overføring av grunnbokshjemmel til eiendom ervervet til veg- eller jernbaneformål som eies av stat, fylkeskommune eller kommune.

Det følger av matrikkellova § 15 andre ledd, jf. § 9 første ledd bokstav f, at arealoverføring kan benyttes i forbindelse med erverv av grunn som er tilegnet offentlig veg- og jernbaneformål. Ved arealoverføring blir det ikke opprettet noen ny matrikkelenhet. Arealet overføres direkte fra den ene matrikkelenheten til den andre, uten at det blir tildelt noe matrikkelnummer til det overførte

arealet. For å presisere dette foreslo departementet i høringsnotatet å legge til ordet «areal» i *første ledd første punktum*.

Etter gjeldende *bokstav b* er det et vilkår at kommunen erklærer at klagefristen etter matrikkellova er utløpt, eller klage er avgjort, før vedkommende myndighet kan få overført grunnbokshjemmelen. Det viser seg at dette ikke er en god tilpasning til matrikkellova da underretting om matrikkelføringen er forutsatt å skje først etter at tinglysingen er fullført. Klagefristen etter matrikkellova begynner således først å løpe etter fullført tinglysing. Det innebærer at saken går i «vranglås» ved at kommunen på tinglysingstidspunktet ikke kan erklære at klagefristen etter matrikkellova er utløpt eller at klage er avgjort. Departementet foreslo i høringsnotatet å løse dette ved å ta bort kravet om at klagefristen etter matrikkellova skal være utløpt.

Jernbaneverket mener det er bedre å henvise til «arealoverføring» direkte enn å trekke inn begrepet «areal».

Statens vegvesen viser til at ingen kan få grunnbokshjemmel til et areal uten at det er innlemmet i en matrikkelenhet, og at det i utgangspunktet er unødvendig å presisere at dette også gjelder matrikkelenhet der deler av arealet er innlemmet ved arealoverføring. Dersom dette likevel skal inn i loven, foreslår *Statens vegvesen* at dette formuleres som følger:

«Matrikkelenhet ervervet til veg eller jernbaneformål som eies av stat, fylkeskommune eller kommune, kan vedkommende myndighet få grunnbokshjemmel til som eier når vedkommende myndighet erklærer å være eier. Dette gjelder også i de tilfeller der deler av arealet er innlemmet i matrikkelenheten ved arealoverføring.»

Samferdselsdepartementet viser til merknaden fra *Jernbaneverket* og *Statens vegvesen* og foreslår å stryke henvisningen til «areal».

Departementets vurdering

Det er riktig at hovedregelen i matrikkellova innebærer at sakstypen «arealoverføring» bare kan benyttes for å overføre areal mellom matrikulert eiendom, dvs. mellom to tilgrensende matrikkelenheter, jf. matrikkellova § 15 første ledd. Matrikkellova § 15 andre ledd åpner imidlertid for at arealoverføring i sak som gjelder erverv av grunn til offentlig veg- eller jernbaneformål, også kan omfatte umatrikulert grunn under forutsetning av

at grunnen matrikuleres. Departementet foreslår en formulering i tråd med dette som bygger på forslaget til *Statens vegvesen*. Forslaget innebærer at gjeldende bokstav b strykes i sin helhet da den gjenstående formuleringen «matrikkelenheten er registrert i matrikkelen» er en selvfølgelighet. Bestemmelsen i gjeldende bokstav a trenger dermed ikke å formuleres som egen bokstav. Henvisningen til denne bestemmelsen i andre og tredje ledd omformuleres i tråd med dette.

5.5 Grunnbokshjemmel for anlegg i eierløs grunn

Departementet la i høringsnotatet fram forslag om en ny bestemmelse i tinglyssloven om overføring av grunnbokshjemmel for anlegg i eierløs grunn i form av ny § 38 c.

Matrikkellova åpner for å registrere anleggseiendom som egen registerenhet. Anleggseiendom er et volum over eller under jordoverflaten. Anleggseiendom kan opprettes ved at volumet blir fradelt en eksisterende matrikkelenhet. Anleggseiendom kan også opprettes ved okkupasjon av eierløs grunn, jf. matrikkellova § 9 første ledd bokstav d.

Ved okkupasjon av eierløs grunn må hjemmelsforholdet i grunnboken avklares ved at det blir kunngjort en oppfordring til mulige hjemmelshavere om å melde seg innen en viss frist. Gjeldende § 38 a er ikke anvendelig siden den har et vilkår om at den som ønsker å få grunnbokshjemmel må ha utøvd eierrådighet i 20 år.

Oslo kommune anser endringen som helt nødvendig for å kunne registrere anleggseiendom i eierløs grunn. *NITO - Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon* har en tilsvarende uttalelse.

6 Økonomiske og administrative konsekvenser, ikraftsetting

Endringene har ingen vesentlige administrative eller økonomiske konsekvenser.

Tilpasningene i tinglyssloven og rettingen knyttet til geodataloven og avhendingslova bør settes i kraft så raskt som mulig. Når det gjelder endringene i matrikkellova, er disse avhengig av at det blir utarbeidet utfyllende forskrifter.

Oppdatering av matrikkelen basert på rapportering fra skattemyndigheten, krever at det blir utarbeidet rutiner for dette hos skattemyndigheten og *Statens kartverk*. I praksis vil overføring av opplysninger skje elektronisk. Det må også utarbeides et opplegg for å informere skatteyterne om

ordningen. Departementet antar at dette kan skje i tilknytning til innleveringen av selvangivelsene.

7 Merknader til de enkelte bestemmelsene

Til matrikkellova § 27 første ledd

Gjeldende bestemmelse åpner for å komplettere manglende, ufullstendige eller misvisende opplysninger i matrikkelen med sikte på å bedre kvaliteten og påliteligheten til registeret. Gjeldende første ledd fastsetter i den forbindelse at sentral matrikkelstyresmakt eller kommunen kan pålegge eier, rettighetshaver eller leier til eiendom, bygning eller bygningsdel å framskaffe opplysninger om eksisterende matrikkelenheter, bygninger, boliger og adresser, når det går fram av lov eller forskrift at matrikkelen skal inneholde slike opplysninger.

Endringen innebærer at slik komplettering også kan skje på bakgrunn av opplysninger som eier eller rettighetshaver innrapporterer til skattemyndigheten i forbindelse med selvangivelsen. I tråd med det vedtatte skatteopplegget omfatter dette for boligeiendom, de tre opplysningene: bygningstype, byggeår og areal. For næringsseiendom omfatter det også opplysninger om eiendomstype. Departementet vil presisere dette i forskrift.

Skattemyndighetene skal på bakgrunn av den foreslåtte bestemmelsen, kunne vidererapportere disse opplysningene til Statens kartverk uten hinder av taushetsplikten, jf. ligningsloven § 3-13 nr. 2 bokstav h.

Nærmere regler om overføringsordninger mv. kan fastsettes i forskrift. Det legges til grunn at skattemyndighetene og sentral matrikkelmyndighet finner fram til og avtaler praktiske ordninger for dataoverføring, valg av overføringstidspunkt ol.

Til matrikkellova § 35 første ledd

Kommunen skal gjennomføre og matrikkelføre oppmålingsforretningene uten unødig opphold, jf. matrikkellova § 35 første ledd andre punktum. Departementet vil i forskrift gi regler om tidsfrister, jf. matrikkellova § 35 fjerde ledd. Det kan også være aktuelt å gi mer differensierte regler om utsatt oppmålingsforretning generelt, jf. matrikkellova § 6 andre ledd.

Til tinglysningsloven § 12 a

Nytt første ledd presiserer når det er nødvendig å opprette nytt grunnboksblad, dvs. når en matrikkelenhet skal registreres i grunnboken for første gang. Dokument som gir grunnbokshjemmel i form av eiendoms- eller festerett til matrikkelenhet, må gjelde en eller flere bestemte matrikkelenheter. Dokumentet kan ikke gjelde del av en matrikkelenhet. Grunnen må, med noen unntak, i så fall først registreres som egen matrikkelenhet. Dette skjer på grunnlag av melding til tinglysing om opprettelse av matrikkelenhet, jf. matrikkellova § 24 første ledd. Unntakene framkommer som unntak fra oppmålingsplikten etter matrikkellova, og gjelder for det første feste av grunn for 10 år eller kortere. I tillegg gjelder visse unntak for forpaktning eller annen leie av grunn som innebærer bruksrett av mindre omfattende karakter, jf. matrikkelforskriften § 30.

Bestemmelsen er i prinsippet allerede dekket av vilkåret i gjeldende første ledd første punktum, jf. kap. 5.2. Endringen er således av redaksjonell art.

Til tinglysningsloven § 38 a

Endringene er av redaksjonell art og en tilpasning til gjeldende tinglysningspraksis, jf. kap. 5.3.

Til tinglysningsloven § 38 b

Stat, fylkeskommune og kommune kan få grunnbokshjemmel til egen veg- eller jernbanegrund basert på egenerklæring. Grunnen må være ført i matrikkelen, enten tidligere eller bekreftet med melding etter matrikkellova § 24 første ledd. Ordningen gjelder også for offentlig veg- eller jernbanegrund ervervet ved arealoverføring.

Dersom føringen i matrikkelen blir omgjort etter klage i medhold av matrikkellova, og det medfører at hjemmelen må endres, må hjemmelen også tilbakeføres. Dette vil da skje med grunnlag i tinglysningsloven § 18.

Endringen i andre og tredje ledd er en redaksjonell tilpasning til endringen i første ledd.

Til tinglysningsloven ny § 38 c

Bestemmelsen innebærer at den som ønsker grunnbokshjemmel til anleggseiendom i eierløs grunn, må sannsynliggjøre og skriftlig erklære å være eier. Det kan f. eks. oppfylles ved at kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven fremlegges. Vedkommende må også sannsynliggjøre at

okkupasjonen ikke berører tredjemanns eiendomsrett. Det kan f.eks. oppfylles gjennom oppmålingsforretningen.

måte. Feilen har i praksis vært håndtert ved at aktuelle bestemmelser ikke har vært satt i kraft. Vedtaket her om geodataloven og avhendingslova retter dette også formelt.

Til geodataloven § 11 og avhendingslova § 2-6

Avhendingslova § 2-6 første ledd ble endret ved lov 25. april 2008 nr. 11 om endringer i burettslagslova, eigarseksjonslova og avhendingslova uten at det ble tatt tilstrekkelig redaksjonelt hensyn til endringen som tidligere var vedtatt i matrikkellova. Retting av dette ble tatt inn i lov 3. september 2010 nr. 56 om infrastruktur for geografisk informasjon (geodataloven), men ikke på korrekt

Miljøverndepartementet

t i l r å r :

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om endringer i matrikkellova og tinglysingsloven mv.

Vi HARALD, Norges Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endringer i matrikkellova og tinglysingsloven mv. i samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag

til lov om endringer i matrikkellova og tinglysningsloven mv.

I

I lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomstegistreling (matrikkellova) gjøres følgende endringer:

§ 27 første ledd skal lyde:

Sentral matrikkelstyresmakt eller kommunen kan påleggje eigar, rettshavar eller leigar til eigedom, bygning eller bygningsdel å framskaffe opplysningar om eksisterande matrikkeløiningar, bygningar, bustader og adresser, når det går fram av lov eller forskrift at matrikkelen skal innehalde slike opplysningar. *Dersom eigar eller rettshavar til fast eigedom har plikt til å gi slike opplysningar til skattestyresmakta, kan skattestyresmakta rapportere opplysningane vidare til sentral matrikkelstyresmakt etter reglar fastsett av departementet i forskrift. Skattestyresmakta kan utføre slik rapportering utan hinder av teieplikta etter ligningsloven.*

§ 35 første ledd tredje punktum skal lyde:

Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist etter reglar fastsett av departementet i forskrift.

II

I lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing gjøres følgende endringer:

§ 12 a nytt første ledd skal lyde:

Når det etter matrikkellova skal utføres oppmålingsforretning, kan dokument som gir grunnbokshjemmel til eiendoms- eller festerett, ikke tinglyses uten at melding til tinglysing om opprettelse av matrikkelenheten senest samtidig blir registrert i grunnboken.

§ 12 a nåværende første og andre ledd blir nytt andre og tredje ledd.

§ 38 a skal lyde:

§ 38 a Når en *matrikkelenhet som er registrert i grunnboken*, tilhører noen som ikke har grunnbokshjemmel, kan den som utøver eierrådigheten og som skriftlig erklærer å være eier, få grunnbokshjemmel dersom han sannsynliggjør at han, alene eller sammen med sin hjemmelsmann har vært eier i minst 20 år. Finner registerføreren at disse vilkår er til stede, kunngjør han en oppfordring til mulige eiere om å melde seg innen en frist som settes til minst en måned. Melder ingen seg, *utsteder registerføreren en hjemmelskløring som tinglyses som et hjemmelsdokument.*

§ 38 b skal lyde:

§ 38 b *Matrikkelenhet* ervervet til veg- eller jernbaneformål som eies av stat, fylkeskommune eller kommune, kan vedkommende myndighet få grunnbokshjemmel til som *eier*, når vedkommende myndighet erklærer å være *eier*. *Dette gjelder tilsvarende når slik grunn er ervervet ved arealoverføring.*

Finner registerføreren at vilkårene er oppfylt, oppretter han grunnbokblad og tinglyser erkløringen etter *første ledd* som hjemmelsdokument.

Departementet kan gi nærmere regler om erkløringen etter *første ledd*.

Ny § 38 c skal lyde:

§ 38 c *For å få grunnbokshjemmel til matrikkelenhet som er opprettet i medhold av matrikkellova § 9 første ledd bokstav d, må den som hevder å være eier, sannsynliggjøre dette, samt skriftlig erkløring å være eier. Finner registerføreren at disse vilkår er til stede, kunngjør han en oppfordring til mulige eiere om å melde seg innen en frist som settes til minst en måned. Melder ingen seg, utsteder registerføreren en hjemmelskløring som tinglyses som et hjemmelsdokument.*

III

I lov 3. september 2010 nr. 56 om infrastruktur for geografisk informasjon (geodataloven) gjøres følgende endring:

§ 11 nr. 2 oppheves.

IV

I lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova) skal § 2-6 første ledd andre punktum lyde:

Det gjeld òg kostnadene til oppmålingsforretning og matrikkelføring, og sakkunnig hjelp til dette.

V

Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer. Kongen kan sette i kraft de enkelte bestemmelsene til forskjellig tid.

