

HØRINGSUTTALELSE FRA OSLO KOMMUNE

FORSLAG TIL ENDRINGER I MATRIKKELLOV OG TINGLYSINGSLOV

Forslag til endringer	Kommentarer fra Oslo kommune
<p><i>Forslag til endring av matrikkellova</i></p> <p>§ 27 nytt første ledd andre og tredje punktum skal lyde: Dersom eigar eller rettshavar til fast eigedom har plikt til å gi slike opplysningar til skattestyresmakta, skal skattestyresmakta vidare rapportere opplysningane til sentral matrikkelstyresmakt for komplettering av matrikkelen. Skattestyresmakta kan utføre slik vidare rapportering utan hinder av teieplikta etter ligningsloven.</p>	<p>Oslo kommune støtter prinsipielt ikke denne lovendringen. Her legges det direkte inn data i matrikkelen uten nødvendig kontroll og kvalitetssikring av kommunens godkjente matrikkelførere. Likevel kan vi akseptere en ny kolonne med bygningsopplysninger hvis det tydeliggjøres hvordan innlegging, retting og vedlikehold av dette datasettet skal foregå.</p>
<p><i>Forslag til endring av matrikkelforskriften</i></p> <p>Ny § 60a skal lyde:</p> <p>§ 60a Overføring av matrikelopplysninger fra skattemyndighetene Skattemyndighetene skal etter ordning avtalt med Statens kartverk, overføre til matrikkelen opplysninger som blir innhentet fra eier eller rettighetshaver til bygning og som gjelder bygningstype, byggeår og areal.</p>	<p>PBE, som ansvarlig for matrikkelføring i Oslo kommune, baserer registrering i bygningsdelen i matrikkelen på godkjente vedtak i byggesaksbehandlingen. Dette gjøres bevisst for å ha kontroll over kvaliteten på innholdet i matrikkelen, og for å sikre ensartet registrering i ulike tilfeller.</p> <p>Det er lagt opp til at skatteetaten skal oppdatere matrikkelen med opplysninger om boligareal, byggeår og boligtype. PBE forutsetter at feltene som skal benyttes, vil være låst med hensyn på oppdatering for andre enn skatteetaten. Dette for å sikre oversikt over kvalitet og kilde for oppdatering, og hindre at boligeier tar direkte kontakt med kommunene for eventuelle rettelser av denne typen opplysninger.</p> <p>Innføring av nye felt for flere av bygningsopplysningene, gir mulighet for kontroll. PBE forutsetter at kommunen ikke får ansvar for å gjennomføre kontroller, og at ansvaret for å oppdatere feltene ikke på noe tidspunkt blir overført til kommunene.</p>
<p><i>Forslag til endring av tinglysningsloven</i></p> <p>§ 12a første ledd skal lyde:</p> <p>Dokument som gir grunnbokshjemmel til matrikkelenhet kan ikke tinglyses uten at det framgår av matrikkelen at slik tinglysing kan finne sted for vedkommende enhet. Gir dokumentet uttrykk for hjemmelsovergang som ledd i arv, skifte eller tvangsfullbyrdelse, eller gjelder eierseksjon eller festerett for en tid av 10 år eller kortere, er det tilstrekkelig at enheten er innført i matrikkelen. Dokument som endrer grenser for matrikkelenhet, kan ikke tinglyses før endringen er matrikkelført, unntatt når annet er bestemt av retten. <i>Når det etter matrikkellova skal utføres oppmålingsforretning, kan dokument som gir grunnbokshjemmel til matrikkelenhet ikke tinglyses uten at matrikkelenheten senest samtidig blir opprettet i grunnboken.</i></p> <p><i>Forslag til endring av tinglysningsloven</i></p> <p>§ 38a skal lyde: Når en matrikkelenhet som er opprettet i grunnboken, tilhører noen som ikke har grunnbokshjemmel, kan den som utøver</p>	<p>Forslag til endring i § 38a tas til etterretning.</p>

<p>eierrådigheten og som skriftlig erklærer å være eier, derved 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 1 måned. Melder ingen seg, <i>utsteder registerføreren en hjemmelsklæring som tinglyses som et hjemmelsdokument.</i></p>	
<p><i>Forslag til endring av tinglysningsloven</i></p> <p>§ 38b første ledd skal lyde:</p> <p><i>Matrikkelenhet eller areal</i> ervervet til veg- eller jernbaneformål som eies av stat, fylkeskommune eller kommune, kan vedkommende myndighet få grunnbokshjemmel til som eier når</p> <p>a) vedkommende myndighet erklærer å være eier, og</p> <p>b) matrikkelenheten er registrert i <i>matrikkelen</i>.</p>	<p>Forslag til endring i § 38b tas til etterretning.</p>
<p><i>Forslag til endring av tinglysningsloven</i></p> <p>Ny § 38c skal lyde:</p> <p>38c. 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 erklære 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 1 måned. Melder ingen seg, utsteder registerføreren en hjemmelsklæring som tinglyses som et hjemmelsdokument.</p> <p><i>Til tinglysningsloven ny § 38c</i></p> <p>Matrikkelloven åpner for å registrere anleggseiendom som egen registerenhet. Anleggseiendom er et volum over eller under jordoverflaten. Anleggseiendom kan opprettes ved at volumet blir fradelte matrikkelenhetens undergrunn eller luftrom. Anleggseiendom kan også opprettes ved okkupasjon av eierløs undergrunn, luftrom eller sjøområde, jf. matrikkellova § 9 første ledd bokstav d.</p> <p>Ved okkupasjon må hjemmelsforholdet i grunnboken avklares ved at det blir kunngjort en oppfordring til mulige hjemmelshavere om å melde seg innen en viss frist. Gjeldende § 38a er ikke anvendelig siden den har et vilkår om at den som ønsker å få grunnbokshjemmel må ha utøvd eierrådighet i 20 år. Departementet foreslår derfor en ny bestemmelse for anleggseiendom. Forslaget innebærer at den som ønsker grunnbokshjemmel, 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.</p>	<p>Forslag til endring i § 38c anser Oslo kommune som helt nødvendig for at anleggseiendom i eierløs grunn skal kunne etableres.</p>
<p>3. Maksimalfristen for utsatt oppmålingsforretning forlenges fra to til tre år. Reglene flyttes fra matrikkellova til matrikkelforskriften</p> <p>Kommunen skal gjennomføre og matrikkelføre</p>	

<p>oppmålingsforretningene uten unødig opphold, jf. matrikkellova § 35 første ledd. Tredje punktum åpner imidlertid for at: «Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikke lengre enn to år.»</p> <p>I praksis er behovet for lengre frist først og fremst knyttet til situasjoner der det er gitt fristforlenging etter matrikkellova § 6 andre ledd, dvs. når kommunen etter søknad har funnet at det foreligger særlige grunner for å opprette en ny matrikkelenhet selv om oppmålingsforretningen ikke er fullført.</p> <p>I samband med høring av matrikkelforskriften uttalte mange kommuner at det kan være behov for å vente med å fullføre oppmålingsforretninga så lenge som inntil tre år når det blir gitt fristforlenging etter § 6 andre ledd. Flere kommuner pekte på at en frist på to år kan være snaut ved lang byggetid på større utbyggingsprosjekter, eller ved utsatt byggestart. Departementet enig i dette, og foreslår i den forbindelse å flytte reglene om maksimalfrist for utsatt oppmålingsforretning fra loven til forskriftene.</p> <p><i>Forslag til endring av matrikkellova</i></p> <p>§ 35 første ledd tredje punktum strykes.</p> <p><i>Til matrikkellova § 35 om rekvisisjon og fullføring av oppmålingsforretning</i></p> <p>Kommunen skal gjennomføre og matrikkelføre oppmålingsforretningene uten unødig opphold, jf. matrikkellova § 35 første ledd andre punktum. Departementet vil i forskrift gi nærmere regler om tidsfrister, jf. matrikkellova § 35 fjerde ledd.</p> <p><i>Forslag til endring av matrikkelforskriften</i></p> <p>§ 25 tredje ledd andre punktum skal lyde:</p> <p>Det kan ikke settes lengre frist enn tre år regnet fra tinglysningstidspunktet for opprettelsen av matrikkelenheten.</p> <p><i>Til matrikkelforskriften § 25 om opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning</i></p> <p>Når det foreligger særlige grunner, kan kommunen etter søknad fra den som har rekvirert forretningen, opprette matrikkelenheten uten at oppmålingsforretningen er fullført, jf. matrikkellova § 6 andre ledd. Dette er særlig aktuelt når det er formålstjenlig og tilsiktet at grensene først blir nøyaktig fastsatt når området er ferdig opparbeidet med vegger og annen infrastruktur. Departementet foreslår å sette en absolutt frist på tre år i slike saker.</p>	<p>Matrikkelloven begrenser allerede muligheten for utsatt oppmålingsforretning. Det burde derfor ikke vært nødvendig å redusere fristen for gjennomføring i forhold til delingsloven.</p> <p>Derfor støtter Oslo kommune den foreslåtte 3 års fristen.</p> <p>Tilsvarende støtter vi en endring i matrikkelforskriften om at fristen settes til 3 år. I større prosjekter kan det forekomme at anlegget ikke blir ferdigstilt i løpet av 3 år. I stedet for en absolutt frist burde det være mulig med en fristforlengelse.</p>
<p>4. Presisering av unntak fra krav om delingstillatelse etter plan- og bygningsloven for visse tiltak som behandles etter annet lovverk</p> <p>Gjeldende matrikkellov § 10 første ledd første punktum slår fast at det må foreligge tillatelse etter plan- og bygningsloven før ny grunneiendom mv. kan føres inn i matrikkelen. Kravet om søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven er imidlertid ikke absolutt. Bygge- og anleggstiltak er unntatt fra søknadsplikten etter plan- og bygningsloven dersom tiltaket blir tilfredsstillende</p>	<p>Plan- og bygningsetaten tar presiseringen til etterretning.</p> <p>Det kan likevel være enklere for søker å gjennomføre en behandling etter pbl enn å få eiendomsutforming avklart med kommunen etter regler som ikke er definert. Det vil da legges vekt på en forenklet saksbehandling.</p>

<p>behandlet etter andre lover, jf. forskrift 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak § 4-3. Departementet foreslår å presisere i matrikkelforskriften at dette unntaket også innbefatter den delen av tiltaket som gjelder eiendomsutforming.</p> <p><i>Forslag til endring av matrikkelforskriften</i></p> <p>§ 27 nytt fjerde ledd skal lyde:</p> <p>(4) Krav om at det skal foreligge tillatelse etter plan- og bygningsloven, gjelder ikke når tiltaket er unntatt fra krav om søknadsplicht etter forskrift 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak § 4-3 og den tilhørende eiendomsutforming på den måten er tilfredsstillende avklart med kommunen.</p> <p><i>Til matrikkelforskriften § 27 om krav til dokumentasjon</i></p> <p>I den grad behandlingen etter særlovgivningen avklarer spørsmålet om den tilhørende eiendomsutforming på tilfredsstillende måte, faller også denne delen av tiltaket inn under unntaket fra kravet om at det skal foreligge en tillatelse etter plan- og bygningsloven før oppmålingsforretningen kan matrikuleres. For at eiendomsutforming skal være tilfredsstillende avklart med kommunen, må kommunen være forelagt kart og dokumentasjon som gir nødvendig grunnlag for å avholde oppmålingsforretning, og som dokumenterer at eiendomstiltaket er unntatt fra søknadsplichten.</p>	
<p>5. Presisering av reglene i matrikkelforskriften om utlevering av matrikkelbrev</p> <p><i>Forslag til endring av matrikkelforskriften</i></p> <p>§ 14 andre ledd første kolon skal lyde:</p> <p>Følgende kan få utlevert alle typer opplysninger fra matrikkelen, <i>herunder matrikkelbrev</i>, som ledd i deres virksomhet etter matrikkellova § 30 første ledd bokstav d:</p> <p><i>Til matrikkelforskriften § 14</i></p> <p>Personer nevnt i oppregningen bokstavene a til j, bl.a. bank, forsikringsforetak og advokat, kan få utlevert alle typer opplysninger fra matrikkelen. Forslaget presiserer at opplysninger kan gis i form av matrikkelbrev.</p>	<p>Endring i § 14 andre ledd synes å være en fornuftig endring. Matrikkelbrev utleveres etter bestemmelsene om betaling i forskriftens § 16 (4).</p>
<p>6. Supplerende regel i matrikkelforskriften om klage</p> <p><i>Forslag til endring av matrikkelforskriften</i></p> <p>Overskriften i § 20 skal lyde:</p> <p>§ 20 <i>Supplerende regler om klage</i></p> <p>Nytt andre ledd skal lyde:</p> <p>(2) <i>Dersom klagevedtaket etter klageorganets vurdering innebærer at en innføring i grunnboken blir uriktig, skal det sende melding om dette til tinglysingsmyndigheten.</i></p> <p><i>Til matrikkelforskriften § 20</i></p> <p><i>Andre ledd</i> er nytt. Paragrafoverskriften er av den grunn også endret.</p> <p>I noen tilfeller skal en matrikkelføring følges opp med tinglysing før klagefristen etter matrikkellova er utløpt. Dersom klagebehandlingen medfører at matrikkelføringen må omgjøres på en slik måte at en innføring i grunnboken blir uriktig, skal klageorganet vurdere om det bør sende melding</p>	<p>Endring i § 20 med tilføyelse av nytt andre ledd synes å være en fornuftig endring</p>

om omgjøringen til tinglysingsmyndigheten. Tinglysingsmyndigheten avgjør selv om innføringen kan omgjøres etter tinglysingsloven § 18.	
	GENERELT Enkelte steder i dagens matrikkellov henvises det til paragrafer i plan- og bygningsloven som ikke lenger stemmer med revidert pbl. Benytt anledningen til å korrigere disse henvisningene.