

Høringsnotat – forslag til endringer i matrikkelforskriften og forskriften om konsesjonsfrihet som følge av innføringen av elektronisk tinglysing

1.	Høringsnotatets hovedinnhold	2
2.	Bakgrunnen for høringsnotatet.....	2
2.1.	Prop. 53 L (2013-2014) om endringer i tinglysningsloven mv. (elektronisk tinglysing)	2
2.2.	Arbeidsgruppen nedsatt av KMD høsten 2014	3
2.3.	Dagens regelverk om dokumentasjon av konsesjonsforholdet og forholdet til delingsbestemmelsen i jordloven ved tinglysing av fast eiendom	3
3.	Forslag til teknisk løsning for elektronisk tinglysing knyttet til konsesjonslovgivningen og delingsbestemmelsen i jordloven	4
3.1.	Erverv av eiendomsrett til fast eiendom.....	4
3.2.	Stiftelse og overdragelse av andre rettigheter.....	5
3.3.	Deling av driftsenhet etter jordloven.....	5
3.4.	Nærmere om den tekniske løsningen for elektronisk tinglysing	6
3.5.	Nærmere om innholdet i den nye tilleggsdelen i matrikkelen	7
3.5.1.	Hvem kan føre opplysninger i den nye tilleggsdelen i matrikkelen?.....	7
3.5.2.	Hvordan skal den nye tilleggsdelen i matrikkelen utformes?	7
4.	Forslag til endringer i regelverket	8
4.1.	Gjeldende rett.....	8
4.2.	Forslag til endringer i matrikkelforskriften	10
4.3.	Forslag til endringer i forskrift om konsesjonsfrihet.....	11
5.	Økonomiske og administrative konsekvenser	12
6.	Merknader til forskriftsendringene.....	12
6.1.	Forskrift om eiendomsregistrering av 26. juni 2009 nr. 864 (matrikkelforskriften).	12
6.2.	Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord av 8. desember 2003 nr. 1434	13
7.	Forslag til forskriftsendringer	13
7.1.	Forslag til forskrift om endring i matrikkelforskriften.....	13
7.2.	Forslag til forskrift om endring i forskrift om konsesjonsfrihet mv.	14

1. Høringsnotatets hovedinnhold

Kommunal- og moderniseringsdepartementet nedsatte høsten 2014 en arbeidsgruppe som fikk som mandat å utarbeide et forslag til høringsnotat med utkast til endringer i regelverket som vil tilrettelegge landbrukslovgivningen for elektronisk tinglysing og med størst mulig grad av automatisert validering.

Elektronisk tinglysing skal etter planen innføres i 2016. Lov om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing) av 20. juni 2014 nr. 45 innebærer at det legges til rette for elektronisk tinglysing i tinglysingsloven. Det åpnes for et kombinert system hvor både elektroniske dokumenter og papirdokumenter kan tinglyses. Forarbeidene til endringsloven er Prop. 53 L (2013-2014) om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing) og Innst. 192 L (2013-2014). Loven har sin bakgrunn i arbeidsgrupperapporten ”Elektronisk tinglysing – forslag til endringer i tinglysingsloven mv. for å tilrettelegge for elektronisk tinglysing”. Det er ikke fastsatt når lovendringene trer i kraft, men dette vil avgjøres når datoen for ferdigstilling av det tekniske systemet er klart. Kartverkets prosjekt for elektronisk tinglysing, som har ansvaret for å utarbeide det tekniske systemet, legger opp til en gradvis innføring av elektronisk tinglysing både med tanke på brukergrupper og type dokumenter.

Kartverket som tinglysingsmyndighet kontrollerer i dag at forholdet til konsesjonsregelverket er i orden. Tilsvarende gjelder for delingsbestemmelsen etter jordloven. Dette gjøres ved manuell saksbehandling basert på dokumentasjon som er behandlet av konsesjonsmyndigheten (kommunene). Ved elektronisk tinglysing vil kommunikasjonen mellom brukeren og tinglysingsmyndigheten skje elektronisk samtidig som saksbehandlingen hos tinglysingsmyndigheten automatiseres i så stor grad som mulig. Dette vil gi en betydelig mer tids- og kostnadseffektiv tinglysingsprosess for alle parter, og de samfunnsøkonomiske gevinstene anslås å være betydelige.

Landbruks- og matdepartementet sendte 15. oktober 2014 på høring forslag om å oppheve konsesjonsloven. Høringsfristen var 15. januar 2015. Som følge av at forslaget om å oppheve konsesjonsloven ikke er ferdigbehandlet, tas det her utgangspunkt i gjeldende regelverk. Elektronisk tinglysing skal innføres allerede i 2016, så det vil ikke være anledning til å avvente utfallet av saken før det må tilrettelegges for nødvendige tekniske og juridiske endringer for å muliggjøre innføringen av elektronisk tinglysing.

Høringsnotatet inneholder forslag om å utarbeide en tilleggsdel i matrikkelen der kommunen registrerer opplysninger om forholdet til konsesjonslovgivningen og delingsbestemmelsen i jordloven etter å ha mottatt egenerklæringsskjemaet fra erverver. Disse opplysningene vil legge grunnlaget for størst mulig grad av automatiserte valideringer ved elektronisk tinglysing ved at det elektroniske tinglysingsystemet henter opplysninger fra tilleggsdelen i matrikkelen.

2. Bakgrunnen for høringsnotatet

2.1. Prop. 53 L (2013-2014) om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing)

Justis- og beredskapsdepartementet la ved Prop. 53 L (2013-2014) frem forslag til endringer i tinglysingsloven og noen andre lover med det formål å tilrettelegge for elektronisk tinglysing. Proposisjonen var en oppfølging av rapporten fra arbeidsgruppen ledet av professor Erik

Røsæg. Lovsaken ble behandlet og vedtatt i Stortinget 10. juni 2014. Bestemmelsene trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer. Det er ikke fastsatt når lovendringene trer i kraft, men dette vil avgjøres når datoen for ferdigstilling av det tekniske systemet for elektronisk tinglysning er klart.

2.2. Arbeidsgruppen nedsatt av KMD høsten 2014

Kommunal- og moderniseringsdepartementet nedsatte høsten 2014 en arbeidsgruppe som fikk som mandat å utarbeide et forslag til høringsnotat med utkast til endringer i regelverket som vil tilrettelegge landbrukslovgivningen for elektronisk tinglysning med størst mulig grad av automatiske valideringer. Arbeidsgruppen har bestått av 2 representanter fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 1 representant fra Landbruks- og matdepartementet, 3 representanter fra Kartverket og 1 representant fra Landbruksdirektoratet. Det fremgår av mandatet at arbeidsgruppen skulle utrede og utarbeide forslag til endringer om bl.a. følgende:

- Hvordan tinglysningsprosessen kan automatiseres for å skille mellom erverv som krever dokumentasjon av forholdet til konsesjonsloven og de erverv der slik dokumentasjon ikke er nødvendig.
- Hvordan tinglysningsprosessen kan automatiseres ved tinglysning av erverv der det er krav om bruk av egenerklæring.
- Hvordan tinglysningsprosessen kan automatiseres ved tinglysning av erverv der det er krav om konsesjonsvedtak.
- Hvordan tinglysningsprosessen kan automatiseres for å sikre at bestemmelsen om deling av landbrukseiendom i jordloven § 12 overholdes, jf. tinglysningsloven § 12a tredje ledd.

2.3. Dagens regelverk om dokumentasjon av konsesjonsforholdet og forholdet til delingsbestemmelsen i jordloven ved tinglysning av fast eiendom

Konsesjonslovens hovedregel i § 2 er at fast eiendom ikke kan erverves uten tillatelse av Kongen. Myndigheten til å gi slik tillatelse er delegert til kommunen. Konsesjonsloven § 3 fastslår at tilsvarende gjelder for stiftelse og overdragelse av leierett, annen lignende bruksrett eller andre rettigheter som innebærer at eierens adgang til å råde over eiendommen eller til å få det økonomiske utbyttet av den blir vesentlig innskrenket, og som gjelder for mer enn 10 år eller som gir adgang for brukeren å forlenge kontraktstiden ut over 10 år. Tilsvarende gjelder også for utbyggingskontrakter av enhver art uten hensyn til varighet.

Kartverket som tinglysningsmyndighet skal kontrollere at forholdet til konsesjonsregelverket er i orden, jf. konsesjonsloven § 15, som fastslår at erverv som krever konsesjon ikke kan tinglyses eller matrikkelføres med mindre konsesjon er gitt. Tilsvarende gjelder for dokument som går ut på å stifte eller overdra en rett som rammes av delingsforbudet i jordloven, jf. tinglysningsloven § 12a tredje ledd. Dette innebærer at når et skjøte, en hjemmelsklæring eller et annet dokument som overfører grunnbokshjemmelen som eier eller fester sendes til tinglysning, må det som hovedregel legges ved dokumentasjon på forholdet til konsesjonsregelverket.

Dersom det er nødvendig å søke konsesjon, må søknaden sendes til kommunen. Ved et positivt vedtak, må konsesjonsvedtaket legges ved dokumentene som sendes Kartverket for tinglysning.

Ved konsesjonsfrie erverv må erverver dokumentere konsesjonsfriheten, jf. forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord av 8. desember 2003 nr. 1434 § 4. Det fremgår av forskriften §§ 2 og 3 hvilke erverv som krever dokumentasjon i form av egenerklæring. Egenerklæringen gis på fastsatt skjema som heter "Egenerklæring om konsesjonsfrihet". I egenerklæringsskjemaet skal det også bekreftes at ervervet ikke innebærer deling av en driftsenhet etter jordloven § 12. Skjemaet må bekreftes, stemples og signeres av kommunen før det sendes til Kartverket. En rekke erverv kan tinglyses uten egenerklæring, som for eksempel kjøp av andel i borettslag. Tinglygingsmyndigheten kan da kreve dokumentasjon i den grad det finnes nødvendig, jf. forskrift om konsesjonsfrihet § 4.

Dersom det er nødvendig å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål, kan kommunen anmode Landbruksdirektoratet om å fastsette forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for den aktuelle kommunen. En slik forskrift innebærer at det må søkes om konsesjon for erverv av eiendom i det området forskriften om nedsatt konsesjonsgrense gjelder for, med mindre vilkår om bl.a. boplikt etter konsesjonsloven § 7 er oppfylt. For erverv av eiendom i kommuner hvor det er fastsatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, må det enten sendes med et vedtak om konsesjon eller fylles ut et særskilt egenerklæringsskjema som sendes sammen med øvrig dokumentasjon til tinglysing. For erverv av bebygd landbrukseiendom som er over arealgrensene i konsesjonsloven § 4 nr. 4, benyttes imidlertid vanlig egenerklæringsskjema for slike erverv også i disse kommunene. Dette er aktuelt når ervervet er konsesjonsfritt etter konsesjonsloven § 5. Unntakene fra bruk av egenerklæringsskjema som er fastsatt i forskrift om konsesjonsfrihet mv. gjelder ikke i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense.

3. Forslag til teknisk løsning for elektronisk tinglysing knyttet til konsesjonslovgivningen og delingsbestemmelsen i jordloven

De endringer som må foretas for å tilpasse det elektroniske tinglysingssystemet til konsesjonsregelverket, vil hovedsakelig være av teknisk art. Det må imidlertid gjøres enkelte endringer i matrikkelforskriften og forskriften om konsesjonsfrihet for å legge til rette for elektronisk saksbehandling og automatiske valideringer i forhold til konsesjonsregelverket.

3.1. Erverv av eiendomsrett til fast eiendom

I dag er det som nevnt ovenfor under pkt. 2.3. slik at den som ønsker å tinglyse sitt erverv av eiendomsrett til fast eiendom som hovedregel må sende inn dokumentasjon på at konsesjonsforholdet er i orden til Kartverket. Med mindre det ikke er krav om egenerklæring etter forskrift om konsesjonsfrihet mv. § 3, jf. § 1, må dette skje i form av egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet, eller ved å legge ved konsesjonsvedtaket der konsesjon er gitt.

Arbeidsgruppen foreslår at det legges opp til et system der erverver ikke lenger trenger å få tilbake egenerklæringsskjemaet fra kommunen og sende det til tinglysingen. Erverver trenger heller ikke legge ved konsesjonsvedtaket når konsesjon er gitt. Kommunen mottar egenerklæringsskjemaet på vanlig måte, og registrerer opplysningene i en egen tilleggsdel i matrikkelen. Kommunen bekrefter samme sted at konsesjon er gitt, jf. vedtak, der det er aktuelt. Videre bekrefter kommunen at ervervet ikke medfører deling av driftsenhet, jf. jordloven § 12 sjette ledd.

Når kommunen har registrert inn de aktuelle opplysningene, vil kommunen kunne ta ut en kvitteringsmelding fra matrikkelen. Kommunen må deretter informere erverver om at opplysningene er ferdig registrert inn i tilleggsdelen i matrikkelen, slik at erverver vet når skjøtet, hjemmelsrklæringen ved arv/skifte/uskifte, eller tilsvarende hjemmelsdokument kan sendes til tinglysing. Det elektroniske tinglysingssystemet kommer ikke til å inneholde noen form for ventefunksjon, hvilket innebærer at dersom erverver sender inn et skjøte uten at kommunen har registrert inn den aktuelle informasjonen i tilleggsdelen i matrikkelen, vil skjøtet bli avvist/nektet. Informasjonen fra kommunen til erververen kan skje ved at kommunen overleverer eller sender kvitteringsmeldingen til erververen. Kommunen kan også informere erverver på en mer uformell måte, både muntlig og skriftlig.

Når erverver sender skjøtet inn til tinglysing, enten elektronisk eller på papir, vil det skje en kontroll ved at tinglysingssystemet henter konsesjonsavklarende informasjon fra tilleggsdelen i matrikkelen. Dersom forholdet til konsesjonsregelverket og delingsbestemmelsen i jordloven er i orden, vil dokumentet bli tinglyst, forutsatt at øvrige vilkår for tinglysing er til stede. Dersom forholdet til konsesjonsregelverket og delingsbestemmelsen i jordloven ikke er i orden, vil dokumentet bli avvist eller nektet tinglyst. Vanligvis vil det bli fattet et nektingsvedtak i disse sakene. Dette vil skje etter manuell saksbehandling. Det vil komme en melding til erverver i det elektroniske tinglysingssystemet fra tinglysingsmyndigheten om at saken går til manuell behandling.

Ved en slik ordning som beskrevet ovenfor vil forholdene ligge til rette for stor grad av elektronisk saksbehandling og automatiserte valideringer.

3.2. Stiftelse og overdragelse av andre rettigheter

Ordningen vil bli tilsvarende for stiftelse og overdragelse av rettigheter i henhold til konsesjonsloven § 3 som for erverv av eiendomsrett til fast eiendom når det gjelder hvordan erverver og kommunen håndterer saken, se ovenfor under pkt. 3.1. Kommunen må registrere de aktuelle opplysningene i den nye tilleggsdelen i matrikkelen på matrikkelenheten rettigheten er knyttet til.

Når det gjelder hvordan det elektroniske tinglysingssystemet teknisk sett håndterer stiftelse og overdragelse av rettigheter, må systemet skille ut de rettighetene som ved stiftelse og overdragelse i henhold til konsesjonsloven § 3 faller innenfor konsesjonsregelverket for øvrig. Det vil deretter bli hentet konsesjonsavklarende informasjon fra matrikkelen som for erverv av fast eiendom, se ovenfor under pkt. 3.1. Dette vil kunne løses teknisk ved at det ved tinglysing må fremgå klart hvor lang tid den aktuelle rettigheten gjelder for og om det er mulighet til å forlenge kontraktstiden. Utbyggingskontrakter kan håndteres tilsvarende ved at det ved tinglysingen må registreres om tinglysingen gjelder en utbyggingskontrakt.

Stiftelse og overdragelse av andre rettigheter i fast eiendom som innebærer at eierens adgang til å rå over eiendommen eller til å få det økonomiske utbyttet av den blir vesentlig innskrenket, må også identifiseres av det elektroniske tinglysingssystemet slik at kontrollen blir gjennomført tilsvarende. Dette vil enten skje gjennom at brukerne blir oppfordret til å anvende standardformularer hvor slike rettsvirkninger er forhåndsdefinerte eller at slike saker blir underlagt manuell behandling.

3.3. Deling av driftsenhet etter jordloven

Kontrollen av om eiendommen som erverves og begjæres tinglyst innebærer deling av en driftsenhet, vil kunne løses på flere måter. For de ervervene som krever egenerklæring, må kommunen bekrefte at overdragelsen ikke fører til deling av driftsenhet etter jordloven § 12 og registrere opplysningene inn i tilleggsdelen i matrikkelen. Ved tinglysing av et erverv av fast eiendom vil det elektroniske tinglysingssystemet dermed kunne foreta en automatisert validering opp mot de opplysningene som er lagt inn av kommunen. I saker der det ikke skal benyttes egenerklæringsskjema, er det imidlertid behov for å kontrollere om et erverv innebærer deling av en driftsenhet på annen måte. Kontrollen kan utføres ved enkeltspøringer mot opplysninger fra den såkalte "grunneiendomstabellen" i Landbruksdirektoratets kunderegister. Kunderegisteret inneholder bl.a. informasjon/grunndata om "landbrukseiendommer" og hvilke grunneiendommer disse utgjør (grunneiendomstabellen). Informasjon om landbrukseiendom i landbruksregisteret er ikke i alle tilfeller sammenfallende med hva som regnes som én driftsenhet etter jordloven. Landbruksdirektoratets register er bygd opp ut fra begrepet landbrukseiendom i tilskuddsforvaltningen. For de aller fleste tilfeller vil enhetene være sammenfallende, men i noen tilfeller vil disse være ulike. Opplysningene kan alternativt hentes fra Landbruksdirektoratet og lagres i matrikkelen i den nye tilleggsdelen, eller under samlet fast eiendom, jf. matrikkelloven § 20 og matrikkelforskriften § 45. Det må bli opp til Kartverket i samarbeid med Landbruksdirektoratet å vurdere hvordan dette kan løses på best mulig måte. Arbeidsgruppen foreslår at forskriftsbestemmelsene utformes slik at det vil være en fleksibilitet i forhold til hvordan man velger å løse dette, særlig med tanke på at vurderingene av hvilken metode som fungerer best vil kunne endre seg over tid etter hvert som det elektroniske tinglysingssystemet blir utviklet videre.

Det er viktig å påpeke at opplysningene i en slik grunneiendomstabell ikke i seg selv avgjør hva som regnes som én driftsenhet etter jordloven § 12. Innholdet i begrepet "driftsenhet" etter jordloven § 12 sjette ledd innebærer at også skjønsmessige kriterier skal vurderes, for eksempel om registerenheten har kommet på eiers hånd ved en tilfeldighet, om registerenhetene er egnet til å drives sammen mv., jf. også at begrepene "landbrukseiendom" og "driftsenhet" ikke i alle tilfeller vil være sammenfallende.

3.4. Nærmere om den tekniske løsningen for elektronisk tinglysing

Det elektroniske tinglysingssystemet må bygges opp slik at det har mulighet til å skille mellom de sakene som ikke krever noen form for dokumentasjon etter konsesjonsregelverket, verken i form av et konsesjonsvedtak eller en egenerklæring, og de sakene som trenger en avklaring som kommunen må registrere i den nye tilleggsdelen i matrikkelen der de relevante opplysningene om konsesjonsforholdet skal fremgå. Dersom kommunen har registrert opplysninger i tilleggsdelen i matrikkelen om det aktuelle ervervet, må disse kunne legges til grunn ved tinglysingen slik forholdet også er i dag der kommunen bekrefter opplysninger på egenerklæringsskjemaet.

Det blir altså viktig at det elektroniske tinglysingssystemet kan skille ut de erverv som ikke trenger dokumentasjon i form av konsesjonsvedtak eller utfylt egenerklæringsskjema.

Forskrift om konsesjonsfrihet mv. fastslår i § 3 hvilke erverv som ikke krever egenerklæring:

1. Erverv som faller inn under § 1 første ledd. Dette er bl.a. erverv av selveierleilighet med tilhørende andel i fellesareal eller eierseksjon, aksjeleilighet, obligasjonsleilighet, andel i

- boligbyggelag, og andel i borettslag. Er det innført konsesjonsplikt med hjemmel i konsesjonsloven § 7 om nedsatt konsesjonsgrense skal det likevel gis egenerklæring.
2. Erverv av bebygd eiendom der arealet ikke overstiger 2 dekar med mindre konsesjonsplikten følger av forskrift etter konsesjonsloven § 7.
 3. Erverv som faller inn under konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 3, 4 og 5.

Slik regelverket er bygd opp i dag, vil det være mulig for det elektroniske tinglysingsystemet automatisk å skille ut flere av de ervervene som ikke krever noen form for dokumentasjon. Disse er bl.a. de som omfattes av forskrift om konsesjonsfrihet § 1 første ledd bokstav a og bokstav e, dvs. erverv av selveierleilighet og andel i borettslag. Videre vil systemet også kunne skille ut de bebygde eiendommene som er 2 dekar eller mindre ved å benytte opplysningene om dette som ligger i matrikkelen. Øvrige tilfeller som ikke krever noen form for dokumentasjon, jf. forskrift om konsesjonsfrihet § 3, vil trolig fortsatt måtte behandles manuelt.

For de ervervene som krever en form for dokumentasjon, vil det elektroniske tinglysingsystemet kople seg opp mot den nye tilleggsdelen i matrikkelen der de relevante opplysningene om konsesjonsforholdet skal være lagt inn av kommunen.

3.5. Nærmere om innholdet i den nye tilleggsdelen i matrikkelen

3.5.1. Hvem kan føre opplysninger i den nye tilleggsdelen i matrikkelen?

Når det gjelder selve føringen av opplysninger i matrikkelen, fastslår matrikkelloven i § 22 fjerde ledd at føring av opplysninger i matrikkelen bare kan utføres av person som er godkjent av sentral matrikkelmyndighet. Matrikkelloven § 22 siste ledd fastslår at departementet i forskrift kan gi nærmere bestemmelser om føring av matrikkelen, og herunder om godkjenning av person som skal føre opplysninger i matrikkelen. Matrikkelforskriften § 5 bestemmer at person som skal føre opplysninger i matrikkelen, skal ha gjennomført Statens kartverks kurs i matrikkelføring. Bakgrunnen for bestemmelsen er at det er viktig at matrikkelen føres med tilstrekkelig kvalitet.

Slik arbeidsgruppen ser det, bør Kartverket ta sikte på å utforme tilleggsdelen i matrikkelen slik at de aktuelle opplysningene kan legges inn i matrikkelen uten at det er behov for kunnskap om hvordan hele matrikkelen er bygd opp. Vedkommende må få en godkjenning fra Kartverket og en personlig påloggingsløsning. Dette fremkommer av matrikkelloven § 22 fjerde ledd. Når det gjelder kravet til gjennomføring av kurs, er arbeidsgruppen i tvil om dette kravet bør opprettholdes for føring av de aktuelle opplysningene i matrikkelen. Dette vil ha en praktisk side for administrasjonen i kommunen, idet vedkommende som behandler landbrukssaker ikke nødvendigvis er samme person som har ansvaret for føring av matrikkelen. Arbeidsgruppen foreslår at bestemmelsen om kurs beholdes, men at Kartverket vurderer å lage et forenklet kurs for de som bare skal føre opplysninger i tilleggsdelen, som inneholder konsesjonsavklarende informasjon, eventuelt at det lages et opplegg med et internettbasert kurs om temaet.

3.5.2. Hvordan skal den nye tilleggsdelen i matrikkelen utformes?

Forslaget til teknisk løsning legger opp til at matrikkelen utvides med en tilleggsdel som omfatter opplysninger om konsesjonsforholdet samt informasjon om hvorvidt ervervet fører til deling av en driftsenhet etter jordloven. Det må derfor gis en forskriftsbestemmelse som

åpner for at matrikkelen kan inneholde opplysninger om forholdet til konsesjonsregelverket samt hvilke matrikkelenheter som til sammen utgjør én driftsenhet i henhold til jordloven § 12 sjette ledd. Opplysninger om dette kan, som beskrevet ovenfor, hentes fra landbruksregisteret som forvaltes av Landbruksdirektoratet, enten ved enkeltspøringer, eller ved at opplysninger overføres til matrikkelen. Enkelte andre forskriftsendringer må også foretas for å tilpasse regelverket til et slikt system som beskrevet ovenfor, se nedenfor under pkt. 4.

Når det gjelder den nærmere utformingen av den nye tilleggsdelen i matrikkelen, bør denne legges opp slik at kommunen må krysse av og bekrefte relevante opplysninger om at konsesjonsforholdet er i orden med utgangspunkt i egenerklæringskjemaet. Det må være mulig for kommunene å ta utskrift av en form for kvitteringsmelding som viser hvilke opplysninger som er gitt og bekreftet. Opplysningene må lagres i matrikkelen til det aktuelle ervervet er tinglyst, deretter vil opplysningene kun være tilgjengelige som historiske opplysninger i matrikkelen. Det nærmere innholdet i den nye tilleggsdelen i matrikkelen må utformes i samarbeid mellom Kartverket og Landbruksdirektoratet.

Konsesjonsloven § 15 fastslår at erverv som krever konsesjon ikke kan tinglyses eller matrikkelføres med mindre konsesjon er gitt. I spesialmerknaene til bestemmelsen i Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) Om lov om egedomsregistrering på side 202, fremgår det at *"Departementet foreslår å ta inn ei presisering om at til liks med tinglysing skal heller ikkje matrikkelføring skje i strid med konsesjonslova, for eksempel kan grensejustering innebære overføring av eiedom som fell inn under konsesjonsplikta....Då grensejustering ikkje skal tinglyst, må derfor kommunen kontrollere ved matrikkelføringa om det ligg føre konsesjonsplikt."* Bestemmelsen er følgelig ment slik at matrikkelføring ikke kan skje i strid med konsesjonsloven. Det må etter dette anses klart at bestemmelsen ikke vil være til hinder for å føre opplysninger om konsesjonsforholdet i en tilleggsdel i matrikkelen som beskrevet ovenfor.

4. Forslag til endringer i regelverket

4.1. Gjeldende rett

De lovbestemte utgangspunktene finnes i konsesjonsloven og tinglysingsloven, som fastsetter vilkår som må være til stede før tinglysing og matrikkelføring av erverv av fast eiendom kan skje.

Konsesjonsloven § 15 fastslår at *"Erverv som krever konsesjon etter denne loven, kan ikke tinglyses eller matrikkelføres med mindre konsesjon er gitt."*

Tinglysingsloven § 12a tredje ledd fastslår følgende: *"Dokument som går ut på å stifte eller overdra noen rett som rammes av delingsforbudet i jordloven kan ikke tinglyses uten at departementet har samtykket i delingen."*

Disse utgangspunktene skal gjelde fortsatt, og det vil bli opp til den tekniske utformingen av det elektroniske tinglysingssystemet å ta høyde for disse lovmessige vilkårene for tinglysing. Det må imidlertid foretas enkelte mindre endringer i forskrifts form for å tilpasse konsesjonsregelverket og matrikkelregelverket til elektronisk tinglysing.

Forskrift om konsesjonsfrihet mv.¹ gir bl.a. nærmere regler for hvilken dokumentasjon som skal følge med ved tinglysning av erverv av fast eiendom og forskriften kapittel 2 inneholder bestemmelser om egenerklæring ved konsesjonsfrihet. Forskriften har hjemmel i konsesjonsloven §§ 2 og 8. Forskriften § 2 lyder:

”Konsesjonsfrihet etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1-4, § 5 første ledd nr. 1 og 2 og § 7 første ledd nr. 1, 2 og 3 godtgjøres av erververen ved egenerklæring.

Egenerklæringen skal gis på skjema fastsatt av Landbruksdirektoratet. Opplysningene i skjemaet skal bekreftes slik som angitt på skjemaet.”

Forskriften § 4 fastslår at egenerklæring som nevnt i § 2 skal sendes registerfører samtidig med at hjemmelsdokumentet sendes til tinglysning. Bestemmelsen lyder:

”Egenerklæring som nevnt i § 2 skal sendes registerfører samtidig med at hjemmelsdokumentet sendes til tinglysning.

Registerfører kan for øvrig kreve de dokumentasjoner han anser nødvendige for å fastslå at det foreligger konsesjonsfrihet.”

Forskriften § 3 gir unntak fra kravet til egenerklæring:

”Egenerklæring er ikke nødvendig ved erverv:

- 1. som faller inn under § 1 første ledd. Er det innført konsesjonsplikt med hjemmel i konsesjonsloven § 7 skal det likevel gis egenerklæring på skjema fastsatt av Landbruksdirektoratet.*
- 2. av bebygd eiendom der arealet ikke overstiger 2 dekar med mindre konsesjonsplikten følger av forskrift etter konsesjonsloven § 7.*
- 3. som faller inn under konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 3, 4 og 5.”*

Forskriften § 1 angir unntak fra konsesjonskravet og forskriften § 3 innebærer at det heller ikke er krav om egenerklæring. Bestemmelsen lyder:

”Konsesjon er ikke nødvendig når ervervet eller rettsstiftelsen gjelder:

- a. eiendomsleilighet (selveierleilighet) med tilhørende andel i fellesareal mv. eller eierseksjon*
- b. aksjeleilighet (aksje i bolighus med tilknyttet leierett)*
- c. obligasjonsleilighet (pantobligasjon eller andel av pantobligasjon i bolighus med tilknyttet leierett)*
- d. andel i boligbyggelag, jf. lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova)*
- e. andel i borettslag, jf. lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova)*
- f. borettslags erverv av fast eiendom fra boligbyggelag*
- g. mindre arealer som grenser til og skal legges til en allerede eksisterende bebygd eller ubebygd tomt, når samtykke til fradeling av arealet er gitt til dette formål etter plan- og bygningsloven og etter jordloven i område der jordloven gjelder*

¹ Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord av 8. desember 2003 nr. 1434

h. - - -

- i. grunn til bygging, utbedring, vedlikehold og drift av fylkesveg dersom det er vedtatt en reguleringsplan etter plan- og bygningsloven kapittel 12. Det samme gjelder for kommunal veg, dersom det foreligger vedtak om ekspropriasjon i medhold av vegloven § 50
 - j. grunn til privat veg som vegmyndighet har ansvaret for, jf. vegloven § 9, dersom ervervet skjer i forbindelse med erverv av grunn til anlegg eller omlegging av offentlig veg, eller til oppfyllelse av vedtatt reguleringsplan etter plan- og bygningsloven kapittel 12
 - k. grunn erververen mottar etter vedtak i henhold til oreigningsloven § 6 i forbindelse med ekspropriasjon i medhold av vegloven § 50
 - l. sameiepart i bebygd eiendom som i vedtatt reguleringsplan etter plan- og bygningsloven kapittel 12 er lagt ut til annet enn landbruksområde når erververen er sameier i eiendommen fra før
 - m. arealer i rasjonaliseringsøyemed overensstemmende med jordloven ved overdragelse fra staten ved fylkesmannen
 - n. tomt til gjeterhytte i reindriftsnæringen når oppføring av slik hytte er godkjent av Reindriftsstyret eller Reindriftssjefen
 - o. tilleggsjord som er utvist i medhold av § 19 i lov 6. juni 1975 nr. 31 (fjelleva), og ervervet er tilrådd av kommunen.
- Unntakene i første ledd a-f og l gjelder ikke der det er innført konsesjonsplikt i forskrift fastsatt med hjemmel i konsesjonsloven § 7.*

Matrikkelloven og matrikkelforskriften har ingen regler som refererer til konsesjonsregelverket siden det ikke er noen direkte kopling mellom matrikkelregelverket og konsesjonsregelverket i dag, med unntak av henvisningen til matrikkelføring i konsesjonsloven § 15.

4.2. Forslag til endringer i matrikkelforskriften

Matrikkelloven § 4 første ledd første punktum fastslår at *”Matrikkelen skal inneholde opplysninger om den enkelte matrikkeleininga som er nødvendig for planlegging, utbygging, bruk og vern av fast eiendom, under dette offisielle nemningar og opplysningar om den enkelte bygning, bustad og adresse.”*

Matrikkelloven § 4 tredje ledd fastslår følgende: *”Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om innhald i matrikkelen.”*

Bestemmelsen må anses å kunne gi hjemmel til forskriftsbestemmelser både om en tilleggsdel som inneholder opplysninger om at forholdet til konsesjonsregelverket er i orden og om at ervervet ikke fører til deling av en driftsenhet, samt eventuell innhenting av opplysninger fra Landbruksdirektoratet om hvilke eiendommer som regnes som én driftsenhet

Matrikkelforskriften § 3 inneholder en oppramsing av hva matrikkelen inneholder av opplysninger. Arbeidsgruppen foreslår at § 3 får et nytt femte ledd som lyder:

”Matrikkelen kan i egen tilleggsdel inneholde opplysninger for dokumentasjon av konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom etter lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon (konsesjonsloven) mv., opplysning om det er gitt konsesjon for ervervet, opplysninger om at ervervet ikke fører til deling av en driftsenhet og en grunneiendomstabell.”

Videre har matrikkelloven § 22 sjuende ledd følgende bestemmelse:

”Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om føring av matrikkelen, under dette om informasjon til heimelshavar eller andre saka vedkjem, om tidsfristar, rapportering, kvalitetssikring og oppbevaring av matrikelopplysningar, og om godkjenning av person som skal føre opplysningar i matrikkelen.”

Matrikkelloven § 25 sjette ledd inneholder følgende bestemmelse:

”Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om rapportering og føring av opplysningar om bygningar, adresser, eigarseksjonar og andre opplysningar kommunen skal føre i matrikkelen, og om kommunen sitt høve til å fastsetje utfyllande lokale forskrifter.”

Både forskriftshjemmelen i matrikkelloven § 22 sjuende ledd og § 25 sjette ledd gir hjemmel til å pålegge kommunen å føre opplysninger i matrikkelen. Forskriftshjemlene må derfor kunne brukes til å gi kommunen en plikt til å føre de relevante opplysningene om forholdet til konsesjonsregelverket og delingsbestemmelsen i jordloven i matrikkelen. Når det gjelder sistnevnte vil dette et stykke på vei kunne løses teknisk ved at det hentes opplysninger fra landbruksregisteret til matrikkelen, eventuelt at det gjøres enkeltpøringer mot landbruksregisteret. En slik overføring av opplysninger trenger ingen egen hjemmel. Dersom det på sikt skulle bli aktuelt å registrere opplysningene i matrikkelen på en annen måte, f.eks. ved at kommunen fører de aktuelle grunneiendomsopplysningene direkte inn i matrikkelen, foreslår arbeidsgruppen at det innføres en forskriftshjemmel som åpner for dette.

Arbeidsgruppen foreslår på denne bakgrunn at matrikkelforskriften kapittel 13 endrer navn til *”Føring av opplysninger om bygninger, forholdet til konsesjonsregelverket, forholdet til jordlova § 12, samt føring av grunneiendomstabell og forskjellige opplysninger knyttet til grunnen.”*

Videre foreslår arbeidsgruppen at det gis en ny bestemmelse i matrikkelforskriften ny § 62a som skal lyde:

”Kommunen skal føre opplysninger i matrikkelen om forholdet til konsesjonsregelverket og opplysninger om at ervervet ikke fører til deling av en driftsenhet. Statens kartverk kan pålegge kommunen å føre en grunneiendomstabell i matrikkelen.”

4.3. Forslag til endringer i forskrift om konsesjonsfrihet

Bestemmelsen i forskrift om konsesjonsfrihet § 4 må tilpasses det elektroniske tinglysingssystemet der kommunen registrerer opplysninger om konsesjonsforholdet inn i matrikkelen. Arbeidsgruppen foreslår at bestemmelsen endres til følgende ordlyd:

”Egenerklæring som nevnt i § 2 skal sendes kommunen som snarest mulig registrerer opplysningene i matrikkelen. Kommunen skal informere innsenderen når opplysningene er ferdig registrert i matrikkelen.

Tinglysingsmyndigheten kan kreve at kommunene oversender egenerklæringer som nevnt i § 2 i de tilfeller der disse ikke kan registreres i en tilleggsdel i matrikkelen. Kommunen og

tinglygingsmyndigheten kan for øvrig kreve den dokumentasjon de anser nødvendig for å fastslå at det foreligger konsesjonsfrihet.”

Bakgrunnen for bestemmelsen i første ledd om at kommunen skal informere innsenderen (for eksempel erverver eller eiendomsmegler) når opplysningene er ferdig registrert i tilleggsdelen i matrikkelen, er at disse opplysningene er nødvendige for at innsenderen skal kunne vite når skjøtet eller liknende dokument kan begjæres tinglyst.

Bakgrunnen for bestemmelsen i annet ledd første punktum er at Statens kartverk i arbeidet med elektronisk tinglysing legger opp til en trinnvis utvikling av det tekniske systemet der de enkelte elementene vil bli trinnvis innført. Det innebærer at for enkelte typer erverv som krever egenerklæring, vil det inntil videre kunne være behov for å få disse inn til tinglysingsmyndigheten på papir.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser

Den foreslåtte ordningen med en ny tilleggsdel i matrikkelen der kommunen registrerer konsesjonsavklarende informasjon samt bekrefter at ervervet ikke innebærer deling av en driftsenhet, er ny i forhold til dagens system med bekreftelse av opplysninger i egenerklæringsskjemaet på papir. Slik arbeidsgruppen ser det, vil imidlertid ikke det nye systemet innebære noen stor merbelastning for kommunen. De opplysningene som kommunen får i oppgave å registrere i matrikkelen vil i hovedsak tilsvare de opplysningene som i dag oppgis og bekreftes gjennom skjemaene for egenerklæring. Kommunen er førsteinstans i de fleste saker etter konsesjonsloven og jordloven og behandler allerede i dag egenerklæringsskjemaene.

De endringene som må utføres i matrikkelen som er beskrevet ovenfor, forutsettes utført innenfor gjeldende budsjettammer for elektronisk tinglysing.

En overgang til elektronisk tinglysing vil medføre betydelige samfunnsmessige besparelser for både tinglysingsmyndigheten og brukerne av tinglysingen. Man vil få en mer rasjonell og effektiv saksbehandling, reduserte utgifter til postforsendelser, reduserte kostnader ved mellomfinansiering etc.

På bakgrunn av konsultentselskapet Pöyry's samfunnsøkonomiske analyse av elektronisk tinglysing, utarbeidet for Statens kartverk i 2013, vil man kunne oppnå en samfunnsmessig gevinst opp mot 1,4 milliarder kroner over 10 år dersom alle forutsetningene for analysen slår til. Blant disse forutsetningene finner man valg av tekniske løsninger og det forhold at lovgivningen for øvrig åpner for elektroniske løsninger.

Kostnadene ved en overgang til elektronisk tinglysing knytter seg i hovedsak til utviklingen av de nødvendige datatekniske løsningene. Arbeidet med dette startet i 2013 og vil i hovedsak bli fullført i løpet av 2016.

6. Merknader til forskriftsendringene

6.1. Forskrift om eiendomsregistrering av 26. juni 2009 nr. 864 (matrikkelforskriften)

Til § 3 nytt femte ledd

Matrikkelen kan i egen tilleggsdel inneholde opplysninger for dokumentasjon av konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom etter lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon (konsesjonsloven) mv., opplysning om det er gitt konsesjon for ervervet, opplysninger om at ervervet ikke fører til deling av en driftsenhet, samt en grunneiendomstabell.

Når det gjelder bestemmelsen om grunneiendomstabell, kan disse opplysningene alternativt lagres i matrikkelen under samlet fast eiendom, jf. matrikkelloven § 20 og matrikkelforskriften § 45. Innhenting av opplysninger kan også skje ved enkeltpørringer mot Landbruksregisteret uten at grunneiendomstabellen i seg selv lagres i matrikkelen. Det må bli opp til Kartverket i samarbeid med Landbruksdirektoratet å vurdere hvordan dette kan løses på best mulig måte.

Til § 62a

Bestemmelsen fastslår at kommunen skal føre opplysninger i matrikkelen om forholdet til konsesjonsregelverket og opplysninger om at ervervet ikke fører til deling av en driftsenhet. Statens kartverk kan pålegge kommunen å føre en grunneiendomstabell i matrikkelen.

6.2. Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord av 8. desember 2003 nr. 1434

Til § 4

Første ledd fastslår at egenerklæring som nevnt i § 2 skal sendes kommunen som snarest mulig registrerer opplysningene i matrikkelen. Bestemmelsen legger til rette for det nye systemet med elektronisk tinglysing med automatiske valideringer mot den nye tilleggsdelen i matrikkelen og gir kommunen en plikt til å registrere opplysningene i matrikkelen. Kommunen skal informere innsenderen (som for eksempel erverver eller eiendomsmeidler) når opplysningene er ferdig registrert i matrikkelen. Det vil være mulig for kommunen å ta ut en kvitteringsmelding når opplysningene er registrert i matrikkelen. Kommunen kan overlevere eller sende denne til innsenderen. Kommunen kan også informere innsenderen på en mer uformell måte, både muntlig og skriftlig.

Annet ledd fastslår i første punktum at tinglysingsmyndigheten kan kreve at kommunen sender egenerklæringer som nevnt i § 2 til tinglysingsmyndigheten i de tilfeller der disse ikke kan registreres i en tilleggsdel i matrikkelen. Bakgrunnen for bestemmelsen er at Statens kartverk i arbeidet med elektronisk tinglysing legger opp til en trinnvis utvikling og innføring av det tekniske systemet. Det innebærer at for enkelte typer erverv som krever egenerklæring vil det inntil videre kunne være behov for å få disse inn til tinglysingsmyndigheten på papir.

Annet ledd fastslår i annet punktum at kommunen og registerfører hos tinglysingsmyndigheten for øvrig kan kreve den dokumentasjonen de anser nødvendig for å fastslå at det foreligger konsesjonsfrihet.

7. Forslag til forskriftsendringer

7.1. Forslag til forskrift om endring i matrikkelforskriften

**Forslag
til forskrift om endring i forskrift om eiendomsregistrering**

Hjemmel: Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet xx med hjemmel i lov om eignedomsregistrering 17. juni 2005 nr. 101 (matrikkellova) §§ 4, 22 og 25.

I

I forskrift om eiendomsregistrering av 26. juni 2009 nr. 864 (matrikkelforskriften) gjøres følgende endringer:

§ 3 gis et nytt femte ledd som lyder:

”Matrikkelen kan i egen tilleggsdel inneholde opplysninger for dokumentasjon av konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom etter lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon (konsesjonsloven) mv., opplysning om det er gitt konsesjon for ervervet, opplysninger om at ervervet ikke fører til deling av en driftsenhet, samt en grunneiendomstabell.”

Kapittel 13 endrer navn til:

”Føring av opplysninger om bygninger, forholdet til konsesjonsregelverket, forholdet til jordlova § 12, samt føring av grunneiendomstabell og forskjellige opplysninger knyttet til grunnen.”

Ny § 62a lyder:

”Kommunen skal føre opplysninger i matrikkelen om forholdet til konsesjonsregelverket og opplysninger om at ervervet ikke fører til deling av en driftsenhet. Statens kartverk kan pålegge kommunen å føre en grunneiendomstabell i matrikkelen.”

II

Forskriften trer i kraft...

7.2. Forslag til forskrift om endring i forskrift om konsesjonsfrihet mv.

Forslag til forskrift om endring i forskrift om konsesjonsfrihet

Fastsatt av Landbruks- og matdepartementet xx med hjemmel i lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. §§ 2 og 8 og delegeringsvedtak av 28. november 2003 nr. 1401.

I

I forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord av 8. desember 2003 nr. 1434 gjøres følgende endringer:

§ 4 endres til følgende:

”Egenerklæring som nevnt i § 2 skal sendes kommunen som snarest mulig registrerer opplysningene i matrikkelen. Kommunen skal informere innsenderen når opplysningene er ferdig registrert i matrikkelen.

Tinglysingsmyndigheten kan kreve at kommunene oversender egenerklæringer som nevnt i § 2 i de tilfeller der disse ikke kan registreres i en tilleggsdel i matrikkelen. Kommunen og tinglysingsmyndigheten kan for øvrig kreve den dokumentasjon de anser nødvendig for å fastslå at det foreligger konsesjonsfrihet.”

II

Forskriften trer i kraft...