

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep
0030 OSLO



STATENS KARTVERK

Deres ref.:
200600203-/DH

Vår ref.
Sak/dok.: 06/03062
Ark.: 008

Dato:
31.07.2006

Høringsuttalelse til forskrift om eiendomsregistrering

Det vises til departementets høringsbrev av 31. mars 2006.

Vi vil i tillegg til å gi merknader til forslaget som er på høring (del 1) også foreslå overgangsbestemmelser (del 3). Forslaget tar som utgangspunkt at departementet har signalisert en iverksetting av matrikkelloven 1. januar 2007, samtidig som matrikkelsystemet først på et senere tidspunkt i 2007 vil være på plass i kommunene. De særlige utfordringer dette reiser omtales.

Vi velger i denne høringsuttalelsen i en egen del å synliggjøre de merknader Tinglysingsavdelingen har til forslaget (del 2). Ettersom Justis- og politidepartementet er Kartverkets fagdepartement på tinglysingsområdet, sendes kopi av vår uttalelse dit.

Del 1 Merknader til enkeltbestemmelser

§ 1-1

Kommentaren til bokstav a bør endres til: "Matrikkelen angir areal ut fra beregninger basert på registrerte koordinater i matrikkelkartet. Der det ikke foreligger slike data, angir matrikkelen et oppgitt areal som kan være ført inn fra ulike dokumenter eller liknende. Dersom det heller ikke er registrert slike data, vil ikke matrikkelen ha opplysninger om areal på vedkommende matrikkelenhet".

Bokstav b andre kulepunkt: "bebygd areal" foreslås endret til "bruksareal" da det er dette som registreres i matrikkelen. Derimot er det i kommunal tilleggsdel feltet "alternativt bebygd areal", men det er ikke krav om utfylling av dette feltet.

Bokstav b fjerde kulepunkt foreslås endret til: vannforsyning, avløp, oppvarming, energikilde

Bokstav c andre kulepunkt foreslås endret til: antall rom, bad og WC, samt om det er kjøkkentilgang.

Kommentaren til bokstav g siste setning bør klargjøres. Det er ikke slik at kommunen utarbeider sin egen spesifisering (den er utarbeidet), men det er opp til kommunene om de vil bruke noen av feltene.

§ 3-2 Dokumentasjon

Merknaden gjelder bokstav c i bestemmelsen. Tekniske krav til måling og dokumentasjon for grenser er gitt i forskriften § 15-6. Det kan derfor i kommentaren med fordel henvises til § 15-6.

§ 3-3 Særlig om dokumentasjon av anleggseiendom

I annet ledd er det gitt bestemmelser for de tilfellene anleggseiendom og grunneiendom skal utnyttes under ett. Her bør det gå klarere fram at utnyttelse under ett som angår matrikkelen må ha sitt utspring i den offentlige tillatelsen til å opprette anleggseiendommen. Dersom to aktører på et senere tidspunkt kommer fram til at de skal ha en samdrift med gjensidige forpliktelser, blir det et forhold som finner sin løsning gjennom grunnboken.

§ 3-4 Særlig om dokumentasjon av eksisterende umatrikulert enhet

Det er i kommentarene satt strengere krav til dokumentasjon enn i forskriften. Kommentaren bør endres til å være identisk med tilsvarende kommentar til dagens delingslov: "For tildeling av matrikkelnummer til privat matrikkelenhet, bør som hovedregel forholdet kunne dokumenteres, f.eks. ved kjøpekontrakt eller festekontrakt. I tvilstilfelle bør saken henvises til jordskifteretten eller de ordinære domstoler."

§ 3-5 Særlig om dokumentasjon av uregistrert jordsameie

Siste setning i kommentarene bør endres til: "...bekrefte at ingen av disse partene....."

§ 4-2 Krav om samtykke

Kommentaren andre avsnitt første setning bør endres til: "I disse tre sakstypene må hjemmelshaverne til de berørte matrikkelenhetene samtykke i kravet om matrikkelføring eller tiltre kravet om matrikkelføring".

§ 4-4 Utsettelse av oppmålingsforretning

De forløpige grensene som blir presentert for matrikkelenheten bør registreres i matrikkelen.

§ 4-10 Grensejustering

I kommentaren til andre ledd må grensen endres fra 5% til 10% i samsvar med selve bestemmelsen.

§ 5-1 Sammenslåing av eksisterende matrikkelenheter

En formateringsfeil gjør at bestemmelsens andre ledd ikke er nummeret og kan oppfattes som en del av første ledd, noe som igjen kan skape misforståelser i forhold til merknadene.

Avhengig av hvilken vinkling en velger, kan forbudet mot å slå sammen matrikkelenheter med ulikt gårdsnummer enten virke riktig eller feil. Velger vi strengt å se dette ut fra et matrikkelståsted, og da ikke tenke gårdsnummerinndelingens betydning i forhold til f.eks. beiteretter m.m., så kan bestemmelsen virke for streng. Vi foreslår derfor bestemmelsen endret slik: "Matrikkelenheter med forskjellig gårdsnummer kan som hovedregel ikke slås sammen". I kommentaren til bestemmelsen foreslår vi en samkjøring med reglene i § 9-2 tredje ledd.

Kapittel 8 Offisiell adresse

I forskriften er det konsekvent brukt skriftformen *vei*. Vi mener det i Staten er vanlig praksis å benytte skriftformen *veg*. Dersom det ikke er spesielle årsaker til at skrifteformen *vei* er benyttet i forskriften, bør skriftformen *veg* etter vår oppfatning benyttes. At skriftformen *veg* kan brukes i både nynorsk og bokmål taler også for en slik løsning.

§ 8-1 Adresse, formål

Det bør synliggjøres at adresse er en viktig nøkkelopplysning (koblingskode) i og mellom andre systemer og løsninger i tillegg til å gjøre det letter å finne fram. For å vise det foreslår vi et nytt ledd i bestemmelsen slik:

"Adresse skal også tjene som stedfestingsobjekt for informasjon som er knyttet til lovlig adresse i offentlige og private register/arkiv der dette ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av lov".

§ 8-2 Adresser, definisjoner

Forskriften og merknaden bør endres for det som gjelder offisiell adresse. Definisjon av offisiell adresse flyttes til forskriften og henvisningen til delingsloven kan gå ut. Bokstav a i bestemmelsen vil da kunne lyde:

"*offisiell adresse*, en identifikasjon som entydig betegner en adresseenhet innenfor en kommune og som er registrert i matrikkelen. Med adresseenhet menes det område, bygning, bygningsdel eller bolig som adressen viser til. En offisiell adresse kan enten være en veiadresse, en matrikkeladresse eller en bruksenhetsadresse".

I merknadene til bokstav a ville det være hensiktsmessig med en avklaring på hva offisiell adresse er i forhold til postadresse. Det kan klargjøres med et tillegg i merknadene til bokstav a slik:

"Offisiell adresse må ikke forveksles med postadresse ettersom postadressen også består av postnummer og poststedsnavn. Videre er det elementer i den offisielle adressen som ikke finnes i postadressen, f.eks. gårdsnummer, bruksnummer, festenummer, bruksenhetsnummer, bruksnavn og bygningsnavn".

Veiident bør endre navn til gate-/vegkode. Gate-/vegkode er det begrepet som er innarbeidet i de fleste kommuner. Kode er benyttet i forskriftene til delingsloven i 15.7 og i NOU 1977:46. Når utgangspunktet er at reglene fra delingsloven i hovedsak videreføres kan det ikke være noen grunn til en endring fra gate-/veikode til veiident. Som det går fram av merknadene er veiident riktignok benyttet i SOSI standarden, men da med en annen betydning.

Husnummer foreslås endret til adressenummer. Adressetildeling kan skje til andre objekt enn hus. Adressenummer er det begrepet er benyttet i håndbok i kommunal adressetildeling og dagens GAB med tilhørende registreringsinstruks. Begrepet husnummer var noe som først kom inn i 2000 i forbindelse med Boligadresseprosjektet.

Definisjon av matrikkeladresse, bokstav f bør gis et tillegg slik:

"matrikkeladresse, gårds- og bruksnummer og eventuelt festenummer, eventuelt også et undernummer, samt et matrikkeladressenavn.

Matrikkeladressenavn er nedfelt i registreringsinstruksen for GAB, og var med i veiledningsteksten på A-1 blanketten. Matrikelnavnet er et element som blir overført fra GAB til Folkeregisteret og fastsetting av navnet bør skje som en del av adresseringen og ikke i Folkeregisteret. Gårdsnavn og andre kjente stedsnavn vil være velegnet som matrikkeladressenavn og vil bli nærmere omtalt i adresseveilederen Kartverket utarbeider.

Matrikkeladresse skal etter gjeldende policy være unntaket som offisiell adresse. For å gjøre dette tydeligere foreslår vi å endre første setningen i merknaden til bokstav f ved å tilføye et *kan* slik, "I områder hvor offisiell adresse ikke kan tildeles i form av veiadresse ...". Det forslås også endringer i § 8-3 som viser det samme.

I tillegg vil vi foreslå at definisjon av to nye begreper tas med:

h) *bruksenhetsadresse*, veiadresse eller matrikkeladresse med bruksenhetsnummer

i) *tilleggsnavn*, et ekstra adressenavn i tillegg til veinavn

Disse gis følgende kommentarer:

Til bokstav h: Dette er i hovedsak en videreføring av regelverket fra delingslovens forskrifter 15.1 hvor det heter at "en offisiell adresse kan enten være en gateadresse eller en matrikkeladresse, samt et eventuelt bolignumner", med nødvendig tilpassing til matrikellovens terminologi og gitt et eget navn; bruksenhetsadresse.

I samsvar med kommentarene under bokstav g, må også begrepet *boligadresse* aksepteres her.

Til bokstav i: Tilleggsnavn kan omfatte eldre/historiske bruksnavn, eller navn på bygning eller institusjon, jf. § 8-3 andre og tredje ledd.

§ 8-3 Adresseform

For å understreke at matrikkeladresse skal være unntaket fra hovedregelen om veiadresse foreslår vi at første ledd andre setning blir formulert slik:

"Kommunen kan for deler av kommunen bestemme at offisiell adresse for en tidsbegrenset periode føres i form av matrikkeladresse ..."

Kommune bør få et bevisst forhold til at det skal innføres veiadresser for hele kommunen og gi seg selv en rimelig frist for overgangen.

Det er litt uklart hva som ligger begrepet "kan hjemmelshaver kreve" og "på anmodning fra hjemmelshaver" i andre og tredje ledd. I merknadene til § 21 fjerde avsnitt i Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) er det uttalt at en kommune på fritt grunnlag må kunne vurdere et forslag fra eier om å endre eller slette bruksnavn opp mot forhold som taler mot en endring.

Kommunen må som formell adressemyndighet kunne vurdere slike krav og eventuelt ikke etterkomme dem. Likeledes bør kommunen ha mulighet til å selv vedta at navn på bygning eller institusjon skal inngå i den offisielle adressen uten at det foreligger en anmodning fra hjemmelshaver.

§ 8-4 Kretsinndeling

Postkrets antas ved en inkurie å ha falt ut av merknadene til bestemmelsen. Vi mener "tettsted" også må tas med her.

§ 8-5 Tildeling av adresse

I femte ledd er det tatt inn at berørte skal få anledning til å uttale seg ved tildeling og endring av adresse. Adresse i denne sammenheng bør begrenses til veiadresse og ikke matrikeladresse og bruksenhetsadresse.

§ 8-6 Eiendommer, bygninger og bruksenheter som skal føres i matrikkelen med egen adresse

I andre ledd kan det være hensiktsmessig å bytte ut *skal* med *kan*. Det gir et bedre signal om at tildeling av adresse i denne sammenheng kan utestå noe i påvente av en nærmere avklaring av planlagt bygg.

Henvisningen til NS 3940 i kommentarene til fjerde ledd er ikke korrekt. De etasjebetegnelser som er oppgitt er hentet fra registreringsinstruksen for GAB.

§ 8-8 Husnummer

I tredje ledd bør øvre begrensning være 9999.

§ 8-9 Skilting

Regler om skilting er gitt ned til nivå *husnummer*. Med bakgrunn i Boligadresseprosjektet og de adressene forskriftene angir, kommer en ned på nivå *bruksenhet*. Ved merking av bruksenheter har det vært en diskusjon hvor et slikt merke skal plasseres. Skal det ha noen hensikt å merke enhetene for lettere å kunne finne fram, må merket etter vårt syn settes synlig ved/på inngangsdøren til bruksenheten, og ikke bare inne i dørkarmen slik som i dag. Vi foreslår at forskriften fastsetter dette i et tredje ledd til § 8-9.

Kap. 9 Matrikulering

Matrikellovens § 22 åpner for at det kan settes krav til tilgangspassord for dem som skal kunne gjøre oppdatering av matrikkelen. Med de kvalifikasjonskrav som er satt til private tjenesteytere og den kontroll det er lagt opp til, reises spørsmålet om ikke forskriften også bør fastsette noe mer om andre minimumskrav som kan stilles til den som skal føre inn i matrikkelen. Som et minimum bør fremgå at den sentrale matrikelmyndighet kan stille vilkår for tildeling av passord, selv om dette antakelig kan gjøres uten slik uttrykkelig bestemmelse. Fra vår side vil krav om et "føringskurs" og et minimum av kunnskaper og oversikt over fagområdet bli avkrevd for å få adgang til å føre i matrikkelen.

§ 9-2 Matrikelnummer

For å skape forutsigbarhet for dataprogramutviklere, foreslås tatt inn i merknaden en øvre begrensning i antall siffer som gnr/bnr/fnr/snr kan bestå av. Gjeldende begrensning er henholdsvis 5/4/4/3.

§ 9-4 Utsteding av matrikelbrev

Tredje ledd i merknaden foreslås fjernet. Det er ikke alltid krav om tinglysning, og kriteriet er derfor vanskelig å håndtere gjennom et system. Det bør heller vurderes en egen bestemmelse i § 9-4 som kan lyde: "Matrikelbrev skal ikke utstedes før enheten er opprettet i grunnboka når dette er et krav etter matrikelloven § 24".

§ 10-1 Føring av bygningsopplysninger

I første ledd bør arealet oppgis som bebygd areal eller bruksareal, jf. § 5 i "Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker" etter plan- og bygningsloven.

Det bør tas inn at adresse på hver bruksenhet skal registreres.

Merknaden til andre ledd tredje avsnitt foreslås endret til: "Kommunen skal, samtidig med at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis, bl.a. registrere opplysninger om bygningens energiforsyning. Kommunen skal kontrollere at bygningens øvrige registrerte data ikke er endret og eventuelt rette disse slik at opplysningene om bygget blir fullstendige".

Fjerde ledd må endres da formuleringen strider mot matrikelloven § 25 tredje ledd. Den foreslås endret til: "Ved opprettelse eller endring av eierseksjon, skal kommunen kontrollere matrikkelen og eventuelt føre inn nye opplysninger".

§ 11-1 Føring av offentlige pålegg

Sjuende ledd må være samkjørt med andre ledd i forhold til hvem som skal varsles / underrettes.

I merknaden femte ledd andre setning antar vi det er falt ut et "ikke". Setningen skal lyde: "Slike opplysninger skal ikke føres i matrikkelen".

§ 13-1 Innsyn

Tredje ledd bør også gjelde om henvendelsen gjelder en konkret adresse.

I femte ledd bør også sammenhengen mellom adresse, bygning og matrikkelenhet tas med i henholdsvis bokstav a, b og c. For eksempel slik at alle adresser eller bygninger på en matrikkelenhet kan utleveres etter denne bestemmelsen.

§ 13-3 Utlevering av personadresse og fødselsnummer

I tredje ledd bokstav h bør jammføres med § 20 i "Forskrift om tinglysning" der likeartet opplisting innsnevrer til statsautorisert eiendomsmegler.

§ 14-1 Matrikkelgebyr

Det er behov for en nærmere avklaring av hva som ligger i begrepet "per sak". Dette er klart nok så lenge det er krav om matrikkelføring av en grunneiendom. Hvordan skal dette forstås om det kommer inn en samlet pakke på et boligfelt med 15 tomter, - er det én sak og 15 matrikkelbrev? Hvordan bør man avgrense en sak ved arealoverføring eller grensejustering som berører mange eiendommer uten at de hver for seg er nabo med alle de andre eiendommene? Vi antar det ikke bør overlates til den enkelte kommune å vurdere hva som er en sak da det vil oppstå urimelig ulikheter fra kommune til kommune. Stor ulikhet i hvordan gebyrer beregnes skaper erfaringsmessig stor irritasjon hos publikum.

I fjerde ledd kan tilbakebetalingsbetingelsene vurderes. F.eks. er det etter eierseksjoneringsloven tinglysningsgebyret og halve seksjoneringsgebyret som betales tilbake.

§ 15-1 Grensemerker

I forhold til delingsloven er kors i stein/fjell og byttestein tatt ut. Dette kan være et alternativ til prefabrikkerte grensemerker i for eksempel strandsonen, og representere et mindre miljømessig inngrep. Krav til utførelse kan derfor gjøres lik som etter delingsloven.

§ 15-6 Tekniske krav ved måling av grenser, dokumentasjon

Det kan presiseres, i samsvar med matrikkeloven § 34, at det er sentral matrikkelmyndighet som avgjør hva som regnes som godkjent geodetisk grunnlag i "matrikkelsammenheng".

§ 15-8 Varsel og oppmøte ved oppmålingsforretning

Merknaden sjette ledd bør endres til at dette skal fremkomme av protokollen og ikke av matrikkelbrevet.

§ 16-4 Krav til utdanning og praksis for ansvarlig landmåler

I kommentardelen som gjelder landmålingsfag bør GPS strykes slik at forskriften er nøytral i forholdet mellom GPS, GLONAS og Gallileo.

§ 17-1 Særskilte bestemmelser om oppmålingsforretninger som kommunen utfører under kommunalt eneansvar

Vi opplever en del spørsmål rundt hvilke eventuelle begrensninger det er for samarbeid mellom kommuner som har vedtatt eneansvar. Det bør derfor muligens presiseres i kommentarene til bestemmelsen at matrikkeloven ikke setter noen begrensninger i forhold til de muligheter som følger av lov om interkommunalt samarbeide og kommuneloven. Eventuelt bør andre samarbeidsmodeller nevnes særskilt.

§ 18-5 Rett til å utføre oppmålingsarbeid på offentlig og privat grunn

I andre ledd bør siste setning tas ut da denne omtaler et forhold som så vidt vi kan se faller utenfor matrikkeloven.

Del 2 Tinglysingsavdelingens merknader til forskriftsforslaget

Til § 3-2 (e)

Matrikkelfører bør praktisere samme krav til fullmakt som registerføreren for Grunnboken. Dette innebærer at kun original fullmakt skal kunne legges til grunn. Alternativt vil kopi av fullmakt kunne legges til grunn, men da skal advokat, statsautorisert eiendomsmegler, statsautorisert eller registrert revisor innestå for at fullmakten gjelder, jf avtaleloven § 16.

Det er ønskelig med en forskriftsbestemmelse eller kommentar om at registerfører for Grunnboken ved sin underskriftskontroll av dokumenter til tinglysning kan basere seg på at matrikkelfører har gjort de nødvendige kontroller av fullmaktsforholdet. Registerfører skal da kun kontrollere at de berørte hjemmelshavere fremkommer av matrikkelbrevet som rekvirent, eller at disse hjemmelshavere har samtykket på annen måte. Det vises til våre generelle kommentarer om dokumentasjon som skal oversendes registerfører, se kommentar til side 10-12.

Våre generelle kommentar til §§ 3-3, 3-4, 3-5, 3-6 og 3-7.

Det er oppgitt at dokumentasjon for de aktuelle forretninger ikke vil bli oversendt registerfører for Grunnboken. Ser man f.eks. på § 3-7 som vedrører arealoverføring, skal matrikkelfører ta stilling til spørsmålet om dokumentavgift (a), panterrett (c) og konsesjon (d). Dette er temaer innen jussen som registerfører for Grunnboken har lang erfaring med å vurdere, og som krever solid kunnskap om de nevnte fagområder. Hva gjelder matrikkelførerens prøving av forhold knyttet til dokumentavgift og konsesjon, skulle det ikke være noe i veien for at dokumentasjon ikke medfølger til tinglysning, gitt at matrikkelfører har tilstrekkelig kompetanse om regelverkene. Hva gjelder spørsmålet om pantefrafall (c), må det avklares om "*Nødvendige erklæringer fra panthavere om pantefrafall*" skal påføres pantedokumentet, eller om slike erklæringer kan avgis på "løs kvittering". Se nedenstående kommentar til § 3-7 c). I den grad "løs kvittering" vil være tilstrekkelig, i likhet med hva som er tilfellet ved reseksjonering, vil det ikke være påkrevet at registerføreren her oversendes dokumentasjon for pantefrafall. Det er fortsatt forutsatt at landets matrikkelførere har tilstrekkelig panterettslig kompetanse. Det må dessuten forutsettes at det er pantesituasjonen på tidspunktet for tinglysning av arealoverføringen som er avgjørende for prøving av kontrollen med pantefrafall. Dette betyr at det av meldingen fra matrikkelfører til registerfører entydig må fremkomme hvilke panthavere som har samtykket til arealoverføringen, gitt at slikt samtykke kan avgis på "løs kvittering". Dersom registerføreren ikke engang er tiltenkt slik minstekontroll med panthaversamtykke, vil det ikke være nødvendig for matrikkelfører å redegjøre fra hvem panthaversamtykke foreligger.

Til § 3-5:

M.h.t. senere tinglysning av matrikkelbrev, må det være entydig hvem som er hjemmelshaver og med hvilken brøk, jf "..... så langt råd er"

§ 3-7 d):

Det skal vel være konsesjon etter konsesjonsloven, og ikke jordloven?

Kommentar til "Bokstav c" skal vel være "Bokstav d"? (Utkastet til forskrift er OK, men det er feil i kommentar til høringsbrevet.)

§ 3-7 c):

Arealoverføring kan vedrøre større områder enn hva som godtas som grensejustering i dag. Det bør i kommentar til bestemmelsen klargjøres om panthavers samtykke til grensejustering kan skrives på "løs kvittering", eller om samtykket skal være påført det tinglyste pantedokument, jf prinsippet i tgl § 32 annet ledd om at pantedokument som klar hovedregel skal innleveres ved sletting av pant. Samme prinsipp benyttes ved pantefrafall. Prinsippet skulle tilsi at pantedokumentet må innsendes ved arealoverføring.

Ved reseksjonering derimot, skjer slikt pantefrafall på "løs kvittering". Det må vurderes i hvor stor grad panthavers sikkerhet vil kunne svekkes uten at dette må nedfelles på det omsettelige pantedokument.

§ 4-2:

Det er notert at det i kommentar til § 9-3 fremkommer at hjemmelshaversamtykke på tidspunkt for tinglysing er avgjørende for om dokument kan tinglyses. Det er avklarende. Bør det i en kommentar til § 4-2 gjøres en henvisning til kommentaren til § 9-3 som en ytterligere påminnelse om at matrikkelmyndighet eller landmåler må besørge innhentet hjemmelshavers samtykke i de tilfeller der det er skjedd hjemmelsendring i tidspunktet mellom matrikkelføring og tinglysing?

§ 4-6 og kommentar til § 4-6:

Dette er gode føringer for hva som kan gå fri for matrikuleringsplikt ved etablering av festerett. Det er betryggende å få en henvisning til økonomiske verdier slik som det bl.a. er gjort ved å henvise til "reduserer panteverdien". Kan det tenkes å gi føring i å gå enda litt lenger i denne retning? Vi tenker da særlig på å kunne legge til rette for å ta utleggpann i en formuesverdi i en fast eiendom. For en fremtidig utleggspantsøkende kreditor/namsmann vil det være en fordel å ha en forutgående matrikuleringsplikt overfor festeforhold av noe perifer art som kan ha varig verdi, uavhengig av om man i dag avtalepantsetter formuesgodet. M.a.o. at et festelignende forhold med en viss verdi og varighet kun kan registreres i Grunnboken dersom man formaliserer dette formuesgode i form av et matrikkelbrev som tinglyses? På denne måten vil man kunne sikre til nå uprioriterte kreditorer som vil kunne få bedre pantesikkerhet i et formuesgode enn om dette formuesgode (festelignende forhold) ikke var matrikulert.

Til § 4-10 fjerde ledd

"Reglene om kumulative justeringer gjelder ikke forretninger gjennomført etter tidligere lover."

Vi mener de kumulative justeringer bør innbefatte grensejusteringer gjennomført også i medhold av tidligere lover, eventuelt begrenset bakover i tid til delingsloven av 1978. Vi har imidlertid ikke sterke oppfatninger om dette da spørsmålet om endring i panthavers sikkerhet vil være knyttet opp til panthavers kredittvurderinger. Det er notert at grensejusteringer ikke skal tinglyses, og vi har derfor ikke ytterligere kommentar.

§ 5-1 (3):

Delingsloven har i § 4-3 tredje ledd en bestemmelse om prioritetskollisjon mellom panthavere. I samme ledd fremkommer også en skjønnsregel om prioritetskollisjon mellom andre

rettighetshavere. Noen regulering av prioritetskollisjoner finner vi ikke i matrikkelloven § 18. Det overlates til departementet å gi forskrifter. Utkastet til forskrift begrenser seg til prioritetskollisjon mellom panthavere. *Forskriften bør/må utvides til også å omfatte mulig prioritetskollisjon mellom andre rettigheter enn panterettigheter.* Det kan være panterett mot ikke-panterett, eller ikke-panterett mot ikke-panterett. Med panterett menes de rendyrkede panteretter, arrest inkludert. Heftelsens innhold er altså avgjørende, ikke om heftelsen er ført som "pengeheftelse" eller "servitut" i Grunnboken. En tekst à là delingsloven § 4-3 tredje ledd dekker tinglysings behov.

§ 5-1 (4)

Bør det stå noe om at fester skal samtykke, eller at fester ikke skal samtykke til sammenføring av matrikkelenheter? Dette er spørsmål som vil melde seg ved registerførerens hjemmelskontroll ved tinglysing.

Til § 5-1, siste avsnitt:

Kommentaren til "sammenslåing av eierseksjoner" er unødvendig idet "sammenslåing" i denne sammenheng ikke er noe begrep. Begrepet er "reseksjonering". Dette reguleres i eierseksjonsloven, men ikke utfyllende. Ved reseksjonering som består av "sammenføring" av to eller flere seksjoner, anvendes et ulovfestet prinsipp om at prioritetskollisjon ikke må oppstå. Hjemmelshaver til de aktuelle seksjoner må også være den/de samme. Dette ulovfestede prinsipp er nedfelt i delingsloven § 4-3 tredje og første ledd, hva gjelder sammenføring av bruksnumre.

§ 9-2 (5)

"Seksjonsnummeret inngår i en fortløpende nummerering av eierseksjonene på vedkommende grunneiendom, festegrunn eller jordsameie." Bestemmelsen nevner ikke anleggseiendom. Kan det sluttet antitetisk at anleggseiendom ikke kan seksjoneres? Hvis anleggseiendom kan seksjoneres, bør femte ledd endres.

§ 9-3 (1)

"Melding som kommunen sender til tinglysing, skal innehold tilstrekkelig med opplysninger til at matrikkelenheten eller arealoverføringa kan registreres i grunnboka."

Vil f.eks. sammenføring falle inn under teksten? Det bør vurderes om teksten kan gjøres mer generell ved at henvisning til "matrikkelenheten" og "arealoverføringa" utgår for å bli byttet ut med mer videre begrep, som f.eks. "forretningen" eller "dokumentasjonen".

§ 9-3

Det er en veldig god formulering mht at registerfører skal foreta en hjemmelskontroll, og at det altså er tidspunktet for tinglysing som er avgjørende mht hjemmelskontrollen. Enda klarere ville dette bli ved å ta kommentaren inn i selve forskriftsteksten.

§ 9-4 (5)

"Tinglysingsmyndigheten skal ha melding om retting som vedkommer tinglysingen."

Hva gjelder slettelse av matrikkelenhet, skal dette ikke ensidig skje i kommunen; det er et krav at enheten samtidig blir slettet i Grunnboken, jf matrikkelloven § 26 annet ledd. Men hva med andre rettinger? Kan kommunen i alle andre tilfeller enn slettelse av matrikkelenhet, gjøre endring i matrikkelen, sende registerføreren melding, og ferdig med det? Det kan jo tenkes at det etter at

matrikkelbrevet ble tinglyst, og før retting gjennomføres, har vært noen som har innrettet seg i ht Grunnbokens opplysninger, så som f.eks. ved pantsettelse. Det kan tenkes at rettingen av matrikkelbrevet går ut på at den aktuelle eiendom korrigeres kraftig ned i areal, og at dette vil kunne få betydning for panthaverens sikkerhet. Til dette kan innvendes at Grunnboken ikke har rettslig troverdighet hva gjelder faktiske opplysninger, så som en eiendoms areal, og at rettingen i grunnboksammenheng ikke får betydning for panthaver.

Det bør vurderes å ta med som kommentar til § 9-4 (5) noe om hva registerføreren skal gjøre med meldingen om retting. Én mulighet er at rettemeldingen tinglyses og at det betales tgl.gebyr. En annen mulighet er at rettemeldingen tinglyses uten tgl.gebyr; det antas at slikt gebyrfritak må fremgå av rettsgebyrloven. En tredje mulighet vil være at rettemeldingen kun settes i panteboken som vedlegg til det tidligere dokument som blir rettet, og at det ikke fremkommer noe av elektronisk grunnbok om rettingen.

§ 10-1 (4)

"Ved opprettelse eller endring av eierseksjon skal kommunen kontrollere matrikkelen og eventuelt føre nye opplysninger samtidig med seksjoneringsvedtaket."

Erfaring tilsier at svært mange seksjoneringsvedtak er betydelig mangelfulle med det resultat at seksjoneringsbegjæringen ikke kan tinglyses. Med bakgrunn i kommunenes manglende kunnskap om seksjoneringsregelverket, vil man lett komme i en situasjon der seksjonering er gjennomført og seksjoneringsvedtaket (foreløpig) innført i matrikkelen. Seksjoneringsvedtak og/eller seksjoneringsbegjæring sendes så til registerføreren for tinglysning. Tinglysning kan tenkes avvist av forskjellige grunner. Det bør i klartekst entydig fremkomme at seksjonering ikke er gjennomført før seksjoneringsbegjæringen/vedtaket er endelig innført i Matrikkelen. Endelig innført i Matrikkelen vil begjæringen/vedtaket først være når begjæringen/vedtaket er godtatt tinglyst, returnert matrikkelfører og endelig innført i Matrikkelen. Slik tilleggstekst bør inntas i selve forskriften. Se for øvrig vår kommentar til § 12-2.

§ 12-2 (3)

Bestemmelsen har overskrift "Retting". En vanlig forståelse av ordet "retting" forutsetter at man har å gjøre med et forhold som er endelig og som skal korrigeres for noe. Kommentaren til § 12-2 støtter denne forståelse ved at den "etter omstendighetene" kobler rettingen mot fremgangsmåten for retting av enkeltvedtak i forvaltningsloven. For å bruke seksjonering som eksempel, kan det tenkes at et seksjoneringsvedtak vil være et endelig vedtak i forvaltningslovens forstand i det øyeblikk matrikkelfører har fattet sitt "vedtak" og ført seksjoneringsbegjæringen "foreløpig" i Matrikkelen. Det vil da godt kunne argumenteres med at eierseksjonssameiet er opprettet og at seksjonene eksisterer, jf eierseksjonsloven § 5 slik den vil lyde ved ikrafttredelse av matrikkeloven. Rettigheter og plikter vil kunne oppstå på seksjoneringstidspunktet. Det er ønskelig med en fullstendig avklaring om dette forut for lovens ikrafttredelse.

§ 12-2 (4)

Bestemmelsen er god og entydig.

§ 13-2 (4)

Bestemmelsen leses slik at disse opplysninger kun kan hentes fra Grunnboken, og det er de vanlige gebyrbetingelser for grunnbokopplysninger som gjelder, jf reguleringen av dette i rettsgebyrloven.

Det slutes videre antitetisk at opplysninger som har element i seg av matrikkelopplysninger, til tross for at det alt vesentlige av opplysninger skulle være grunnbokopplysninger, kan hentes fra Matrikkelen. Det vil i disse tilfeller være gebyrsatsene for matrikkelopplysninger som gjelder. Det legges til grunn at slike grunnbokopplysninger som innhentes fra Matrikkelen, ikke vil inneha slik rettslig troverdighet som kjennetegner opplysninger fra Grunnboken.

Del 3 Overgangsregler

Sett fra et "matrikkelsystemståsted" gjør vi følgende vurderinger i forhold til overgangsregler i en periode hvor matrikkeloven vil gjelde samtidig som registrering må skje i GAB og DEK:

DEK

Så vidt vi har funnet ut kan registrering i DEK utføres som i dag, med unntak av at det sannsynligvis vil skje en overgang til Sosi-versjon 4.0 i løpet av 2007. Førings av DEK må da følge denne versjonen, som er tilpasset matrikkelen og dermed medfører noen endringer i forhold til dagens DEK.

GAB

- Følgende felter kan ikke registreres i GAB – vår kommentar til behov for overgangsregler:
 - Frist fullført: Ikke lovkrav at feltet føres, ikke behov for overgangsregler.
 - Frist retting: Ikke lovkrav at feltet føres, ikke behov for overgangsregler.
 - Forretningsdokumentdato: Ikke aktuelt å registrere før matrikkelen er iverksatt i den enkelte kommune. Er ikke i konflikt med etableringsdato og kan ikke se behov for overgangsbestemmelser.
 - Annen referanse: Ikke behov for overgangsbestemmelser.
 - Berørte matrikkelenheter: Ikke behov for overgangsbestemmelser.
 - Kommunal tilleggsdel referanse: Ikke lovkrav at feltet føres, ikke behov for overgangsregler.
 - Kommunal tilleggsdel kommentar: Ikke lovkrav at feltet føres, ikke behov for overgangsregler.

- Brukstilfeller som trenger å behandles spesielt:
 - Arealoverføring: Kan kodes med hendelse AO (hendelseskode ivaretas ved konvertering). I og med opplysningen konverteres direkte trengs ikke overgangsregler.
 - Grensejustering: Kan kode med hendelse GJ (hendelseskode ivaretas ved konvertering). I og med opplysningen konverteres direkte trengs ikke overgangsregler.

- Anleggseiendom: Kan verken registreres i GAB eller matrikkelklientens versjon 1.0. Sannsynligvis behov for overgangsregler som tar utgangspunkt i at matrikkelenhetstypen ikke kan registreres før matrikkelklient versjon 2.0.
- Jordsameie: Kan verken registreres i GAB eller matrikkelklientens versjon 1.0. Sannsynligvis behov for overgangsregler som tar utgangspunkt i at matrikkelenhetstypen ikke kan registreres før matrikkelklient versjon 2.0.

Del 4 Ang størrelsen på gebyr for matrikkelføring

Ut fra de signaler vi har mottatt fra andre høringsinstanser, regner vi med det kommer flere innspill til departementet om hva maks størrelse på gebyr for matrikkelføring bør være. I den forbindelse har vi av egen interesse utarbeidet et notat hvor dette temaet vurderes. Dette notatet legges ikke ved denne høringsuttalelsen, men kan om departementet ønsker det ettersendes. Vi gjør i så fall oppmerksom på at notatet er utarbeidet med tanke på intern bruk i Kartverket.

Konklusjonene i notatet bygger bl.a. på informasjon som ble hentet inn fra åtte medlemmer i "Storkommunegruppa" i 2005 i tilknytning til prosjektet "Vad kostar en avstycning i Norden – nordisk benchmarking". Formålet var å få fram noen erfaringstall og synspunkter på ressursbruken i tilknytning til oppmålingssaker.

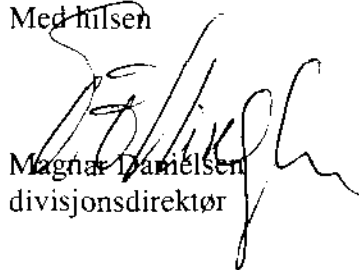
Vi vil understreke at enkelte av spørsmålene som ble stilt den gang gir rom for tolkningstvil og misforståelse. Og det er også slik at oppgavene etter delingsloven og matrikkelloven ikke er direkte identiske, herunder at matrikkelloven legger opp til at gebyret for matrikkelføring skal dekke en del oppgaver som vil kreve mer av kommunen som følge av den noe mer formelle rollen matrikkelen får som informasjonssystem.


Undersøkelsen viser at oppgavene registrering i GAB / DEK og tinglysing / avslutning t.o.m. arkivering utgjør mellom 10 og 28 % av dagens totale ressursbruk. Dersom vi anslår gjennomsnittlig gebyr for en kart- og delingsforretning til kr 13.000,-, vil disse oppgavene utgjøre mellom kr 1.300 – 3.640,-. Dvs. at det maksimale taket som er foreslått for størrelsen på gebyret for matrikkelføring (3 x rettsgebyret utgjør 2.580,- kr) kan antas å ligge omtrent midt i det intervallet som undersøkelsen i 2005 kom fram til. Valg av gebyrnivå kan derfor sees på som et signal om hvilket ambisjonsnivå en ønsker lokal matrikkelmyndighet skal legge opp til.

Vi vil også peke på at forskriften i stor grad tenker gebyr ut fra et rent finansieringsformål. Gebyr kan også brukes for å oppnå en ønsket atferd, f.eks. ved at det kreves tilleggsgebyr for kommunens ekstraarbeid ved mangelfull dokumentasjon (om landmåler må dokumentere bedre) eller at det gis rabatt om data leveres elektronisk på definert filformat.

Våre kommentarer ovenfor kan i noen tilfeller være knappe. Dersom departementet ønsker utdypende merknader, ber vi om å bli kontaktet.

Med hilsen

for 
Magnar Danielsen
divisjonsdirektør


for Heming Herdlevær
avdelingsdirektør

Kopi: Justis- og politidepartementet