



## **1. Komplettering av opplysninger i matrikkelen basert på rapportering fra skattemyndigheten**

Stortinget har vedtatt nytt system for å fastsette likningsverdien av nærings-, bolig- og fritidseiendom. I den forbindelse skal eier 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 skatteyter selv, og samfunnet generelt, om skattemyndigheten kan rapportere slike opplysninger tilbake til matrikkelen, jf. bl.a. plikten offentlige organ har til å samordne oppgaveplikter. Likningsloven slår fast at taushetsplikten ikke er hinder for å gi ut opplysninger når dette går fram av lov, jf. likningsloven § 3-13 nr. 2 bokstav h.

Departementet foreslår derfor å ta inn et påbud i matrikkellova om at skattemyndigheten skal kunne komplettere opplysninger i matrikkelen som skattemyndigheten får innrapportert fra eier eller rettighetshaver.

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 saksbehandling - først i henhold til rammesøknaden og dernest i henhold til iverksetningstillatelsen. 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 om endre bygningen før kommunen endrer opplysningene i matrikkelen. Komplettering via skattemyndigheten egner seg ikke for oppdatering av denne type opplysninger.

For eldre bygninger er situasjonen dels at en god del opplysninger aldri er ført i matrikkelen, dels at de fleste opplysningene 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.

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.

Til dette kommer at innrapportering av arealopplysninger til skattemyndighetene i utgangspunktet vil være basert på primærromareal (P-ROM), mens matrikkelen i utgangspunktet benytter bebygd areal (BYA), bruksareal (BRA) og bruttoareal (BTA).

*Forslag til endring av matrikkellova*

§ 27 nytt første ledd andre og tredje punktum skal lyde:

Dersom eigar eller rettshavar til fast eiendom har plikt til å gi slike opplysningar til skattestyresmakta, skal skattestyresmakta vidarerapportere opplysningane til sentral matrikkelstyresmakt for komplettering av matrikkelen. Skattestyresmakta kan utføre slik vidarerapportering utan hinder av teieplikta etter ligningsloven.

*Til matrikkellova § 27 om komplettering av opplysningene i matrikkelen*

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. Hvilke opplysninger dette omfatter, presiseres i forskrift.

Skattemyndighetene skal på bakgrunn av den foreslåtte bestemmelsen, kunne gi ut 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.

*Forslag til endring av matrikkelforskriften*

Ny § 60a skal lyde:

§ 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.

### *Til matrikkelforskriften ny § 60a*

Bestemmelsen fastsetter konkret hvilke opplysninger som skattemyndigheten skal overføre til matrikkelen. Det gjelder opplysninger om bygningstype, byggeår og areal som blir hentet inn fra eier eller rettighetshaver i forbindelse med selvangivelsen. Skattemyndigheten skal overføre opplysningene slik de blir innhentet fra skatteyter. I praksis vil overføring av opplysninger fra skattemyndighetene til matrikkelen kunne 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.

## **2. Forslag til endringer i tinglysingsloven**

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

Departementet foreslår herunder å innføre begrepet matrikkelenhet i stedet for eiendom i de bestemmelsene i tinglysingsloven som henviser direkte til matrikkellova, dvs. §§ 38a, 38b og ny 38c. Endringen er av redaksjonell art, og er ikke ment å ha materiell betydning. Begrepet er allerede innført i tinglysingsloven § 12a. 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. Som eksempel nevnes fallrettigheter og fiskeretter, som ble matrikulert før delingsloven av 1980 trådte i kraft. Disse rettighetene har etter tinglysingspraksis også blitt ansett å falle innunder begrepet eiendom.

### *Forslag til endring av tinglysingsloven*

§ 12a første ledd skal lyde:

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. *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.*

### *Til tinglysingsloven § 12a første ledd*

Etter gjeldende rett skal tinglysingsmyndigheten nekte å tinglyse dokument som gir grunnbokshjemmel til matrikkelenhet, uten at matrikkelenheten er opprettet som egen registerenhet. Det går fram av den generelle bestemmelsen i gjeldende første til tredje punktum, men på en indirekte måte. Bestemmelsen har fått denne ordlyden som en tilpasning til matrikkellova § 7 om krav til klarlagt grense før tinglysing av hjemmelsovergang. Bestemmelsen i matrikkellova skal i samsvar med Stortingets forutsetninger ikke settes i verk før etter at matrikkellova har virket en tid.

Departementet foreslår en tilføyelse i *nytt fjerde punktum* for å gi en bedre leseforståelse, samtidig som den vil gi bedre uttrykk for hva som er gjeldende rett. Endringen innebærer ingen materiell endring.

### *Forslag til endring av tinglysingsloven*

§ 38a skal lyde:

Når en *matrikkelenhet som er opprettet i grunnboken*, tilhører noen som ikke har grunnbokshjemmel, kan den som utøver 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, *utsteder registerføreren en hjemmelsklæring som tinglyses som et hjemmelsdokument*.

### *Til tinglysingsloven § 38a*

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 frem til 1. januar 2010, var det imidlertid presisert som vilkår 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, antar departementet at den tidligere ordlyden likevel er å foretrekke. Departementet foreslår at derfor at vilkåret om oppretting i grunnboken gis et eksplisitt uttrykk. Begrepet eiendom foreslås erstattet med matrikkelenhet, se innledningsvis i pkt. 2.

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

*Forslag til endring av tinglysingsloven*

§ 38b første ledd skal lyde:

*Matrikkelenhet eller areal* ervervet til veg- eller jernbaneformål som eies av stat, fylkeskommune eller kommune, kan vedkommende myndighet få grunnbokshjemmel til som eier når

- a) vedkommende myndighet erklærer å være eier, og
- b) matrikkelenheten er registrert i *matrikkelen*.

*Til tinglysingsloven § 38b*

Det følger av matrikkellova § 15 annet ledd, jf. § 9 første ledd bokstav f at arealoverføring kan benyttes i forbindelse med erverv grunn som er tilegnet veg- og jernbaneformål. Ved arealoverføring blir det ikke opprettet noen ny matrikkelenhet. Dette er kun et areal som blir fradelt, overført og sammenslått i en og samme operasjon, uten at det blir tildelt noe matrikkelnummer. Departementet foreslår å presisere at det er adgang til tinglysing etter tinglysingsloven § 38b også ved arealoverføring, og foreslår derfor å legge til «areal» i *første punktum*. Begrepet eiendom foreslås erstattet med matrikkelenhet, se innledningsvis i pkt. 2.

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 foreslår å løse dette ved å ta bort kravet om at klagefristen etter matrikkellova skal være utløpt.

Dersom registrering 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 tinglysingsloven § 18. Departementet foreslår i den forbindelse endringer i matrikkelforskriften § 20, se under.

*Forslag til endring av tinglysingsloven*

Ny § 38c skal lyde:

*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 registerførere 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.*

*Til tinglysningsloven ny § 38c*

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.

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.

### **3. Maksimalfristen for utsatt oppmålingsforretning forlenges fra to til tre år. Reglene flyttes fra matrikkellova til matrikkelforskriften**

Kommunen skal gjennomføre og matrikkelføre oppmålingsforretningene uten unødig opphold, jf. matrikkellova § 35 første ledd. Tredje punktum åpner imidlertid for at: «Kommunen og rekvisenten kan avtale lengre frist, men ikke lengre enn to år.»

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.

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.

*Forslag til endring av matrikkellova*

§ 35 første ledd tredje punktum strykes.

*Til matrikkellova § 35 om rekvisisjon og fullføring av oppmålingsforretning*

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.

*Forslag til endring av matrikkelforskriften*

§ 25 tredje ledd andre punktum skal lyde:

Det kan ikke settes lengre frist enn *tre* år regnet fra tinglysingstidspunktet for opprettelsen av matrikkelenheten.

*Til matrikkelforskriften § 25 om opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning*

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 veger og annen infrastruktur. Departementet foreslår å sette en absolutt frist på tre år i slike saker.

**4. Presisering av unntak fra krav om delingstillatelse etter plan- og bygningsloven for visse tiltak som behandles etter annet lovverk**

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 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 eiendomsutformingen.

*Forslag til endring av matrikkelforskriften*

§ 27 nytt fjerde ledd skal lyde:

(4) Krav om at det skal foreligge tillatelse etter plan- og bygningsloven, gjelder ikke når tiltaket er unntatt fra krav om søknadsplikt etter forskrift 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak § 4-3 og den tilhørende eiendomsutformingen på den måten er tilfredsstillende avklart med kommunen.

### *Til matrikkelforskriften § 27 om krav til dokumentasjon*

I den grad behandlingen etter særlovgivningen avklarer spørsmålet om den tilhørende eiendomsutformingen 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 eiendomsutformingen 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 søknadsplikten.

## **5. Presisering av reglene i matrikkelforskriften om utlevering av matrikkelbrev**

### *Forslag til endring av matrikkelforskriften*

§ 14 andre ledd første kolon skal lyde:

Følgende kan få utlevert alle typer opplysninger fra matrikkelen, *herunder matrikkelbrev*, som ledd i deres virksomhet etter matrikkellova § 30 første ledd bokstav d:

### *Til matrikkelforskriften § 14*

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.

## **6. Supplerende regel i matrikkelforskriften om klage**

### *Forslag til endring av matrikkelforskriften*

Overskriften i § 20 skal lyde:

§ 20 *Supplerende regler om klage*

Nytt andre ledd skal lyde:

*(2) Dersom klagevedtaket etter klageorganets vurdering innebærer at en innføring i grunnboken blir uriktig, skal det sende melding om dette til tinglygingsmyndigheten.*

### *Til matrikkelforskriften § 20*

*Andre ledd* er nytt. Paragrafoverskriften er av den grunn også endret.

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 om omgjøringen til tinglysingsmyndigheten. Tinglysingsmyndigheten avgjør selv om innføringen kan omgjøres etter tinglysingsloven § 18.

## **7. Administrative og økonomiske konsekvenser**

Forslagene har ingen vesentlige administrative eller økonomiske konsekvenser.

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 kunne skje elektronisk og være automatisert.

Muligheten for å utsette fullføringen av en oppmålingsforretning fra to til tre år, vil kunne effektivisere den type utbyggingsprosjekter der dette er aktuelt, men øker samtidig risikoen for tvist knyttet til vedkommende eiendom.

Med hilsen

Jarle Jensen (e.f.)  
ekspedisjonssjef

Kari Strande  
avdelingsdirektør

Adresseliste