

Miljøverndepartementet  
Postboks 8013 Dep  
0030 Oslo

Også sendt pr. e-post til [postmottak@md.dep.no](mailto:postmottak@md.dep.no)

Deres ref:  
200703688-/DH

Vår ref: #65171v1/th-th

Saksbehandler: Trude Hafslund  
th@jus.no T +47 22 03 50 61

31.03.2008

## **Høringsuttalelse - Forslag til matrikkelforskrift mv.**

Vi viser til departementets høringsbrev av 19. desember 2008 vedrørende ovennevnte høring.

Det er en prioritert oppgave for Advokatforeningen å drive rettspolitisk arbeid gjennom høringsuttalelser. Advokatforeningen har derfor en rekke lovutvalg inndelt etter fagområder. I våre lovutvalg sitter advokater med særskilte kunnskaper innenfor det aktuelle fagfelt og hvert lovutvalg består av advokater med ulik erfaringsbakgrunn og kompetanse innenfor fagområdet. Arbeidet i lovutvalgene er frivillig og ulønnet.

Advokatforeningen ser det som sin oppgave å være en uavhengig høringsinstans med fokus på rettssikkerhet og på kvaliteten av den foreslåtte lovgivningen.

I saker som angår advokaters rammevilkår vil imidlertid regelendringen også bli vurdert opp mot advokatbransjens interesser. Det vil i disse tilfellene bli opplyst at vi uttaler oss som en berørt bransjeorganisasjon og ikke som et uavhengig ekspertorgan. Årsaken til at vi sonderer mellom disse rollene er at vi ønsker å opprettholde og videreutvikle den troverdighet Advokatforeningen har som et uavhengig og upolitisk ekspertorgan i lovgivningsprosessen.

I den foreliggende sak uttaler Advokatforeningen seg som ekspertorgan. Saken er forelagt lovutvalget for fast eiendom (tings- og leierett), lovutvalget for bygningsrett og reguleringssspørsmål og lovutvalget for IKT og personvern.

Lovutvalget for fast eiendom består av Rolf Christensen (leder), Botolf Botolfson jr., Harald Heggen Brørby, Frode Seim Halvorsen, Jarle Wallevik Holstrøm, Jan-Erik Nielsen og Line Andreassen Parelius. Lovutvalget for bygningsrett og reguleringssspørsmål består av Ola Brekken (leder), Marianne Abeler, Per Conradi Andersen, Knut Rye-Holmboe og Helge Skaaraas. Lovutvalget for IKT og personvern består av Eva I. Jarbekk (leder), Mette Borchgrevink, Terje Lundby Michaelsen, Cathrine Murstad og Kaare Magnus Risung.

Advokatforeningen avgir følgende høringsuttalelse:

## **Oppbyggingen av forskriften**

Generelt bemerkes at forskriftsverket har blitt relativt omfattende. Det kan være en ulempe for brukerne, som i svært stor utstrekning ikke vil ha juridisk fagkompetanse, at de må forholde seg til både lov og forskrift ved anvendelsen av loven generelt. Denne ulempen forsterkes av at forskriften ikke følger samme systematikk som loven. På denne bakgrunn bør departementet vurdere forenklinger med sikte på å lette bruken av lov og forskrift sett i sammenheng, for eksempel ved større grad av samkjøring med loven systematikk, henvisning i forskriften til lovbestemmelsene mv.

Det legges opp til et system som inneholder svært mange opplysninger om fast eiendom, men det er ikke uttømmende, og det har ikke rettsvirkninger gjennom kobling til grunnbok. I praksis er det imidlertid grunn til å anta at matrikkelen vil kunne få indirekte rettsvirkninger ved at tredjemann i ulike situasjoner vil kunne påberope seg at opplysninger ikke er tatt inn. Det reiser et generelt spørsmål om ambisjonsnivå når det gjelder opplysninger som legges inn, og en klargjøring av hvilke rettsvirkninger matrikkelen har og ikke har.

## **Kommentarer til bestemmelsene**

### **Til § 3 Innhold i matrikkelen**

"Matrikkelenhetstype", som nevnes i (1) a første strekpunkt, kan ikke ses å være definert.

Det sies i kommentaren at areal angis ut fra beregninger basert på koordinater i matrikelkartet, eller der det ikke foreligger slike data, et oppgitt areal som kan være ført inn fra "ulike dokumenter eller lignende" Det bør angis klart hva slags kilde man har for de opplysninger som føres inn, slik at kvaliteten kan vurderes. Med de uklare og konkrete bedømmelser som må foretas for å angi en eiendoms areal i vassdrag og sjø, advares mot å ta inn beregninger for dette.

Tematisk hører muligens "bebygd areal", som nevnes i pkt b under pkt a. Det samme gjelder "grunn" i pkt d.

Det fremstår som uklart hva som er det nærmere innhold i pkt f, også ut fra forklaringen til punktet.

Det vises til de generelle bemerkninger om ambisjonsnivå og den praktiske virkning av matrikkelen spesielt når det gjelder (2) og (3).

### **Til § 7 Innsyn - § 8 Behandlingsformål - § 9 Utvidet adgang til matrikelopplysninger**

Det er vanskelig å se begrunnelsen for at den allmenne tilgang til opplysninger fra matrikkelen er gjort så begrenset som foreslått. Det dreier seg om et offentlig register over fast eiendom, der opplysningene i utgangspunktet bør være allment tilgjengelige, vederlagsfritt. De fleste opplysningene vil være tilgjengelige på annen måte, og det må være et vesentlig poeng at de kan finnes samlet i matrikkelen. Bare opplysninger som ikke bør utleveres av personvern hensyn, bør unntas.

Det kan således ikke ses å være behov for å unnta muligheten for å få oversikt over hvilke matrikkelenheter en person er eier av, som allerede finnes i grunnboken.

Det bør presiseres hvordan man har tenkt å praktisere § 9 (2) siste setning.

## **Til § 12 Avlevering av kartdata**

Innholdet i siste del av (2) første setning fremstår som uklart.

## **Kapitel 4 Gebyr og betaling**

Det legges til grunn at matrikkelen skal baseres på selvkostprinsippet og ikke benyttes som inntektskilde for stat og kommuner.

## **Til § 24 Rekvisisjon**

Til (1) bemerkes at det ikke kan sees at det er grunnlag for å nekte en sameier å kreve oppmålingsforretning.

Regelen i (3) sammenholdt med § 26 og kommentaren innebærer at det ikke vil være kurant med midlertidig oppmålingsforretning. Det er en svært praktisk ordning, og endringen vil føre til problemer og ulemper som ikke kan sees å være tilstrekkelig begrunnet.

I prinsippet er det vanskelig å se for seg at det finnes grunneiendom som ikke er matrikulert, jf (4), i den forstand at ingen er eier og arealet ikke går inn under et gnr/bnr. Med mindre det dreier seg om grunn til vei og jernbane som er registrert i henhold til tinglysningsloven, vil det neppe være tilstrekkelig med den dokumentasjon som nevnes i kommentaren, bortsett fra rettskraftig avgjørelse eller erklæring etter tgl. § 38 a.

Det kan ikke sees å være grunnlag for kravet om at man må ha oversikt over andelshavere og størrelsen på andelene for å rekvirere oppmålingsforretning for jordsameier. I de færreste tilfeller foreligger de opplysninger som kreves, idet det ikke foreligger skjøter, kjøpekontrakter eller lignende stiftelsesdokumenter for denne type eiendommer. En slik klarlegging som kreves kan være komplisert, samtidig som begrunnelsen for kravet ikke er klart.

Paragraf 24, første ledd, annet punktum omhandler matrikkelenhet som ligger i sameie, og i forslaget benyttes terminologien "andelshavere i sameiet". Advokatforeningen foreslår å endre terminologien til *sameier(e)*, i samsvar med terminologien i sameigelova og eierseksjonsloven.

## **Til § 26 Opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning**

Det vises til bemerkningen til § 24 (3). Ut fra ordlyden i (2) legges til grunn at det er tilstrekkelig at det er formålstjenlig at fullføring av oppmålingsforretningen utstår.

## **Til § 28 Dokumentasjon**

Det advares mot en ordning som innebærer at det i forbindelse med en oppmålingsforretning skal foreta undersøkelser av grunnbok, herunder om bruksretter og servitutter, jf (1) d og (2) e. Skal denne kontrollen ha noen mening, må de underliggende dokumenter fremskaffes og gjennomgås, og det vil undertiden være nødvendig å undersøke manuell grunnbok og skaffe opplysninger fra Statsarkivene. Dersom dette ikke gjøres, kan man gi partene en feilaktig oppfatning av at rettighetsforholdene er undersøkt.

Videre advares det mot å gi landmåler en meglerrolle når det gjelder omtvistede rettighetsspørsmål. Det går etter Advokatforeningens syn ut over landmålerens oppgaver og kompetanseområde.

## **Til § 30 Anleggseiendom**

Etablering av tunnel vil være et praktisk tilfelle når det gjelder opprettelse av anleggseiendom. I

svært mange tilfelle vil det skje så langt ned i grunnen at det ikke anses å berøre privat eiendomsrett. Da foreligger det verken avtale eller skjønn. Slik forslaget er utformet, synes det ikke å være gitt åpning for matrikulering av denne type anleggseiendom. Det må rettes opp, og det må være tilstrekkelig at vedkommende for eksempel har varslet eierne av grunneiendom på jordoverflaten, og det ikke har kommet innsigelser med påstand om å være eier av undergrunnen der etableringen finner sted.

### **Til § 31 Unntak fra kravet om matrikulering av festeforhold**

Bestemmelsen må bringes i overensstemmelse med gjeldende rett. Forpakting er ikke et festeforhold, og heller ikke annen grunn som ikke skal bebygges, jf tomtefesteloven § 1. At forarbeidene til loven bygger på samme feil, endrer ikke dette.

Poenget med bestemmelsen må være at festeforhold som går inn under tomtefesteloven skal matrikuleres, og at det også kan kreves at andre forhold som gjelder leie av grunneiendom skal matrikuleres, med visse unntak.

Bestemmelsen fremstår i sin nåværende form som uklar og lite presis og må omformuleres.

### **Til § 33 Registrering av uregistrert jordsameie**

Det vises til bemerkningene til § 24. Det vil i mange tilfeller ikke være praktisk mulig å få avklart hvem som er andelshaver og størrelsen på andelene ved registrering av jordsameie. Likevel bør det være mulig å få det registrert med kjente andelshavere, før disse spørsmålene er endelig avklart.

### **§ 35 Grensejustering**

Advokatforeningen ser behovet for klare regler, men ber om at det vurderes å ta bort begrensningen i (4), som vil være meget vanskelig å praktisere. Likeledes vil denne bestemmelsen passe dårlig for landbrukseiendommer, der små grensejusteringer ofte vil dreie seg om større arealer.

Til (5) bemerkes at det er behov for å sette en grense for hvor lang tilbake man skal gå, og hvor lenge siden siste justering fant sted.

### **Til § 38 Varsel**

Til (3) bemerkes at 20 meter kan være er brukbar grense i boligstrøk og i landbruksarealer. Det vil imidlertid kunne være for lite i byer. Etter Advokatforeningens oppfatning bør man som generell regel kreve varsling av alle eiendommer som anlegget ligger over eller under.

Det legges i (6) b opp til en for omfattende saksbehandling i forbindelse med oppmålingsforretning. Dokumentene bør begrenses til å gjelde slike som kan kaste lys over de aktuelle grenser.

I § 38 første ledd, siste punktum foreslås det at varsel om oppmålingsforretning også skal sendes til "den som har grunnbokshjemmel til eierseksjonssameiet". Advokatforeningen vil peke på at eierseksjonssameie ikke er en juridisk person, men at eierbeføyelsene i et eierseksjonssameie tilligger de enkelte sameierne. Når en eiendom seksjoneres, opprettes det et grunnboksblad for hver seksjon. Fra det tidspunktet er ikke lenger grunneiendommen en egen registerenhet i grunnboken. Det vil derfor ikke eksistere en bestemt juridisk person jf. "den" som "har grunnbokshjemmel til eierseksjonssameiet". På denne bakgrunn fremstår den foreslåtte

bestemmelsen som uklar.

#### **Til § 44 Sammenslåing**

I § 44 første ledd, bokstav b stilles vilkår om at hjemmelhavere til bruksrett og "tjenende" eiendom er varslet. Advokatforeningen lurer på om bestemmelsen er ment å gjelde *herskende* eiendom, i og med at sammenslåing kreves av den som har grunnbokshjemmel til de aktuelle matrikkelenhetene, jf. matrikkellova § 18 andre ledd.

Paragraf 44 fjerde ledd gjelder den situasjonen hvor to eiendommer som er seksjonert, skal slås sammen. Her benyttes også en terminologi som ikke samsvarer med den juridiske konstellasjonen et eierseksjonssameie er. Vi viser til kommentarene knyttet til forslaget § 38 første ledd.

Forøvrig antar vi at fjerde ledd, annet punktum skal lyde "...samtykke".

Det savnes en nærmere begrunnelse for bestemmelsen i (3).

#### **Til § 60 Førings av bygningsopplysninger**

Det er lagt opp til et system der opplysningene i matrikkelen i hovedsak vil måtte baseres på tiltakshavers opplysninger om hva som er eller blir gjennomført. Ordningen er en konsekvens av systemet i plan- og bygningsloven, men det pekes på at det kan være betenkelig sett på bakgrunn av at matrikkelen er en offentlig database.

#### **Til § 66 Endring av registrerte volum til anleggseiendom**

Tredje punktum i § 66 fremstår som ufullstendig, se "... etter søknad fra."

Vennlig hilsen

Anders Ryssdal  
leder

Merete Smith  
generalsekretær