

Det Kongelige Miljøverndepartement  
Postboks 8013 Dep  
0030 OSLO

Deres ref.:  
Vår ref.: 10699714

Dato: 25.03.2008

### **Høringsuttale ny matrikkelforskrift**

BKK Nett AS er eit heileigd dotterselskap av Bergenshalvøens kommunale kraftselskap AS. Med eit leidningsnett på nesten 20 000 kilometer er BKK Nett Noregs nest største distributør av elektrisk energi.

BKK Nett kom ikkje med innspel til høringsutkastet til matrikkelforskrift som vart sendt ut i 2006. Me vonar det likevel er ope for at me no kjem med merknader som ikkje utelukkande knyter seg til endringar som er gjort sidan førre høringsrunden.

Eigarane av elektriske forsyningsnett (nettselskapa) er i langt større grad bruksrettshavarar enn dei er grunneigarar. Netteigarane har bruksrett til å ha kraftleidningane ståande på annan mann sin grunn, og i stadig større grad vert nye nettstasjonar etablerte med stadvarige bruksrettar i staden for å skilja ut eigne parsellar til dei. Difor er høringsutkastet vurdert med vekt på tilhøvet til bruksrettshavarar.

Innleiingsvis er det positivt at den nye matrikkellova og dei tilhøyrande forskriftene legg meir vekt på å fanga opp stadbundne rettार enn det tidlegare lovverk har gjort.

### ***Merknad til forskriften § 28 (jfr § 39)***

I forskriften § 39 er det slege fast at protokollen frå oppmålingsforretninga m.a. skal innehalda: "*beskrivelse av rettighetsforhold, hvordan rettighetsforholdene skal være etter forretning, ...*"

Dersom det frå lovgjevar si side er meint at ein i samband med oppmålingsforretning skal kunna få overført tinglyste rettार frå eit grunnboksblad til eit anna, ser me det som svært positivt. Det er likevel noko uklårt kva som konkret er meint slik forskriften er utforma.

Slik tinglysing har vorte og vert praktisert i Noreg i dag, vert det i mange tilfelle uoversiktleig m.o.t. kva eigedomar servituttar faktisk kviler på. Tidlegare var det slik at tinglygingsmyndet ved oppretting av ny grunneigedom kopierte alle hefte frå grunnboksbladet til avgjevareigedomen over til grunnboksbladet til den nye, frådelt egedomen. Sidan slutten av 1980-talet har berre pengehefte vorte overførde til nye grunnboksblad. Både den gamle og den nye praksisen medverkar til å ikkje skapa eit rett bilete. Etter den tidlegare praksisen har mange eigedomar fått påført hefte som ikkje er og aldri har vore aktuelle for dei. Etter dagens praksis vert det meir utydeleg om ein eigedom faktisk har påkvilande stadvarige rettार. Det vil ikkje gå fram av grunnboksbladet for hovudbruket kva rettार som eventuelt er berre aktuelle for seinare frådelt parsellar. Kan ein rydda opp i slike tilhøve når oppretting av nye eigedomar skjer, vil det vera ein stor fordel. Det er klart best å ha oppmålingsforretninga som utgangspunkt for slik rydding, fordi

den typiske bruksretten ofte ikkje er kartfesta og ein av den grunn må ha partane samla i marka for å få slege fast kva eigedom(ar) servitutten vedkjem etter grensearrondering eller deling.

I NOU 1999:1, i kapittel 15.4.6 om "Klarlegging av rettighetsforhold" står:  
*"I medhold av § 10 bokstav h, skal landmåleren aktivt søke å bringe klarhet i hvilke rettigheter som skal gjelde, og som bør tinglyses på de respektive eiendommer. Hvis partene av forskjellige grunner ikke ønsker å klarlegge slike rettighetsforhold eller tinglyse tilhørende dokumenter, så innebærer ikke dette en formell sperre for matrikkelføring. Imidlertid skal landmåler i særskilt erklæring i medhold av § 10 bokstav g, innstå for at han har undersøkt rettighetsforholdene."*

NOU 1999:1 er klår nok på dette punktet, men me saknar i matrikkelforskriften ei formulering om kva "beskrivelse av rettighetsforhold, hvordan rettighetsforholdene skal være etter forretning, ..." i realiteten er meint å innebera.

I § 28 andre ledd pkt e) er det slege fast at kommunen skal kontrollere om "dokumenter vedrørende rettigheter foreligger, herunder dokumenter om sletting av rettigheter som ikke lenger skal gjelde, som partene ønsker tinglyst samtidig med opprettelsen av matrikkelenheten, eller i orbindelse med annen ajourføring av matrikkelen."

Ved endringar i eigedomsarrondering er det ikkje berre aktuelt å sletta rettar, men det vil i minst like stor grad vera aktuelt å fordela eksisterande stadvarige rettar mellom matrikkeleiningane som er impliserte i forretninga.

Det er difor ønskjeleg at forskriften vert gjeve eit tillegg:  
*"dokumenter vedrørende rettigheter foreligger, herunder dokumenter om sletting av rettigheter som ikke lenger skal gjelde, **dokumentasjon på eksisterende rettigheter som enten skal fortsatt hvile på avgivereiendom eller som skal overføres fra avgivereiendom til ny eiendom**, nye rettigheter som partene ønsker tinglyst samtidig med opprettelsen av matrikkelenheten, eller i forbindelse med annen ajourføring av matrikkelen."*

### **Merknad til forskriften § 31 Unntak fra kravet om matrikulering av festeforhold.**

Det framstår som uklårt om den nye matrikkelforskriften vil implisera påbod om matrikulering for stadvarige rettar til grunn til nettstasjonar.

Medan det tidlegare var vanleg å skilja ut eigne parsellar/tomter til nettstasjonar og deretter få grunneigar til å overdra tomta til nettselskapet, er det i dag vanleg å i staden etablere ein stadvarig rett til å ha nettstasjonen ståande på eigedomen. Ein viktig grunn til at me i dag etablerer nettstasjonar med avtale om stadvarige rettar i staden for å skilja ut eigne parsellar, er å forenkla saksgangen og gjera operasjonen langt raskare. Ofte har det vore eit problem å få grunneigar til å søkja om pantefråfall i fråskilt parsell. Ved å etablere nettstasjonane med reine bruksrettar, held det å tinglysa avtalen, og framgangsmåten har vore ryddig i høve til gjeldande lovverk. Skal nettselskapa no verta pålagde matrikkelføring og oppmålingsforretning for leigeavtalar/bruksrettsavtalar om grunn til nettstasjonar, får dei ein meir tungvint prosess. Det vil óg kosta ein heil del ekstra i ventetid og gebyr m.v.

I matrikkelforskriften vert det operert med omgrepet "feste". Omgrepet er gjeve ei vidare tyding enn kun tilhøve som er regulerte av tomtfestelova. Det kjem m.a. fram av NOU 1999:1 Lov om eiendoms-registrering, kapittel 10.3.4.:

*"Utvalget presiserer at begrepet festegrund omfatter allerede etablerte bruksretter til en bestemt del av en eiendom uten at retten nødvendigvis er regulert i festekontrakt, når bruksretten har tilsvarende karakter som festerett. Begrunnelsen for dette er at det finnes*

*bruksrettigheter som gir rett til en tilsvarende langvarig og eksklusiv bruk som rettigheter basert på festekontrakt."*

Framlegget til ny matrikkelforskrift § 31 første ledd gjer unnatak frå kravet om matrikulering for leige av grunn som ikkje gir eksklusiv bruksrett og ikkje skal byggjast på. Ein nettstasjon kjem ikkje under eit slikt unnatak. I andre leddet er det oppstilt ein del tilfelle av byggjegrund som óg skal gjevast unnatak frå kravet. Det eine vilkåret er at *"avtalegrunnlaget ikke er til hinder for at anlegget eller tiltaket kan flyttes til annet sted på matrikkelenheten"*. Om avtalane om stadvarige rettar til nettstasjonar kan koma under eit slikt vilkår, er i beste faleit tolkingsspørsmål. Det same gjeld det andre vilkåret, om at *"anlegget eller tiltaket kan flyttes til annet sted på grunneiendommen uten ulempe for fester, bortfester eller panthavere."*

I kommentaren heiter det likevel at *"Også enkelte leie- eller festeforhold som varer lengre enn 10 år, kan unntas fra matrikulering."* Og vidare heiter det (s. 29) at departementet har meint at det er trong for unnatak for *"visse festeforhold, slik som lekeareal, forpaktningssavtale, og for leie av grunn for oppføring av enkle bygninger eller installasjoner."*

Dei vidare kommentarane på s. 29 gjer det uvisst om nettselskapa sine leigeavtalar har vore vurderte for unnatak frå matrikuleringsplikta: *"Utangspunktet er at alle anlegg og tiltak av varig karakter skal registreres og kartfestes. (...) Flytting må ikke utløse behov for større anleggsarbeider."*

Intensjonen om at nettstasjonar skal vera fritekne frå matrikuleringsplikt har kanskje vore til stades, men både forskrift med kommentarar og forarbeid inneheld ein del formuleringar som kan tolkast til det motsette.

Delingslova av 1978 sette óg krav om kartforretning for festetomter, men i Delingslovforskriftene § 1.4 andre ledd er det gjort unnatak for m.a. : *"leie av grunn for oppsetting av transformatorer eller lignende tekniske innretninger"*.

I den gamle "Håndbok til delingsloven" er det på side 24 endåtil knytt ein spesifikk kommentar til rettar til både kraftlinjer, telefonlinjer og transformatorar – og grunngjev unnatak med at *"Felles for slike rettigheter er dessuten at interessene knytter seg til retten til å sette opp en innretning, ikke til rådheden over grunnen."*

**BKK Nett meiner det er viktig at fritak frå matrikuleringsplikt for leigeavtalar til t.d. nettstasjonar går klårt fram av forskriftene. Me ber om at det vert teke inn ei formulering tilsvarande det som står i forskriften til Delingslova.**

### ***Merknader til forskriften § 38 Oppmålingsforretning***

Mellom dei som skal varslast om oppmålingsforretning står i matrikkelforskriften § 38 andre ledd punkt d) :

*"rettighetshaver til stedbunden rettighet, dersom rettigheten berøres av endrede grenser i oppmålingsforretningen."*

Intensjonen er bra, og me meiner det er viktig at punktet vert ståande slik at bruksrettshavarar vert varsla om oppmålingsforretningar.

Me har likevel to merknader. For det første vil det ofte vera uklårt kvar avgrensinga av stadvarige rettar går. Stadvarige bruksrettar er ofte ikkje kart-/koordinatfesta. Difor er det ikkje alltid mogeleg å veta på førehand om dei vil verta omfatta av ei oppmålingsforretning eller ikkje.

Heimelshavar til bruksretten må få kunnskap om at oppmålingsforretning skal finna stad og såleis få sjansen til å forsvare sin rett. Ser han av varselet at han ikkje vert omhandla av forretninga, treng han ikkje møta, men kan gi kommunen ei tilbakemelding om det.

Vidare bør ein ved varsling ikkje utelukkande leggja rekvirenten sine opplysningar til grunn. Difor er det óg viktig at det vert teke inn eit punkt om at også kommunen har eit ansvar for at alle med partsinteresse vert kalla inn til oppmålingsforretning. (Jfr s. 24 i høyringsutkastet der det står i kommentaren at partane bærer "selv ansvaret for å avklare og dokumentere rettighetsforholdene.")

Vårt framlegg er at forskriften 38 andre ledd pkt d) vert omformulert til:

*"rettighetshaver til stedbunden rettighet, dersom rettigheten berøres eller **det er en mulighet for at den kan berøres** av endrede grenser i oppmålingsforretningen.*

**Kommunen sender ut varsel i samsvar med rekvirentens opplysninger og det som ellers fremgår av heftesiden i grunnboka. "**

I utkastet til matrikkelforskrift er det slege fast at landmålaren skal undersøkje grunnboka for dei aktuelle eigedomane (jfr m.a. § 28 første ledd pkt d), men det er ikkje lagt inn nokon regel for på kva tidspunkt i prosessen sjekking av grunnboka skal føretakast. Det bør gjerast *før* varsel om oppmålingsforretning vert sendt ut.

Med vensam helsing  
BKK NETT AS



Øivind Torkildsen  
adm. direktør



Jens Skår  
divisjonssjef