



STATENS KARTVERK

Miljøverndepartementet

Postboks 8013 Dep

0030 OSLO

Deres ref.:  
200703588-/DH

Vår ref.  
Sak/dok.: 06/03062-12  
Ark.: 008

Dato:  
6.2.2008

## Høring av forslag til matrikkelforskrift mv.

Kartverket viser til departementets høringsbrev av 19. desember 2008 og tilsagn om fristutsettelse til i dag den 15. april 2008.

Sett på bakgrunn av at Kartverket har bidratt i utformingen av forslaget til forskrift er Kartverket naturligvis i det store og hele fornøyd med forslaget slik det foreligger. Imidlertid ser vi behov for visse justeringer og presiseringer.

Kartverket har sett det som formålstjenlig og mest veiledende for departementet at vi redigerer vår uttalelse ut fra en to-delning internt i organisasjonen. Nærmere bestemt at det synliggjøres for departementet hvilken del av uttalelsen som utgår fra henholdsvis vår tinglysingsavdeling (fra et tinglysingsfaglig ståsted) og hvilken del som utgår fra vår matrikkelavdeling (matrikkelfaglig ståsted). Det skal ikke være noe motsetningsforhold mellom avdelingene i forhold til hva om uttales fra den ene og den andre delen av organisasjonen, således skal begge deler på lik linje forstås som Kartverkets uttalelse

### **Del I, uttalelse fra SK-Matrikkelavdelingen**

Kartverket har tatt utgangspunkt i hvilke forhold ved forskriften som er av prinsipiell betydning. Kartverket ser det som et viktig overordnet mål at man oppnår en mest mulig ensartet praktisering av loven i alle landets kommuner.

Vi er klar over at henholdsvis de minste og de største kommunene vil ha et noe ulikt syn og et ulikt behov mht på hvilken måte loven bør praktiseres i grensesnittet mellom oppmålingsforretning og matrikkelføring. Små kommuner, hvor kanskje en og samme person utfører begge deler av nevnte prosesser, vil med stor sannsynlighet mene at det er uhensiktsmessig eller kanskje et unødig anstaltmakeri å måtte innfri alle dokumentasjonskravene slik disse er listet opp i forskriften § 28. I større kommuner og i kommuner som benytter andre til å utføre oppmålingsforretninger vil på sin side antakelig mene at dokumentasjonskravene er formålstjenelige. Kartverket er klar over at de lovforankrede kravene til dokumentasjon mest av alt har sin fortid og sitt utgangspunkt i loven som opprinnelig gikk ut på et skille mellom myndighet og tjeneste (lov 17. juni 2005 nr. 101). Når endringsloven (lov 29. juni 2007 nr 94) videreførte ordningen med krav til dokumentasjon til tross

for at begge prosesser ble definert som myndighetsutøvelse, bør dette heretter forsvares og opprettholdes ut fra særlig to hensyn: Det ene er hensynet til brukerne (rekvirentene) som bør ha krav på samme grundighet, kvalitet og etterviselighet uavhengig av i hvilken kommune de rekvirerer en forretning. Det andre er hensynet til at man gjennom loven har ønsket å heve kvaliteten på dataene i både matrikkel og grunnbok, således at det er behov for å skjerpe kravene til selve underlaget for det som heretter kalles matrikkelføring og registerføring.

Med bakgrunn i ovennevnte, bør kommuner som har problemer med dokumentasjonskravene anbefales å organisere arbeidet etter loven i interkommunale fagsamarbeid for å oppnå deling av oppmålingsforretning og matrikkelføring. Gjennom dette oppnås gode kontrollfunksjoner og solide fagmiljøer.

I samme henseende må kommunene anbefales å styrke kompetansen for bortsetting av oppdrag og sikre seg kompetanse til å kunne godkjenne landmålingsarbeid utført av andre, om nødvendig gjennom interkommunale samarbeid om utsetting.

I egenskap av sentral matrikkelmyndighet vil Kartverket utforme en mal for kravspesifisering av bortsetting av landmåling og mal for kontrollprosedyrer som et hjelpemiddel for kommunene. Kravspesifikasjonen bør gjennomføres både for bortsetting av oppdrag og for kommunen sin egen landmåler (samme krav – like vilkår, lik gjennomføring).

### **Matrikkelavdelingens uttalelse:**

#### Vedr. § 3 Innhold i matrikkelen:

Vi ser behov for at det kommer klart fram hva matrikkelen skal vise i de tilfeller nymåling av et allerede eksisterende grensepunkt fører til endringer i matrikkelen. Nærmere bestemt om den eksisterende målingen skal erstattes med den nye målingen. Med matrikkelen vil en konsekvens av å erstatte tidligere oppmåling med nymåling av samme punkt – hvis disse to målingene gir forskjellige koordinater – føre til endring av den størrelse som matrikkelen beregner for alle matrikkelenheter som har dette punktet / disse punktene som en del av sin grense. Det bør også klargjøres om det å bytte ut et eksisterende måleresultat, som ble gjennomført innenfor standarder m.m. i sin tid, med en ny måling med dagens krav, er å anse som et vedtak som kan påklages. Det kan teoretisk tenkes at en slik endring av koordinatverdiene medfører at en eiendom går fra å være under til over grensen for konsesjon.

#### Vedr. § 5 Krav til person som skal føre matrikkelen:

Bestemmelsen foreslås endret til: "...må ha gjennomført kurs i matrikkelføring som er godkjent av og holdes i regi av Statens kartverk."

Erfaringene så langt fra opplæringen av de som skal føre i matrikkelen, har avdekket at dette er et omfattende system og regelverk å forstå for de som for eksempel bare jobber med byggesak. Dette fordi disse ikke nødvendigvis har noen bakgrunn for å skjønne eiendomsgrenser med tilhørende regelverk, med påfølgende føring i "eiendomskartet". Det er også slik at etater som for eksempel Riksantikvaren som bare skal føre noen få typer data i liten grad har bakgrunn for, eller behov for, å skjønne regelverk og system knyttet til eiendomsgrenser og registrering av disse. Vi ønsker derfor å legge til rette for at personer kan godkjennes for å føre bare utvalgte temaer i matrikkelen. Vi foreslår derfor etter siste setning i kommentaren tilføyd: "*For personer som bare skal føre noen færre og klart avgrensede temaer i matrikkelen, f.eks. bygningsinformasjon eller digital kretsforvaltning kan*

*kortere kurs enn 3 dager være tilstrekkelig. Dette forutsetter at matrikkelen har utviklet teknisk løsning slik at disse personene ikke har tilgang til å føre annen informasjon. Også slike kurs skal være godkjent av og holdes i regi av Statens kartverk.”*

Vedr kommentaren til § 5:

Andre setning i andre avsnitt tas ut (setningen: ”En del av kurset...”)

Etter siste setning i kommentaren foreslås tilføyd: ”For personer som bare skal føre noen færre og klart avgrensede temaer i matrikkelen, f.eks. bygningsinformasjon eller digital kretsforvaltning kan kortere kurs enn 3 dager være tilstrekkelig. Dette forutsetter at matrikkelen har utviklet teknisk løsning slik at disse personene ikke har tilgang til å føre annen informasjon. Også slike kurs skal være godkjent av og holdes i regi av Statens kartverk.”

Vedr § 7 Innsyn:

Andre ledd lyder: *Enhver som ber om det, skal få oppgitt alle opplysninger som er registrert om vedkommende i matrikkelen. Den som gir innsyn kan be om at vedkommende legitimerer seg.*

Vi mener fortsatt det skal være ”skal” legitimere seg. Man behøver ikke møte opp med pass, men en eller annen form for verifikasjon av at den som ber om informasjonen faktisk har rett til den, må det være. Ellers blir dette fritt fram for alle å skaffe seg informasjon om hvilke eiendommer de måtte ønske.

Vi vil også påpeke at matrikkellovens ”innsynsbegrep” er videre enn det som følger av personopplysningsloven, og at etater som Statens vegvesen, Statskog m.m. omfattes av begrepet slik det er definert etter matrikkelloven.

Vedr. § 11 Unntak fra meldeplikt:

Vi støtter forslaget på s. 4 i høringsbrevet om å hjemle unntak fra meldeplikten etter personopplysningsloven (pol) i forskriften til denne.

Vedr. forslaget til ny bestemmelse (§ 7-x) i personopplysningsloven:

Når det gjelder forslaget på side. 4 i høringsbrevet til ny § 7-x , andre ledd, siste setning, og merknadene til andre ledd, så ber vi om at det i merknadene avklares hvilket ansvar den som utleverer og den som mottar informasjonen har, knyttet til meldingsplikt etter pol. F.eks. en presisering som i Forskrift om folkeregistrering (FOR-2007-11-09-1268) § 9-2 første ledd.

Vedr. § 15 Utsteding av matrikkelbrev:

Det må vurderes om det skal sies noe knyttet til habilitet til den som fører matrikkelen. Dette kan være en klargjøring av hvorvidt forvaltningslovens regler om habilitet kommer til anvendelse for den som fører matrikkelen. F.eks. er det slik at en som fører i matrikkelen ved å gjøre endringer knyttet til grensepunkter, kan påvirke hvorvidt en eiendom som er ”i grenseland” faller over eller under konsesjonsgrense, eller andre arealvurderinger der informasjonen i matrikkelen vil bli lagt til grunn.

Det er også ønskelig at det i forskrift eller merknad til forskrift avklares i hvilken grad kommunene kan leie inn private konsulenter til gjøre den løpende føring i matrikkelen og til å føre i forbindelse med massiv kvalitetsheving av eksisterende informasjon. Bl.a. må det avklares om det har noen betydning at den som fører i matrikkelen har tilgang til fødselsnumre.

I bestemmelsen § 15 tredje ledd foreslås endret til: "...de endringer og tilføyelser som følger av matrikkelføringen i den aktuelle saken."

Vedr kommentaren til § 15:

Når det som følge av matrikkelføring av nymåling av eksisterende grensepunkt skjer en endring i berørte eller involverte eiendommers areal, skal arealendringen være en del av underretningen.

Kartverket mener begrepet "relevant matrikkelbrev" (matrikkelloven § 24) er et vanskelig begrep å forholde seg til sett fra en systemteknisk side. Det er derfor viktig å holde fast på i § 15 at underretningen KAN begrenses, og at det dermed ikke settes absolutte krav til at dette *må* kunne håndteres systemteknisk.

Vedr kommentaren til § 16 om gebyr for arbeid etter matrikkelloven:

Til fjerde ledd bør det presiseres hva som skal skje i saker der Statens vegvesen etter avtale med kommunen utfører oppmålingsforretning for egen eiendom, men oversitter fristen. Slik reglene er skrevet kan dette leses som at kommunen da skal betale Statens vegvesen selv når denne etaten ikke har hatt nødvendig fremdrift i arbeidet.

Vedr. kommentaren til § 17 om betaling for opplysninger fra matrikkelen:

Det bør i kommentaren til andre ledd komme klart frem om det skal betales for opplysninger som benyttes til pålagte oppgaver etter matrikkelloven. og om evt. gratis bruk også gjelder når f.eks. Statens vegvesen utfører oppmålingsforretninger etter avtale med kommunen.

Vedr § 18 Frister i saker som krever oppmålingsforretning:

I første ledd må ordene "frossen mark" og "tele" strykes.

Etter dette viser vi til merknaden til lovens §35, nærmere bestemt i tredje avsnitt, fjerde punktum så er følgende uttalt: "*Forretninga kan godt haldast utan at det er gitt endelig løyve etter plan- og bygningslova §93 førsteledd bokstav h, men kommunen kan under ingen omstende matrikkelføre forretninga før løyve er rettskraftig, jf §§10 og 15.*"

I motsetning til dette utsagnet er det i lovens § 10 første ledd fastsatt følgende: "*Før ny grunneiendom, ny anleggseiendom, ny festegrunn eller nytt jordsameige kan opprettas i matrikkelen, må det ligge føre løyve etter plan- og bygningslova §93 bokstav h. Før innføring av ny eigarseksjon må det ligge føre kommunalt seksjoneringsvedtak etter eigarseksjonslova §9*"

Statens kartverk mener at denne motsetningen kan føre til en praksis og en misforstått rettsoppfatning når det gjelder prosesslinjen for oppretting av ny matrikkelenhet og arealoverføring som i ethvert tilfelle krever forutgående søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven. Vi mener at man må forsøke å forhindre at kommuner blir utsatt for et press mht. å forskuttere gjennomføring av oppmålingsforretninger der søknadsbehandlingen etter plan- og bygningsloven ennå ikke er fullført. Videre kan en slik "omvendt rekkefølge" av prosessforutsetninger kunne utløse unødige kostnader for rekvirenten og et belastende merarbeid for kommunen. Det tenkes her på det tilfellet at det må utføres ny oppmålingsforretning som en følge av at det er oppstått et avvik mellom måling og merking i marka og den tillatelse som i ettertid er gitt etter plan- og bygningsloven..

Vi foreslår derfor en bestemmelse som går ut på at oppmålingsforetning av søknadspliktige tiltak ikke kan iverksettes /rekvireres uten forutgående tillatelse etter plan- og bygningsloven. Nærmere bestemt at det tas inn i §18 følgende endringer i første ledd:

*”Fristen forlenges for det tidsforbruk en utsettelse i medhold av §40 andre ledd medfører, samt tidsforbruk som går med til retting av feil og supplering av opplysninger. Tidsfrister løper ikke når matrikkelføringen blir påklaget eller når matrikkelføringen forutsetter avgjørelser i klagesak.”*

I forlengelse av dette foreslås et nytt tredje ledd:

*”Rekvisisjon av oppmålingsforetning for søknadspliktige tiltak etter pbl § 93 bokstav h og matrikkelføring av eierseksjoner får ingen rettsvirkning før tillatelse etter pbl er gitt eller vedtak etter eierseksjoneringsloven § 9 er gitt.*

#### Vedr. kommentaren til §18:

Det er stilt spørsmål ved om det kan gis en lengre frist enn 12 uker f.eks. i oppmålingssaker hvor Statens vegvesen / Jernbaneverket / kommunen selv erverver striper fra samtlige eiendommer som grenser inntil en kommende eller eksisterende vei / jernbane over en strekning på flere kilometer. Dette kan kanskje sees i sammenheng med bestemmelsen i forskriftsforslaget § 49. Nærmere bestemt at det som ledd i matrikkelføring av melding i medhold av § 49, kan det etter forespørsel eventuelt etter søknad innvilges en fristforlengelse på f.eks. 6 måneder.

#### Vedr. § 24 Rekvisisjon

I § 24, tredje ledd, 4. strekpunkt kreves at rekvisisjonen skal gi opplysning om: ”berørte areal, grenser og naboenheter vist på kart med tilstrekkelig klarhet og nøyaktighet”. Kartverket mener at man her bør kravstille eller spesifisere kartgrunnlaget til at dette i ethvert tilfelle skal være kartet slik dette følger av en matrikkelutskrift for eiendommen.

Krav til kart på dette punkt reiser forøvrig en problemstilling i forhold til eventuell reguleringsplan som omfatter den/de eiendom/er rekvisisjonen knytter seg til. Det vil i praksis være stor sannsynlighet for at reguleringsplanen og matrikkelbrevet er avvikende i forhold til hverandre. Hvis det ved saksbehandling av rekvisisjonen avdekkes avvik mellom rekvisisjon og reguleringsplan bør dette representere et grunnlag for kommunen til kreve rekvisisjonen endret, eventuelt å avvise rekvisisjonen.

Kartverkets utgangspunkt er at søknad om deling skal være inkorporert i de ordinære søknadsblankettene som gjelder for byggesak, og at man for øvrig begrenser seg til kun å utvikle egen blankett/rekvisisjon for sakstype og oppmålingsforretning som ikke krever forutgående søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven.

#### Vedr kommentaren til § 37 om Klarlegging av eksisterende grense:

Det må komme klart fram av merknaden hvilken dokumentasjon som skal legges til grunn for utstikking i henhold til tidligere forretning, der kanskje målebrevet fra tidligere forretning er i NGO-koordinater som vil gi et litt annet resultat enn om utstikkingen skjer med matrikkelbrev og hvor koordinatene er konvertert til Euref.

#### Vedr. § 28 Dokumentasjon:

Her bør begrepet ”målebrev” tas ut.

#### Vedr. § 39 Protokoll:

Kartverket har sett på hvordan protokollen bør være utformet slik at vi sikrer at landmåler får med seg alle nødvendige formaliteter ”i marka” som kreves for å få ført resultatet i matrikkelen.

Det bør i forlengelse av § 39 andre ledd tilføyes: ....og eventuelle terrengforhold. Den skal inneholde all informasjon for at føring av matrikkelen kan skje etter gjeldende føringsinstruks.

I kommentaren til dette punkt i andre ledd bør det tilføyes: "Det skal gå fram av protokollen hvilke eksisterende grensepunkt som er målt på nytt, og om det er gammel eller ny koordinat som skal benyttes. Dersom oppmålingsforretningen resulterer i flere forretninger i matrikkelen, skal dette gå fram av protokollen, samt hvilke forretningstyper dette gjelder.

Ytterligere bør det i andre ledd (i forlengelse av ovennevnte) tilføyes: "Når oppmålingsforretning gjelder grenser som ender opp i vassdrag eller sjø, må det gå klart fram av protokollen hvordan grensen i eller mot vassdrag eller sjø er avtalt".

Til denne tilføyelsen i andre ledd bør det i kommentaren tilføyes: "Grenser i eller mot vassdrag eller sjø må være så godt beskrevet at grensen kan legges inn i matrikkelen med tilstrekkelig nøyaktighet.

Til bokstav a første strekpunkt: Ordet "journalnummer" må endres til "arkivnummer eller arkivreferanse".

Der det er fremsatt ønsker om hvordan arealer skal beregnes i matrikkelen for eiendommer som omfatter deler av vassdrag eller sjø, er det viktig at det gis klare retningslinjer for hvordan dette skal håndteres. F.eks. at vann- og landareal skal oppgis hver for seg. Vi har oppfattet at dette spørsmålet blir reist noen steder der det arealet matrikkelen oppgir for en eiendom normalt blir lagt til grunn i konsesjonssaker og ved beregning av øvre grense for bebygd areal der det er regler knyttet til utnyttingsgrad i arealplaner o.s.v.

#### Vedr. kommentaren til § 40 tredje ledd (Omtvistet eller usikker grense):

Tredje avsnitt, fjerde setning er i konflikt med matrikkelloven §10 andre ledd. Her må §10 andre ledd gå foran og setningen i merknaden strykes. Alternativt at det i slike tilfeller innføres en frist for 3. part til å kreve oppmålingsforretning for den eksisterende grensen. Hvis oppmålingsforretning ikke rekvireres innenfor denne fristen kan pågående oppmålingsforretning gjennomføres med bakgrunn i informasjonen som på det aktuelle tidspunkt finnes i matrikkelen.

#### Vedr. kommentaren til § 43 Unntak fra kravet om fullstendig merking og måling av ny matrikkelenhet:

I kommentaren til bokstav c, andre setning er det vist til § 40 tredje ledd. Denne henvisningen skal være til § 42 tredje ledd.

#### Vedr. kommentarer til § 45 Referanse til avtale om eksisterende grense:

Det må vurderes om første ledd skal endres fra "kan" til "skal" når det åpenbart er en eksisterende grense som avtalen gjelder. Dette blant annet fordi det fra tinglysingsavdelingen nedenfor er argumentert solid i forhold til at slike avtaler ikke bør være gjenstand for tinglysing.

#### Vedr. § 46 samlet fast eiendom (SFE)

Når det gjelder SFE vil vi bemerke at hvis det fra andre høringsinstanser ikke er kommet inn vektige argumenter knyttet til behovet for at SFE skal være en del av den sentrale matrikkelen så mener vi det må vurderes nøye om dette heller bør være en mulighet som legges til kommunal tilleggsdel. Bakgrunnen for dette er bl.a. at det ikke er funnet forsvarlig å legge opp til automatiserte rutiner knyttet til ajourholdet. Hvis SFE likevel må være en del av den sentrale matrikkelen, ber vi om å få komme med innspill knyttet til forskrift om dette.

### Vedr overgangsregler:

- Vi ber om at det lages overgangsregler for de jordsameier som finnes i GAB og DEK og som konverteres over til matrikkelen. Dette ut fra "samme prinsipp" som at "volumer" som ikke er en type eiendomsenhet etter delingsloven.
- Det bør vurderes om det skal gis overgangsregler til kommune, fylke og stat for å rydde opp i eiendomsforholdene knyttet til offentlig infrastruktur som vei og jernbane. Vi tenker da på løsninger liksom dagens mulighet for registreringsbrev etter delingsloven, og hvor formålet er å få etablert hensiktsmessige matrikkelenheter der det i dag enten mangler grenser for offentlig infrastruktur, eller hvor f.eks. veien består av "hundrevis" av små parseller delt fra tilgrensende enheter.

### Avslutningsvis har vi mottatt signaler om at det ønskelig at det i merknader til forskriftene, i den grad det er mulig, redegjøres for følgende problemstillinger:

- Mange kommuner inngår avtaler med Statens vegvesen om oppmåling av eiendomsgrenser langs offentlig veg m.m. Er det i forhold til slike avtaler noen problemstillinger knyttet til om slike oppmålingsoppdrag må settes ut på anbud?
- I f.eks. utbyggingsfelter settes eiendomsgrenser ut med stikningsdata fra reguleringsplanen. Det er kommet inn spørsmål om en kan innføre krav om at disse stikningsdataene også skal utgjøre den informasjonen som legges inn i matrikkelen.
- Det er reist som en problemstilling at det ikke er krav til navnsetting av (eierseksjons-) sameier i foretaksregisteret på en slik måte at disse kan være identifiserbare i forhold til aktuell eiendom.
- I dag setter kommunen i noen fradelingssaker som vilkår at ny matrikkelenhet skal sammenføres med en eksisterende. Er det mulig i forskriften å si at slike tilfeller heretter må gjennomføres som arealoverføring?

### **Annet**

Når det gjelder evt. forskriftstekst knyttet til tilsynsfunksjonen som er lagt til Statens kartverk, så er det ønskelig med et møte med Miljøverndepartementet i juli måned. Bakgrunnen for dette er at vi har pågående utredninger rundt tilsynsfunksjonen, og i den forbindelse skal det være klart et notat til 1. juli.

Når det så gjelder begjæring om sletting av seksjoner, i den betydning at eierseksjonssameiet skal oppløses, så bør det i forskriften eller merknadene komme fram at begjæringen skal sendes direkte til tinglysingsmyndigheten og ikke via kommunen. Dette i samsvar med de to lærebøkene som finnes om dette, dvs. kommentar til eierseksjonsloven side 255 og Wyllers "Boligrett" side 539 og 476. Disse saker behandles ikke som reseksjonering. I ettertid må tinglysingsmyndigheten gi tilbakemelding til kommunen for ajourføring av matrikkelen. Det er i dag en del saker der eierseksjonssameiet er slettet i GAB, der man i ettertid finner ut at sameiet ikke lar seg slette i grunnboken.

\* \* \*

## Uttalelse fra Tinglysingsavdelingen

Tinglysingsavdelingen merker seg at:

- Forskriften ikke settes i kraft tidligere enn 1.3.2009. Det er ikke dermed sagt at den ikke settes i kraft senere.  
I tinglysingssammenheng har vi forholdsvis god tid på å innrette oss, gitt at forskriften blir vedtatt innen utløpet av sommer 2008.
- Nødvendige endringer i annet lovverk må settes i kraft samme dato som matrikkelforskriften. Det må snarest sees nærmere på nødvendigheten av å endre tinglysingsloven, under dette mest sannsynlig forskrift til tinglysingsloven, blankettforskrift, eierseksjonslov, egenerklæring om konsesjonsfrihet mm. Vi registrerer at departementet allerede har antatt at blankettforskriften må endres.
- Gjennom forslaget til forskrift har vi fått en nyttig føring fra departementet om at foreslåtte regler om anleggseiendom og grensejustering vil kunne legges til grunn ved behandling av denne type saker frem til matrikkelloven m/forskrifter trer i kraft. (Fram til ikrafttredelse vil grensejustering måtte tinglyses.)

### Kommentarer av generell karakter

#### *Tinglysingsmyndigheten*

Begrepet "tinglysingsmyndigheten" bør benyttes konsekvent i matrikkelforskrift m/kommentarer. Vi registrerer at begrepet "tinglysingen" er benyttet noen steder, i disse tilfeller bør man altså i stedet benytte "tinglysingsmyndigheten".

#### *Hjemmelshaver*

Begrepet "hjemmelshaver" benyttes en rekke steder i forskriftsutkastet. Det bør innledningsvis i forskriften presiseres at begrepet knytter seg til hvem som er eier eller fester i grunnboken, og ikke til hvem som i matrikkelen eller annet sted måtte stå oppført som eier eller fester til en eiendom. Slik presisering vil f.eks. kunne inntas i § 2 i), definisjoner.

#### *Dokumentbegrepet*

Man bør i tinglysingssammenheng benytte et i størst mulig grad nøytralt dokumentbegrep. Dokumenter har fram til våren 2007 vært forbeholdt utelukkende papirbaserte dokumenter. Tinglysingsmyndigheten må i tiden framover forventes å gå over til elektroniske dokumenter, side om side med papirbaserte dokumenter. Matrikkelforskrift og kommentar bør ta hensyn til dette behov for et nøytralt dokumentbegrep.

### Kommentarer til den enkelt forskriftsbestemmelse:

#### *§ 2 Definisjoner*

Vi vil her bare kort bemerke at det ikke er noen tvil om at seksjonsnummer og undernummer er to helt forskjellige ting som ikke har noe med hverandre å gjøre.

#### *§ 6 Retting, endring eller tilføyning av opplysninger i matrikkelen mv.*

Vedr. tredje ledd:



Bestemmelsen m/kommentarer gir en klar anvisning på hvorledes av-matrikulering skal skje. Det bør i kommentaren til tredje ledd fremgå at registerfører for grunnboken kan sette krav til sletting av registerenhet utover kravet om at "alle heftelser i form av rettigheter og pant er slettet". Registerføreren må mao. stå fritt til på registerfaglig bakgrunn å ta stilling til om en matrikkelenhet kan utgå fra grunnboka. Vi foreslår følgende tilføyelse i kommentaren til tredje ledd: "Enhver sletting av matrikkelenhet forutsetter *bl.a.* at alle heftelser ....."

Vedr. fjerde ledd:

Tinglysingsmyndigheten understreker betydningen av merknaden til fjerde ledd. Bestemmelsen forutsetter at registerføreren skal foreta en hjemmelskontroll ved etablering av matrikkelenhet i grunnboken. Tilsvarende leser vi bestemmelsen dit hen at det i "lovlig grunnlag" ligger at registerføreren kan prøve også de materielle sider av det dokument som søkes tinglyst. Dette er avklarende mht registerførerens kontrolloppgaver.

### § 13 Føring av matrikelnummer, tinglysing og utstedning av matrikelbrev

Vedr. femte ledd:

Avklarende presisering av at et festenummer kan seksjoneres. Det bør presiseres om også festenummer som refererer seg til et punktfeste kan seksjoneres. Her må vi få en klar føring. Seksjonering skal etablere en varig eiendomsstruktur. Et punktfeste vil utgjøre et dårlig grunnlag for å etablere et eierseksjonssameie. Et punktfeste kan passe for de enkle hytter m.m. som ligger i utmark, men ikke seksjonerte eiendommer der sameiere skal forholde seg til hverandre innenfor ytre definerte grenser, jf bl.a. kravet i eierseksjonsloven § 7 annet ledd om at situasjonsplan skal medfølge.

Tinglysingsmyndigheten opplever en økende grad av innløsning av festeforhold. Ved slik innløsning må eiendommene matrikuleres som grunneiendom, og det kreves da kartforretning for noe som tidligere har vært etablert som punktfeste. Vi vil se det som en fordel at kartlegging av festetomtens yttergrenser allerede skjer ved etablering av festeforholdet, noe som vil forenkle en senere innløsning. Med tanke på innløsning må man uansett foreta en kartforretning på ett eller annet tidspunkt. Ressursmessig skulle det gå ut på det samme om man foretar oppmåling ved etablering av festeretten, eller ved den senere innløsning. Men ved å foreta oppmåling først i forbindelse med innløsning, vil man i tillegg måtte forholde seg til (en forutgående, forenklet) kartforretning med formål å finne punktet som punktfestet skal referere seg til.

Med matrikelloven innfører man et krav om oppmåling for utendørs tilleggsarealer til eierseksjoner. Det vil harmonere dårlig dersom man skal være så "slepphendt" at man tillater seksjonering av et punktfeste, som jo ikke har annen koordinatfesting enn ett punkt, mens man innfører et strengt regime for utendørs tilleggsdeler.

Selv seksjonering av et festenummer (som ikke er punktfeste) kan synes stridende mot målsetningen om å etablere en varig eiendomsstruktur. En festetomt med eget festenummer har i en viss grad preg av en midlertidighet ettersom festetarealet ikke er skilt ut som en egen grunneiendom. Vi har likevel ikke registerfaglige innvendinger mot at festenumre (annet enn punktfeste) seksjoneres.

Vedr. sjuende ledd

Nyttig presisering av at et seksjonsnummer som er utgått, ikke senere kan gjenoppstå. Se vår kommentar til § 44 fjerde ledd.

Vedr kommentaren til § 13, tredje siste linje:

”Når anleggseiendom opprettes i eierløs undergrunn, *luftrom* eller .....

Kartverket reiser spørsmål ved om luftrom likevel kanskje ikke kan tenkes i tilknytning til ”anleggseiendom”. Anleggseiendom vil jo aldri gå virkelig langt opp i luftrommet idet eiendommen vil være forankret i bakken. Eiendomsretten går etter tradisjonell lære så langt opp i luften som grunneieren har en viss interesse. Grunnet kravet til forankring i bakken, vil grunneiendommens eier nok ha eiendomsretten til det nærmeste luftlaget over grunneiendommen. Det kan således virke søkt å snakke om at anleggseiendom utgår fra eierløst luftrom. Dette bør presiseres, uavhengig av hvilken oppfatning departementet måtte ha, jf vår kommentar til § 38 tredje ledd.

#### § 14 *Melding til tinglysing*

Vedr. første ledd

Vi forutsetter at tinglysingsmyndigheten på et tidlig tidspunkt trekkes inn i arbeidet med å utforme detaljerte krav til meldingers innhold og form. Man må dessuten ta høyde for at Regina, vårt elektroniske tinglysingssystem, må tilpasses. Det tar vanligvis flere måneder å utvikle og gjennomføre endringer i Regina.

Vedr. annet ledd

”Ved reseksjonering skal også det opprinnelige tinglyste seksjoneringsvedtaket og de opprinnelig godkjente tegningene legges ved.”

Man bør få med at det også må innsendes kopi av den opprinnelige seksjoneringsbegjæring, dvs de 3 sidene av blanketten som utgjør selve dokumentet som reguleres av blankettforskriften. Seksjoneringsvedtaket er neppe identisk med skjemaet for seksjoneringsbegjæring. Dessuten må medfølge kopi av eventuelle senere reseksjoneringer. Først når man har all denne dokumentasjon, vil kommunen kunne foreta sin saksbehandling på korrekt måte. Tilsvarende med registerføreren, selv om registerføreren i de fleste tilfeller kan støtte seg til gjenpart av de tinglyste re-/seksjoneringsbegjæringene i panteboken.

Det er avklarende at kommentaren til § 14 uttrykker at kommunen må sørge for samtykke fra hjemmelshaver, på tidspunktet for tinglysing, og ikke nødvendigvis på det tidligere tidspunkt da kommunen skal behandle en sak etter matrikkelloven. Registerfører skal altså foreta en hjemmelskontroll med dokumenter som oversendes fra matrikkelfører.

#### § 19 *Frister i saker som ikke krever oppmålingsforretning*

Kommentaren inntar bl.a. ordlyden i matrikkelloven § 25 tredje ledd.: ”..... og klagefristen etter eigarseksjonslova er gått ut.” Seksjoneringsbegjæringen m/kommunens tillatelse skal, slik det er idag, oversendes tinglysingsmyndigheten før klagefristen er gått ut, gitt at det ikke er oppgitt leietakere til eiendommen. Det bør i forskriften klargjøres om seksjonene skal innføres i matrikkelen forut for klagefristens utløp i de tilfeller der det ikke foreligger oppgitte leietakere, samt når innføring i matrikkelen skal skje der det måtte foreligge leietakere.

#### § 24 *Rekvisisjon*

Vedr. første ledd

Kommentaren, annet avsnitt:

Man får en nyttig avklaring av at overformynderiets samtykke ikke er nødvendig ved "opprettelse av nye matrikkelenheter eller klarlegging av grenser." Derimot er slikt samtykke nødvendig ved arealoverføring (og grensejustering som etter ikrafttredelse ikke lenger skal tinglyses). Dette er MDs fortolkning av vergemålsloven § 50, andre ledd nr 5. Tinglygingsmyndigheten bør legge samme fortolkning til grunn ved begjæring om tinglysing av slik dokumentasjon.

Kommentaren må i annet avsnitt, nest siste linje, rettes slik at det ikke er "megler" som kan gi inneståelse for at fullmakt fortsatt gjelder. Slik inneståelse må avgis av "eiendomsmegler", som fra 1.1.2008 er den tittel som frem til da tilsvarte meglere med statsautorisasjon ("statsautorisert eiendomsmegler").

Det bør vurderes om man i kommentaren i annet avsnitt skal ta med en henvisning til JDs rundskriv 15.06.1966 om sameieloven 1965. Inntatt i Norsk Lovtidend, annen avdeling side 295. Rundskrivets punkt 5 annet avsnitt omtaler tinglygingsdommerens mulighet til å legge til grunn dokumentasjon for flertallsvedtak som legitimasjon. Det kan være god harmonisering om også matrikkelfører kan forholde seg til samme mulighet.

Vedr. annet ledd

"... som endrer uteareal til eierseksjoner, ...." er tvetydig hva gjelder bruken av preposisjonen "til". Den kan leses som om areal går fra uteareal (fellesareal) til å bli en eierseksjon. Det er bedre å skrive "... som endrer uteareal **tilhørende** eierseksjoner, ...".

Vedr. sjette ledd

Bra presisering av at alle berørte hjemmelshavere ved arealoverføring (og grensejustering, som fra ikrafttredelse ikke lenger skal tinglyses,) skal underskrive rekvisisjon overfor kommunen.

### § 30 *Matrikulering av anleggseiendom*

Vedr. fjerde ledd

Kartverket forstår bestemmelsen som et absolutt forbud mot å stifte festerett på hele eller deler av anleggseiendommen. Dette må gjelde selv om festeforholdet ikke skal vare utover 10 år, jf matrikkelloven § 12. Sistnevnte bør presiseres, hvilket vil være av betydning for den tinglyingsmessige håndhevelse.

Kartverket er i tvil om hva som menes med at "Festegrunn kan ikke inngå som del av anleggseiendom." Dersom vår ovenstående forståelse av fjerde ledd ikke er korrekt, bør forskriftsbestemmelsen og dennes kommentar få en annen og mer presis formulering.

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

Vedr. første og annet ledd

Første ledd retter seg mot areal som ikke skal bebygges, mens annet ledd retter seg mot areal som skal bebygges. Man bør i forskriften eller kommentaren nærmere gi en føring på hvorledes man skal forholde seg til f.eks. etablering av parkeringsplasser, jf kjennelse LH-2006-164893. **Av særlig interesse for tinglygingsmyndigheten er å få avklart følgende problemstilling:**

Kommunen håndhever at man ved etablering av nye eiendommer, eller utbygging av eksisterende eiendommer, skal ha tilstrekkelig antall parkeringsplasser. Mange kommuner har utarbeidet en "parkeringsnorm" for sin bymessige bebyggelse. Disse parkeringsplasser behøver nødvendigvis ikke

befinne seg på samme eiendom som skal bygges ut, men kan godt befinne seg på naboeiendom. Poenget er at parkeringsplassene knyttes opp til den eller de tjenende eiendommer på varig basis, dvs utover 10 år. Dersom det av stiftelsesgrunnlaget for etableringen av disse parkeringsplasser fremgår at **"Erklæringen kan ikke slettes eller på annen måte endres uten samtykke av kommunen"** eller annen tilsvarende formulering, skulle man være rimelig sikret at kommunens parkeringskrav/-norm er ivaretatt for fremtiden. Det vil være lite smidig om en slik konstruksjon skulle være imot matrikuleringsplikten som fremkommer av matrikkelloven § 12. Dette bør gjelde uavhengig av om parkeringsplassen(e) ikke spesifikt stedfestes, men defineres til å gjelde innenfor et område. Ved å kreve tinglyst et slikt krav om at erklæringen ikke senere kan slettes/endres uten kommunens medvirkning, vil man få en type varig kobling mellom parkeringsrettighet og herskende eiendom. Slik varig kobling synes nettopp ikke ha vært tilfellet i LH-2006-164893 der det fremgikk at bruksretten til parkeringsplassene enkeltvis eller samlet kunne omsettes og pantsettes; disse parkeringsrettigheter synes altså kunne leve sitt eget liv uten noen kommunal kobling til herskende eiendom. Kommunen som lokal matrikkelmyndighet, bør i slike saker betros ansvaret med at gjeldende regelverk (matrikkelloven § 12) håndheves. Tinglysingsmyndighetens kontrolloppgave vil da kunne begrense seg til å kontrollere at det er kommunen som opptrer som tinglysningsrekvirent, samt at klausul som nevnt, er inntatt i dokumentet (stiftelsesgrunnlaget) som begjæres tinglyst.

Behovet for slik avklaring vedrørende bruksrett til parkeringsrettighet mm utover 10 år, er presserende idet tinglysingsmyndigheten som følge av nevnte kjennelse står overfor viktige prinsipielle fortolknings spørsmål man må ta stilling til.

Vedr. tredje ledd

Man merker seg den klare hjemmel tinglysingsmyndigheten har til å bestemme at matrikuleringsplikt likevel skal være nødvendig, til tross for at en rettighet kan synes å falle inn under unntaksregelen i første og annet ledd.

Av kommentaren fremgår det at tinglysingsmyndigheten skal kunne sette krav til matrikulering "bl.a. for å kunne ordne prioritet mellom kreditorer." Det er uklart hva man her sikter til. Uavhengig av om en rettighet matrikuleres eller ikke matrikuleres, vil rettigheten kunne tinglyses. Som en "tinglyst særlig rett i fast eiendom", vil rettigheten kunne pantsettes, jf panteloven § 2-1 første ledd. Panthavere får som klar hovedregel prioritet etter dato for tinglysning i det formuesgode som pantsettes, jf tinglysningsloven § 20. Det foreligger ikke prioritetskollisjoner mellom to panthavere dersom disses panterett hefter i forskjellige formuesgoder tilliggende samme faste eiendom, typisk eiendomsrett og festerett.

Det er avslutningsvis under dette punkt ønskelig at MD inntar i forskriftsbestemmelsen eller dennes merknad en presisering om at man med "festerett" ikke gir noen referanse til det begrensede privatrettslige festebegrep som fremgår av tomtefesteloven. Med "festerett" i matrikkelloven § 12s forstand sikter man til et offentligrettslig festebegrep som favner mer enn den type festeforhold som utledes av tomtefesteloven.

### § 34 Arealoverføring

Vedr. første ledd

Det mangler et kolon eller punktum i leddet. Med et kolon vil teksten bli forståelig.

Vedr. annet ledd

Forholdet til konsesjonsregelverket må avklares, og nødvendig dokumentasjon for konsesjon eller konsesjonsfrihet må fremlegges. Det foreslås følgende ordlyd:

”Ved arealoverføring må forholdet til konsesjonsloven avklares, ved at konsesjon eller dokumentasjon for konsesjonsfritak følger erklæringen om arealoverføring, der dette er nødvendig.”

Det bør av kommentaren fremkomme at det ikke kun er prioritetskollisjon mellom panteheftelser som skal stoppes. Tinglysingsmyndigheten må også kunne stanse prioritetskollisjoner mellom andre heftelser enn panteheftelser, dvs prioritetskollisjoner mellom panteheftelse og annen heftelse, samt kollisjoner mellom andre heftelser enn panteheftelser, jf delingsloven § 4-3 tredje ledd annet punktum.

Vedr fjerde ledd

Det er skrivefeil i ”arealoverføringen”.

Etter fast praksis må pantefrafall som klar hovedregel påføres det tinglyste pantedokument. Pantedokumentet må innsendes tinglysingsmyndigheten for tinglysning av frafallet. Det bør i forskriftsbestemmelsen eller kommentar fremkomme at tinglysingsmyndigheten kan bestemme hvorledes slikt pantefrafall ved arealoverføring skal fremlegges for tinglysning. Man vil med en slik generell forskriftsbestemmelse eller kommentar få en fleksibilitet som gjør at tinglysingsmyndigheten / JD kan endre praksis med hensyn til sletting. Dette vil kunne være aktuelt ved en videreutvikling av regelverk og praksis knyttet til elektroniske dokumenter.

Vedr femte ledd:

Kommentaren benytter ”dersom arealet helt eller delvis tilhører en av seksjonene”. Enten ligger et areal til en seksjon som en integrert del av seksjonen, eller så ligger arealet ikke til seksjonen. Det skal således ikke være noen mulighet for at et areal delvis ligger til en seksjon.

”eller ligger som uteareal til noen av disse.” Et uteareal som er tilleggsdel, vil utgjøre en integrert del av seksjonen, og falle inn under foregående punktum i kommentaren. Utearealet vil således ikke ligge som areal til en seksjon utover det at utearealet utgjør en integrert del av aktuelle seksjon. Dersom MD her har ment å ta høyde for omtale av den type fellesareal som på midlertidig basis kan tillegges en seksjon, jf eierseksjonsloven § 19 femte ledd, bør dette tydeligere fremgå. For ordens skyld oppsummeres forskjellen mellom de to typer eksklusiv bruksrett til uteareal:

Varig eksklusiv bruksrett:

Utearealet innlemmes i en seksjon og blir en integrert del av seksjonen, likestilt med hoveddelen og eventuelle andre tilleggsdeler. Dette følger av eierseksjonsloven § 6 første ledd.

Midlertidig eksklusiv bruksrett:

Utearealet innlemmes ikke i noen seksjon, men disponeres av seksjonen i tråd med vedtektsbestemmelse. Ved senere endring av vedtektene vil denne eksklusive bruksrett kunne utgå. Dette følger av eierseksjonsloven § 19 femte ledd.

Vedr. kommentarens siste punktum:

En fradeling og eventuell etterfølgende sammenslåing må **samtidig følges opp av en reseksjonering** der en tilleggsdel eller (del av) hoveddel utgår fra et eierseksjonssameie ved fradelingsforretningen, jf § 36 annet ledd. Det bør fremgå av kommentaren at en slik manøver tinglysmessig kan være omfattende og at registerføreren må fatte sin avgjørelse på fri registerfaglig basis. Se nedenstående kommentar til § 44 fjerde ledd.

### § 35 Grensejustering

Tinglysingsmyndigheten foretar i dag ikke noen konsesjonskontroll ved tinglysning av grensejustering. Dette fordi grensejustering iht. lovens intensjon kun skal gjelde svært små arealer og kun hvor formålet er å gjøre grenser mer hensiktsmessige.

Av kommentaren til § 35 fremgår det i annet avsnitt at de allmenne vilkår om konsesjon er gjeldende. Når § 35 trer i kraft, vil ikke lenger grensejusteringer bli tinglyst. Tinglysingsmyndigheten vil da ikke lenger være noen kontrollmyndighet, og vi kan ikke se hvem andre enn kommunen som skal kunne kontrollere konsesjonsforholdet. Kommunene må selv finne ut hvorledes de skal forholde seg til konsesjonsregelverket.

### § 36 Uteareal til eierseksjon

Vedr. kommentarens første avsnitt, siste punktum:

Det noteres at endring av seksjons tilleggsdel kan betinge reseksjonering. Tinglysingsmyndigheten vil se det som en fordel at slik endring av seksjons tilleggsdel (uteareal) skal medføre krav om reseksjonering. Vi er ikke kjent med at det i andre tilfeller kan gjøres lovlig endring i seksjoners arealer uten reseksjonering. "kan" bør således endret til "skal". Av forskriftsteksten annet ledd står det forøvrig "skal".

Vedr. tredje ledd:

Vedtektsbestemmelse kan bestemme at definert del av fellesareal skal knyttes eksklusivt til en seksjon, på midlertidig basis, jf eierseksjonsloven § 19 femte ledd. Vedtekter sendes ikke med til tinglysingsmyndigheten ved tinglysning av seksjoneringsbegjæring/-vedtak. Tinglysingsmyndigheten får da heller ikke kjennskap til at slikt uteareal knyttes opp til seksjon på midlertidig basis. Det blir da heller ikke mulig for tinglysingsmyndigheten å kreve matrikkelføring av arealet, slik § 36 tredje ledd legger opp til. Dette fordi tinglysingsmyndigheten ikke vil kjenne til ordningen med den eksklusive bruksrett til fellesarealet. Kun i de tilfeller der det inntas i seksjoneringsbegjæringen felt 4, eventuelt søkes tinglyst ved eget dokument, en eksklusiv bruksrett til fellesareal i tråd med eierseksjonsloven § 19 femte ledd, vil tinglysingsmyndigheten kanskje kunne oppdage slik disponering av fellesareal. LB-2007-103790 illustrerer at slik midlertidig eksklusiv bruksrett til fellesareal kan oppnå rettsvern i grunnboken.

Det ligger i kommentarens siste punktum at tinglysingsmyndigheten kan avvise tinglysning av seksjoneringsvedtak på grunnlag av opplysning fra kommunen om at del av utendørs fellesareal er knyttet opp til seksjon uten kartforretning. Etter vår oppfatning burde ikke da kommunen gi tillatelse til seksjonering.

Kravet til oppmåling av utearealer synes særdeles enkelt å omgå ettersom eierseksjonssameiet når som helst kan endre sine vedtekter uten at kommunen har noen kontroll over dette. Fullverdig rettsvern for denne type vedtektsbestemmelse vil kunne oppnås ved registrering av vedtektsendring i foretaksregisteret. Dersom MD ønsker å etablere en mer effektiv mekanisme som hindrer omgåelse av oppmålingspåbud for denne type utearealer, må man komme frem til en annen kontrollordning. Det synes i dag være en tendens til etablering av midlertidig eksklusive bruksordninger til ubebygde arealer (fellesareal). Gjennom avanserte vedtektsbestemmelser gjøres disse eksklusive bruksretter i realiteten evigvarende.

Å håndheve et oppmålingspåbud for slik midlertidig eksklusiv bruksrett til utearealer, bør etter vår oppfatning utelukkende være kommunens oppgave. Dersom tinglysingsmyndigheten skal ha en

håndhevingsoppgave, vil man måtte ha en tilstrekkelig klar hjemmel for å nekte en seksjonering med det grunnlag at oppmåling av uteareal mangler.

#### § 38 *Varsel om oppmålingsforretning*

Vedr. første ledd:

Siste punktum: "grunnbokhjemmel til eierseksjonssameiet."

Man har ikke grunnbokhjemmel til et eierseksjonssameie, men noen har grunnbokhjemmel til de enkelte seksjoner. Det bør i stedet hete: "..... skal varsel også sendes til den som representerer eierseksjonssameiet, jf eierseksjonsloven § 43, eller til samtlige hjemmelshavere til seksjonene." Jf vår kommentar til § 44 fjerde ledd.

Vedr. annet ledd:

c) Proposisjonen "av" mangler. ".... er eier eller fester av berørt grunn,"

Vedr. tredje ledd:

Kan luftrom være eierløst i den betydning luftrom har for anleggseiendom? Jf vår kommentar til § 13. For å unngå at "eierløs" skal relatere seg både til "undergrunn" og til "luftrom", foreslås følgende tekst:

"Ved opprettelse av anleggseiendom i luftrom eller i eierløs undergrunn, skal ....."

#### § 41 *Oppmålingsforretning uten grensemerking*

Vi noterer oss at det som utgangspunkt kreves grensemerking for utearealer som utgjør tilleggsdeler i et eierseksjonssameie. Oppmålingsforretning med tilhørende krav til grensemerking representerer en betryggende, men mer omstendelig og fordyrende fremgangsmåte for etablering av denne type tilleggsdeler. Med tanke på den type omgåelse av oppmålingsplikt som nok kan bli vanlig, jf eierseksjonsloven § 19 femte ledd (ovenstående kommentar til § 36 tredje ledd), bør det vurderes om selve plikten til grensemerking i marka bør utgå for i det hele tatt å gjøre ordningen med krav om oppmålingsforretning reelt gjennomførbar.

#### § 44 *Sammenslåing av eksisterende matrikkelenheter*

Vedr. fjerde ledd:

Hele bestemmelsen bør vurderes utgå. "Skriftlig samtykke" fra tinglysingsmyndigheten er tilnærmet intetsigende. Dette blir en stor pakke-løsning som tinglysingsmyndigheten må styre. Dette fungerer godt slik det gjøres i dag, gitt at en dyktig tinglyser tar seg av dette. Dette er ikke noe tinglysingsmyndigheten kan forhåndssamtykke til, fordi forutsetningene for gjennomføring er så omfattende. De fleste slike pakker som innsendes, er betydelig mangelfulle og kan ikke tinglyses i første omgang. MD vil ved en opprømsing av de forhold som skal til for å få gjennomført en slik pakke-løsning, ikke klare å være utfyllende. Ingen saker er like, og man kan derfor ikke gi en utfyllende standardoppskrift. Men det finnes en god standardoppskrift som må vurderes av tinglysingsmyndigheten og tilpasses hvert enkelt tilfelle. En regel om forhåndssamtykke vil vanskeliggjøre tinglysingsmyndighetens arbeidsoppgaver, og legge beslag på store ressurser. Se ovenstående kommentar til § 34 femte ledd

Dersom man likevel skal innta noe om dette i forskriften, har vi følgende kommentarer:

Hjemmelen til eierseksjonssameiet ligger ikke på sameiet, men de enkelte sameiere som utgjør eierseksjonssameiet, jf vår kommentar til § 38 første ledd. Teksten bør derfor lyde:

*”To grunneiendommer der hjemmelen som grunneier tilligger sameierne i de to eierseksjonssameier,  
...”*

”..... skal være ett nytt eierseksjonssameie bestående av .....”:

”nytt” bør utgå idet man i disse tilfeller som regel opprettholder eierseksjonssameiet på det bestående bruksnummer, og utvider ved reseksjonering det bestående eierseksjonssameie. Dersom man velger å etablere et nytt eierseksjonssameie, vil opprinnelige seksjonsnumre ikke kunne benyttes, jf § 13 (7) og kommentar til § 44 fjerde ledd. Da blir det svært upraktisk å etablere et nytt eierseksjonssameie der man opererer med seksjonsnumre som ikke begynner med nr 1, 2, 3 osv, men f.eks. starter på nr 47, 48, 49 osv. fordi det tidligere eierseksjonssameie hadde 46 seksjoner. Jf vår kommentar til § 13 sjuende ledd.

Vedr. kommentar til fjerde ledd, annet punktum:

Tinglysingsmyndigheten bør ikke ha noen oppfatning av om en sammenslåing av grunneiendommene er ”hensiktsmessig” eller ikke. Det helt klare utgangspunkt er at et eierseksjonssameie ikke kan være beliggende på to eller flere bruksnumre, jf eierseksjonsloven § 6 tredje ledd og § 8 fjerde ledd. Rent unntaksvis vil registerføreren kunne gi tillatelse til at et eierseksjonssameie kan etableres på flere bruksnumre. Det er føringer i forarbeidene til eierseksjonsloven om hvilke forhold som kan tilsi at det kan tillates seksjonering over mer enn ett bruksnummer. Registerfører må på selvstendig registerfaglig bakgrunn vurdere om lovens klare hovedregel om seksjonering kun over ett bruksnummer, kan fravikes. Hensynet til grunnbokens klarhet, samt registerførerens prejudisielle vurderinger av bl.a. problemer ved tvangsfullbyrdelse, må være avgjørende for om registerføreren i konkrete tilfeller skal tillate seksjonering over flere bruksnumre. Saksforholdene i denne type saker kan være komplekse. Registerførerens vurdering vil etter vår oppfatning ikke kunne relateres til begrepet ”hensiktsmessig” eller ”uhensiktsmessig” idet det må ligge fastere kriterier til grunn med tanke på forsvar av grunnbokens rettslige troverdighet. Fare for noen form for myndighetsmisbruk fra registerførerens side vil reduseres ved at også denne type avgjørelse om forhåndssamtykke er gjenstand for anke.

Kartverket foreslår at følgende setning inntatt § 44 fjerde ledd, annet punktum **utgår**:

”I slike tilfeller må det foreligge skriftlig samtykk fra tinglysingsmyndigheten før matrikkelføringen.”

Det må være to skrivefeil i kommentar til fjerde ledd:

”Eierseksjonen på bestående grunneiendom beholder sine matrikkelnummer, og ....”.

Det bør hete ”Eierseksjonene” og ”matrikkelnumre”.

Vedr. sjette ledd:

Det fremgår entydig at det er tinglysingsmyndigheten som tar avgjørelsen ved sammenføyning, og det er bra.

Vedr. sjuende ledd:

”tvangsalg” bør byttes ut med ”tvangsdekning” idet sistnevnte begrep også omfatter dekningsformen ”tvangsbruk”. Begge dekningsformer er aktuelle ved tvangsfullbyrdelse av fast eiendom, jf tvfbl kap 11. Hensynet til begge fullbyrdelsesformer må ivaretas ved sammenslåing av matrikkelenheter.

Vedr. kommentar i avsnittet forut for ”Fjerde ledd”:



Avsnittet bør være en del av kommentaren til sjuende ledd. "pantekollisjoner" inntatt i siste punktum, bør byttes ut med "prioritetskollisjoner" idet man av forskriften sjuende ledd tar høyde for at det er mer enn pant som ikke skal kollidere.

#### § 45 *Referanse til avtale om eksisterende grense*

Tinglysingsavdelingen forholder seg til tinglygingsloven § 12 mht hva som er gjenstand for tinglysing. Én av de opplistede betingelser for tinglysing er at formell lov bestemmer at noe kan tinglyses. Dette krav suppleres ikke av kravet om at rettsstiftelsen må stifte, oppheve, anerkjenne osv en rett i fast eiendom.

Det følger av matrikkelloven § 19 og dennes klare forarbeider at private avtaler som klarlegger eksisterende grense, ikke kan tinglyses i grunnboken uten at disse på forhånd er tildelt en referanse i matrikkelen.

Tinglysingsavdelingen fortolker ikke matrikkelloven § 19 slik at den gir en selvstendig hjemmel for å godta dokument om "klarlegging av eksisterende grense" til tinglysing. Vår forståelse er at det alene er tinglygingsloven § 12 registerføreren skal forholde seg til når det skal tas stilling til om et dokument er gjenstand for tinglysing. Matrikkelloven § 19 er en sperre for tinglysing i den forstand at et dokument som klarlegger eksisterende grense under ingen omstendighet kan tinglyses i grunnboken uten at det først er gitt en referanse i matrikkelen. For at tinglysing skal være et tema for registerføreren, må denne ved begjæring om tinglysing av dokument som klarlegger eksisterende grense, først konstatere at dokumentet, eller dets innhold, er gitt referanse i matrikkelen. Dernest må registerfører på selvstendig grunnlag vurdere om dokumentets innhold faller innenfor rammene for hva som kan tinglyses i medhold av tinglygingsloven § 12.

Det er forøvrig langt fra noen klar oppfatning i tinglygingsmiljøet at klarlegging av eksisterende grense faller inn under begrepet "anerkjennelse" i tinglygingsloven § 12. Grunnboken har ingen rettslig troverdighet hva gjelder en eiendoms fysiske grenser. Det sentrale element i det å klarlegge en eksisterende grense må sies å være av faktisk karakter, og ikke av rettslig karakter. Vi er av den oppfatning at dokument som klarlegger slik eksisterende grense trolig ikke faller inn under begrepet "anerkjennelse". MD synes være av en annen oppfatning, jf ot.prp. nr 70 (2004 – 2005) side 128 spalte 1.

Frem til nå er denne type klarlegginger av eksisterende grense i en viss grad blitt tinglyst i grunnboken. Det skyldes ikke nødvendigvis at de forskjellige registerførere ved tingrettene / Statens kartverk har betraktet dokumentets innhold som fallende inn under "anerkjennelse" i tinglygingsloven § 12. Tinglygingsmyndighetene har hatt en viss tradisjon for unntaksvis å tillate tinglysing av dokumenter dersom et særskilt praktisk behov tilsier at disse dokumenter bør ha en referanse i grunnboken. Dette til tross for at dokumentenes innhold strengt tatt har falt utenfor rammene som oppstilles i tinglygingsloven § 12. Slik oppfatning er blitt stadfestet i kjæremålsavgjørelse(r). Med innføring av matrikkelen, vil man få et forbedret register over rettigheter av faktisk karakter, sammenlignet med hva GAB og DEK idag tilsammen dekker. Nevnte særskilte behov for å anta dokumenter om "klarlegging av eksisterende grense" til tinglysing, vil med innføring av matrikkelen kunne bli mindre. Innføring av matrikkelen vil kunne ha den følge at registerfører for grunnboken vil være mer restriktiv enn tidligere med å innta dokumenter som faller utenfor rammene for hva som kan tinglyses, jf tinglygingsloven § 12. Dette forhold tar tinglygingsavdelingen til inntekt for at matrikkelloven § 19 ikke må leses som en hjemmel for å tinglyse dokument som klarlegger eksisterende grense.

Det må nevnes at Borgarting lagmannsrett i kjennelse 20.07.2007 (07-064510KSI-BORG/04) bl.a. skriver:

”Tinglysingsloven §§ 12 og 13 inneholder bestemmelser om når et dokument kan anmerkes i grunnboken. I denne sammenheng bemerkes det at grunnboken er et rettighetsregister, og gjennom lov, forskrift og praksis er det strenge krav til dokumenters innhold samt krav til overholdelse av formkrav for å få dokumenter tinglyst. Det henvises til Statens kartverk og innføring av det såkalte GAB-register samlet sett gir en bedre oversikt både over de rettigheter og plikter samt offentlige reguleringer vedrørende fast eiendom. Lagmannsretten er derfor enig i at det ved vurderingen av om et dokument skal kunne tinglyses må tas hensyn til foreliggende behov, herunder at opplysninger om faste eiendommer nå kan innhentes fra ulike registre samlet under Statens kartverk.”

Det må nevnes at tinglysingsavdelingen relativt nylig har erfart at Borgarting lagmannsrett i kjennelse 28.8.2007 (LB-2007-103790) la til grunn en forholdsvis formell fortolkning av tinglysingsloven § 12 ved overprøving av en tinglysingsavgjørelse. Man bør av bl.a. den grunn være relativt varsom med å fortolke uklare bestemmelser i en retning som kan medføre feilaktig anvendelse av tinglysingsloven § 12.

Tinglysingsmyndigheten ser et klart behov for at MD inntar i forskriften § 45, eller dennes merknad, hvorledes matrikkelloven § 19 er å forstå i tinglysingssammenheng. MDs forståelse bør fremkomme entydig, uavhengig av om departementet mener matrikkelloven § 19 måtte være en selvstendig hjemmel for tinglysing av dokument som klarlegger eksisterende grense, eller om departementet måtte mene at § 19 ikke er en selvstendig hjemmel for tinglysing. Sistnevnte vil altså gjenspeile oppfatningen til tinglysingsmiljøet ved Statens kartverk ut fra dagens forståelse av regelverket for tinglysing.

#### *§ 46 Fastsetting av samlet fast eiendom*


Vi forstår bestemmelsen med kommentarer dit hen at samlet fast eiendom primært er en konstruksjon som har med matrikkelen å gjøre, og at en slik matrikulær kobling mellom eiendommer ikke har noen påvirkning på hva som kan føres av heftelser på den enkelte eiendom i grunnboken. Vi har håp om at opplysninger fra matrikkelen om samlet fast eiendom vil kunne benyttes av tinglysingsmyndigheten i sin kontroll ved håndhevelsen av jordloven § 12 (deling av jord- og skogbrukseiendom).

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

Vi er noe usikre på hvilke situasjoner som omtales av denne bestemmelse. Vi kan ikke utelukke at man her tar sikte på å gjøre endringer som kan ha en dokumentavgiftsrettslig side. Vi anser det som en fordel om kommentarene omtaler spørsmålet om dokumentavgift ved en slik ommatrikulering.

Avslutningsvis ser vi fram til eventuelt å bistå departementet i den videre utforming av forskriften.

Med hilsen

  
Magnar Danielsen  
divisjonsdirektør

  
Anders Fekjær