

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Postboks 8112, Dep  
0032 OSLO

[postmottak@kmd.dep.no](mailto:postmottak@kmd.dep.no)

Deres ref.: 18/2239  
Vår ref.: 12384169

Dato: 11.11.2019

## **Merknader til høring av forslag til endringer i matrikkelforskriften**

BKK Nett AS viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets høringsbrev datert 01.08.2019 med forslag til endringer i matrikkelforskriften.

BKK Nett er et heleid datterselskap av energi- og infrastrukturselskapet BKK AS. Med et ledningsnett på ca. 17.800 kilometer og 222.000 nettkunder er BKK Nett Norges nest største distributør av elektrisk energi. Det aller meste av ledningsnettet er etablert på annenmanns grunn i medhold av stedbundne rettigheter (servitutter). BKK Nett er således forvalter av et stort antall rettigheter, og har derfor sterk interesse i hvordan lovverk og forskrifter som påvirker området, utformes.

BKK Nett registrerer at det foreligger en rekke forslag til endringer i matrikkelforskriften. Vi vil i det etterfølgende kommentere de forholdene som sterkest påvirker vår hverdag.

### ***Forslaget om å erstatte gjeldende forskrift med en helt ny forskrift***

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i høringsbrevet foreslått at det kan utarbeides en helt ny forskrift med fortløpende nummerering av alle paragrafer, som alternativ til at det foretas en rekke endringer i gjeldende forskrift. BKK Netts syn er at gjeldende forskrift allerede er godt innarbeidet og at det mest hensiktsmessige er at de paragrafene som består, herunder paragrafer som omarbeides, beholder sine nummer. Dette vil bidra til at det er lettere å forholde seg til forskriften.

### ***Hvilke dokumenter kan tinglyses uten at grunnen blir matrikulert som egen matrikkelenhet – forslag til § 30 første ledd***

BKK Nett har i utgangspunktet ingen merknader til forslaget til endret ordlyd i § 30, men mener at arealgrensen på 8 m<sup>2</sup> burde ha vært hevet. BKK Nett vil derfor be om at en endring utredes. Som kjent har BKK Nett og flere andre aktører påpekt dette også ved høringen av endringer av matrikkelforskriften i 2015. Som tidligere anført, er matrikuleringskravet i praksis svært kostnads- og tidkrevende. At det også medgår tid hos kommunen som myndighet og utøvende organ etter matrikkelloven, medfører at utbyggingen ikke går så raskt eller optimalt som den burde gjøre. I noen tilfeller velges det å etablere to små nettstasjoner i stedet for én stor nettstasjon, nettopp for å unngå matrikuleringskravet. Samfunnet i sin helhet er neppe tjent med en slik praksis.

Utbygging og nødvendige forsterkninger i strømmettet utløser ofte behov for etablering av nettstasjoner med større grunnflate enn de 8 m<sup>2</sup> som gjeldende forskrift har satt som grense for når matrikulering må gjennomføres. Etableringen kan for eksempel skyldes at effektbehovet hos kundene er så stort at det må plasseres enten en stor transformator eller to mindre transformatorer i den samme bygningen. I noen tilfeller skal omkringliggende bebyggelse og installasjoner forsynes med ulikt spenningsnivå, hvilket gjør det nødvendig å sette inn to ulike transformatorer i samme nettstasjon. I slike tilfeller er det umulig å få plass i en nettstasjon som er mindre enn 8 m<sup>2</sup>. De største nettstasjonene har en grunnflate på nærmere 15 m<sup>2</sup>. Vi vil for ordens skyld presisere at det kun er

utstyr knyttet til strømforsyningen som plasseres i våre nettstasjoner, altså transformator(er), koblingsanlegg, brytere, tavler og kommunikasjonsanlegg. BKK Netts nettstasjoner inneholder ikke anlegg for annen infrastruktur. Som en følge av at stadig flere sektorer elektrifiseres og at dette skjer i et høyt tempo, øker antallet nettstasjoner som må være på mer enn 8 m<sup>2</sup> raskt.

Som også kommentert til høringen av endringer i matrikkelforskriften i 2015, vil vi understreke at BKK Nett betrakter sikkerheten for våre rettigheter som tilstrekkelig når avtaler om rett til bruk av grunn er tinglyst på de respektive eiendommene som berøres av tiltaket. Nettstasjonene er dessuten fullt ut synlige installasjoner og som det sjelden er usikkerhet om eierskapet til.

Vi vil også kommentere at nødvendige rettigheter og plikter som etableres for en nettstasjon, gjelder mer enn bare rettighetene til bruk av grunnen under selve nettstasjonen. Både rett til tilkomst og transport og byggerestriksjoner rundt nettstasjonene vil fanges opp av bestemmelsene i våre standard bruksrettsavtaler som inngås med de respektive grunneiere og deretter tinglyses. Disse rettighetene/forpliktelsene gjelder for et større areal enn det arealet som nettstasjonen bygges på. Noen form for eksklusiv utnyttelse av arealet utenfor bygningskroppen foreligger imidlertid ikke, slik at det ikke vil være naturlig å fradele alt areal som tilhørende rettigheter og plikter hviler på. Matrikulering av grunn med definering av eiendomsgrenser sikrer således ikke full ut nettselskapets rettigheter. En bruksrettsavtale som tinglyses på den tjenende eiendom, vil derimot være et mer fleksibelt instrument for å sikre begge parter interesser på en best mulig måte.

Flere høringsinstanser argumenterte i 2015 mot økning av arealgrensen med at fraværet av matrikuleringsplikt ville medføre flere heftelser og at opprydding i heftelser vil skape merarbeid i fremtiden. Dette ble begrunnet ved at uten opprettelse av festegrunn vil rettigheter bli tinglyst over hele den tjenende eiendom. BKK Nett ser poenget, men vil påpeke at det i matrikkelforskriften nå legges opp til nettopp å kunne rydde i stedbundne rettigheter under oppmålingsforretningene ved deling av grunn. For det annet vil vi påpeke det vi har skrevet ovenfor, nemlig at typisk rettigheter for nettstasjoner omfatter mye mer enn kun en bygningskropp. Derfor er nettselskapene, når nettstasjon plasseres på en utskilt parsell, nødt til *i tillegg* å tinglyse rettigheter også på avgivereiendommene, da det ikke er praktisk å fradele tomter som er så store at de dekker alle rettighetene knyttet til nettstasjonsbygningen, som byggeforbudssone, kabeltraseer og rettigheter til tilkomst. Selv om det matrikuleres en tomt for selve nettstasjonen, vil det således fortsatt måtte tinglyses en avtale om rettigheter på eiendommen som tomten blir utskilt fra. Matrikuleringskravet vil således medføre at samlet antall tinglysinger blir større. Behovet for opprydding i fremtiden blir således heller ikke mindre.

Vi er kjent med at det råder en viss frykt for at privatpersoner i større grad kan bedrive ulovlig bygging på annen manns grunn dersom arealgrensen for matrikulering økes. BKK Nett vil derfor foreslå at det innføres en egen arealgrense for sektorspesifikke anlegg, for eksempel for energisektoren. En tilsvarende bestemmelse fantes i forskriften til delingsloven, da det i forskriften § 1.4 var gjort unntak for bl.a. «*leie av grunn for oppsetting av transformatorer eller lignende tekniske innretninger.*»

***Bestemmelsen om at avtale om anlegg av ledninger fortsatt skal være unntatt fra kravet om matrikulering – forslag til § 30 annet ledd bokstav a)***

BKK Nett ser svært positivt på bestemmelsen om at avtale om anlegg av ledninger over eller under bakken fortsatt skal være unntatt fra kravet om matrikulering.

Ettersom de aller fleste eiendommer og/eller installasjoner er tilknyttet strømnettet, finnes det naturlig nok ledninger i en eller annen form alle steder hvor utbygging av hus eller næring har funnet sted. Et krav om matrikulering for ledninger ville ha medført matrikulering av grunn i et enormt omfang, og det er særdeles tvilsomt om nytten ville ha stått i forhold til kostnadene. Det ville neppe heller vært særlig praktisk om arealer hvor det finnes kabler eller ledninger skulle ha blitt matrikulert som egne matrikkelenheter, da disse i de fleste tilfeller ville ha kløyd de tjenende eiendommene i to. For øvrig viser vi til at på arealer hvor det finnes ledninger i bakken eller luften, ikke forekommer en eksklusiv bruk av arealet fra ledningseierens side.

**Bestemmelser om geografiske opplysninger om stedbundne rettigheter – forslag til § 44**

Departementet har i høringsforslaget lagt opp til å avgrense ordningen med geografiske opplysninger om stedbundne rettigheter til rettigheter som er tinglyst. BKK Nett mener at det ikke er hensiktsmessig med en slik avgrensning. BKK Nett vil i denne anledning peke på at det finnes et stort antall eiendommer som er trukket ut av grunnboken, typisk veigrunn. Det er ikke uvanlig at servitutter hviler på slike eiendommer. Det er uheldig at avtaler om servitutter ikke kan tinglyses på alle eiendommer, og det er da klart ugunstig at man ikke heller skal få dem stedfestet i matrikkelen. Nettopp fordi ikke alle rettigheter kan tinglyses, burde det åpnes opp for å kunne registrere dem i matrikkelen.

BKK Nett ser for øvrig positivt på at også rettigheter som er tinglyst før forskriften trer i kraft, skal kunne refereres i matrikkelen. Dette vil bidra til at viktige rettigheter som eksisterer fra tidligere, kan registreres i matrikkelen.

BKK Nett støtter departementets forslag om at det skal være frivillig om tinglysing av en rettighet skal følges opp med registrering i matrikkelen. Vi ser at manglende fullstendighet kan bli en konsekvens, men mener at fullstendighet uansett neppe vil kunne oppnås i og med at det vil være knyttet utfordringer og vanskeligheter til registrering av mange eldre rettigheter. Vi vil også peke på at nettselskapenes anlegg er omfattet av bestemmelsene i *Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen* (hjemlet i energiloven). Nevnte forskrift sier eksplisitt at nøyaktig kartfesting av kabler er sensitiv informasjon. Følgelig må nettselskapet ha anledning til å etablere kabler i grunnen uten at disse registreres i matrikkelen.

**Tilrettelegging under oppmålingsforretning for sletting av heftelser som ikke er gjeldende for matrikkelenheten som fradeles**

Det fremgår av høringsnotatet side 31 at departementets intensjon er at partene under en oppmålingsforretning skal ta stilling til hvilke stedbundne rettigheter som skal gjelde for den nye matrikkelenheten som fradeles. På side 32 er det tydeliggjort at meningen er at tinglysingsmyndigheten skal kunne slette heftelser som ikke berører den aktuelle matrikkelenheten samtidig som fradelingen blir tinglyst dersom beskrivelse av hvilke rettigheter som skal gjelde eller ikke gjelde fremgår av protokollen.

BKK Nett støtter tilnærmingen. Som en følge av Statens Kartverks endrede praksis fra og med 2017, hvor nå alle heftelser i grunnboken automatisk kopieres over til grunnboksbladet for eiendommer som fradeles, blir det svært mange heftelser som følger med og som ikke har relevans for de nye eiendommene. Det vil være en helt klar fordel om rydding i rettighetsforholdene kan utføres i forbindelse med fradelingen. Vi savner imidlertid for det første en tydeliggjøring av denne muligheten i forskriften. For det andre bør forskriften også si noe nærmere om hvordan rettigheter kan registreres som del av oppmålingsforretning og ikke minst hvilke vilkår som må oppfylles for at f. eks. rettigheter skal kunne slettes fra eiendommen som fradeles. Det må blant annet være et ufravikelig krav at rettighetshaver samtykker til det som registreres, for eksempel at rettigheten ikke er aktuell for ny eiendom som fradeles. Samtidig bør det ikke være et krav at rettighetshaver skal måtte stille på oppmålingsforretningen i de tilfeller hvor det er tvilløst hvorvidt eiendom som fradeles vil være berørt av rettigheten eller ikke. Det må som utgangspunkt være tilstrekkelig at rettighetshaver signerer på en erklæring som sendes eller leveres inn, eventuelt at rettighetshaver samtykker ved å signere på protokollen fra oppmålingsforretningen hvor rettigheten er omtalt. Slik signatur kan innhentes i etterkant av forretningen.

Vennlig hilsen  
BKK NETT AS

Jens Skår  
divisjonssjef

Per Ivar Taura  
spesialrådgiver