

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112, Dep
0032 Oslo

Høring – forslag til endringer i matrikkelforskriften

Energi Norge viser til forslag til endringer i matrikkelforskriften offentliggjort 12. februar 2015.

Energi Norge er en interesse- og arbeidsgiverorganisasjon for norsk fornybarnæring. Energi Norge representerer ca. 280 bedrifter som produserer, transporterer og selger strøm og varme. Medlemsbedriftene står for 99 prosent av kraftproduksjonen og dekker 90 prosent av nettkundene i Norge. Energi Norge jobber for bedre klima, sikker forsyning og grønn vekst.

Våre kommentarer gjelder i hovedsak forslag til endring av bestemmelsene i matrikkelforskriften § 30 andre ledd og forslag til nytt fjerde ledd i forskriften § 27.

Merknader til foreslått nytt fjerde ledd i matrikkelforskriften § 27

Energi Norge opplever at det foreligger en uklarhet mellom matrikkellovens krav om tillatelse etter Plan- og bygningsloven for at registrering av ny matrikkelenhet skal kunne skje i grunnboken på den ene siden og de unntak fra søknadsplikten som følger av hhv. plan- og bygningsloven § 1-3 og byggesaksforskriften § 4-3 på den annen side.

Vår erfaring er at det varierer sterkt mellom de enkelte kommunene hvorvidt departementets tolkning, jf. Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev datert 01.07.2014 med ref. 14/1497-3, er kjent. Det varierer også i hvilken grad kommunene tillater deling av grunneiendom som er omfattet av unntaksbestemmelsen, uten at det søkes om tillatelse etter plan- og bygningsloven. Vi opplever således dette som en uklar sfære mellom matrikkelloven og plan- og bygningsloven, og støtter derfor det fremlagte forslaget til presisering i matrikkelforskriften § 27.

Unntaksbestemmelsen ser vi som positiv for både kommuner og de aktører som gjennomfører tiltak i medhold av anleggs- og områdekonsesjoner etter energiloven, i det bestemmelsen hindrer at tiltak må behandles parallelt etter to ulike lovverk. Har myndighetene i medhold av energiloven for eksempel fattet vedtak om å gi konsesjon for å etablere en større transformatorstasjon på et gitt sted, er det selvsagt at arealet under transformatorstasjonen ikke vil kunne benyttes til andre formål, og at det derfor ikke bør være nødvendig med særskilt tillatelse etter plan- og bygningsloven for å få tillatelse til å dele eiendommen. Slik bestemmelsen er foreslått utformet, sikres det at bestemmelsen ikke misbrukes, dvs. at det er den eiendom som tilhører det tiltaket som er gitt konsesjon etter energiloven, som faktisk kan kreves fradelt etter matrikkelloven uten tilsvarende krav om tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Merknader til foreslått endring i matrikkelforskriften § 30

Energi Norge ser svært positivt på Kommunal- og moderniseringsdepartementets forslag om at arealgrensen for unntak fra matrikuleringsplikt økes fra 8 til 15 m².

Energi Norge representerer over hundre nettselskaper som årlig etablerer et stort antall nye nettstasjoner, dvs. små transformatorer i distribusjonsnettet for elektrisk energi. Antallet nettstasjoner i Norge er pr. i dag over 110 000. Slike installasjoner kommer alltid i tilknytning til annen bebyggelse, da de er en nødvendig del av infrastrukturen som trengs for å føre strøm frem til alle forbrukere. Nettstasjonene er små – fra 4 m² til ca. 20 m². De etableres i medhold av nettselskapenes områdekonsesjoner (jf. energiloven § 3-2), og er derfor unntatt fra en rekke av plan- og bygningslovens regler, jf. byggesaksforskriften § 4-3, herunder lovens kap. 20 om søknadsplikt.

Som følge av matrikuleringsplikten for bygninger som etableres etter avtale om bruksrett eller leie og hvor avtaleforholdet gjelder for mer enn ti år (jf. matrikkelloven § 12), må det for mange nettstasjoner skilles ut egne tomter. Nettselskapene opplever stadig oftere at forsyning av strøm til ny bebyggelse utløser krav om matrikulering fordi de nødvendige nettstasjonene er litt større enn de i gjeldende forskrift § 30 angitte 8 m². Det er derfor sterkt ønskelig at arealgrensen i matrikkelforskriften § 30 økes.

En arealgrense på 15 kvadratmeter kan også sies å være en harmonisering med bygningslovgivningens arealbestemmelser (plan og bygningsloven § 20-3 og byggesaksforskriften § 4-1) om mindre frittliggende bygg som kan oppføres uten søknad og tillatelse. Arealgrensen på 15 kvadratmeter er også videreført i matrikkelforskriften § 60, 3. ledd, der kommunene står fritt i om slike mindre bygg skal registreres med eget bygningsnummer i matrikkelen.

De negative konsekvensene som forårsakes av gjeldende forskriftskrav på 8 m² er bl.a.:

- Mer saksbehandling er tidkrevende, hvilket i noen tilfeller kan medføre konsekvenser for leveringsplikten nettselskapene er underlagt (jf. energiloven § 3-3). I enkelte tilfeller haster det også å få etablert nye nettstasjoner for å sikre kontinuerlig og sikker strømforsyning med god spenningskvalitet. Ofte må også strømforsyning være på plass før andre tiltak kan gjennomføres.
- Vanskeligere å komme til enighet med grunneiere om etablering av nettstasjoner. Dette skyldes at det for en grunneier fremstår som en større inngripen i hans/hennes eierrådighet å dele eiendommen enn å kun skulle inngå en bruksrettsavtale om plassering av nettstasjon. Omfanget av regelverk og saksgang som grunneier møter, herunder signering på rekvisisjon av oppmåling, deltagelse på oppmålingsforretning, samt skriving av skjøte eller festekontrakt, vil bidra til å forsterke denne oppfatningen. Mer omfattende og tyngre forhandlinger med grunneierne vil derfor kunne bidra til å trekke ut saksbehandlingstiden ytterligere, i tillegg til at flere saker vil bli gjenstand for ekspropriasjon.
- Mindre fleksibelt med hensyn til fremtidig ombygging og fornyelse av nettstasjonene. Av hensyn til strømkundene og nettselskapets leveringsplikt, jf. energiloven § 3-3, er det vanlig å bygge ny nettstasjon på siden av gammel nettstasjon, slik at levering av strøm kan foregå tilnærmet uavbrutt til ny nettstasjon er ferdig montert og kan tas i bruk. Først når ny nettstasjon er tatt i bruk og verifisert som leveringssikker, demonteres den gamle. Skal nettstasjonene være plassert på egne tomter, utløses merarbeid i slike tilfeller, hvor det ikke bare må fradeles ny tomt, men hvor også den gamle tomten må skjøtes tilbake til eier av tilstøtende areal og tomt deretter sammenføres med hovedbruket.

I høringsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet heter det at «*Departementet legger vekt på at den type bygninger det her er snakk om, for eksempel nettstasjoner, gjerne representerer store verdier. Det er jo vanligvis derfor fester har behov for å tinglyse sin rett.*» Energi Norge vil på denne bakgrunn fremheve at nettselskapene selv, som eiere av nettstasjonene, er komfortable med at nettstasjonene etableres uten at tomter for nettstasjonene matrikuleres. Nettselskapene ser ingen ulemper ved at grunnen under en nettstasjon ikke er matrikulert, også sett i forhold til nettstasjonens verdi. Det er vår oppfatning at tilstrekkelig sikkerhet for nettselskapenes rettigheter sikres ved at bruksrettsavtalene for nettstasjonene tinglyses. For øvrig skal det anføres at andre typer innretninger, som for eksempel luftledningsanlegg, kan innebære større verdier enn en nettstasjon, uten at krav om matrikulering utløses eller at eier av innretningen ser behov for slik registrering.

Vi ser heller ikke at slike små nettstasjoner normalt medfører noen større fare for reduksjon av panteverdi. Mindre grensejusteringer kan utføres uten erklæring om pantefrafall, jf. matrikkelloven § 16, matrikkelforskriften § 34. Her kan grensejustering utføres for arealer på inntil 5 % av eiendommens areal, men maksimalt 500 m² eller inntil verdi 1G. Etter vår vurdering vil ikke oppføring av nettstasjoner på 15 m² utgjøre noen større fare for reduksjon av panteverdi enn en grensejustering som tillates etter matrikkelforskriften i dag.

Vi vil også kommentere at de servituttrettigheter som etableres for nettstasjoner, innebærer mer enn retten til å ha selve bygningen stående. Adkomstrettigheter og byggerestriksjoner på tilstøtende areal av hensyn til brannforskrifter er viktige rettigheter som må sikres for hver enkelt nettstasjon. Disse rettighetene har lengre geografisk utstrekning enn det arealet som det er hensiktsmessig å fradele som egen tomt dersom grunnen skal matrikuleres.

Når det gjelder oversikt over eksisterende installasjoner på en eiendom, er det vår oppfatning at det er grunnboken, og ikke matrikkelen, som er den rettslige troverdige kilden. Ved tinglysing av bruksrettsavtalene vil disse fremkomme som heftelser i grunnboken. Nettstasjoner er for øvrig synlige installasjoner med godt kjente eierforhold. Det er kun helt unntaksvis at eiendomsgrenser for slike anlegg er etterspurt. Heftelser fra servituttavtaler om bruksrett søkes i grunnboken eller ved kontakt med det enkelte nettselskap.

Energi Norge vil for øvrig peke på at bruksrettsavtaler av det slaget som vanligvis inngås for etablering av nettstasjoner, ikke er festeavtaler i tomtefestelovens forstand, men ordinære servitutter. Videre anføres at nettselskapene ikke ønsker å inngå festeavtaler, jf. tomtefesteloven, for nettstasjoner. Statens Kartverk som tinglysingsmyndighet har på sin side vært noe usikre på hvordan etablering av nettstasjoner som har utløst krav om matrikulering skal håndteres. Dersom det skrives skjøte fra grunneier til nettselskap på den aktuelle tomten, er dette selvsagt en uproblematisk saksgang i henhold til tinglysing. Å overdra tomtene til full eiendomsrett er imidlertid ikke en ønsket løsning, jf. det som allerede er anført ovenfor om vanskeligheter med å komme til enighet med grunneiere når inngripen i eiendomsretten føles mer omfattende. Statens Kartverk har imidlertid ikke kunnet gi et klart svar på om det vil være en farbar vei å etablere nettstasjonens rettigheter som servitutt på den fradelte parsell. Vi mener derfor at bestemmelsene i matrikkelloven og matrikkelforskriften har skapt uklarheter. Videre vil vi anføre at en forutsetning fra Miljøverndepartementets side da matrikkelloven med tilhørende forskrift i sin tid ble innført, syntes å ha vært at tomter til nettstasjoner kunne etableres med punktbeste for å oppnå raskere og enklere saksbehandling, jf. f. eks. brev fra Miljøverndepartementet til Haugland Kraft AS datert 27.01.2010. De tilbakemeldingene våre medlemsbedrifter har fått fra kommunene, går entydig ut på at punktbeste verken er forenklerende eller tidsbesparende sammenlignet med etablering av fullverdige festetomter eller deling av grunneiendom.

Energi Norge vil med bakgrunn i ovenstående stille spørsmål ved om forutsetningene for matrikuleringsplikt for nettstasjoner er til stede. Vi tillater oss i denne sammenheng å vise til at transformatorer var eksplisitt unntatt fra kartforretningsplikt i forskriften til Delingsloven, jf. delingslovsforskriften § 1.4 andre ledd, der det var gjort unntak for «*leie av grunn for oppsetting av transformatorer eller lignende tekniske innretninger.*»

For ordens skyld vil vi presisere at nettstasjoner er mindre transformator- og koblingsanlegg i distribusjonsnettet for elektrisk energi. Dette er små stasjoner som i de fleste tilfeller bygges i medhold av det enkelte nettselskaps områdekonsesjon, jf. energiloven § 3-2. Begrepet transformatorstasjoner brukes om vesentlige større enheter i det overordnede elektrisitetsnettet. Transformatorstasjoner bygges i medhold av anleggskonsesjon, jf. energiloven § 3-1. For transformatorstasjoner er det vanlig praksis å dele grunneiendom slik at nettselskapet kan ha full eiendomsrett til grunnen under transformatorstasjonen. De unntak fra matrikuleringsplikt som vi anmoder om, retter seg således ikke mot disse større anleggene.

Energi Norge støtter forslaget om endring i matrikkelforskriften § 30 om å øke arealgrensen for unntak fra matrikuleringsplikt fra 8 til 15 m². Samtidig vil vi be departementet vurdere en grense på 18 m²; stadig oftere må bransjen etablere nettstasjoner med plass til to transformatorer – som normalt har målene 3x6 m (eksempelvis er Lyses standard kiosk 17,27 m²). Dette behovet vil forsterkes gjennom de nye kravene til transformatorer gjennom økodesign forordningen¹. Sekundært ønsker vi at det innføres en generell unntaksbestemmelse for nettstasjoner, jf. unntaket som gjaldt i forskrift til delingsloven. Det presiseres imidlertid at også en økning av arealgrensen til 15 (eller 18) m² vil være en stor fordel. En slik endring vil være nyttig både for nettselskaper, nettkunder, grunneiere og kommunale myndigheter. Øvrige allmenne interesser er alt ivaretatt gjennom annet lovverk.

Vennlig hilsen
Energi Norge



Einar Westre
Direktør Nett og marked



Ulf Møller
Næringspolitisk rådgiver

¹ Commission Regulation ... on implementing Directive 2009/125/EC with regard to small, medium and large power transformers".