

FINANSDEPARTEMENTET
Postboks 8008 DEP
0030 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

Sak/dok.: 21/00378-87

30.09.2021

Ark.: 008

Høringssvar – Eiendomsmeglingsutvalgets utredning

Kartverket viser til brev av 04.06.2021 fra Finansdepartementet. I brevet ber departementet om høringsinnspill til eiendomsmeglingsutvalgets utredning NOU 2021: 7 «Trygg og enkel eiendomsmegling. Evaluering av eiendomsmeglingsloven og forslag til en fremtidsrettet regulering».

Høringsfristen er 04.10.2021.

Fra Kartverkets side ønsker vi å tydeliggjøre eiendomsmeglernes opplysningsplikt og hva det er viktig at eiendomsmeglerne får frem i en salgsprosess slik at kjøperen faktisk får en samlet fremstilling av sentrale opplysninger om eiendommen. Slik sentral eiendomsinformasjon er registrert i henholdsvis grunnboken og matrikkelen, som er Norges offisielle eiendomsregister. Vi kan ikke se at utredningen omhandler opplysninger og informasjon fra matrikkelen.

Vi vil også bemerke viktigheten av at eiendomsmeglerne innhenter bekreftede grunnboksutskrifter fra Kartverket.

1. Eiendommens beskaffenhet

Det er positivt at det er fokus på det tekniske knyttet til bygningsmassen, men vi mener at det er tatt lite eller ingen hensyn til registrert informasjon om eiendommens «beskaffenhet» som for eksempel:

- Er eiendommen omsluttet av eiendomsgrenser, eller er det mangler i beskrivelsen av eiendommens utstrekning? (er alle eiendomsgrenser klarlagt?)
- Er eiendomsgrensene registrert med tilstrekkelig god nøyaktighet? (Slik at eventuelt mindre nøyaktige/manglende grenser ikke får praktiske konsekvenser for kjøper?)
- Hvor riktig er beregnet areal for eiendommen?
- Er noen grenser omtvistet eller uklare?
- Foreligger det avtale om avståelse eller vedtak om ekspropriasjon av grunn til offentlig vei/jernbane?
- Pågår det sak for jordskifteretten som berører eiendommen?

Dette er informasjon som registreres i matrikkelen og som bør fremkomme i en salgsoppgave, men som etter Kartverkets oppfatning svært sjelden gjør det.

Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 5 plikter oppdragstakeren å gi kjøperen en skriftlig oppgave som inneholder opplysninger om grunnarealer. I utredningen kapittel 19, side 219 fremgår det hva som er eiendomsmeglerens viktigste kilder til informasjon om eiendommen. Matrikkelen er imidlertid ikke nevnt som en av disse kildene, men det er i realiteten matrikkelen som er kilde til mange av opplysningene.

Kartverket er av den oppfatning at matrikkelinformasjon (både om matrikkelenhet(er), bygninger og adresser) omfattes av eiendomsmeglers informasjonsplikt og at matrikkelen inneholder opplysninger som en kjøper normalt ville forvente å få, men at eiendomsmeglere i praksis i liten/ingen grad formidler registrert informasjon fra matrikkelen. For at salgsoppgaven skal sikre at kjøperen gis en samlet fremstilling av sentrale opplysninger om eiendommen, bør også matrikkelinformasjon fremkomme av salgsoppgaven. Eiendomsmeglerforetak har med hjemmel i Forskrift om utlevering, viderebruk og annen behandling av opplysninger fra grunnboken og matrikkelen, § 4, tredje ledd, bokstav i) anledning til å få elektronisk tilgang via et maskinlesbart grensesnitt til alle opplysninger fra grunnboken og matrikkelen.

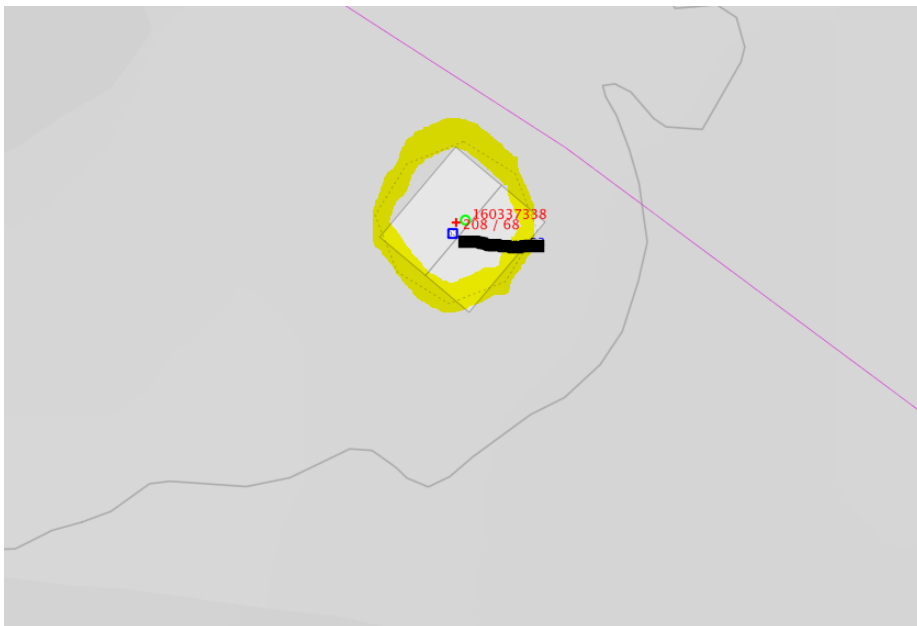
Videre er det anledning til å be om matrikkelbrev for salgsobjektet. Et matrikkelbrev er en utskrift av matrikkelen hvor kommunen attesterer at all registrert informasjon om eiendommen ved oppgitt dato er sammenstilt. Dette for at eier i fremtiden kan ettervise hva som faktisk var registrert av informasjon på tidspunktet en eiendom ble kjøpt, jf. at matrikkelen oppfyller kravet til publisitet.

Da det er et grunnleggende krav om at eiendomsmegleren skal utføre oppdraget «i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser», jf. eiendomsmeglerloven § 6-3, er det viktig å også undersøke opplysninger fra matrikkelen, og det kan i flere saker være nødvendig å foreta ytterligere undersøkelser med for eksempel kommunen dersom opplysningene i matrikkelen eller før øvrig gir ufullstendige eller uklare opplysninger om eiendommen. Det kan også være behov for å klargjøre i salgsprosessen hvilke opplysninger som kommer fra offentlige registre og hva som kommer fra andre registre.

I forbindelse med videre digitalisering av eiendomsmetningen er det også viktig å ha gode løsninger for å innhente data og informasjon fra samtlige kilder, herunder grunnbok og matrikkel.

Som et eksempel kan vi vise til at det er flere eiendommer i matrikkelen uten eiendomsgrenser, se bilde nedenfor. I stedet for eiendomsgrenser er det registrert hjelpelinjer som kan være vilkårlig registrert. I dette tilfellet markerer hjelpelinjene at det finnes et areal der, men det er helt uvisst hvor grensene går og følgelig hvor stort arealet faktisk er. En eiendomsmegler trodde at dette innebar at eiendomsgrensene var denne lille sirkelen rundt huset. Eiendommen kan være mye større enn det meglere la til grunn. Når eiendommen er registrert slik betyr det at grenseforløpet er registrert som ukjent i matrikkelen. Man må i slike tilfeller undersøke annen dokumentasjon for å vite om grensene er definert, og eventuelt oppmålt.

For å sikre at registrert informasjon om eiendomsgrenser, herunder tomtestørrelse, er mest mulig korrekt ved omsetning bør det derfor vurderes om matrikkelloven § 7 skal settes i kraft. Denne bestemmelsen vil i tilfelle som hovedregel kreve at grensene skal være klarlagt i oppmålingsforretning før hjemmelsovergang kan tinglyses.



2. Bygningen

I eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 6 skal salgsoppgaven inneholde opplysninger om bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte.

Selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt burde i begge tilfeller benytte seg av opplysningene fra matrikkelens bygningsdel. Selv om matrikkelen mangler data og inneholder både godkjente og ikke godkjente opplysninger, er den det eneste offisielle registeret med detaljerte bygningsopplysninger som begge parter bør kjenne til eller eventuelt stille spørsmål til. Det vil i de nærmeste årene skje en stor utvikling av både den enkeltes muligheter til å få innsikts- og feilmeldingsmulighet i registeret gjennom digitale portaler, av typen «min matrikkel – side». Dette vil påvirke kvaliteten i positiv retning av et autoritativt register. Alle etterspurte opplysninger er det felter for i dagen matrikkel unntatt bygningers alder, som vil bli tatt inn, senest ved innføring av en publikumsportal.

Dersom man ikke har innhentet korrekte opplysninger om boligen vil dette kunne lede til at selgeren får feil informasjon om boligen. Vi viser blant annet til artikkel i Avisa Oslo (ao.no) 13.08.2021 om en førstegangskjøper som ga 3,5 millioner for en leilighet hun ikke har lov til å bo i. Det viste seg at leiligheten var regulert til næringslokale. Det sto ikke noe om dette i prospektet. Tidligere selger var heller ikke kjent med at leiligheten var regulert til næring. <https://www.ao.no/boligkjopet-ble-et-mareritt-leiligheten-ida-26-kjopte-viste-seg-a-vare-et-kontor/s/5-128-154446?&session=173c0034-b05c-4e24-b030-cb5c6711ba29>

Opplysninger om en seksjon er regulert som næring eller bolig vil fremkomme av både grunnbok og matrikkel.

3. Kvalitetsheving av matrikkelen

Som del av prosjektet masterplan matrikkel pågår det et arbeid med å etablere en overordnet strategi, forankre og organisere et langsiktig datakvalitetsprosjekt med tilhørende handlingsplan. Samtidig pågår det piloter for å hente inn data. Et eksempel på det er identifisering av bygninger ved hjelp av flere forskjellige datakilder som laserdata, flyfoto og crowdsourcing (digital dugnad).

Ved crowdsourcing innhenter man opplysninger fra flere forskjellige parter. Når for eksempel en megler, takstmann, branntilsyn er inne i bygningen burde opplysningene som fremkommer av dette arbeidet bli registret i et offentlig register. Slike opplysninger vil det i så fall også kunne være hensiktsmessig å innhente opplysninger om i forbindelse med en salgsprosess.

4. Bekreftede grunnboksutskrifter

Grunnboken inneholder opplysninger om eierforhold og tinglyste rettigheter og heftelser. Som det fremgår av utredningen på side 217 uttalte Falkangerutvalget i NOU 1987: 24 i merknadene til § 3-7 om eiendomsmeglerens undersøkelsesplikt at «Meglerens viktigste kilde til opplysninger om eiendommen er selgeren. Megleren bør likevel ha en selvstendig plikt til å kontrollere og supplere selgerens opplysninger. (...) Megleren bør normalt undersøke eiendommens grunnboksblad og besiktige eiendommen (...)».

På side 219 er det vist til at eiendomsmeglerens viktigste kilder er fagsystemet, selgeren og eiendomsmeglerens egen befarings av eiendommen. Ut over dette innhenter eiendomsmegleren «etter behov» annen informasjon fra blant annet grunnboken. Som det fremgår av utredningen er dette opplysninger som i praksis normalt er med i salgsoppgaven. Kartverket mener at dette er minst like viktige opplysninger om eiendommen, og ser det som positivt at dette normalt er med i salgsoppgaven.

Selskapene innhenter i hovedsak eiendomsinformasjon fra Infoland, hvor søk også gir tilgang til data fra grunnboken. Det er imidlertid en bekreftet grunnboksutskrift fra Kartverket som er den offisielle bekreftelsen på innholdet i grunnboken for en gitt eiendom eller borettslagsandel.

Staten har et objektivt ansvar for at grunnboken er riktig. Dersom man lider et økonomisk tap som følge av en tinglysningsfeil kan man kreve erstatning etter reglene i tinglysningsloven § 35 eller borettslagsloven § 6-17. Ett av vilkårene for å kreve erstatning er at man har «stolt på en tinglysningsattest». En bekreftet utskrift av grunnboken er en tinglysningsattest i lovens forstand, jf. Prop. 53 L (2013-2014) s. 67.

Vi viser videre til Falkanger «Tingsrett» 7. utgave kapittel 46.34, side 610 hvor det fremgår at «En del av tinglysningsgebyret må oppfattes som en forsikringspremie, med staten som forsikringsgiver». Betaling av tinglysningsgebyret, eller bestillingsgebyret, gir derfor en forsikring for at grunnboksutskriften er riktig.

Lagmannsretten har i LB-2019-48097 tatt opp spørsmålet om man må ha stolt på en tinglysningsattest i forkant av kjøpet/tinglysingen, eller om er det nok å bestille en utskrift av grunnboksbladet i ettetid eller kun se grunnboken på skjermen. Det ble i saken anført at det søket om ble foretatt i den elektroniske grunnboka også faller inn under tinglysningsloven § 35 bokstav a, da et slikt søk gir nøyaktig de samme opplysningene som en tinglysningsattest vil gi. Lagmannsretten var imidlertid ikke enig i dette, og uttalte følgende: «Lagmannsretten er enig i at overgangen fra manuell til elektronisk grunnbok, der utskrift av attest er en automatisert funksjon, gjør forskjellen mindre enn tidligere. Det er imidlertid fortsatt den forskjell at det kreves et gebyr for utstedelse av tinglysningsattest, mens søk i grunnboka er gratis. Gebyret kan anses som en form for forsikringspremie, jf. NOU 1982:17 Ny tinglysningslov s. 172, med henvisning til Carl August Fleischer, Tinglysning, Jussens Venner 1968, s. 317. Tinglysningsloven § 35 gir en særskilt hjemmel for objektivt ansvar, og det er derfor naturlig å legge vesentlig vekt på ordlyden. Ordlyden var bevisst valgt, jf. Ot.prp.nr.9 (1935) s. 46. Også nyere juridisk teori gir støtte for at ordlyden må legges til grunn, jf. Berg og Bråthen-Otterbech s. 412. Det som står der om kopier, gir ikke grunnlag for noen slutning om egne søk i grunnboka. For øvrig er også ansvar for kopier avvist i NOU 1982:17 s. 173.»

Når Kartverket mottar erstatningskrav på grunn av tinglysingsfeil opplever vi ofte at bankene/eiendomsmeglerne ikke har innhentet en bekreftet grunnboksutskrift fra Kartverket i forkant av salget/tinglysingen, men kun innhentet (ubekreftede) opplysninger fra grunnboken fra Infoland eller andre aktører. For å kunne kreve erstatning etter tinglysingsloven § 35 eller borettslagsloven § 6-17 må disposisjonen ha blitt foretatt *i tillitt til* den bekreftede grunnboksutskriften, jf. vilkåret om å «stole på» tinglysingsattesten.

Dersom eiendomsmegleren/banken kun har undersøkt grunnboken gjennom egne undersøkelser, og ikke innhentet en bekreftet grunnboksutskrift fra Kartverket vil man derfor i utgangspunktet være avskåret fra å kunne kreve erstatning for tinglysingsfeil etter disse bestemmelsene. Dette understreker viktigheten av å bestille en bekreftet grunnboksutskrift før inngåelse av avtale om kjøp eller låneavtale og i hvert fall før tinglysingen av dokumentet.

Med vennlig hilsen

Haldis Framstad Skaare
fung. juridisk direktør

Trine Gasmann Rønningen
juridisk seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.