



Statens Kartverk

[post@kartverket.no](mailto:post@kartverket.no)

3507 Hønefoss

Oslo, 30. april 2014

## **Evaluering av matrikkeloven**

Vi viser til brev fra Statens Kartverk av 3. april 2014.

Eiendom Norge (Eiendomsmeglerforetakenes Forening) har bedt medlemmene om innspill til de spørsmålene Kartverket har sendt ut.

Vi har mottatt tilbakemeldinger nedenfor som vi har valgt å dele inn i tre emner:

- 1) Ensartet og pålitelig register
- 2) Kommentarer til de enkelte paragrafer i matrikkeloven
- 3) Generelle tilbakemeldinger til matrikkelens forhold i praksis

- 1) Ensartet og pålitelig register

Kartverket skriver at det har vært en del utfordringer ved at eldre informasjon er til dels mangelfull hva gjelder kvalitet og kompletthet. Eiendom Norge kan bekrefte dette, og at det i verste fall har skapt konflikter mellom selgere og kjøpere av eiendom.

Etter eiendomsmeglingsloven skal eiendomsmegler gi korrekt informasjon i forbindelse med boligsalget. Når kommunene sender ut informasjon fra matrikkelen fraskriver de seg ofte ansvar for feil, antagelig grunnet at eldre informasjon er lagt inn i matrikkelen og at denne informasjonen ofte er mangelfull eller direkte feil.

Eksempel på forbehold fra kommuner når megler har innhentet informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:

*«Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er*

## **EIENDOM NORGE**

---

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
[post@eiendommnorge.no](mailto:post@eiendommnorge.no)  
[eiendommnorge.no](http://eiendommnorge.no)



*kjent med.(....) Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler».*

Dette illustrerer godt forbeholdene kommunene tar, og svakhetene ved å ikke ha et pålitelig eiendomsregister. Konsekvensen er at boligkjøpere i Norge ikke kan ha tillitt til at de mottar riktig informasjon når de kjøper en eiendom.

En rekke konflikter i forbindelse med bolighandler har sin bakgrunn i mangelfull, uriktig eller uklar informasjon fra matrikkelen og/eller kommunen. Et typisk eksempel er at mange boliger i matrikkelen er godkjent seksjonert som bolig, men ikke godkjent som bolig hos kommunen. Som konsekvens vil en eventuell kjøper ikke kunne bebo enheten som er kjøpt og handelen må heves. Dette har store konsekvenser for de som blir rammet.

Når kommunene i varierende grad oppdaterer informasjonen i matrikkelen, så er ikke matrikkelen ensartet og pålitelig. Det må stilles krav til at kommunene oppdaterer registrene slik at en kan stole på innholdet i matrikkelen.

## 2) Kommentarer til enkelte paragrafer i matrikkeloven

**Matrikkeloven § 5 e)** er uklar og praktiseres ulikt. Medlemmene opplever problemer med tinglysning av ordinær leiekontrakt til bygg (enebrukerbygg) og krav om at bygget i så fall må matrikuleres, siden eneb bruk av bygg gir en indirekte rett til å leie grunnen. Hvor grensen går mot hva som er ment som festegrund er svært uklart.

**Matrikkeloven § 11 siste ledd** gir en restriksjon for eier og reduserer mulighetene for å få finansiert store prosjekter. Det er uheldig at det knyttes usikkerhet til når den gjelder, og det er ulik praksis i kommunene. Det vil nærmest alltid være en form for sambruk mellom overflateeiendom og anleggseiendom, men det er åpenbart ikke meningen at enhver sambruk, som f.eks. parkering i undergrunn som betjener bygg over grunn, skal rammes.

**Matrikkeloven § 16** er ikke tydelig på hvordan man i praksis grensejusterer mellom en anleggseiendom (m3) og en overflateeiendom (m2).

## 3) Generelle tilbakemeldinger til matrikkelens forhold i praksis:

Det er behov for tiltak som gir grunneier incitament til å foreta ny og endelig oppmåling av sine eiendommer. Mange eiendommer måles fremdeles opp etter gamle kart og det er derfor ofte ikke korrekt arealinformasjon i offentlige registre.

## EIENDOM NORGE

---

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommorge.no  
eiendommorge.no



Det bør foreslås et maksbeløp som kommunene kan ta for oppmåling. Mange utbyggere og entreprenører måler f.eks. ikke opp tilleggsdeler, til tross for at dette er den beste løsningen, fordi kommuner prissetter oppmålingen slik at dette ikke anses som regningsvarende.

Det er uheldig at varig bruksrett ofte kreves matrikulert, da det utløser dokumentavgift. Bruksrettene ble tidligere kun registrert. Krav om dokumentavgift utløses når rettigheten gjelder rett til eksisterende innretninger tidligere knyttet til grunnen, som f. eks. for diverse innretninger som ikke er bygg (stolpefeste osv).

Eierseksjon tillates over flere gårds- og bruksnummer. Dette fanges opp i matrikkelen, men det er ikke mulig å få registrert teknisk i grunnboka. Grunnboka viser kun til et gårds- og bruksnummer per eierseksjonssameie. Dette skaper både en uklar grunnbok og vanskelige spørsmål med hensyn til rettsvern.

Ta gjerne kontakt for ytterligere kommentar/informasjon.

Med vennlig hilsen  
Eiendom Norge

---

Christian V. Dreyer  
Administrerende Direktør

## EIENDOM NORGE

---

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommnorge.no  
eiendommnorge.no