



Praktisk informasjon om konsesjon i matrikkelen

Innhold

<u>INTRODUKSJON</u>	2
<u>KORT OM REGISTRERING AV KONSESJONSINFORMASJON I MATRIKKELEN OG ENDRINGER I SAKSFLYTEN FOR SLIK INFORMASJON.</u>	2
<u>SAKSFLYT HITTLIL I ALLE TINGLYSINGSSAKER HVOR DET LIGGER VED KONSESJONSINFORMASJON:</u>	3
<u>NY SAKSFLYT – I DE SAKENE DER KONSESJONSINFORMASJON KAN LAGRES I MATRIKKELEN:</u>	3
<u>HVILKEN KONSESJONSINFORMASJON SKAL FORTSATT SENDES INN PÅ PAPIR ETTER 18. APRIL, OG HVA SKAL REGISTRERES I MATRIKKELEN?</u>	3
<u>DET SOM KAN REGISTRERES I MATRIKKELEN ER</u>	4
<u>TILFELLER HVOR TINGLYSINGEN FORTSATT MÅ MOTTA ORIGINALE EGENERKLÆRINGER OM KONSESJONSFRIHET SOM TIDLIGERE:</u>	4
<u>DET SOM FOR ØVRIG MÅ SENDES INN SKRIFTLIG TIL TINGLYSINGEN ER:</u>	4
<u>SÆRSKILT OM KONSESJONSFRIHET ETTER FORSKRIFT OM KONSESJONSFRIHET § 1.</u>	5
<u>HVORDAN BLIR OVERGANGSPERIODEN? – TIDEN FØR OG ETTER 18. APRIL</u>	6
<u>ØVRIGE PRAKTISKE ELEMENTER:</u>	6
<u>EGENERKLÆRINGSSKJEMAENE BESTÅR OG GJELDER SOM FØR</u>	6
<u>SPØRSMÅL KNYTTET TIL ARKIVERING</u>	6
<u>KONTAKTPERSONER VED SPØRSMÅL:</u>	7

Introduksjon

Kartverket setter 18 april i gang det nye systemet for tinglysing av rettigheter i fast eiendom og boretter: Elektronisk tinglysing. Dette medfører større og mindre endringer med konsekvenser både for Kartverket, for de som sender inn dokumenter til tinglysing og også for kommunene.

En større endring i denne sammenhengen er behandlingen av informasjon vedrørende konsesjon og konsesjonsfrihet: Med den nye ordningen skal det meste av konsesjonsinformasjon registreres i matrikkelen. Dette gjelder imidlertid ikke i alle tilfeller; noen ganger må slik informasjon fortsatt sendes inn til oss. Derfor er det viktig at de av dere som jobber både administrativt og praktisk med konsesjon, inkludert de som veileder erververe, leser dette dokumentet for å få et overblikk over hvilken konsesjonsinformasjon som i fremtiden skal registreres i matrikkelen, hva som må sendes inn til tinglysing i brev eller på annen måte også i framtiden.

Dette er hovedtema i dokumentet. Formålet er å gi en nærmere beskrivelse av en hvordan konsesjonsinformasjon må formidles til kartverket i ulike typetilfeller. Dette er en nokså detaljert gjennomgang. Vi håper og tror den kan være til hjelp for dere i kommunene både i forbindelse med registrering av konsesjonsinformasjon, organisering av eget arbeid, og ved veiledning av eiendomserververe.

I tillegg påpeker vi i brevet en del andre praktiske forhold som kan være viktig for kommunene å ta i betraktning knyttet til dette arbeidet.

Vi sender dette brevet ut til postmottaket i kommunene. Vi sender det også til dere som ble registrert som kontaktpersoner knyttet til de mer administrative sidene ved konsesjonsmodulen. I tillegg mottas det av dere som skal føre konsesjon i matrikkelen.

Vi vet ikke om dere som fører konsesjon nødvendigvis har behov for denne kunnskapen også, men sender den ut for sikkerhets skyld, da vi vet at noen av dere har flere arbeidsoppgaver som er knyttet til konsesjonssakene.

Dere kan begynne å registrere konsesjonsinformasjon i matrikkelen nå. For spørsmål knyttet til innholdet i dette brevet, se helt sist i dokumentet.

Kort om registrering av konsesjonsinformasjon i matrikkelen og endringer i saksflyten for slik informasjon.

Den største endringen er at de aller fleste egenerklæringsskjema og konsesjonsvedtak nå skal registreres i matrikkelen.

Merk altså at noe informasjon ikke kan registreres i matrikkelen. Når registrering i matrikkelen ikke er mulig, må konsesjonsinformasjonen sendes inn til oss sammen med dokumentet som skal tinglyses. Dette står det mer informasjon om lenger nede i dette dokumentet.

Konsesjonsinformasjonen får altså i stor grad en annen flyt enn i dag, men noen ganger må fortsatt egenerklæringer om konsesjonsfrihet sendes inn til tinglysingen i original, og noen ganger må vi ellers motta bekreftelser fra kommunen på at et erverv er konsesjonsfritt.

Saksflyt hittil i alle tinglysingsaker hvor det ligger ved konsesjonsinformasjon:

1. Kommunen fatter et konsesjonsvedtak eller bekrefter et ferdig utfylt egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet, eventuelt lager annen uttalelse om at ervervet er konsesjonsfritt der det er påkrevd og egenerklæring ikke kreves.
2. Erververen sender inn dokumentet som skal tinglyses til oss og legger ved konsesjonsvedtak/egenerklæring om konsesjonsfrihet, eventuelt annen dokumentasjon på at eiendommen kan erverves konsesjonsfritt.
3. Tinglysingsmyndigheten mottar dokumentene. Saksbehandler hos oss kontrollerer at konsesjonsforholdet dekker det ervervet som skal tinglyses.
4. Når dokumentet er tinglyst, returneres det til innsender. Egenerklæringsskjema sender vi til kommunen eiendommen ligger i. Dersom det foreligger annen dokumentasjon på konsesjonsforholdet, returnerer vi denne til innsender sammen med det tinglyste dokumentet.

Ny saksflyt – i de sakene der konsesjonsinformasjon kan lagres i matrikkelen:

1. Kommunen fatter et konsesjonsvedtak eller bekrefter og signerer et egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som erverver har fylt ut på vanlig måte. Kommunen arkiverer egenerklæringsskjemaet for senere oppfølging av eventuelle vilkår.
2. Kommunen registrerer informasjonen i matrikkelen så raskt som mulig og underretter innsender om at forholdet er lagret umiddelbart etter at registrering er fullført, jf. forskrift om konsesjonsfrihet § 4 (endring av bestemmelsen er vedtatt, den trår i kraft 18. april).
3. Dokumentet som skal tinglyses sendes inn til oss (elektronisk eller på papir).
4. Når dokumentet registreres hos oss, spør tinglysingssystemet matrikkelen elektronisk om det foreligger et konsesjonsforhold for det aktuelle ervervet. Ved positivt svar er kontrollen av konsesjon ferdig. Er dokumentet ellers i orden blir det da tinglyst.

I de sakene der tinglysingen trenger dokumentasjon på konsesjonsforholdet, men hvor dette ikke kan registreres i matrikkelen, blir saksflyten som før, se forrige delkapittel.

Hvilken konsesjonsinformasjon skal fortsatt sendes inn på papir etter 18. april, og hva skal registreres i matrikkelen?

Det som kan registreres i matrikkelen er

1. Vedtak om konsesjon
DERSOM vedtaket gjelder erverv av matrikkelenhet/er, eller en ideell andel av matrikkelenhet/er.
2. Egenerklæringer om konsesjonsfrihet som er fylt ut på vanlig måte hvor det blant annet er krysset av for en av konsesjonsfrihetsgrunnene som finnes på skjemaet,
DERSOM egenerklæringsskjemaet gjelder erverv av matrikkelenhet/er, eller en ideell andel av matrikkelenhet/er.

Det må med andre ord være snakk om erverv av hele eller ideelle andeler av hjemmel til grunn eller feste på en matrikulert grunneiendom, eller hjemmel til feste på en matrikulert festegrund for at konsesjonsinformasjonen skal kunne registreres i matrikkelen. Dette er den definitivt største massen av konsesjonsinformasjon.

Det som da faller utenfor, er all dokumentasjon knyttet til konsesjon for erverv av rettigheter som ikke er særskilt matrikulert, hvor tinglysingen har behov for å avklare om det kreves konsesjon i medhold av konsesjonsloven § 3.

Herunder: De tilfellene hvor et egenerklæringsskjema er fylt ut for en borettslagsandel i en kommune med nedsatt konsesjonsgrense. Da må egenerklæringsskjemaet sendes inn til kartverket i original som før; borettslagsandeler er ikke matrikkelenheter, og denne konsesjonsinformasjonen kan dermed ikke registreres i matrikkelen.

Tilfeller hvor tinglysingen fortsatt må motta originale egenerklæringer om konsesjonsfrihet som tidligere:

1. Egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet for erverv av borettslagsandeler i kommuner MED nedsatt konsesjonsgrense.
2. Egenerklæringsskjema som gjelder arealoverføring som ikke faller inn under forskrift om konsesjonsfrihet § 1 bokstav g.

Det som for øvrig må sendes inn skriftlig til tinglysingen er:

1. Erklæring fra kommunen om at ervervet er konsesjonsfritt etter forskrift om konsesjonsfrihet § 1 bokstav g) – o)
UNNTAK: Konsesjonsfritt erverv etter forskriften § 1 bokstav l) i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense (her er det krav om egenerklæringsskjema, dette kan registreres i matrikkelen).
2. Egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som er fylt ut og gjelder forhold der egenerklæringsskjema *ikke kan registreres i matrikkelen.*

Under neste overskrift utdypes særskilt dokumentasjonskravet for konsesjonsfrihetsgrunnene som står i forskrift om konsesjonsfrihet § 1.

Egenerklæringsskjema for forhold som ikke kan registreres i matrikkelen:

Dersom det er fylt ut et egenerklærings skjema for erverv av en rettighet som ikke er matrikulert, må denne sendes inn til tinglysing av innsenderen som før. Eksempelvis dersom det er fylt ut et egenerklærings skjema vedrørende erverv av en særskilt men ikke matrikulert rett til fast eiendom.

I disse tilfellene er det ikke krav om egenerklærings skjema, og skjemaet passer ikke nødvendigvis godt på forholdet. Tinglysingen har imidlertid opplevd å motta slike skjema som dokumentasjon på at rettigheter kan erverves konsesjonsfritt. Dersom denne løsningen velges, må vi motta det i original.

Særskilt om konsesjonsfrihet etter forskrift om konsesjonsfrihet § 1.

Denne bestemmelsen inneholder mange forskjellige konsesjonsfrihetsgrunner. Noen av dem har vilkår som tinglysingen enkelt kan kontrollere. Andre har derimot flere vilkår som må være oppfylt, og som vi ikke kan undersøke på egen hånd.

Hva som må sendes inn som dokumentasjon avhenger også av om den kommunen eiendommen ligger i har lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense eller ikke:

Kommune uten nedsatt konsesjonsgrense	Kommune med nedsatt konsesjonsgrense
<p>Her er det ikke noe krav om egenerklæring for å dokumentere at erverv er konsesjonsfrie etter forskriften § 1.</p> <p>Tinglysingen kan kontrollere vilkårene for konsesjonsfrihet etter bokstav a) – f) på egen hånd, uten ekstra dokumentasjon.</p> <p>Konsesjonsfrihet etter bokstav g) – o) er det derimot ikke enkelt for tinglysningsmyndigheten å fastslå ved enklere undersøkelser. I disse tilfellene må kommunen bekrefte at vilkårene er oppfylt. Slik er det også i dag. Se under forrige overskrift.</p>	<p>Her er det krav om at konsesjonsfriheten etter § 1 dokumenteres i form av utfylt og attestert egenerklærings skjema.</p> <p>Egenerklærings skjema kan imidlertid kun benyttes for erverv etter bokstav a) – f) og bokstav l); de øvrige konsesjonsfrihetsgrunnene kan det ikke krysses av for på egenerklærings skjemaet.</p> <p>Av disse konsesjonsfrihetsgrunnene er det bare bokstav a), f) og l) som kan registreres i matrikkelen; det er bare disse som kan gjelde matrikkelenheter.</p> <p>Konsesjonsfrihet etter bokstav g) – k) og m) – o) må vi dermed dokumenteres ved en bekreftelse fra kommunen som spesifiserer hvilken fritaksbestemmelse som kommer til anvendelse. Denne må sendes inn til oss som tidligere.</p> <p>Konsesjonsfritt erverv av borettslagsandel i disse kommunene må dokumenteres med egenerklærings skjema som sendes inn i original; det er krav om skjema, men disse kan ikke registreres i matrikkelen, da de gjelder erverv av annet enn matrikkelenheter.</p>

Hvordan blir overgangsperioden? – tiden før og etter 18. april

Den nye ordningen har blitt vedtatt ved endringer i forskrift om konsesjonsfrihet § 4 (17. mars 2017) og i matrikkelforskriften §§ 3 og 62a (8. mars. 2017). Disse endringene trer i kraft 18. april, og innebærer at konsesjonsinformasjonen skal registreres i matrikkelen fra og med 18. april i de tilfellene det er mulig.

Vi anbefaler at dere allerede fra nå av legger inn konsesjonsopplysningene i matrikkelen, dette for å sikre at dere kommer i gang med nye arbeidsrutiner og finner hensiktsmessige løsninger før det er et absolutt krav at det skal gjøres.

Dersom dere registrerer egenerklæringer i tidsrommet mellom 1. og 18. april, er det viktig å huske at egenerklæringen i det tidsrommet fortsatt må leveres ut til erververen slik at det kan sendes inn til tinglysingen på papir. Dersom skjøter sendes inn til oss før 18. april, må vi fortsatt motta originalt egenerklæringskjema i de tilfellene det er påkrevd med slikt skjema. Én måte å løse dette på kan være at dere i denne perioden tar en kopi av egenerklæringskjemaet som dere har bekreftet og signert, leverer ut originalen, og registrerer konsesjonsforholdet i matrikkelen basert på kopien.

Dersom vi etter 18. april mottar hjemmelsdokumenter hvor konsesjonsinformasjon skulle vært lagret i matrikkelen, kan det påregnes at dokumentet blir nektet tinglyst. I en kort periode etter 18. april, vil vi ta kontakt med kommunen for å sjekke om det foreligger et ferdig utfylt egenerklæringskjema eller et konsesjonsvedtak hos kommunen som ikke har blitt registrert.

I tillegg vil vi i alle tilfeller godta egenerklæringskjema og konsesjonsvedtak på papir som er datert før 18. april 2017.

Øvrige praktiske elementer:

Egenerklæringskjemaene består og gjelder som før

Den nye ordningen med registrering av konsesjonsinformasjon i matrikkelen endrer ikke egenerklæringskjemaene eller kommunens behandling av disse for øvrig. Når det gjelder dem er altså forskjellen kun at de (i all hovedsak) ikke skal sendes inn til kartverket, men registreres i matrikkelen når dette er mulig.

Det som er registrert i matrikkelen tjener to funksjoner: Det ene er å gi tinglygingsmyndigheten informasjon om at det foreligger konsesjon/konsesjonsfrihet for ervervet, jf. konsesjonsloven § 15. Det andre er å sikre at erverv av eiendom mv. ikke blir tinglyst i strid med jordlovens delingsbestemmelse, jf. tinglygingsloven § 12a.

Egenerklæringskjemaet bidrar til at kommunen får riktig informasjon fra erverver og til at erverver selv blir klar over sine forpliktelser. Erververs bekreftelse på at gitte opplysninger er riktig og kommunens bekreftelse på enkelte punkter, slik som fremgår av egenerklæringskjemaet, forblir uforandret.

Skjemaet bidrar også til at erverver blir klar over hvilke lovbestemte vilkår som knytter seg til konsesjonsfrihet for det aktuelle ervervet. Kommunen vil samtidig ivareta sin kontrollfunksjon og følge opp eventuelle brudd på vilkår.

Spørsmål knyttet til arkivering

Det er mulig at kommunene bør se på dagens rutiner for arkivering og om de er praktiske i lys av den nye ordningen. På dette området har Kartverket ingen myndighet, men vi ønsker å belyse forholdet:

Det vil kunne skje at en skjema/vedtak blir registrert feil i matrikkelen (eksempelvis ved at det blir angitt feil gårds- og bruksnummer), eller at en innsender/erverver hevder at konsesjonsinformasjonen har blitt

registrert feil. Det kan i slike tilfeller oppstå behov for å kontrollere registreringen opp imot egenerklæringsskjema/vedtak og eventuelt rette registreringen.

Dette vil kunne medføre behov for å ha lett tilgang på egenerklæringsskjemaene, eventuelt en digital eller fysisk kopi, slik at man lett kan hente opp det aktuelle skjemaet og kontrollere om registreringen har blitt riktig.

Vi har også fått noen spørsmål knyttet til arkivering og kartverkets arkivansvar. Vi ønsker derfor å presisere at arkivansvaret i disse tilfellene ikke skiller seg fra det som gjelder for matrikkelsaker for øvrig. Kommunen er konsesjonsmyndighet og har ansvar for arkivering knyttet til vedtak og egenerklæringer. Kartverket forvalter Matrikkeldatabasen og har dermed et ansvar for å forvalte den datamengden som har blitt registrert av kommunene.

Kontaktpersoner ved spørsmål:

Har du spørsmål knyttet til innholdet i dette brevet eller andre administrative spørsmål rundt konsesjon i matrikkelen, kan du ta kontakt med

Ola Høydal, Ola.Hoydal@kartverket.no

Kristin Schnell Rolfson, Kristin.Schnell.Rolfson@kartverket.no

Helen Marie Rossvoll, Helen.Marie.Rossvoll@kartverket.no

Vi vil forsøke å svare på henvendelsene fra dere så raskt som mulig. Vi gjør oppmerksom på at dersom vi nå får mange henvendelser, kan det ta noe tid å besvare disse nå i den første perioden etter at dette brevet er sendt ut.