

Kartverket
post@kartverket.no

Brevet sendes kun pr. e-post.

Vår ref.
25/4643

Deres ref.
25/23544

Vår dato
16.10.2025

Høring - konseptvalgutredning eierskap til fast eiendom

Kommunal- og distriktsdepartementet har i brev av 28. november 2024 gitt Kartverket i oppdrag å utrede konsepter som legger til rette for sikker registrering, lagring og deling av opplysninger for å sikre tilstrekkelig oversikt over og kontroll med eierskap til fast eiendom.

Kartverket ønsker innspill bl.a. på anbefalingen av konsept.

1. Formål for utredning

Utredningen inneholder flere viktige formål, og Statskog støtter ut fra et grunneierperspektiv, men også et samfunnsbehov, det behov som foreligger for å ha tilgang til riktige og oppdaterte opplysninger om eierskap til fast eiendom i Norge.

2. Mål for tiltaket

Kartverket og Skatteetaten har utarbeidet tre konsepter, i tillegg til nullalternativet. Konseptene inneholder tiltak som skal realisere følgende mål:

- Norske myndigheter og private aktører får bedre oversikt, gjennom *økt kvalitet* på opplysningene, over hvem som er *reelle eiere til fast eiendom til enhver tid*
- Norske myndigheter og private aktører får *enkel tilgang til og bruk* av relevante opplysninger om eiere til fast eiendom
- Prosessen knyttet til eiendomstransaksjoner skal være *effektiv*

Statskog vil nedenfor gi sitt syn på anbefalt konsept, og i tillegg enkelte tema som er tatt opp i utredningen.

3. Statskogs innledning

Det kan innledningsvis pekes på to viktige momenter:

3.1 Avgrensning i pkt. 2.3 i vedlegg C Juridisk

Regulering av registrering av ulike eierforhold/festeforhold i tilknytning til områder som er eid av offentlige aktører o.l.

I pkt. 2.3 i vedlegg C Juridisk, blir konseptvalgutredningen avgrenset mot ulike eierforhold/festeforhold i områder som er eid av offentlige aktører o.l.

Statskog vil ikke anbefale denne avgrensningen, og vil i det følgende begrunne hvorfor.

Det vises blant annet til Statskog og Finnmarkseiendommen (FeFo), og at det på disses arealer befinner seg et betydelig antall bygg mv. som er egne formuesobjekter, men som ikke er matrikulert.

Vi vil påpeke at det også finnes et betydelig antall som er matrikulert, men som ikke er tinglyst.

I vedlegg C Juridisk, pkt. 6.2.1.2 side 26, under *Registrering av eierforhold i matrikkelen*, er det vist til at alle matrikkelenheter i utgangspunktet skal være registrert i matrikkelen, men ikke alle matrikkelenheter er registrert i grunnboken.

Statskog ønsker å nyansere denne faktumbeskrivelsen. Vi har om lag 5 100 matrikkelenheter som ligger i matrikkelen, men som ikke er tinglyst.

FeFo oppgir å ha i overkant av 1 100 slike.

I tillegg har Statskog en intern 9000-serie av matrikulerbare rettigheter som burde ha ligget i matrikkel og grunnbok, men som vi selv har oversikt over i egne registre.

Vi har registrert om lag 10 000 rettigheter med Statskog-internt 9000-nr, som antas å høre inn under matrikuleringsplikt, men som av ulike historiske grunner ikke er matrikulert.

Det er grunn til å tro at det på landsbasis er flere objekter enn Statskog har oversikt over, både på statens- og privat grunn, av begge kategorier.

Begge disse type objekter kan inngå i transaksjoner/kjøp/salg uten at det tinglyses hjemmelsoverdragelser eller registreres i matrikkel hvem som er faktisk eier av bygget.

Hos både Statskog og FeFo gjelder dette matrikkelenheter knyttet til flere typer rettigheter; dynamiske særlovrettigheter med hjemmel i fjelloven og reindriftsloven, andre bygg i utmark med realknytninger (eksempelvis fiskebu knyttet til en landbrukseiendom).

Det største antallet er imidlertid **ordinære hyttetomter**, som reguleres av tomtefesteloven.

Vi erfarer at regelverket i dag ikke ivaretar de reelle behov for oversikt over eierskap til disse type objektene/eiendommene, eksempelvis når en privatperson selger sin hytte på festet grunn. Her er det ofte betydelige verdier involvert, og partene er naturligvis opptatt av at matrikkelen viser korrekt informasjon etter transaksjonen.

I utredningen begrunnes avgrensningen med at det offentlige stort sett har forholdsvis god oversikt over de aktuelle objektene gjennom de registre som finnes. Statskogs oversikt i egne registre over transaksjoner med disse type objekter/eiendommer, forutsetter at Statskog får informasjon fra eksterne, typisk den som overdrar eller erverver, eller aktører med myndighet etter særlover, for eksempel fjellstyrene iht. fjelloven.

Der det er private som erverver eller overdrar et slikt objekt, er dette informasjon som lett kan unndras grunneier/off. myndigheter og dermed har man ikke lenger kontroll med eierskap til disse objektene.

Endring i matrikkelforskriften § 62 b, i kraft 01.08.2025, har også medført at Statskog ikke lenger kan rapportere til matrikkelmyndighetene hvem som er aktuell fester og faktisk eier av bygg på ikke-tinglyst grunn.

Da eierforhold/festeforhold i områder som er eid av offentlige aktører gjelder et betydelig antall objekter, som beskrevet ovenfor, mener Statskog at det kan utgjøre en risiko, både fordi det kan unndras offentlig oversikter/registre hvem som faktisk er eier, samt problemstillinger knyttet til samfunnsplanlegging, beredskap og sikkerhet, hvitvasking etc. som følge av at man ikke har sentral oversikt over eierskap. Statskog vil derfor klart anbefale at slike objekter/arealer tas med i videre arbeid med hvordan eierskap registreres.

3.2 Matrikkelenheter uten matrikkelnummer/gnr/bnr

Statskog ønsker også å fremheve behov for fokus på manglende datakvalitet og fullstendighet, i form av arealer uten matrikkelnummer (gårdsnummer/bruksnummer) i matrikkelen som en kilde til manglende oversikt over eierskap.

Anslagsvis 11 % av Norges areal er i matrikkelen i dag oppført som uten kjent eier, det vil si med gnr./bnr. 0/0 eller 0/1 (vannareal).

I 2013 utgjorde dette et areal på størrelse med Nordland fylke jf. et forskningsarbeid referert i Dagens Næringsliv 05.01.2013.

Dette er eiendomsflater som er registrert i matrikkelen, men uten reelt matrikkelnummer, og er heller ikke tinglyst. Disse utgjør betydelige arealer, og så lenge disse ligger uten kjent gnr/bnr i matrikkelkartet vil det heller ikke være mulig å få oversikt over faktiske eiere.

Å iverksette særskilte tiltak for å få avklart grenser og eierskap til disse arealene vil være et betydelig bidrag til å bedre oversikt over eierskap til fast eiendom. Arbeidet kan gjennomføres som konseptuavhengig tiltak.

Statskog har gjennom flere år arbeidet systematisk med å avklare slike 0/0-arealer i matrikkelen som tilhører staten, men det gjenstår fortsatt store områder som også reelt sett kan være i privat eie.

Mange av disse 0/0-eiendommene finner vi i Nord-Norge. Arealene kan være av strategisk viktig betydning sikkerhets- og beredskapsmessig.

4. Statskogs innspill til høringsspørsmålene

4.1 Hvordan vurderer dere at konseptet påvirker deres virksomhet, enten det er knyttet til registrering eller bruk av opplysninger om eierskap til fast eiendom?

Det må gjerne utdypes hvordan dere vurderer mulighetene for forbedring av egen oppgaveløsning:

4.1.1 Hvilke positive eller negative virkninger vil konseptene gi for din virksomhet?

Overordnet vil et samlet register for eiendomsopplysninger være positivt for Statskog.

Det vil også føre til mer ensartet praksis og dermed også etter hvert bedre og mer konsekvent datakvalitet, både hva gjelder innhold og fullstendighet, som igjen gir mer effektiv og robust forvaltning av statens eiendommer.

En sannsynlig og viktig effekt av et samlet register vil også være at fagmiljøene blir mer samordnet. Statskog erfarer at fagmiljøene er relativt fragmenterte, hvor fagmiljøer naturlig nok er mest opptatt av «sin» del av regelverk og «sitt» system, og at det er behov for større grad av samordning omkring håndtering av eiendomsopplysninger.

Kommunene vil også ha stor nytte av et felles register og et mer samlet fagmiljø som støtte for sitt arbeid.

I tillegg vil vi nevne at det i valgt konsept er lagt opp til registrering av formuesobjekter som ikke i seg selv er egne matrikkelenheter, slik som mindre bygg eksempelvis en trafo, naust, mv.

Dette er positivt, og vil bidra til en bedre oversikt over objekter på statens eiendommer. Blant annet kan dette omfatte informasjon brukt av offentlige myndigheter i beredskapshensyn, tilskuddsordninger i landbruket, etc.

4.2 Vurdering av konsept for dem som skal bruke opplysninger om eierskap til fast eiendom

Statskog vurderer konsept 3 som best egnet til brukerne av opplysningene.

I konsept 3 er det gjort en avgrensing av hvem som skal ha tilgang til opplysningene i et felles register. Tinglyste opplysninger skal være allment tilgjengelige som i dag, men øvrige opplysninger skal være tilgjengelige for offentlige myndigheter (stat, fylkeskommune og kommune).

I konsept 2 er det utdypet «og, etter behov, andre aktører involvert i eiendomsomsetning». Dette er beskrevet i vedlegg C Juridisk, side 18 og 20 (beskrivelse av konseptene).

Vi antar at grunneier får tilgang til alle registrerte opplysninger knyttet til sin eiendom. Det kan også være tilfeller hvor det er aktuelt å se informasjon om andres eiendom, for eksempel faktisk eier/kontaktperson. Det må i et forprosjekt e.l. klargjøres ytterligere hva andre aktører, ev. et utvalg, skal få tilgang til.

Konsept 3 innebærer en høy grad av standardisering, og dagens ordning med gårds-bruks-feste og seksjonsnummer skal videreføres. Dagens ordning med registerenhetene samsvarer ikke fullstendig med realiteten.

Frem til innføring av delingsloven i 1980 var det etter skylddelingsloven muligheter for å fradele rettigheter og registrere bruksretter som egne matrikkelenheter. Vi ser i noen tilfeller at disse er registrert som eiendomstype grunneiendom, mens andre er omtalt som «annen matrikkelenhetstype», og at registrering/data knyttet til disse ikke har vært konsekvent.

Noen finnes kun i grunnbok, noen i både matrikkel og grunnbok, mens noen er bare registrert i matrikkelen. Det oppstår ofte tvil og uklarhet knyttet til disse eiendommene/objektene. Typisk for disse kan være fiskeretter og fallretter. Disse finnes fortsatt i matrikkelen i dag, og for eksempel fallretter vil være knyttet til viktig infrastruktur og bør ha en form for ervervskontroll.

Det er en stor fordel at opplysninger om fast eiendom blir standardisert og samlet på ett sted, men løsningen må kunne ivareta alle typer matrikkelenheter som er registrert i dag.

4.3 Vurdering av konsept for de som skal rapportere opplysninger om eierskap til fast eiendom

At rapportering av opplysninger om eierskap til fast eiendom skal skje til en felles portal, anser Statskog

som positivt. I vår arbeidshverdag opplever vi kontakt med ulike forvaltningsorgan som behandler like saker ulikt. Det må klargjøres i regelverk hvem som har anledning til å rapportere opplysninger.

Det må blant annet tas høyde for at opplysninger kan registreres/kreves registrert fra grunneier, basert på vedtak fra aktuell myndighet som forvalter rettigheter på grunneiers eiendom. Det oppleves i praksis ikke hensiktsmessig at kun rettighetshaver skal kunne rapportere. Dette er mangelfullt i dagens system og vil for eksempel gjelde rettigheter etter særlov, og hvor offentlige myndigheter etter særlov forvalter disse ved kompetanse til å tildele og frata rettigheter.

5. Særlig om konseptuavhengige tiltak og realopsjoner

5.1 Konseptuavhengige tiltak

5.1.1 Opprydding med døde hjemmelshavere og slettede foretak

Det er positivt med en plikt til opprydding, også ved privat skifte.

Videre er det foreslått at det ved uskifte overføres hjemmel til fast eiendom automatisk ved utsending av uskifteattest. En slik automatikk har flere sider som må vurderes før iverksetting. Er denne automatikken avgrenset til å ikke gjelde festeretter eller andre personlige rettigheter i grunnboken? Ved en slik automatisk oppdatering må grunneier/hjemmelshaver som et minimum få umiddelbar beskjed om endringer av rettighetshaver på sin grunn. Et eksempel: En behovsprøvd rettighet med hjemmel i særlov bør ikke automatisk overføres til gjenlevende ektefelle.

Det må videre tas hensyn til tinglyste urådigheter mv. på den aktuelle eiendommen, som kan sette begrensninger om og hvem rettigheten kan overføres til.

Det samme behovet for rydding og oppdatering gjelder ved slettede virksomheter. Det kan være avtalt spesielle vilkår knyttet til overføring av rettighet, eksempelvis reforhandling av vilkår eller vederlag.

5.1.2 En-til-en forhold mellom matrikkel og grunnbok

Eiendommer som er registrert i matrikkelen og ikke tinglyste, gjelder ikke bare offentlig jernbane- og veggrunn som nevnt innledningsvis.

Statskog forvalter om lag 19 700 matrikkelenheter, hvor 5 100 av disse er registrert i matrikkelen, men er ikke tinglyst. Dette gjelder ordinære fritidsfester, men også matrikkelenheter knyttet til seterdrift og tilleggsjord gitt i medhold av fjellova og seterforskriften.

Et eksempel er en landbrukseiendoms mulighet til å få utvist tilleggsjord i statsallmenning, jf. fjellova § 19. Fjellova gjelder i statsallmenningene, hvor Statskog er grunneier og har hovedansvar for disponering av grunnarealene, mens fjellstyrene skal administrere jordbrukstilknyttede bruksretter, jf. fjellova § 3.

Rettighetshaver i allmenningen kan ikke overdra tilleggsjorda (rettigheten) til andre, da dette er gjenstand for behovsprøving og ligger til fjellstyrets konkrete vurdering og eventuelle vedtak.

Det vil ikke være tjenlig ut fra dagens registreringssystem og/eller regelverk, at disse matrikkelenhetene og eventuelt rettighetsdokumenter, konsekvent skal kreves tinglyst, da rettigheten i praksis er et driftsmiddel i landbruket og i mange tilfeller foreligger det ikke et skriftlig dokument som grunnlag for en slik historisk rettighet.

Endringene i matrikkelforskriften § 62b, i kraft 01.08.2025, forhindrer som tidligere nevnt at vi kan holde basisregistret matrikkelen oppdatert med ny innehaver/ «aktuell fester» på disse særlovrettighetene.

Dette innvirker bl.a. på landbruksmyndighetenes tilgang til korrekte data ifm. tilskuddsordninger.

5.1.3 Elektronisk tinglysing

Som hovedregel vil elektronisk tinglysing bidra til et mer effektivt system, og Statskog støtter denne utviklingen. Dagens ordning hvor dokumenter tinglyses på papir, fungerer imidlertid godt mht. etterprøvbarehet og etterkontroll. Overgang til elektronisk tinglysing må ivareta disse behovene, ved ev. utkvittering av dokumentet, vannmerke e.l. påført dokumentet som erstatning for dagens tinglysingsstempel.

5.1.4 Tidsbegrensninger på visse typer urådigheter

Ved innføring av tidsbegrensninger på visse typer urådigheter, må det utredes hvilke typer urådigheter dette skal omhandle.

Statskog, og andre store grunneiere, har etablert urådigheter i festekontraktene, som stopper tinglysing av overdragelse av festerett uten at bortfester har godkjent. Dette er et viktig bidrag til å ha oversikt over hvem som er våre festere/kunder. Disse urådighetene skal gjelde så lenge festekontrakten er tinglyst, og er dermed vanskelig å knytte en kategorisk varighet til.

Ved en oppsummering av konseptuavhengige tiltak mener vi at disse er gjennomførbare og vil bidra til bedre oversikt over eierskap. Statskog anbefaler å benytte muligheten til å iverksette hensiktsmessige og målrettede tiltak så raskt som mulig, dog koordinert med tiltak som springer ut av valgt konsept.

5.2 Om realopsjoner

Det er i tillegg til konseptene også vurdert realopsjoner. Disse omfatter ervervskontroll, dokumentavgift, grad av plikt og kobling av registre.

5.2.1 Grad av plikt

Bruk av plikt og grad av plikt er en av opsjonene som er trukket frem som mulige virkemidler for å sikre registrering og tinglysing.

I forprosjektet må det utredes hvordan en eventuell plikt kan og bør se ut. Forholdet mellom privatrettslige hensyn og offentligrettslige hensyn må veies opp mot hverandre og det må sees i sammenheng med hva som gir merverdi til samfunnet.

Pliktig registrering må være nyansert, og ivareta behov for at sensitive opplysninger blir vurdert ikke registrert, eller skjermet. Dette gjelder for eksempel forsvarsanlegg/-installasjoner.

Statskog er positive til konkrete tiltak for å øke tinglysingsandel, men videreutvikling av regelverk er også sentralt, da vi erfarer at regelverket pr. i dag til dels ikke er tilpasset de faktiske forhold eller ivaretar de reelle behov. Dette gjelder for eksempel rettigheter iht. særlovgivning som etter lovverket ikke er omsettbare, og hyttetomter på festet grunn som ikke er tinglyst.

Det er viktig at man i vurderingen av pliktig registrering ser hen til nytteverdien av registreringen, og at eventuelle kostnader/ressursbruk står i forhold til nytte. Eksempelvis vil noen objekter ikke ha behov for tredjemannsvern ved tinglysing.

Kost-nyttevurdering bør også gjøres når det gjelder gjeldende bestemmelser i matrikkelregelverket vdr. oppmålingsplikt. Statskog erfarer at det for noen typer objekter kreves en unødvendig og fordyrende oppmåling, mens man kunne oppnå tilfredsstillende grad av registrering og mindre ressursbruk ved lavere grad av nøyaktighet på registrering i matrikkelkartet.

5.2.2 Ervervskontroll

Statskog er positive til at det innføres tiltak for bedre ervervskontroll på enkelte områder, både for å ha oversikt over eierskap av sikkerhetsmessige hensyn, men også for å unngå at transaksjoner skjer på tross av «urådighet» som påhviler objektet iht. særlovgivning. Her erfarer Statskog at det pr. i dag er manglende verktøy i regelverk og systemer for å ivareta dette.

5.2.3 Dokumentavgift

Hva gjelder dokumentavgift, så bør det vurderes en overgangsperiode hvor man reduserer/fritar fra dokumentavgift. Dette vil stimulere til økt registrering og dermed løfte kvalitet og fullstendighet i grunnboka. Et inntektsbortfall for staten er en konsekvens, men dette gjelder kun for en begrenset periode. Vi antar at inntektsbortfall vil oppveies av de positive effekter av økt kvalitet/fullstendighet.

6. Oppsummering/avslutning

Statskog støtter initiativet til å iverksette tiltak for bedre oversikt over eierskap i Norge. Samfunnsutviklingen har ført til at eksisterende løsninger ikke lenger er tilstrekkelig til å løse nasjonale og internasjonale utfordringer.

Samarbeidet med Skatteetaten sikrer tilstrekkelig fokus på økonomisk kriminalitet. Fokus på rikets sikkerhet og personvern i denne sammenhengen er også av største viktighet. Hensyn til et fungerende eiendoms- og finansmarked ligger som en grunntone i arbeidet.

En mer samlet løsning for matrikkel, grunnbok og andre offentlige eiendomsdatabaser vil gi bedre samlet kvalitet, mer konsekvente vurderinger knyttet til datainnholdet og mer robuste/samordnede fagmiljø.

Vi anbefaler at man legger opp til parallelle løp, hvor mindre omfattende tiltak kan iverksettes raskt (les: konseptuavhengige tiltak og opsjoner) og andre etter mer omfattende utredninger og lov-/systemendringsprosesser.

Statskog ser frem til å bidra i den videre prosessen.

Med hilsen

Rune Trana
konsernadvokat

Irene Runningen
seniorkonsulent eiendom