

Kartverket
Kartverksveien 21
3507 HØNEFOSS

Bare sendt elektronisk til post@kartverket.no

Vår saksbehandler
Olav A. Røssaak

Vår dato
16.10.2025
Deres dato

Vår referanse
25/00814-2
Deres referanse
25/23544

Høring - Konseptvalgutredning eierskap til fast eiendom

1. Innledning

Norges Bondelag viser til høringen. Norges Bondelags medlemmer eier og/eller driver flertallet av norske jordbrukseiendommer i drift. Gjennom vår kontaktflate mot medlemmene, ser vi en rekke praktiske utfordringer med manglende tinglysing av eierskap, feil i Grunnbok og matrikkel, uklare eller uriktige grenser mv.

2. Norges Bondelags høringssvar – overordnede synspunkt

Høringen gjelder regelverk som gjelder for all fast eiendom. Norges Bondelag vil konsentrere sine merknader om enkelte særskilte utfordringer som gjelder landbrukseiendom (jord- og skogbrukseiendom). For ubebygde landbrukseiendommer gjelder konsesjonslovens regler fullt ut, og for bebygde eiendommer over en viss størrelse både konsesjonslovens regler, inkludert bopliksreglene, og odelslova. I tillegg kommer jordlova og en lang rekke sektorlover. Dette regelverket påvirker hvordan eierskap til landbrukseiendommer helt eller delvis kan overføres, endres, deles og utøves.

Norges Bondelag støtter tiltak for å forbedre kvaliteten på eiendoms- og eierskapsinformasjon, også av hensyn til mer effektiv håndheving av konsesjonsregelverket.

Norges Bondelag mener alle de foreslåtte konseptene vil gi fordeler, og mener at fordelene langt på vei øker med ambisjonsnivået i konseptene. Konsept 3 gir de største fordelene med hensyn til kontroll med og oversikt over eierskap. Samtidig inneholder konseptet ressurskrevende tiltak, og det har også elementer som det knytter seg betenkeligheter til.

Nedenfor vil Norges Bondelag peke på noen forhold det er viktig å ivareta i det videre arbeidet, særlig av hensyn til landbrukseiendom. Deretter vil det bli gitt noen konkrete merknader til enkelte foreslåtte tiltak. Hovedfokuset vil være på forhold Norges Bondelag stiller spørsmål ved.

3. Noen utfordringer å ivareta

a. Overdragelse uten tinglysing - odel og andre hensyn

Bondelagets Servicekontor AS

Norges Bondelag

Postadresse: Postboks 9354 Grønland, 0135 OSLO, Tlf: 22 05 45 00
Besøksadresse: Landbrukets Hus, Hollendergata 5, 0190 OSLO
Bankkonto: 8101.05. 91392, **Org.nr.:** 985063001 MVA
bondelaget@bondelaget.no, www.bondelaget.no

Bankkonto: 8101.05.12891
Org.nr: 939678670

Tinglysing av hjemmel utløser dokumentavgift, som kommer i tillegg til eventuell skatt salg av eiendommen måtte utløse. Et vanlig norsk gardsbruk kan ha en verdi som dokumentavgiftsgrunnlag på 10 millioner kroner, noe som gir en dokumentavgift på 250 000. I en rekke tilfeller har eiere legitimt behov for å overføre eierskap til andre i flere trinn, der andre skal være eier en kort periode før eiendommen ender hos sluttbruker. Man vil da ønske å tinglyse hjemmelsovergang direkte til sluttbruker, enten ved hjelp av blankoskjøte, fullmakt eller hjemmelskjede (flere skjøter, hvorav bare det siste tinglyses).

For landbrukseiendommer er dette aktuelt blant annet for å håndtere odel. Odelskretsen har over tid blitt snevret inn til å gjelde bare barn av tidligere eiere og barnebarn som overtar direkte fra besteforeldre. Dersom A eier en odelseiendom og ønsker å overføre den til f.eks. en nieze B, med odel, må da overføringen gå via As søsken som er forelder til B. Bs forelder må eie eiendommen, men det er ingen krav om tinglysing.

Praktisk løses dette ved at A selger til sitt søsken gjennom kjøpekontrakt, får oppgjør og overleverer eiendommen, og B får da automatisk odelsrett (refleksodel) fordi hennes forelder er eier av eiendommen. Den nye eieren selger deretter straks videre til sitt barn B. Bs erverv tinglyses, men det er ikke behov for å tinglyse ervervet.

Det er aktuelt i tre tilfeller. For det første ønsker mange å eie med odel, slik at ens egne barn (og eventuelt søsken) har odelsrett, med det vern og de fordeler det kan ha for slekta. Dersom man overtar direkte fra en onkel/tante, vil man måtte hevde odel på nytt. Det tar 20 år, og bare egne etterkommere vil være omfattet av den nye odelen. Der garden skal overføres direkte til barnebarngenerasjonen (dvs. til Bs barn i eksempelet), noe som ganske ofte er aktuelt, kan man gjøre operasjonen i to ledd, slik at også Bs øvrige barn erverver odelsrett, om det er ønskelig.

For det andre kan det være andre lenger ut i odelslekta som ville ha brukt odelsretten sin ved et salg direkte fra A til B, slik at B ikke får overtatt eiendommen selv om det både er selgers og Bs ønske og B har forberedt seg på å ta over.

For det tredje behøver ikke en odelsberettiget som oppfyller boplikten konsesjon, noe ellers f.eks. en grandnevø vil behøve.

Norges Bondelag understreker viktigheten av at det valgte konseptet ivaretar muligheten for overføring av eiendomsrett uten tinglysing og dokumentavgift, i det minste der det er legitimt behov og eierskapet skal være kortvarig.

b. Skattemessig eierskap kontra tinglyst eierskap

Over tid har skattereglene blitt endret, slik at stadig mer økonomisk virksomhet, og nå i praksis nærmest all næringsvirksomhet, må gjøres innenfor rammen av et registrert firma – ENK, ANS, DA, AS mv. Samtidig forutsetter konsesjonsloven normalt personlig eierskap til fast eiendom, særlig landbrukseiendom. Det samme gjør odelslova. Jordlova, matrikkellova og annet regelverk gjør at hjemmelen til eiendom ikke kan splittes uten deling og matrikkelføring mv.

Driften av mange landbrukseiendommer ligger i et foretak. For eiendommer som ligger i sameie mellom to eller flere som driver sammen, vil driften normalt ligge i et ANS eller DA. Over tid har eiendommen eller deler av den, typisk landbruksbygninger, regnskapsmessig blitt ført i selskapets regnskap, for å håndtere investeringer og avskrivninger eller av rent praktiske grunner, særlig etter omleggingen til nettofastsetting i 1992. Skattemessig regnes eiendommene eller bygningene som eid av selskapet, selv om de i tinglysings-, odels- og konsesjonssammenheng fremdeles er eid av de tinglyste, personlige eierne.

Bygningene kan normalt heller ikke lovlig deles fra, og selskap skal normalt ikke få konsesjon til erverv av landbrukseiendom.

Omleggingen til deltakermodellen i 2006 har gitt en innlåsingseffekt, der skattemessig overføring/tilbakeføring av den skattemessige eierposisjonen til de personlige sameierne eller en av dem, utløser uttaksbeskatning. Dette er derfor en løsning som vil være lite aktuell for de fleste.

Dersom det blir satt krav om at skattemessig og privatrettslig eierskap skal være likt, vil det derfor føre til et press på konsesjonslovens regler om konsesjon til upersonlige selskap og på jordlovens delingsregler. Disse reglene er av avgjørende betydning for landbruket, og må ikke svekkes.

Norges Bondelag understreker viktigheten av at det valgte konseptet ikke medfører regelverksendringer som fører til tvungen overføring av eierskap til selskap i strid med hensynene bak eiendomsregelverket for landbruket.

c. Kostnader ved opprydding – dokumentavgift og oppmåling

Som påpekt flere steder i høringsdokumentene, er det ofte komplisert og kostbart for den reelle eier av en eiendom å ordne opp i uriktige hjemmelsforhold. For landbrukseiendom er det vanlig at en eller flere matrikkelenheter som driftsenheten rent fysisk består av, har blitt uteglemt ved et tidligere generasjonsskifte eller salg. Det kan være eiendommer som ligger bare i Grunnboka eller bare i matrikkelen, og ofte eiendommer som ikke går fram av matrikkelkartet.

Eiendommen vil ofte ha inngått i arealregnskapet og normalt blitt betalt for, og skulle – etter innføringen av jordlova av 1955 § 55 – også offentligrettslig ha vært med i overføringen av driftsenheten i mangel av delingsvedtak.

Der hjemmelshaver er død eller ikke kontaktbar, eller hjemmelshavers arvinger er vanskelige å få kontakt med eller ikke samarbeider, er det likevel vanskelig å rydde opp. Mange av Norges Bondelags medlemmer har over tid opplevd at Kartverket stiller krav til dokumentasjon som er for strenge til at de reelt kan møtes. I tillegg kan det komme krav om kostnader til prosess etter tinglysingsloven § 38a, dokumentavgift, konsesjon – med gebyrer – og kostbar oppmålingsforretning. All den stund reell eier har den fysiske besittelsen av eiendommen, kan disse kostnadene veie langt tyngre enn fordelene med å få hjemmel.

Norges Bondelag mener det videre prosjektet bør legge vekt på tiltak som stimulerer eiere til å rydde opp, og som gjør veien mindre tornefull. Det bør for eksempel være mulig å ikke stille krav om oppmåling, ved at eiendommen registreres i matrikkelkartet som sirkeleiendom eller slås sammen med grunneiers øvrige eiendom, der det dreier seg om eiendom som allerede er lovlig opprettet.

Det bør heller ikke være krav om dokumentavgift eller konsesjon der eiendommen er del av en driftsenhet som har vært lovlig omsatt til den som skal bli hjemmelshaver.

Kartverket bør også se på hvordan eksisterende regelverk kan praktiseres mer smidig, for å underlette opprydding.

Norges Bondelag vurderer forslaget om en overgangsperiode med reduksjon eller fritak i dokumentavgift ved opprydding, som et tiltak som kan ha stor effekt og være treffsikkert.

4. Merknader til konseptuavhengige tiltak

a. Opprydding døde hjemmelshavere mv.

Norges Bondelag har så langt gode erfaringer med den nye regelen i arveloven § 99a. Den har ført til at mange gamle dødsbo har blitt gjort opp, og eiendommen tinglyst på ny eier. For at regelen skal virke fullt ut, er det en forutsetning at kommunene faktisk følger opp med varsel og om nødvendig tvangssalg. Der kommunen er aktiv, erfarer vi at virkemiddelet er fullgodt.

For landbrukseiendommer vil dette virkemiddelet kunne løse utfordringene framover, og det vil også kunne brukes på eiendom som har lagt med avdød hjemmelshaver lenge. Utfordringer gjenstår bare på teiger under arealgrensa og på eiendommer som kommunen ikke kjenner arealet på. Det siste vil normalt kunne finnes ganske enkelt, i skylddelingsforretning e.l. som har opprettet eiendommen, og også i de tilfellene vil dette eksisterende virkemiddelet da være tilstrekkelig.

Norges Bondelag mener at det ikke er nødvendig å gi eiendom som om omfattes av arveloven § 99a noe nytt regime, men at eventuelle andre virkemidler tilpasses annen eiendom.

Norges Bondelag vil advare mot automatisk tinglysing av hjemmelsovergang i samband med dødsfall. Det gjelder både skifte og uskifte. Det er flere grunner til dette.

- Tinglyste rettigheter kan være personlige, og skal opphøre ved død, ikke overføres.
- Det kan være avtalt begrensninger i retten til overføring (f.eks. av festetomter) eller betingelser som inntreffer ved overføring, også overføring ved arv.
 - o Automatisk tinglysing forhindrer kontroll fra berettiget grunneier/rettighetshaver.
 - o Automatisk tinglysing vil medføre at berettiget ikke får beskjed om overføringen og ikke kan gjøre sin rett gjeldende, og risikerer å oversitte frister og lide rettstap.
- Tinglysing av hjemmel er utgangspunkt for preklusjonsfristen i odelsloven § 40.
 - o Det er viktig at partene har kontroll over når fristen begynner å løpe, både for å ha kjennskap til datoen og ikke lide rettstap unødig, og fordi døden kan komme brått og uventet, og odelsarvingene kan ha behov for noe tid til å områ seg, innenfor rammen av fristen i arveloven § 99a.

b. Tidsbegrensning på visse typer urådigheter

Norges Bondelag mener det ikke kan innføres tidsbegrensning på alle typer urådigheter.

For eksempel har grunneier urådighet i mange festekontrakter, for å kunne håndtere overføring av festeretten ved å måtte bli involvert, iverksette eventuelle kontraktsbeføyelser overføringen gir adgang til osv. Urådigheten er da ment å vare i hele kontraktens løpetid – som for bolig- og fritidsfesteforhold av lovgiver er gjort tidsuavgrensa.

Andre urådigheter henger sammen med forkjøpsretter og liknende retter. Forkjøpsretter som ligger til eiendom har, under de normale forutsetninger, ingen lengstetid, jf. løysingslova § 6 andre ledd. Urådigheten sikrer at forkjøpsretten kan bli brukt.

c. Elektronisk tinglysing

Norges Bondelag støtter at det lages løsninger for at også private kan tinglyse elektronisk. Samtidig er det **avgjørende å beholde mulighet til å tinglyse på papir**, ikke minst for å kunne rydde opp i eldre feil. Det er fremdeles mange grunneiere som har liten digital kompetanse, og det vil alltid være mennesker som av forskjellige grunner lever i digitalt utenforskap, men som likevel har rettslig handleevne. I tillegg kommer behovet for samtykker fra f.eks. arvinger i utlandet og andre personer som ikke har og ofte ikke kan få norsk Bank-ID eller annen nødvendig elektronisk identifikasjon.

5. Merknader til tiltak i konsept

a. Pliktig registrering

Det anbefalte konsept 3 inneholder et element med pliktig registrering av eierskap. Sammen med at det ikke foreslås innført tinglysingsplikt, forstår Norges Bondelag det slik at det vil være mulig å være registrert som (reell) eier uten å være tinglyst som eier. Som beskrevet i punkt 3 b ovenfor, vil det kunne være tilfeller der det ikke er gitt at skattemessig eier er (mer) reell eier enn tinglyst eier. Det er derfor ikke gitt at Skatteetatens registrering skal gis forrang foran Grunnboka.

Forholdet til konsesjonsloven, for eksempel om en registrering utløser konsesjonsplikt, til jordlovens delingsforbud og annet relevant lovverk må utredes nærmere enn det som er gjort i høringsdokumentene.

Norges Bondelag stiller spørsmål ved både hensiktsmessigheten av og den reelle muligheten til å gjennomføre pliktig registrering som foreslått.

Norges Bondelag erfarer at bevisstheten rundt tinglysning allerede i dag er relativt lav. For eksempel stiller mange festere seg undrende til at de behøver å tinglyse skjøte ved innløsning av tomta, når de allerede har fått et høytidelig (og kostbart) tinglyst dokument i form av matrikkelbrev på tomta.

Det opplevde behovet for tinglysning kan synke, dersom man er eller enkelt kan bli registrert som eier i matrikkelen.

Norges Bondelag mener det særlig er grunn til å stille spørsmål ved virkningene for Grunnbokas faktiske negative troverdighet, sett i lys av kravet i tinglysingsloven § 21 om aktsom god tro. Vil en kreditor eller annen profesjonell aktør være i god tro om det tinglyste eierskapet, dersom han kan få tilgang til eierskapsinformasjon gjennom matrikkelen?

Som det også er problematisert i høringsdokumentene, vil det kunne være tvist om hvem som er reell eier til en eiendom. Norges Bondelag mener at det er viktig at man ikke gjennom en arbitrær registrering – for eksempel ved at en part har ført eiendommen inn i sin likning – kan «vinne» en eierskapstvist utenom domstolene og gjennom registreringen råde over eiendommen.

Det er ikke umiddelbart klart for Norges Bondelag hvordan en pliktig registrering vil gjøre bruk av blankoskjøter uaktuell, og hvordan brudd på registreringsplikten effektivt skal kunne avdekkes og sanksjoneres.

6. Merknader til realopsjoner

a. Pliktig tinglysing

Norges Bondelag er positiv til tiltak for å øke tinglysingsandelen, men skeptisk til pliktig tinglysing. Tinglysing er kostbart og kan, som vist, utløse andre kostbare krav. Det vil være en inngripende regel, og for å være effektiv må den sanksjoneres hardt. Norges Bondelag deler vurderingen av at det ikke er et hensiktsmessig tiltak.

b. Forbud mot at privatpersoner kan registreres som panthavere

Norges Bondelag støtter at tiltaket ikke foreslås gjennomført. Et forbud mot private pant vil ramme landbruket hardt. Pantesikkerhet i landbrukseiendom brukes i utstrakt grad ved generasjonsskifter, der det blant annet er vanlig å gi deler av kjøpesummen som kreditt med pant i eiendommen. Hensikten med pantet kan være både å sikre selger og å sikre selgers (øvrige) arvinger. Det er også vanlig at familiemedlemmer bidrar økonomisk på forskjellig vis, og sikres med pant. Ikke minst er dette viktig og vanlig i samboerforhold, der den ene eier eiendommen og den andres økonomiske innsats i hus, hjem og virksomhet sikres med pant.

Med vennlig hilsen

Elektronisk godkjent, uten underskrift

Olav A. Røssaak