

Kartverket

Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

DERES REF.: 25/23544
VÅR REF.: 343220

DATO: 20. oktober 2025

Høring – Konseptvalgutredningen om eierskap til fast eiendom

1 Innledning

Advokatforeningens tillitsvalgte advokater utfører et omfattende frivillig og ulønnet arbeid for å ivareta rettsstaten, rettssikkerheten og menneskerettighetene. En del av dette arbeidet består i å utarbeide høringsuttalelser.

Advokatforeningens høringsarbeid er organisert i 29 lovutvalg, oppdelt etter særskilte rettsområder og rettslige interesseområder. Om lag hundre høringsuttalelser utarbeides av Advokatforeningens tillitsvalgte advokater hvert år.

Alle våre høringsuttalelser er forfattet av advokater med ekspertise innenfor det rettsområdet som lovforslaget gjelder. En ekspertise som ikke er hentet kun fra juridisk teori, men fra advokatenes praktiske erfaring med å bistå sine klienter – i den norske rettsstatens hverdag. Denne høringsuttalelsen er skrevet ut fra Advokatforeningens ønske om å bidra til gode lovgivningsprosesser, og gode lover.

2 Sakens bakgrunn

Det vises til Kartverkets høring angående konseptvalg for endringer i eierskapsregistrering.

Dette høringssvaret er i hovedsak utarbeidet av Advokatforeningens lovutvalg eiendomsmegling. Lovutvalget består av Chriss Bjørøy (leder), Andreas S. Christensen, Øyvind Dahle og Knut Hodneland, som alle har lang erfaring og god kompetanse innenfor det aktuelle rettsområdet.

3 Kommentarer til konsept 3 – sentralisert eierskapsregistrering

3.1 Matrikkelregistrering av objekter som ikke er egne matrikkelenheter

I utredningen er det omtalt flere alternativer til løsning. Det er imidlertid konsept 3, sentralisert eierskapsregistrering, som er valgt og vi kommenterer derfor først og fremst dette.

Advokatforeningen er i utgangspunktet positiv til en løsning som medfører at formuesgoder som i dag ikke følger av matrikkelen kan registreres.

I dag møter man ofte problemer knyttet til bygninger på fremmed grunn, for eksempel uregistrerte festeforhold, sameie i bygninger uten eiendomsrett til grunnen m.m., som er vanskelige å avklare fordi det ikke foreligger noen mulighet for å registrere eiendomsrett til bygninger i matrikkelen. En slik løsning som foreslått vil forhåpentligvis kunne være med å løse dette.

Man bør imidlertid være oppmerksom på at løsningen reiser en del spørsmål til dokumentasjon av slike rettigheter, særlig for eldre rettigheter som har et noe uklart grunnlag. En mulighet for slik registrering vil derfor kunne medføre rettstvister rundt en slik eiendomsrett. Det bør vurderes å enten avgrense registreringsmuligheten eller fastlegge klare muligheter for hvordan eventuelle tvister rundt dette skal løses.

3.2 Sentralisert eierskapsregister i tillegg til grunnboken

Advokatforeningen er i utgangspunktet positiv til at reelle rettighetshavere blir registrert i et register, og at dette er et register som er felles for alle offentlige instanser slik at man ikke som i dag må operere med forskjellige registre, for eksempel skatteetatens register.

Advokatforeningen er imidlertid skeptisk til at det innføres et register som kommer i tillegg til grunnboken.

Vi har forståelse for at man ikke ønsker å svekke grunnbokens betydning og troverdighet, men utfordringen med registrering uten at det har rettsvirkning, slik vi forstår at dette registeret ikke direkte vil ha, er at det i liten grad vil kunne ha rettslig betydning utenom kun å avklare hvem som reelt er eier.

Ved konkurs opplever vi for eksempel at bostyrer på vegne av et konkurs selskap vil påberope seg at selskapet eier en eiendom som selskapet har grunnbokshjemmel til selv om det beviselig er solgt til andre.

Her kunne et slikt eierregister hatt en betydning hvis det hadde den virkning at det ville utløse rettsvirkninger for boet, men slik vi har forstått det, vil eierskapsregisteret ikke ha slike rettsvirkninger.

Samtidig opplever vi også at bostyrer, i den grad et konkurs selskap har kjøpt en eiendom, vil påberope seg å være eier selv om selskapet ikke har fått grunnbokshjemmel. Det antas at en bostyrer ved et slikt register vil påberope seg registerets oppføringer selv om den som har kjøpt et formuesgode fra et selskap som er gått konkurs, ikke vil kunne gjøre dette.

En slik konsekvens, hvor registeret kan påberopes i en retning, men ikke i motsatt retning, er uheldig og bør gjennomgå og vurderes.

Ytterligere får en samme spørsmål i relasjon til matrikkelføring av formuesgoder slik angitt i punkt 2.1 over. I

hvilken grad vil slik registrering ha rettsvirkninger overfor utenforstående og eventuelle godtroende tredjemenn? Dette må avklares, slik at man ikke opplever at registeret ikke har noen positiv troverdighet.

Slik Advokatforeningen ser det fremstår det registeret man har tenkt å lage, som et register med informasjon som verken har positiv eller negativ troverdighet, og som således vil ha liten betydning for avklaring av eiendomstvister. I et slikt tilfelle må man stille spørsmål ved om ressursene som skal brukes på et slikt register vil stå i forhold til hva man oppnår ved registeret.

3.3 Registreringsplikt

Advokatforeningen oppfatter det slik at det skal være plikt til registrering i registeret, men ikke i grunnboken, slik det er i dag. Dermed kan man fortsatt ha transaksjoner på blanco skjøte, men hvor man kan registrere reell eier i det nye registeret, og også har plikt til dette.

Imidlertid stilles det spørsmål ved formålet med en slik plikt, når registeret ikke skal ha rettsvirkninger. Da oppnår en nokså lite med en slik pliktig registrering.

I denne forbindelse har vi forståelse for at det vil settes en frist for registrering i registeret. Advokatforeningen er imidlertid skeptisk til at det samtidig også skal kunne settes frist for tinglysing. Dette vil i praksis medføre et bortfall av muligheten for blanco skjøte, som ordningen ikke har tenkt å fjerne. En registreringsplikt bør derfor i utgangspunktet relateres til registreringsplikten, og ikke tinglysingen.

Advokatforeningen er for øvrig skeptisk til innføring av sanksjoner for manglende registrering uten at dette er nøye vurdert. Spesielt bør ikke dette relateres til manglende tinglysing som en oppfatter verken er lovpålagt eller obligatorisk, verken i dag eller ved dette forslaget.

4 Tiltak for innfasing av ordningen

Advokatforeningen er enig i at det må gjøres en del tiltak før en eventuelt innfører en slik registreringsordning. Foreningen er her enig i at det er på høy tid at en gjør endringer i tinglysingsloven. Denne er over 90 år gammel og er i liten grad tilpasset dagens samfunn og behov.

Som nevnt over bør man imidlertid samtidig se på andre lover og virkningene for disse, herunder for eksempel konkursloven, dekningsloven, samt også hevdsloven og servituttloven. I den grad en skal innføre registreringsordninger utover dagens grunnbok, er det viktig at man også ser nærmere på disse rettsinstituttene.

Det samme gjelder sameieloven, som heller ikke er spesielt ny og som er nokså enkel sett i forhold til en del av de problemstillinger sameiere i fast eiendom står overfor.

Samtidig er det også andre lover som kan bli påvirket av dette, slik som tomtefesteloven (særlig for såkalte uregistrerte fester) og panteloven (kan man for eksempel få pant i en bygning? I dag er det ikke mulig, men med ny registreringsordning for slike objekter kan det tenkes).

5 Dokumentavgift

Foreningen er enig i at det må gjøres en vurdering av dokumentavgiften og hvordan og når denne skal kreves inn. Det kan stilles spørsmål om den er til hinder for boligomsetning, særlig for objekter med høy markedsverdi, og om den er en av grunnene til at blancoskjøter brukes.

Da dokumentavgiften ble innført var omsetningsverdien til objekter nokså lav, og dokumentavgiften var dermed også nokså lav. Utviklingen i eiendomsmarkedet de siste tiårene har imidlertid medført en uforholdsmessig stigning i dokumentavgiften i forhold til kostnaden ved selve arbeidet med tinglysing – som ikke varierer med omsetningsverdien på eiendommen.

6 Pliktig tinglysing

Foreningen er i utgangspunktet skeptisk til pliktig tinglysing, jf. over. Dette problemet vil imidlertid antakelig løse seg dersom dokumentavgiften faller bort eller settes ned.

Dersom det blir pliktig tinglysing, er det vanskelig å se behovet med en pliktig registreringsordning i tillegg. Da bør man heller utvide grunnbokens funksjoner, slik at registreringen som finner sted har den nødvendige positive og negative troverdighet som grunnboken har i dag.

7 Avslutning

Ovennevnte er kommentarer til det konseptet som nå er foreslått. Det tas imidlertid forbehold om at Advokatforeningen vil komme med nærmere kommentarer til de foreslåtte løsninger når det foreligger et nærmere og mer detaljert forslag til lovendringer som det kan inngis uttalelse til.

Vennlig hilsen



Siri Teigum
leder



Merete Smith
generalsekretær