

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP



Forord

Denne masteroppgaven markerer slutten på mitt femårige studieløp med Eiendomsfag, Instituttet for landskapsplanlegging, ved Universitetet for miljø- og biovitenskap. Oppgaven er skrevet høsten 2013, og tilsvarer 30 studiepoeng.

Jeg vil rette en stor takk til førsteamanuensis Einar Hegstad, som har vært min veileder for denne oppgaven. Han har bidratt med mange gode innspill og tilbakemeldinger. Videre vil jeg takke Kartverket som har gitt meg muligheten til å være med på kurs og seminarer innenfor temaet anleggseiendom.

En stor takk rettes også til informantene i de fire sakene jeg har undersøkt. De har spilt en viktig rolle i forbindelse med den empiriske undersøkelsen som er gjennomført, og som sammen med teoridelen har vært grunnleggende for å kunne besvare oppgaven.

Til sist vil jeg takke min søster, Agnete, for konstruktive tilbakemeldinger i forbindelse med gjennomlesning av oppgaven.

Ås, 16.12.2013

Even Skaarseth Enger

Sammendrag

Tema og tittel for denne oppgaven er ”*Eablering av anleggseiendom som matrikkelenhet*”. Formålet med oppgaven har vært å belyse fordeler som oppstår ved opprettelse av anleggseiendom som matrikkelenhet, samt kartlegge de utfordringer som kan oppstå i denne sammenheng.

Empirien bygger på fire saker som omhandler anleggseiendom sentralt på Østlandet. Anleggseiendommene i denne sammenheng ligger i undergrunnen og er i hovedsak benyttet til parkeringsanlegg.

For å kunne besvare problemstillingen best mulig er det gjennomført intervjuer med involverte parter i de overnevnte sakene. Matrikkelavdelingen hos Kartverket har også kommentert de synspunkter som kommer frem av intervjuene.

Informantene opplyste under intervjurundene om at den nye matrikkelenheten har åpnet for flere nye muligheter. Disse knytter seg blant annet til pantefordeler, merverdiavgiftsfradrag, samt en forenkling med tanke på håndtering og organisering av anleggseiendom som enhet.

Opprettelsen av anleggseiendom som matrikkelenhet har også ført til noen utfordringer, spesielt med tanke på reglene rundt grensesetting i de tilfeller hvor vi har å gjøre med en grunneiendom og en anleggseiendom i undergrunnen. I tillegg er det rom for tolkning knyttet til den skjønnsmessige vurderingen når det skal tas stilling til om en enhet skal opprettes som en eierseksjon eller en anleggseiendom. Det viste seg også å være enkelte utfordringer i forbindelse med fremvisning av en anleggseiendom i matrikkelen og praktiseringen av egen nummerserie.

Til tross for disse utfordringene og mulighet for tilsynelatende ytterligere utbedringer har den nye matrikkelen, anleggseiendom, ført til en forbedring av eiendomsregistret totalt sett.

Innholdsfortegnelse

Forord	1
Sammendrag	3
Liste over figurer og tabeller	7
1.0 Innledning	9
1.1 Problemstilling.....	11
1.3 Metode	12
1.3.1 Fremgangsmåte og metode.....	12
1.3.2 Kvalitativ metode.....	12
1.3.3 Case.....	13
1.3.4 Dybdeintervju.....	13
1.3.5 Utvelgelse av saker og informanter.....	14
1.3.6 Validitet og reliabilitet.....	15
1.3.7 Oppgavens oppbygging.....	15
2.0 Teoretisk bakgrunn	17
2.1 Innledning	17
2.2 Grunneiendom, eierseksjon, festegrund og jordsameie	17
2.2.1 Grunneiendom.....	17
2.2.2 Eierseksjon.....	18
2.2.3 Festegrund.....	18
2.2.4 Jordsameie.....	19
2.3.1 Bakgrunn for anleggseiendom som ny matrikkelenhet	20
2.3.2 ”Oslo-modellen”.....	23
2.4 Beskrivelse av anleggseiendom med forankring i loven	24
2.4.1 Eksempler på anleggseiendom.....	27
2.5 Saksbehandling av anleggseiendom	30
2.6 Anleggseiendom i matrikkelen	32
2.7 Organisering av parkeringsplasser ved eierseksjonssameie	34
2.7.1 Innledning.....	34
2.7.2 Fellesareal.....	34
2.7.3 Vedtektsfestet bruksrett.....	35
2.7.4 Tilleggsdel.....	35
2.7.5 Næringsseksjon/garasjeseksjon.....	36
3.0 Empiri	38
3.1 Innledning	38
3.2 Nils Collet Vogts vei 14	38
3.2.1 Intervju med Oslo kommune.....	40
3.2.2 Intervju med K12 Arkitekter AS.....	42
3.3 Martin Linges vei 10	44
3.3.1 Intervju med Bærum kommune.....	46
3.3.2 Intervju med Advokatfirmaet Hjort DA.....	47
3.4 Bondistranda	50
3.4.1 Intervju med Asker kommune.....	51
3.4.2 Intervju med Asker og Bærum boligbyggerlag.....	53
3.5 PIR 7- Union Brygge	55
3.5.1 Intervju med Fulford Pettersen & Co Advokatfirma DA og Drammen kommune.....	57
4.0 Drøfting	60
4.1 Hvilke muligheter/fordeler fører denne type enhet med seg?	60
4.2 Hvilke utfordringer kan man møte på ved benyttelsen av matrikkelenheten?	65

5.0 Avsluttende refleksjoner	70
5.1 Forslag til videre arbeid	72
6.0 Referanser	73
Vedlegg 1.....	76
Vedlegg 2.....	77
Vedlegg 3.....	78
Vedlegg 4.....	79
Vedlegg 5.....	80

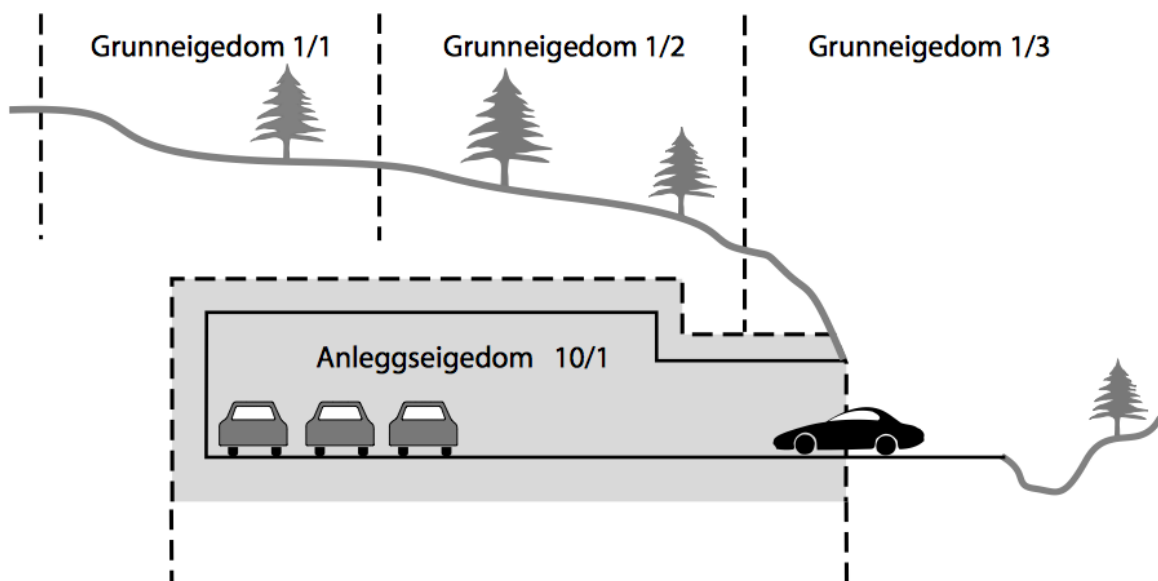
Liste over figurer og tabeller

Figur 1: Eksempel på anleggseiendom hvor anleggseiendom er opprettet i undergrunnen under flere grunneiendommer (Ot. prp. 70, s.106).....	9
Figur 2: Matrikkelenhetene (Enger, 2013).....	19
Figur 3: Eksempel på "Oslo- modellen" (NOU 1999:1, s. 68).	24
Figur 4: Oppretting av anleggseiendom som overbygg over tilgrensende grunneiendom (Ot. prp. 70 s. 108).....	27
Figur 5: Oppretting av flere nye anleggseiendommer i undergrunnen under tilgrensende grunneiendommer (Ot. prp. nr. 70, s.107).	28
Figur 6: Oppretting av en ny anleggseiendom i undergrunnen under flere grunneiendommer (Ot. prp. nr. 70, s. 106).	28
Figur 7: Oppretting av anleggseiendom på lokk over grunneiendom (Ot. prp. nr. 70, s.109).	29
Figur 8: Anleggseiendom på sjøgrunn (Ot. prp. nr. 70, s. 110).	30
Figur 9: Anleggseiendom vist i matrikkelen (Enger, 2013).	33
Figur 10: Organisering av parkeringsplasser (Enger, 2013).....	37
Figur 11: "Fotavtrykk" av anleggseiendommen (Erklæringskart, sak: 201203832).	39
Figur 12: Seksjon 1 og 2 er "fotavtrykket" til anleggseiendommen (Seksjoneringstegningen, 2012).	45
Figur 13: Det gule er grunneiendommen, og det som er under bakkenivået er anleggseiendommen (Delesøknaden).....	50
Figur 14: "Fotavtrykket" av anleggseiendommen (Delesøknaden).....	51
Figur 15: Kartutsnitt av PIR 7. Grensene til anleggseiendommen er markert med oransje (Delesøknaden).	56
Figur 16: "Fotavtrykk" av anleggseiendommen (Enger, 2013)	56

Tabell 1: Oversikt over antall registrerte anleggseiendommer i Norge (Kartverket v/Anders Braaten).	10
----------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

1.0 Innledning

Stor befolkningsvekst og arealknapphet i byer og bynære områder har ført til et økende behov for utnyttelse av arealer på flere plan. Utnyttelse av arealer i undergrunnen har av denne årsak blitt vel så viktig som utnyttelse av arealer på jordoverflaten. For å enkelt kunne kartlegge grenser og eiendomsforhold i denne sammenheng har det vært en nødvendighet å dele inn i ulike eiendomsenheter, såkalte matrikkelenheter. I dag finnes det fem slike enheter: grunneiendom, eierseksjon, festegrund, jordsameie og anleggseiendom. Av disse er det sistnevnte som er gjenstand for tema i denne oppgaven.



Figur 1: Eksempel på anleggseiendom hvor anleggseiendom er opprettet i undergrunnen under flere grunneiendommer (Ot. prp. 70, s.106).

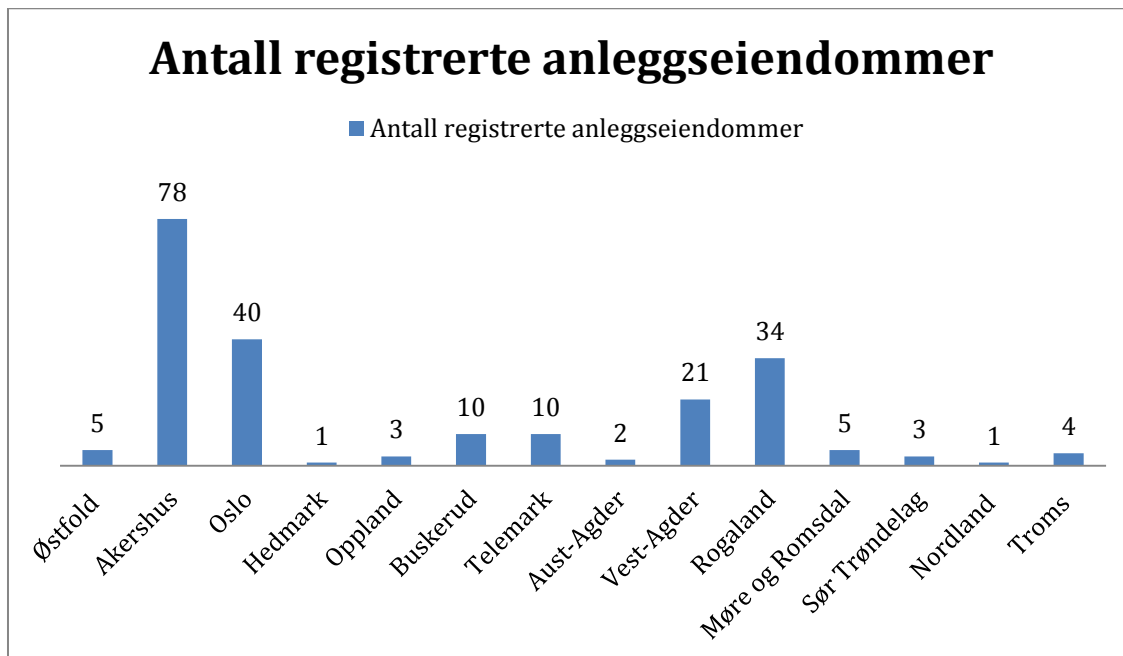
Hovedformålet med oppgaven er å belyse anleggseiendom med forankring i Matrikkeloven. Anleggseiendom omtales i matrikeloven § 11, og ble frem til matrikeloven trådte i kraft 1. januar 2010 omtalt som volumeiendom.

For å enklere kunne belyse anleggseiendom som en enhet, er det i oppgaven tatt utgangspunkt i fire ulike saker som omhandler anleggseiendom i fire forskjellige kommuner sentralt på Østlandet. Anleggseiendommen består i hovedsak av parkeringsanlegg i undergrunnen. Eksempel på en anleggseiendom blir vist på figur 1. Gjennom intervju med kommune og rekviert i sakene det refereres til, er det forsøkt å finne frem til muligheter og utfordringer i forbindelse med valg av anleggseiendom som matrikkelenhet.

Bakgrunnen for valg av tema for er først og fremst faget EIE200, som omhandlet eiendomsregistrering. Jeg fant dette faget svært interessant, og hadde lyst til å fordype meg ytterligere innenfor dette fagfeltet. I tillegg finnes det lite faglitteratur innenfor dette temaet ettersom loven for anleggseiendom, matrikkelloven, er av nyere dato. Det er heller ikke skrevet masteroppgaver om denne matrikkelenheten tidligere, hvilket har forsterket min nysgjerrighet og oppgavens relevans.

Tema og problemstillinger for oppgaven er valgt i samarbeid med veileder Einar Hegstad.

I tabell 1 er det oversikt over antall registrerte anleggseiendommer i Norge i 2013.



Tabell 1: Oversikt over antall registrerte anleggseiendommer i Norge (Kartverket v/Anders Braaten).

1.1 Problemstilling

Med bakgrunn i anleggseiendom som hovedtema har jeg valgt følgende hovedproblemstilling

- Belyse bruk av anleggseiendom som ny type matrikkelenhet.

Følgende underproblemstillinger er valgt:

- Hvordan gjøres dette i praksis?
- Hvilke muligheter/fordeler fører denne type matrikkelenhet med seg?
- Hvilke utfordringer kan man møte på ved benyttelsen av matrikkelenheten?

For å besvare problemstillingene over, har jeg valgt å intervju involverte parter i fire ulike saker som omhandler anleggseiendom. Dette for å kunne danne meg et inntrykk av hvordan den nye matrikkelenheten fungerer i praksis.

1.3 Metode

1.3.1 Fremgangsmåte og metode

Dette kapittelet tar for seg fremgangsmåte og metoder som er benyttet for datainnhenting.

For å få en bedre forståelse og det riktige bakgrunns materialet for eiendomsregistrering og anleggseiendom, har det vært avgjørende å sette seg inn i lovverket og forskrifter, samt lese forarbeidene til loven. Dette arbeidet begynte vårsemesteret 2013 gjennom faget EIE200, som omhandlet eiendomsregistrering og eiendomsdanning. Faget ga en god innføring i matrikkelloven, og ga meg en bedre forståelse av ulike begreper benyttet innenfor området.

Sommeren 2013 jobbet jeg som ferievikar i Kartverket. Her fikk jeg tid og mulighet til å forberede oppgaven. De ga meg anledning til å delta på kurs og seminarer som omhandlet matrikkelen. I forbindelse med revidering av matrikkelloven var jeg også til stede på møter som omhandlet anleggseiendom. Her fikk jeg blant annet et innblikk i hva statlige selskaper, som Jernbaneverket og Statens Vegvesen, mener om anleggseiendom, og hvilke utfordringer de kan møte på i denne tilknytning. Dette ga meg et godt grunnlag for oppgaveskrivingen. Denne oppgaven vil også gi meg en god plattform for videre fast jobb i Kartverket etter endt utdanning.

1.3.2 Kvalitativ metode

Innenfor samfunnsvitenskapen skilles det mellom to ulike metoder å forske på, kvalitativ og kvantitativ metode. Kvantitativ metode har som formål å kartlegge utbredelsen gjennom å telle opp fenomener av et gitt tema. Spørreundersøkelse er en mye brukt metode i denne forbindelse. Kvalitativ metode går mer i dybden av det som skal forskes på. I motsetning til kvantitativ forskning vil man her få en mer utfyllende beskrivelse av forskningen. Her er dybdeintervju den mest anvendte metoden (Johannessen, Kristoffersen & Tufte, 2009, s. 36-37).

I denne masteroppgaven har jeg valgt å belyse bruken av anleggseiendom ved å fordype meg i fire saker som har opprettet anleggseiendom etter matrikkelloven § 11. Det ble gjennomført intervjuer med ulike involverte parter. Intervjuene gav grunnlaget for casestudiene. Det

er derfor kvalitativ metode ved hjelp av casestudie og dybdeintervju som blir benyttet i denne oppgaven/studien.

1.3.3 Case

I forbindelse med den kvalitative forskningen var første utfordring å komme i kontakt med riktig avdeling og person(er) i de fire utvalgte kommunene: Oslo, Bærum, Asker og Drammen. Henvendelsen skjedde først via e-post (vedlegg 2 og 3), og deretter ble det opprettet telefonforbindelse i forkant av personlige intervjuer.

Kommunene ga meg tilgang til et utvalg av saker, hvor jeg med bakgrunn i ulike kriterier og i samarbeid med kommunen valgte meg ut en sak fra hver kommune. Videre var min oppgave å foreta en casestudie av de utvalgte sakene. Et casestudie betyr å inngående studere ett eller noen få caser gjennom omfattende og detaljert datainnsamling. I samfunnsforskningen finnes det to kjennetegn for casestudie. Det første dreier seg om at det vil være et avgrenset fokus, det vi si at caset vi bli undersøkt grundig og detaljert. Dette gjøres for å få med mest mulig data. Når datainnsamlingen er gjort, skal det gjennomføres en god beskrivelse av alle casene. (Johannessen, Kristoffersen & Tufte, 2009, s. 83-84). I denne oppgaven vil jeg se på de dokumentene jeg har fått tilgang til fra kommunen og deretter intervju en informant fra hver part i saken.

1.3.4 Dybdeintervju

Intervju jeg har brukt i oppgaven har vært dybdeintervju. Det ble valgt ut en informant fra hver kommune, og en rekvirent fra hver sak. Dybdeintervju blir i utgangspunktet benyttet for å avdekke fysiske og sosiale forhold innenfor et avgrenset tema, ved at det bare er én informant til stede. Informanten vil da lettere kunne gi uttrykk for sine meninger fullt og helt, uten påvirkning fra andre. Vil det også være lettere for intervjueren å kunne stille oppfølgingsspørsmål som ikke nødvendigvis står i intervjuguiden. Observasjon, lytting og tilstedeværelse er svært viktig for å kunne innhente den riktige informasjonen fra informantene. Varigheten på denne type intervju varierer fra 30 minutter til flere timer (Askheim & Grenness, 2008, s. 88-89).

En intervjuguide ble lagd i forkant av intervjuene. Spørsmålene ble forsøkt formulert slik at jeg hadde best mulig forutsetning for å besvare problemstillingen. Videre ble de formulert slik at informantene skulle kunne gi meg entydige svar. Dette for at det skulle være mulig å sammenfatte og sammenligne svarene på spørsmålene i etterkant. Intervjuguiden har som formål å være en huskeliste og et navigasjonsinstrument for intervjueren, slik at det blir en best mulig struktur på intervjuet (Askheim & Grenness, 2008, s. 88). Altså ble intervjuguiden brukt for å strukturere dialogen med informantene best mulig.

Under alle intervjuene brukte jeg båndopptaker for å forenkle etterarbeidet og muliggjøre effektiv etter kontroll av uttalelser. Informanten ga i forkant av intervjuet samtykke for båndopptaker. Informantens rettigheter når lyd- og bildeopptak blir brukt, omfatter blant annet frivillighet, anonymitet og informasjon om hva opptaket skal bli brukt til i etterkant av intervjuet. Dette ble informantene opplyst om i forkant av intervjuet (Askheim & Grenness, 2008, s. 89). Prosjektet mitt var også meldepliktig etter personvernloven. Jeg sendte inn et meldeskjema til Norges samfunnsvitenskapelig datatjeneste (NSD) som ble godkjent (Vedlegg 1).

Hver informant valgte selv sitt kontor som intervjusted, ettersom det da var lettere for informanten å få satt av tid til intervjuet.

1.3.5 Utvelgelse av saker og informanter

Det er foretatt en strategisk utvelgelse av saker. Første kriteriet var at saken skulle omhandle anleggseiendom. Videre var beliggenheten en viktig faktor. Det har da vært viktig å velge saker som er i geografisk nærhet til skole og bosted, ettersom det har vært begrenset med tid og ressurser. Jeg innhentet statistikk over antall registrerte anleggseiendom i Norge og deres beliggenhet fra Kartverket. Gjennom denne informasjonen kunne jeg enkelt danne meg et bilde av hvilke kommuner som hadde registrert anleggseiendom den siste tiden.

Siden anleggseiendom har størst utbredelse i befolkningsrike områder/byer, var Osloområdet et naturlig valg. Jeg prøvde å finne kommuner som hadde forskjellige typer anleggseiendom, men dette viste seg å være vanskelig. Det ble derfor besluttet å fokusere på og finne kommuner som hadde slikke anleggseiendom med parkeringsanlegg, av forskjellig størrelse, i undergrunnen.

Kommunene som ble valgt var Oslo, Bærum, Asker og Drammen. Hver enkelt kommune ga meg et utvalg av saker, hvor jeg i samarbeid med kommunen valgte ut én sak å fordype meg i. i forbindelse med utvelgelsen var det viktig at sakene var ferdigbehandlet og at de var av nyere dato, slik at informantene hadde sakene friskt i minne.

Ved utvelgelse av informanter, ble veileder og jeg enige om at det var naturlig å kontakte en rekvirent og en ansatt fra kommunen som har hatt ansvaret for den aktuelle saken.

1.3.6 Validitet og reliabilitet

Validitet og reliabilitet er viktige begreper innenfor kvalitativ forskning. Validitet betyr gyldigheten i det vi skal måle. Det er viktig å se hvor ekte studiet er. Masteroppgaven strekker seg over kun 5 måneder, noe som kan ha påvirket kvaliteten på oppgaven. ”Validitet må ikke oppfattes som noe absolutt, som om data er valide eller ikke, men det er et kvalitetskrav som må være tilnærmet oppfylt” (Johannessen, Kristoffersen & Tufte, 2009, s. 72).

Ved reliabilitet er det viktig å se på etterprøvbarehet. I masteroppgaven har planen vært å intervju forskjellige informanter, og i den sammenheng var det spesielt viktig å dobbeltsjekke at informanten ble tolket riktig. Dette ble gjort gjennom ”feedback”. Da vil jeg som intervjuer gjenta hva informanten svarte slik at jeg får bekreftet at svaret er tolket riktig eller ikke. Det var videre viktig å ha en nøytral og objektiv rolle, slik at jeg ikke formet informanten i en gitt retning. Informanten vil da mer sannsynlig svare ærlig på de spørsmålene som blir stilt. Ved både å intervju kommune og rekvirent forsikret jeg meg om at saken ble belyst fra to ulike hold, selv om svarene i ettertid viste seg å være nokså like. Jeg satt igjen med et inntrykk av at informantene var svært imøtekommende og engasjerte i intervjurundene. Dette bekrefter følelsen av at spørsmålene ble besvart oppriktig (Askheim & Grenness, 2008, s. 22-25).

1.3.7 Oppgavens oppbygging

Oppgaven består av seks hovedkapitler. Det første kapitlet består av en innledning til selve oppgaven, samt en beskrivelse av metoden som har blitt brukt.

Kapittel to, teoretisk bakgrunn, gir en nødvendig innføring i hva en anleggseiendom er, og bygger på lover, litteratur, rapporter, offentlige utredninger og en artikkel. Dette kapitlet danner et grunnlag for resten av oppgaven.

I kapittel tre, empiri, gis det en beskrivelse av sakene, samt en presentasjon av intervjuene som har blitt gjennomført. Sakene blir fremstilt hver for seg. Det fjerde kapitlet inneholder en samlet drøftelse/analyse av sakene og intervjuene. Her vil jeg sette det som har kommet frem av intervjuene opp mot teorien og innspill fra Matrikkelavdelingen og Kartverket.

I kapittel fire blir mine underproblemstillinger drøftet ut ifra hva som har kommet frem i de sakene som har blitt presentert. Kapittel 5 tar for seg avsluttende refleksjoner som jeg sitter igjen med etter at oppgaven er ferdig og jeg vil samtidig anbefale videre potensielle forskningsområder.

2.0 Teoretisk bakgrunn

2.1 Innledning

Matrikkellovens formål er å sikre tilgang til viktige eiendomsopplysninger. Det skal være et ensartet og pålitelig register som tar vare på opplysningene om eiendomsgrenser og eiendomsforhold, jf. matrikkelloven § 1. Det finnes fem typer registerenheter i matrikkelloven: grunneiendom, eierseksjon, festegrund, jordsameie og anleggseiendom. For å få en bedre forståelse av matrikkelen vil det i første omgang gis en beskrivelse av de fire første matrikkelenhetene. Jeg vil deretter ta for meg anleggseiendom. Beskrivelsen av matrikkelenhetene blir gjort for og lettere forstå sammenhengen mellom de fire første enhetene i forhold til anleggseiendom.

Bakgrunnsmateriale og regler rundt anleggseiendommer beskrives noe senere i kapittelet. Det vil også bli gitt en beskrivelse av organisering av parkeringsanlegg etter eierseksjonsloven. Dette er organiseringsformer som brukes der anleggseiendom er en egnet løsning.

2.2 Grunneiendom, eierseksjon, festegrund og jordsameie

2.2.1 Grunneiendom

Matrikkelloven § 5 bokstav a definerer grunneiendom på følgende måte: *”..eigedom som er avgrensa ved eigedomsgrenser på jordoverflata og som med dei avgrensingane som følgjer av at det eventuelt er oppretta anleggseiendom etter bokstav b, strekkjer seg så langt nedover i grunnen og oppover i lufta som privat eigedomsrett rett etter alminnelge regla..”*

Eiendomsgrensen på en grunneiendom blir målt og merket som linjer på jordoverflata. Når delingsloven kom i 1980 ble det opprettet et ensartet eiendomsregister i Norge. Alle grunneiendommer skulle da registreres med gårds- og bruksnummer for å skille de forskjellige eiendommene fra hverandre (Miljøverndepartementet, 2012 s. 12).

Norge er med bakgrunn i overnevnte definisjon dekket av grunneiendommer, som er den viktigste eiendomsenheten. Eierseksjon og festegrund er underenheter innenfor en grunneiendom som er på jordoverflaten (Sevatdal & Hegstad, 2006, s. 346).

2.2.2 Eierseksjon

Eierseksjonsloven § 1 andre punktum definerer eierseksjon på følgende måte: *”Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter.”*

En eierseksjon er i de fleste tilfeller en boligenhet, og som navnet tilsier er det beboerne som eier hver sin seksjon. Etter den gjeldende lov så skal alle sameierne ha part i grunnen og bygningen, og hver enkel sameier skal ha en eksklusiv enerett til bruk og juridisk disponering av sin seksjon. Denne seksjonen kan være en boenhet, som for eksempel en leilighet (Sevatdal & Hegstad, 2006, s. 347).

En seksjon er en selvstendig eiendom som kan pantsettes og belånes uavhengig av andre seksjoner i sameiet. Et krav for å seksjonere en eiendom er at seksjonen kun kan omfatte en eiendom med ett bruksnummer/festenummer. Unntak kan gjøres med Kartverkets samtykke, jf. eierseksjonsloven § 8, fjerde ledd. Flere bygg innenfor en eiendom kan altså seksjoneres, men bygget må være ferdigbygget før seksjoneringen utføres. Det må også være gitt igangsettelsestillatelse etter plan- og bygningsloven for nye bygg før en eventuell byggesøknad kan innvilges, jf. plan- og bygningsloven § 21-2.

2.2.3 Festegrund

Matrikkelloven § 5 bokstav e definerer festegrund på følgende måte: *”...festegrund, del av grunneiendom eller jordsameie som nokon har festerett til eller som kan festast bort, eller som nokon har ein tilsvarande eksklusiv og langvarig bruksrett til.”*

Festegrund er et areal som en huseier kan disponere gjennom en avtale. En type festegrund er tomtefeste, hvor grunnen som bygningen står på leies ut. Opprettelse av en festegrund kan ikke opprettes på en hel grunneiendom, men bare på deler av den. Kommunen kan kreve at festegrunden blir fradelt og opprettet som egen grunneiendom hvis en arealmessig enhet blir bortfestet for mer enn 10 år. Punktfeste er en annen form for festegrund. Dette gjelder for fritidshus i utmark og hvor det ikke finnes en bestemt avgrensing på tomten (Sevatdal & Hegstad, s. 346-347).

Før en festegrund kan matrikuleres må det foreligge en godkjenning etter plan- og bygningsloven, og deretter holdes en oppmålingsforretning. Avtalen om festegrund kan tinglyses når matrikkelenheten har blitt ført inn i matrikkelen. Ved forlenging på mer enn 10 år for festegrund, er det matrikuleringsplikt for uregistrert festegrund.

(Miljøverndepartementet, 2012)

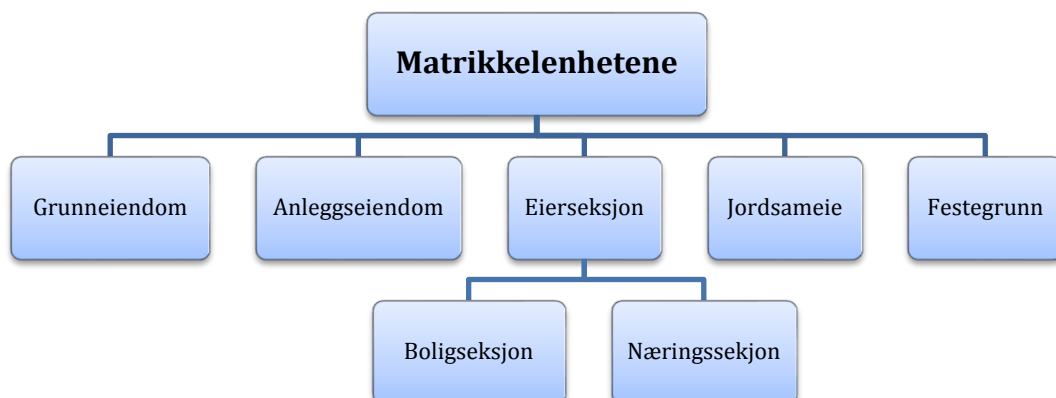
2.2.4 Jordsameie

Matrikeloven § 5 bokstav d definerer jordsameie på følgende måte: "...grunnareal som ligg i sameie mellom fleire grunneigedommar, og der sameigepartane inngår i grunn-eigedommane."

Jordsameie deles inn i to typer. Disse to typene er personlig sameie og realsameie.

Ved et personlig sameie er eierforholdet personlig, det vil si at personene er juridiske. Etter sameieloven § 4 står det at det kreves samtykke fra alle eierne i sameie dersom det skal skje en endring i sameiet. Endringene kan være blant annet fradeling, utleie eller pantsetting. Eieren står fritt til å selge sin part, men de andre andelseierne har forkjøpsrett. Eksempel på personlig sameie kan være to stykker som har kjøpt en eiendom sammen, og der eierandelen er fordelt prosentvis mellom eierne.

Ved realsameie er andelen knyttet til den faste eiendommen. Eksempel på denne type sameie er at flere bondegårder i et område eier utmark sammen. I utmarka kan de ha mange typer rettigheter, eks. beiterett, rett til å hugge ved, veirett osv. Sameieandelen kan bare selges med gården, og ikke selges separat. En spesiell type realsameie som finnes i utmark er jordsameie.



Figur 2: Matrikkelenhetene (Enger, 2013)

2.3.1 Bakgrunn for anleggseiendom som ny matrikkelenhet

For å få det rette grunnlaget for forståelsen av den nye matrikkelenheten anleggseiendom vil det i dette kapittelet gis en beskrivelse av bakgrunnen for å etablere en ny type matrikkelenhet.

Lovhjemmelen finner vi i lov om eiendomsregistrering, matrikkelloven av 17. juni 2005. De kildene som vil bli brukt i dette delkapittelet er forarbeidene Norges offentlige utredninger 1999: 1 (NOU 1999:1) *"Lov om eiendomsregistrering - Om et forbedret eiendomsregister og forslag til ny lov om eiendomsregistrering til erstatning for delingsloven"*, "Odelstingsproposisjon nr.70, 2004-2005 – *"Lov om eiendomsregistrering"*, Norges offentlige utredninger 1988:16 (NOU 1988:16) *"Eiendomsgrenser og administrative inndelingsgrenser"* og artikkelen *"Frå to- til tredimensjonal grunneigedom"* (Nordtveit, 1997) som omhandler volumeiendommer på midten av 1990-tallet.

Den generelle eiendomsretten til en grunneiendom begrenser seg ikke bare til jordoverflaten. Eiendomsretten strekker seg også over og under jordoverflata, noe som utgjør en volumeiendom. Kommer man så dypt ned at man ikke har mulighet til å utnytte grunnen, så vil eiendomsretten opphøre. Hvor langt ned eiendomsretten går, er ikke fastsatt. Eiendomsgrenser i luftrommet er mer avklart, det er ikke lov til å bygge over en annen manns grunn, jf. granelova § 11. Med en anleggseiendom er derimot dette mulig, og regler for dette tas opp senere i kapittelet. Skal det bygges bruer trengs det rettsgrunnlag. Grunneier har krav på erstatning hvis bygging fører til påregnelig tap (NOU 1988:16, s. 36).

Dagens samfunnsutvikling, med tanke på arealknapphet og nye byggemetoder og spesielt i byer, har gjort at det har vært et behov for å skape en ny type matrikkelenhet. Denne enheten er ment å dekke volumer både over og/eller under jordoverflaten, som for eksempel parkeringsanlegg, lagerhaller, biltunneler osv. Eiere av overflateeiendommer og eiere av volumeiendommer er som oftest forskjellige. Investeringene i slike prosjekter er store, og det oppstår derfor ofte et behov for pantsetting med tanke på finansiering av prosjektene.

Når det gjelder fradeling og registrering av volum i undergrunnen, var det ønskelig å se på grunneierne sin rett til eiendommen i det vertikale plan. Før matrikkelloven var dette ikke lovbestemt, og dette førte til konflikter om hvem som er grunneiere av volum over og under

bakkeplanet. Verken delingsloven av 1980 eller plan- og bygningsloven av 1985 hadde hjemmel for denne type enhet. Kommuner hadde derfor frem til matrikkelloven trådte i kraft utviklet sin egen praksis for registrering av volumeiendommer. For å få et ensartet system har det vært behov for å få volumeiendommer inn i den nye loven for eiendomsregistrering, ettersom det var mangel på vilkår for, merking, måling, nummerering og kartfeste for slike volumer. I den nye loven var det spesielt viktig å ta hensyn til fradeling av volumeiendommer i forhold til en eierseksjon (NOU:1999, s. 66-67).

Det var enighet om at det burde vært satt en nedre grense på eiendomsgrensen, slik at det kunne være mulig for en eventuelt utbygger å utnytte undergrunnen til andre formål. Det ville da bli lettere å etablere volumeiendommer. Det utviklet seg fri okkupasjonsrett for andre enn grunneier til undergrunnen, eksempelvis lagerhaller, tunneler og lignende. Thor Falkanger mener at grunneierens rett går så langt som han/hun *"rimeligvis kan tenkes å utnytte grunnen."* (Falkanger & Falkanger, 2012, s. 95). En rettspraksis på dette området er Rt.1959 s. 1198 (Askøy-dommen). Her hadde den tyske okkupasjonsmakten sprengt en underjordisk tunnel, hvor store deler av tunnelen lå under naboeiendommen. Avstanden fra naboeiendommen og til tunneltaket var fra 7 meter til 14 meter. Den norske stat gjorde ikke krav på tunnelen etter frigjøringen, noe som førte til en tvist mellom eier av tunnelåpningen og naboeiendommen. Høyesterett fastslo at naboeiendommen hadde eiendomsrett til den delen av tunnelen som lå under denne eiendommen.

På tross av dette, kan det offentlige som regel ta i bruk undergrunnen, hvis dette ikke kommer i konflikt med grunneierens daglige bruk og fører til verdireduksjon av deres eiendom. Grunneieren har heller ikke krav på erstatning ved tap av volum i undergrunnen. Mener grunneieren at de kan lide tap, vil det bli foretatt en skjønnsmessig vurdering av kommunen, men hvor mange meter ned grensen går vil variere fra eiendom til eiendom.

Retten til luftrommet er klarere enn retten i undergrunnen. Grunneieren har som oftest krav på erstatning i de tilfeller der det for eksempel blir bygget kraftlinjer eller bruer (Nordtveit, 1997, s. 234).

Videre vil det bli gitt en beskrivelse på opprettelse av en volumeiendom før matrikkelloven. Hadde det blitt opprettet et anlegg over eller under jordoverflaten gjennom avtale eller oreigningsvedtak (ekspropriasjon), fantes det tidligere ingen register over de forskjellige

aktørene og deres rettigheter. Ved etablering av en volumeiendom ble rettigheter og plikter registrert på overflateeiendommen. Disse rettighetene ble det samme som festerett eller en servitutt.

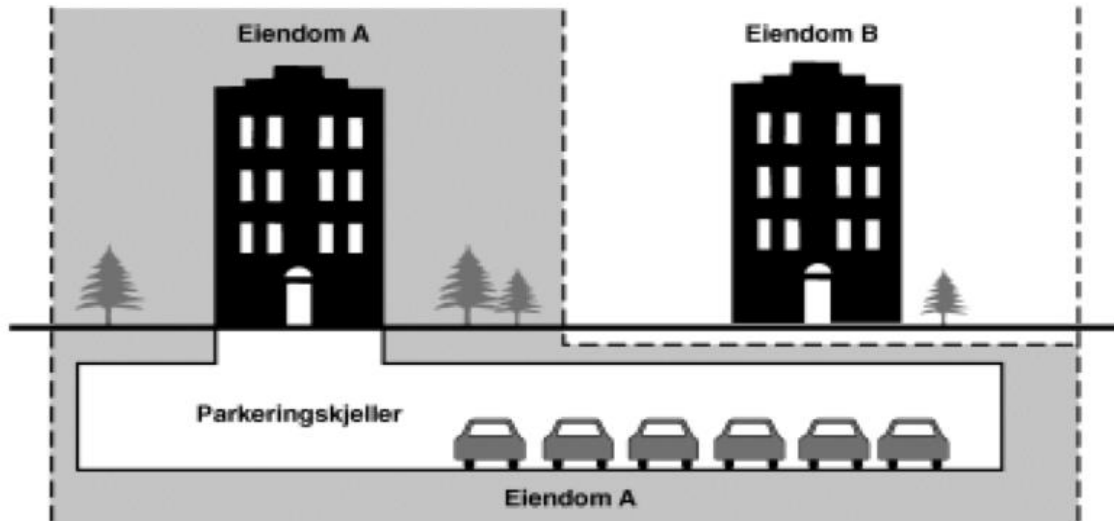
Før volumeiendommen kunne opprettes, måtte det innhentes tillatelse fra alle overflateeiendommene. Er eiendommer bygget med flere etasjer nedover i undergrunnen vil alle etasjene falle innunder overflateeiendommen. Skal eierretten deles mellom flere eiere måtte det foretas en seksjonering etter eierseksjonsloven. Ved eierseksjonering kan hver enkel enhet pantsettes og selges uavhengig av hverandre. Fellesareal som gang, trappeoppgang, heissjakt osv. kan registreres som et sameie. En annen mulighet var tomtefeste. Festeren får bruksrett til tomten og eiendomsrett til bygningen/anlegget. Festeretten ble registrert i det daværende eiendomsregisteret GAB, og deretter tinglyst. På denne måten var det mulig å registrere sin rett til bygningen. Det var derimot ikke mulig å registrere volumeiendommene i et ensartet register (Nordtveit, 1997, s. 234).

Delingslovutvalget som ble nedsatt 15. januar 1996 kom frem til at anleggseiendom skulle bli en ny matrikkelenhet. Den skulle dekke volumeiendommer, og grunneiendom skulle være eiendommen på jordoverflaten. Vilåret for oppretting av en anleggseiendom var at anleggseiendommen måtte tilhøre en bygning eller et annet anlegg. Matrikkellovutvalget brukte Sverige som eksempel, siden deres praksis var en modell som behandlet fradeling av volumeiendommer på en god måte, ifølge lovutvalget (NOU:1999, s. 66-67).

2.3.2 "Oslo-modellen"

"Oslo-modellen" (se fig. 3) ble utviklet og brukt i Oslo, og er forløperen til matrikkelenheten anleggseiendom. Lovutvalget som senere kom med utredningen om eiendomsregistrering, tok utgangspunkt i denne modellen. Ot. prp. nr. 70 valgte en annen modell i stedet for "Oslo-modellen". Det vil derfor gis en forklaring på denne modellen for å se hvordan registreringen av volumeiendommer var under delingsloven. Faktagrunnlaget for fremstillingen er hentet fra seminaret om anleggseiendom som ble holdt av Kartverket. Foredrag med Tor Valstad fra Plan- og bygningsetaten Oslo kommune og NOU 1999:1 har også blitt benyttet som kilde.

I 1980-årene var det stort press i sentrumsnære områder med tanke på fortetting av byer, og en rekke parkeringsanlegg og annen infrastruktur ble bygget i undergrunnen. Dette var store prosjekter som trengte finansiering, noe som førte til et behov for å få registrert og tinglyst enheten. Etter en avtale med byskriveren i 1987, ble registrering av underjordisk volum innført. Den første eiendommen ble registrert i november 1987. Avtalen var i konflikt med delingsloven, men praksisen ble allikevel opprettholdt. 120 nye eiendommer ble etablert under denne praksisen. En egen gårdsnummerserie (300 ble lagt til på den overliggende eiendommens gårdsnummer) ble opprettet for å kunne skille ut denne type enhet. Gårdsnummerserien har også fungert etter at matrikkelloven trådte i kraft. Vanlige målebrevskart ble opprettet for hver enkelt eiendom, med "fotavtrykket" til volumeiendommen. Eiendommene ble ikke oppmålt, det ble bare holdt en "kontorforretning", noe som også er praksisen i dag. "Kontorforretning" vil si at møte med rekvirent gjøres på kontor, istedenfor å avholde en oppmålingsforretning der enheten ligger. Utbygger var ansvarlig for å sende inn data med nøyaktige koordinater for horisontalplanet. En kombinasjon av måling og tegningsgrunnlag benyttes for stedfesting på en "kontorforretning".



Figur 3: Eksempel på "Oslo- modellen" (NOU 1999:1, s. 68).

Figur 3 viser "Oslo-modellen" i praksis. Hele eiendom A har blitt en volumeiendom, både bygningen på grunneiendommen og parkeringskjelleren. Den delen av parkeringskjelleren som går innunder eiendom B blir fradelt til eiendom A. Eiendomsretten til eiendom B fortsetter under og over parkeringskjelleren. Denne tilnærmingen avviker fra dagens anleggseiendom.

2.4 Beskrivelse av anleggseiendom med forankring i loven

I dette kapittelet vil matrikkelloven, NOU 1999:1 og Ot. prp nr: 70 bli behandlet med tanke på anleggseiendom. Særskilt om matrikulering av anleggseiendom står i matrikkelloven § 11. Denne beskrivelsen blir gjort for å vise lovhjemmelen til en anleggseiendom. Utdyping av denne paragrafen følger under.

Matrikkelloven § 11 første ledd setter som vilkår at det må følge med dokumentasjon på godkjenning etter plan og bygningsloven § 20-1 bokstav m. Anleggseiendommen må være klart adskilt fra den eiendommen som den skal deles fra. Matrikkelenheten må være en selvstendig og funksjonell enhet. Fradelingen kan være fra grunneiendom eller en annen anleggseiendom. Adkomst til anleggseiendommen kan komme fra tilgrensede eiendommer. Eksempler her kan være trappeoppgang, heis, vei, innkjøringstunneler osv. Det gis også rett

til å bygge søyler og påler på naboeiendommen hvis eiendommen strekker seg over en annen eiendom. Byggesaken må godkjennes av kommunen, og vilkårene i matrikkelloven § 11 må være oppfylt før opprettingen av anleggseiendommen kan skje. For at selve matrikuleringen av eiendommen kan gjøres, må det også foreligge godkjenning fra plan- og bygningsloven. Godkjenningsmyndigheten er kommunen, mens Kartverket er den sentrale veiledningsmyndigheten over kommunen.

I § 11 andre ledd står det at anleggseiendommen bare kan opprettes hvis den strekker seg over eller under en annen eiendom. Den eiendommen som har anleggseiendommen over eller under seg, må være en selvstendig enhet. Anleggseiendommen kan ikke skilles ut, hvis den legger beslag på selve grunnen til grunneiendommen. Konstruksjonen/bygningen må enten bygges på søyler, påler, eller bygges oppå en annen eiendom. Når dette gjøres kan grunneiendommen under brukes som en selvstendig enhet. Hvis ikke dette lar seg gjøre, vil man ikke kunne registrere enheten som anleggseiendom. Den vil da bli opprettet som en bygning på en vanlig grunneiendom, jf. matrikkelloven § § 15 og 16. Når anleggseiendommen bryter jordoverflaten, og grunneiendommen blir avskåret for bruk av undergrunnen under anleggseiendommen, skal anleggseiendommen ha eiendomsrett videre nedover i undergrunnen.

Når anleggseiendommen legger beslag på undergrunnen, slik at eiendommen over ikke kan utnytte undergrunnen, gjelder den private eiendomsretten. Grensene strekker seg så langt ned som den alminnelige eiendomsretten sier, og det er ikke fastsatt noen nedre grense i loven. Det samme gjelder for eiendomsgrenser i luftrommet over en grunneiendom. Det legges til grunn at det ikke er noe faste rammer på hvor langt denne retten strekker seg. Gjennom oppmålingsforretningen må de ytre grensepunktene være målt inn på kart, slik at det kan registreres i matrikkelen.

En anleggseiendom kan ikke opprettes hvis den båndlegger en hel grunneiendom. Departementet legger ingen begrensing på antall anleggseiendommer over eller under hverandre. Anleggseiendom kan også opprettes i ”eierløs” undergrunn, dette vil være utenfor grensen til den private eiendomsretten. Regler for umatrikulert grunn finnes i matrikkelloven § 13.

§ 11 tredje ledd uttrykker at anleggseiendommen ikke skal være større enn at prosjektet kan realiseres og selve anlegget være sikret. Formålet med dette er at utbygger ikke skal ta med

unødvendig mye tilleggsareal rundt anleggseiendommen. I undergrunnen må det tillegges tilstrekkelig med trygghetssone.

§ 11 fjerde ledd står det at anleggseiendom ikke skal opprettes dersom det er mer tjenlig å opprette en eierseksjon. Det er kommunen som avgjør hva som er mest formålstjenlig. Departementet legger også vekt på at kommunen skal avgjøre ved skjønn om anlegget skal opprettes som en del av en bygning eller en selvstendig enhet. Blir anlegget en del av en bygning kan det ikke opprettes som en anleggseiendom. Kommunen har mulighet til å få veiledning av Kartverket i krevende saker som dette.

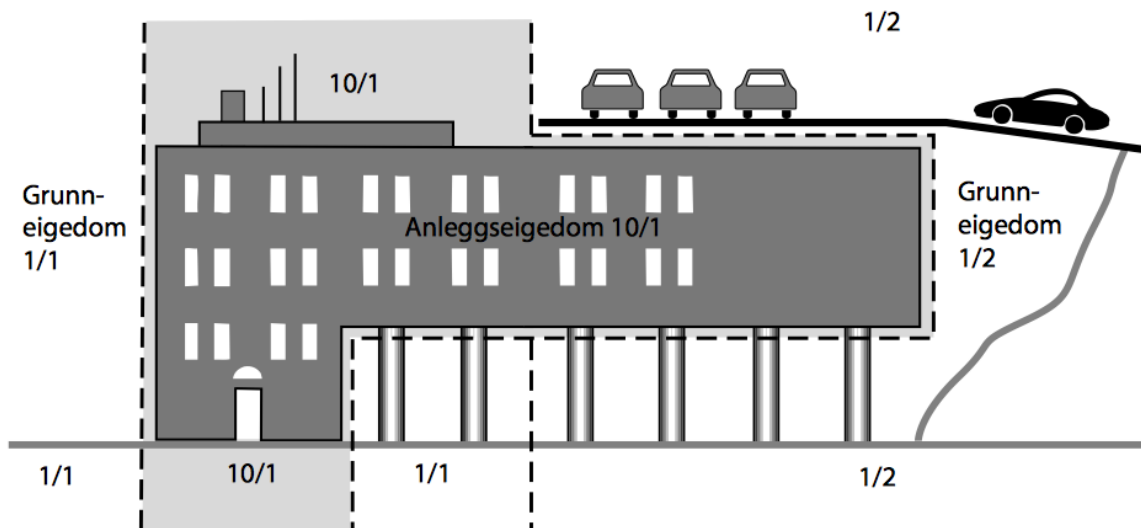
§ 11 femte ledd setter som krav at det må være en privatrettslig avtale mellom grunneiendom og anleggseiendom hvis enhetene skal utnyttes sammen. Et eksempel vil her være ankomstrett over grunneiendommen og ned i anleggseiendommen. Avtalen må i de fleste tilfeller være inngått før kommunen godkjenner søknaden. Er ikke en slik avtale inngått på søknadstidspunktet, er siste frist for en slik avtale før eiendommen skal matrikuleres. Ved slike ordninger kan grunneiendommen og anleggseiendommen pantsettes hver for seg. Blir eiendommene utnyttet sammen, må en slik kontrakt tinglyses på begge matrikkelenhetene.

Anleggseiendom i sjø kan opprettes når eiendommen ligger innenfor den alminnelige eiendomsretten til grunneiendommen. Da gjelder samme kriterier som oppretting av anleggseiendom på land. Det kan også opprettes anleggseiendom på eierløs sjøgrunn, slik som det kan gjøres i undergrunnen. Dette må være en konstruksjon som ligger fast montert, og konstruksjoner som kan flyttes på vil falle utenfor. Kaier, kaianlegg og brygger er eksempler på bygningskonstruksjoner som kan registreres som anleggseiendom.

Oljeplattformer er konstruksjoner som står fast i havbunnen, noe som gjør at de oppfyller kravene til anleggseiendom. Selv om dette er tilfelle, så blir slike innretninger registrert i Petroleumsregisteret, jf. petroleumslova kapittel 6.

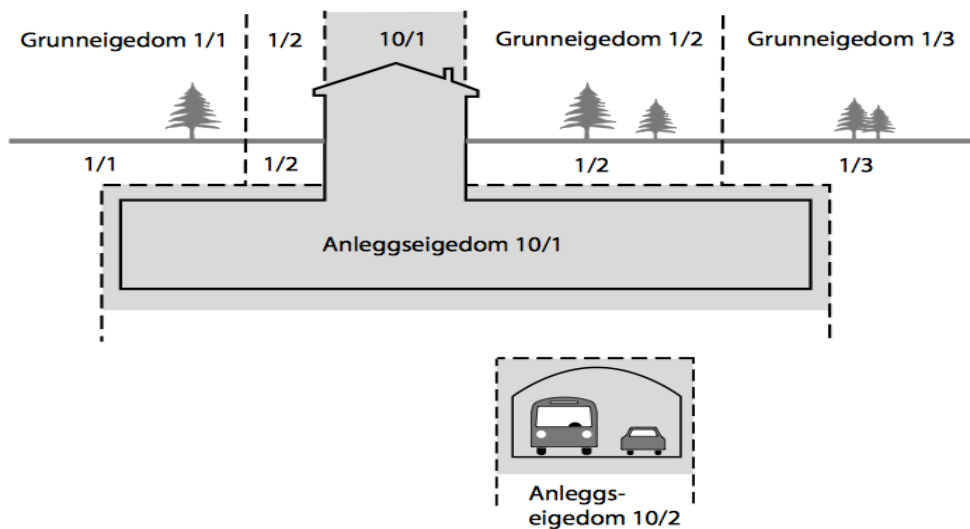
2.4.1 Eksempler på anleggseiendom

I dette kapitlet vil det bli presentert fire eksempler på anleggseiendom som kan brukes til å organisere parkeringsanlegg. Det kommer også et eksempel på anleggseiendom i sjø.



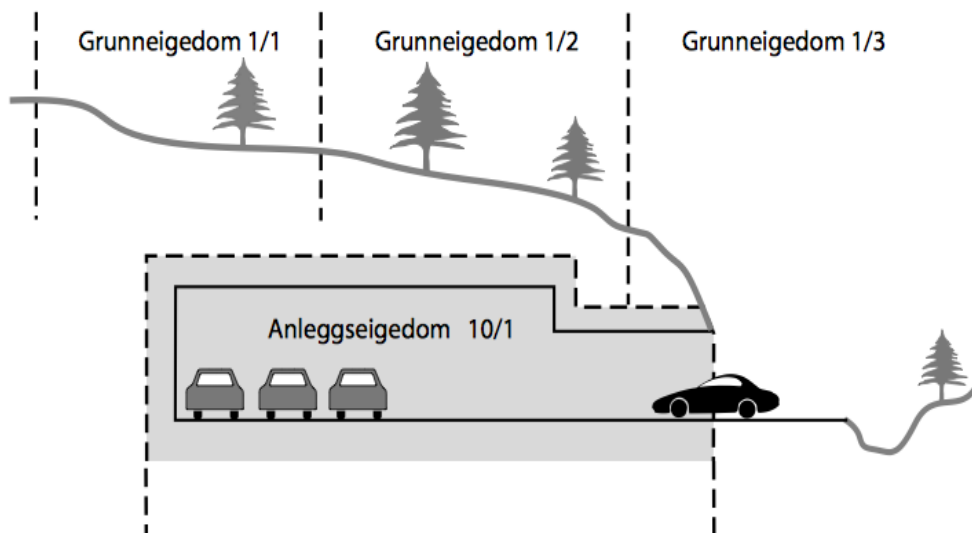
Figur 4: Oppretting av anleggseiendom som overbygg over tilgrensende grunneiendom (Ot. prp. 70 s. 108).

På figuren ser vi at anleggseiendommen strekker seg over to grunneiendommer. Disse grunneiendommene er selvstendige enheter, som er uavhengige av anleggseiendommen. Bruksretten til søylene på grunneiendommen må være tinglyst. Eierforholdet i luftrommet er delt mellom anleggseiendommen og grunneiendommen. Dette skille må avklares. Konserthuset i Oslo er et eksempel på denne type anleggseiendom (Ot.prp. nr. 70, s. 108).



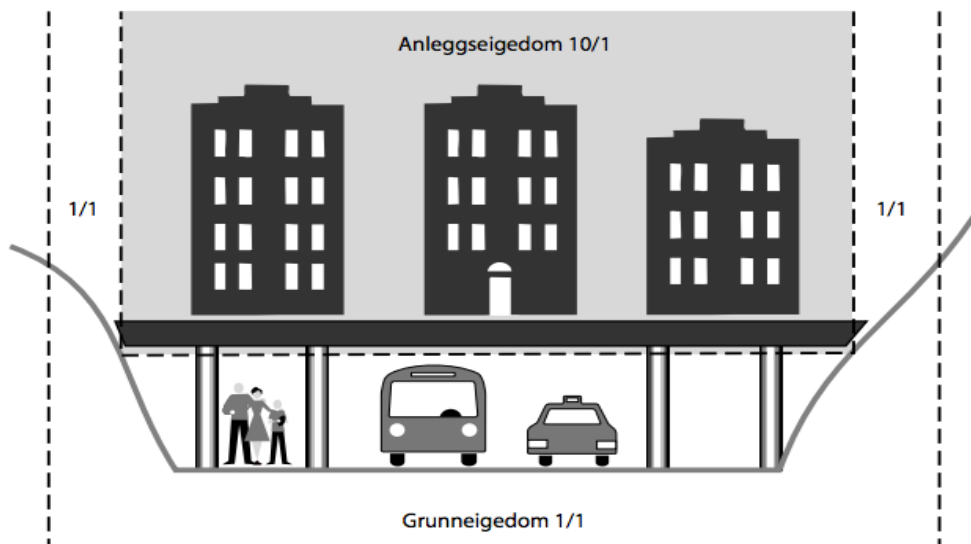
Figur 5: Oppretting av flere nye anleggseiendommer i undergrunnen under tilgrensende grunneiendommer (Ot. prp. nr. 70, s.107).

Figur fem gir eksempel på hvordan anleggseiendom kan gå under flere grunneiendommer, og hvor bygningen legger beslag på en del av jordoverflaten. Hele eiendommen blir registrert som anleggseiendom. Figuren viser også flere lag med anleggseiendom ned i undergrunnen som kan oppstå, hvor den nederste anleggseiendommen er en vei tunnel. Dette er vanlig i byer der plass er begrenset. Eierne av de to anleggseiendommene er som oftest forskjellig (Ot.prp. nr. 70, s. 107)



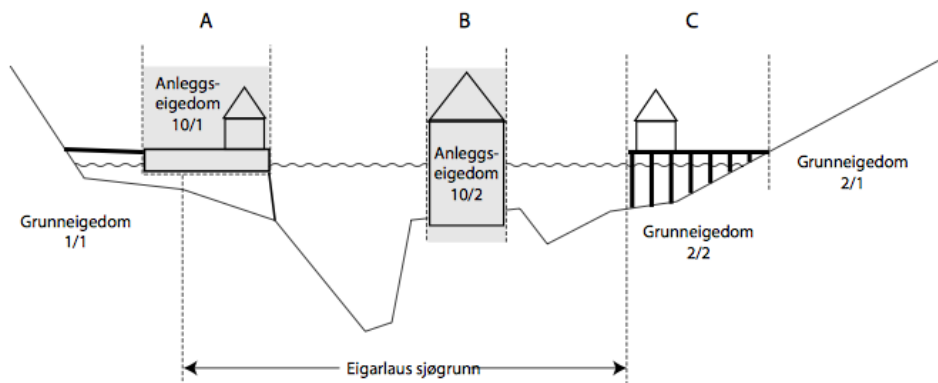
Figur 6: Oppretting av en ny anleggseiendom i undergrunnen under flere grunneiendommer (Ot. prp. nr. 70, s. 106).

På figur seks er det tegnet inn et parkeringshus som er registrert som anleggseiendom. Over anleggseiendommen er det flere grunneiendommer. Selve anleggseiendommen blir fradelt fra grunneiendom 1/1, 1/2 og 1/3, og deretter blir det opprettet som et volum. Grunneiendommene eksisterer fortsatt, men grensen i undergrunnen blir redusert (Ot.prp. nr. 70, s. 106).



Figur 7: Oppretting av anleggseiendom på lokk over grunneiendom (Ot. prp. nr. 70, s.109).

På figuren er anleggseiendommen registrert som et lokk over grunneiendommen. Alt areal fra lokket og oppover i luftrommet er anleggseiendom, mens under lokket og ned i undergrunnen, er grunneiendom. Grunneiendommen og anleggseiendommen må være to selvstendige enheter. Dette eksemplet kan også snus, ved at anleggseiendommen kan være under lokket og grunneiendommen kan være på toppen (Ot.prp. nr. 70, s. 109).



Figur 8: Anleggseiendom på sjøgrunn (Ot. prp. nr. 70, s. 110).

Figur 8 gir en beskrivelse av anleggseiendom i sjø. Bokstav A og B viser to typer anleggseiendom som kan opprettes. A er en selvstendig flytende enhet som er forankret til en grunneiendom. B er en fast innretning på eierløs sjøgrunn. Fordi grunnen ikke kan utnyttes til selvstendige formål og den ligger innenfor den private eiendomsgrensen, kan ikke C opprettes som en anleggseiendom (Ot. prp. nr. 70, s.110).

2.5 Saksbehandling av anleggseiendom

Harald Jacobsen, sjefsingeniør i Drammen kommune har beskrevet saksbehandlingsprosessen som Drammen kommune bruker ved saksbehandlingen for en anleggseiendom. Nedenfor følger en kort gjennomgang av prosessen med lovhjemler for oppretting av anleggseiendom.

1. De enkelte sakene journalføres fortløpende ved mottakelse, for så å sendes videre til saksbehandling.
2. Det foretas en kontroll og rekvisisjon av den innkomne søknaden. Kommunen må påse at all nødvendig dokumentasjon ligger ved søknaden. Dokumentene i denne sammenheng kan eksempelvis være matrikelbrev, skylddelingsforretninger, avtaler, erklæringer, evt. nødvendige rettigheter, grunnboksutskrift over involverte matrikkelenheter, nabooppgaver og lignende. Underskrift må også kontrolleres. Delesøknadsprosessen gjennomføres i henhold til plan- og bygningsloven. Tidsfristen

er lovbestemt, og satt til maks 12 uker. Tiden regnes fra fullstendig søknad er mottatt hos kommunen. De aktuelle lover og paragrafer må være oppfylt.

3. Saken oversendes deretter til de som har ansvaret for byggesak, og saksbehandling blir foretatt. Tidsfristen er satt til maks 16 uker, jf. matrikkelloven. Når saken er godkjent, sendes matrikkelbrev til rekvirent og alle aktuelle parter. Hele saksmappen med matrikkelbrevet blir arkivert hos kommunen.

Videre følger en beskrivelse over hvilke paragrafer matrikkelloven (ML) og matrikkelforskriften (MF) skal ivareta ved etablering av anleggseiendom.

Matrikkelloven § 5 bokstav a til e gir en beskrivelse på hvilke objekter som kan opprettes som egen matrikkelenhet, og bokstav b omhandler anleggseiendom. Det blir her gitt en beskrivelse av anleggseiendom.

Videre beskrives vilkårene for oppretting av anleggseiendom, jf. matrikkelloven § 11. Denne paragrafen har blitt gjennomgått tidligere, vil derfor ikke bli videre utdypet i denne oppgaven.

I matrikkelforskriften § 7 tar for seg matrikkelnummer. Matrikkelnummeret skal bestå av et gårdsnummer og et bruksnummer. Det skal ikke være egen nummerserie på en anleggseiendom. Bruksnummeret skal tildeles neste ledige nummer innenfor gårdsnummeret, og gårdsnummeret skal være det samme som grunneiendommen. Andre nummer kan tildeles, med godkjenning fra Kartverket.

Under vil det følge en gjennomgang av matrikkelforskriften § 29. Ved opprettelse av en anleggseiendom skal søknaden inneholde dokumentasjon på skriftlig avtale eller annet nødvendig rettsgrunnlag som gir rett til å oppføre bygning eller konstruksjon. Bygningen som har blitt godkjent skal være separat og avskilt fra andre deler av bygningen, slik at det ikke er mer formålstjenlig å inngå i et sameie med andre deler av bygningen. Har en bygning, konstruksjon, eller et avgrenset fysisk volum fått tillatelse til å skilles ut som egen eiendom og fast anlegg på eierløs sjøgrunn eller i eierløs undergrunn, kan det også opprettes som anleggseiendom. Ved opprettelse i undergrunnen skal det beskrives som et lukket volum. Det skal også opprettes en nødvendig trygghetssone. Dette gjøres for å hindre at ulykker kan

inntreffe, og hvis en ulykke allikevel skjer i undergrunnen skal ingen andre naboer bli berørt av dette. Det kan ikke fradeles festegrund og festegrund kan heller ikke inngå i en anleggseiendom. En anleggseiendom kan derimot gå over eller under en festegrund. Det må da foreligge en avtale om rettigheter og festeforhold når anleggseiendommen er anlagt. I følge matrikelloven § 12 kan ikke en anleggseiendom festes bort for mer en 10 år av gangen. Etter fradelingen av en anleggseiendom må grunneiendommen kunne brukes på en formålstjenelig måte. Dersom dette ikke er mulig, kan ikke anleggseiendommen opprettes. Bygninger eller konstruksjoner som kan registreres i akvakulturregisteret eller petroleumsregistrert, skal ikke registreres som anleggseiendom.

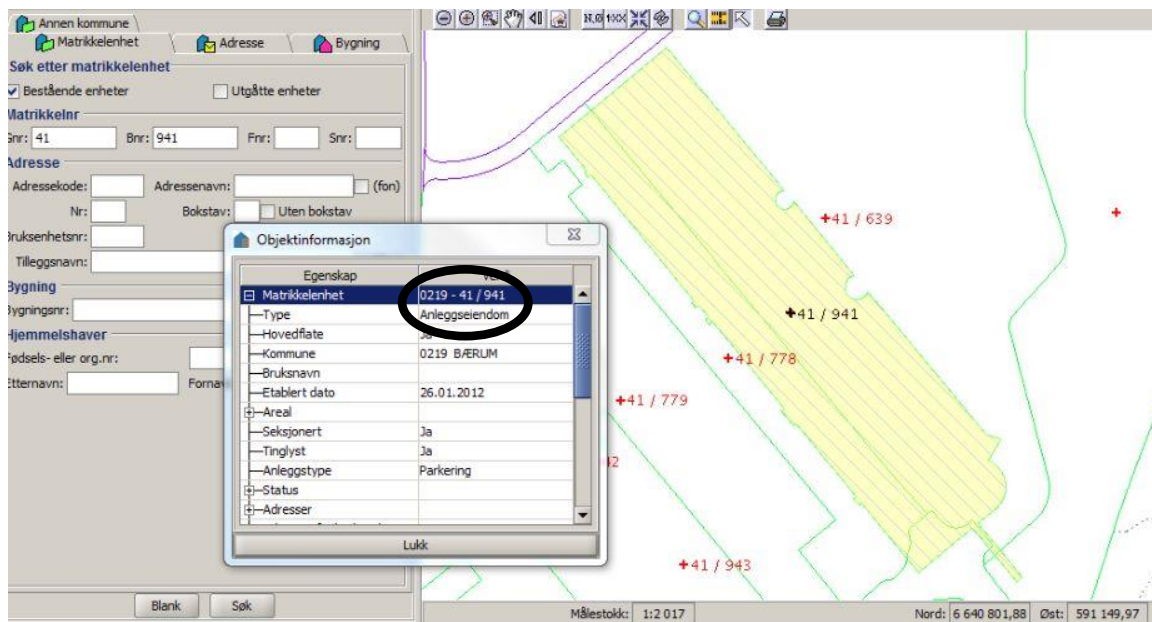
Det følger også noen merknader til forskriften. Ved oppretting av anleggseiendom krever plan- og bygningsloven to søknader. Den første søknaden er om delingstillatelse, mens den andre er tillatelse for selve bygget (anleggseiendommen). Søknadene bør som hovedregel behandles samtidig. Materielle vilkår for delingstillatelse fremgår av plan- og bygningsloven kapittel 20 og §§ 8, 10, 11, 34 i matrikelloven, og gjelder vilkår for oppretting av anleggseiendom. Når søknaden om delingstillatelsen kommer inn til kommunen, må de ta stilling til om enheten skal opprettes som eierseksjon eller som anleggseiendom. De fysiske grensene skal være fastsatt eller målt på grunnlag av dokumenter som kommunen har fått tilsendt fra rekvisenten. Sikkerhetssoner skal være godt beskrevet. Eiendomsretten under anleggs-eiendommen (undergrunnen) skal også være fastlagt. Får ikke grunneiendommen utnyttet undergrunnen under anleggseiendommen, skal anleggseiendommen stå som eier av undergrunnen. Dette gjelder så langt eiendomsretten går.

2.6 Anleggseiendom i matrikkelen

I Norge har vi et eiendomsregister. Dette registeret inneholder blant annet matrikkelenhet, bygning, bruksenhet og adresse. Matrikkelen, enhetsregisteret og folkeregisteret er de tre grunnlagsregistrene som finnes i Norge. Under vil det komme en beskrivelse av hvordan en anleggseiendom blir fremstilt i matrikkelen.

Anleggseiendommen blir vist frem som en helt vanlig grunneiendom i matrikkelen. Det er kun ”fotavtrykket” til anleggseiendommen som synes. Matrikkelenhetene kan leses elektronisk og anleggseiendommen blir presentert ved at man må det trykkes på den utvalgte

eiendommen, slik at det kommer opp et vindu i kartet. Dette vinduet inneholder forskjellige opplysninger som matrikkelenhet, adresse, eierforhold osv. Det vil komme frem om en eiendom er en grunneiendom, eierseksjon, festegrund, jordsameie eller anleggseiendom. Dette er vist ved figur 9. Det er ingen andre indikasjoner på hvordan en enhet er utformet. Den tredimensjonale utformingen vil ikke fremkomme her. De som har grunnbokshjemmel og lignende til eiendommen, har krav på innsyn som rettes til den aktuelle kommunen, jf. matrikkelloven § 9. ”Se eiendom” (www.seeiendom.no) er Kartverkets internettjeneste som henter informasjonen fra matrikkelen, og eiendomsenhetstype vil også komme opp på samme måte her. Dette er allmenn tilgjengelig informasjon. Skal det innhentes opplysninger om utformingen av anleggseiendommen, må dette hentes fra den aktuelle kommunes arkiv (UMB, 2013).



Figur 9: Anleggseiendom vist i matrikkelen (Enger, 2013).

2.7 Organisering av parkeringsplasser ved eierseksjonssameie

2.7.1 Innledning

Utbygger må avgjøre hvordan organiseringen av parkeringsplasser ved store utbyggingsprosjekter skal gjennomføres. De må ta hensyn til offentligrettslige krav til parkeringsplasser for prosjektet og samtidig ta hensyn til hva som er mest formålstjenlig for deres del.

Innenfor eierseksjonssameier er det følgende alternativer for organisering av parkeringsplasser:

1. Parkeringsplassene inngår som del av fellesareal
2. Vedtektsfestet bruksrett av parkeringsplassen på et fellesareal
3. Parkeringsplassen er tilleggsdel til seksjonen
4. Parkeringsplassen utgjør en egen næringsseksjon

(Bjaaland & Nielsen, 2009, s.172)

Utbygger kan sikre parkeringsplasser til sameieboerne på en naboeiendom. Da må det tinglyses erklæring på naboeiendommen. Denne rettigheten vil være en servitutt.

2.7.2 Fellesareal

Fellesareal er det arealet som ikke tilhører en bestemt bruksenhet. Eksempler vil være tomteareal med parkering, lekeplasser, fasade, tak, heiser, søppelrom osv. Er ikke annet bestemt i seksjonsbegjæringen vil parkeringsarealet inngå som fellesareal. Utbygger har full rett til å velge en av de tre andre formene som er nevnt over, men da må dette være beskrevet ovenfor beboerne i sameiet.

Generelt sett har alle sameierne uavhengig av størrelsen på sameiebrøken, lik rett til å bruke parkeringsarealet. I ordensreglene ligger det bestemmelser rundt bruken av parkeringsplassene. Slike regler blir fastsatt i et sameiermøte.

Fordeler ved denne type organisering er at plassene blir disponert i fellesskap, og ingen har eksklusiv bruksrett til parkeringen. For utbyggers del har de ikke mulighet til å selge

parkeringsplasser ved denne type organisering. Denne type organisering passer best der alle sameierne ønsker parkering, og alle får et likt antall parkeringsplasser (Bjaaland & Nielsen, 2009, s. 179-181).

2.7.3 Vedtektsfestet bruksrett

Vedtektsfestet bruksrett betyr at en eller flere sameiere har en enerett til å disponere en del av fellesarealet. Det kan gis en rett til en sameier til å bruke en gitt parkeringsplass på fellesarealet. Til gjengjeld må det f.eks. betales en leieavgift på retten, eller at sameieren må dekke vedlikeholds- og driftskostnadene som er knyttet til parkeringsplassen.

Etter eierseksjonsloven er det sameieren som kan sikre seg denne bruksretten. Hvis det skal gjøres forandringer, krever det 2/3 flertall i et sameiermøte. Det kan bare gis en midlertidig eksklusiv bruksrett. Tidsperioden for en slik bruksrett kan variere med mange år. Er det ikke nok parkeringsplasser for alle sameiere, vil det for eksempel være en køordning slik at andre kan disponere plassen etter at den tidligere eieren selger sin bolig i sameiet eller ikke har bruk for plassen lenger.

Ved bruk av vedtektsfestet bruksrett har sameieren rett til å bruke en gitt parkeringsplass, men er det for få parkeringsplasser i et sameie vil dette føre til at ikke alle kan få en slik bruksrett. Det er anledning til å forandre vedtektene slik det blir en omrokering på parkeringsplassene i sameiet, så fremt dette ikke strider mot innholdet i den midlertidige bruksretten. Utbygger har også mulighet til å gjøre endringer under salget av nye prosjekter, hvis dette ikke strider mot salgsdokumentasjonen. En ulempe ved denne typen organisering vil kunne være at utbygger ikke får videresolgt den midlertidige bruksretten hvis det ikke er nok plasser i sameiet. Utbygger kan sikre seg en servitutt til de usolgte parkeringsplassene i sameiet. Det vil da bli tinglyst en heftelse på sameieeiendommen. Utbygger har da anledning til å leie ut plasser, men kan ikke videreselge disse (Bjaaland & Nielsen, 2009, s. 181-184).

2.7.4 Tilleggsdel

En sameier har ved tilleggsdel en enerett til bruk av en tilleggsdel på eiendommen. Sameierne har også enerett på bruken av enhetens hoveddel. En hoveddel er den enheten sameieren bor i, men det kan også være boder og garasjeplasser. Skal en sameier ha en tilleggsdel, må de være eier av en hoveddel i sameiet. Er ikke tilleggsdelen en del av fellesarealet kan det bli

omregulert til parkeringsareal, jf. eierseksjonsloven. Når denne typen eiendom skal registreres, må tilleggsdelen skrives inn på seksjonsbegjæringen og avmerkes på vedlagt plantegning. Utfyllingen av begjæringen er svært viktig slik at det ikke oppstår vansker i ettertid. Etter matrikkelloven er det krav om oppmålingsforretning. Kontorforretning er tilstrekkelig hvis grensene har lik nøyaktighet som resten av grensene på eiendommen. Etter dette blir grensen registrert i matrikkelkartet.

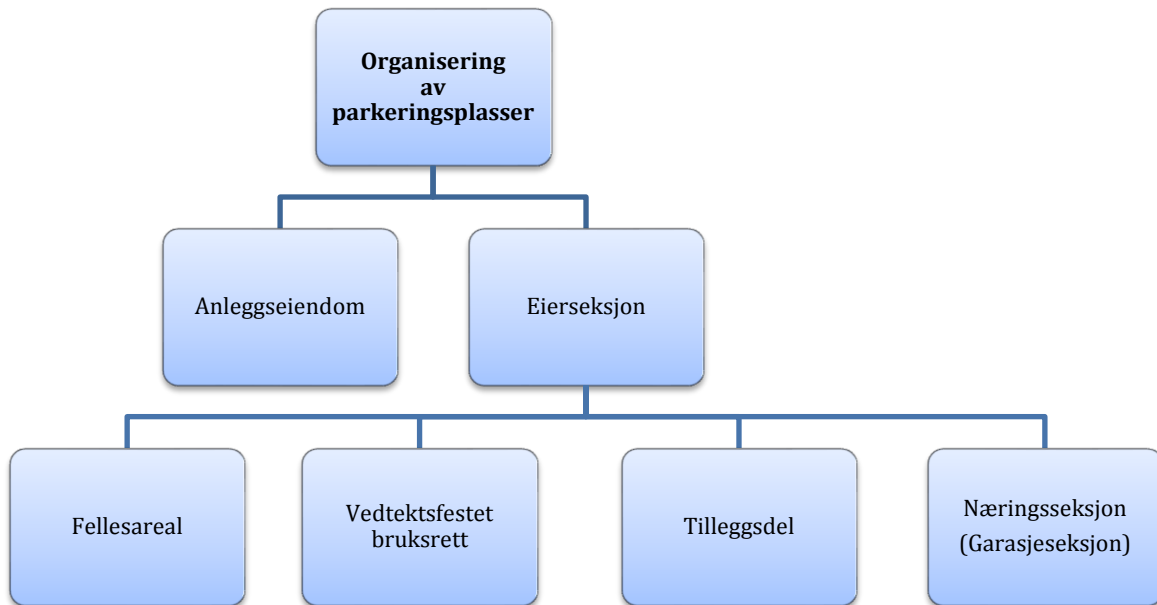
Sameierne har samme rettigheter for tilleggsdelen som for hoveddelen. De kan leie ut plassen hvis det er ønskelig, og ved et eventuelt salg av hoveddelen vil de kunne selge tilleggsdelen sammen med hoveddelen. Sameieren vil også ha ansvaret for vedlikehold av sin del. Fordelen vil være at sameieren har full disposisjonsrett over eiendommen og at utbygger vil få en høyere markedspris ved et eventuelt salg. Ulempen med en slik organisering er at det ikke er andre enn sameierne som kan få en tilleggsdel. Skal sameierne bytte parkeringsplass på tilleggsdelen, må det foretas en resekjoning. Tilleggsdel gir en varig rett til parkering (Bjaaland & Nielsen, 2009, s. 184-188).

2.7.5 Næringsseksjon/garasjeseksjon

Eierseksjonsloven åpner for å opprette to typer seksjoner; bolig og næring. Næringsseksjon består av alt annet enn bolig. Det er da mulig å registrere garasjelegg som en næringsseksjon. De eneste kravene eierseksjonsloven stiller, er at seksjonen må være klart avgrenset og en sammenhengende del av en bygning. Det må også være en egen inngang for hoveddelen. Avgrensningen må være så klar at det ikke oppstår tvil om hvor grensene går. En vegg mellom seksjonene vil være tilstrekkelig. Blir det ikke bygget flere parkeringsplasser enn hva sameiet trenger, vil det ikke være anledning til å opprette næringsseksjon.

En næringsseksjon har som oftest mange eiere. Det vil da bli opprettet et tingsrettslig sameie for eierne av seksjonen. En sameieavtale blir inngått i etterkant. Den skal inneholde retningslinjer for hvilke parkeringsplasser hver av eierne skal ha, anledning for bytte av parkering, vedlikehold, retningslinjer for utleie av parkering og mulighet for gjøre endring av retningslinjene for utleie.

Fordelen med en slik organisering vil blant annet være at andre enn sameierne i eierseksjonen har mulighet til å kjøpe en andel i næringsseksjonen. Dette vil igjen medføre at sameierne må forholde seg til andre parter, noe som vil kunne by på problemer. Blir ikke alle parkeringsplassene solgt har utbygger mulighet til å eie disse etter at næringsseksjonen er overdratt til sameiet. Skal de sitte med retten i over ti år, må denne retten tinglyses jf. matrikkelloven § 10. Utbygger har også anledning til å leie ut parkeringsplasser som ikke har blitt solgt, hvis selskapet er registrert for en slik virksomhet. Dette fører til at selskapet vil få momsfradrag på byggekostnadene for næringsseksjonen (Bjaaland & Nielsen, 2009, s. 188-190).



Figur 10: Organisering av parkeringsplasser (Enger, 2013)

3.0 Empiri

3.1 Innledning

Jeg har valgt ut fire anleggseiendomssaker fra ulike kommuner. Hver enkel sak vil først bli presentert. Deretter vil jeg gjengi svarene jeg har fått gjennom intervjuene, for så å avslutte i kapittel fire med en felles drøftelse av problemstillingen. Helt til sist vil jeg i kapittel reflektere rundt dette med anleggseiendom som ny matrikkelenhet.

Jeg har intervjuet to informanter fra hver sak. Intervjuet har blitt utført med én informant om gangen, med unntak av saken fra Drammen. Der fant vi det mest hensiktsmessig at begge informantene stilte sammen til intervju, siden de hadde jobbet mye med anleggseiendommen sammen. Dette ga de mulighet til å supplere hverandre på de spørsmålene som ble stilt, samtidig som det var tidsbesparende for alle parter.

Intervjuobjektens navn blir ikke gjengitt i oppgaven, i stedet har jeg valgt å bruke kommunenavn og firmanavn. Jeg har også brukt benevnelsen informant for å referere til intervjuobjektene.

Gjennom presentasjonen av saken og intervjuene vil jeg svare på underproblemstillingen *”hvordan gjøres dette i praksis”*. Det blir ikke foretatt noen videre beskrivelse av dette senere i oppgaven.

3.2 Nils Collet Vogts vei 14

Nils Collett Vogts vei 14 grenser til Nordmarka ved Bogstadvannet i Oslo kommune. Området er bedre kjent som Holmenkollåsen. Opprinnelig var dette en tomt med enebolig og gnr. 27, bnr. 1393. Nettoarealet for tomten var på 1789,9 kvm og arealet på anleggseiendommen var 201,77 kvm. Med bakgrunn i tomtens størrelse, ønsket hjemmelshaver å øke tomtens utnyttelsesgrad. Forøvrig kan det opplyses om at boligområdet var regulert til boligformål i småhusplanet. Prosjektansvaret ble tildelt K12 Arkitekter AS. De fikk fullmakt fra hjemmelshaver til å søke om byggetillatelse for oppføring av to eneboliger med felles garasjekjeller, og deretter for deletillatelse for to grunneiendommer og en anleggseiendom. Søknadene ble godkjent, og det ble altså innvilget rammetillatelse for

fraskilling av to tomter med gnr. 27, bnr. 2771 og gnr. 27, bnr. 2772. I tillegg ble det gitt tillatelse til oppføring av en anleggseiendom med gnr. 327, bnr. 1. Det ble videre fastslått at alle de tre eiendommene skulle ha bruksrett til parkering på anleggseiendommen.

Grensen mellom grunneiendommene og anleggseiendommen går midt i dekket mellom disse eiendommene. Heissjakt og trappeoppgang tilhører grunneiendommen, slik at disse går utenfor anleggseiendommen selv, om heisen går ned under grunneiendommen.



Figur 11: "Fotavtrykk" av anleggseiendommen (Erklæringskart, sak: 201203832).

Det feltet som er skravert med grønt på figuren over beskriver bruksrett for gnr. 27 bnr. 1393 og gnr. 27 bnr. 2772, som skal være en adkomstvei. Feltet som har oransje skravur er gangadkomst for de samme eiendommene. Hver eiendom har bruksrett til 2 parkeringsplasser. parkeringsanlegget skal bestå av 6 biloppstillingsplasser og i tillegg inneholde to boder som ikke er vist på kartet. I erklæringen fra Oslo kommune har de satt dette som vilkår for fradelingen. Denne retten har også blitt tinglyst. Ved et eventuelt salg av eiendommen følger bruksretten til parkeringsplassene eiendommen, ikke personen. Hele anleggseiendommen er til felles bruk.

Pr. dags dato er utbygging på tomten ikke igangsatt. Utbygger må igangsette byggingen innen 3 år for at byggetillatelsen ikke skal falle bort. Eierforholdet vil bli overskjøtt når de to eiendommene er ferdigstilt.

3.2.1 Intervju med Oslo kommune

Hvorfor valgte rekvirenten anleggseiendom?

Kommunen opplyser om at plantegningene fra K12 Arkitekter viser en rett grense gjennom parkeringskjelleren, hvilket ikke oppfyller Oslo kommunes vilkår for fastsetting av eiendomsgrenser. De opplyser om at de setter som vilkår at en grense i en bygning må følge en fast vegg. Det ble ikke gjort i dette tilfellet. Kommunens forslag var derfor å skille ut parkeringsarealet som en anleggseiendom. Tidspunktet for søknaden var rett i etterkant av at matrikkelloven trådte i kraft, og søker hadde derfor liten eller ingen kunnskap om den nye matrikkelenheten *anleggseiendom*.

Hvilke muligheter oppstår ved bruk av anleggseiendom?

Ved opprettelse av en anleggseiendom vil overliggende eiendommer også kunne benytte arealet i undergrunnen. Eiendommer som ligger i nærheten av eiendommen kan i tillegg ha bruksrett til parkeringskjeller. Kommunen mener også at opprettelsen av anleggseiendom er en stor fordel i forbindelse med store byggeprosjekter, da flere grunneiendommer rundt anleggseiendommen kan få tinglyst rettigheter til parkering, boder eller eksempelvis sykkelparkering. Det gir også mulighet for at det kan være forskjellige eiere på anleggseiendommen og grunneiendommen. Organiseringen blir med denne løsningen også mer ryddig. I tillegg er kommunen av den oppfatning at utbygger vil ha en større fordel av å kunne pantsette to eiendommer uavhengig av hverandre når de har mulighet til å fradele en anleggseiendom.

Hvordan ville løsningen blitt i dette tilfellet om man ikke hadde anleggseiendom som mulighet?

Kommunen trodde ikke de kunne akseptert en annen løsning, med bakgrunn i eiendomsgrensen som ble nevnt ovenfor. Det kunne eventuelt ha blitt søkt om en dispensasjon fra denne regelen. Skulle det vært valgt en annen løsning så måtte 27/2771 og 27/2772 ha blitt én eiendom, og deretter seksjonert. 27/1393 ville da ha fått tinglyst rett til anleggseiendommen. Et annet alternativ kunne vært at eiendommen ikke ble fradelt tomter, men at det i stedet ble foretatt en seksjonering av de tre enhetene på eiendommen. Bnr 2771, 2772 og 1393 ville da ha blitt tre forskjellige boligseksjoner, og anleggseiendommen ville bli lagt som en tilleggsdel: *næringseiendom*.

Hvilke utfordringer kan man møte på med anleggseiendom?

Kommunen nevner grensen nok en gang, men med bakgrunn i ny matrikkelenhet ble dette løst ved å skille ut eiendommen som en anleggseiendom. De mener at forholdet og dialogen mellom kommunen og søker har vært god gjennom hele søknadsprosessen.

En annen utfordring utbygger møtte på, var krav om igangsettelsesvedtak for anleggseiendommen. Dette førte til en lengre behandlingstid for opprettelse av de ulike panteenhetene enn først antatt. Kommunen mener dette kan gjøre at utbygger kanskje da velger bort anleggseiendom som et alternativ. Likevel trekker de frem at det ved fradeling av en større anleggseiendom blir mer og mer vanlig å arrangere en forhåndskonferanse for å se på muligheten til fradeling i hvert enkelt tilfelle. Dette forenkler søknadsprosessen for både kommunen og søker. Utfordringer innenfor vedlikehold av anleggseiendommen har ikke kommunen noen formening om, da dette er eierens ansvar.

Var det noen problemer med å få godkjent og registrert anleggseiendommen?

Registrering av anleggseiendommen i matrikkelen var et problem som kommunen fremhevet. Matrikkelen viser ikke den tredimensjonale eiendommen, kun ”fotavtrykket” på eiendommen. Eiendommens form i undergrunnen vil da ikke vises, og det er kun de absolutte ytterpunktene som fremkommer. Oppmålingsprotokollen er den eneste muligheten for å se hvordan eiendommen ser ut, og dette er i følge kommunen en stor utfordring. Det tillegges at dette problemet gjelder registrering av alle typer anleggseiendom, og ikke bare for denne saken.

Kan du si noe om erfaringer dere har om anleggseiendom som egen enhet, og om det er andre erfaringer/eksempler dere ønsker å belyse?

Kommunen hadde ingen andre erfaringer å komme med.

3.2.2 Intervju med K12 Arkitekter AS

Hva er bakgrunnen for at dere valgte anleggseiendom?

K12 Arkitekter AS opplyser om at parkeringsanleggets grensesettinger var et problem. Problemstillingen ble drøftet frem og tilbake med tiltakshaver, frem til kommunen kom med anbefaling om at anleggseiendom var den beste løsningen. Dette ble godt mottatt av rekvirenten, og grenseproblematikken ble løst uten videre diskusjoner.

Hvilke muligheter oppstår ved bruk av anleggseiendom?

Rekvirenten påpeker muligheten til å fastsette klare definerte bruksretter og grenser ved anleggseiendom. Denne eiendomsenheten er en mer ryddig løsning enn en eierseksjon ville være. De tinglyste rettighetene vil også være lettere å holde orden på. Eiendommen ligger i et område med store verdier, og det å ha klarhet i rettigheter mener de er svært viktig.

Hvordan ville løsningen blitt i dette tilfellet om man ikke hadde anleggseiendom som mulighet?

Hvis det ikke hadde vært mulig å definere dette som en anleggseiendom, hadde de tre eiendommene blitt seksjonert som tre enheter. De ville da ha lagt parkeringsanlegget til en av de nye boligene, og videre gitt en rett til bruk av parkeringsanlegget for de resterende eiendommene. De legger til at en slik løsning ville vært lite formålstjenlig for denne eiendommen, da kommunen har klare regler for grenser og tildeling av bruksretter. Anleggseiendom gjorde det svært mye enklere.

Hvilke utfordringer kan man møte på med anleggseiendom?

K12 Arkitekter kunne ikke komme på noen utfordringer i forbindelse med opprettelse av anleggseiendom, men de presiserer at byggingen av anlegget ikke har startet enda. De har hatt en god dialog med kommunen, som har hjulpet til under hele prosessen og lagt til rette for at den beste løsningen ble funnet.

Var det noen problemer med å få godkjent og registrert anleggseiendommen?

De opplyser om at de ikke hadde noe med tinglysningen av eiendommen å gjøre. Dette var det kommunen og tiltakshaver som hadde ansvar for. De hadde ikke hørt noe annet enn at tinglysningen av eiendommen var i orden.

Kan du si noe om erfaringer dere har med anleggseiendom som egen enhet, og om det er andre erfaringer/eksempler dere ønsker å belyse?

K12 Arkitekter har kun hatt positive erfaringer med anleggseiendom, selv om de bare har hatt én sak på dette området. De vil benytte seg av denne muligheten i fremtidige prosjekter også.

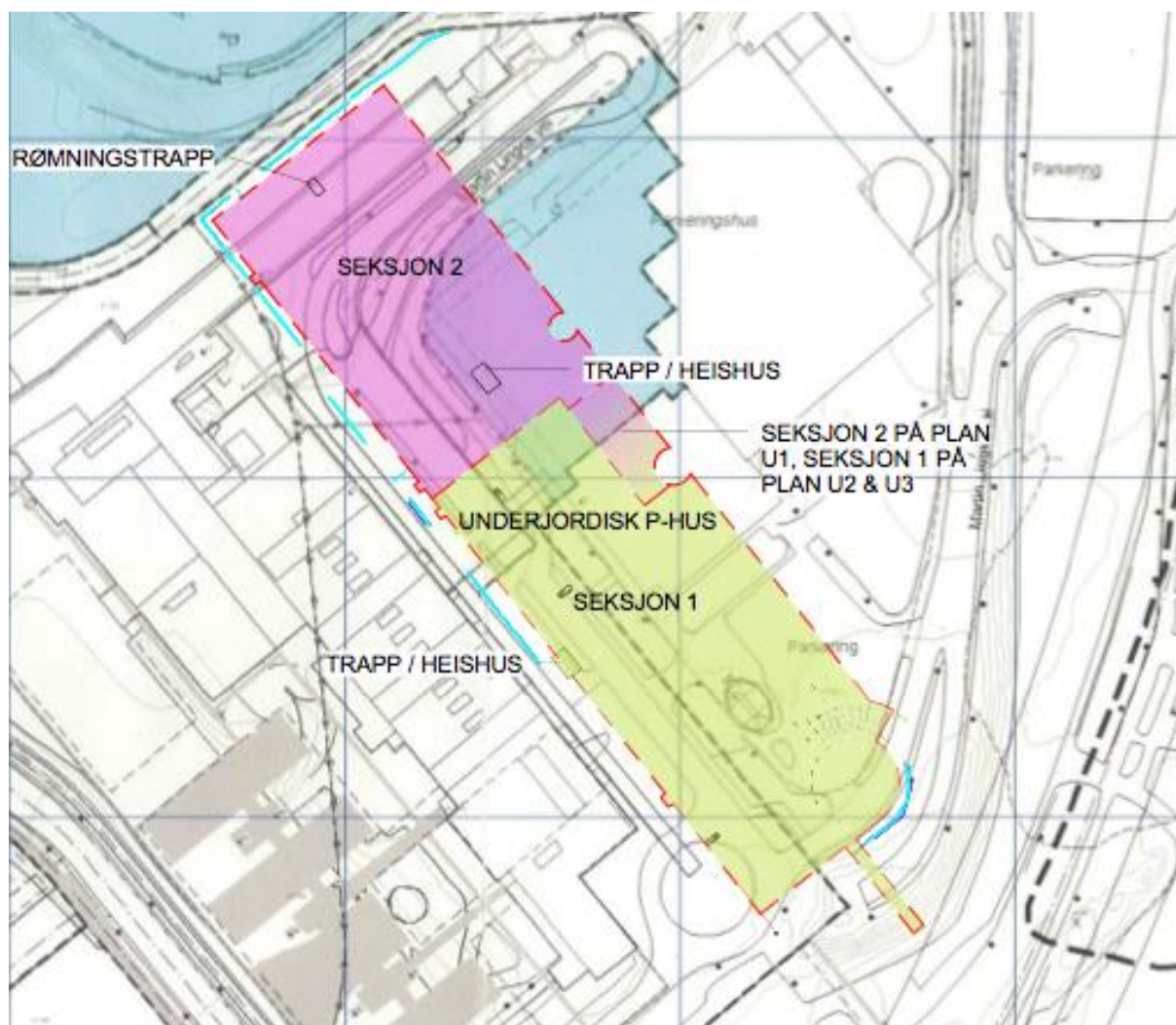
En ting de allikevel ville fremheve, var at i den senere tiden har de erfart tilfeller der parkeringskjellere velges bort, og parkeringen vil da være i 1. etasje med innkjøring direkte fra terrenget. Bakgrunnen er at parkeringskjellere ofte er veldig kostnadskrevenende og omfattende å bygge.

3.3 Martin Linges vei 10

Martin Linges vei 10 ligger på Fornebu i Bærum kommune. Dele- og byggesøknaden innebar å bygge et nytt kontorlokale som skulle leies ut til Statoil ASA. Det skulle også opprettes en anleggseiendom på eiendommen. Fellesareal og grøntanlegg var også en del av søknaden. Søknaden ble godkjent og tinglyst desember 2011. Kontorbygget fikk tildelt gnr. 41 bnr. 639 og anleggseiendommen gnr. 41, bnr. 941.

På den eksisterende eiendommen stod det et parkeringshus og et terminalbygg tilhørende den gamle flyplassen på Fornebu, benyttet av Avinor AS. Disse ble revet før byggingen av de nye kontorlokalene og anleggseiendommen ble påbegynt. I forkant av prosjektet ble det foretatt en omfattende flyttejobb av grenser for å ordne eiendomsforholdene, slik at prosjektet kunne gjennomføres på en mest mulig effektiv måte. Bruken av bygget/tomten er kun regnet for IT, forskning og utviklingsformål, hvilket leietaker, Statoil ASA, vil oppfylle. IT Fornebu Eiendom AS (ITFE) står som hjemmelshaver av anleggseiendommen i dag. Advokatfirmaet Hjort DA har bistått eieren med det juridiske rundt byggingen.

Anleggseiendommen består av et treetasjes parkeringsanlegg under bakken. Inkludert i parkeringskjelleren skal det være nedkjøring, trapper, heissjakt og ventilasjon. Arealet for både anleggseiendommen og grunneiendommen utgjør 66 760 kvm og går over tre plan. Grensen til grunneiendommen er der anleggseiendommen møter jordoverflaten. Heissjakt og trappeoppgang tilhører grunneiendommen, og holdes derfor utenfor anleggseiendommen. Statoil ASA har tinglyst bruksrett til 770 parkeringsplasser på anleggseiendommen og 66 parkeringsplasser på terrenget i 15 år, med mulighet til forlengelse med fem år av gangen. Bygningen på grunneiendommen består av fem bygninger som er bygget på kryss og tvers over hverandre. Alle fem byggene skal ha en bruksrett parkeringsanlegget over og under bakken. Figur 12 viser anleggseiendommens yttergrenser.



Figur 12: Seksjon 1 og 2 er "fotavtrykket" til anleggseiendommen (Seksjoneringstegningen, 2012).

3.3.1 Intervju med Bærum kommune

Hvorfor valgte rekvirenten anleggseiendom?

Kommunen trodde rekvirenten valgte anleggseiendom fordi de skulle bygge parkeringsanlegget under bakken. Dette ble da den eneste muligheten og dermed den beste løsningen. De opplyser også at to tilstøtende eiendommer også har bruksrett på parkering. Dette understreker at denne løsningen var mest hensiktsmessig.

Hvilke muligheter oppstår ved bruk av anleggseiendom?

Kommunen mener det er flere muligheter med anleggseiendom sammenlignet med grunneiendom. Ved å ha muligheten til å dele opp i to enheter, kan man registrere enhetene på ulike eiere, samtidig som man kan pantsette de to enhetene hver for seg. I denne saken, er det en stor verdi som er pantsatt i eiendommen. Det er normalt sett nødvendig i et så stort prosjekt hvor de er avhengig av lånefinansiering.

Hvordan ville løsningen blitt i dette tilfellet om man ikke hadde hatt anleggseiendom som mulighet?

Dersom det hadde det vært mulig å opprette eierseksjon, hadde denne løsningen blitt valgt opplyser kommunen. Dette lot seg ikke gjennomføre, på grunn av tildeling av alle bruksrettene som skulle være i parkeringsanlegget. Det tas med i betraktningen at informanten opplyser at han ikke var delaktig på dette tidspunktet i prosessen.

Hvilke utfordringer kan man møte på med anleggseiendom?

En utfordring kommunen påpeker, er å skaffe tegninger og koordinater over anleggseiendommen. For å løse dette problemet mest hensiktsmessig, henvender kommunen seg direkte til arkitektene og ikke til utbygger av prosjektet. Arkitektene oversender da bildefiler med nødvendige opplysninger. Forholdet til rekvirent som i dette tilfellet har vært Advokatfirmaet Hjort DA har vært ryddig. Kommunen opplyser om at de har hatt en kontaktperson hos advokatfirmaet, slik at de slipper å henvende seg til forskjellige personer. Kontaktpersonen tar henvendelsene videre for å innhente nødvendig informasjon til kommunen og videre til tinglysning. Et eksempel som ble tatt opp, var innhenting av fullmakt fra forskjellige personer ved tinglysningen. Dette ble innhentet av kontaktpersonen før bruksretten ble tinglyst. Denne fremgangsmåten mener kommunen er viktig, da prosjektene er store og aktørene mange.

Var det problemer med å få godkjent og registrert anleggseiendommen?

Kommunen synes det var vanskelig å få tinglyst anleggseiendommen. Mange brev ble sendt frem og tilbake til Kartverket før selve eiendomsenheten ble tinglyst. De opplyser også om at sletting av gamle bruksretter på eiendommen gjorde det mer omfattende, fordi det var fredningsvedtak på deler av tomten. Det tillegges at det var rekvirenten som løste denne saken. Informanten mente matrikkelføringen ikke hadde vært noe problem. ”Fotavtrykket” på eiendommen blir registrert og det ble vedlagt et høydekoordinat.

Kan du si noe om erfaringer dere har om anleggseiendom som egen enhet, og om det er andre erfaringer/eksempler dere ønsker å belyse?

Kommunen opplyser om at de i tidligere saker har hatt en egen gårdsnummerserie for å kunne holde anleggseiendom adskilt fra andre matrikkelenheter. Dette ble gjort ved at de la 300 til gårdsnummeret. Tinglysningen godtok ikke dette ved denne eiendommen. Tinglysningen har forskjellig praksis på dette i følge kommunen. Martin Linges vei 10 er den eneste anleggseiendommen i Bærum som har samme gårdsnummer som avgivereiendommen. Utover dette har de ulike sakene for anleggseiendommer mange likhetstrekk.

3.3.2 Intervju med Advokatfirmaet Hjort DA

Hva er bakgrunnen for at dere valgte anleggseiendom?

Når anleggseiendom ble valgt, var det for å få et eget panteobjekt. Utbygger vil da lettere skaffe seg finansiering, noe som er vesentlig for et bygg i denne kostnadsklassen. Anleggseiendommen kan betjene flere rettighetshavere, hvilket antyder at anleggseiendommen er lettere å håndtere enn en eierseksjon vil være. Dette er i følge advokatfirmaet hovedbegrunnelsen for valget. De var også klare på at de ville ha forskjellige eiere på grunneiendommen og anleggseiendommen. Ved valg av anleggseiendom har man en stor frihet som eier. Man kan for eksempel styre tildeling av bruksretter ved et eventuelt salg av hele anlegget. Siden IT Fornebu er en langsiktig eier, har ikke salgsargumentet vært utslagsgivende i denne saken.

Hvilke muligheter oppstår ved bruk av anleggseiendom?

En stor mulighet ved anleggseiendom er merverdiavgifts fordel, på inntektene salg og/eller leie fra parkeringsplassene. Det er også merverdiavgiftsfradrag ved å bygge en anleggseiendom, noe som gjør at det blir billigere å bygge en anleggseiendom med utleieplasser enn hva det vil være å bygge en eierseksjon med parkeringsareal som fellesområdet. Dette er en viktig grunn til at parkeringsanlegg er registrert som anleggseiendom. Muligheten for flere panteobjekt og adskilte eiere er en annen stor fordel som anleggseiendom fører med seg.

Hvordan ville løsningen blitt i dette tilfellet om man ikke hadde anleggseiendom som mulighet?

Eneste alternativ til anleggseiendom var seksjonering. Anleggseiendommen og grunneiendommen ville da ha vært en eiendom med samme gårds- og bruksnummer. Videre kunne man ha seksjonert hver enkelt parkeringsetasje eller hver enkelt parkeringsplass som tilleggsdeler. Løsningen kunne ha fungert, men hadde vært lite formålstjenlig. De nevner også at eierseksjon skal velges fremfor anleggseiendom der det er mulig, men dette praktiseres forskjellig fra kommune til kommune.

Hvilke utfordringer kan man møte på med anleggseiendom?

En utfordring Hjort DA påpekte var hvor eiendomsgrensen skulle trekkes. Den ytre grensen er enkel å fastsette, men hvor skulle man trekke grensen i selve volumet? Hvor skal for eksempel grensen gå i en heissjakt eller i en luftekanal? Spørsmålene lot seg løse, selv om det var en tidkrevende prosess. Problemstillingene ble diskutert med kommunen, og de kom til slutt til enighet. Kommunen var først og fremst opptatt av å ha klare grenser, slik at eierforholdet lett kunne verifiseres. I korte trekk konkluderte de med at heissjakt og trappeoppgang tilhørte grunneiendommen.

Innhenting av informasjon av hvordan anlegget faktisk så ut var også utfordrende. Dette fordi det ikke finnes noe tredimensjonal register som fanger opp hvordan volumet ser ut. For å få tinglyst en evigvarende bruksrett på en parkeringsplass, må plassen måles opp og fradeles. De opplyser om at dette i dag lar seg løse ved tinglysning av en erklæring som beskriver hvor mange parkeringsplasser og hvem som har rett å bruke disse. Dette er i følge Hjort DA parkeringsnormen til kommunen, og er med på å lette tinglysningsarbeidet betraktelig. Tildeling av den enkeltes parkeringsplass er opptil eier av anlegget.

Hjort opplyser også om at det er forskjellig praksis for tildeling av gårdsnummer på anleggseiendom. Et eget nummer er mer praktisk, spesielt når en grunnboksutskrift gjøres. Man deler da inn i en anleggseiendom og en grunneiendom.

Var det problemer med å få godkjent og registrert anleggseiendommen?

Det var ingen store problemer med å få tinglyst anleggseiendommen, men i forkant var det mye jobb med å avklare eiendomsgrensene. Fjerning av gamle tinglyste heftelser på eiendommen var også arbeids- og tidkrevende. Avslutningsvis påpeker de at det ved registrering av en anleggseiendom vil det bli en enklere og mer oversiktlig matrikkel og grunnboksblad.

Kan du si noe om erfaringer dere har om anleggseiendom som egen enhet, og om det er andre erfaringer/eksempler dere ønsker å belyse?

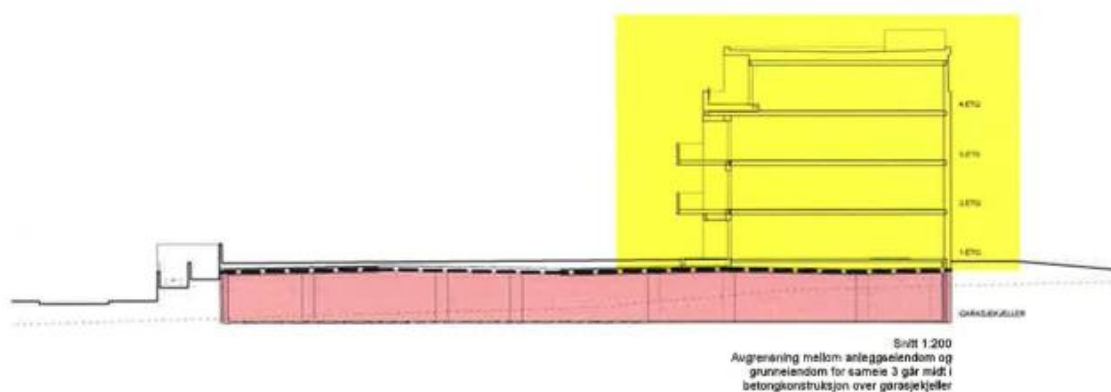
Hjort erfarer at små kommuner har lite eller ingen kunnskap om denne matrikkelenheten. Kommunen er avhengig av å hente ekspertise utenifra, evt. vil de måtte godkjenne noe som de ikke har grunnlag for å mene noe om.

3.4 Bondistranda

Bondistranda ligger i Asker kommune, på østsiden av Bondivannet, i retning Røyken kommune. Utbyggelsen for selve området startet for 13 år siden, og har bestått av mange byggetrinn. Byggetrinn 2, som omfatter anleggseiendommen, er valgt ut for gjennomgang i denne oppgaven.

Det var ingen annen bebyggelse på tomten ved byggestart, kun et landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde som var regulert for utbygging. Asker og Bærum boligbyggerlag (ABBL) har vært rekvirent og utbygger. Plan- og bygningsetaten i Asker kommune behandlet dele- og byggesøknaden, og utført også oppmålingsforretningen. Det ble søkt om tomtedeling for byggetrinn 2, og en garasjekjeller under terrenget skulle fradeles som en egen anleggseiendom. Hele utbyggingsområdet er delt opp i fem sameier. Grunneiendommen ble tildelt gnr. 51, bnr. 2, og anleggseiendommen gnr. 51, bnr. 184. Se figur 13 og 14.

Arealet for anleggseiendommen er på 3300 kvm. Etter at anleggseiendommen stod ferdig, ble eiendommen overskjøtet fra ABBL til Huseierforeningen, som består av representanter fra alle sameiene. Foreningen vil utføre drift og vedlikehold av eiendommen. Hver enkelt leilighet har bruksrett til en parkeringsplass, med mulighet for kjøp av en ekstra plass. Bruksretten blir på denne måten en vedtektsfestet bruksrett. Avgrensning mellom grunneiendommen og anleggseiendommen går midt i betongkonstruksjonen over garasjekjelleren. Eiendomsretten under anleggseiendommen tilfaller anleggseiendommen.



Figur 13: Det gule er grunneiendommen, og det som er under bakkenivået er anleggseiendommen (Delesøknaden).



Figur 14: "Fotavtrykket" av anleggseiendommen (Delesøknaden).

3.4.1 Intervju med Asker kommune

Hvorfor valgte rekvirenten anleggseiendom?

ABBL valgte anleggseiendom som enhet fordi det ikke var mulig å innlemme parkeringsanlegget i seksjoneringsameiet, da andre eiendommer skulle ha bruksrett på anleggseiendommen. Informanten kunne videre fortelle at det var de som foreslo anleggseiendom ovenfor utbygger.

Hvilke muligheter oppstår ved bruk av anleggseiendom?

En mulighet er at man får organisert en volumeiendom på en formålstjenlig måte, slik at eksempelvis tildeling av bruksretter i parkeringsanlegget vil bli enklere. Særlig med tanke på at andre gårds- og bruksnummer skal ha parkeringsrett i anlegget. De trekker også frem at det er en stor fordel å kunne ha to panteobjekter, både med tanke på finansiering og muligheten for å ha flere eiere.

Hvordan ville løsningen kunne blitt i dette tilfellet om man ikke hadde anleggseiendom som mulighet?

Om mulig hadde valget i denne tilknytning falt på seksjonering. Man hadde da lagt parkeringsanlegget som en tilleggsdel for hver enkelt seksjon. Denne løsningen var ikke mulig å gjennomføre, opplyste kommunen. Siden det var flere bruksnummer utenfor den overliggende seksjonen som skulle ha parkeringsplasser i anleggseiendommen, var anleggseiendom en mer ryddig løsning sammenlignet med en seksjonering.

Hvilke utfordringer kan man møte på med anleggseiendom?

Utforming av protokollen var en utfordring siden dette var en av de første anleggseiendommene som ble behandlet. Asker kommune utarbeidet, med utgangspunkt i denne saken en rutine, noe som dekket både saksbehandling etter plan- og bygningsloven og matrikkelloven. Dette vil hjelpe kommunen med videre arbeid i tilknytning til anleggseiendom. En annen utfordring kommunen trakk frem, var eierforholdet til undergrunnen under anleggseiendommen. I denne saken ble eierretten lagt til anleggseiendommen, ettersom grunneiendommen ikke kunne benytte undergrunnen slik eventuelt en anleggseiendom ville kunnet. Kommunen la til rette for at saksbehandlingen og oppmålingsforretningen kunne gå raskest mulig.

Var det problemer med å få godkjent og registrert anleggseiendommen?

Kommunen kunne opplyse om at det ikke var noen problemer med å få registrert og godkjent anleggseiendommen. ABBL sendte inn de prosjekterte koordinatene, slik at kommunen kunne registrere eiendommen i matrikkelen. Kommunen fremhevet at det er ønskelig med et register som også viser den tredimensjonale utformingen av anleggseiendommen i matrikkelen.

Kan du si noe om erfaringer dere har om anleggseiendom som egen enhet, og om det er andre erfaringer/eksempler dere ønsker å belyse?

Informanten hadde vært delaktig i fire anleggseiendommer. En ting informanten ville trekke frem var hvordan eiendomsgrensene skulle settes. Dette gjaldt spesielt for heissjakter, luftekanaler osv., altså innretninger som gikk gjennom grunneiendommen og anleggseiendommen.

3.4.2 Intervju med Asker og Bærum boligbyggerlag

Hva er bakgrunnen for at dere valgte anleggseiendom?

Asker og Bærum Boligbyggerlag (ABBL) mente anleggseiendom var den beste måten å organisere eiendommen på. Eiendommen hadde flere sameiere på eiendom 51/1 og en naboeiendom som skulle ha bruksrettigheter i samme parkeringsanlegg. De opplyste også om at det ville ha vært umulig å fradele flere bruksnummer for å opprette eierseksjoner. Kommunen hadde gjennom samarbeidsmøter med ABBL kommet med løsningen tidlig i planleggingsfasen.

Hvilke muligheter oppstår ved bruk av anleggseiendom?

Muligheten som ABBL drar frem ved anleggseiendom er blant annet at organiseringen av parkering og boder blir gjort på en mer effektiv måte, spesielt i forbindelse med store prosjekter. Vedlikeholdsdelen vil være mer oversiktlig, og det vil være et klart skille mellom anleggseiendommen og sameiene. De understreker at de som står for den daglige driften, har det fulle og hele ansvaret for anleggseiendommen. ABBL mener også at det vil være lettere å leie ut boder og parkeringsplasser på anleggseiendom med tanke på profittmaksimering. De tillegger at dette ikke er noe tema for deres prosjekter, siden et boligbyggelag først og fremst skal tilfredsstille medlemmenes interesser. Det er også lettere å gi hjemmel for en parkeringsplass for eiendommer som ikke er tilknyttet bygget hvor anleggseiendommen ligger. Ved eierseksjon ville dette vært vanskeligere.

Pant er også en stor fordel de har hatt stor nytte av. ABBL fortalte at ved en anleggseiendom opprettes det to panteobjekter, én på grunneiendommen og én på anleggseiendommen. Etter overtagelsen slettes pantet, siden ABBL er ansvarlig for å gi fra seg et heftelsesfritt grunnboksblad. Anleggseiendommen ligger under huseierforeningen, og det vil derfor ikke være mulig å pantsette bruksretter i anleggseiendommen for de som har bruksrett. Ved store utbygginger vil det ofte være behov for finansiering, og bankene vil da enkelt kunne ta pant i eiendommen. Noen av bruksrettene i denne saken ble gitt til eiendommer med forskjellige gårds- og bruksnummer, noe som ikke er mulig ved eierseksjon opplyser de om.

Hvordan ville løsningen kunne blitt i dette tilfellet om man ikke hadde anleggseiendom som mulighet?

Hadde ikke eiendommen blitt registrert som en anleggseiendom, hadde de forsøkt å søke om reguleringsendring ved seksjonering. Eiendommen ville da ha fått et bruksnummer, og parkeringsanlegget hadde blitt lagt som tilleggsdel under sameiet. Kartet med tilleggsdelen ville da blitt tinglyst. Ved seksjonering ville det vært opprettet et fellesareal med eksklusiv bruksrett. ABBL opplyser om at dette hadde vært lite hensiktsmessig og anleggseiendom ble derfor valgt.

Hvilke utfordringer kan man møte på med anleggseiendom?

De hadde innen nevneverdige utfordringer knyttet til denne enheten. De legger til at det tidlig var god dialog med Asker kommune, hvilket gjorde det lettere å komme til enighet når utfordringene oppstod. Utbygger nevnte også at det var vanskelig å tilfredsstille alle krav i reguleringsplanen med tanke på den generelle utbygningen. De kunne eksempelvis også ha fått krav fra forskjellige interesseorganisasjoner om konsekvensutredning for eksempel for vannkvaliteten på eiendommen.

Var det problemer med å få godkjent og registrert anleggseiendommen?

Det var ingen problemer med å få registrert eiendommen. Kommunen tilrettela prosessen for utbygger slik at saksgangen skulle gå raskt og smidig. Kommunen anbefalte anleggseiendom som beste løsning, noe som gjorde det lettere for utbygger.

Kan du si noe om erfaringer dere har om anleggseiendom som egen enhet, og om det er andre erfaringer/eksempler dere ønsker å belyse?

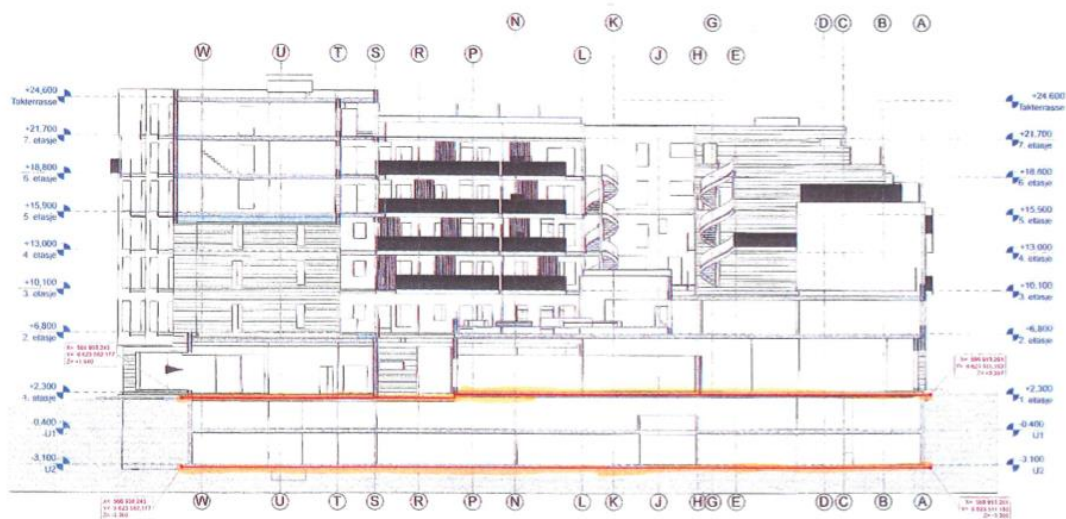
Et problem som har kommet frem i andre anleggseiendomssaker, er hvor grenselinjen mellom anleggseiendommen og grunneiendommen skal gå. Ved bygging av en heissjakt/trappeoppgang, stilles det ofte spørsmålstegn ved dette. Skal hele heissjakten/trappeoppgangen tilfalle grunneiendommen eller skal grensen være lik som utenfor heissjakten? ABBL ønsker seg klarere retningslinjer for dette.

3.5 PIR 7- Union Brygge

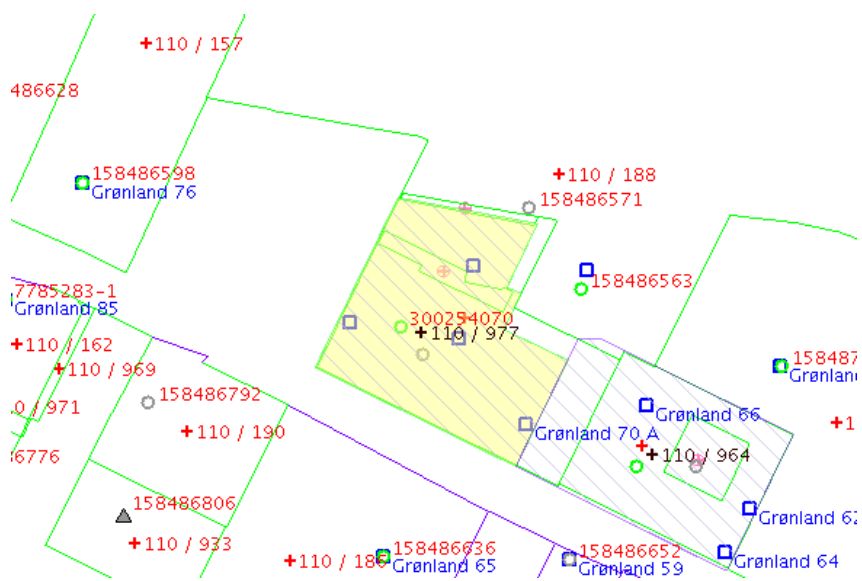
PIR 7- Union Brygge ligger ved Elvebredden i Drammen kommune. Opprinnelig var det ett gårds- og bruksnummer på eiendommen, gnr. 110 bnr. 188. Eiendommen var knyttet til et større område hvor det tidligere har blitt fradelt parseller fra et stort område. I denne saken skulle det fradeles en parsell med navn PIR 7, som skulle bestå av næringslokaler i første og delvis andre etasje. Resten av bygget over bakkenivå har blitt til 81 leiligheter. Utbygger, Union Eiendomsutvikling, har beholdt to underetasjer som er fradelt og opprettet som anleggseiendom med gnr. 110 bnr. 977. Anleggseiendommen ble fradelt fra gnr. 110 bnr. 976 som i dag har blitt et eierseksjonssameie, og fra gnr. 110 bnr. 188 som er utenfor PIR 7. De som har bistått Union Eiendomsutvikling med det juridiske har vært Fulford Pettersen & Co Advokatfirma DA.

Kommunen stilte krav til antall parkeringsplasser, boder og bruksretter i anlegget. Det er tinglyst 136 biloppstillingsplasser på arealet og 7 bruksretter for parkering på naboeiendommen, som også er en anleggseiendom. Utbygger har lagt opp til utleie av parkeringsplasser gjennom en bruksrett på ti år av gangen, og i tillegg er det er mulig å kjøpe parkeringsplasser. Eiere av leilighetene i PIR 7 hadde for øvrig leierett eller kjøpsrett på parkeringsplasser i anleggseiendommen. Erklæringer som adkomstretter over andre eiendommer, bruksrett til parkering og boder og ansvar for vedlikehold har også blitt tinglyst hver for seg. Gjennom erklæringene har utbygger ordnet det slik at de har mulighet til å leie ut plasser som ikke er i bruk. Anleggseiendommen har et areal på ca. 5880 kvm.

Grensen mellom overflateeiendommen og anleggseiendommen går midt i dekket mellom disse eiendommene. Grensen i heissjakt og trappeoppgang går også på samme sted. Overflateeiendommen har eierretten under anleggseiendommen.



Figur 15: Kartutsnitt av PIR 7. Grensene til anleggseiendommen er markert med oransje (Delesøknaden).



Figur 16: "Fotavtrykk" av anleggseiendommen (Enger, 2013)

3.5.1 Intervju med Fulford Pettersen & Co Advokatfirma DA og Drammen kommune

Hva er bakgrunnen for at dere valgte anleggseiendom?

Fulford Pettersen & Co opplyste om at grunnen til at Union Eiendomsutvikler valgte anleggseiendom var for å ha frihet innenfor styring, uten innblanding fra andre eiere. De opplyste om at det på naboeiendom også er en anleggseiendom som henger sammen med den nye anleggseiendommen, 110/977. Union Parkering er eier av begge anleggene, noe som kan føre til at eieren kan sammenføre eiendommene på et senere tidspunkt. Anleggseiendom var derfor mest hensiktsmessig, ifølge begge informantene.

Hvilke muligheter oppstår ved bruk av anleggseiendom?

Begge informantene opplyste at ved opprettelse av en anleggseiendom legger de vekt på styring når det er en eier som har hjemmel for hele anlegget. De vil da stå friere med tanke på driften av anlegget, også her uten innblanding fra andre eiere. For eksempel vil det være mulig å selge ideelle deler av anlegget, som da blir et tingsrettslig sameie. Dette vil da reguleres etter sameieloven.

En annen mulighet er at utbygger bygger flere parkeringsplasser enn hva det er behov for. Utbygger kan få momsfradrag på 25 prosent på de parkeringsplassene som ikke blir brukt av beboerne i sameiet, men dette forutsetter at utleier er et selskap registrert for utleie. Momsfradraget gjelder både for utbyggingskostnader og for leieinntekter etter ferdigstillelse.

De opplyste om at momsfradraget ikke var et relevant argument for PIR 7- prosjektet, ettersom det ikke ble bygget nok parkeringsplasser for sameiene tilknyttet anlegget. Dette er derimot en stor fordel for utbygger i større prosjekter. I dette prosjektet hadde ikke utbygger klart å selge/leie ut alle parkeringsplassene til de som hadde kjøpt leilighet i PIR 7, hvilket har gitt de mulighet til å leie utleieplassene til eksterne leietakere. Det vil bli inngått en korttidsleiekontrakt på ca. en måned for mulighet med forlengelse. Dette ble gjort for at man i sameiet har mulighet til å kjøpe en bruksrett i ettertid. Med dette oppfyller de at vilkåret for rett til parkering for beboerne i et sameie.

Hvordan ville løsningen blitt i dette tilfellet om man ikke hadde anleggseiendom som mulighet?

Hadde eiendommen ligget rett under eierseksjonssameiet, ville man kunne registrert volumeiendommen som en næringsseksjonsparkerings, men siden eiendommen strekker seg under flere eiendommer ville dette vært vanskelig å gjennomføre.

Et annet alternativ kunne vært at hver parkeringsplass ble registrert som tilleggsdeler til hver enkel seksjon. De parkeringsplassene som ikke var i bruk kunne da ha blitt lagt som et fellesareal. Utbygger kunne også eventuelt ha tatt hjemmel i de parkeringsplassene som ikke var i bruk.

Til slutt foreslo de at hver enkelt parkeringsplass kunne vært en næringsseksjon. Gjennom en klagesak kommunen hadde inne ble det åpnet for denne løsningen. Når dette var mulig åpnet det for en større mulighet for registrering av næringsseksjoner for utbygger. PIR 7 hadde vært planlagt lenge, så denne løsningen kom etter at anleggseiendommen på PIR 7 var godkjent.

De forklarer at avgjørelsen om det skal være en eierseksjon eller anleggseiendom avhenger av de dokumenter som utbygger sender inn til kommunen. Oppfyller utbygger kravet til dokumentasjon for utbygging av anleggseiendom, vil utbygger få det slik de ønsker, men de legger til at hvis det kan seksjoneres så skal eierseksjonalternativet velges. Siden anleggseiendommen allerede var godkjent av kommunen, kunne ikke eierseksjon opprettes.

Hvilke utfordringer kan man møte på med anleggseiendom?

De opplyser om at det er viktig å ha et nøyaktig kartgrunnlag for å få godkjent en anleggseiendom, slik at grenser blir nøyaktig målt inn med riktige koordinater. I noen tilfeller er det vanskelig å innhente slik informasjon. Utover dette opplever de ingen utfordringer.

Når matrikkelloven trådte i kraft, lagde kommunen, i samarbeid med utbygger av det første prosjektet som var representert med en advokat fra Fulford Pettersen & Co, en mal for hvordan kommunen og utbygger skulle håndtere denne type enhet. Denne malen blir brukt i alle saker som omhandler anleggseiendom. De opplyser om at denne jobben har vært svært avgjørende for behandling av lignende saker i etterkant av denne.

Var det problemer med å få godkjent og registrert anleggseiendommen?

Etter matrikkelføringen på eiendommen ble gjennomført, ble eiendommen tinglyst, før seksjoneringen ble gjennomført. Det eneste problemet i denne prosessen var å få klarhet i eiendomsgrensene på overflateeiendommen, før delingen av eiendommen kunne gjennomføres.

Kan du si noe om erfaringer dere har om anleggseiendom som egen enhet, og har dere andre erfaringer/eksempler som er verdt å belyse?

Begge informantene opplyste om at hver rettighet ble tinglyst som en egen erklæring. Dette er gjort i alle saker i Drammen kommune siden enheten kom i 2010. De mener dette er en mer oversiktlig måte å tinglyse erklæringen på, i stedet for å tinglyse alle rettighetene i et dokument.

Et annet eksempel er grensesettingen mellom overflateeiendommen og anleggseiendommen. Det finnes to forskjellige løsninger for grensesetting i heissjakter og trapper. En løsning er å sette heissjakt og trapper til overflateeiendommen. Det kan også gjøres på den mer tradisjonelle måten som i denne saken, hvor grensen er trukket i dekket mellom overflateeiendommen og anleggseiendommen inkludert heissjakt/trapper.

Kommunen trekker også frem egen gårdsnummerserie for anleggseiendom. Deres oppfatning er at det er ulik praksis for tildeling av nummerserie i Norge. I starten hadde Drammen kommune en egen nummerserie, som de gikk bort fra når lov og forskrift kom. De stilte spørsmålstegn ved hvorfor andre kommuner kunne få godkjent en anleggseiendom med egen nummerserie uten at de hadde søkt Kartverket. Siden loven er klar på at det ikke skal opprettes egen nummerserie mener de det er viktig å oppfylle dette kravet. De mener anleggseiendom bør være lettere synlig i matrikkelen, og ønsker av denne grunn en fullstendig veiledning fra Kartverket vedrørende anleggseiendom.

4.0 Drøfting

I dette kapittelet vil jeg gå tilbake til problemstillingene som er beskrevet i kapittel 1. Underproblemstillingene vil bli gjennomgått hver for seg, og jeg vil presentere det som har kommet frem under intervjuene og sette dette opp mot teorien. I tillegg har jeg gjennom intervju med Lars Elsrud fra matrikkelavdelingen og gjennom samtale med tinglysningsavdelingen ved Kartverket fått deres synspunkter på det som har kommet frem under intervjuene. Disse kommentarene har vært med på å utfylle og forstå informantenes uttalelser bedre.

De utplukkede sakene det er tatt utgangspunkt i omhandler anleggseiendommer i undergrunnen hvor anleggseiendommene benyttes til parkering for overliggende eiendommer. Anleggseiendommene er opprettet etter matrikkelloven § 11. Av de fire eiendommene som er beskrevet i oppgaven er det Nils Collet Vogts vei 14 som peker seg ut. Dette fordi parkeringskjelleren er mye mindre sammenlignet med parkeringsanleggene i de tre øvrige sakene. Fordelen med dette er at flere størrelser av anleggseiendommer blir belyst.

4.1 Hvilke muligheter/fordeler fører denne type enhet med seg?

Matrikkelloven legger til grunn at en eiendom skal kunne fungere uavhengig av andre eiendomsenheter. Er det mulig å opprette eierseksjonssameier, skal dette alternativet velges fremfor anleggseiendom, jf. matrikkelloven § 11 fjerde ledd. Anleggseiendom er med andre ord en sekundærløsning sammenlignet med eierseksjoner. Informantene i alle sakene opplyste om at vilkåret for anleggseiendom var oppfylt.

Matrikkelen inneholder retningslinjer for hvordan man skal avgjøre om en enhet er hensiktsmessig eller ikke, men ettersom det ikke er et krav til oppfyllelse, opererer kommunene med ulik praksis. En kommune kan derfor velge å vektlegge de faktorer som gagnar de selv best, enten det skulle være av konstruksjonsmessig, praktisk eller rettslig art. Med bakgrunn i utfordringene knyttet til retningslinjene kan det diskuteres hvor vidt retningslinjene burde ha vært enda tydeligere, slik at det ikke er rom for tilpasse beslutningen etter eget behov i de spørsmål hvor kommunen skal avgjøre om det skal opprettes en eierseksjon eller anleggseiendom.

Det første en utbygger vil foreta seg er en vurdering av om anleggseiendom er en hensiktsmessig løsning i forhold til eierseksjon med en næringsseksjon. Som beskrevet i delkapittelet om næringsseksjon så deler eierseksjonsloven seksjoner inn i to typer: bolig og næring. Næringsseksjon består av alt annet enn bolig, det er da mulig å opprette en garasjeseksjon. De kan også velge å opprette parkering som fellesareal, vedtektsfestet bruksrett eller tilleggsdel. Den organiseringsformen som er mest lik anleggseiendom er næringsseksjon.

Kommunen må gjøre en vurdering av om parkeringsanlegget er mer formålstjenlig med en seksjon eller en anleggseiendom. Hvor grundig kommunens skjønnsmessige vurdering er i hvert enkelt tilfelle er vanskelig å ta stilling til. Det settes heller ingen krav til dokumentasjon av hvilke kriterier kommunen har lagt til grunn for sin beslutning i de enkelte tilfellene. I alle sakene i denne oppgaven har informantene opplyst om at det ikke har vært mulig å opprette en eierseksjon. De utrykte at anleggseiendommen oppfylte lovens vilkår for en selvstendig og funksjonell enhet, samt at anleggseiendommen gjorde selve organiseringen av parkeringsanlegget mer formålstjenlig. Altså var anleggseiendom den mest hensiktsmessige løsningen.

I intervjuene kom det for øvrig frem at kommunen foretar en vurdering av innkommende delesøknader. Hvis de oppfyller kravene til selvstendig enhet og papirene inneholder riktige data vil opprettelsen av anleggseiendom bli godkjent. Eksempler på riktige data kan være matrikkelbrev, avtaler, erklæringer og grunnboksutskrift over involverte matrikkelenheter.

I Martin Linges vei 7, Bondistrand og PIR 7 utrykte informantene at anleggseiendom var et godt valg med tanke på at de alle var utbyggingsprosjekter av en viss størrelse. Dette gjelder spesielt for prosjekter i og rundt store byer hvor det er arealknapphet. Store prosjekter koster mye, og det er da en fordel å ha mulighet til å pantsette to separate eiendommer. Som nevnt i bakgrunnskapittelet var dette et stort behov under delingsloven. Det var særlig fokus på at anleggseiendom skulle kunne benyttes som et separat panteobjekt. Dette fordi utbyggere ønsket å pantsette og omsette anleggseiendom uavhengig av grunneiendommen(e). Anleggseiendom åpnet for dette.

Når det opprettes en anleggseiendom har utbygger sikret seg en totrinns finansiering løsning ved at de kan få etablert to førsteprioritets lån. De vil kunne opprette to forskjellige lån med

pant i hvert sitt objekt. Selvaag Bolig ASA har opplyst om at prisen for en parkeringsplass i Oslo-området kan variere fra kr 250 000,- til kr 1 000 000,-. Panthaver vil derfor ha et mer sikkert pantobjekt når anleggseiendom er benyttet som matrikkelenhet.

Næringsseksjon er det alternativet som kan ”konkurrere” med anleggseiendom. Likevel kan det se ut til at eierseksjon kan stå ovenfor noen flere utfordringer sammenlignet med anleggseiendom. Når det har blitt opprettet en eierseksjon stilles det krav til å avholde sameiermøte etter eierseksjonsloven. I tillegg vil det i tilfeller hvor flere sameiere eier en næringsseksjon bli opprettet et tingsrettslig sameie, jf. sameieloven. Siden det i tilfeller med næringsseksjoner er flere eiere, vil dette spesielt kunne by på utfordringer i forbindelse med å få gjennomslag for endringssaker. Slike saker kan for eksempel dreie seg om spørsmål knyttet til utleie, salg av parkeringsplasser og lignende. Opprettelse av en anleggseiendom vil slippe disse utfordringene, organiseringen blir friere uten innblanding fra andre.

I modellen som ble brukt under delingsloven som Nordtveit beskriver i sin artikkel, blir de gjeldene eierforholdene løst på følgende måte. Sameierne på en eiendom får en eksklusiv bruksrett til ulike deler av eiendommen, som i disse tilfellene vil være parkeringsplasser i parkeringsanlegget. Bruksrettene vil i denne tilknytning være festeretter og/eller servitutter som blir registrert på overflateeiendommen. Før matrikkelloven trådte i kraft eksisterte det ingen registre som fanget opp denne type eiendom. Organiseringen av rettighetene ville blitt spredt utover mange forskjellige eiendommer. Gjennom anleggseiendom har man fått mulighet til å opprette egne enheter over og under grunneiendommen. Rettighetsforholdene har gjennom den nye matrikkelenheten derfor blitt mye lettere å holde orden på gjennom bruksretter, tinglysning av erklæringer og lignende.

Som det står i matrikkelforskriften § 29 er det ikke mulig å opprette en anleggseiendom på en festegrund. Dette er en utfordring som ofte blir glemt. Går vi tilbake og ser på eiendommer som ble registrert før matrikkelloven trådte i kraft, vil man kunne finne eksempler på dette. Dette gjelder særlig i byer der det finnes butikker over forskjellige volumeiendommer som er registrert som grunneiendom. Er volumeiendommen en grunneiendom, er det i teorien mulig å opprette en festekontrakt med en butikkeier. Hadde derimot volumeiendommen blitt registrert i dag hadde det ikke vært mulig å opprette en festegrund på anleggseiendommen. Årsaken til dette er at grensene på en festegrund går like langt ned som ved en grunneiendom. Er avstanden ned til anleggseiendommen for kort, kan det ikke opprettes en anleggseiendom.

Den eneste muligheten man da har er å fradele festegrunnen og opprette den som en grunneiendom. Er avstanden så stor at den ikke berører eiendomsretten kan en anleggseiendom opprettes. Et eksempel kan være en vei eller tog tunnel under eksempelvis et stort hyttefelt.

I matrikkelloven § 11 femte ledd står det at det må være en privatrettslig avtale mellom grunneiendommen og anleggseiendommen hvis enhetene skal kunne knyttes sammen.

I alle sakene har det blitt tinglyst erklæringer mellom seksjonene og anleggseiendommen, som inneholder avtale om bruk av parkering og andre rettigheter i anlegget. Denne kontrakten tinglyses på begge matrikkelenhetene. I PIR 7-saken ble alle de forskjellige erklæringene tinglyst hver for seg, noe kommunen mente var mer oversiktlig. I de andre sakene ble erklæringene tinglyst sammen. Tinglysning av erklæringene hver for seg vil da føre til at erklæringene er mer oversiktlig videre vil det bli lettere å finne tilbake til hver enkelt erklæring innenfor den eiendommen som gir de forskjellige rettighetene til en herskende eiendom.

En annen stor fordel som særlig Advokatfirmaet Hjort og Fulford Pettersen & Co trakk frem var fordelene av fradrag for merverdiavgift ved utleie av parkeringsplasser. Utbygger må oppfylle ulike krav fra kommunen når det gjelder bygging av parkeringsplasser til boligprosjekter. I sakene som har blitt gjennomgått har utbygger bygget både anleggseiendommen og boligenhetene på jordoverflaten. Utbyggerne har da hatt et ansvar for å bygge tilstrekkelig med parkering til boligene, og antall parkeringsplasser blir bestemt i byggetillatelsen. Når sameierne har fått de plassene de har krav på, kan utbygger selge/leie ut de resterende plassene. Hvis utbygger velger å leie ut parkeringsplassene som ikke skal disponeres av sameiet, vil de oppnå momsfordel på disse. Momsfradrag fordelen forutsetter at bedriften som leier ut parkeringsplassene er et selskap som er registrert for utleie. Utbygger vil få rett til fradrag for inngående merverdiavgift for eksempel på bygge- og oppussingskostnader i tilknytning til uteieplassene. Drifts- og vedlikeholdskostnadene vil det også kunne føres fradrag på. Dette er en stor økonomisk fordel for utbyggere, noe som kan føre til at de foretrekker anleggseiendom som enhet.

Spesielt informanten fra Advokatfirmaet Hjort ga uttrykk for at utbyggerne bygde større parkeringshus enn strengt tatt nødvendig, slik at det var mulig med flere utleieplasser. De har da mulighet til å få dekket mye av kostnadene gjennom fradrag på momsen. Selv om dette

ikke har vært avgjørende for sakene i denne oppgaven, har dette vært en viktig faktor for opprettelsen av matrikkelenheten. Ved opprettelse av en næringsseksjon gis det også mulighet til momsfradrag slik som for anleggseiendom, men denne synes ikke kjent for alle informantene. Utbygger har da to valgmuligheter. Til tross for dette mente utbyggerne og kommunene at anleggseiendom var en mer hensiktsmessig måte å organisere en garasjekjeller på, spesielt med tanke på at det da er færre eiere å forholde seg til.

Det finnes to muligheter for at en matrikkelenhet skal kunne håndtere alle bruksretter. Matrikkelenheten kan være en anleggseiendom, alternativt er det mulig å reseksjonere for deretter å opprette en næringsseksjon. Når en reseksjonering gjennomføres vil det bli fortatt en offentlig saksbehandling etter eierseksjonsloven. Dette kan gjøre prosessen mer komplisert når det gjelder behandlingstiden. Utbygger som ønsker å komme i gang med sitt prosjekt så fort som mulig vil derfor kunne velge bort reseksjonering. Det vil med bakgrunn i dette være lettere å kunne opprette en anleggseiendom.

Informantene opplyste om at andre eiendommer som har forskjellige gårds- og bruksnummer vil kunne få rett til en bruksrett i en anleggseiendom, men det vil være mulig å kunne styre bruksrettene på samme måte ved en næringsseksjon, selv om det er mer tungvint. Det vil også være vanskelig å unngå innblandinger fra andre eiere ved en næringsseksjon. Dette alternativet virket ukjent for informantene. Utbygger har to valgmuligheter når andre bruksnummer skal ha en rett i parkeringsanlegget, altså næringsseksjon og anleggseiendom. Hvis den eneste grunnen til å opprette en anleggseiendom er at naboeiendommer med forskjellige bruksnummer skal få rett i parkeringsanlegget, vil næringsseksjon være like hensiktsmessig. Siden anleggseiendom er enklere å organisere vil kanskje anleggseiendom være mer hensiktsmessig i forhold til næringsseksjon.

En annen fordel er at grunnboksbladet til en anleggseiendom vil være mer oversiktlig enn et grunnboksblad for en seksjon. Erklæringene blir liggende på anleggseiendommen og på de eiendommene som har fått en annen manns rett over sin eiendom. Seksjoner vil ha et mer omfattende grunnboksblad, all historikk komme for hver seksjon og alle rettighetene vil ligge sprett rundt på hver seksjon. Ved en anleggseiendom blir alt samlet på denne eiendommen siden det er en eier.

Etter at en anleggseiendom er registrert kan eiendommen seksjoneres hvis det er ønskelig. Er det én eier på anleggseiendommen, står eieren like fritt for å håndtere servitutter og pengeheftelser. Det er også stor grad av avtalefrihet mellom partene i en sak. Kommer partene til enighet om innholdet i avtalen, så overprøver ikke tinglysningen det privatrettslige mellom partene. Det vil si at avtalen mellom eier av en anleggseiendom og en grunneiendom står fritt til å tinglyse forskjellige erklæringer hos hverandre bare det ikke strider imot regelverket. Avtaler kan gå på bruk av fellesadkomstvei, vedlikehold, osv.

Delingsloven hjemlet ikke registrering av volumeiendommer, men de nektet heller ikke registrering av denne typen enhet. Oslo var en av få kommuner som godkjente registrering av denne type enhet før matrikkelloven, mens resten av landet hadde liten eller ingen kunnskap om registrering av volumeiendommer før matrikkelloven trådte i kraft i januar 2010. Matrikkelloven har ført til økt forståelse og kunnskap om registrering av volumer i undergrunnen enn hva der var tidligere.

Intervjuene avdekket ulike erfaringer og et varierende kunnskapsnivå innenfor anleggseiendom hos kommuner og utbyggere. K12 Arkitekter hadde liten kunnskap siden dette var den første saken de hadde vært innblandet i, mens Advokatfirmaet Hjort som har jobbet mye med anleggseiendom hadde mye større kunnskap på området.

Kort oppsummert finnes følgende muligheter ved oppretting av anleggseiendom som matrikkelenhet:

- Separate panteobjekter som gir større økonomisk frihet for hjemmelshaver
- Fradrag for merverdiavgift på utleie av overskuddsplasser
- Håndtering og organisering av anleggseiendom er lettere enn andre alternativer

4.2 Hvilke utfordringer kan man møte på ved benyttelsen av matrikkelenheten?

Alle informantene opplyste om at det var en god dialog mellom kommunen og rekvirenten, hvilket var med på finne frem til løsninger før uenighetene ble for store. Dessuten forenklet muligheten for opprettelse av anleggseiendom mange av utfordringene som tidligere hadde gjort seg gjeldene.

En utfordring informantene pekte på var knyttet til grensesetting. Som nevnt i teorikapitlet er det ingen klare regler for hvor langt ned eiendomsgrensen kan gå. I matrikeloven § 11 første ledd er det opp til hver enkelt kommune å avgjøre ved skjønn om matrikkelenheten er en selvstendig enhet. Det står videre at adkomstretter kan komme fra tilstøtende eiendommer.

Det er utbygger som sender inn forslag til kommunen om hvor grensen skal gå, men kommunen avgjør sak utfallet om hvor grensen mellom anleggseiendommen og grunneiendommen blir lagt. Alle informantene etterlyste klarere regler innenfor dette med grensesetting. En konsekvens av dette er at hvis noen mener kommunen har vurdert grensesettingen feil, kan de i ytterste konsekvens få rettet et erstatningskrav mot seg. Erstatningskravet kan gjelde uenigheter om hvem som har eierrett til for eksempel en eventuell heissjakt. Det kan by på problemer når heissjakten blir ”kuttet i to” mellom en grunneiendom og en anleggseiendom. Som nevnt i et av intervjuene er det to muligheter for etablering. Enten må grunneiendommen eie heissjakten helt ned gjennom anleggseiendommen, eller så vil det måtte trekkes en grense i heissjakten ved overgangen mellom grunneiendommen og anleggseiendommen. I sakene som ble undersøkt ble begge alternativene brukt. Når heissjakten blir delt i to vil det være vanskelig å kunne avgjøre hvem som har ansvaret når et eventuelt uhell skulle skje. Vedlikeholdet av sjakten er også et tema for diskusjon. Når grunneiendommen eier heissjakten helt ned, vil ikke disse problemene oppstå. Da er det grunneiendommen som har det fulle å hele ansvaret. Siden brukerne er avhengig av heisen bør vedlikeholdskostnadene deles mellom grunneiendommen og anleggseiendommen. Hvilket av disse to alternativene som bør benyttes er vanskelig å fastslå. Når det ikke er noen klare regler for hvor grensen skal gå, vil det være vanskelig for kommunen og utbygger å foreta en endelig konklusjon. Det vil bli brukt ulik praksis på hvordan grenser skal fastsettes.

Oslo kommune hadde en klar oppfatning av at det nye lovverket skulle baseres på deres, men den løsningen som ble foreslått i NOU 1999: 1 og som ble den endelige løsningen i Ot. prp. nr. 70 var en litt annen. Dette førte til at det ble en motstand mot de nye reglene, i stedet for å få fagmiljøet til å enes om et regelsett som kanskje kunne fungert bedre. Et slikt utgangspunkt kan ha ført til at kunnskap ble tilbakeholdt i forbindelse med utarbeidelse av ny matrikkellov. Dette kan ha skapt svakheter og uklarheter ved den nye loven.

Kommunene uttrykker at det er en utfordring at matrikkelen bare viser "fotavtrykket" til eiendommen, og ikke den tredimensjonale utstrekningen av eiendommen. Matrikkelloven § 11 andre ledd sier at det bare er de fysiske yttergrensene av eiendommen som skal måles inn. I dag er det altså kun x og y som beskriver anleggseiendommen, ingen høydekoordinat z. Informantene ønsker seg derfor en endring i matrikkelen som viser hvordan utformingen til en anleggseiendom skal utføres på en mer spesifisert måte, slik at utstrekningen på eiendommen blir synliggjort.

Informasjonen i matrikkelen sier med bakgrunn i overnevnte ikke noe om hvordan eiendommens form ser ut. Innhenting av informasjon om en anleggseiendom gjøres i kommunen, noe som avhenger av at kommunen har et godt arkivsystem. Skal matrikkelen være tredimensjonal kan dette føre til at ytterligere problemstillinger dukker opp. Blir man for eksempel nødt til å 3D registrere seksjoneringen inne i en bygning på jordoverflaten også? På den andre siden kan det også oppstå andre utfordringer når en viser eiendommen tredimensjonalt. Dette kan dreie seg om naboeiendommer som ønsker å ha sin eiendomsrett ned i undergrunnen registrert i matrikkelen. Seksjonseiere vil også kanskje ytre ønske om en tredimensjonal fremvisning av sin enhet i matrikkelen. Det er derfor viktig å tenke igjennom hvilke andre konsekvenser en tilsynelatende positiv endring i loven kan føre med seg. Det er ikke sikkert at en endring alene utelukkende oppleves som positiv når alt kommer til alt. I denne sammenheng tror jeg det er hensiktsmessig å dra nytte av andre lands erfaringer med tredimensjonal registrering, og med bakgrunn i dette se på egen tilnærming til eksempelvis denne form for registrering.

Kommunen påpekte at anleggseiendom er en fordel i store prosjekter. Parkeringsarealet vil ta opp boligarealet på jordoverflaten. Det som er positivt med anleggseiendom er at parkeringen blir "gjemt" bort i undergrunnen, slik at det ikke tar opp plass. K12 Arkitekter på den andre siden mente utbygging av anleggseiendommer i undergrunnen er kostnadskrevenende. Dette kan føre til at utbygger velger å bygge parkeringsanlegg i første etasje av et hus for å spare utgifter på byggingen. Dette avhenger av beliggenheten på eiendommen som skal bygges. Er det mye fjell og lignende vil det være dyrere å grave og bygge i motsetning til et sted hvor det er løsere masse i grunnen. Når det blir for dyrt å bygge anleggseiendommer, vil utbygger kanskje bygge parkeringsanlegg på jordoverflaten. Når dette blir gjort i byer der det er mangel på plass for bolig og næringsbygg vil arealet bli utnyttet til det bedre, selv om det er en dyrere

løsning. Anleggseiendom har da åpnet for registrering av volumer i undergrunnen, som er en stor fordel i urbane områder.

Det var tydelig at de kommunene og rekvirentene som hadde jobbet mye med anleggseiendom hadde størst forståelse av temaet. Oslo har vært en foregangskommune for andre kommuner i Norge. Informantene ga uttrykk for at denne modellen henger igjen noen steder. Det er da særlig snakk om egen nummerserie. Grunnen til at det ble innført ny nummerserie var at delingsloven ikke hjemlet volumeiendommer. Departementet kom med en vurdering i 1990 som foreslo at eiendommer som skulle registreres som volumeiendom måtte ha en egen nummerserie, som klart viste at det ikke var en grunneiendom som ble registrert. I matrikkelforskriften § 7 står det at matrikkelnummeret for anleggseiendom skal bestå av gårdsnummer og bruksnummer, og at bruksnummeret skal inngå i en fortløpende nummerering innenfor gårdsnummeret.

Saken fra Oslo kommune skiller seg ut når det gjelder egen nummerserie. De har ikke samme gårdsnummer som overflate eiendommen, men det kommer ikke klart frem hvorfor dette nummeret ble gitt. De andre kommunene har ikke dette avviket. Med dette kan vi se at Oslo fortsatt opererer med en litt annen nummerering enn hva de andre kommunene gjør. Drammen kommune opplyste at dette ble gjort hos flere kommuner, og tinglysningen godkjente i mange tilfeller dette. Forskriftene åpner ikke for en egen nummerserie. Unntak gjøres kun når det foreligger godkjent søknad om egen nummerserie til Kartverket. Når forskriften er så klare som de er, virker det som det ikke er rom for annen tolkning av loven. Hvorfor godkjenner kommunen annen nummerering og hvorfor godkjenner tinglysningen i noen tilfeller annen nummerering? Som det står i forskriften er den eneste muligheten at Kartverket godkjenner en annen nummerering etter at en søknad er innsendt. Det kan virke som om noen eiendommer får godkjent tinglyste dokumenter med en annen nummerserie utenom å søke Kartverket. Det er vanskelig å si hva årsaken til at denne praksisen fortsatt blir opprettholdt.

På den andre siden kan man i dag finne et tekstfelt i matrikkelen, hvor det blant annet står hva slags matrikkelenhet det er. Når dette er mulig er det ikke nødvendig med en egen nummerserie for anleggseiendom. Bli en anleggseiendom fradelt eller det skjer en arealoverføring i ettertid som fører til at det blir en grunneiendom, vil det oppstå en utfordring hvis anleggseiendommen har en egen nummerserie. Denne problematikken oppstod når det

ble innført egne nummerserier for fylkes-, riks- og kommuneveier. Når veier bytter eier fra for eksempel fylkesvei til riksvei vil det oppstå problemer. Man er avhengig av et informasjonsfelt for å se hvilken type matrikkelenhet som er benyttet. Kartverket mener det er viktigere å bygge nummereringen på hvor eiendommen er geografisk plassert i kommunen, slik at det blir lettere å finne beliggenheten på eiendommen. Ved sammenslåing av kommuner vil en egen nummerserie for anleggseiendommer medføre problemer. Når anleggs-eiendommer har en egen nummerserie som er lik i kommuner som blir slått sammen, vil dette føre til at anleggseiendommene kan få lik nummerering. Den nummereringen som er i dag er kanskje oversiktelig nok, selv om nummereringen ikke skiller seg fra andre grunneiendommer. Det blir gitt tilstrekkelig informasjon i matrikkelen til å skille mellom anleggseiendom og grunneiendom.

Blir en anleggseiendom opprettet ute i distrikts-Norge, vil regelverket kunne dekke de fleste problemene, ettersom eiendomsforholdene er mindre kompliserte utenfor byene.

Når det blir opprettet anleggseiendommer i byer med mange kompliserte eierformer, som for eksempel heftelser, servitutter osv., vil kanskje ikke matrikkelloven strekke til på alle punkter. Jordskifteloven er en lov som vil være mer dekkende. Jordskifteloven er et lovverk som kan rette opp i slike kompliserte eierformer. Jordskifteretten har mulighet til å gå inn i et område og "viske ut" den eksisterende eiendoms- og rettighetsstrukturen som er i området, og deretter å etablere nye grenser. Matrikkelloven har ikke denne muligheten. For etablering av anleggseiendom i et tungt nedlesset område som innehar mange rettigheter og grenser fra før av, vil lovverket være tungvint.

Man kan stille spørsmålsteget ved om utbygger og kommune burde ha tenkt på den endelige matrikulære løsningen tidligere enn det som gjøres i dag. Gjennom planleggingsfasen blir dette sjelden tatt hensyn til. Det burde blitt bestemt tidligere om det skal etableres en eierseksjon eller for eksempel en anleggseiendom osv., dette vil føre til en lettere byggeprosess. Det ville vært mer hensiktsmessig at den endelige utformingen med tanke på den matrikulære løsningen burde kanskje vært avklart på et tidligere tidspunkt?

En utfordring vil fortsatt være at involverte parter har forskjellige erfaringer innenfor anleggseiendom, særlig når det gjelder grensesetting av en anleggseiendom. I de tidligere forarbeidene var det gitt et kompetansekrav, men dette falt bort når den endelige loven trådte i kraft.

Samlet sett er utfordringene som kan oppstå ved oppretting av anleggseiendom:

- Utfordringer innenfor den skjønnsmessige vurderingen av grensesetting
- Tredimensjonal fremvisning i matrikkelen
- Ulik nummerserie blir fortsatt praktiser

5.0 Avsluttende refleksjoner

Gjennom å intervju to parter fra hver sak fikk jeg tilstrekkelig sammenlignbart materiale til å kunne besvare problemstillingen. Gjennom utarbeidelse av en intervjuguide prøvde jeg å formulere så konkrete spørsmål som mulig. Alle informantene ble stilt samme spørsmål for å lettere kunne sammenligne de ulike sakene, og på den måten skape grunnlag for å konkludere i de forskjellige forholdene.

Den skjønnsmessige vurderingen kommuner står ovenfor i forbindelse med valg av matrikkelenhet er en utfordring selv om det finnes retningslinjer i forskriften. Ettersom det ikke er fastsatt klare krav i denne sammenheng vil konklusjonen i saker av samme karakter kunne variere. Man kan stille spørsmål ved om det burde bør tydelige regler for etablering av en anleggseiendom på dette punktet.

Som informantene ga uttrykk for, så er muligheten for etablering av flere panteobjekt en stor fordel ved opprettelse av en anleggseiendom. Dette kommer utbygger til gode i større prosjekter som er kostnadskrevene. Utbygger er også ofte avhengig av å kunne leie ut parkeringsplasser for å kunne oppnå kostnadsbesparelser gjennom merverdiavgifts fradrag. For å kunne utnytte denne fordelene er utbygger avhengig av å bygge større parkeringskjellere enn det som strengt tatt er nødvendig. Små utbyggere kan i denne sammenheng falle utenfor siden det kan bli for kostnadskrevene å opprette en slik matrikkelenhet. Selv om næringsseksjoner også kan dra nytte av momsfordelen, vil de i motsetning til anleggseiendommer ikke kunne godtgjøre seg av fordelene når det gjelder mulighet for flere panteobjekt. Dette vil da kunne føre til at utbygger heller velger bort anleggseiendom som løsning, og i stedet forsøker å fremlegge en løsning som oppfyller kravet om en selvstendig enhet i undergrunnen.

Håndtering og organisering har vist seg å være lettere ved opprettelse av anleggseiendom. Etter min oppfatning var ikke alle informantene klar over at det er mulig for andre gårdsnumre å ha parkering i en næringsseksjon. Dette gjør at utbygger kanskje vil velge bort anleggseiendom og bygge en næringsseksjon i stedet. Behandlingstiden for en seksjonering blir også kortere, noe som gjør at utbygger kommer raskere i gang med utbyggingen. På den annen side vil håndteringen av bruksretter og servitutter vil også være lettere ved en anleggseiendom. Selv om grunnboksbladet ved anleggseiendom blir mer oversiktlig, vil det være utfordrende å få tinglyst alle erklæringene. Her er det mange som får tildelt en rett, og det vil etter min mening være uoversiktlig å holde orden på mange erklæringer som inneholder ulike rettigheter. Ved en seksjon vil slike erklæringer ikke blir så omfattende.

Det er kun "fotavtrykket" som blir vist i dagens matrikkel. Informantene kunne ønske seg en tredimensjonal fremvisning i fremtiden. Pr. dags dato er dette ikke mulig å gjennomføre. Registreringen av et slikt volum vil også være svært tid- og kostnadskrevenende for utbygger og kommunen. Dette gjelder særlig for store anleggseiendommer i undergrunnen. Når tunneler skal registreres i en matrikkel vil dette være store prosjekter som tar mye tid og resurser. I dag er det svært få jernbanetunneler som er registrert som anleggseiendom. Registrering av tunneler kan være ønskelig i områder der det er en omfattende rettighetsstruktur, men der toget går under store fjellområder med få grunneiere og liten rettighetsstruktur, vil det kanskje ikke være like nødvendig. Bli tunneler registrert der det er en omfattende rettighetsstruktur vil for eksempel Jernbaneverket få en sterkere eiendomsrett. Med tanke på lagring av dokumentasjonen som ikke blir lagret i matrikkelen vil det være viktig å lage en omfattende protokoll for kontorforretningen. Kommunen må da ha et godt arkivsystem som tar seg av disse dokumentene.

Egen nummerserie henger igjen etter delingsloven, og blir derfor fortsatt praktisert selv om loven sier noe annet. Når loven er tydelig på at dette ikke skal gjøres, mener jeg det er merkelig at det fortsatt gjøres i noen kommuner, og videre at Tinglysningen godkjenner dette. Selv om mange er uenige om denne nummereringen mener jeg det er viktig å oppfylle vilkårene i loven.

Etter å ha jobbet med dette prosjektet sitter jeg igjen med mer kunnskap om den nye matrikkelenheten anleggseiendom. Enheten har åpnet for store fordeler for utbygger, og gir

mulighet til å registrere volumeiendommer i Eiendomsregisteret. Jeg sitter igjen med et inntrykk av at lovverket ikke gir tilstrekkelige retningslinjer for valg av matrikkelenhet i enkelte tilfeller. For å unngå ulik praktisering innenfor anleggseiendom burde loven ha vært noe mer omfattende, konkret og tydelig når det gjelder angitte retningslinjer. Utbyggerne har ofte en økonomisk synsvinkel på opprettelse av anleggseiendom. Ved opprettelse av eierseksjon må det være et sameie, mens ved anleggseiendom står utvikleren friere ved å kunne velge mellom en/ flere eiere eller være en del av et sameie. Og ved opprettelse av en anleggseiendom kan man registrere volumer på en bedre måte i motsetning til hvordan det var under delingsloven.

5.1 Forslag til videre arbeid

En mulighet som åpner seg gjennom anleggseiendom er å beskytte eiendomsretten, dette gjelder spesielt for registrering av bruer og tunneler i forbindelse med veianlegg, da ikke all offentlig infrastruktur i undergrunnen er registrert i matrikkelen. I de tilfeller hvor en tunnel eller bru er registrert som en anleggseiendom, oppstår det en sterkere eiendomsrett. Når en tunnel er registrert i matrikkelen, vil overliggende naboeiendommer kunne se at en tunnel går under deres eiendom. Eieren av tunnelen vil da bli informert hvis arbeid planlegges utført på en av naboeiendommene. Denne muligheten var ikke til stedet under delingsloven. Hvordan fremvisningen av en tunnel i matrikkelen bør være, og hvilke tunneler som burde være registrert i matrikkelen kan være en et forslag til videre arbeid. Et annet aspekt kan være å forske på eiendomsgrensen, hvor langt den går ned i undergrunnen og finne eksakte eksempler på dette.

I denne oppgaven har kun saker som omhandler parkeringsanlegg. Det kunne derfor vært interessant å se på andre typer anleggseiendommer, særlig anleggseiendommer i sjø. Pr. dags dato finnes det svært få eller ingen registrerte anlegg i sjø, men dette antas å øke i årene fremover ved utbygging i og rundt kystnære områder.

6.0 Referanser

- Johannessen, A., Kristoffersen, L. & Tufte, P., (2009). *Forskningsmetode for økonomiske og administrative fag* (2. Utg.). Oslo: Abstrakt Forlag.
- Askheim, O. G. A., & Grenness, T., (2008). *Kvalitative metoder for markedsføring og organisasjonsfag*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Sevattal, H. & Hegstad E., (2006). Norge. Artikkel i: *Dannelse og transaksjoner vedrørende fast eiendom i de nordiske lande*. Kort & Matrikelstyrelsen. Danmark.
- Bjaaland, R., M. & Nielsen J., E., (2009) *Eiendomsprosjekter en praktisk juridisk håndbok*. Fagernes: Cappelen Damm AS.
- Falkanger, T., & Falkanger, A., T., (2012) *Tingsrett*. (7. Utg.) Oslo: Universitetsforlaget.
- UMB, 2013. "EIE200: Innbundet pensumlitteratur. Kompendium 1: Referanser Unntatt C1 og E1". Pensum kompendium for EIE200, Eiendomsregistrering og eiendomsdanning.
- UMB, 2013. "EIE200: Innbundet pensumlitteratur. Kompendium 2: Referansene C1 og E1". Pensum kompendium for EIE200, Eiendomsregistrering og eiendomsdanning.

Tidsskriftartikk

- Nordtveit, E., (1997) "Frå to- til tredimensjonal grunneigedom?", *Kart og Plan*, vol 57, 1997, s. 233-237.

Lovforarbeider og offentlige utredninger

- NOU 1999:1. *Lov om eiendomsregistrering- Om et forbedret eiendomsregister og forslag til ny lov om eiendomsregistrering til erstatning for delingsloven.* Miljøverndepartementet 1999.
- Ot. prp. Nr. 70. (2004-2005) *Lov om eiendomsregistrering.* Miljøverndepartementet
- NOU 1988:16. *”Eigedomsgrenser og administrative inndelingsgrenser”.* Sivillovutvalget, Justis- og politidepartementet, 1988.

Nettadresser:

- *”Matrikkellova- kommentarer til lov og forskrift”*, Miljøverndepartementet, 2012.
http://www.regjeringen.no/pages/1949457/Matrikkellova_kommentarer_til_lov_og_forskrift_120821.pdf (har brukt dokumentet hele semesteret).
- Miljøverndepartementet.(2013) tilgjengelig fra:
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/kart-og-eiendomsinformasjon/matrikkelen.html?id=614667> (lest 01.12.2013)

Seminar anleggseiendom:

- Foredragsholder: Tor Valstad, (2013) *”Kommunens erfaring og praksis med opprettelse av anleggseiendom etter matrikkelloven”.* (Selvaag Bolig ASA) Foredrag holdet 27. september, 2013.
- Foredragsholder: Erlend Rølles, (2013) *”Andre aktørers erfaring og praksis med opprettelse av anleggseiendom etter matrikkelloven”* Foredrag holdet 27. september, 2013.
- Foredragsholder: Trond Håvard Lie, (2013) *”Andre aktørers erfaring og praksis med opprettelse av anleggseiendom etter matrikkelloven”* Foredrag holdet 27. september, 2013.

Informasjon fra kommunen:

- Oslo kommune:
 - o K12 Arkitekter AS, (2011) ”*Søknad om tillatelse til tomtedeling.*”
 - o Oslo kommune, (2012) ”*Delingstillatelse*”
- Bærum kommune:
 - o Rådmann, (2010) ”*Godkjent delesøknad.*”
 - o Advokatfirmaet Hjort , (2010) ” *Søknad om deling av eiendom - Martin Linges vei 10.*”
- Asker Kommune:
 - o Asker og Bærum Boligbyggerlag AL, (2013) ”*Søknad om tomtedeling for byggetrinn 2*”
- Drammen kommune:
 - o Fulford Petterson & Co Advokatfirma DA, (2012) ”*Delesøknad*”
- Drammen kommune, 2012. ”*Kvalitetssikring av saksbehandling i forbindelse med rutinebeskrivelse vedrørende etablering av anleggseiendom.*”

Lover

LOV-2005-06-17-101 Lov om eiendomsregistrering (matrikkellova)

LOV-2008-06-27-71 Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

LOV-1997-05-23-31 Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

LOV-1979-12-21-77 Lov om jordskifte (jordskifteloven)

LOV-1961-06-16-15 Lov om rettshøve mellom grannar (grannelova)

LOV-1996-11-29-72 Lov om petroleumsvirksomhet (petroleumsloven)

Vedlegg 1

Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS
NORWEGIAN SOCIAL SCIENCE DATA SERVICES



Havalf Hørløges gate 29
N-5007 Østengen
Norsøy
Tel: +47 55 58 21 17
Fax: +47 55 58 96 50
nsd@nsd.uib.no
www.nsd.uib.no
Org nr. 985 301 884

Einar A. Hegstad
Seksjon for planlegging, eiendom og jus Universitetet for miljø- og biovitenskap

1432 ÅS

Vår dato: 04.12.2013

Vår ref: 36292 / 2 / KH

Deres dato:

Deres ref:

TILBAKEMELDING PÅ MELDING OM BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 13.11.2013. All nødvendig informasjon om prosjektet forelå i sin helhet 03.12.2013. Meldingen gjelder prosjektet:

36292	<i>Belyse bruk av anleggseiendom som ny type matrikkelenhet</i>
<i>Behandlingsansvarlig</i>	<i>Universitetet for miljø- og biovitenskap, ved institusjonens øverste leder</i>
<i>Daglig ansvarlig</i>	<i>Einar A. Hegstad</i>
<i>Student</i>	<i>Even Skaarseth Enger</i>

Personvernombudet har vurdert prosjektet og finner at behandlingen av personopplysninger er meldepliktig i henhold til personopplysningsloven § 31. Behandlingen tilfredsstiller kravene i personopplysningsloven.

Personvernombudets vurdering forutsetter at prosjektet gjennomføres i tråd med opplysningene gitt i meldeskjemaet, korrespondanse med ombudet, ombudets kommentarer samt personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter. Behandlingen av personopplysninger kan settes i gang.

Det gjøres oppmerksom på at det skal gis ny melding dersom behandlingen endres i forhold til de opplysninger som ligger til grunn for personvernombudets vurdering. Endringsmeldinger gis via et eget skjema, <http://www.nsd.uib.no/personvern/meldeplikt/skjema.html>. Det skal også gis melding etter tre år dersom prosjektet fortsatt pågår. Meldinger skal skje skriftlig til ombudet.

Personvernombudet har lagt ut opplysninger om prosjektet i en offentlig database, <http://pvo.nsd.no/prosjekt>.

Personvernombudet vil ved prosjektets avslutning, 16.12.2013, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Vennlig hilsen

Vigdís Namtvedt Kvalheim

Kjersti Haugstvedt

Kontaktperson: Kjersti Haugstvedt tlf: 55 58 29 53

Vedlegg: Prosjektvurdering

Kopi: Even Skaarseth Enger even.enger@gmail.com

Dokumentet er elektronisk produsert og godkjent ved NSDs rutiner for elektronisk godkjenning.

Avdelingskontorer / District Offices

OSLO: NSD, Universitetet i Oslo, Postboks 1055 Blindern, 0316 Oslo. Tel: +47 22 85 52 11. nsd@uo.no
TRONDHEIM: NSD, Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet, 7491 Trondheim. Tel: +47 73 59 19 07. nsd@ntnu.no
TROMSØ: NSD, SIF, Universitetet i Tromsø, 9017 Tromsø. Tel: +47 77 64 43 36. nsd@stf.uib.no

Vedlegg 2

Mail til kommunen.

Til aktuelle kommuner.

Mitt navn er Even Enger. Jeg er på mitt siste semester som student på eiendomsfag ved Universitetet for miljø- og biovitenskap på Ås. Jeg har valgt anleggseiendom (den nye matrikkelenheten) som tema for masteroppgaven. I denne sammenheng ønsker jeg å få tilgang til saker om anleggseiendommer som dere har behandlet og godkjent. Jeg ønsker å velge ut en sak fra 3-5 kommuner, til et dypere casestudium ved å intervju aktuelle aktører som har vært med i prosessen. Jeg har valgt østlandsområdet som studieområdet for oppgaven min.

Problemstillingen på oppgaven er som følger:

Belys bruk av anleggseiendom som ny type matrikkelenhet.

- *Hvordan gjøres dette i praksis.(presenter casene)*
- *Hvilke muligheter/fordeler fører denne type enhet med seg*
- *Hvilke utfordringer møter man på.*

Jeg håper dere kan hjelpe meg med å finne en aktuell sak, som kan være relevant for min oppgave.

På forhånd tusen takk for all hjelp, ta gjerne kontakt på telefon: 90 92 11 23 eller mail: even.enger@gmail.com.

På forhånd takk.

Med vennlig hilsen

Even Enger

Vedlegg 3

Mail til rekvirent.

Til rekvirent

Jeg skriver denne høsten på en masteroppgave i eiendomsfag ved universitetet for miljø- og biovitenskap. Tema for masteroppgaven er anleggseiendom, og hovedproblemstillingen er å ”belyse bruk av anleggseiendom som ny matrikkelenhet”. Dette fordi jeg gjennom studiet og arbeidserfaring har fått lyst til fordype meg i eiendomsregistrering.

Som datagrunnlag for oppgaven har jeg valgt ut en sak knyttet til anleggseiendom fra hver av disse kommunene: Drammen, Asker, Bærum, Oslo og Lørenskog.

Oversender derfor dette brevet for å informere om at jeg ser på saker som dere er part i. (skriv konkret hvilken sak.) Jeg vil først og fremst se på saksdokumentene, men ønsker også om mulig et intervju med dere for å høre deres synspunkter på saken og hvordan dere ser på den nye matrikkelenheten, anleggseiendom. Understreker for øvrig at oppgavens formål er analysere matrikkelenheten og ikke de involverte partene i sakene jeg benytter som materiale for oppgaven.

Jeg vil i løpet av få dager ta kontakt for å avtale nærmere detaljer rundt dette.

Dersom dere har spørsmål er dere velkomne til å ta kontakt med meg på telefon 90 92 11 23, eventuelt via epost even.enger@gmail.com. Veilederen for oppgaven er Einar A. Hegstad ved institutt for landskapsplanlegging, UMB.

På forhånd takk

Med vennlig hilsen

Even S. Enger

Vedlegg 4

Intervjuguide.

Dybdeintervju med kommunen

1. Kan du forklare litt om eiendommen?
 - Hvordan var det før og hvordan er det nå?
 - Hvordan ser eierforholdene ut i dag?
2. Hvorfor valgte rekvirenten anleggseiendom?
3. Hvilke muligheter oppstår ved bruk av anleggseiendom?
4. Hvordan ville løsningen kunne blitt i dette tilfellet om man ikke hadde anleggseiendom som mulighet?
 - Hvorfor ble ikke eiendommen registrert som eierseksjon?
 - Annet
5. Hvilke utfordringer kan man møte på med anleggseiendom?
 - søknadsprosessen
 - under byggingen
 - forholdet mellom utbygger og kommunen
 - bruksordninger
 - annet
6. Var det problemer med å få godkjent og registrert anleggseiendommen?
 - Matrikkelføring
 - Tinglysning
 - Annet
7. Kan du si noe om erfaringer dere har om anleggseiendom som egen enhet, og om det er andre erfaringer/eksempler dere ønsker å belyse?

Vedlegg 5

Intervjuguide.

Dybdeintervju med rekvirent

Rammen for oppgaven er anleggseiendom.

1. Kan du forklare litt om eiendommen.
 - Hvordan var det før og hvordan er det nå?
 - Hvordan ser eierforholdene ut i dag?

2. Hva er bakgrunnen for at dere valgte anleggseiendom?

3. Hvilke muligheter oppstår ved bruk av anleggseiendom?

4. Hva ville løsningen ha vært hvis anleggseiendom som mulighet?
 - hvorfor ble det ikke valgt eierseksjon.

5. Hvilke utfordringer kan man møte på med anleggseiendom?
 - søknadsprosessen
 - under bygging
 - forhold mellom utbygger og kommunen
 - annet

6. Var det problemer med å få godkjent og registrert anleggseiendommen?

7. Kan du si noe om erfaringer dere har om anleggseiendom som egen enhet, og om det er andre erfaringer/eksempler dere ønsker å belyse?