



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2016

30 stp.

Institutt for landskapsplanlegging

Registrering av servitutter i dagens system for eiendomsregistrering

Registration Easements in the Current System of
Property Registration

Marion Svendsen

Master i eiendom

Forord

Når en omsider nærmer seg slutten på et femårig studieløp, er det vært både spennende og utfordrende å ta fatt på utarbeidelsen av en masteroppgave. For meg har arbeidet med denne masteroppgaven vært en langvarig prosess, som både har styrket min kompetanse og forberedt meg mentalt på at tiden som student snart er over. Denne masteroppgaven vil for meg alltid være ett symbol på alt det jeg har oppnådd ved Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet, så vel som et godt minne om fem uforglemmelige år som student.

Fra starten av hadde jeg klare tanker om hvordan semesteret skulle bli, og en plan om hvordan ting skulle gjøres. Som mange andre trolig har opplevd i forbindelse med masterskriving, har det ikke nødvendigvis gått akkurat slik en har forutsett. Jeg syns ordtaket "veien blir til mens man går" er svært passende å bruke om den prosessen det er å skrive en masteroppgave. I mitt tilfelle har det i hvert fall føltes veldig sånn.

Når oppgaven omsider ble ferdigstilt har det vært spesielt å se hvordan arbeidet med oppgaven har materialisert seg på de kommende sidene. All lesingen, skrivingen, slettingen og redigeringen som ligger til grunn, kommer jo ikke til syne i denne endelige versjonen. Likevel sitter jeg igjen med en utrolig mestringsfølelse og et sterkt eierskap over oppgaven slik den fremstår i denne endelige versjonen.

Til sist må jeg selvfølgelig si noen ord om de som har bistått meg gjennom prosessen med masterskriving. Først vil jeg takke klassen for fem flotte år sammen på master i eiendom ved NMBU, og for god stemning på masterplassen vårt siste semester. Takk til alle respondentene som har stilt opp for intervju og de ansatte på kartverket som jeg har fått plage i arbeidstiden de dagene jeg har vært der. Jeg vil å takke min mor og far for gjennomlesning av oppgaven og retting av skrivefeil. En takk må også gis til Leikny Gammelmo for gjennomlesning av oppgaven og nyttige kommentarer med god faglig innsikt. Sist men ikke minst skal veileder Einar Heggstad ha en stor takk for god veiledning, stort engasjement og for alltid å ha vært tilgjengelig.

Sammendrag

Dagens system for registrering av informasjon knyttet til fast eiendom, baserer seg i hovedsak på de to registrene; matrikkelen og grunnboka. I denne oppgaven har jeg ønsket å gå nærmere inn i hvordan eiendomsinformasjon registreres og ivaretas i disse to registrene. Samtidig som jeg har ønsket å se hvordan informasjonen i disse to registrene blir formidlet til brukerne av eiendomsinformasjon.

Jeg har avgrenset temaet for oppgaven ved å spesifikt se på registreringen av servitutter. Registreringen av servitutter blir i hovedsak gjort gjennom tinglysning i grunnboka, selv om vi i Norge ikke har noe lovpålagt krav om at slike rettigheter som servitutter skal tinglyses. Ved å ta utgangspunkt i registreringen av servitutter kommer jeg innom temaer som hvordan registreringen gjøres i praksis, hvordan denne registreringen påvirker informasjonsinnholdet om servitutter, hvordan informasjon om servitutter er gjort tilgjengelig og hva som er utfordrende med det systemet vi har, med tanke på informasjon om servitutter.

For å belyse ett brukerperspektiv i forhold til hvor tilgjengelig og god informasjonen om servitutter er, har jeg tatt utgangspunkt i eiendomsmegler yrke. Gjennom dette perspektivet har jeg fått belyst de sidene av systemet som ikke fungerer optimalt. Særlig har jeg merket meg at de fleste utfordringene fra denne brukergruppen knytter seg til informasjonens tilgjengelighet. Dagens samfunn har en svært høy forventning til at informasjon skal være riktig og lett tilgjengelig. Dagens system for innhenting av informasjon fra grunnboken kan ikke sies å tilfredsstille samfunnets forventninger og behov om informasjon.

Abstract

The current Norwegian system for registration of information related to real estate is primarily based on two registers; cadastre and land register. In this thesis, I want to go further into how property information is registered and maintained in these two registers. I also wanted to see how the information in these two registers are disseminated to users of proprietary information.

The theme of my thesis has been delimited by specifically looking at the registration of easements. The registration of easements are mainly done through registration in the land register, although Norway do not have any legal requirement that property rights such as easements must be registered. By essentially basing my thesis around the registration of easements I get a look in on topics such as how the registration is done in practice, how this registration is affecting the information content about easements, how information on easements are made available and what is challenging with the system we have, considering information about easements.

In this thesis, I have chosen the real estate profession to exemplify a user perspective in terms of how accessible and good information about easements are. Through this perspective, I have elucidated those aspects of the system that is not functioning optimally. In particular, have I noticed that most challenges for this user group are related to the information availability. Today's society has a very high expectation that information should be correct and easily accessible. The current system for collecting information from the Land Registry cannot be said to satisfy society's expectations and needs for information about easements.

Innholdsfortegnelse

Del 1. Innledning.....	1
1.1 Tema for oppgaven	1
1.2 Bakgrunn for valg av tema	2
1.3 Problemstilling.....	3
1.4 Metode	5
1.5 Oppgavens videre oppbygging	8
Del 2. Teoretisk rammeverk	10
2.1 Innledning.....	10
2.2 Eiendomsrett.....	11
2.2.1 Løsøre og fast eiendom.....	11
2.2.2 Stiftelse av eiendomsrett	12
2.2.3 Fysisk og juridisk rådighet	12
2.3 Begrensede rettigheter	13
2.4 Servitutter	15
2.4.1 Servituttsbegreper	16
2.4.2 Historie	18
2.5.3 Stiftelsesgrunnlaget.....	19
2.4.4 Endring og avløsning av servitutter.....	20
2.5 Eiendomsregistrering	22
2.5.1 Funksjonsskille mellom matrikkel og grunnbok.....	22
2.5.2 Tinglysning.....	24
2.5.3 Matrikkelenheter	29
2.6 Historien bak dagens eiendomsregistreringssystem	32
2.7 Eiendomsinformasjonssystemet	34

2.8 Innhenting av eiendomsinformasjon	35
Del 3. Empiri	38
3.1 Innledning.....	38
3.2 Registrering av servitutter i dagens system	40
3.3 Utfordringer knyttet til registreringen av servitutter	50
3.4 Muligheter for forbedring av informasjonen om servitutter i dagens system?	68
Del 4. Drøftelse.....	74
4.1 Innledning.....	74
4.2 Registrering av servitutter i dagens system	75
4.3 Utfordringer knyttet til registreringen av servitutter	77
4.4 Muligheter for forbedring av informasjonen om servitutter i dagens system?	84
4.5 Sammenfattende drøftelse	87
Del 5. Avslutning.....	91
5.1 Innledning.....	91
5.2 Konklusjon	91
5.3 Avsluttende refleksjoner	91
5.4 Kritikk av oppgaven	94
5.5 Forslag til vider forskning	94
Littratur.....	95
Nettkilder	96
Vedlegg 1.....	98
Vedlegg 2.....	100
Vedlegg 3.....	101
Vedlegg 4.....	102
Vedlegg 5.....	103
Vedlegg 6.....	111

Figurliste

<i>Figur 1: Illustrasjon av utformingen av en tinglyst realservitutt.</i>	<i>17</i>
<i>Figur 2: Illustrasjon av utformingen av en tinglyst personlig servitutt.</i>	<i>18</i>
<i>Figur 3: En illustrasjon på skille mellom romlig og attributtdata i matrikkelen.</i>	<i>23</i>
<i>Figur 5: Illustrasjon av skissert realservitutt på kart, med tilhørende stiftelsesgrunnlag.</i>	<i>28</i>
<i>Figur 6: Illustrasjon av tjenende- og herskende eiendom.</i>	<i>29</i>
<i>Figur 7: Innhentet informasjon fra ulike register danner informasjonsgrunnlag om fast eiendom.</i>	<i>34</i>

Del 1. Innledning

1.1 Tema for oppgaven

Tema for denne oppgaven er registrering av servitutter i vårt system for eiendomsregistrering. Jeg ønsker å se på hvordan servitutter registreres i dagens system, og hvordan informasjonsinnholdet er om servitutter blir ivaretatt og videreformidlet i det norske eiendomsinformasjonssystemet.

Enkelt forklart er servitutter begrensninger i eiers rådighet over en eiendom, på grunn av andre personers rettigheter i denne eiendommen. Servitutter kan tinglyses som en heftelse på eiendommen i grunnboka for å få rettsvern, men det er ingen krav om at rettigheter som servitutter skal tinglyses.

I forkant av arbeidet med denne oppgaven, var min kunnskap om eiendomsregistrering i Norge og det norske eiendomsinformasjonssystemet, knyttet til en ren teoretisk forståelse. Gjennom studieløpet har jeg tilegnet meg innsikt i viktigheten av disse to systemene, i et samfunnsperspektiv. En grunn til at jeg valgte dette temaet, var et ønske om å utfordre meg selv samt styrke min kompetanse innenfor dette fagområdet. Eiendomsregistrering og eiendomsinformasjon er viktige faktorer i samfunnet, som berører mange fagområder og aktører. Samtidig ser jeg på dette temaet som kjernen innenfor eiendomsfagfeltet, da eiendomsinformasjon er grunnmuren for så å si all bruk og forvaltning knyttet til fast eiendom.

Det norske eiendomsinformasjonssystemet består av innhentet informasjon fra flere separate registre med informasjon om fast eiendom. I Norge er det vanlig å bruke begrepet eiendomsregistrering, når det er snakk om registrering av informasjon i matrikkelen og i tinglysningssystemet. I denne oppgaven er systemet for eiendomsregistrering svært sentralt da de mest brukte registrene for eiendomsinformasjon er matrikkelen og grunnboka. I tillegg til de to overnevnte registrene, hentes det også inn informasjon fra planregisteret til kommunene og andre registre med informasjon om offentlig båndlegging på fast eiendom.

I denne oppgaven velger jeg å se på innholdet i eiendomsinformasjonssystemet med tanke på servitutter. Jeg ønsker å belyse hvordan servitutter registreres i dagens system for eiendomsregistrering. Registreringen er en helt avgjørende faktor i forhold til hvor godt informasjonsinnholdet i eiendomsinformasjonssystemet er. Gjennom oppgaven ønsker jeg å peke på noen utfordringer ved dagens system. Jeg ønsker også å belyse noen muligheter til hvordan registreringen av servitutter kan forbedres, for å gi brukerne av eiendomsinformasjonssystemet et mer riktig bilde av eiendomsforholdene.

1.2 Bakgrunn for valg av tema

Eiendomsinformasjon er en viktig informasjonskilde som benyttes av flere ulike aktører i samfunnet. Den informasjonen man kan finne om servitutter i eiendomsinformasjonssystemet avhenger av hvordan informasjonen er blitt registrert i første omgang, og hvor godt denne informasjonen er ivaretatt. Derav er eiendomsinformasjonssystemet og systemet for eiendomsregistrering tett knyttet sammen.

Først og fremst er eiendomsinformasjon av interesse for grunneieren, da det er informasjonen i matrikkelen og grunnboka som definerer eiendommens arealstørrelse og hvilke rettigheter eier har over eiendommen. Informasjonen er kanskje ikke av en like stor relevans i en grunneiers daglige virke, men ved tilfeller som omsetning, pantsettelse og erstatning ved grunnerverv eller ekspropriasjon, er denne informasjonen svært verdifull. Registrering av eiendomsgrenser og rettigheter er også viktig for at grunneiere over lengre tid, skal kunne ha oversikt over sine rettigheter. En kan tenke seg at en avtale om real servitutt som ikke er tinglyst, fort kan gå tapt ved ett generasjonsskifte. Likeså kan sies om en eiendomsgrense der partene er enig om hvor grensen går, men grensen ikke har blitt registrert.

I privat sektor har aktører som banker og forsikringsselskap ofte behov for eiendomsinformasjon når eiendom skal verdsettes. Informasjon om eiendommens beliggenhet og størrelse er spesielt viktig for en slik verdivurdering, men også informasjon om eventuelle rådighetsinnskrenkninger er betydningsfulle. Aktører som utbyggere og entreprenører har

også et stort informasjonsbehov når det kommer til fast eiendom, for å kunne planlegge og gjennomføre byggeprosjekter. Her er eiendommens romlige avgrensing og kommunenes planvedtak viktige forhold, men en utvikler må også ha kjennskap til om det hviler negative servitutter, eller andre rettighetsinnskrenkninger på eiendommen.

Også i offentlig sektor er det et stort behov for nøyaktig og utfyllende eiendomsinformasjon. Hos kommunene er dette et særlig behov for å utøve arealpolitikk og ved behandling av plan, delings- og byggesaker etter lov av 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (Plan og bygningsloven). Blant annet brukes eiendomsinformasjon til å holde oversikt over eiendomsforholdene i strandsonen, der man med byggeforbud i 100-metersbeltet ønsker å sikre allemannsrett og friluftsliv. Videre er eiendomsinformasjon viktig for kommunal virksomhet når det kommer til innbetaling av kommunale avgifter og eiendomsskatt. Statlige foretak i offentlig sektor som Vegvesenet, Jernbaneverket, Statnett mm. har også behov for informasjon som finnes i matrikkelen og grunnboka. Særlig når foretaket er avhengig av å erverve grunn for utbygging. Ikke minst er eiendomsinformasjonssystemet en viktig faktor for et velfungerende eiendomsmarked (Mjøs & Leiknes 2007 s. 679). Dette viser at behovet for informasjon om fast eiendom finnes hos en rekke aktører og på ulike styringsnivåer i Norge.

1.3 Problemstilling

I henhold til oppgavens tema ønsker jeg å belyse hvordan servitutter registreres i systemet for eiendomsregistrering. Videre går jeg nærmere inn på om den informasjonen en finner om servitutter i eiendomsinformasjonssystemet, er god nok for brukerne av systemet. Jeg vil også belyse hvilke tiltak en kan iverksette for å forbedre informasjonsgrunnlaget i eiendomsinformasjonssystemet, for å gjøre informasjonen mer tilgjengelig for brukerne.

Til oppgaven har jeg utarbeidet følgende hovedproblemstilling:

"Hvordan fungerer dagens system for registrering av servitutter, og er det godt nok for brukerne av det Norske eiendomsinformasjonssystemet?"

Det jeg ønsker å besvare ut i fra denne problemstillingen er todelt. Først vil jeg finne ut hvordan servitutter registreres i praksis, og hva som kan være utfordrende med denne registreringen med tanke på informasjonsgrunnlag om servitutter. Det andre jeg ønsker å besvare er hvor godt systemet for registrering av servitutter fungerer fra et brukerperspektiv, og om brukerne av informasjonen er fornøyd med dagens ordning. Til denne oppgaven har jeg valgt eiendomsmeglings yrket, for å belyse brukerperspektivet. Dette avgrenser hovedproblemstillingen til kun å svare på om systemet for eiendomsinformasjon er god nok for denne brukergruppen.

Ut fra hovedproblemstillingen har jeg utarbeidet underproblemstillinger som er ment å belyse noen viktige aspekter under hovedproblemstillingen i denne oppgaven. Gjennom disse tre underproblemstillingene ønsker jeg å drøfte hovedproblemstillingen ut i fra tre aspekter ved dagens system. Gjennom underproblemstillingene tar jeg utgangspunkt i hvordan systemet fungerer, utfordringer ved dagens system, og muligheter for forbedring. Disse problemstillingene blir belyst og drøftet i oppgavens del 3 og 4.

I denne oppgaven har jeg satt følgende Underproblemstillinger:

1. *Hvordan registreres servitutter i dagens system for eiendomsregistrering?*

Gjennom denne problemstillingen ønsker jeg å få presentert den praktiske siden av hvordan servituttene registreres i dagens system. Tanken er at denne underproblemstillingen vil ta utgangspunkt i regelverket rundt registreringen, og utype hvilke vurderinger som blir gjort og krav som blir satt når en skal registrere en servitutt.

2. *Hvilke utfordringer er knyttet til registreringen av servitutter, og hvordan påvirker dette informasjonen i dagens eiendomsinformasjonssystem?*

Til denne problemstillingen ønsker jeg å kartlegge hva respondentene jeg har intervjuet mener om dagens system, og hva de ser på som utfordrende med dette systemet.

3. Hvilke muligheter er det for å forbedre informasjonen om servitutter i dagens eiendomsinformasjonssystem?

Gjennom denne problemstillingen ønsker jeg å avdekke hvilke muligheter som finnes for å forbedre det systemet vi har i dag. Særlig vil jeg legge vekt på de behovene som eiendomsmegler respondenten fremmer, og hva som kan gjøres for å bedre informasjonen om servitutter for denne brukergruppen.

1.4 Metode

Gjennom hele prosessen med denne oppgaven har jeg måttet ta noen valg for å avgrense oppgavens omfang. Fra starten av har jeg hatt et ønske om å fokusere på brukerne av eiendomsinformasjonssystemet. Informasjon om fast eiendom er et tema som rører ved alle aspektene av eiendomsfagfeltet, så vel som mange andre fagfelt. Etter en periode med innarbeidelse av teori og gjennom samarbeid med veileder, bestemte jeg meg for å fokusere på registreringen av servitutter. Derav også informasjonsinnholdet som er knyttet til denne registreringen.

For å belyse hovedproblemstillingen og underproblemstillingene har jeg i hovedsak benyttet meg av kvalitativ datainnsamling, samtidig som jeg har fått supplementerende empiri gjennom samtaler med ulike respondenter. Selv har jeg ingen praktisk erfaring med eiendomsregistrering eller innhenting av informasjon fra eiendomsinformasjonssystemet. Som student har jeg kun en rent teoretisk forståelse for disse registrene. Til oppgaven har jeg fokusert på to målgrupper, de som forvalter systemet for eiendomsregistrering, og de som benytter seg av informasjonen i eiendomsinformasjonssystemet. Med et brukerperspektiv som utgangspunkt for oppgaven, har jeg vært nødt til å gjøre noen valg med tanke på hvilke perspektiv jeg ønsker å belyse. Eiendomsinformasjon benyttes av mange ulike brukere, på ulike styringsnivåer i Norge. I denne oppgaven valgte jeg eiendomsmeglere, som representant for å belyse brukerperspektivet. Mitt valg om å se eiendomsmegleres perspektiv kan begrunnes med at meglere er lovpålagt å innhente informasjon om servitutter når salgsoppgaven skal utarbeides. Denne brukergruppen er nødt til å forholde seg til informasjon

som hentes ut ifra eiendomsinformasjonssystemet. Samtidig er boligomsetning en viktig faktor i et samfunnsøkonomisk perspektiv, og ikke minst er kjøp og salg av bolig viktig for enkeltindivider i vårt samfunn og en affære mange har sterk tilknytning til.

Bakgrunnen for valg av informanter er gjort ut fra en konkret vurdering i samarbeid med min veileder, og gjennom andre anbefalinger. Jeg har etterstrebet å intervju informanter som har stor faglig kompetanse om de to systemene oppgaven er basert på. Derav har jeg tatt noen strategiske valg med tanke på min utvelgelse.

Til oppgaven har jeg intervjuet en respondent fra tinglysningsavdelingen hos Kartverket. Respondenten har høy kompetanse innen de teoretiske og praktiske aspektene ved eiendomsregistreringssystemet. I tillegg har jeg hatt en samtale med en saksbehandler på tinglysningsavdelingen som ga meg innblikk i selve tinglysningsprosessen, samtidig som jeg fikk se en del eksempler på utformingen av dokumenter som kommer inn til tinglysning.

Jeg har intervjuet tre representanter fra to forskjellige jordskifteretter med ulik forutsetning og kompetanse rundt temaet. Jordskifteretten forholder seg til informasjonen i eiendomsinformasjonssystemet når partene legger dette frem som argument i en jordskiftesak. Jordskifteretten er med på å forvalte systemet når de fatter avgjørelser.

Til sist intervjuet jeg en respondent med bakgrunn som eiendomsmegler og jurist. Denne respondenten tas med for å kaste lys over brukerperspektivet til oppgaven, og påpeke hva som er utfordrende når informasjon skal hentes ut fra systemet.

Etter tillatelse fra Kartverket har jeg benyttet meg av en internrapport utarbeidet av en arbeidsgruppe hos dem. Denne rapporten ble skrevet i 2011 og heter "bruksrettar i matrikkelen". Rapporten har ikke vært behandlet og er heller ikke publisert, dermed representerer den ikke Kartverkets mening som sådan. Rapporten er skrevet som en

utredning rundt spørsmålet om matrikkelen skal utvides til å omfatte bruksretter, og hvordan dette eventuelt bør gjøres. Beslutningen om å benytte denne rapporten som empiri til oppgaven ble gjort på bakgrunn av at rapporten representerer noen synspunkter om kartfesting av servitutter. Deler av denne Internrapporten blir benyttet som empiri, der kartfesting av servitutter er naturlig å ta opp som tema. Internrapporten er ikke utarbeidet av matrikkelavdelingen, men er skrevet med hovedfokus på matrikkelsystemet.

De meningene som kommer av internrapporten er blitt bekreftet og utdypet gjennom samtaler med flere ulike respondenter på matrikkelavdelingen hos Kartverket. Empirien jeg har fått gjennom disse samtalene er ført direkte inn i oppgavens del. 3. Disse dataene er altså ikke bearbeidet ytterligere, men skrevet direkte inn rett etter samtalen.

Under intervjuene har jeg valgt å bruke en semistrukturert intervjumetode, der jeg har benyttet meg av en overordnet intervjuguide som utgangspunkt for intervjuet. En semistrukturert intervjuguide inneholder temaer og spørsmål i variert rekkefølge. Intervjueren står fritt til å bevege seg frem og tilbake mellom spørsmålene og temaene gjennom intervjuet (Johannessen et al. 2010 s. 139). Jeg har utarbeidet spesifikke intervjuguides for de tre forskjellige gruppene jeg har valgt ut som intervjuobjekter (se vedlegg 2 til 4). Spørsmålene og temaene i hvert enkelt intervju retter seg spesielt mot respondentens kompetanse og stilling i forhold til oppgavens tema.

Alle intervjuene ble dokumentert i form av lydopptak og senere transkribert over til skriftlig form. Ved transkriberingen har jeg behandlet resultatene av datainnsamlingen fortolkende. Det å lese data fortolkende betyr at intervjueren forsøker å forstå hva intervjuobjektet har ment i henhold til det problemet som blir undersøkt. En slik måte å tolke dataene på binder ikke intervjueren til å lese dataene slik det ordrett ble sagt (Johannesen et al, 2011 s. 173). Når dataene blir tolket på denne måten er det alltid en viss risiko for misforståelser. For å redusere denne risikoen har jeg lest gjennom alt transkribert materiale flere ganger, samtidig som alle intervjuobjektene har fått det transkriberte materialet tilsendt per mail og bekreftet at meningsinnholdet ikke har blitt endret.

Etter at dataene ble transkribert og tolket, systematiserte jeg dataene kontekstuel, det vil si at jeg har fokusert på visse deler og kontekster i datamaterialet, istedenfor datamaterialets helhet (Johannesen et al, 2011 s. 192). Resultatet av denne metoden for datareduksjon har medført at jeg kun har med relevante deler av det råmaterialet jeg samlet inn.

1.5 Oppgavens videre oppbygging

I startfasen av arbeidet med denne oppgaven brukte jeg mye tid på å definere omfanget av oppgaven, samt sette hoved – og underproblemstillinger. Når problemstillingene var bestemt tok jeg kontakt med Kartverket på Hønefoss for å gjennomføre et intervju med en respondent fra tinglysningsavdelingen.

Det er Kartverket som er forvaltningsmyndighet for tinglysningssystemet i Norge. Jeg har utarbeidet en egen Intervjuguide (vedlegg 2) rettet mot deres rolle som forvaltere av systemet. Etter dette intervjuet satt jeg igjen med en bredere forståelse av den praktiske gjennomføringen av tinglysningen, og hvordan registrering av informasjon blir gjort. I denne oppgaven vil intervjuet med Kartverket ha stor betydning for å kunne svare på underproblemstilling 1: hvordan registreres servitutter i dagens system for eiendomsregistrering? Samtidig fikk jeg ett innblikk i hva tinglysningsavdelingen opplever som problematisk med dagens system, samt hvilke muligheter de ser for forbedringer.

Før jeg satte i gang med å intervju brukerne av systemet, gjennomførte jeg intervjuer med noen respondenter fra jordskifteretten, som i denne sammenheng både er brukere og forvaltere av systemet for eiendomsinformasjon og registrering (vedlegg 3). Disse respondentene vil være viktig for å kunne svare på underproblemstilling 2: hvilke utfordringer er knyttet til registreringen av servitutter og hvordan påvirker dette informasjonen i dagens eiendomsinformasjonssystem? Jordskifteretten forholder seg jo til systemet når de skal tinglyse avgjørelser, samtidig som de må ta beslutninger ut i fra informasjonen i dette systemet, når partene legger det frem som bevis. Jordskifteretten som respondent er også sentral for å svare på underproblemstilling 3: Hvilke muligheter er det for å forbedre

informasjonen om servitutter i dagens eiendomsinformasjonssystem? De kjenner jo til hvilke konflikter og utfordringer som kommer av dette systemet, og har sannsynligvis noen tanker om hvordan dette kan forebygges.

Til sist gjennomførte jeg et intervju (vedlegg 4) med en respondent som har bakgrunn som eiendomsmegler og jurist. Denne respondenten er ment å belyse brukerperspektivet i denne oppgaven. Spesielt er det interessant å se hvilke utfordringer denne brukergruppen møter når de skal hente ut eiendomsinformasjon, og hvilke ønsker de har for forbedring av systemet. Derav er respondenten av stor interesse for å svare på både delproblemstilling 1 og delproblemstilling 2.

Empirien jeg har samlet inn gjennom intervjuene vil bli presentert i Del 3 Empiri. I denne delen av oppgaven har jeg tatt utgangspunkt i underproblemstillingene for å presentere empirien fra datainnsamlingen. Det transkriberte materialet jeg satt igjen med etter datainnsamlingen var ganske omfattende, derfor har jeg gjennomført en kontekstuell behandling av datamaterialet før jeg satte i gang med utarbeidelsen av del 3. Den kontekstuelle behandlingen har gjort det lettere å knytte relevant empiri direkte til den underproblemstillingen empirien svarer på.

I Del 4 av oppgaven oppsummerer jeg hva respondentene har sagt i forhold til hverandre og drøfter deretter dette sett i lys av teorien i oppgavens del 2. Jeg tar først for meg drøftelsen av underproblemstillingene 1 til 3, før jeg gjør en sammenfattende drøfting opp imot hovedproblemstillingen.

I den avsluttende delen av denne oppgaven, Del 5. Vil jeg til å presenterer mine avsluttende refleksjoner og en konklusjon om hva jeg har kommet frem til i forhold til oppgavens hovedproblemstilling. I denne delen av oppgaven vil jeg også reflektere over oppgaven, samt påpeke noen områder en kan forske videre på.

Del 2. Teoretisk rammeverk

2.1 Innledning

Denne delen av oppgaven er ment å gi leseren en oversikt over relevant teori knyttet til oppgavens tema. Når denne oppgaven tar utgangspunkt i å se nærmere på hvordan servitutter registreres i det norske eiendomsregistreringssystemet, er det nødvendig å presentere en del relevant teori omkring dette temaet. Særlig har jeg lagt vekt på at dette teorikapitlet skal gi leseren en god forståelse for det som blir sagt av respondentene i Del 3 empiri og det som blir drøftet i Del 4. Denne delen tar i hovedsak for seg teori om tre overordnede tema.

- Hva servitutter er, og hvordan skal slike rettigheter forstås i sammenheng med andre former for rettigheter og eiendomsrett. (Kapittel 2.2 – 2.4)
- Om systemet for registrering av eiendomsinformasjon, og om funksjonsskillet mellom matrikkel og grunnbok. (Kapittel 2.5 – 2.6)
- Om innhenting av informasjon fra eiendomsinformasjonssystemet, og om brukerne av dette systemet. (Kapittel 2.7 – 2.8)

Figurene som blir brukt i teorikapitlet er egenproduserte, og ikke annet kommer av figurteksten.

2.2 Eiendomsrett

I Norge er hovedregelen slik at grunneieren har både fysisk og juridisk råderett over egen fast eiendom. Likevel finnes det er rekke unntak fra denne hovedregelen, som begrenser grunneiers rett til å råde over fast eiendom slik en selv ønsker. Begrensninger i grunneiers rådighet over fast eiendom kalles gjerne begrensede rettigheter og disse må være hjemlet i ett særskilt grunnlag, som avtale eller i lov (Bull & Winge 2009 s. 32).

I Norge har vi mange lovverk som legger rammer for hvordan en grunneier kan disponere over sin eiendom. Et vanlig eksempel på avgrensning av grunneiers råderett over fast eiendom finner man flere steder i pbl, som regulerer private grunneieres mulighet til å råde over egen fast eiendom. En grunneiers rett til å disponere fritt over sin eiendom kan også avgrenses gjennom lov av 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar (nabolova), som regulerer forholdet mellom naboeiendommer.

Så vel som lovbestemte begrensninger om utnyttelse av fast eiendom, kan også inngåtte avtaler mellom privatpersoner regulere en grunneiers rett til å utnytte sin eiendom. Eksempelvis kan det ved opprettelsen av en eiendom vært inngått en avtale om at den nye eiendommen ikke kan bebygges med hus høyere enn én etasje, for å sikre utsikten for den opprinnelige eiendommen. Det er slike avtalte begrensninger vi ofte tenker på når vi snakker om servitutter (Bjaaland & Nielsen 2009 s. 21).

2.2.1 Løsøre og fast eiendom

Eiendomsrett er en av de viktigste formuesrettighetene i dagens samfunn, og knytter seg både til løsøre og fast eiendom som formuesgjenstand. Eiendomsrett gir rettighetshaver eksklusiv adgang til å råde over, og gjøre seg til nytte av det enkelte formuesgodet, likevel må ikke utøvelsen av rådighet over ett formuesgode stride mot andres rettigheter (Knoph 2014 s. 172 - 173).

Eiendomsretten kan avgrenses både positivt og negativt. Den positive avgrensingen gir eieren hjemmel til å utnytte eiendommen som formuesgodet. Den negative avgrensingen gir eieren rett til å nekte andre å utnytte eiendommen som formuesgjenstanden. Med mindre eier ikke må tåle innskrenkning som resultat av andres rettigheter i den eiendommen eller som følge av lov. Det som er særpreget ved eiendomsrett, er at den er elastisk. Ved fast eiendom kan eiendomsretten på et bestemt tidspunkt være innskrenket av at andre har rettigheter i eiendommen, men dersom disse rettighetene opphører vil eiendomsretten utvides (Jusinfo.no).

2.2.2 Stiftelse av eiendomsrett

Den vanligste formen for stiftelse av eiendomsrett er gjennom kjøp av et formuesgode. Men eiendomsrett kan også stiftes ved gave, arv, ekspropriasjon, okkupasjon, hevd mv. Ved salg eller overføring av fast eiendom bruker man et skjøte, for å overføre eiendomsretten til ny eier. Det er da vanlig at dette skjøtet tinglyses for at den nye eieren skal få rettsvern for sin stilling som eier av eiendommen. Det heter da at eieren har fått grunnbokshjemmel til eiendommen.

Rettsvern innebærer at eiendomsretten til hjemmelshaveren får en beskyttet rettsstilling, mot konkurrerende rettighetshaver, eksempelvis hvis en annen person hevder å være eier av den samme eiendommen. Eiendomsrett kan erverves uten at skjøte blir tinglyst, men den nye eieren vil da ikke få rettsvern. En kan da risikere at eiendomsretten går tapt, ved at den gamle eieren som fremdeles står som hjemmelshaver selger eiendommen på nytt til en tredjepart, som så tinglyser eiendommen og får rettsvern. Eller at eiendommen blir gjenstand for å dekke den gamle eiers gjeld dersom han går konkurs (Kartverket 2016b).

2.2.3 Fysisk og juridisk rådighet

En eier kan råde over et formuesgode både fysisk og rettslig, men denne råderetten er ikke uten begrensninger. En rekke rettsregler kan gripe inn og modifisere den råderetten en eier har over et formuesgode. Innenfor disse rammene står eieren fritt til å råde fysisk og rettslig

over eiendommen, uten å vise til annet enn at han er eier. Eieren av en bil står fritt til å låne bort bilen sin til andre, men han har ikke lov til å låne den bort til noen som ikke har gyldig sertifikat. Med fysisk rådighet står eieren fritt til å bruke formuesgode, endre det eller ødelegge det. For fast eiendom betyr dette da at eier har lov til å høste av ressursene på eiendommen. Begrensninger finnes også her, blant annet kan ikke eier vanskjøtte eiendommen eller drive forurensende virksomhet på den. Samtidig vil reguleringsplaner og andre kommunale vedtak sette begrensninger for utnyttelsen av eiendommen.

Eieren råder også over den rettslige disposisjonen ved formuesgodet. Det betyr at eier kan overføre eiendomsretten til andre, eller stifte begrensede rettigheter i den, som for eksempel panterett eller løsningsretter (Knoph 2014 s. 172 - 173). Rettslig rådighet over fast eiendom kan også være begrenset, eksempelvis der en person har forkjøpsrett og eieren da ikke har mulighet til å selge eiendommen til hvem han vil, eller i tilfeller der eiendommen er konsesjonspliktig. I tillegg til at eiendomsretten kan være begrenset gjennom lovverk, må eieren videre respektere de begrensede rettighetene andre har i formuesgodet. Har en eier for eksempel leid bort huset sitt, kan han ikke uten videre bestemme seg for å rive det ned (Knoph 2014 s. 172 - 173).

2.3 Begrensede rettigheter

Når man snakker om rettigheter i eiendom snakker man som regel om de begrensede rettighetene som kan ligge til en eiendom, i kontrast til eiendomsretten, som først og fremst forstås som en totalitet av rettigheter (Sevatdal & Hegstad 2006 s. 363). Begrensede rettigheter i et formuesgode er i hovedsak viktig når det er snakk om fast eiendom, framfor løsøre. I Knophs bok, oversikt over Norges rett sies det at "mange begrensede rettigheter kan betraktes som utskilte deler av eiendomsretten." Altså ved at eieren overfører en del av sin faktiske rådighet over eiendommen til en annen person når rettigheten stiftes. Når vi snakker om begrensede rettigheter kan disse deles inn i ulike grupper, der de viktigste er totale rettigheter, løsningsretter, sikkerhetsretter, grunnbyrder og servitutter.

Totale bruksrettigheter kjennetegnes gjerne ved at rettighetshaveren har rett til faktisk bruk av hele, eller en spesifisert og ikke ubetydelig del av eiendommen. Denne rettigheten er normalt eksklusiv for rettighetshaver, og avskjærer eierens mulighet til tilsvarende bruk. Denne formen for rettigheter er som oftest tidsbestemt, enten for et bestemt tidsrom eller med mulighet for oppsigelse. Husleie er kanskje den vanligste formen for en total bruksrett, der leietakeren har rett til å bruke hele huset, deler av huset eller et bestemt rom i huset. Dette medfører naturligvis at eieren av huset ikke kan bruke de utleide delene i leieperioden. Videre er også tomtefeste, forpaktning og jordleie ulike typer totale bruksrettigheter til fast eiendom (Knoph 2014 s. 174). Disse rettighetene er totale med tanke på faktisk rådighet over eiendommen, men gjelder ikke eiendommens juridiske disposisjonsrett (Sevatdal & Hegstad 2006 s. 365). Kontraktsforholdet mellom eieren og henholdsvis leieren, festeren, eller forpakteren reguleres av egne lover: husleieloven, tomtefesteloven og forpaktingsloven. Ved jordleie reguleres leieforholdet av ulovfestede regler (Knoph 2014 s. 174).

Løsningsrett i fast eiendom gir rettighetshaveren adgang til, på visse vilkår å overta eiendommen. Vanlige typer løsningsrett i fast eiendom er odelsrett og forkjøpsrett. Det finnes også andre former for løsningsretter i fast eiendom. En rettighetshaver kan eksempelvis ha adgang til å erverve eiendom innen en viss frist, eller dersom visse begivenheter inntreffer, eller ikke inntreffer (Knoph 2014 s. 176). Dette kalles gjerne en kjøpsrett eller en opsjonsrett. Normalt sett vil dette være en avtale mellom eier og rettighetshaver om erverv av eiendommen, dersom for eksempel gjeldene regulering blir, eventuelt ikke blir, endret innen et angitt tidspunkt. I likhet med forkjøpsrett, har rettighetshaveren av en opsjonsrett en rett til, men ikke en plikt til å bruke rettigheten. Løsningsretten kan ha grunnlag i lov, men de kan også være et resultat av private disposisjoner som testament eller gjennom forbehold i en kjøpekontrakt. Selv om løsningsretten er stiftet gjennom en privatrettslig avtale, er løsningsrettsloven gjeldene og på visse punkter er loven ufravikelig. For eksempel bestemmelsen i § 6 om at en løsningsrett ikke kan påheftes eiendommen i lengere tid en 25 år, og § 8 der forkjøpsrett ikke kan gjøres gjeldene dersom eiendommen avhendes til eierens barn, mellom ektefeller eller andre nærstående personer. Utover de ufravikelige bestemmelsene, er loven ment å være tjenende til å utfylle bestemmelser om løsningsretter i avtaler, testamenter mm. (Knoph 2014 s. 176).

Av sikkerhetsrettighetene er det panteretten som er det viktigste. Den knytter seg både til fast eiendom og løsøre som formuesgjenstand (Knoph 2014 s. 176). Pantet er en særrett som er ment å sikre rettighetshaveren (kreditor) sitt krav. I forbindelse med fast eiendom vil pantet typisk være kreditors krav om nedbetaling av boliglån.

Pantet reguleres av panteloven av 1980, der heter det i § 1-1, første ledd at "pantet gir pantehaveren en særlig rett til å søke dekning i ett eller flere bestemte formuesgoder". Innenfor pantet finnes det i hovedsak tre pantformer; avtalepant, utleggspant og legalpant. Disse tre pantformene har forskjellige stiftelsesgrunnlag. Avtalepant stiftes gjerne ved kjøp av fast eiendom, der kjøperen tar opp ett boliglån i banken. Her går kjøperen og banken inn i et kontraktsforhold der kjøperen er pliktet til å betale ned på boliglånet etter avtalens bestemmelser. Avtalen mellom kjøper og kreditor registreres i grunnboka som en pengeheftelse på eiendommens grunnboksblad. Dersom kjøperen ikke følger avtalen om nedbetaling kan dette medføre at banken søker dekning for sitt krav i eiendommen (Falkanger 2013 s. 14 - 15).

En grunnbyrde er en begrenset rettighet som kan være heftet på en fast eiendom. Denne påheftelsen medfører ett krav om en viss ytelse på eiendommen, som til enhver tid påfaller den fysiske eller juridiske personen som er hjemmelshaver.

2.4 Servitutter

En servitutt er en begrenset rett til å faktisk disponere over annen fast eiendom, som ikke er ens egen. Servitutter reguleres gjennom lov av 29. november 1968 om særlige råderettar over framand eige, servituttloven. Servituttlovens § 1 annet ledd, annet punktum avgrensar lovens virkeområde, ved at det presiseres at mer omfattende bruksrettigheter knyttet til fast eiendom ikke er å betegne som servitutt. Eksempel på slike rettigheter er tomtefeste, forpaktning og husleie som reguleres gjennom egne lovverk. Det frem kommer av § 1 annet ledd at loven er deklarasjon, da loven vil vike for avtale eller andre "særlege rettshøve", eksempelvis hevd (Bull & Winge 2009 s.93 - 94).

Servitutter kan stiftes på flere ulike måter, og stiftelsesgrunnlaget vil ofte være av betydning når innhold og rettsomfang i en servitutt skal tolkes (Bjaaland & Nielsen 2009 s. 24). Viktige spørsmål i den sammenhengen vil da være hva hensikten var med stiftelsen av servitutten, hvor mye bruk servitutten var ment å tjene og lignende.

Selv om servitutter greit kan forklares som en faktisk råderett på annen manns eiendom, finnes det flere forskjellige typer servitutter. I prinsippet er det ingen grense for hva slags servitutter en kan påhefte en eiendom, med unntak fra der lovgivningen setter begrensninger, som for eksempel ved bruksretter i skog jf. servituttloven § 12 (Bjaaland & Nielsen 2009 s. 24).

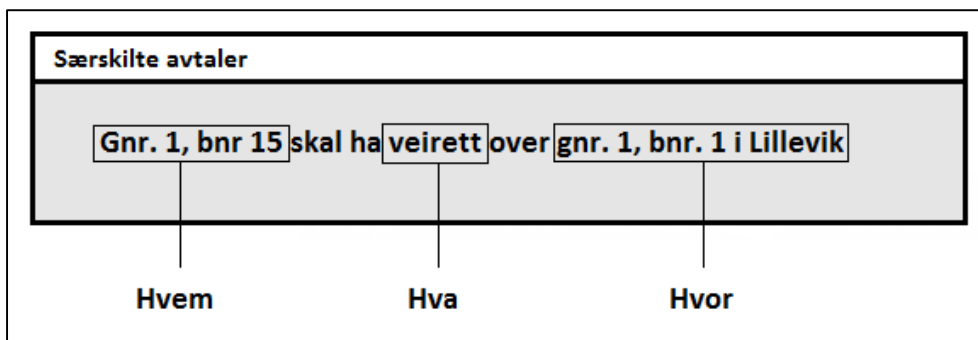
2.4.1 Servituttsbegreper

Primært kan man dele servitutter opp i to typer: de positive og de negative. Det er de positive servituttene som er de mest vanlige, og disse gir servitutthaveren en rett til å faktisk råde over annen eiendom. Igjen kommer det til syne i servituttloven § 1 første ledd, første punktum, der det heter at loven skal gjelde "*særrettar over framand fast eigedom til einskilde slag bruk eller anna utnyttingsrådvælde*". Denne formuleringen samsvarer med den tradisjonelle oppfatningen av hva en positiv servitutt er. En positiv servitutt kan typisk være en rett til å anlegge vei over naboens eiendom, men den kan også være av et mindre omfang som en rett til å sette opp en TV-antenne på naboens eiendom (Knoph 2014 s. 174).

Når en negativ servitutt er påheftet en eiendom, medfører dette et forbud mot en viss form for virksomhet eller utnyttelse av eiendommen. En negativ servitutt gir ikke rettighetshaveren noen form for bruksrett på annen manns eiendom, men den kan innskrenke eierens rett til å faktisk råde over eiendommen. Et vanlig eksempel på negative servitutter er såkalte villaklausuler, som medfører forbud mot bygging av industribygg og boligblokker. Eller det kan være forbud mot bygninger av en viss høyde, da med bakenforliggende hensyn til naboeiendommens utsikt. Der er også mulig å forby visse former for aktivitet eller virksomhet på eiendommen gjennom negative servitutter, eksempelvis forbud mot næringsvirksomhet. Servituttloven regulerer bare den faktiske bruk av eiendommen. Rettigheter eller forbud som

påvirker den juridiske rådigheten over eiendommen faller utenfor lovens virkeområdet (Knoph 2014 s. 174).

Servituttbegrepet brukes om begrensede rettigheter som både ligger til fast eiendom og om rettigheter som ligger til fysiske eller juridiske personer. Derfor skiller man mellom *reelle* og *personlig* servitutter. Skille mellom de to, avhenger av hvem rettigheten er knyttet til. Når det er snakk om en real servitutt, er dette en rettighet som følger eiendommen og ikke personen som er eier av eiendommen. Figur 1 illustrerer en veirettighet, som ofte blir registrert som en real servitutt. Det vil si at rettighetshaveren til enhver tid er den personen som eier eller bruker den eiendommen som har veirett. Når servitutter skal opprettes i dagens tinglysningsystem stilles det strenge krav om at innholdet i dokumentet skal være tydelig. Figur 1 viser tydelig hvem som er rettighetshaver, hva rettigheten går ut på og hvor rettigheten ligger.

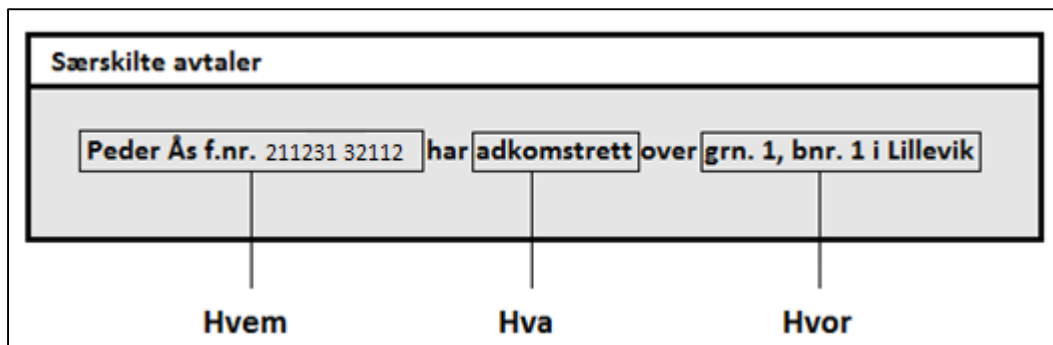


Figur 1: Illustrasjon av utformingen av en tinglyst realservitutt.

Slike reelle rettigheter er som regel alltidvarende, men de kan også være tidsavgrenset dersom dette kommer frem av stiftelsesgrunnlaget. Dersom eiendommen skifter eier følger rettigheten eiendommen, ikke personen. En real servitutt kan ikke avhendes alene, den kan bare avhendes sammen med eiendommen jf. servituttloven § 9 annet ledd.

En personlig servitutt knytter seg til en bestemt fysisk eller juridisk person, fremfor en bestemt eiendom. En vanlig form for personlig servitutt er jakt- eller fiskerett, men kan også være rettigheter som til vanlig blir sett på som real servitutter, f.eks. veirett. En personlig servitutt vil ofte kunne avhendes eller overføres til andre personer, særlig dersom endringen av servitutthaver ikke medfører en økt byrde. I noen tilfeller kan det spesifikt komme frem av

avtalen at den ikke kan overføres videre, ved at servitutten er ment å tjene et rent personlig behov hos servitutthaveren. Illustrasjonen i figur 2 viser at en typisk real rettighet også kan tinglyses som en personlig servitutt. I dette fiktive tilfelle er Peder Ås servitutthaveren og har en personlig rettighet til adkomstvei over gnr. 1, bnr. 1 i Lillevik. Også for personlige servitutter er det strenge krav om at innholdet skal være tydelig. Figur 2 viser tydelig at dette er en personlig servitutt da servitutthaver angis med fullt fødselsnummer i dokumentet.



Figur 2: Illustrasjon av utformingen av en tinglyst personlig servitutt.

2.4.2 Historie

Servitutter som fenomen har eksistert over lang tid i Norge og stammer opprinnelig fra Romerretten. Romerriket var det første samfunnet som innførte servitutter i forbindelse med rettigheter til fast eiendom. Begrepet servitutt kommer av det latinske ordet servus, som betyr slaveri eller trelldom. I starten var det bare tillatt til å stifte reelle servitutter, der vilkåret for stiftelse av servitutt var at rettigheten måtte avhjelpe en mangel ved eiendommen (Bergsholm 2011). Et typisk eksempel på et slikt tilfelle er der en eiendom ikke hadde tilgjengelig brønn, og det ble stiftet en servitutt i form av en rett til å hente vann i brønnen på naboeiendommen. Etter romerrettens regler kunne en servitutt vare så lenge det var behov for den.

I senere tid ble det åpnet for at personlige servitutter også kunne stiftes på fast eiendom, men disse kunne da ikke videreføres eller avhendes til andre. Den personlige servitutten var da knyttet til en bestemt rettsperson, og kunne ikke vare lengre enn i 100 år. Hensikten med disse personlige servituttene var å sikre rettighetshaveren slik at han hadde rett til både fullt bruk og inntekter tilknyttet eiendommen (Robberstad 1960).

I Norge ble servituttbegrepet innført etter tysk-romersk rettsteori på 1600 – 1700 tallet. På dette tidspunktet og i tiden etter hadde begrepet en svært vid betydning, og ble ikke definert ordentlig før etter utredninger om hva begrepet skulle omhandle var gjennomført (Robberstad, 1960). Gjennom norgeshistorien har vi hatt en større frihet for stiftelse av rettigheter i fast eiendom. Begrepet servitutt ble definert ut i fra et ønske om at rettigheter i fast eiendom skulle gå inn under en felles betegnelse. Det var i hovedsak snakk om rettigheter som beiterett, veirett, hogst, fallrettigheter ol. I norsk lovteori ble det bestemt at slike former for rettigheter skulle gå under betegnelsen servitutter, men at begrepet ikke måtte begrense seg til stedsvarende rettigheter. Lenge kunne servitutter forekomme på åremål eller være begrenset til servitutthaverens levetid, da bare fysiske personer. Disse typene servitutter ble senere i servituttloven regnet som personlige servitutter, og det ble åpnet for at også juridiske personer kunne stifte servitutter (Robberstad, 1960).

Den norske teorien om servitutter har store likheter med den danske og tyske teorien om begrepet. Årsaken til dette er at norsk og dansk rett sto tett sammen på det tidspunktet da servituttbegrepet ble innført. Teorien om servitutter i Sverige, Frankrike og Finland er nokså ulikt den teorien vi følger i Norge (Robberstad, 1960).

I Norge har vi over lang tid hatt en sterk tradisjon om avtalefrihet. Dette ser man også når det gjelder servitutter, der partene fra gammelt av har stått fritt til å inngå avtaler om særlige rettigheter knyttet til eiendom. I norsk lovverk var det lite restriksjoner om at personlige rettigheter kunne tilføyes eiendom. Det var heller ingen lovverk som satte begrensinger for at slike rettigheter kunne avhendes fritt eller videreføres gjennom arv (Robberstad, 1960).

2.5.3 Stiftelsesgrunnlaget

Ved spørsmål om servituttens innhold og omfang må dette søkes i stiftelsesgrunnlaget. Å fastslå at det eksisterer en rettighet på en eiendom eller å klargjøre en servitutts innhold, er som regel ikke for komplisert. Det å klarlegge det rettslige omfanget av servitutten kan være mer krevende.

Stiftelse av servitutter kan skje på mange ulike måter, der den vanligste måten er gjennom avtale. En avtale om å etablere en servitutt kan skje som ledd i en større transaksjon, som omsetning av eiendom. Men etableringen kan også skje som en selvstendig erklæring mellom to parter, eksempelvis rett til å legge kloakkledning over naboeiendommen. Rettsforholdet mellom partene og avtalens gyldighet reguleres av vanlige avtalerettslige regler. (Falkanger & Falkanger 2013 s. 198 - 199). En servitutt kan også stiftes ved hevd eller alders tids bruk, jordskifte, testament og ekspropriasjon (Stavang 2011 s. 39) For at servitutten skal oppnå rettsvern må en skriftlig avtale sendes til tinglysning.

2.4.4 Endring og avløsning av servitutter

Fordi dagens samfunnet kontinuerlig er i utvikling kan behovet for servitutter bli endret eller opphøre i sin helhet. Over lang tid er det heller ikke uvanlig at en grunneier utvikler andre behov for utnyttelsen av sin eiendom, og servituttene kommer i konflikt da forutsetningene for utnyttelsen av arealene endrer seg. Avløsning og endring av servitutter blir regelmessig behandlet i jordskifterettene, enten som egen sak, eller som del av en større sak. Statistikk utarbeidet av Domstoladministrasjonen i årene 2000–2010 viser at jordskifterettene behandlet mellom 9 og 25 rene avløsningssaker om servitutter på landsbasis pr. år. Denne andelen saker er på sett og vis ikke særlig stor, men da har en ikke tatt høyde for de servituttene som blir avløst som del av en annen sakstype for jordskifteretten (Lande et al. 2015 s. 145).

Etter lov av 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av egedoms- og rettshøve på fast eiendom m.m. (jordskifteloven) faller jordskifterettens hjemmel til å behandle avløsning av servitutter som egen sak bort. Etter gjeldene rett kan servitutter bare avløses for å få til en tjenlig jordskifteløsning i et jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10. Loven åpner samtidig for at jordskifterettens hjemmel til avløsning av rettigheter utvides til å omfatte alltidvarende bruksretter som ikke ligger til fast eiendom, negative servitutter og tidsavgrensede bruksretter. Likevel kan avløsning kun gjennomføres når rettigheten stenger for en tjenlig jordskifteløsning. Krav om avløsning av servitutt alene, vil etter gjeldene jordskiftelov måtte skje med hjemmel i servituttloven § 7 jf. § 18 og jordskiftelovens § 5-4. Kompetansen til å

holde servituttskjønn er etter ny lov overført fra lensmennene til jordskifterettene, etter bestemmelsene i jordskiftelovens kapittel 5. Derfor er det bare jordskifteretten som kan behandle saker om avløsning av servitutter (Lande et al. 2015 s. 146).

Hjemmelen for avløsning av servitutter finner vi servituttloven § 7, som etter iverksettelse av jordskifteloven januar 2016 ha fått følgende ordlyd: (1) *"Rett som klart er til meir skade enn gagn, kan eigaren få avskipa såframt mishøvet ikkje kan rettast med omskipling etter §§ 5 eller 6."* (2) *"I slike høve skal eigaren svara vederlag i jord, rettar eller pengar. Vederlaget må ikkje setjast lågare enn det retten er verd for rettshavaren."* Etter jordskifteloven § 5-4 og servituttloven § 18, har jordskifteretten nå hjemmel til å holde servituttskjønn som egen sak, der reglene i servituttloven og skjønnsprosessloven gjelder.

For at en servitutt skal kunne avløses må eieren av den tjenende eiendommen kreve dette, jf. servituttloven § 7 første ledd. Samme sted finner vi å at servitutten klart må være mer til skade enn til nytte, for at den skal kunne avløses. Når jordskifteretten skal vurdere om en servitutten er klart til mer skade enn nytte, må vurderingen være grundig. Blir det fastslått at en servitutt er mer til skade enn nytte, blir neste steg og avgjøre om problemet kan løses ved å endre på servitutten. Jordskifteretten har kun hjemmel til å avløse en servitutt, dersom endring av servitutten ikke kan løse problemet (Lande et al. 2015 s. 147).

Både servitutthaveren og eieren av den tjenende eiendommen kan kreve endring av servituttbruken etter servituttlovens §§ 5 og 6. Endring av servitutter etter servituttloven § 5 går ut på å endringer som ikke vil medføre noen ulempe ovenfor den andre parten. Etter servituttlovens § 6 er det rom for å endre en servitutt selv om dette kan påvirke motparten negativt (Falkanger & Falkanger 2013 s. 228). Et krav om endring av en servitutt skal avgjøres ved skjønn for jordskifteretten etter servituttloven § 18, jf. § 19.

2.5 Eiendomsregistrering

I Norge har vi ikke et lov-definert begrep for det å registrere informasjon om fast eiendom i våre registre. Likevel er det vanlig å bruke eiendomsregistrering som et samlebegrep når det kommer til føring av opplysninger i matrikkelen og i tinglysingsregisteret (Sevatdal & Hegstad 2006 s. 214). Ut fra det norske systemet for eiendomsregistrering med todelt register, kan man si at også registreringen er todelt; registrering i matrikkelen og registrering i tinglysingsregisteret.

Matrikkelen er ett registeret som identifiserer fast eiendom, mens tinglysingsregisteret med grunnbok og pantebok er et register som angir juridisk eierskap og heftelser til den konkrete eiendommen. Grunnboken og matrikkelen reguleres henholdsvis av to separate lover, der matrikkelen reguleres gjennom lov om eiendomsregistrering av 17. juni 2005 nr.101 (matrikkeloven) og grunnboken reguleres gjennom lov av 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing (tinglysingsloven). Kartverket på Hønefoss er den sentrale forvaltningsmyndigheten for matrikkelen og grunnboka, samtidig som de er ansvarlig for tinglysningen (Onsrud 2008). I Norge er det kommunene som er matrikkelstyringsmakt med ansvar for føring av matrikkelen og utførelse av oppmålingsforretninger jf. matrikkeloven § 5. Informasjonen fra kommunene er koblet direkte til den sentrale databasen hos Kartverket via internett.

2.5.1 Funksjonsskilte mellom matrikkel og grunnbok

Matrikkelen som ble opprettet i forbindelse med innføringen av matrikkeloven, er først og fremst et register som identifiserer fast eiendom som egne matrikkelenheter. Altså eiendom med et bestemt og unikt matrikkelnummer; bestående av kommunenummer, gårdsnummer, bruksnummer, eventuelt feste- eller seksjonsnummer. Registeret kan sies å ha to deler, et matrikkelkart og en tekstlig del jeg velger å kalle et matrikkelregister. Der matrikkelregisteret består av attributtdata (egenskapsdata) om fast eiendom, og matrikkelkartet består av romligdata om fast eiendom. Attributtdataene i matrikkelen gir informasjon om bygninger, adresser og boliger på den konkrete matrikkelenheten. Disse dataene ble i stor grad videreført fra det gamle registeret for grunneiendom, bygning og adresse (GAB-registeret) (Kartverket 2015).

Den romlige delen av matrikkelen er den delen man til vanlig omtaler som matrikkelkartet. Matrikkelkartet fremstiller en geografisk generalisert avbildning av matrikkelenheten og dens fysiske avgrensning i et digitalt kart (Falkanger 2014). Figur 3 har som hensikt å illustrere matrikkelens romlige data (til venstre) og matrikkelens attributtdata (til høyre). Når matrikkelen ble innført ble informasjon til den romlige delen av registeret innhentet fra kommunenes digitale eiendomskart (DEK). DEK og GAB registrene ble avviklet da matrikkelsystemet trådte i kraft i 2010 (Kartverket 2015).

Se eiendom			
Eiendomsinformasjon			
Kartverket		0214-54/97 Måltrostvegen 30	
Eiendomsinformasjon (1)			
Type	Grunneiendom	Areal/Oppgitt areal	1 233,7
Kommune	0214 Ås	Arealmerknad	
Gårdsnr	54	Grunnforurensing	Nei
Bruksnr	97	Tinglyst	Ja
Festnr		Seksjonert	Ja
Seksjonsnr		Har festegrunner	Nei
Bruksnavn	Måltrostvegen 30	Punktfeste	Nei
Koordinater	600848.60 6614720.50 (32632)		
Kulturminne	Ikke registrert	Bekreftet grunnboksutskrift	Bestill
		Grunnboksinformasjon	Vis
Adresser (2)			
Adresse	Postnummerområde	Tilleggsnavn	Grunnkrets Kirkesogn Valgkrets Bruksenheten
Måltrostveien 30 A	1430 Ås		Soråsteigen II Ås Åsgård
Måltrostveien 30 B	1430 Ås		Soråsteigen II Ås Åsgård
Bygninger (3)			
Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak Fredet Næringsgruppe
149087478-1		Ferdigattest	Nei Nei Bolig
21899151	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei Nei Annet som ikke er næring
21902551	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei Nei Annet som ikke er næring
Teiger (1)			
Type	Koordinater	Teigareal	
Eiendomsteig	10.78976706 59.65832807 (4326)	1 233,7	

Figur 3: En illustrasjon på skille mellom romlig og attributtdata i matrikkelen (Seeiendom.no)

Grunnbokas hovedoppgave er å være et offisielt register over tinglyste rettigheter og heftelser på fast eiendom. Som rettighetsregister skal grunnboka sikrere og ivareta rettighetshaverens rettsvern, samt offentliggjøre at rettigheten eksisterer. (Kartverket 2016a). I Norge er grunnboken det eneste registeret for registrering og ivaretagelse av rettstransaksjoner tilknyttet fast eiendom.

I NOU1991:1 uttrykker utvalget at det skal tilstrebes en klar funksjonsdeling mellom grunnboka og matrikkelen. Grunnboka skal ha en hovedoppgave ved å være et register for opplysninger om hjemmelsforhold og heftelser vedrørende fast eiendom og et rettighetsregister der det er rettsvernfunksjonen som skal ivaretas. Matrikkelen skal vise opplysninger som ikke trenger

rettsvern gjennom tinglysing. Der grunnboka ellers bare dekker behovet for publisitet, skal matrikkelen gi opplysninger om offentlige rettigheter i fast eiendom som er sikret rettsvern gjennom alminnelig lovgivning.

2.5.2 Tinglysning

I tinglysingsloven § 12 finnes det en bestemmelse om hvilke typer rettigheter en kan tinglyse på grunnboksbladet til en bestemt matrikkelenhet. Gjennom denne bestemmelsen er hovedpoenget at avtalen om en rettighet må gjelde rett til å råde over eller til å få et gode knyttet til en annen persons eiendom. Videre kan avtalen også omhandle forpliktelse eller begrensninger i måten eieren selv kan råde over sin egen eiendom.

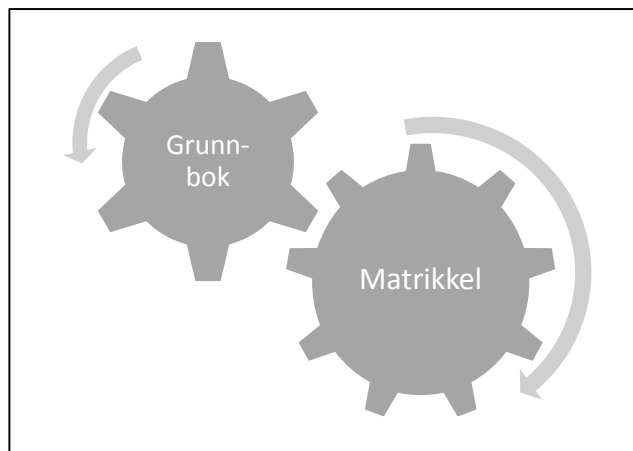
Typiske tinglyste servitutter kan være veiretter, fiskeretter, beiteretter, byggeforbud eller deleforbud. Når en rettighet eller forpliktelse tinglyses skal den registreres på grunnboksbladet til den matrikkelenheten der retten utøves eller blir betraktet som en heftelse (Kartverket 2016c). Tinglysing i Norge har som hensikt å sikre ivaretagelse av to grunnleggende forhold, nemlig prioritet og beskyttelse ovenfor tredjemann. Den dagen dokumentet kommer til tinglysing har rettigheten oppnådd prioritet. Unntaksvis kan det oppstå dobbeltsuksisjon, tilfeller der konkurrerende dokumenter ankommer tinglysningen samme dag. Ved slike tilfeller skal prioritetskonflikten løses konkret, eventuelt av domstolen (Onsrud 2006 s. 242).

Når det kommer til registrering av servitutter, blir disse tinglyst og anmerket på matrikkelenhetens grunnboksblad. Samtidig blir en kopi av den originale avtalen arkivert i panteboken. For fast eiendom inneholder grunnboken informasjon om hvem som er hjemmelshaver til eiendommen, samt eventuelle pengeheftelser, servitutter og grunndata tilknyttet eiendommen (Eid 2016). Panteboken er et arkiv som inneholder en kopi av det tinglyste dokumentet. Når det blir registrert en servitutt på en eiendoms grunnboksblad, blir avtalen arkivert i panteboken. I de aller fleste tilfeller vil grunnboken kun vise at det er påheftet en servitutt på eiendommen, men ikke gi omstendelig informasjon om servituttens

omfang og innhold. For å få forståelse for servituttens omfang, innhold og rettsutstrekning må man bestille en kopi av det tinglyste dokumentet fra panteboken.

I Norge er tinglysning en gammel tradisjon for å sikre rettsvern for sine rettigheter. Rettsvern innebærer at rettighetshaverne har en prioritert stilling for sin rett ovenfor en tredjepart. At en servitutt er tinglyst og har rettsvern påvirker ikke rettsforholdet mellom partene, men sikrer rettighetshaverens stilling dersom en tredjepart mener å ha en lignende rett. Tinglysning har også vært viktig med tanke på notoritet og publisitet, som vil si at rettigheten skal gjøres offentlig kjent og tilgjengelig for allmenheten (Sandum 2015). Selv om registrering av rettigheter anses som viktig i dagens samfunn, er det ingen krav om at servitutter skal tinglyses for at rettigheten skal anses som opprettet.

Selv om matrikkelen og grunnboken er to separate registre, er samspill mellom dem helt nødvendig (Onsrud 2008 s. 13). Grunnboken bygger på informasjonen i matrikkelen, der det stilles krav til matrikkelføring før tinglysning etter tinglysningsloven § 12a. For at en servitutt skal kunne registreres i grunnboken, må det komme klart frem hvilken matrikkelenhet servituttens hviler på (tjenendeeiendom) og hvilke matrikkelenhet som innehar rettigheten (herskendeeiendom). Informasjon som er registrert i grunnboken kobles også opp mot matrikkelen, så det foregår en informasjonsutveksling frem og tilbake mellom de to registrene (Eid 2016). Gjennom tjenester som seeiendom.no har koblingen mellom matrikkel og grunnbok blitt enda tettere. Her kan man søke opp alle matrikulerte eiendommer på nett og finne matrikkelinformasjon om den enheten man søker på. Videre kan man få innsyn til matrikkelenhetens grunnboksblad gjennom innlogging via ID-porten, som er en felles innloggingsløsning for mange offentlige tjenester i Norge (Altinn.no).



Figur 4: Samspillet mellom matrikkel og grunnbok

Det er viktig å merke seg at Det ikke er knyttet troverdighet til informasjonen i matrikkelen på linje med det som gjelder for grunnboken. Grunnbokens troverdighet gir staten et særskilt erstatningsansvar for feil, etter tinglysningsloven § 35 (Regjeringen.no 2016). Det vil si at de opplysningene som kommer av matrikkelen ikke nødvendigvis er riktige. Grunnboken derimot har som hovedregel rettslig troverdighet, både i positiv og negativ forstand. Det som menes med positiv troverdighet, er at en godtroende bruker av informasjonen i grunnboken, skal kunne stole på at informasjonen der er riktig. Likevel kan det forekomme tilfeller der dokumentet som er tinglyst ikke er gyldig, for eksempel på grunn av forfalskning eller umyndighet. At grunnboken har negativ troverdighet betyr at en som i god tro innretter seg i tillitt til grunnbokas opplysninger, ikke trenger å respektere rettsstiftelser som ikke kommer frem av grunnboka. I hovedsak er grunnbokas negative troverdighet en sikkerhetsventil som tilsier at opplysninger som ikke kommer av grunnboken heller ikke er gjeldene. Grunnboka er imidlertid ikke gitt en full rettslige troverdighet, da reglene om negativ og positiv troverdighet er et kompromiss (Falkanger & Falkanger 2013 s. 610). Denne negative troverdigheten gjelder for rettslige forhold, å ikke faktiske forhold. I Norge har vi ingen plikt om tinglysning, noe som medfører at rettigheter knyttet til fast eiendom eksisterer uten at disse rettene er registrert. Servitutter stiftet ved hevd kan være eksempel på rettighet som ikke kommer til syne på grunnboksbladet. Dersom en bruker informasjon i fra grunnboken i god tro om at opplysningene er riktige, har man rett på erstatning fra statskassen dersom en lider uforskyldt tap (Falkanger 2015).

Rettigheter og restriksjoner tilknyttet fast eiendom registreres enten i tinglysingsregisteret, matrikkelen eller kommunenes planregister. Etter tinglysingsloven § 12 heter det at "et dokument bare anmerkes i grunnboken når det går ut på å stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller oppheve en rett" som er knyttet til fast eiendom. Dette er typiske avtalebaserte rettigheter i fast eiendom, som henholdsvis skal registreres i tinglysingsregisteret. Restriksjoner fra offentlig sektor om bruk av grunn eller bygninger kan påheftes fast eiendom, og registreres i matrikkelen. Arealplaner og andre planbestemmelser har også innvirkning på bruk og utnyttelse av fast eiendom og registreres i kommunenes planregister. Servitutter er en bestemt form for avtalebaserte rettigheter knyttet til fast eiendom. Disse registreres i tinglysingsregisteret, men da kun på den tjenende eiendommen.

Det er ingen krav om at avtalebaserte rettigheter skal tinglyses. På samme måte som det ikke er krav om at overføring av eiendomsrett skal tinglyses. I praksis blir nesten all overdragelse av eiendomsrett tinglyst, og en stor andel servitutter tinglyses også, særlig servitutter av en viss økonomisk verdi (Onsrud 2006 s. 214).

Servitutter som sendes inn til tinglysning og som har en fast beliggenhet, typisk en kloakkledning, skal stedfestes jf. tinglysningsforskriften § 4, sjettede avsnitt: *"Rettigheter og heftelser som er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal stedfestes. Stedfesting kan skje ved tekstlig beskrivelse eller ved anmerkning på tegning eller kart. Stedfesting kan ikke skje ved henvisning til opplysninger utenfor dokumentene som leveres til tinglysing. For øvrig kommer matrikkellovens bestemmelser til anvendelse."*

Stedfestingen vil først å fremst vise hvilken eiendom servitutten ligger på, og angir ikke nøyaktig opplysning om servituttens romlige avgrensning. Servitutten stedfestes enten ved en skriftlig beskrivelse av hvor servitutten går, eller med en kartskisse. Den skriftlige beskrivelsen eller kartet skal ligge som vedlegg til avtalen som tinglyses og blir arkivert i panteboken. Det stilles ikke krav til nøyaktig oppmåling eller påvisning ute i marka. Servitutter blir heller ikke registrert i matrikkelkartet. Når det gjelder ledninger blir heller ikke slik informasjon ført inn i matrikkelen, og blir bare unntaksvis tinglyst. Det er den enkelte ledningseieren som har ansvar, for at det blir ført kart over sine ledninger (Onsrud 2006 s. 214-215).

Figur 5 viser hvordan skisseringen av en servitutt kan gjøres på et kart. I dette eksemplet er det snakk om en rettighet der to eiendommer i felleskap kan benytte seg av en gårds plass. Som bildet til høyre viser er servitutten skissert gjennom at området der servitutten er ment å gjelde er skravert på kartet. Bildet til venstre er det dokumentet som sier hva servituttens innhold er, her kan man merke seg at det spesifikt står at retten gjelder ved fremtidig salg av de involverte eiendommene. Dette klargjør at servitutten er en realservitutt og vil følge eiendommen med omsetning. Ved tinglysning blir begge dokumentene lagret i panteboken.

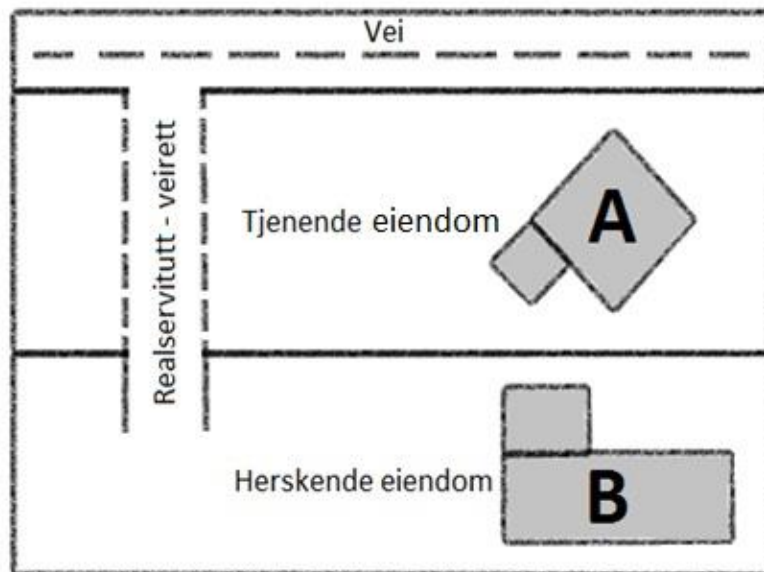


Figur 5: Illustrasjon av skissert realservitutt på kart, med tilhørende stiftelsesgrunnlag. (Anonymisert dokument fra reelt tinglysningsdokument, Utlevert av Kartverket)

Når en servitutt er tinglyst i grunnboken blir den registrert på den tjenende eiendommen. Det tjenende eiendommen er den eiendommen som får en rådighets innskrenkelse, på grunn av at det hviler en servitutt på den. Den herskende eiendommen er den eiendommen som har hjemmel til å drive rettsutøvelse på en annen eiendom. Eieren av den herskende eiendommen kalles for servitutthaveren. Eieren av tjenende eiendom og servitutthaveren står nokså fritt til å avtale hva servituttens utstrekning skal være. Rådigheten må likevel ligge innenfor de rammene lovgivningen setter for bruk av fast eiendom.

En grunneier kan som regel benytte seg av servituten på samme måte som servitutthaveren. Eier kan for eksempel bruke den samme veien som servitutthaveren, som adkomstvei til sin eiendom, med mindre servituttens stiftelsesgrunnlag uttrykker at slike forhold ikke skal forekomme. Som figur 6 viser kan eiendom B, som er den herskende eiendom ha en veirett over eiendom A som er den tjenende eiendom. I et slikt tilfelle vil det normalt sett ikke være

noe i veien for at eier av eiendom A benytter seg av den samme veien som eier av eiendom B. Ingen av partene kan bruke sin rådighet på en slik måte at det er urimelig eller til unødig skade for den andre parten jf. servituttløven §2, de er nødt til å ta hensyn til hverandre (Knoph 2014 s. 175).



Figur 6: Illustrasjon av tjenende- og herskende eiendom

2.5.3 Matrikkelenheter

I matrikkeløven § 5, første ledd, bokstav a) til e) er det listet opp fem objekttyper, som etter loven kan registreres som egne enheter i matrikkelen. Disse fem objekttypene er grunneiendom, festegrunn, anleggseiendom, eierseksjoner og jordsameie. I tilfeller der en annen form for objekttype har vært registrert i matrikkelen etter tidligere lovverk, skal disse objektene fremdeles stå oppført i matrikkelen, selv om kravene etter matrikeløven av 2005 ikke er oppfylt, jf. § 5 tredje ledd.

Grunneiendom er den vanligste formen for matrikkelenhet og benevnes i matrikkelen med gårds- og bruksnummer. Matrikkeløven §5 a) definerer grunneiendom som en eiendom som er avgrenset av eiendomsgrenser på jordoverflaten, med grenser som loddrett strekker seg så langt nedover i grunnene og oppover i luften som privat eiendomsrett gjelder etter alminnelige regler. I tilfeller der anleggseiendom er utskilt og opprettet over eller under grunneiendommen, vil den private eiendomsretten være avgrenset av grensene mellom grunneiendommen og anleggseiendommen. Grunneiendommens volum over eller under jordoverflaten vil derav få ett innhakk der anleggseiendommen er opprettet (Ot.prp.nr. 70 (2004-2005) s. 177)

Anleggseiendom og jordsameie ble innført som matrikkelenhet når matrikkeloven av 2005 trådte i kraft. En anleggseiendom vil typisk kunne være et parkeringsanlegg under jordoverflaten, som blir registrert som egen matrikkelenhet i matrikkelen, og dermed ikke er en del av eiendommen på jordoverflaten. I matrikkeloven §5 b) blir anleggseiendom definert som "en bygning eller konstruksjon, eller ett avgrenset fysisk volum som er tillatt utbygd, og som er utskilt som egen eiendom. Fast eiendom på eierløs sjøgrunn eller i eierløs undergrunn kan også opprettes som anleggseiendom." For en anleggseiendom skal eiendomsgrensene "følge konstruksjonen, og slik definere et volum med grenseflater i alle plan." (Ot.prp.nr. 70 (2004-2005) s. 177). Eiendomsretten vil normalt likevel strekke seg loddrett nedover i grunnen eller oppover i luften, der konstruksjonen legger beslag på grunnen under eller luftrommet over konstruksjonen. Denne eiendomsretten begrenses ved at en anleggseiendom ikke kan omfatte areal på jordoverflaten, som ikke er en del av konstruksjonen, jf. matrikkeloven § 11 (Ot.prp.nr. 70 (2004-2005) s. 177). Selv om anleggseiendom ble introdusert som egen matrikkelenhet etter matrikkeloven av 2005, har slike eiendomsenheter tidligere blitt opprettet under delingsloven. (Falkanger & Falkanger 2013 s. 86).

Et jordsameie er et grunnareal som ligger i realsameie mellom flere gårds og bruksnummer. At et jordsameie er et realsameie betyr at sameieandelene er knyttet til de konkrete gårds og bruksnumrene og ikke kan avhendes eller skilles fra grunneiendommene uten at det gis delingstillatelse. Således vil sameieandelen inngå som en del av grunneiendommen som har andel i jordsameiet (NOU 1999:1 s. 274). Jordsameie er en spesiell type realsameie, som fra gammelt av er blitt etablert ved ufullstendig garddeling eller ved at flere gårdsbruk har fått eiendomsrett til et område i felleskap. Andelene i jordsameiet har over tid, blitt knyttet til og behandlet som en del av det enkelte gårdsbruket (Kartverket tinglysingsdivisjonen 2015 s. 116). Det finnes andre former for realsameie som ikke blir kategorisert som jordsameie, dette kan typisk være sameie i rettigheter, eksempelvis jaktrettighet som etter sameieloven regnes som realsameie. Etter matrikkeloven kan kun realsameier som blir kategorisert som jordsameier matrikuleres, og det kan ikke stiftes pant i et jordsameie. Eiendomsgrensene for et jordsameie markeres og måles opp som linjer på jordoverflaten og har samme privatrettslig

utstrekning oppover i luften og nedover i grunnen som en vanlig grunneiendom. (Ot.prp.nr. 70 (2004-2005) s. 117)

I matrikkelen kan en del av en eiendom opprettes som egen eierseksjon. Det vil si at eieren av eierseksjonen har enerett til bruk av en bestemt del av eiendommen, mens eiendommen i sin helhet er et sameie mellom seksjonseierne. Eierseksjoner reguleres gjennom lov av 23. mai 1997 om eierseksjoner, eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven § 1 definerer en eierseksjon som en sameieandel i bebygd eiendom, med en tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet. Den vanligste formen for eierseksjoner er leiligheter i boligblokker. Men også andre boligformer eller næringseiendommer som rekkehus, frittliggende bolighus eller fritidsboliger kan opprettes som eierseksjoner når grunneiendommen ligger i sameie. Eierseksjoner kan også omfatte rom eller bygningsdeler som ligger adskilt fra den hoveddelen der seksjonseierne har enerett, eksempelvis bod eller parkeringsareal i kjeller. Eierseksjoner kan å ha eget uteareal til eksklusiv bruk, som tilleggsdel i grunn. Et eksklusivt uteareal skal måles opp med bruksgrenser og kartfestes som andre eiendomsgrenser. I juridisk forstand er en eierseksjon formelt sett en andel i et seksjonssameie med eksklusiv bruksrett til den delen av bygningen som seksjonen omfatter.

Leie av fast eiendom kan forekomme på mange forskjellige måter. Ett viktig hovedskille går mellom det å leie en bygning eller del av bygning og det å leie selve grunnen. Når det er snakk om leie av selve grunnen går dette under betegnelsen festegrunn. En festegrunn gir den som fester grunnen en total bruksrett over grunnen, i motsetning til en servitutthaver som bare har en begrenset rettighet. En som har festeavtale har i utgangspunktet samme rettigheter som eier, men da uten å ha eiendomsretten for området (Bull & Winge 2009 s. 136). En festegrunn er som oftest en del av en grunneiendom som leies bort, vanligvis til bolig eller fritidsbolig formål. Når en del av en grunneiendom blir festet bort for mer enn 10 år, skal festetomten matrikuleres og opprettes som egen enhet i matrikkelen jf. matrikkeloven §12 første og annet ledd.

Festetombegrepet et etter tomtefesteloven begrenset til festegrund som skal benyttes til hus. Men etter matrikelovens forståelse av festebegrepet, er begrepet mer omfattende enn hva som kommer av tomtefesteloven. Matrikelovens regler fanger opp festeretter til annet formål enn grunn til bygging, det vil si at reglene også fanger opp bortleie til andre typer anlegg når leie avtalen er ment å være lengre enn 10 år. Typisk vil en avtale om bortleie av areal til idrettsanlegg og lignende falle inn under matrikelovens definisjon av festegrund (Mjøs 2014 s. 69).

Et tomtefeste kan også opprettes som et punktfeste, der grensene ikke defineres særskilt, men hvor festeren disponerer et areal rundt et geografisk bestemt punkt. Etter matrikeloven § 5 bokstav e, faller "ein tilsvarande eksklusiv og langvarig bruksrett til" å disponere del av grunneiendom eller jordsameie også under betegnelsen festegrund. En grunneiendom kan også festes bort i sin helhet. Ved slike tilfeller tildeles det ikke eget festenummer, faktumet at hele grunneiendom er festet bort, vil da fremgår av hjemmelsopplysningene i grunnboka (Onsrud 2006 s. 211).

2.6 Historien bak dagens eiendomsregistreringssystem

Hvordan kartlegging av eiendomsforhold har vært gjennomført gjennom Norges historie, har vært avhengig av behovet for informasjon om fast eiendom. Behovet for kartlegging av fast eiendom var i lang tid knyttet til fordeling av eiendomsskatt, gjennom skyld og skylddeling på landsbygda. I byene var behovet mer knyttet til rettsvern ved eiendomsoverdragelse og dominante grunneieres behov for oversikt over eiendomsmassene (Mjøs & Leiknes 2007 s. 662). I senere tid forsvant behovet for kartlegging knyttet til skattlegging, og nye behov for eiendomskartlegging kom til.

Utgangspunktet for det tinglysningssystemet vi har i dag stammer tilbake til 1600-tallet, selv om praksisen med tinglysning går helt tilbake til middelalderen. Den ordningen som ble etablert på 1600-tallet kom som ett resultat av behovet for å formidle, offentliggjøre og beskytte eiendomstransaksjoner. Tinglysningen på 1600-tallet gikk etter hvert over til skriftlig

form, der protokoller ble ført hos de lokale bygdingene. Et offisielt krav om føring av skriftlig protokoll kom først etter lov i 1687, der overdragelser og rettsstiftelser tilknyttet fast eiendom skulle føres i "skjøte- og panteboken". Registreringen etter denne loven ble gjort gjennom avskrift av det dokumentet hva angikk eiendomstransaksjonen. Registreringen foregikk kronologisk slik at det var lettere å finne frem til rett skjøte. Gjennom denne registreringen var det i grunn lett å sikre egen råderett over annen manns eiendom. Utfordringen var at protokollene ble ført for hånd, og registreringen ble ikke oppført med kart noe som kunne bidra til usikkerheter om oppføringens nøyaktighet (Hegstad 2003 s. 160).

Etter hvert ble den store dokumentsamlingen av tinglyste eiendomstransaksjoner vanskelig å håndtere. Av dette ble det bestemt gjennom lov av 1738 at det skulle føres et personregister og et realregister hver for seg. Austenå (1988 s. 26) uttrykker seg om dette systemet slik: *" I prinsippet hadde Norge fra 1783 to ulike registreringsystem for fast eiendom; Ett for skatteleggingsformål og et annet for å gi informasjon om rettigheter til og i slike eiendommer"*

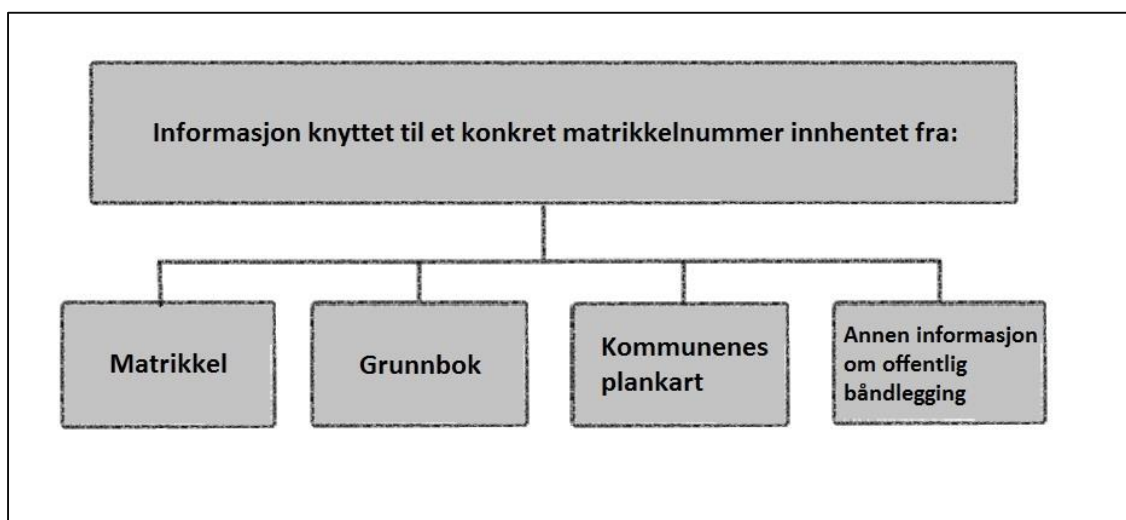
I 1848 kom det en ny viktig lov for tinglysning knyttet til eiendom. Gjennom denne loven ble det gitt nye bestemmelser om nye realregistre koordinert med identifikasjon av eiendommene (matrikelnummer og løpenummer) og administrativt område (tinglaget) i matrikkelen. Det systemet som ble introdusert i 1848 har svært mange likheter med det systemet vi har i dag. På dette tidspunktet ble det bestemt at hver enkel eiendomsenhet skulle ha et tilhørende blad i grunnboka. I prinsippet har vi siden 1848 hatt en sterk kobling mellom matrikkelen og grunnboka. Selv om systemet som ble introdusert i 1848 har mange likheter med dagens system, har dette systemet blitt fornyet og modernisert gjennom årene. Blant annet ble rettslig troverdighet innført i 1936, og tinglysningsordningen gikk over til elektronisk grunnbok tidlig på 1990-tallet (Hegstad 2003 s. 160).

Selv om prosessen med tinglysning har endret seg noe opp gjennom årene, er det en del ting som fremdeles er likt. I dag må en fortsatt legge tolkning til grunn for å klargjøre hva som er gjeldende rett. Dette skaper ofte noen problemer hvis servitutten ikke er tilstrekkelig forklart i stiftelsesgrunnlaget. Er det tinglyste dokumentet unøyaktig, kan det skapes strid og

usikkerhet mellom servitutthaver og grunneier (Hegstad 2003 s. 160). Av denne erfaringen har tinglysningen i dag strengere krav til de dokumentene som skal tinglyses.

2.7 Eiendomsinformasjonssystemet

Det norske eiendomsinformasjonssystemet består av innhentet informasjon fra flere ulike registre. Til sammen utgjør disse registrene et nokså godt informasjonsgrunnlag om fast eiendom i Norge (Onsrud, 2006 s. 206). De to mest sentrale registrene for eiendomsinformasjon er grunnboken og matrikkelen. Som nevnt tidligere er matrikkelen et register som identifiserer eiendom og gir informasjon om bygninger, boliger, adresser, så vel som romlig data gjennom eiendomskartet. Grunnboken er en del av tinglysingsregisteret som gir informasjon om juridiske rettigheter i fast eiendom. Tinglysingsregisteret består av elektronisk grunnbok som anviser juridiske forhold og panteboken som er et dokumentarkiv med kopi av det tinglyste dokumentet. Ved siden av disse to registrene hentes det også inn informasjon fra kommunenes planregistre. Disse inneholder opplysninger om vedtatte arealplaner med tilhørende kart og planbestemmelser. Planregistrene skal være utformet etter en statlig standard som legger til rette for sammenkobling (Onsrud 2006 s. 205). Til eiendomsinformasjonssystemet hentes det også inn informasjon fra diverse andre registre om offentlig båndlegging. Eiendomsinformasjonssystemet som illustrert i figur 7, er altså ikke ett eget register i seg selv. Dette er et system som tar sikte på å samle inn og videreformidle informasjon om fast eiendom fra de registrene som besitter denne informasjonen.



Figur 7: Innhentet informasjon fra ulike registre danner informasjonsgrunnlag om fast eiendom.

2.8 Innhenting av eiendomsinformasjon

I Norge ble det i 1995 etablert et landsomfattende elektronisk register for integrering og felles avgivelse av data fra matrikkelen og grunnboken, samt Nasjonale kartdata (SNL 2011). Dette registeret heter eiendomsregisteret - EDR og driftes av Ambita. Eiendomsregisteret har som formål å gi tilgang til all tinglyst informasjon i fra grunnboka når det gjelder fast eiendom og borettsandeler, så vel som teknisk informasjon fra matrikkelen. Opplysninger fra eiendomsregisteret formidles til brukerne via flere konkurrerende private datadistributører.

Det er Ambita som har ansvar for utvikling, vedlikehold og distribusjon gjennom dette systemet. Ambita er også en formidlingskanal som gir brukere enkel tilgang til forvaltningsinformasjon og detaljerte kartdata, i tillegg til eiendomsregisteret (Ambita.no).

Informasjonsinnholdet ifra eiendomsregisteret og gjennom samarbeid med de fleste av kommunene i landet er detaljert eiendomsinformasjon gjort lett tilgjengelig for innsyn gjennom tjenester som infoland.no. ol. Dette medfører at brukerne, altså hjemmelshavere, private eller offentlige instanser lett og effektivt har tilgang til den informasjonen som er registrert i matrikkelen og grunnboka. Informasjonen i eiendomsregisteret er essensiell som beslutningsgrunnlag ved omsetning av eiendom, utbygging, taksering, planlegging mm. (Ambita.no).

I Norge er det helt vanlig at man benytter seg av en sertifisert eiendomsmegler ved omsetning av fast eiendom. En eiendomsmegler er en uavhengig tredjepart i forholdet mellom selger og potensiell kjøper. En eiendomsmeglers plikter og oppgaver reguleres gjennom lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven).

For det første må meglere kontrollere at selgeren av eiendommen er hjemmelshaver, samt hvilken eierform som er benyttet. Når det gjelder spørsmål knyttet til rettigheter i fast eiendom, har eiendomsmegler ansvar for å undersøke slike rettslige forhold for å kunne utarbeide salgsoppgaven. Etter eiendomsmeglerloven § 6-7 annet ledd, nr. 3 og nr. 4 skal salgsoppgaven inneholde tinglyste forpliktelser og tilliggende rettigheter. Med tinglyste

forpliktelser mener en de servituttene som en kan finne anmerket i grunnboken og som følger eiendommen ved salg. Gjennom eiendomsmeglerloven stilles det ingen generelle krav til å opplyse om utinglyste rettigheter tilknyttet fast eiendom. Dette begrunnes med at et absolutt krav om å fremlegge opplysninger om slike rettigheter, i praksis vil være utfordrende etter omstendighetene (Ot.prp.nr. 16 (2006-2007) s. 187). Med tilliggende rettigheter menes de rettighetene som tilkommer eiendommen og som ikke ligger som heftelse på eiendommen. Dette kan for eksempel være en veirett som tilkommer eieren av eiendommen, og som går over naboeiendommen (Bjaaland & Nielsen 2009 s. 236).

Det kan ofte foreligge rettigheter tilknyttet en eiendom som ikke er tinglyst som heftelse i grunnboka. Typisk vil dette kunne være rettigheter ervervet ved hevd, eller stiftet gjennom utinglyst avtale mellom partene. En utfordring ved dette er tilfeller der arvinger skal selge en eiendom, og hverken eiendomsmegleren eller arvingene er kjent med forholdene rundt eiendommen. I slike tilfeller vil det i alminnelighet ikke kunne stilles særlige krav til undersøkelse av megleren, da synligheten av heftelsene er vanskeliggjort. Om eiendomsmegleren blir oppmerksom på at utinglyste rettigheter kan eksistere på eiendommen, gjennom opplysninger fra naboer eller andre, er megleren pliktig til å undersøke forholdene nærmere.

Når det gjelder tilliggende rettigheter, vil det ofte være i selgers interesse å vise disse. I slike tilfeller vil eiendomsmeglerens fremste kilde være selgeren. Tilliggende rettigheter ligger som oftest ikke på eiendommens grunnboksblad, da eiendommen er den herskende eiendommen. Eiendomsmegleren har en selvstendig plikt til å undersøke selgers opplysninger. Det å undersøke salgsobjektets grunnboksblad er ikke alltid nok for å kartlegge de rettighetene som tilfaller eller ligger på eiendommen. Det vil ofte være nødvendig å undersøke eiendommen som salgsobjektet er skilt ut i fra, for å få en helhetlig oversikt (Bjaaland & Nielsen 2009 s. 27).

Eiendomsmegleren fremskaffer informasjon om forpliktelser og tilliggende rettigheter ved henvisning til grunnboken eller gjennom utskrift fra eiendomsregisteret. Grunnboken er et av de mest sentrale registrene en eiendomsmegler skal sjekke. Tinglyste heftelser anmerkes som

nevnt på den tjenende eiendommens grunnboksblad. For en kjøper vil opplysninger om rettigheter på eiendommen være av stor betydning, da disse kan begrense en eiers rettslige rådighet over eiendommen eller gi eiendommen positiv verdi (Bjaaland & Nielsen 2009 s. 27).

Del 3. Empiri

3.1 Innledning

I denne delen av oppgaven ønsker jeg å presentere den empirien som jeg har hentet inn gjennom kvalitativ datainnsamling, samtaler med fagpersoner hos Kartverket og Kartverkets internrapport. I de tre neste kapitlene har jeg gruppert den innsamlede empirien etter de tre delproblemstillingene. Derav blir den aktuelle empirien presentert direkte under den underproblemstilling, der empirien er naturlig å trekke inn.

De tre underproblemstillingene er som følgende:

1. *Hvordan registreres servitutter i dagens system for eiendomsregistrering?* (Kap. 3.2)
2. *Hvilke utfordringer er knyttet til registreringen av servitutter, og hvordan påvirker dette informasjonen i dagens eiendomsinformasjonssystem?* (Kap. 3.3)
3. *Hvilke muligheter er det for å forbedre informasjonen om servitutter i dagens eiendomsinformasjonssystem?* (Kap. 3.4)

I de følgende kapitlene vil jeg referere til de ulike respondentene på følgende måte:

- **Respondentene fra Kartverkets tinglysningsavdeling:**

En ansatt ved tinglysningsavdelingen som representerer et perspektiv med stor juridisk tyngde innen tinglysningssystemet og en saksbehandler som belyser hvordan servitutter registreres i praksis.

- **Respondentene fra Kartverkets matrikkellavdeling:**

Flere ulike respondenter som har uttalt seg om hvordan de opplever dagens system for registrering av servitutter. Internrapporten utarbeidet av en arbeidsgruppe i Kartverket gir også uttrykk for ett matrikkelperspektiv i forhold til oppgavens tema. Denne rapporten kaster lys over utfordringer og muligheter for kartfesting av servitutter i matrikkelen.

- **Jordskifterett A og Jordskifterett B:**

De tre respondentene fra jordskifteretten er alle ansatt i jordskiftedomstolen, ved to ulike jordskifteretter, to forskjellige steder i landet. Det ville vært utfordrende å samle denne empirien fra disse respondentene til å kunne si at jordskifterettene har en samlet mening. Derfor har jeg delt opp empirien ved å referere til jordskifterett A og jordskifterett B.

- **Eiendomsmegler respondenten:**

Denne respondenten har bakgrunn som eiendomsmegler og jurist som belyser ett brukerperspektiv i denne oppgaven. Denne respondenten svarer bare på delproblemstilling 2 og 3, henholdsvis i kapitlene 3.3 og 3.4.

Empirien som presenteres nedenfor vil være grunnlaget for drøftelsen som finner sted i del 4 av denne oppgaven.

3.2 Registrering av servitutter i dagens system

Respondentene fra Kartverkets tinglysningsavdeling:

Kartverkets respondenter fra tinglysningen har følgende å si om hvordan servitutter registreres i dagens system. I dag registreres servitutter på grunnboksbladet til den tjenende eiendom jf. tinglysningsloven § 12 om stiftelse av rett i fast eiendom. Tinglysningen gjøres uten at det blir anmerket noen henvisning på grunnboksbladet til den herskende eiendommen. I tinglysningssystemet skal en servitutt alltid merkes med hvilke gnr og bnr retten ligger på, men det kan også merkes hvilke bnr og gnr retten ligger til. Så i Kartverket sin interne database kan en saksbehandler søke opp et konkret gnr og bnr å få tilgang til alle rettighetene knyttet til denne enheten. Dette avhenger av om servitutten har blitt merket med gnr og bnr til den tjenende og den herskende eiendommen ved tinglysningstidspunktet. Denne løsningen hvor en kan se alle rettighetene til en eiendomsenhet, uavhengig av om rettigheten er registrert på tjenende eller herskende eiendom, er ikke tilgjengelig i den elektroniske grunnboken. En bruker som er interessert i å vite om en eiendom har tilliggende rettigheter, er nødt til å sjekke grunnboksbladet på naboeiendommene. Er det for eksempel snakk om en veirett kan man se på kartet hvor veien går, for så å sjekke grunnboksbladet på den eiendommen der veien ligger.

Det dokumentet som kommer inn til tinglysning, blir anmerket i grunnboken med en kort ekstrahering, og en kopi av dokumentet blir lagret i panteboken med ett eget dokumentnummer. En servitutt kan komme inn til tinglysning som en erklæring, som del i et skjøte mm, og det er ingen krav til utforming på de dokumentene som kommer inn. Kvaliteten på det som tinglyses avhenger av hva partene har sendt til tinglysningen, det er de som bestemmer hva som skal stå og hvor utfyllende dokumentet som tinglyses skal være. Dokumentet som skal tinglyses må inneholde informasjon om hvem som er rettighetshaver, samt om det er en personlig rettighet eller en real rettighet. Er det en personlig rettighet, må det være oppført fullstendig fødselsnummer eller organisasjonsnummer, dersom det er en juridisk person som er rettighetshaver. For real servitutt må det opplyses om kommunenr, gnr, bnr og eventuelt feste- og seksjonsnummer. Skal det tinglyses en veirett, vil denne servitutten anmerkes i grunnboka med betegnelsen "veirett".

Når det er snakk om stedbundne servitutter finnes det en bestemmelse i tinglysningsforskriften om at det skal ligge ved en tekstlig beskrivelse eller kart som skisserer hvor rettigheten ligger på eiendommen. Denne informasjonen legges ikke inn på grunnboksbladet, men lagres som del av dokumentet i panteboken. En bruker som er spesielt interessert i å vite hvor denne rettigheten ligger, kan enkelt bestille dokumentet, da med vedlagt kart/tekstbeskrivelse. Om en servitutt skal stedfestes eller ikke kommer an på rettighetens omfang. Kartverket gjør da en skjønnsvurdering på hvor viktig det vil være at rettigheten er skissert. Ved noen tilfeller bryr de seg ikke om at rettigheten skisseres, mens andre ganger kan et dokument avises fordi dokumentet ikke inneholder en slik skissering. I dag er det ikke uvanlig at dokumentene kommer inn til tinglysningen med ferdig skissering av rettighetens plassering, men det har blitt mer uvanlig at tinglysningsavdelingen avviser dokumenter dersom skissering mangler. Når tinglysningen skal gå over til elektronisk tinglysning, har det blitt ønsket fra tinglysningsavdelingen at kravet om skissering skal fjernes.

I dagens grunnbok skiller man mellom pengeheftelser og servitutter. Pengeheftelser er ikke bare pant, men også kjøpekontrakter, festekontrakter, leieavtaler osv. At grunnboken har denne rubriseringen i dag, ble bestemt av justisdepartementet i 1999 da systemet gikk fra håndskrevne grunnbøker til elektronisk grunnbok. I de gamle fysiske grunnbøkene var servitutter registrert under heftelser, der både pengeheftelser og servitutter ble ført inn kronologisk etter datoen de ble tinglyst. Når systemet skal over til elektronisk tinglysning vil skillet mellom servitutter og pengeheftelser trolig opphøre. Argumentet for denne rubriseringen ligger blant annet i hva som skal være synligjort på en pante attest. Når panthaver sender inn et pantedokument til tinglysning, blir dette dokumentet returnert med en pante attest. En pante attest er en forenklet grunnboksutskrift, med informasjon om hjemmel og pengeheftelser, ikke servitutter og grunndata. For større eiendommer ville denne attesten blitt veldig omfattende, og informasjonen er ikke så interessant.

Som følge av tinglysningsloven § 11 (3) at når "det tinglyses pantobligasjon eller skadesløsbrev, skal det samtidig gis attest om panterett som er tinglyst samme dag eller tidligere og om andre tinglyste heftelser som etter sin art og sitt omfang antas å redusere panterettens

dekningsmulighet." Så hvis det kommer inn en servitutt til tinglysningen som trolig vil kunne redusere panterettens dekningsmulighet, må denne servitutten rubriseres som en pengeheftelse. Når rettigheter rubriseres som servitutt så har ikke Kartverket adgang til å legge på et pantedokument, altså påtegne pant. Dette kan bare gjøres dersom rettigheten er kodet under pengeheftelser, fordi pantet alltid må ligge under pengeheftelser.

Ved eiendomsdeling er det kun hjemmelsopplysninger og pengeheftelser som overføres fra grunnboksbladet på hovedbruket og til det nye eiendomsenhetens grunnboksblad. Dersom en servitutt er registrert på hovedbruket og det skilles ut en ny eiendom fra dette hovedbruket, må brukeren hele tiden gå tilbake til hovedbrukets grunnboksblad for å finne servitutten. På grunnboksbladet til den nyopprettede eiendommen vil det under servitutter bare komme frem en standardtekst som sier at servitutter eldre en fradelingsdato, se hovedbrukets grunnboksblad.

Hvis en rettighet er svært omfattende må man se om den vil falle inn under det offentligrettslige festebegrepet i matrikeloven § 12, og unntaket i matrikel forskriften § 30. Er det en eksklusiv bruksrett så er den matrikuleringspliktig, og må opprettes som festegrunn eller grunneiendom for å registreres i matrikkelen. Det gjelder eksempelvis hvis man skal leie i et bygg og ha eksklusiv bruksrett i parkeringsareal rundt lokalet. Parkeringsarealet er da matrikuleringspliktig fordi bruksretten er eksklusiv. Rettighet til bygning og landfaste ting som bryggeanlegg, kunstgressbane ol. er også matrikuleringspliktig.

Respondentene fra Kartverkets matrikelavdeling:

For at en servitutt skal bli tinglyst må noen ha forlangt tinglysing av den. Det vanligste er at de private partene selv ønsker å få sin rett tinglyst. Dette betyr at det er partene som er ansvarlig for hva som blir registrert av servitutter, innenfor tinglysingslovens rammer. Det er heller ingen krav om at rettigheter skal tinglyses, derfor er det opp til partene om rettigheten tinglyses eller ikke. Dette betyr at servitutter ikke trenger å være registrert noe sted. Servitutter kan også bli tinglyst som del av en jordskiftesak, et skjønn eller i dom for den ordinære domstolen. I grunnboka kan servitutter være rubrisert under pengeheftelse

istedenfor under servitutter. Formålet med å tinglyse en servitutt er å gi rettsstillingen notoritet, publisitet og rettsvern. Ut over dette har ikke tinglysningen betydning for rettsstillingen mellom partene. Opplysninger om servitutter kan også finnes i andre informasjonskilder enn hos tinglysingen, blant annet i Statsarkivet, jordskifterettens arkiver, Arkivverket mm.

Det kan eksistere tinglyste servitutter på en matrikkelenhet uten at dette direkte kommer fram av grunnboka. Dette er servitutter som opprinnelig ligger på det hovedbruket som eiendom er delt ifra. Det står opplyst nederst på grunnboksbladet i den elektroniske grunnboken at informasjon for servitutter eldre enn fradelingsdato, som kan ha betydning for denne eiendom, henvises til hovedbruket.

Ser man tilbake til Økonomisk kartverk (ØK) på 1960-70-tallet, ble store og viktige servitutter registrert i forbindelse med den øvrige grenseoppgangen av eiendomsgrenser. I ØK var det i første rekke registrering av beiteretter og skog- og hogstretter som ble prioritert. Ved digitaliseringen av ØK, og etableringen av Digitalt EiendomsKartverk (DEK), ble systemet med eiendomsgrenser og bruksretter i et og samme register avviklet. Eiendomsgrensene ble konvertert til matrikkelen, mens bruksrettene fortsatte å leve sitt eget liv i et datasett som i dag kalles for FKB-Servitutt. FKB er ett data sett som i dag består av de mest detaljerte kartdataene i Norge og eies av Geovekst-samarbeidet. Dette er et samarbeid om felles etablering, drift, forvaltning og vedlikehold av geografisk informasjon. FKB-servitutt datasett er i hovedsak ett eget kart hos kommunene der en del servitutter er registrert. Datasettet FKB-servitutt blir i dag sett på som et lite brukt datasett på landsbasis og forvaltes kun i et fåtall kommuner/fylker. Matrikkelavdelingen tenker at det får være opp til hver enkelt fylke/kommune, om FKB-servitutt datasettene skal distribueres sammen med øvrige FKB-data eller ikke. I realiteten er det veldig mange fylker og kommuner som ikke har ivaretatt dette kartet med servitutter, etter overgangen til dagens system for eiendomsregistrering med matrikkel og grunnbok. Men det er også enkelte fylker og kommuner som bruker FKB-servitutt aktivt og har et stort behov for å holde dette vedlike. Dersom datasettene ikke lenger skal distribueres bør de flyttes til kategorien Historiske FKB-datasett.

Under økonomisk kartlegging har det ved noen tilfeller hent at bruksretter har blitt registrert inn som egne matrikkelenheter, og dermed blitt identifisert med matrikkelnummer i grunnboka. Disse bruksrettene er typisk fallretter, lakseretter, skogretter ol. I dag er en del av disse servituttene en del av matrikkelen som egne matrikkelenheter, fordi de har blitt ført feil i ØK og tatt med over i det nye matrikkelsystemet.

I dagens system for tinglysning kan det kreves at den geografiske plassering og utstrekning av en servitt skal skisseres på kart eller gjennom en tekstlig beskrivelse. Gjennom tidene har nok denne skisseringen vært gjort svært varierende, alt fra enkle tekstlige beskrivelser til gode kartgrunnlag. Matrikkelavdelingen har inntrykk av at det ikke stilles svært strenge krav til at servitutter i dag skal skisseres som del av en tinglysningsprosess. I forbindelse med innføringen av elektronisk tinglysning har tinglysningsavdelingen vært klare på at de ønsker dette kravet om skissering gjennom tinglysningsforskriften § 4 fjernet.

Etter bestemmelsene i matrikkeloven § 12 er det noen servitutter som faller inn under begrepet festegrunn, og skal da registreres i matrikkelen. Det vil si at rettighetshaveren må gjennom en matrikuleringsprosess hos kommunen, og retten må merkes opp gjennom oppmålingsforretning. Når tinglysningen skal vurdere om en servitt faller inn under festetomt begrepet, ser de særlig på hvor omfattende den konkrete servitt er. Respondentene fra matrikkelavdelingen opplever at denne vurderingen går ut på å se om bruken av den retten som servitt gir, vil utelukke muligheten grunneier og andre har til å bruke det samme området. Som eksempel kan man tenke seg en servitt der rettighetshaveren kan etablere en skytebane. Dersom denne skytebanen er ment å skulle brukes fast flere ganger i uken, vil bruken av servitt anses som omfattende. Er det derimot snakk om at skytebanen kun skal benyttes ved ett årlig arrangement, vil ikke denne rettigheten utelukke grunneiers mulighet til ellers å bruke området, for eksempel som beite. En annen ting som også blir lagt vekt på ved vurderingen, er om rettigheten kan omsettes. Særlig i byer er det jo sånn at parkeringsretter har store verdier, og er det da klart at en servitt som gir en parkeringsrett kan omsettes vil det kreves matrikulering av denne servitt. Rett og slett

fordi denne retten har såpas stor verdi. I rundskrivet for tinglysningen er det laget en oversikt over hvilke servitutter som vanligvis vil utløse oppmåling – og matrikuleringsplikt. Der står det at parkeringsretter som regel ikke utløser slike krav, men det kommer da an på den vurderingen som blir gjort.

Jordskifterett A:

Jordskifterett A har kommet med følgende meninger om hvordan dagens system fungerer. Dagens system for registrering av servitutter består av flere komponenter. For det første har Kartverket store deler av ansvaret for å få servitutter registrert. I tinglysningssystemet blir servitутten registrert på den tjenende eiendommen, da på eiendommens grunnboksblad. I utgangspunktet blir ikke servitутten synliggjort på den herskende eiendommen.

Når en jordskifteavgjørelse sendes til tinglysning blir den anmerket på grunnboken med teksten jordskiftesak eller lignende. Tinglysningens troverdighet tar bare vare på innholdet i det tinglyste dokumentet, slik at man må inn i saksdokumentet for å se hva rettigheten faktisk gjelder. Bruksretter kan også stå i skylddelingsforretninger, skjøter eller andre avtaler og det er ingen entydig form for det som tinglyses. Det er bare når tinglysingen forlanger en tekstlig beskrivelse eller kart som viser plasseringen av bruksretten, at dette kommer til syne som vedlegg ved servitутten. Det føres ikke et systematisk kart med utgangspunkt i tinglysingsregisteret.

For det andre blir kart informasjon om servitutter, registrert i et karttema som kalles FKB-servitutter. Dette er en del av FKB-Datasettene som er de mest detaljerte kartdataene som brukes i Norge. Disse datasettene blir produsert på standard format slik at de lett kan overføres mellom forskjellige offentlige etater og institusjoner. Hos jordskifteretten er det da sånn at servitutter de ønsker å registrere, blir tegnet inn på et kart med egen signatur for bruksretter, og sendt inn til kommunen for registrering. FKB datasettene blir forvaltet sammen med kommunen, før så het dette geovekstsamarbeid, mens i dag heter det Norge digital samarbeid eller lignende betegnelse. Det er laget samarbeidsavtaler mellom den

enkelte kommune, Kartverket, Telenor, Vegvesenet og andre som er med å produsere disse detaljerte kartdataene. I den avtalen er det spesifisert hvem som skal ha ansvar for servitutt karttema, i mange tilfeller er det kommunen og i mange tilfeller er det Kartverket. I realiteten blir disse karttemaene om servitutter glemt. I nyere tid har Kartverket vurdert om man fremdeles skulle ha servitutt karttema. Servitutt karttema har sitt utspring i digitalisering av servitutt karttema, som kommer fra økonomisk kartverk. I Servitutt karttema kan rettigheter registreres som punkter, linjer og som flater, mens eiendomskart i matrikkelen må være registrert som lukkede flater.

I en jordskiftesak kan en servitutt bli avløst i penger, da lager ikke jordskifteretten noe eget kart for den saken, da noteres det bare at retten er avløst. Hvis jordskifteretten er flinke så sjekker de opp hvor den avløste bruksretten er registrert, så gis det beskjed til tinglysningen at den retten er blitt avløst. Da blir rettigheten strøket fra registeret, men det skjer nok noen glipper der jordskiftesaken eller et skjønn etter servituttloven bare blir tinglyst, uten at rettigheten blir slettet. Ved slike tilfeller må grunneierne selv sørge for slettingen. I forhold til FKB-servitutt karttema, tviler respondenten på at det blir fanget opp der at en rettighet skal slettes. Jordskifteretten lager ikke et nytt kart når en rett avløses. Dersom en servitutt flyttes eller gjøres om til en eiendomsteig, blir det vanligvis laget et nytt kart som viser de nye eiendoms- og rettighetsforholdene. I utgangspunktet blir da det nye kartet sendt til kommunen, så er det opp til dem om de registrerer dette i sin kartdatabase.

Når det gjelder registrering eller endringer av servitutter har respondenten erfart at det varierer mye fra kommune til kommune, hvor flinke de er til å håndtere dette. Noen kommuner er veldig flinke til å registrere endringer i servitutter de får inn fra jordskifteretten. Disse registrerer også selv når de blir oppmerksomme på at det er feil i de offentlige kartene. Mens andre kommuner bryr seg ikke om servitutt karttemaet. Det varierer også fra kommune til kommune hvor godt servitutter ble registrert inn på ØK. Men det er også av betydning hvordan kommunene har tatt vare på kart temaet i etterkant, og hvordan Kartverket har forvaltet dette karttemaet. I noen tilfeller der kommunene har hatt ansvaret for å forvalte dette selv, har dette vært gjort på forskjellige måter.

I matrikkelen kan eierseksjoner og festetomter opprettes som egne matrikkelenheter. Forskjellen mellom servitutter og det matrikkelloven definerer som eiendommer, kan være vanskelig å skille fra hverandre. I hovedsak er en eierseksjon og en festetomt egentlig en bruksrett etter respondentens mening. Men likevel kreves det registrering i matrikkelen for å opprette slike rettigheter. Derfor er overgangen mellom grunneiendom og en bruksrett ganske glidende. Hvis noen fester bort et større område, skal det registreres i matrikkelen selv om det egentlig er snakk om en bruksrett for en viss tid. Det samme gjelder for eierseksjoner som er en personlig bruksrett innenfor en definert grunneiendom eller festegrunn.

I utgangspunktet skal ikke jordskifteretten etablere nye bruksrettigheter for naust, men etablere dem som festegrunn. Tinglysningsstyringsmaktene og matrikkelloven er nokså tydelige på at bruksretter som er evigvarende, og som vil være kostbare å flytte skal registreres som festegrunn. Respondenten foretrekker å opprette nye naustretter som en del av grunneiendommen, fremfor å etablere dette som en festegrunn. Festegrunn lager bare vanskeligheter når den skal høre til en annen eiendom. Hvis jordskifteretten i dag vil etablere en bruksrett til et naustområde som servitutt, skal tinglysningen i utgangspunktet nekte det. De skal da forlange at rettigheten skal registreres inn som festegrunn, men for å unngå problemer foretrekker respondenten å registrere dette som en teig som tilhører grunneiendommen, slik at eiendommen blir bestående av flere teiger. En naustrett er en så eksklusiv bruksrett, at den som eier arealet under ikke vil lide noe tap av å miste dette arealet.

I matrikkelforskriften § 30 finnes det bestemmelser om unntak fra matrikulering av grunn som kan festes bort. Gjennom forskriften kommer det av § 30 (2), a) at grunneiendom som skal bebygges ikke må matrikuleres dersom bygningen er under 8 kvm. Det vil si at privatrettslig avtale om leie av grunn som skal bebygges med bygning under 8 kvm, kan registreres som servitutt. Typisk eksempel på dette er trafokiosker. Disse vil en kunne registrere som bruksrett og ikke festegrunn. Det har vært stort press fra el-verkene for å få mulighet til å registrere trafokiosker som servitutt i grunnboka, fremfor festegrunn som må inn i matrikkelen og da også må gjennom en oppmålingsforretning. El-verkene argumenterer for denne løsningen ved

å si at trafokiosker som er bygget er så synlig at det ikke er noe problem å finne frem til rettigheten i grunnboksbladet. Det kommer også av § 30 at dersom tiltaket eller anlegget kan flyttes til andre deler av matrikkelenheten uten store ulemper for de involverte partene, kan bruksretten unnlates å matrikuleres som festegrund. Så skillet mellom hva som må inn i matrikkelen som festegrund og hva som kan unnlates er veldig vanskelig å definere.

Jordskifterett B:

Jordskifterett B forteller at avgjørelser fra jordskifteretten sendes inn til tinglysning, men det er svært sjeldent at jordskifteretten henter ut informasjon fra grunnboka. Hovedregelen er at involverte parter disponerer over saken og det er de som henter inn informasjonen i fra grunnboken, i hvert fall når det er en tvistesak. I noen omformingssaker er det mindre krav til at partene selv skal skaffe opplysninger, men likevel er hovedregelen at en part som mener å ha en rettighet selv må opplyse om den. Jordskifteretten blir på en måte bare føret med informasjon og rettigheter som partene fører som bevis i en sak.

Jordskifteretten har adgang til å etablere nye servitutter i en jordskiftesak. I Omformingssaker er hovedregelen at jordskifteretten kan bytte grunn mot grunn, rett mot rett, rett mot grunn og grunn mot rett. Hvis det må rettigheter inn i bildet for å få jordskifteløsningen til å gå opp, så blir denne rettigheten etablert og registrert ved at jordskiftesaken blir tinglyst. Alle saker som ender opp med en avgjørelse fra jordskifteretten skal tinglyses. Etter jordskifteloven heter det at jordskifteavgjørelser skal tinglyses på alle eiendommene som er part i saken.

Gjennom dagens system registreres servituttene bare på den tjenende eiendom. Når en rettsavgjørelse skal tinglyses på grunnboksbladet, blir den kun anmerket med betegnelsen "jordskifte", og registrert på alle eiendommene som har vært part i saken. Jordskifteretten kan be om særskilt anmerkning, anmerkning gjelder spesielt med tanke på servitutter. Jordskifteretten er oppfordret til å skrive en liten utdyping av hva jordskiftesaken handler om, ikke bare at det har vært et jordskifte på eiendommen. For å få anmerket særskilt må både

den tjenende og herskende eiendommen være part i saken. En kan ikke tinglyse noe på en eiendom som ikke har vært part i en sak.

Tinglysningsavdelingen stiller i noen tilfeller krav til stedfesting av servitutter. En av respondentene har tidligere jobbet for kommunen der de skulle tinglyse en kabelrettighet. Da ble det skrevet i korte trekk at eiendom A hadde rett til kabel over eiendom B, og dette ble stoppet hos tinglysningen, fordi det ikke var stedfestet. Ved det tilfellet ble teksten bare endret, slik at det sto at eiendom A har rett til kabel over den ubebygde delen av eiendom B. Den endringen ble godtatt og servituten ble da tinglyst med en tekstlig beskrivelse. Det sier jo ikke spesifikt hvor rettigheten ligger, men står det et hus på eiendommen så ligger ikke kablet under huset. Det er helt opplagt at kartfesting hadde vært veldig nyttig, men det krever også litt kompetanse fra den personen som legger ledningen og skal tegne dette riktig inn på et kart.

Når jordskifteretten avklarer eller omformer en eiendomsgrense så må dette sendes til kommunen for matrikkelføring. Saker om servitutter blir sendt til tinglysning direkte uten at det går via matrikkelen. Når jordskifteretten en sjelden gang etablerer bruksrettsgrenser blir ikke disse registrert i matrikkelen. Hvis en rettighet går ut på å disponere et grunnareal for mer enn 10 år, er det krav om matrikulering.

3.3 utfordringer knyttet til registreringen av servitutter

Respondentene fra Kartverkets tinglysningsavdeling:

Kartverkets respondenter fra tinglysningsavdelingen har kommet med følgende meninger om hva som er utfordrende ved registreringen av servitutter i dag. For det første kan være utfordrende at servitutter som er registrert på et hovedbruk, automatisk blir gjeldene på eiendommer som skilles ut fra det hovedbruket. Disse rettighetene som da følger med over til den nye eiendomsenheten, blir ikke synliggjort på den nye eiendomsenhetens grunnboksblad. Grunnboksbladet til den nye eiendommen inneholder da kun en standard tekst som henviser tilbake til hovedbruket. Dersom det skilles ut mange nye eiendommer fra hovedbruket, må en hele tiden gå tilbake til hovedbrukets grunnboksblad for å finne servituttene. Særlig komplisert kan dette være når man ønsker å finne gamle servitutter, da må man gjerne gå flere ledd tilbake for å finne dem. Dette skjer på grunn av at det bare er hjemmelsopplysninger og pengeheftelser som overføres fra grunnboksbladet på hovedbruket, til den nye eiendommens grunnboksblad.

Når servitutter som var registrert i den gamle grunnboken ble avløst eller falt bort, var det ikke like vanlig at dette ble oppdatert i grunnboka. Ved overgangen fra fysisk til elektronisk grunnbok kan det ha skjedd noen glipper der rettigheter kanskje ikke har kommet med inn i den elektroniske grunnboken. Men rettigheten og informasjonen er ikke borte, da det fortsatt står på det fysiske grunnboksbladet som ligger i panteboka. Når gamle rettigheter skal slettes i dag, hender det ofte at man er usikre på om rettigheten er reell eller personlig, og dette gjør ting veldig utfordrende. Derfor er det nå strengere krav til at dette skal komme tydelig frem i stiftelsesgrunnlaget.

Når det gjelder stedfesting av servitutter er det jo slik at om man har fått tinglyst en veirett, betyr ikke det at man har rettsvern for at veien skal gå akkurat der. Etter servituttløven kan en grunneier legge om veien, dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for servitutthaveren. Servitutthaveren har ikke rettsvern mot at veien skal gå på ett bestemt sted. Med tanke på at

servitutter er dynamiske er det jo kanskje greit at de ikke blir kartfestet i matrikkelen, da dette fort kan oppleves som at rettigheten gjelder akkurat der kartfestingen viser. Den stedfestingen som i dag gjøres etter tinglysningsforskriften, er også blitt ønsket fjernet når vi etter hvert skal gå over til elektronisk tinglysning.

Når det er snakk om eksklusive bruksretter er disse matrikuleringspliktig etter matrikkelloven § 12. Det vi ofte opplever ved tinglysning av slike retter er at rettighetshaveren velger å stryke ordet eksklusiv for å slippe å ta det gjennom kommunen og bruke penger på oppmålingsforretning. Typisk kan dette være en eksklusiv rett til et parkeringsareal.

Respondentene fra Kartverkets matrikkelavdeling:

Fra et matrikkelperspektiv gjennom samtaler og internrapporten nevnes det at registrering av servitutter i dag er frivillig, og det er opp til hver enkelt part om de ønsker å få en servitutt tinglyst eller ikke. Tinglysningen sikrer bare rettsvern rundt servitutten, men rettsstillingen mellom partene påvirkes ikke av om servitutten er tinglyst eller ikke. Dette innebærer at en hel del servitutter ikke trenger å være registrert noe sted. Akkurat omfanget av ikke registrerte servitutter er uvisst, men trolig stort. Det at det ikke er krav til registrering av servitutter, er en faktor en må ta hensyn til når man ser på mulighetene til å inkludere slike rettigheter i matrikkelen. Mangelen på tinglysningsplikt vil kunne være en utfordring for at dette skal kunne gjøres i praksis.

Dagens matrikkelsystem er ikke ment å inneholde løsninger for håndtering av servitutter, annet en for rettighetene som kan opprettes som egne matrikkelenheter, altså som grunneiendom, jordsameie, anleggseiendom, eierseksjoner og festetomter. Dersom en tenker at servitutter med tiden skal kartfestes i matrikkelen, ser vi utfordringer knyttet til realiteten at servitutter ikke nødvendigvis er tinglyste. Det er like viktig med informasjon om utinglyste servitutter, som det er viktig med informasjon om tinglyste servitutter. Matrikkelen er ikke ment å være ett register som kan sikre rettsvern, men et register som mulig kan vise en rettighets lokalisering. Om utinglyste servitutter skal kunne registreres i matrikkelen uten at det først blir tinglyst, vil dette kunne medføre konflikter og konsekvenser. Det ville vært svært

uheldig om matrikkelen skulle blitt sett på som et register som kan brukes for å registrere avtaler og gi rettsvern.

Når servitutter registreres i dagens tinglysningssystem er det kun innholdet i avtalen som får rettsvern. Dersom rettigheten skal stedfestes som ledd i tinglysningen får ikke den geografiske plasseringen av retten rettsvern. Stedfesting av servitutter har utvilsomt stor informasjonsverdi for en bruker, men her får tinglysningen mer en funksjon som kanal for informasjon, enn det å sikre rettsvern. Det kan fort tenkes at en bruker som uthenter informasjon om en servitutt, ser på stedfestingen som juridisk bindene. Det kan være litt problematisk da rettigheten i hovedsak er dynamisk etter reglene i servituttloven. Dette med at rettigheter er dynamiske og kan endre seg etter som partene finner det nødvendig, er en utfordring. Særlig med tanke på om servitutter skal kartfestes i matrikkelen.

I dag har matrikkelen mulighet til å omfatte servitutter, når denne rettigheten er så omfattende og eksklusiv at den faller inn under festegrunnbegrepet. Hovedregelen er at servitutten må anses som eksklusiv for å falle inn under matrikkelloven § 12. Noen former for servitutter vil så å si alltid falle inn under festegrunnbegrepet, som for eksempel alpinanlegg, kunstgressbane, naustretter mm. Disse servituttene anses som eksklusive, da disse rettighetene innebærer landfaste anlegg som ikke vil bli flyttet, samt at rettigheten vil ekskludere grunneieren og andres mulighet til å benytte seg av området. Kjørereglene rundt dette er likevel ganske uklare, det hender at servitutter som vanligvis krever matrikulering blir unntatt fra matrikkellovens §12. Samtidig som det hender at en eksklusiv rett til et parkeringsareal krever registrering i matrikkelen. Parkeringsretter blir i hovedsak ikke ansett som matrikuleringspliktig, dette skjer kun når retten virker å være eksklusiv eller av stor verdi. I Sentrumsnære strøk vil en parkeringsrett oftere bli sett på som eksklusiv. Poenget er at det må gjøres en vurdering av hvert enkelt tilfelle, når en kommer til spørsmål om retten faller inn under det offentlig rettslige begrepet festegrunn. En av respondentene fra matrikkelavdelingen har også erfart at en del jordskifteretter, ikke er klar over reglene rundt matrikulering av eksklusive servitutter. Blant annet ble det nevnt at noen jordskifteretter ikke har registrert nye naustretter som egne matrikkelenheter, men fremdeles oppretter disse som

servitutter gjennom tinglysning. Når en servitutt føres i matrikkelen som festegrund, kan denne festegrunden bli objekt for eiendomsskatt eller at det tilfaller andre former for plikter. Blant annet vil en naustrett som er opprettet som festegrund bli regulert etter plan og bygningsloven, på lik linje med vanlige eiendommer. Utfordringen med dette er at det blir ulikheter mellom en rettighetshaver som får sin naustrett registrert som servitutt, og en rettighetshaver som får sin naustrett registrert som festegrund.

Ved eiendomsdannelse dukker det også opp noen utfordringer knyttet til det faktum at servitutter automatisk overføres til nyopprettede eiendomsenheter, uten at dette kommer til syne på grunnboksbladet. Ved eiendomsdannelse overføres alle servitutter, uavhengig av om rettigheten er reell på den nye eiendommen eller ikke. Typiske rettigheter som er overfladiske å overføre til en ny eiendomsenhet er stedbundne rettigheter, eksempelvis rett til strømledninger, vann- og kloakkledninger eller brønnrett som ikke blir liggende innenfor den nye enhetens eiendomsgrenser. Når en ønsker å få oversikt over rettighetsforholdene, er man hele tiden nødt til å gå tilbake til hovedbruket og sjekke det grunnboksbladet. I noen tilfeller hender det at man må gå flere ledd tilbake for å se alle rettighetene, dersom en eiendom er delt flere ganger.

Fra internrapporten om bruksretter i matrikkelen blir det også nevnt at samfunnets behov for eiendomsinformasjon omfatter mange aspekter. Helt i fra de forvaltningsmessige behovene til et mer generelt ønske om mest mulig informasjon. Et altomfattende register vil kunne medføre noen utfordringer ved at driftsstrukturen og ajourholdsrutiner blir svært komplekse, dette kan også medføre en lavere datakvalitet på grunn av manglende fokus og konsentrasjon. Derfor har det vært viktig å fastlegge prinsipper for å avgrense matrikkelens innhold, slik at registeret ikke blir for omfattende. Gjennom samtaler med respondenter er det blitt tatt opp at det å formidle informasjon, ikke bare handler om å samle mest mulig inn under ett system. Det er også viktig at informasjonen en finner i systemet er oversiktlig og lett forståelig for en bruker. Dette er et problem som allerede eksisterer i matrikkelen, da matrikkelen inneholder veldig mye informasjon.

Jordskifterett A:

Respondenten fra Jordskifterett A forteller at servitutter som egen sak eller som del av en jordskiftesak, er ikke uvanlig. Det vanligste er at jordskifteretten må konstatere hva innholdet i bruksretten er, eller at det er sak om konstatering på at rettigheten eksisterer. Dersom jordskifteretten må forme om på eiendommene, kan vi å flytte på bruksrettene. Servituttloven har egne regler for avløsning av servitutter, eller omforming av rett til noe annet, eksempel areal eller vederlag. Det mest vanlige er saker om veiretter og håndtering, flytting og konstatering av hvem som har rettigheter i veien. Når vi former om på eiendomsstrukturen i en jordskiftesak må vi sikre at partene har tilgang til disse områdene, og da må vi etablere nye veiretter.

En klassisk problemstilling er at det er forskjellige brukere av en vei og etter en stund er det så stor distanse mellom partene at de ikke forstå hverandre. Da trenger de hjelp til å regulerer bruken av veien. Et eksempel på dette er saueskit-saken der noen boliger hadde fått rett til å bruke en gammel gårdsvei. I senere tid ble det etablert flere boliger i området, og boligeierne begynte å se seg lei på å få saueskit på bilhjulene sine når de kjørte på veien. De ønsket da at det skulle være restriksjoner på beitebruken som foregikk i nærheten av veien, eller så ville de flytte veien.

De fleste sakene vi får kommer av at informasjonen rundt servitutten ikke er god nok, hadde informasjonen vært klar ville sannsynligvis partene greid å bli enige. Det vi ofte ser er at når en rettighet ikke har vært brukt på lang tid, ønsker eieren av tjenende eiendom å kvitte seg med den for selv å kunne bruke eiendommen. Så vi har noen saker som går ut på å avklare om rettigheten fremdeles eksisterer, og hva omfanget av retten er. Neste trinn i slike saker dersom retten er der fremdeles er og avløse retten eller omforme den. Slik får man ryddet eiendommen for rettigheter, og eier kan da benytte seg av eiendommen slik han vill. Respondenten har å sett at rettighetshavere bruker sin rettsstilling for å stanse eller klage på tiltak der de har rettslig interesse. Ved slike tilfeller kan det bli sak på om rettigheten faktisk eksisterer.

En sjelden gang hender det at vi har saker om bruksrettigheter som ikke er tinglyst. Disse sakene dukker opp når det kommer nye eiere inn i bildet og det blir en sak om hva den nye eieren burde ha gjort seg kjent med i forkant av kjøpet. I noen slike saker har respondenten ved noen tilfeller konkludert med at en utinglyst servitutt trenger en ny eier ikke å ta hensyn til. Spesielt ved tilfeller der det har vært god grunn til at ny eier ikke kunne vite om rettigheten. Særlig kan dette begrunnes dersom en utinglyst rett hviler på den tjenende eiendom, for der skulle informasjonen om servitutten vanligvis komme av grunnboksbladet, dersom den hadde vært registrert. Er det derimot snakk om en utinglyst rett på den herskende eiendommen vil en uansett ikke se denne informasjonen på grunnboksbladet. For å identifisere tilliggende servitutter må en gjøre større innsats for å formidle informasjonen ved kjøp/salg prosessen. Respondenten skulle ønske at rettene ble registrert både på herskende og tjenende eiendom. Jordskiftesaker bli registrert på eiendommene som er part i saken, altså både den som får en rett og den som har bruksretten på seg.

For noen år tilbake siden reklamerte Infoland med at de koblet servitutter også til den herskende eiendom, slik at informasjonen kom til syne på begge eiendommene. Det er gjerne de som har bruksretten som er opptatt av å vite hvor den er, spesielt kan dette være vanskelig å finne ut av for en ny eier av eiendommen. Den som overtar en herskende eiendom hvor det ligger en real servitutt, er kanskje ikke klar over denne servitutten og det er ikke sikkert en blir opplyst om den. Er det for eksempel en veirett til eiendommen som ikke er tatt i bruk og man bruker en annen vei som adkomst, så er det jo ikke like naturlig å skulle lete etter en slik rettighet. For i utgangspunktet må man da se på grunnboksbladet til tjenende eiendom for å se hvilke rettigheter som gjelder for den herskende eiendommen.

En annen utfordring med dagens system for registrering av servitutter er skille mellom bruksretter som må inn i matrikkelen og bruksretter som ikke skal inn i matrikkelen. Dersom kommunen er usikker ved etablering av en rettighet sender de det til tinglysningen. Tinglysningen ber da kommunen registrere rettigheten som festegrunn, eller så ber de kommunen om å ta en konkret vurdering om vilkårene i matrikkelforskriften er oppfylt for å kunne få slippe å registrere bruksretten som festegrunn. Eksempelvis har respondenten sett

at et boligsameie ikke fikk tinglyst en gangveirett med en trapp, da tinglysningen mente at denne trappen var så dyr å flytte at den måtte registreres som festegrunn. I det tilfellet mente kommunen gangveiretten måtte unntas fra reglene i matrikkelloven. Vanlige rettigheter som veirett krever normalt ikke registrering i matrikkelen, likevel kan det koste mange millioner å flytte en veirett. Respondenten synes ikke matrikkelloven og matrikkelforskriften er helt entydig på hva som er de riktige unntakene, når det kommer til hva som skal registreres i matrikkelen.

Når vi i jordskifteretten registrerer en veirett registreres den ikke i matrikkelen som festegrunn. Derimot har vi ikke lengre tilgang til å etablere nye naustretter som servitutt, disse rettene skal inn i matrikkelen enten som festegrunn eller grunneiendom. Respondenten synes dette skille mellom rettigheter er vanskelig å håndtere.

Fra tidligere registreringer vet respondenten om kommuner som rett og slett ikke har skilt ordentlig på bruksretter og grunneiendom. Der har skogretter blitt registrert som vanlig eiendom, hvor det i senere tid har blitt fradelt hytte tomter i fra denne skogretten. Kommunen har altså gitt eget gnr og bnr til skogretten, også har hyttetomten fått et bnr i fra den skogretten. Dette er problemstillinger som dukket opp da data skulle overføres til matrikkelen fra DEK.

En annen ting som kan by på utfordringer er det faktum at servitutter enkelt kan endre seg etter servituttloven. I jordskifteretten er det ganske vanlig at vi flytter veiretter nesten slik det passer oss, med hensyn til partene, eiendomsstrukturen og offentlig regulering selvfølgelig. Men det er ikke noe registrering når det kommer til endring og regulering av disse rettighetene, både med tanke på innholdet i rettigheten og den fysiske avgrensingen av rettigheten. Om partene ønsker å endre på en veirett er det ingen krav om å registrere endringene noe sted. Det vil være en utfordring om vi skal ha et eget register med kartfesting av servitutter.

I tinglysningssystemet er det frivillig om man ønsker å tinglyse eller ikke, og servitutter er ganske lette å endre. Problemet er å fange opp de endringene som skjer. Det er kun når folk ønsker å sikre seg rettigheten, og troverdighet for rettigheten overfor tredjepart at det tinglyses. Da må man enten tinglyse på nytt eller man kan endrer på det som er tinglyst. Respondenten tror tinglysingsregisteret er det beste registeret for å fange opp disse endringene. Når jordskifteretten avløser en rett noterer vi bare at retten er avløst. Det hender at vi sjekker opp i tinglysingsregisteret hvor retten er registrert, og gir melding til tinglysningen at den bruksretten er avløst. Her skjer det helt sikkert noen glipper der jordskiftesaken bare blir tinglyst, uten at rettigheten blir slettet. I forhold til FKB-servitutt datasettene hos kommunen dersom det ligger rettigheter der, så lager ikke jordskifteretten nytt kart for dette datasettet når rettigheter avløses. Respondenten tviler på at det blir fanget opp av kommunen at rettigheten da skal slettes. Derimot når vi former om på en rettighet, så lager vi vanligvis nytt kart. Da lager vi i utgangspunktet et kart som kommunen får, men de må selv sørge for at dette legges inn i deres database.

En siste ting respondenten ser på som utfordrende med dagens system er at mange jordskiftesaker når de registreres i grunnboken bare anmerkes med betegnelsen jordskiftesak. Da er man nødt til å gå inn i det tinglyste saksdokumentet å se hva rettigheten gjelder. Hvis det i grunnboken står at det er registrert en veirett, tar tinglysningens troverdighet bare vare på innholdet i det tinglyste dokumentet. Så man må alltid inn i det tinglyste dokumentet for å forstå hva bruksretten dreier seg om. Det er ganske tungt tilgjengelig i mange tilfeller synes respondenten.

Jordskifterett B:

Respondentene fra Jordskifterett B ser følgende problemer ved systemet for registrering av servitutter. Med tanke på registrering av servitutter så er det trolig like mange saker der rettigheten ikke er tinglyst. Typisk en hyttetomt som er utskilt fra et nabobruk og som har vei over naboeiendommen. Det kan da være at det ikke er tinglyst en veirett over naboeiendommen, men hytteeieren mener han har veirett likevel. I slike tilfeller kommer andre rettsinstitutter som hevd, alders tids bruk og privatrettslige avtaler inn i bilde, som

jordskifteretten da må vurdere. Ved noen tilfeller kan det til og med hende at det er tinglyst en veirett for hyttetomten et annet sted. Men at hytteeieren har opparbeidet seg rettigheter ved å kjøre over naboeiendommen i lengre tid. Da argumenterer han jo for veirett, men ikke gjennom informasjonen som ligger i grunnboka. Parten argumenterer da med den bruken han har hatt over naboeiendommen gjennom lengre tid.

En avtale er en avtale uansett, og det er bedre at den er tinglyst enn at den blir liggende i en skuff for eksempel. Dersom det blir tvist rundt en servitutt går det på inneholde i avtalen, att avtalen ikke var utfyllende nok da den ble stiftet. Det er absolutt en fordel at servitutter er tinglyst, for da er det lettere å se at det ligger en rettighet på eiendommen. Ligger avtalen bare i en skuff vil dette sannsynligvis medføre større konflikter. Når det er tinglyst er man i hvert fall enige om at det eksisterer en avtale.

Det som kan være litt utfordrende i dagens system er at rettigheten bare tinglyses på den tjenende eiendommen, uten at informasjonen kommer til syne på grunnboka til den herskende eiendommen. Fra et jordskifte perspektiv kunne det vært veldig nyttig om en lettere kunne finne ut av at eier av herskende eiendom faktisk har en rett over tjenende eiendom. Fort kan det bli sånn at rettighetshaver ikke vet om den retten han har, men den som er eier av tjenende eiendom bør være klar over retten, så sant den er tinglyst. Når servitutter er del av en sak for jordskifteretten blir dette tinglys både på tjenende og herskende eiendom, så lenge begge eiendommene er involvert i saken. Ulempen er at dersom vi eksempelvis har en sak om en lang vei og en av eiendommene langs veien ikke er part i saken, så får vi ikke tinglyst den veirettigheten på den eiendommen som ikke er part. Da er verdien av tinglysningen noe redusert.

Når vi skal tinglyse en jordskifteavgjørelse på grunnboksbladet blir avgjørelsen i utgangspunktet kun anmerket med betegnelsen "jordskifte" på eiendommene som har vært part i saken. Dermed er ikke den informasjonen som kommer frem av grunnboka særlig god. Når det bare sår "jordskifte" så kan det være mye forskjellig, ikke bare behandling av servitutter, det kan å være grenser, omforming ol. Så dette ser vi på som litt utfordrende. Vi

kan be om særskilt anmerkning, men da er det ofte utfordrende å få tinglyst det vi ønsker å anmerke. Det at en jordskiftesak bare er anmerket med betegnelsen "jordskifte" kan gjøre at grunnboka er litt misvisende. Hvis det da er snakk om en veirett eller brygge rett er jo det litt vesentlig at det kommer frem i grunnboka. Dersom det er en jordskiftesak om veirett der en av eiendommene med rettighet i veien ikke er part, får vi ikke anmerket den veirettigheten særskilt. For å få anmerket en rettighet særskilt må både tjenende og herskende eiendom være part i saken. Trolig blir de aller fleste jordskiftesaker kun anmerket med teksten "jordskifte" i grunnboka. Mye fordi særskilt anmerkning ofte er litt vanskelig å få til i dagens system.

En annen ting å påpeke med dagens system er problematikken rundt eiendomsdeling og servitutter. Det som kan være utfordrende med dette er om det for eksempel hviler en rett til kabel eller høyspentlinje på en eiendom, og det skal fradeles en tomt som ligger langt vekk i fra disse rettighetene. Da vil disse rettighetene følge med over til den nye eiendommen, selv om de ikke er relevante for eiendommen som opprettes. En ønsker da gjerne å få slettet slike rettigheter som ikke er relevant for den nye eiendommen, og man må da tilbake til rettighetshaveren og få bekreftet at den kan slettes. Om en rettighet til avløp, kloakk, strømledning ol. ligger langt vekk fra den nyopprettede enheten, vil ikke rettigheten være aktuell på den nye eiendommen. Å slippe å måtte dra med seg slike rettigheter ved eiendomsdeling hadde vært veldig greit. Jordskifteretten hadde en sak med masse problemer rundt dette. I den saken lå det en hel del rettigheter helt andre steder enn der rettigheten var aktuell. Disse hadde da blitt overført til de nyopprettede eiendommene, der rettigheten ikke hadde noe relevans. I dag er det bare en måte å få slettet rettigheter på og det er å gå til rettighetshaveren eller gjennom notifikasjon.

I forhold til dette med eiendomsdeling og servitutter har den ene respondenten personlig vært borti denne situasjonen ved kjøp av bolig. På grunnboksbladet til eiendommen som respondenten nå eier var det ikke tinglyst noe når respondenten kjøpte huset. Men så står det jo nederst på grunnboksbladet at "for servitutter eldre enn fradelingsdato som kan ha betydning for denne matrikkelenheten henvises til hovedbruket." Det viste seg da at

naboeiendommen hadde en realservitutt i form av rett til kloakkledning over respondentens eiendom. Denne ledningen og rettigheten lå på eiendommen før den ble fradelt. Det kan være lett å tro at eiendommen er fri for heftelser når det ikke står noe på grunnboksbladet. Med den bakgrunn respondenten har, påpeker han at han burde ha skjønt at det kunne ligge rettigheter på eiendommen, men alle bør jo ikke behøve å være jordskiftedommere her i landet for å forstå systemet. Når man får ett grunnboksblad der det ikke står noen ting, så er det nok mange som biter på at her er det ingen heftelser. Men fort kan det viser seg at grunnen for eksempel er full av kabler. Rettigheter som er stiftet før eiendommen deles blir ikke automatisk overført til den nye eiendommens grunnboksblad, men de er fremdeles gjeldene for den nye eiendommen.

Vi har å hatt noen problemer når det kommer til firma (juridisk person) og eierskap, der et firma har tinglyst eierskap til en eiendom, men så er det sånn at dette firmaet senere er blitt kjøpt opp, sammenslått, solgt, delt og masse greier. Det å da skulle finne frem til hvem som har eierskap og få rettet opp i grunnboka er masse jobb. En hel masse erklæringer og generalforsamlingsvedtak må til for å få rettet opp i dette. Her er det jo snakk om hjemmelshaver problematikk, men respondenten tror det er noe av det samme når det er snakk om servitutter. Servitutter knyttet til et firma er jo da personlige rettigheter. Etter ny lov er det åpent for at vi kan kunne håndterer både personlige og real servitutter, etter gammel lov kunne vi ikke behandle rettigheter som var personlige.

I dagens tinglysningssystem kan man tinglyse både personlige og reelle rettigheter. En typisk personlig rettighet kan være boretter. Ofte vil en boretter være så lenge rettighetshaveren er i livet, om ikke annet kommer av avtalen. Boretter tinglyses på eiendommen som servitutt og blir liggende der helt til tinglysningen blir opplyst om at vedkommende er død. Ved ett tilfelle har den ene respondenten vært borti en festetomt, der det sto i avtalen at når festeren døde skulle eiendommen overføres tilbake til hovedbruket. Festeren er nå død, men tomten står fremdeles under dødsbo. Opprinnelig skal jo den tomten tilbake til hovedbruket, men dette fanges ikke opp i systemet.

Normalt sett er det slik at når rettighetshaver ikke lengre er i live, så er det ganske enkelt å få slettet rettighetene. Men vi har også noen eksempler på gamle festetomter der det aldri ble bygget noe, og det heller ikke står noe om eierskiftet for festetomten. Festetomten står kun oppført med opprinnelig fester som er død for lenge siden. Det å skulle slette et slikt tomtefeste er enkeltsagt umulig. Tinglysningen er strenge på at man må få erklæring fra etterkommerne om at festeretten kan slettes. Problemet er at ingen vet omfanget av tomten, ingen vet hvor stor den er, det har ikke vært eierskifte, det har ikke vært innbetalt festeavgift osv. Så her burde det også vært et enklere system for å håndtere slike tilfeller, festeren kan jo ha masse arvinger og det blir umulig å få dette avløst.

Den kloakkledningen som går over Respondentens eiendom måtte for en tid tilbake siden bli lagt på nytt. Da ba respondenten om at de skulle ha en avtale på dette, og da ble det tegnet et kart. Kloakkledningen ligger der imot ikke der det er avtegnet på kartet, men den ligger nok ikke alt for langt unna heller. Det er opplagt at kartfesting er en fordel når det kommer til sånne rettigheter, for da vet en i hvert fall hvor en skal begynne å lete. Er det dårlig skissert hvor rettigheten ligger i den tinglyste avtalen, kan det fort bli problemer. Samtidig har jo den personen som eventuelt skal bygge på eiendommen et ansvar for å ha gjort seg kjent med de rettighetene som ligger på eiendommen. Særlig om det kommer frem på grunnboksbladet at det er tinglys en rett til kloakkledning på eiendommen. I forhold til ansvarsforhold har personen en plikt til å finne ut hvor den ledningen går før han bygger. Men det er klart at det å kunne få vite hvor den kabela ligger med en gang er lettere. Det å få registrert dette i et offentlig register hadde vært helt topp.

Om kartfesting av rettigheter så har jordskifterett B hatt en sak hvor det i utgangspunktet var tvist om eiendomsgrensene, men så viste det seg at den ene parten hadde satt ned en drenerings kum på naboens eiendom. De endte til slutt opp med at jordskifteretten stiftet en rettighet til å ha dreneringskummen der, kummen ble målt inn og tegnet på et kart. Men det er jo ingen andre som ser det kartet utenom partene og det som ligger i det tinglyste dokumentet. Det hadde vært fint å kunne få dette presentert ett eller annet sted. Er det snakk om endring av en veirett eller andre rettigheter koordinatfester vi vanligvis ikke disse

rettighetene. Vi kunne ha gjort det, men det har aldri vært praksis hos oss å gjøre dette. En årsak til at rettigheter ikke blir målt inn kan jo være at vi ikke har noe system som fanger dette opp.

Eiendomsmegler respondenten:

Eiendomsmegler respondenten har en hel del meninger om systemets svakheter. Det første å si om dagens system for registrering av servitutter er at det bare er de rettighetene som er påheftet eiendommen som fremkommer av eiendommens grunnboksutskrift. Det burde også ha fremkommet de rettighetene som tilligger eiendommen. Slik det er i dag er man nødt til å lete på naboeiendommene for å finne hvilke rettigheter en har, det syns respondenten er en stor svakhet i dagens system.

Når man skal selge eiendom har man behov for å se både forpliktelsene og rettighetene til eiendommen, man må da hente inn dokumentasjonen og se i hvilken grad de er positive eller negative for eiendommen. Forpliktelsene kan enkelt identifiseres på eiendommens grunnboksblad, men problemet er å identifisere de tilliggende rettighetene. Denne informasjonen finner man ikke på grunnboksbladet til eiendommen som skal selges, da disse rettighetene ligger på den tjenende eiendommen. Det mangler en kobling mellom salgseiendommen og tjenende eiendom, med mindre man bruker infoland eller andre leverandører. Dersom man henter informasjon ifra disse tjenestene som infoland, er respondenten litt tvilsom til hvor godt denne informasjonen er kvalitetssikret. Er det sikkert at all informasjonen er tilgjengelig gjennom denne tjenesten, og kan det foreligge feil eller mangler i denne tjenesten. Som megler stoler respondenten på informasjon i fra Kartverket, men når det er infoland som har gjort en kobling mellom tjenende og herskende eiendom, er respondenten mer skeptisk. En kan stille spørsmål til i hvor stor grad denne informasjonen er fullstendig. Trolig har Kartverket den samme muligheten som Infoland til å gjøre en slik kobling, men sannsynligvis ønsker de ikke å gjøre dette med tanke på erstatningsansvar. Så i praksis er det slik at det å finne denne informasjonen vi er pålagt å finne, rett og slett er vanskelig.

Det andre respondenten synes er en svakhet ved dagens system er at Kartverket synes å bruke en form for nedtrekks meny når de registrerer servituttene. Den ekstraheringen som blir anmerket i grunnboken, reflekterer ikke nødvendigvis innholdet i servitutten. Slik det er i dag kan man ikke stole på informasjonen som kommer av grunnboksbladet. En servittutt som for eksempel er anmerket som "bestemmelse om utnyttelse", kan være dramatisk for verdien av en eiendom. Det kan nettopp være en negativ servittutt som sier at eiendommen ikke kan bebygges med mer enn én etasje.

Fra et megler perspektiv er systemet greit nok, men det tar utrolig lang tid. Ofte skaper det problemer med at selgeren ikke har forståelse for at dette er en tidkrevende prosess. Når selger da presser på og vil ha ting gjort så fort som mulig, blir det nok ofte til at megleren averterer eiendommen uten at innholdet om servitutten kommer med i salgsoppgaven. Det som også er ganske vanlig er at megleren rett og slett bare tar en kopi av den informasjonen som står i grunnboksbladet og setter det inn i salgsoppgaven. Den informasjonen sier i mange tilfeller ingen ting om det faktiske forholdet rundt servitutten. Som eksempel kan det i en salgsoppgave under tinglyste rettigheter og heftelser stå; dato for tinglysningen, dagboknummer og overskriften som sier "bestemmelse om vann/kloakkledning". Først og fremst er det misvisende at det i salgsoppgaven står tinglyste rettigheter og heftelser under ett. En kjøper kan lett lese dette feil, da det ikke er lett å vite om det er en rett til å ha vann/kloakkledning, eller om det er noen andre som har en rett til å ha en vann/kloakkledning. Det er jo dette som står i grunnboka, men det er for lite for at en kan vite akkurat hva det gjelder. En megler skal riktig nok vite at en tinglyst rettighet på grunnboksbladet er en rettighet som hviler på eiendommen. Men sånn som i dette tilfelle her da med bestemmelse om vann/kloakkledning, var det snakk om både en heftelse og en rettighet i samme dokument. Altså at naboeiendommen hadde en rett til å legge over salgseiendommen og vis versa. Men det er helt umulig å lese det ut i fra den korte ekstraheringen som blir nevnt i salgsoppgaven.

Kartverket har blitt kjempeflinke på én ting og det er at saksbehandlingstiden for å tinglyse nye dokumenter er drastisk redusert. Her har det skjedd en revolusjon hos Kartverket hvor det tar ca. en uke fra dokumentet blir sendt, til du mottar kvittering fra tinglysningen. Så

Kartverket har utviklet seg på noen områder, men akkurat rundt registreringen av servitutter har de ikke utviklet seg stort. Systemet for registrering av servitutter har nesten gått bakover. Sammenligner man med de gamle håndskrevne grunnbøkene, så sto det gjerne mer informasjon der. Før elektronisk grunnbok ble etablert satt det mennesker å skrev dette ned for hånd, mens i dag virker det som det brukes mer eller mindre standardiserte tekster ved registreringen. Respondenten mener det er mange servitutter som ikke passer inn under disse standardiserte kortfattede tekstene som blir brukt. Etter Respondentens mening har informasjon blitt dårligere etter at man gikk over til elektronisk grunnbok. Respondenten lurer også på om det registreres servitutter i grunnboka uten at det nødvendigvis blir vurdert så nøye hva innholdet i servituttene faktisk er, å anmerket deretter. Ekstraheringen etter min mening er mangelfull med tanke på informasjonsverdi.

Det er viktig at meglere er obs på dette her, og dessverre er det nok mange meglere som bare kopierer det som kommer av grunnboken. Dette er ikke god nok informasjon å oppgi i salgsoppgaven etter eiendomsmeglerloven. De må hente det bakforliggende dokumentet og gi en beskrivelse av innholdet i dokumentet. Det finnes en rekke avgjørelser i fra reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglertjenester som viser dette, og som viser at en megler som bare kopierer grunnboksbladet blir felt for brudd på god meglerskikk. Gjenganger problematikken i avgjørelsene fra reklamasjonsnemnda er at megleren ikke har gitt nok informasjon om innholdet eller konsekvensene av servituttene, når de bare kopierer tekst i fra grunnboka. Når man blir dømt som megler for å fortelle det Kartverket oppgir i grunnboka, må jo dette bety at grunnboksbladet og Kartverket gi for lite informasjon. Megleren blir rett og slett dømt for å si det Kartverket sier. Dette bør være en tankevekker for Kartverket.

Respondenten stusser også litt over rubriseringsforskjellen mellom hva som er servitutter og hva som er pengeheftelser på grunnboksbladet, for en servitutt er også en heftelse. En forkjøpsrett er en typisk servitutt som tinglyses som en panteheftelse. I rundskrivet til tinglysningen heter det at bruksretter også er pengeheftelser. Går man tilbake i de gamle grunnbøkene ble både pengeheftelser og servitutter ført under samme rubrikk, nemlig heftelser. Respondenten synes grensene mellom servitutt og pengeheftelse er litt vanskelig å skille på. Kartverket sier jo at det som anses å redusere eiendommens omsetningsverdi, skal

regnes som pengeheftelse. Men respondenten er litt usikker på hvor nøye de setter seg inn i dette og hvor aktivt dette blir kvalitetssikret.

På de gamle håndskrevne grunnboksbladene så var det bare to rubrikker; hjemmelshaver og heftelser. Da ble det ikke skilt mellom pengeheftelser og servitutter. Etter elektronisk grunnbok har man begynt å skille mellom de to, og respondenten synes det sender feil signaler at det rubriseres på denne måten. Servitutter er et begrep som ofte kan oppleves som noe man ikke vet hva er og som er ufarlig, mens pengeheftelser er noe mange forbinder med svært farlig. Det er ikke uproblematisk at det skilles mellom servitutter og pengeheftelser på denne måten. Mange servitutter kan være mye mere dramatiske og mer ødeleggende en pengeheftelsene. Et pantedokument på 10 000 kr er som regel u dramatisk, for denne heftelsen kan betales ut med 10 000 kr, og da er man kvitt heftelsen. En veirett eller en begrensning i byggehøyde derimot, den kan det fort være at man aldri blir kvitt, uansett hvor mye man er villig til å betale for det. En veirett som er heftet på en eiendom kan ikke løses ut slik en pengeheftelse kan, fordi den herskende eiendommen er helt avhengig av veiretten. Dramatikken ligger ofte i servituttene, ikke i pengeheftelsene. Ved omsetning av eiendom skal jo pengeheftelsene slettes av megleren, servituttene derimot følger jo som oftest med eiendommen. Så respondenten synes ikke dette er noe godt system, det er misvisende å rubrisere på denne måten.

Respondenten synes heller ikke det er en god løsning at bare hjemmelsopplysninger og pengeheftelser blir overført ved eiendomsdeling. Det er tungvint at en hele tiden må gå tilbake til avgivereiendommen og lete etter rettighetene. I de gamle håndskrevne grunnboksbladene, der pengeheftelser og servitutter var rubrisert under samme rubrikk, ble alt overført. Da var det mye lettere å skaffe seg oversikt.

Respondenten synes å det er gammeldags at man hele tiden må hente ut de bakforliggende dokumentene. Samtidig kan det være vanskelig å få tak i disse dokumentene da de må bestilles fra Kartverket manuelt, og dette kan ta tid. Det er heller ikke alltid så lett å lete seg frem til det dokumentet man ønsker, ofte må man ha mer informasjon enn det som kommer ut av

grunnboken. For å hente ut det gamle dokumentet må man finne det gamle panteboknummeret osv. Dette er ikke særlig lett tilgjengelig, og er tidkrevende.

Når en skal hente ut informasjon om servitutter tar megleren utgangspunkt i grunnboksutskriften, som for øvrig er veldig lett tilgjengelig. På den fronten har systemet kommet langt med at man gjennom seeiendom.no kan få opp informasjonen gratis. Men på grunn av de kortfattede kontraheringene i grunnboken er det utfordrende for en megler å ta stilling til hvilke bakforliggende dokumenter en må bestille opp. Hvilke servitutter er det som er alvorlige og hvilke er ufarlige. Av dette ender det gjerne opp med at man må bestille alle og enhver. Det å bestille opp dokumentene i fra panteboken koster penger, ikke sånn alt for mye, men problemet ligger heller i at det er vanskelig å finne fram til de dokumentene som er av interesse.

Det kan å være at man må til flere kilder, noen dokumenter ligger hos Kartverket, noen i statsarkivet og noen på nett. Megleren er pliktet til å hente ut dokumentene og vurdere dem, noe selgeren som regel ikke har forståelse for at tar tid. Det er bestillingstid på dokumentene og vurderingen av innholdet tar tid. Man kan heller ikke få bestilt opp alle dokumentene tilknyttet et spesifikt gnr og bnr. Man må legge inn en bestilling på hvert enkelt dokument. I noen tilfeller er det også sånn at dokumentene kanskje er så gamle og uleselige at man må sende det til noen som kan oversette innholdet. For meglere og fagfolk som kjenner dette systemet, er det jo brukbart selv om det er tungvint. Men for folk flest er det veldig vanskelig å forholde seg til systemet slik det er i dag. Først skal man bruke tid på å få tak i informasjonen og så skal man finne ut at man ikke forstår innholdet og må få noen til å oversette dette. Det er veldig trøblete "for mannen i gata" å skulle ta seg igjennom en slik prosess.

Nyere servitutter som er lett tilgjengelig, er som regel eieren klar over og kan gi informasjon om. Det er heller de litt halvgamle servituttene man bør være redd for. Som eksempel kan det nevnes Naturbetong saken som gikk for høyesterett, der en "nedstøvet" strøks-servittutt ble grunnlag for en større erstatning. Så slike forhold med "nedstøvede" eller halvgamle servitutter kan være ganske alvorlige og kan få store konsekvenser. Respondentens mening

er at dagens system er ikke godt nok med tanke på behovet for informasjon knyttet til servitutter.

Det hender av og til også at vi ikke får tak i den informasjonen vi etterspør, fordi dokumentet kanskje er borte. Eller så kan det være at vi lurer på hva det er som står der og hvordan vi skal forholde oss til det. Gjennom tidene har det blitt sluppet igjennom ting som kanskje ikke burde ha vært tinglyst. Et eksempel på dette er en erklæring der det står at salg av eiendommen til omstreifere er forbudt. Hvordan skal en megler kunne forholde seg til en sån erklæring? Hva skal man definere som en omstreifer? Hvordan skal man få dette bort igjen? Dette er blitt tinglyst av den lokale tingretten i 1962, som en urådighet på eiendommen, og en eiendomsmegler er jo da lovpålagt å opplyse om denne servitutten.

Dette er et stort system, og når det dukker opp ting som ikke er helt A4 tar det gjerne lengre tid å få dette tinglyst. Det er også vanskelig i forhold til hvordan man skal rydde opp i ting og finne informasjon. Megleren er jo i hovedsak opptatt av å hente ut informasjon og gi informasjon videre. Kartverket er gode på standarden, men respondenten synes ikke de er gode på det som faller utenfor standarden, da bruker de rett og slett for lang tid. Er det snak om avløsning av en servitutt hvor man kanskje må til en jurist, kan denne prosessen fort ta måneder. Respondenten ser på det som et alvorlig problem, for hva skal megleren gjøre i mellomtiden? Megleren kan ikke våge å selge eiendommen før han vet om servitutten blir fjernet eller ikke. Det kan medføre både klage til Reklamasjonsnemnda og erstatningssak dersom eiendommen selges uten alle opplysninger. Så kompliserte saker er ikke Kartverket like flinke til å håndtere, og det er for lang saksbehandlingstid. Dette kan da resultere i utsettelse av salg eller at salget blir avlyst.

3.4 Muligheter for forbedring av informasjonen om servitutter i dagens system?

Respondentene fra Kartverkets tinglysningsavdeling:

Kartverkets respondent fra tinglysningen har nevnt noen punkter der det kan gjøres forbedringer. Der det er relevant kunne man kanskje ha kartfestet servitutter. Denne kartfestingen skal da ikke gi opplysninger som er rettslig bindende for partene, men opplyse om rettighetens romlige plassering. Akkurat hvor rettigheten går får man ikke rettsvern for. Respondenten uttrykker at kartfesting kan legges inn i matrikkelen, men at regelverket da må være klart på at servitutter er dynamiske og at bestemmelsene i servituttloven gjelder. Gjennom en slik kartfesting vil man lettere kunne vise hvor rettigheten er aktuell, samtidig som en lettere kan fastslå hvor rettigheten var ment å skulle gjelde. Eks. hvor skulle bryggeanlegget ligge, hvor skulle man kunne parkere ol. Dette vil da være en sak for matrikkelen og ikke grunnboka.

Det bør ikke være noen større plikt til tinglysning av servitutter enn til andre rettigheter i fast eiendom generelt. Så det får være opp til partene selv om de ønsker å sikre seg rettsvern eller ikke. Det hadde vært en fordel for dem som skal kjøpe den herskende eiendommen at rettighetene er tinglyst slik at man kan få oversikt over rettsforholdene. Det er nok mange veiretter, jakt og fiske rettigheter som ikke er tinglyst i dag. Men i urbane strøk er det nok mer vanlig å tinglyse, typisk parkeringsretter av verdi. Respondenten mener det er en mulighet til å knytte informasjonen tettere mot matrikkelkartet med kartfesting av servitutter, slik at informasjon om hvor rettigheten ligger blir mer tilgjengelig. Typiske veiretter er som regel lette å finne, for de er som regel avmerket på ett kart og man ser da lettere hvilke gnr og bnr veien ligger på. Andre typer rettigheter kan være vanskeligere å finne ut av hvor ligger.

Respondentene fra Kartverkets matrikkelavdeling:

Respondentene fra matrikkelavdelingen nevner at det i dag er ett ønske fra matrikkelfagmiljøet om at servitutter i større grad skal kartfestes i matrikkelen, og at dette har vært sett på som en mulighet. Særlig er dette et ønske fra landmålere som er lovpålagt å

innkalle servitutthavere når en oppmålingsforretning skal gjennomføres. Det med å kartfeste servitutter i matrikkelen er noe matrikkelavdelingen i Kartverket har sett på som en mulighet. Denne muligheten er en av grunnen til at rapporten om bruksretter i matrikkelen ble bestilt i utgangspunktet. Etter dagens system ligger det en rekke utfordringer knyttet til denne muligheten, men vi har jo også sett at behovet for dette typen informasjon er stort. Dette påpekes også i internrapporten, hvor arbeidsgruppen slår fast at behovet for bedre informasjon om bruksretter er til stede. Skal det med tiden bli sånn at servitutter skal kartfestes bør nok dette bli en del av matrikkelen, fremfor at det skal inn i datasettet FKB-servitutt hos kommunene. Det avhjelper ikke samfunnets behov for informasjon om servitutter at informasjonen registreres i et register brukerne ikke har kjennskap til. Det kan også tenkes at grunnboken kunne hatt en egen kartdel der servitutter ble registrert, på lik linje som matrikkelen i dag består av to deler. Da kunne en jo også vurdere om datasettet FKB-servitutt skulle vært overført til grunnboken som et slags utgangspunkt for en kartdel der.

Det burde også vært gjort tiltak i forhold til å rydde i servitutter ved eiendomsdeling. Systemet vi har i dag der man hele tiden må gå tilbake til hovedbruket for å finne servituttene, er ikke en god løsning for å lettere gi informasjon om rettigheter. Samtidig er det unødvendig at alle servituttene på hovedbruket blir gjeldene på de nyopprettede enhetene. Dersom servitutter blir kartfestet vil det være lettere å fastslå hvilke rettigheter en kan utelukke å overføres. Men det bør nok i første omgang iverksettes tiltak for at rettighetene blir synliggjort bedre.

Jordskifterett A:

Fra jordskifterett A nevner respondenten at han skulle ønske servitutter ble registrert både på herskende og tjenende eiendom. Jordskiftesaker bli registrert på alle eiendommene som er part i saken, altså både den som får utøve en rett på annen manns eiendom og den som får servitutten heftet på seg.

Fra tinglysningsstyringsmaktene og Kartverket generelt har respondenten opplevd at det er motstand mot at servitutter skal registreres i matrikkelen og motstand mot å ha noe eget

register for servitutter. Dette begrunnes med at vi i dag ikke har noe eget regime for å fange opp at bruksretter blir endret. En del av de store Kraftleverandørene har uttalt seg om at tinglysningen ivaretar fallretter godt nok, i forhold til det behovet de har for å registrere fallretter. Respondenten tenker i utgangspunktet at servitutter burde vært inne i matrikkelen, men påpeker også at det vil kunne være utfordrende å ha et eget register med kartfesting av servitutter. Med bakgrunn i at kraftleverandørene, som håndterer fallretter av store verdier mener tinglysningen ivaretar deres behov godt nok, mener respondente at de trolig har rett. Hvis man bruker tinglysingsregisteret som register for servitutter kan man bare sende inn en justert servitutt med et justert kart. Man er da nødt til å betale avgift for ny tinglysning, men hvis man ønsker å endre på servitutten så kan man registrere det der. Det er jo frivillig å registrere servitutter, noe som også kan være et dilemma.

Respondenten utaler seg også om den interne rapporten til Kartverket om registrering av servitutter og bruksretter i matrikkelen. Gjennom å ha lest denne rapporten påpeker respondente at rapporten konkluderer med at det vil være dyrere og mer omstendelig å få registrert servitutter i matrikkelen, enn bare det å få fullført eiendomsgrensene for ordinære eiendommer.

Respondenten mener at FKB-servitutt-tema må vedlikeholdes, og synes det er leit at Kartverket tenker å legge det ned. Det burde heller være trykk på å få registrert rettigheter der, så godt det lar seg gjøre. Respondenten har hørt fra de som styrer med strøm at det å få registrert rettsforholdene geografisk vil være nyttig. Da er det jo snak om rettigheter til store verdier, samtidig som plasseringen av kabler i grunnen er viktig å ha kontroll på.

Utfordringen er å fange opp servituttene, da det ikke er krav til tinglysning. Respondenten tror tinglysingsregisteret er det beste registeret for dette, slik det er i dag. Kartverket er pålagt å drifte det registeret og der vil en få tinglyst bruksretter og få den skissert på et kart om en ønsker det. Det føres ikke et systematisk kart med utgangspunkt i tinglysingsregisteret.

Jordskifterett B:

Respondentene fra Jordskifterett B har også påpekt forbedringspotensial ved registreringen av servitutter. For det første blir det nevnt at det grunnboksbladet som en kan se på seeiendom.no, egentlig forteller veldig lite med tanke på informasjon om servitutter. Respondentene mener det hadde vært bra om det dokumentet som ligger i panteboken var lettere tilgjengelig. Disse dokumentene må man betale noen kroner for å få tak i, kanskje det ikke burde vært noe betalingsordning for dette. Står det på grunnbokbladet at det er en veirett på eiendommen er ikke denne informasjonen nødvendigvis veldig informativ, det er dokumentet i panteboka som er viktig. Det ville absolutt vært en fordel om dokumentene i panteboka var lettere tilgjengelig, kanskje det til og med kunne virket konfliktdempende om partene selv lettere kunne fått fatt på de bakforliggende dokumentet i pantearkivet.

I utgangspunktet blir nok de aller fleste jordskiftesaker som tinglyses, bare anmerket med teksten "jordskiftesak" i grunnboka. Grunnboka gir da bare en pekepinn på at det kan være en rettighet på eiendommen, og har da ikke så stor informasjonsverdi. Når jordskifteretten sender ting til tinglysning, så er det rettsboka og den særskilte anmerkningen som sendes inn. Hvis det er noe spesielt ved saken etterstrebes det at dette blir særskilt anmerket slik at dette kommer som en kontrahering på grunnboksbladet.

Det er opplagt at kartfesting er en fordel når det kommer til servitutter, særlig servitutter i form av kloakkledninger og retter en ikke alltid kan se fysisk. Om man lettere kan finne ut hvor en eventuell kabel ligger er jo det mye mer effektiv fremfor å måtte lete seg frem. Så å få kartfestet dette i et offentlig register hadde vært helt topp. Når jordskifteretten en sjelden gang måler inn rettigheter på kart, er det jo ingen andre som ser det kartet utenom partene og det som ligger i det tinglyste dokumentet. Det hadde jo vært fint å få dette presentert ett eller annet sted. I den jordskifteretten der respondentene jobber er det ikke vanlig praksis å koordinatfeste servitutter, men de påpeker at de kunne ha gjort dette. En årsak til at dette ikke blir målt inn kan jo være at det mangler et system som fanger dette opp.

Hadde servitutter vært kartfestet i matrikkelen ville dette gjort ting mye lettere når jordskifteretten skal flytte, dele og omforme eiendomsforholdene. Gjennom en slik kartfesting ville en lettere kunne se hvilke rettigheter som ikke nødvendigvis vil være relevant for den nye eiendomsstrukturen. Har Hafslund rett til en ledning over den opprinnelige eiendommen blir denne rettigheten gjeldene for den nye eiendommen ved eiendomsdeling, selv om den nye eiendommen ligger langt vekk fra ledningen. Hadde man kunne unngått å videreføre unødvendige servitutter hadde det gjort hverdagen mye lettere. Så kartfesting av rettighetene ville helt klart ha vært et nyttig verktøy, særlig med tanke på denne problematikken.

Respondentene fra jordskifteretten er også inne på at systemet kunne vært bedre optimalisert, om en kunne fått til en samkjøring mellom flere ulike registre. Blant annet enhetsregisteret når det er snakk om personlige servitutter som knytter seg til juridiske personer. Det hadde også vært veldig fint om tinglysningen automatisk kunne blitt varslet om at en rettighetshaver er gått bort, slik at en lettere kan slette eventuelle personlige servitutter. Dette kunne gjort hverdagen mye lettere. "Verden går videre etter at ting er blitt tinglyst, uten at tinglysningen nødvendigvis fanger opp dette".

Eiendomsmegler respondenten:

Eiendomsmegler respondenten har påpekt en del endringer som kan forbedre dagens system med tanke på innhenting av informasjon. Respondenten mener at systemet burde vært slikt at man kunne fått informasjonen fra pantarkivet tilgjengelig digitalt, kanskje gjennom direkte linker i grunnboksbladet. Alt burde vært scannet, digitalisert og tilgjengelig på nett. Samtidig burde det vært en eller annen tjeneste for å få gamle dokumenter tolket. Nå bruker eiendomsmeglerne private aktører til dette, men dette kunne vært tilbudt gjennom et offentlig system og ligget innenfor Kartverkets ansvarsområdet. Det å sette inn noen grep slik at informasjonen blir tilgjengelig på nett, og etablert en løsning der man kan få innholdet i dokumentet tolket, ville ha forbedret dagens situasjon betydelig.

Det burde også vært satt i gang noen tiltak for at ekstraheringen i grunnboka faktisk gir informasjon om hva servitutten dreier seg om. Ekstraheringen, altså informasjonen som står i grunnboka burde vært mye mere utfyllende.

Respondenten syns også at det burde vært gjort en kobling mellom den tjenende og den herskende eiendommen. Gjennom den eksterne leverandøren infoland er det blitt gjort en slik kobling mellom tjenende og herskende eiendom. Når infoland har klart å få til en slik løsning, er det jo betenkelig at ikke Kartverket kan se en mulighet til å få til det samme. Dersom dette begrunnes med at det er vanskelig å kvalitetssikre, så ligger det jo en fare i at infoland tilbyr denne informasjonen. Dersom Kartverket sier at dette er vanskelig å få til med høy kvalitet, betyr kanskje dette at infoland kan være en kilde til feil. Trolig er infoland ment som en hjelp til å lettere kunne finne informasjonen man etterspør, men at det ikke er en 100% sikkerhet i dette systemet. Respondenten syns dette er litt skummelt med tanke på meglere som bruker dette systemet, og i senere tid kan bli stilt til ansvar for at opplysningene de har hentet ut fra infoland ikke stemte. Infoland ligger jo ikke under Kartverket, og det er trolig ikke erstatningsansvar etter tinglysningsloven når informasjon er hentet ut gjennom denne leverandøren.

Del 4. Drøftelse

4.1 Innledning

I denne delen av oppgaven tar jeg som nevnt utgangspunkt i det som har blitt presentert gjennom oppgavens del 3 Empiri. I likhet med empiridelen har jeg også i denne delen valgt å presentere min drøftelse ut i fra de tre underdelproblemstillingene, henholdsvis i kapittel 4.2 til 4.4.

Etter jeg har drøftet de tre delproblemstillingene har jeg gjort en sammenfattende drøfting i kapitel 4.5 opp mot hovedproblemstillingen.

4.2 Registrering av servitutter i dagens system

Ut i fra empirien om hvordan servitutter registreres i systemet for eiendomsregistrering har jeg sett at respondentene i stor grad er enig med hverandre, om hvordan servitutter registreres, men at de vektlegger ulike ting. Dette kommer trolig av respondentenes tilknytning til tinglysningsystemet og hva de ser på som utfordrende med dette systemet. Overordnet er det flere elementer ved registreringen som blir nevnt av alle respondentene.

Alle respondentene har påpekt at servitutter bare registreres på grunnboksbladet til tjenende eiendom, uten at det henvises til rettigheten på den herskende eiendommens grunnboksblad. Videre blir det nevnt av de fleste at det er dokumentet som ligger bak rettigheten, som er av interesse. Grunnboksbladet gi bare opplysninger om at det er registrert en rettighet på eiendommen, da med en kort beskrivelse av hva det gjelder. Det blir også nevnt at servitutter som kommer inn til tinglysning ikke har en bestemt fast form, servitutter kan komme inn som en erklæring, i et skjøte, som del av jordskiftesak ol. Når servitutter opprettes som del av en jordskiftesak blir avgjørelsen tinglyst på alle eiendommene som har vært del av jordskiftesaken. I grunnboken blir servitutter anmerket med en kort beskrivelse av hva rettigheten handler om. Når det er snakk om en sak som har gått for jordskifteretten få grunnboken normalt anmerkningen "sak for jordskifteretten" eller lignende, med mindre jordskifteretten har særskilt anmerket hva saken går ut på.

Både internrapporten og respondentene fra Kartverket nevner rubriseringen av servitutter og pengeheftelser. Der det kommer frem at noen servitutter kan bli rubrisert som pengeheftelser dersom rettigheten er av en slik karakter at den kan redusere panterettens dekningsmulighet. Årsaken til at servitutten da legges inn under rubrikken pengeheftelser kan ha en sammenheng med den tekniske løsningen for påtegnelse av pant, som bare kan gjøres gjennom bruk av kodene under pengeheftelser. Informasjon om pant må alltid ligge under pengeheftelser, så i realiteten kan det under den rubrikken være tinglyste servitutter, og ikke bare kjøpekontrakter, festekontrakter, leieavtaler mm.

I dag stilles det ved noen tilfeller krav om at en rettighet skal stedfestes. Dette kommer av tinglysningsforskriften § 4 sjette ledd om klarhet og form ved tinglysning. Der er det bestemt at en servitutt som knytter seg til en fysisk del av eiendommen, skal skisseres enten på kart eller gjennom en tekstlig beskrivelse. En av respondentene fra Jordskifteretten fortalte om en egen erfaring fra tidligere jobb hos kommunen, der tinglysningen nektet å tinglyse fordi stedfesting manglet. Saksbehandleren jeg snakket med hos tinglysningen fortalte at en del servitutter kommer inn til tinglysning ferdig skissert, men at de ikke lengre er like nøye med å kreve dette. Dette blir begrunnet med at grunnboken først å fremst skal være et register som sikrer notoritet, publisitet og rettsvern. Det at tinglysningen krever stedfesting, ligger litt i gråsonen ved funksjonsdelingen mellom grunnboken og matrikkelen. Grunnbokens funksjon er å ivareta rettsstiftelser, ikke være en kilde til faktiske opplysninger, denne funksjonen skal ligge hos matrikkelen. Det blir tatt opp av respondentene både fra tinglysningen og fra matrikkelavdelingen at når en servitutt er tinglyst har man bare rettsvern for at man besitter den rettigheten som servitutten gir, man har ikke rettsvern for hvor rettigheten geografisk er plassert.

Respondentene har også vært inne på hvordan servitutter håndteres ved eiendomsdeling. Ved eiendomsdeling er det kun hjemmelsopplysninger og pengeheftelser som overføres fra grunnboksbladet på hovedbruket og til det nye grunnboksbladet. Informasjon om eventuelle servitutter blir ikke overført, selv om servituttene automatisk blir liggende på den nyopprettede eiendommen. På grunnboksbladet til den nyopprettede eiendommen vil det under servitutter kun komme frem en standardtekst som sier at "for servitutter eldre enn fradelingsdato, som kan ha betydning for denne eiendom, henvises til hovedbruket."

Alle respondentene har også tatt opp sontringen mellom hva som skal registreres i matrikkelen og hva som bare skal sendes til tinglysning. Da er det i hovedsak snakk om hva som faller inn under det offentligrettslige festebegrepet i matrikeloven § 12, og unntaket i matrikel forskriften § 30. Kartverkets respondent nevner at dersom en rettighet er svært omfattende må man se om den vil falle inn under begrepet festerett. Er bruksretten eksklusiv er den matrikuleringspliktig, og må opprettes som festegrunn eller grunneiendom for å

registreres i matrikkelen. Jordskifterett A snakker en hel del om skille mellom en rettighet og grunneiendom/festetomt. Respondenten mener at eierseksjoner og festetomter i all hovedsak er bruksretter, men som er gitt status som eiendomsenhet etter matrikkeloven. Respondenten er også inne på de unntakene der en typisk festerett ikke behøves opprettet som festetomt, men kan tinglyses som servitutt, typisk eksempel på dette er trafokiosker. Jordskifterett B nevner at rettigheter som går ut på å disponere et grunnareal for mer enn 10 år, er matrikuleringspliktig. Overgangen mellom hva som regnes som eiendomsenhet og hva som regnes som servitutt er kompleks og vanskelig å håndtere. Kartverkets internrapport nevner det at noen servitutter i tiden før delingsloven av 1980, ble etablert som egne matrikkelenheter og at disse rettighetene fremdeles er en del av matrikkelen i dag, da som egne matrikkelenheter.

Jordskifterett A er den eneste respondenten som har snakket om registrering av servitutter i FKB-servitutt karttema. Hvem som har ansvaret for forvaltning av FKB-servitutt er avhengig av hva som er avtalt, i noen tilfeller er det Kartverket og i andre tilfeller kommunene. Respondenten utaler seg om at i deres jordskifterett sender de egne kart med informasjon om servitutter til kommunen, og at det da er opp til kommunen hvordan de vil håndtere disse kartene. Respondenten nevner også at det kan være utfordrende å holde disse datasettene oppdatert, særlig når det kommer til servitutter som blir slettet. Respondenten påpeker at praksisen rundt registrering i FKB datasettene tilsynelatende er veldig varierende fra kommune til kommune.

4.3 utfordringer knyttet til registreringen av servitutter

I forhold til hva respondentene har nevnt som utfordrende med dagens system for registrering av servitutter, har jeg sett at en del temaer blir tatt opp av flere ulike respondenter. Den informasjonen som i dag ligger inne i tinglysningssystemet kommer av at private parter på ett tidspunkt har ønsket sin rettighet tinglyst. Kvaliteten av det som er tinglys avhenger da av hvor utfyllende det dokumentet som ble sendt til tinglysning var. Hvor høye krav det har vært til form og klarhet ved tinglysningen har forandret seg over tid. Respondenten fra tinglysningssavdelingen nevner at det kan være utfordrende å vite om en del gamle servitutter er

personlige eller reelle, noe som byr på utfordringer når en må avgjøre om retten fremdeles eksisterer. Derfor stilles det i dag strengere krav til at dette skal komme tydelig frem av stiftelsesgrunnlaget.

Alle respondentene fra jordskifteretten har vært inne på at informasjonen i tinglysnings-systemet ikke ser særlig god med tanke på servitutter. Hadde informasjonsinnholdet vært bra, hadde det ikke vært så mange tvister om servitutter som det vi har i dag. Når en servitutt er tinglyst, har man i hvert fall det opprinnelige dokumentet bak servitutten tilgjengelig, slik at man lettere kan tolke hvilke utstrekning retten var ment å gi. Det kan være mer utfordrende med rettigheter som ikke er tinglyst. Det blir også nevnt av respondentene fra jordskifteretten at systemet ikke fungerer optimalt når det gjelder å fange opp endringer som skjer i etterkant av at en servitutt er tinglyst. Her har respondentene vært inne på problematikken rundt endringer i organisasjonsstruktur for servitutter som knytter seg til juridiske personer. Så vel som unødvendig arbeid med det å få slettet personlige servitutter der rettighetshaveren er gått bort. Eiendomsmegler representanten er heller ikke helt fornøyd med hvordan systemet håndterer servitutter når servitutthaveren er død, men påpeker at det som regel lar seg ordnes ganske raskt. Problemet ligger heller i tilfeller der det kan dukke opp usikkerheter når en servitutt ønskes avløst. I noen tilfeller kan det ta opptil flere måneder å få ryddet opp i et rettsforhold, og man er ofte nødt til å involvere en jurist. Når det dukker opp vanskelige saker knyttet til servitutter, må megleren være varsom med å selge eiendommen. Da dette kan medføre både klage til reklamasjonsnemnda og erstatningssak dersom eiendommen selges uten alle opplysninger.

At servitutter som tinglyses gjennom dagens system bare anmerkes på den tjenende eiendommens grunnboksblad, blir nevnt av flere respondenter som utfordrende. Denne løsningen gjør at det er vanskelig å få ett helhetlig inntrykk av eiendommens rettigheter. Det kan være vanskelig for eieren av herskende eiendom å vite om rettigheter som ligger til eiendommen. Spesielt om det er en rettighet som ikke er tatt i bruk, typisk en ubyggd veirett der herskende eiendom har adkomst et annet sted.

Særlig er mangelen på en kobling mellom tjenende og herskende eiendom, en utfordring for eiendomsmeglere. Eiendomsmeglere er lovpålagt å hente inn informasjon om tilliggende rettigheter og tinglyste forpliktelser på salgseiendommen. Respondenten med bakgrunn som megler forteller at Infoland tilbyr en tjeneste der de har gjort en kobling mellom tjenende og herskende eiendom. Respondenten påpeker at hvis Infoland har mulighet til å gjøre en slik kobling, burde det ikke være teknisk vanskelig for Kartverket å gjøre det samme. Gjennom samtalen med en saksbehandler hos tinglysningen har jeg fått bekreftet at en slik kobling mellom tjenende og herskende eiendom er mulig. Utfordringen med dette er at kun de servituttene som er registrert etter vi fikk systemet med elektronisk grunnbok, har denne koblingen internt i tinglysningens database. Trolig er Kartverket også tilbakeholden med å gjøre en slik kobling med tanke på erstatningsansvar etter tinglysingsloven.

Det at Infoland har gjort en slik kobling når Kartverket motstrider å gjøre det, kan være litt utrygt mener eiendomsmegler respondenten. Trolig er det slik at mange brukere av Infoland sin tjeneste har stor tillit til at opplysningene i det systemet er riktig og troverdig. Dersom Kartverket har valgt å ikke gjøre denne koblingen, er det trolig fordi en slik kobling i dag vil være mangelfull. Respondenten påpeker at meglere kan stole på informasjonen i fra Kartverket, men at han selv er skeptisk til informasjon som kommer gjennom andre informasjonskanaler.

Flere av respondentene har også vært inne på at anmerkningen som gjøres i grunnboken er dårlig med tanke på informasjonsverdi om servitutter. Respondentene fra jordskifteretten ser det som positivt at en jordskifteavgjørelse blir anmerket både på tjenende og herskende eiendom, men de er ikke like fornøyd med at det som oftest bare anmerkes med teksten "jordskifte". Det blir nevnt at jordskifteretten kan be om særskilt anmerkning når de sender avgjørelsen til tinglysning. Det blir også nevnt at det å få anmerket noe særskilt i grunnboken oppleves som utfordrende for jordskifteretten. De ønsker gjerne å få til en særskilt anmerkning, men føler kanskje at det er vanskelig å få det gjennomført i praksis.

Eiendomsmegler respondenten er også veldig opptatt av hvordan det anmerkes i grunnboken. Respondenten mener at informasjonen som står på grunnboksbladet ofte er snever og lite informativ. Ofte kan det virke som at Kartverket bruker en form for nedtrekks meny, når servituttene anmerkes. Derfor er det vanskelig å få noe særlig inntrykk av hva rettighetene faktisk omhandler. Anmerkningen er viktig for eiendomsmeglere da de kan gi en veiledning i form av hvilke rettigheter som er av interesse og viktighet for en eiendom. Mitt inntrykk er at eiendomsmeglerne gjør en vurdering av det innholdet som står på grunnboksbladet for å avgjøre hvilke dokumenter som skal bestilles fra panteboken. Respondenten forteller også at mange meglere bare kopierer den teksten som står i grunnboken når de utarbeider salgsoppgaven. Dette er ikke god nok informasjon, og brudd på god megler skikk. Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglertjenester har en rekke avgjørelser som kan understreke dette. Respondenten påpeker at hvis eiendomsmeglere til stadighet blir dømt for å ha gjengitt informasjonen som står i grunnboka, må dette bety at grunnboka ikke inneholder tilstrekkelig informasjon.

Eiendomsmegler respondenten mener at informasjonsinnholdet i grunnboken var bedre før vi i Norge gikk over til systemet med elektronisk grunnbok. Før var det mennesker som satt og førte informasjonen for hånd, og da var informasjonen gjerne mer informativ. Før elektronisk grunnbok ble også servitutter og pengeheftelser ført under den samme rubrikken, nemlig heftelser. I dag rubriseres pengeheftelser og servitutter separat, selv om begge deler er å betrakte som heftelser. I realiteten blir pengeheftelsene slettet av eiendomsmegleren, når en eiendom selges. Servituttene der imot følger jo som regel med eiendommen. "Dramatikken ligger ofte i servituttene, ikke i pengeheftelsene". Respondenten ser på denne rubriseringen som svært uheldig. De aller fleste har en forståelse for hva en pengeheftelse er, mens servitutter er et begrep befolkningen kanskje ikke har et like sterkt forhold til. Det at man skiller mellom disse to forholdene i grunnboka ufarliggjør nesten servituttene, og gir ett misvisende inntrykk av servituttens viktighet.

Salgsoppgaven som utarbeides av en eiendomsmegler skal inneholde utfyllende informasjon om tilliggende rettigheter og tinglyste heftelser. Innhenting av denne informasjonen er

etter dagens system tungvint og gammeldags ette eiendomsmegler respondentens synspunkt. Prosessen med å innhente den informasjonen meglerne er pålagt å hente er tidkrevende, og dagens system legger ikke til rette for at dette kan gjøres på en effektiv måte. Grunnboksutskriften som eiendomsmeglerne ofte tar utgangspunkt i når de skal innhente informasjon er i dag veldig lett tilgjengelig. Problematikken ligger heller i det at informasjonen i grunnboken er for snever og at bestillingsordningen for å hente ut dokumentene i panteboka er gammeldags. En eiendomsmegler må ha god kjennskap og kompetanse om dette systemet, for å lett kunne få tak i informasjonen som er av interesse for en salgseiendom. Respondenten med eiendomsmegler bakgrunn uttrykker at mange eiendomsmeglere håndterer systemet greit, men at for folk generelt er det nesten håpløst å skulle ta seg gjennom en slik prosess.

De fleste av respondentene har vært inne på utfordringen knyttet til det at servitutter overføres automatisk fra et hovedbruk til ny eiendomsenhet, uten at dette kommer til syne i grunnboken. Dette systemet for eiendomsdannelse medfører at informasjon i mange tilfeller er svært vanskelig å få tak i. Spesielt er det utfordrende om det har foregått eiendomsdeling flere ganger, da må en kanskje flere ledd tilbake for å se de rettighetene som ligger på en eiendom. På grunnboksbladet står det kun en standard tekst under rubrikken servitutter, om at rettigheter eldre en fradelingsdato, se hovedbruket. Dette er en informasjon til brukerne av informasjonen i grunnboksbladet, om at det kan foreligge rettigheter på eiendommen som ikke er anmerket på det grunnboksbladet. Likevel nevner én av respondentene fra jordskifterett B, at han selv ikke var oppmerksom på dette da han personlig skulle kjøpe bolig. Respondenten nevner at med sin faglige bakgrunn burde han vært klar over at det er slik systemet fungerer, men at " alle bør jo ikke behøve å være jordskiftedommere her i landet for å forstå systemet". Når det på et grunnboksblad ikke står listet opp noe under rubrikken servitutter, er det trolig mange som oppfatter dette som at eiendommen er fri for slike heftelser. Eiendomsmegler respondenten påpeker at dette medfører en del ekstraarbeid, da meglerne selv må gå tilbake til avgivereiendommen og lete. Sånn sett var det bedre før med de gamle håndskrevne grunnboksbladene der alt ble overført.

Det påpekes også av flere respondenter at en del servitutter mange tilfeller er unødvendige og overføre. Da snakker de som regel om de servituttene som fremkommer som stedbundne. Har eksempelvis Hafslund rett til en strømledning over eiendom A, er det unødvendig at denne rettigheten overføres ved opprettelse av eiendom B, dersom eiendom B opprettes langt vekk i fra der strømledningen går. At dette automatisk overføres gjennom dagens regler om eiendomsdeling, medfører unødvendig mye etterarbeid ved å få disse rettene fjernet.

Når det kommer til stedfesting av servitutter som ledd i en tinglysningsprosess, skal denne stedfestingen skje ved kart eller tekstlig skissering. Det har blitt påpekt av flere respondenter at denne stedfestingen kan medføre noen utfordringer. Først og fremst er det jo sånn at tinglysning av en servitutt bare gir rettsvern for innholdet i servitutten, ikke for den geografiske plasseringen av servitutten. At en servitutt blir skissert som ledd i tinglysningen kan gi misvisende informasjon til en bruker, da dette kan tolkes som at rettigheten er ment å ligge akkurat der. Hvor den rettigheten servitutten gir kan utøves, er i de fleste tilfeller dynamisk. Dette må også tas med i betraktning når en snakker om at servitutter kanskje burdet vært kartfestet i matrikkelen.

Dagens matrikkelsystem er ikke ment å inneholde løsninger for håndtering av servitutter, annet en for rettighetene som kan opprettes som egne matrikkelenheter, altså som grunneiendom, jordsameie, anleggseiendom, eierseksjoner og festegrunn. I dag har matrikkelen mulighet til å omfatte servitutter, når denne rettigheten er så omfattende og eksklusiv at den faller inn under festegrunnbegrepet. Hovedreglene er at servitutten må anses som eksklusiv for å falle inn under matrikkelloven § 12.

Kravet om oppmålingsplikt og matrikulering av eksklusive retter medfører i noen tilfeller at rettighetshaveren velger å stryke ordet eksklusiv, for å slippe å ta dette gjennom kommunen og bruke penger på oppmålingsforretning. Typisk kan dette være en eksklusiv rett til et parkeringsareal. Respondentene fra matrikkelavdelingen forteller at "kjørereglene" rund hva som faller inn under matrikkelloven § 12, er litt uklare. Jeg fikk blant annet inntrykk av at jordskifterettene ikke nødvendigvis er klar over disse kjørereglene. Mitt inntrykk er at noen

jordskifteretter fremdeles oppretter eksklusive bruksretter som servitutter i grunnboka, istedenfor i matrikkelen. Her nevner en respondent fra matrikkelavdelingen at når en jordskifteavgjørelser som inneholder en eksklusiv servitutt kommer inn til tinglysning, er det veldig vanskelig å fange opp dette. Jeg tolker det slik at saksbehandlerne på tinglysningsavdelingen bare leser det som blir skrevet i sammendraget av avgjørelsen og de eventuelle særskilte anmerkningene. Retter som da ligger i avgjørelsen for øvrig blir trolig ikke sjekket like godt, da de er vanskelig å finne i dokumentet som skal tinglyses. Ulempen med at eksklusive rettigheter ikke kommer inn i matrikkelen, er at det skaper ulikheter mellom rettighetshavere. Noen kan trolig få krav om innbetaling av eiendomsskatt som resultat av at retten er matrikulert, mens andre unngår dette fordi deres rett bare er tinglyst.

Dersom en tenker at servitutter med tiden skal kartfestes i matrikkelen, ser vi utfordringer knyttet til realiteten at servitutter ikke nødvendigvis er tinglyste. Det er like viktig med informasjon om de utinglyste servituttene, som det er viktig med informasjon om de tinglyste. Matrikkelen er ikke ment å ha en funksjon som et register for sikring av rettsvern, notoritet og publisitet. Men respondentene fra Kartverket er alle enige om at det ligger en mulighet i at matrikkelen kan ha en funksjon som informasjonskilde for rettigheters beliggenhet. Om utinglyste servitutter skal kunne registreres i matrikkelen uten at det først blir tinglyst, vil dette kunne medføre konflikter og konsekvenser, samtidig som det røre ved dagens funksjonsdeling mellom matrikkel og grunnbok.

En annen ting som er utfordrende når en snakker om registrering av rettigheters geografiske plassering, er at de aller fleste servitutter er dynamiske. Jordskifterett A påpeker at de etterstreber å kartlegge rettigheter så godt som mulig, men at partene kan i senere tid bli enige om å endre på det som er avgjort i jordskiftesaken. Den endringen partene da gjør vil være vanskelig å fange opp i noe system. Da blir det opp til partene om de ønsker rettsvern for den endringen de har gjort, siden det ikke er krav om at rettigheter som servitutter skal tinglyses. Samme problematikk dukker opp når rettigheter avløses. Respondenten fra jordskifterett A forteller at i deres jordskiftedomstol er det vanlig at jordskiftekart med servitutter, blir sendt til kommunen for registrering i FKB-servituttdatasettet. Dersom det blir

gjort endringer eller etablert servitutter som del av en jordskiftesak, får kommunene dette på et kart som de kan forvalte som de vil. Dersom det derimot blir avløst en servitutt som del av en sak for jordskifteretten, bli ikke dette fanget opp hos kommunens FKB-servituttdatasett. Nettopp fordi jordskifteretten ikke lager noe nytt kart for denne saken. Gjennom samtaler med respondenter fra matrikkelavdelingen på Kartverket, har jeg kommet frem til at FKB-servitutt er et datasett som kun er i bruk hos et fåtall kommuner. På landsbasis er dette lite brukt. Fra matrikkelavdelingen sin side er det et ønske om at dette datasettet skal legges ned, men de er også klar over at for noen kommuner har FKB-servitutt en viktig rolle.

Jeg synes også det er viktig å nevne det matrikkelavdelingen er inne på når det gjelder informasjonens tilgjengelighet. At informasjon er godt tilgjengelig betyr ikke nødvendigvis at all informasjon må være registrert og samlet under ett og samme system. Det er minst like viktig at brukerne av systemet forstår innholdet av det som ligger i systemet. Dersom informasjonsmengden blir for stor, er informasjonen mer utilgjengelig fordi det er vanskeligere å finne den spesifikke informasjonen man er ute etter.

4.4 Muligheter for forbedring av informasjonen om servitutter i dagens system?

Ut ifra hva respondentene har påpekt som utfordrende med dagens system, har de også kommet med innspill til hva som kan gjøres for å forbedre informasjon om servitutter. I hovedsak er det to forhold respondentene nevner. Det første er å sørge for at informasjonen blir mer utfyllende og det andre er å forbedre informasjonens tilgjengelighet.

Registrering av servitutters geografiske plassering er blitt tatt opp av flere respondenter som en mulighet for å gi mer omstendelig informasjon om servitutter. De fleste respondentene sikter også mot at kartfesting burde legges inn i matrikkelkartet, og at det er den mest naturlige løsningen for å kunne iverksette dette. Respondentene fra matrikkelavdelingen på Kartverket har selv sett på dette som en mulighet, og derfor gjort en utredning om dette i internrapporten "bruksretter i matrikkelen". Gjennom denne rapporten blir det blant annet slått fast at behovet for bedre informasjon om bruksretter er til stede. Jordskifteretten viser

til at geografisk informasjon om servitutter vil være et nyttig verktøy når saker går for jordskifteretten. Samtidig kan dette kanskje bidra som en konfliktdependende og tvistereduserende faktor.

Om matrikkelen skal bli et register som også inneholder informasjon om servitutter, vil dette medføre noen konflikter med tanke på funksjonsdelingen mellom matrikkelen og grunnboka. Som det har blitt nevnt i NOU1991:1 skal det tilstrebes en klar funksjonsdeling mellom grunnboka og matrikkelen. Å registrere informasjon om servitutter i matrikkelen vil trolig medføre utfordringer, knyttet til det faktum at matrikkelen er ment å vise opplysninger som ikke trenger rettsvern gjennom tinglysing. En annen mulighet som blir skissert er at tinglysningssystemet kunne hatt en egen kartdel, slik som matrikkelen er bygd opp. Denne muligheten rører ikke like sterkt ved funksjonsskillet mellom grunnboken og matrikkelen. En kunne da også integrert kommunenes datasett FKB-servitutt i denne løsningen.

Kartfesting av servitutter vil også kunne være et godt verktøy for å unngå overføring av unødvendige servitutter ved eiendomsdannelse. Alle respondentene har tatt opp problematikken rundt eiendomsdannelse og automatisk overføring av servitutter. At servituttene ikke blir synliggjort på den nye eiendommens grunnboksblad er helt klart en svakhet. Dette er en faktor i at informasjon om servitutter er vanskeliggjort. Ingen av respondenten har kommet med noe konkret forslag om at det bør gjøres endringer ved denne løsningen. Likevel føler jeg at dette er et ganske sentralt problem i dagens system, og kan unner bygges med eksempler som naturbetong-saken og det respondenten fra jordskifterett B utaler om at ikke alle bør være jordskiftedommere her i lande for å kunne forstå systemet. Min mening er at det må iverksettes noen tiltak slik at informasjon om hvilke rettigheter som er heftet på eiendommen blir lettere tilgjengelig.

Flere respondenter nevner at de ønsker registrering av servitutter både på herskende og tjenende eiendom. Det har blitt nevnt at argumentet mot å gjøre en slik kobling, ligger i erstatningsansvaret etter tinglysingsloven. I dagens system er det teknisk mulig å koble den tjenende og den herskende eiendommen. Utfordringen er at eldre rettigheter ikke vil komme

til syne, da de ikke er registrert med den koblingen som må til. Det kan også resultere i noen feilkoblinger, som ikke har vært oppdaget tidligere. I dag har grunnboken positiv og negativ troverdighet, slik at en bruker som handler i god tro, har krav på erstatning fra statskassen dersom opplysninger hentet ut i fra grunnboken er feil eller mangler og medfører et tap. Denne problematikken kan muligens avhjelpes ved at en opplyser brukeren om at tilliggende rettigheter stiftet før elektronisk grunnbok, ikke kommer til syne på grunnboksbladet. En slik løsning kan i så tilfelle sammenlignes med standard teksten som brukes for rettigheter stiftet før fradelingsdatoen, der en bruker må sjekke hovedbrukets grunnboksblad.

Eiendomsmegler respondenten har utrykt at rubriseringen mellom pengeheftelser og servitutter i dagens system er uheldig. Dette er jo rettigheter som begge er heftelser på eiendommen, og skille mellom disse to kan fort gi brukeren feil inntrykk av informasjonens viktighet. Nå har det også blitt nevnt av respondenten fra tinglysningsavdelingen at dette skille trolig vil bli fjernet ved innføringen av elektronisk tinglysning.

Det blir også nevnt at det burde gjøres tiltak med tanke på den kortfattede ekstraheringen som brukes når servitutter anmerkes i grunnboka. Informasjonsverdien av grunnboka i dag er ikke tilfredsstillende nok, i forhold til samfunnets behov og forventninger til informasjon. Anmerkningene som brukes er heller ikke til stor nytte for eiendomsmeglere, når de skal hente ut nødvendig informasjon til salgsoppgaven. Likevel må en ta hensyn til at det er dokumentet i panteboken som har rettsvern, ikke ekstraheringen i grunnboka. Både respondentene fra jordskifterett B og eiendomsmegleren ønsker at dokumentene i panteboken skal bli mer tilgjengelig. Eiendomsmegler respondenten mener at dette burde vært digitalisert og tilgjengelig på internett. Respondentene i jordskifterett B nevner at det kanskje kunne vært gratis å få hentet ut dokumentene, og underbygger dette med at lettere tilgjengelige dokumenter fra panteboken kan ha en konfliktforebyggende effekt.

Det å skulle ha tak i ett bestemt dokument i fra panteboken i dag, er kanskje ikke det mest utfordrende. Men det kan fort bli problemer knyttet til at mange gamle dokumenter så å si er

uleselige. Eiendomsmegler respondenten foreslår at det burde vært tilbud om en tjeneste der dokumentene kan bli tolket, og at dette kan falle inn under Kartverket sitt ansvarsområdet.

En siste ting som må nevnes som kunne vært gjort i dagens system, er å optimalisere informasjonsflyten mellom ulike registre. Å kunne få til en ordning der tinglysningen automatisk fikk varsel om at en rettighetshaver er død, ville vært verdifullt med tanke på sletting av personlige servitutter. Samme gjelder for en kobling til enhetsregisteret, slik at endringer som skjer i bedriftsverdenen lettere kan fanges opp.

4.5 Sammenfattende drøftelse

Hovedproblemstillingen for denne oppgaven er "Hvordan fungerer dagens system for registrering av servitutter, og er det godt nok for brukerne av det Norske eiendomsinformasjonssystemet?" Ut ifra dette har jeg kommet frem til følgende funn.

Hvordan servitutter blir registrert inn i eiendomsregistreringssystemet har stor innvirkning på det informasjonsgrunnlaget en kan finne om servitutter i dag. Etter dagens system er hovedregelen slik at servitutter skal registreres i grunnboken, gjennom tinglysning. Likevel hender det at rettigheter knyttet til fast eiendom, ikke skal registreres i grunnboken, men i matrikkelen som egen matrikkelenhet.

Gjennom arbeidet med denne oppgaven har jeg sett at servitutter i hovedsak kan registreres på tre forskjellige måter, ut ifra servituttens omfang. Noen servitutter kan etter min mening sies å være frittflytende på eiendommen, altså at stiftelsesgrunnlaget uttrykker at rettigheten vil gjelde for helle matrikkelenheten. Typiske frittflytende servitutter kan være en negativ servitutt som forbyr en viss type bebyggelse, en beiterett eller en hogstrett. Denne servitutten vil registreres gjennom tinglysning og bli anmerket på grunnboksbladet til den tjenende eiendommen. Slik retter vil også være helt naturlig å overføre ved eiendomsdeling.

En annen type servitutt kan sies å være stedbundne rettigheter, dette er typisk en rett til kabel i grunn, veirett, brønnrett, rett til parkering ol. Jeg snakker da om servitutter som knytter seg til ett bestemt fysisk sted på eiendommen, men som også er dynamiske og kan flyttes. Her kommer det også an på hva som står i stiftelsesgrunnlaget. I noen stiftelses-grunnlag vil det kanskje være bestemt hvor på eiendommen rettigheten er ment å være. Disse servituttene registreres også i grunnboken, men skal i utgangspunktet inneholde en skissert beskrivelse av rettighetens plassering. Dette er også rettigheter som kanskje ikke er like relevante å overføre ved eiendomsdeling, spesielt om ny enhet opprettes langt vekk fra der rettighetene er stedfestet. Jeg ser på disse stedbundne rettigheter som "semi-eksklusive", sammenlignet med servitutter som faller inn under festegrunn begrepet, da disse er å regne som eksklusive.

De eksklusive servituttene, er den tredje formen for servitutter etter min betraktning. At en rett er eksklusiv beror på om retten ekskludere andres mulighet til å benytte seg av det området der retten ligger. Disse rettighetene må også bli betraktet som landfaste. At en servitutt er landfast betyr at den er helt geografisk bestemt på eiendommen, eksempelvis naustretter, rett til kunstgressbane og større bryggeanlegg mm. Disse rettighetene har en så bestemt plassering på eiendommen, at det ikke lenger er like aktuelt å snakke om at retten er dynamisk. I dette tilfellet kreves det oppmålingsforretning og matrikulering etter matrikkelloven.

Det at dagens system for registrering av servitutter kan forekomme på tre ulike måter, medfører at informasjonsgrunnlaget om servitutter er varierende. Samtidig har tinglysningsavdelingen uttrykt at de ikke lenger er like strenge på at stedbundne servitutter skal skisseres. Dette begrunnes med at servituttens geografiske plassering ikke har rettsvern. Om en servitutt er ment å ligge på en bestemt del av eiendommen, må dette komme tydelig frem av stiftelsesgrunnlaget.

Servitutter som blir opprettet eller endret som ledd i en jordskiftesak blir alltid registrert i grunnboken gjennom tinglysning, da med anmerkning på både tjenende og herskende eiendom. Noen steder i landet blir servituttene også lagt inn på kart når jordskifteretten

behandler dem. Disse kartene sendes da til kommunen for registrering i datasettet FKB-servitutt. Mitt inntrykk er at dette datasettet er lite brukt på landsbasis.

Når det kommer til informasjonsgrunnlaget om servitutter, avhenger dette av hva en kan finne av informasjon i grunnboken og panteboken. Den informasjonen man finner i grunnboken er grunnlag for hvor tilgjengelig informasjonen er, mens informasjonen i panteboken er grunnlaget for innholdet i rettigheten.

Det har blitt påpekt av flere respondenter at informasjonen i grunnboken ikke er god nok med tanke på informasjonsverdi. Særlig blir det understreket av eiendomsmegler respondenten at den anmerkningen i grunnboken ikke gir den informasjonen en megler trenger for å vurdere hvilke dokumenter en skal bestille fra panteboken. Jeg mener at informasjonen i grunnboken i hvert fall burde være av en slik kvalitet at en erfaren megler eller annen fagperson lett kan identifisere hva slags rettigheter det er snakk om. Dette vil kunne gjøre det lettere å avgjøre hvilke dokumenter som bør hentes ut fra panteboka. Jeg syns at Kartverket har et ansvar for at anmerkningen i grunnboken er informativ. Når eiendomsmeglere risikerer å bli dømt av reklamasjonsnemnda for å gi de samme opplysningene som Kartverket gir gjennom grunnboken, er denne informasjonen for dårlig. Her mener jeg at Kartverket har overført en del av sitt ansvar til andre. Enten bør grunnboken gi mer informasjon, eller så må systemet endres slik at den informasjonen som er essensiell blir lettere tilgjengelig. Eiendomsmegler respondenten er også skeptisk til at det skilles mellom pengeheftelser og servitutter. Respondenten mener det er misvisende å rubrisere på denne måten, da dette gir rom for å tolke informasjonen feil.

Det har også vært tatt opp av flere respondenter at de ønsker en kobling mellom den tjenende og herskende eiendom. Når Kartverket ikke ønsker å gjøre denne koblingen mellom tjenende og herskende eiendom, mener jeg at de fraskriver seg et samfunnsansvar de egentlig har. Kartverket burde aktivt jobbe mot å legge til rette for at omsetning av eiendom kan skje på en trygg, effektiv og sikker måte. Det at man i dag ikke har en kobling mellom tjenende og herskende eiendom gjør at informasjonen om servitutter er vanskeliggjort.

Måten tinglysningsystemet håndterer servitutter ved eiendomsdannelse, medfører også at tilgjengeligheten til informasjon om servitutter er vanskeliggjort. Et "rent" grunnboksblad kan fort bli oppfattet som at eiendommen er fri for heftelser. Spesielt for brukere som ikke kjenner systemet for eiendomsregistrering godt. Informasjonen er i dette tilfellet misvisende og kan medføre store konsekvenser. For en megler som ikke har opplyst om servitutter som er registrert på hovedbruket, kan dette bety erstatningsansvar og rettssak dersom det hefter en servitutt på eiendommen som reduser dens verdi. Jeg tenker at denne ordningen gjennom dagens system ikke nødvendigvis generere mere tvister og usikkerheter rundt servitutter, men ordningen forebygger det i hvert fall ikke.

Del 5. Avslutning

5.1 Innledning

I denne avsluttende delen av oppgaven legger jeg fem mine egne meninger om hvordan dagens system for registrering av servitutter fungerer, og om dagens system kan sies å være godt nok for brukerne av eiendomsinformasjon. Jeg vil også si litt om hva som kan kritiseres ved oppgaven og gi forslag til hva en kan forske videre på.

5.2 Konklusjon

Dagens system for eiendomsregistrering, med grunnboka som et hovedregister for registrering av servitutter, fungerer godt som et system for å ivareta rettsvern. Systemet fungerer også godt med tanke på ivaretagelse av informasjon om servitutter, men dette systemet er ikke optimalt som en informasjonskanal for informasjon om servitutter.

Dagens samfunn har en høy forventning til at informasjon skal være lett tilgjengelig, og gjerne gjennom digitale informasjonskanaler. Her ligger informasjonen om servitutter i grunnboka langt etter. Det systemet vi har i dag kan rett og slett sies å være gammeldags. Det mangler en del tekniske løsninger for at systemet for innhenting av eiendomsinformasjon og særlig informasjon om servitutter, kan sies å være tilfredsstillende etter samfunnets forventninger.

5.3 Avsluttende refleksjoner

Gjennom min undersøkelse har jeg kommet frem til noen punkter der systemet ikke fungerer godt nok etter dagens standard, og hvor tilgjengeligheten av informasjonen er vanskeliggjort. Fra et brukerperspektiv som i denne oppgaven er eiendomsmeglere, blir dagens system sett på som tungvint og komplisert å håndtere.

Den mest sentrale informasjonen om servitutter er det tinglyste dokumentet i panteboken. Når denne informasjonen er innhentet er som regel informasjonen god nok for brukerne av systemet. Min overordnede oppfatning er at dokumentene i panteboken i stor grad dekker

brukerens informasjonsbehov. Problemene er heller knyttet til at disse dokumentene kan være vanskelig å tolke. Jeg tenker at forslaget om å tilby en tjeneste der gamle dokumenter kan bli tolket, vil kunne avhjelpe en del utfordringer for flere brukere av denne informasjonen.

Problematikken rundt dagens system er etter min mening heller knyttet til det å finne den informasjonen brukeren etterspør. Her er det flere ting som kan oppleves som problematisk. Først vil jeg nevne rubriseringen som gjøres i dagens grunnbok, der det skilles mellom pengeheftelser og servitutter. Rubriseringen har ingen innvirkning på rettsvernet rundt servituttene, eller hvordan informasjonen om servituttene blir ivaretatt. Men denne rubriseringen kan fort gi et feil inntrykk om servituttens viktighet. En allmenn oppfatning i dagens samfunn er at pengeheftelser er noe utrygt og truende, mens servitutter for mange er et ukjent begrep. At det skilles mellom disse to heftelsene i dagens system er rett og slett misvisende for brukere av systemet. En servitutt som er påheftet en eiendom er ofte mer skadene enn en pengeheftelse. Jeg må si meg enig i det eiendomsmegler respondenten mener om denne rubriseringen. Det har også blitt nevnt fra tinglysningsavdelingen hos kartverket at denne rubriseringen sannsynligvis vil bli fjernet ved innføringen av elektronisk tinglysning.

En kan kanskje heller se for seg en løsning der tjenende og herskende eiendom er koblet sammen, og hvor heftelsene blir rubrisert under en og samme rubrikk, og de tilliggende rettighetene til eiendommen kan være en egen rubrikk. På den måten vil informasjonen kanskje virke klarere og være lettere tilgjengelig. Jeg tenker som sådan at når systemet teknisk har mulighet for å gjøre en slik kobling mellom tjenende og herskende eiendom, er det bedre om dette kan brukes på en slik måte at informasjon lettere blir tilgjengelig. Det at servitutter bare registreres på grunnboksbladet til den tjenende eiendommen, er også vært nevnt av respondentene som en utfordring. Denne måten å registrere servituttene på, gjør det vanskelig for brukeren og få oversikt over servituttene. Når Kartverket motstrider å gjøre en slik kobling, oppfatter jeg dette som at de fraskriver seg et samfunnsansvar de har med tanke på trygg og effektiv omsetning av eiendom.

En annen ting som påpekes som problematisk er håndteringen av servitutter ved eiendomsdeling. Jeg ser på det som en stor svakhet at servituttene ikke overføres til nye

enheter som opprettes. Dette vanskeliggjør informasjonens tilgjengelighet ytterligere og kan gi misvisende informasjon. Jeg tror det lett kan framstå som at eiendommen er fri for heftelser når grunnboksbladet ikke viser servituttene på den nye eiendomsenheten.

Det må også trekkes frem at flere av respondentene har nevnt at dagens anmerkning i grunnboken ikke er utfyllende nok. Særlig har jeg inntrykka av jordskifteavgjørelser sjeldent blir anmerket med en annen tekst en "jordskifte", i grunnboka. Den informasjonen som kommer av grunnboka bør etter min mening gi god nok informasjon for at brukeren lett kan vite hvilke bakforliggende dokumenter en må bestille opp.

Samfunnets forventinger til kvalitet og tilgjengelighet av informasjon er større enn hva en i dag har fått til av informasjonsløsninger. Ut ifra undersøkelsene jeg har gjort om dette temaet har jeg kommet frem til at dagens system for registrering av servitutter ikke fungerer optimalt, med tanke på informasjonsbehovet brukerne av eiendomsinformasjonssystemet har. Grunnboken er først og fremst ment som et register som skal sikre rettsvern, publisitet og notoritet. Med andre ord skal grunnboken ivareta informasjon, slik at denne informasjonen er tilgjengelig for andre å se. Problematikken rundt informasjon om servitutter er etter min mening ikke knyttet til registreringen og ivaretagelsen av informasjonen, men til de løsningene som brukes for å gjøre informasjonen tilgjengelig. Gjennom dagens system er informasjonen etter min mening ikke nok tilgjengelig. Jeg har kommet frem til tre punkter jeg mener er de største svakhetene ved dagens system:

- At informasjon om servitutter ikke overføres til den nye eiendomsenhetens grunnboksblad ved eiendomsdeling.
- At det ikke er gjort en kobling mellom tjenende og herskende eiendom.
- At anmerkningen på grunnboksbladet ikke gir utfyllende informasjon om hva servitutten går ut på.

Alle disse tre punktene har en ting til felles, og det er at de forhindrer at informasjonen om servituttene er lett tilgjengelig for en bruker. En skal ha ganske god kontroll på hvordan dagens system fungerer, for å finne fram til den informasjonen man trenger.

5.4 Kritikk av oppgaven

Denne undersøkelsen jeg har gjort er kun representativ for brukergruppen eiendomsmeglere. En mer omfattende undersøkelse av flere brukergrupper, ville vært et krevende arbeid og trolig vanskelig å få gjennomført innen tidsrammene for denne oppgaven. Til denne oppgaven har jeg bare fått intervjuet en respondent med bakgrunn som megler. Jeg ser at dette kan oppleves som en svakhet i oppgaven. Likevel mener jeg at det datainnholdet jeg fikk ut av intervjuet med denne respondenten er generaliserbart til yrket eiendomsmegling generelt. Respondenten hadde en fin evne til å trekke frem egne erfaringer og meninger fra meglerfagmiljøet.

I forkant av intervjuene har alle respondentene blitt gjort oppmerksomme på oppgavens tema. Dette kan ha medført at respondentene særlig til spørsmålene rundt problemstilling 1, kun har snakket om hvordan systemet fungerer med tanke på hva de opplever som utfordrende og problematisk. Til tross for dette føler jeg empirien til delproblemstilling 1 gir godt grunnlag for å svare på denne problemstillingen. At respondentene ble informert om oppgavens tema er gjort bevist, da jeg har ønsket å få så sentrale svar som mulig. I oppgaven har jeg tross alt valgt å se spesifikt på utfordringene i dagens system.

5.5 Forslag til vider forskning

Gjennom arbeidet med denne oppgaven har temaet om kartfesting av servitutter i matrikkelen vært nevnt av flere respondenter. Jeg har erfart at det er mange ulike meninger om dette temaet, og det kunne vært interessant å gå videre inn i dybden på dette området. Ut i fra den brukergruppen jeg har valgt har ikke tema om kartfesting av servitutter vært tatt opp som en mangle eller utfordring i dagens system. Eiendomsmegler respondenten har heller lagt vekt på at informasjon om servitutter er vanskelig tilgjengelig. For videre forskning rundt kartfesting av servitutter, vil det nok heller være mer naturlig å ta utgangspunkt i landmålere som en brukergruppe.

Littratur

- Austenå, T. (1988). Informasjon om fast eiendom : trekk av utviklingen fra "Matricul" til LIS. I: Falkanger, T. (red.) *Lov, dom og bok: Festskrift til Sjur Brækhus*, s. 21 - 28. Oslo: Universitetsforlaget, 1988.
- Bjaaland, M. R. & Nielsen, J.-E. (2009). *Eiendomsprosjekter* Oslo: Cappelen Akademisk Forlag.
- Bull, K. & Winge, N. (2009). *Fast eiendoms rettsforhold*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Eid, K. B. (2016, 23.02.2016). *Tinglysning og matrikkel*. Forelesning, Oslo Norges Bondelag. Forelesning
- Falkanger, T. (2013). *Introduksjon til panteretten*. 2. utgave utg. Oslo: Universitetsforlaget.
- Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2013). *Tingsrett*. 7. utg. Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger. utg. Oslo: Universitetsforlaget.
- Hegstad, E. (2003). *Om eiendomsregistrering : med hovedvekt på norske forhold*. Ås: Institutt for landskapsplanlegging, NLH.
- Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A. (2010). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. 4. utg. utg. Oslo: Abstrakt.
- Knoph, R. (2014). *Knophs oversikt over Norges rett*. 14. utg. utgitt av Kåre Lilleholt ; medarbeidere: Johs. Andenæs ... [et al.]. utg. Oslo: Universitetsforlaget.
- Lande, K., Hoddevik, C. L. & Sky, P. K. (2015). Avløsning av bruksretter. *Kart og Plan* (2): 145 - 154.
- Mjøs, L. B. & Leiknes, A. (2007). Eiendomsmåling og Eiendomskart. I: Ravna, Ø. (red.) *Areal og eiendomsrett*, s. 657 - 682. Oslo: Universitetsforlaget.
- Mjøs, L. B. (2014). Fast eieendom som romleg fenomen. I: Røsnes, A. E. (red.) *Arealadministrasjon*, s. 64 - 86. Oslo: Universitetsforlaget.
- NOU 1999:1. *Lov om eiendomsregistrering. Om et forbedret eiendomsregister og forslag til ny lov om eiendomsregistrering til erstatning for delingsloven*: Miljøverndepartementet, MD.
- Onsrud, H. (2006). *Ejendomsregistrering i de nordiske lande*. København: Kort & Matrikelstyrelsen.
- Onsrud, H. (2008). Eiendomsregistreringen i Norge – bra nok for markedet? *Maankäyttö Nordiskt Häfte* (2a): s. 13 -16.
- Ot.prp.nr. 16 (2006-2007). *Om lov om eiendomsmegling*: Finansdepartementet.

Ot.prp.nr. 70 (2004-2005). *Om lov om eigedsregistrering*: Klima- og miljødepartementet.

Robberstad, K. (1960). *Om særlege råderettar over framand eigedom : rådsegn 5 frå Sivillovbokutvalet*. Oslo.

Sandum, Å.-A. (2015). *Hvordan forstå grunnboken m.m.*, Foredrag, Gardermoen.

Sevatdal, H. & Hegstad, E. (2006). *Dannelse og transaksjoner vedrørende fast eiendom i de nordiske lande*. Ejendomsdannelse i de nordiske lande. København: Kort & Matrikelstyrelsen.

Stavang, E. (2011). *Opphør av servitutter*. Oslo: Cappelen Damm akademisk.

Nettkilder

Altinn.no. *ID-porten/MinID/BankID*. Brønnøysund: Brønnøysundregistrene. Tilgjengelig fra: <https://www.altinn.no/no/Portalhjelp/Innlogging-og-rapportering/Innlogging-med-MinID--PIN-koder/> (lest 01.02.2016).

Ambita.no. *Produkt- og tjenesteinformasjon*: Ambita AS. Tilgjengelig fra: <https://www.infoland.no/portal/infoland/produktinformasjon/eiendom/> (lest 14.04.2016).

Bergsholm, E. (2011). *Noen problemstillinger knyttet til registrering av servitutter*. Forelesning. Oslo. Tilgjengelig fra: <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:m6RRBRq8Sm4J:samfunnsutviklerne.no/wp-content/uploads/2011/04/Bergsholm-oslo-29-mars-20111.ppt+&cd=1&hl=no&ct=clnk&gl=no>.

Falkanger, T. (2014). *Matrikkel*. Store Norske Leksikon. Tilgjengelig fra: www.snl.no/matrikkel (lest 21.01.2016).

Falkanger, T. (2015). *Grunnbok*: Store norske leksikon. Tilgjengelig fra: www.snl.no/grunnbok (lest 02.05.2016).

Jusinfo.no. *Eiendomsrett*: Advokatfirmaet RUV,. Tilgjengelig fra: <http://www.jusinfo.no/index.php?site=default/721/2146/2147/2149> (lest 13.02.16).

Kartverket. (2015). *Hva er matrikkelen?* Tilgjengelig fra: <http://kartverket.no/eiendom/eiendomsinformasjon/matrikkelen/> (lest 02.02.16).

Kartverket. (2016a). *Hva er grunnboken?* . Tilgjengelig fra: http://www.kartverket.no/eiendom/eiendomsinformasjon/grunnboken/?_ga=1.86917407.602021853.1452176034 (lest 02.02.16).

Kartverket. (2016b). *Skjøte*. Tilgjengelig fra: <http://kartverket.no/eiendom/tinglyse-eierskifte/skjote/> (lest 13.02.16).

Kartverket. (2016c). *Vei, vann og andre avtaler*. Tilgjengelig fra: <http://kartverket.no/eiendom/tinglyse-rettighet/Tinglyse-rettighet/> (lest 26.02.16).

Kartverket tinglysingsdivisjonen. (2015). *Rundskriv for Tinglysingen*. Tilgjengelig fra: <http://kartverket.no/globalassets/tinglysing/rundskrivet/rundskriv-for-tinglysingen.pdf> (lest 09.02.16).

Regjeringen.no. (2016). *Matrikkelen*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/kart/matrikkel1/matrikkelen/id614667/> (lest 01.05.2016).

Seeiendom.no. *Informasjon fra matrikkel og grunnboken*: Kartverket. Tilgjengelig fra: <http://www.seeiendom.no/> (lest 09.03.2016).

SNL. (2011). *Eiendomsregisteret*. Store norske leksikon. Tilgjengelig fra: www.snl.no/Eiendomsregisteret (lest 06.04.2016).

Forespørsel om deltakelse i forskningsprosjektet

Registrering av servitutter i systemet for eiendomsregistrering, og informasjon om servitutter i eiendomsinformasjonssystemet.

Bakgrunn og formål

Informasjonsinnsamlingen er knyttet til arbeidet med masteroppgave ved instituttet for landskapsplanlegging på NMBU, Ås. Oppgaven er ment å se nærmere på hvordan servitutter registreres i det norske systemet for eiendomsregistrering, samt se på informasjonsinnholdet om servitutter i det Norske eiendomsinformasjonssystemet. Du er valg ut som representant ut på grunnlag av din yrkestilknytning til oppgavens tema.

Hva innebærer deltakelse i studien?

Informasjonsinnsamlingen går ut på ett dybdeintervju om registrering av servitutter og kvaliteten på informasjon om servitutter. Intervjuet vil ta ca. 1 til 2 timer. Informasjonsinnsamlingen vil være rettet mot å supplere eksisterende teori/litatur, samt kartlegge ulike holdninger og synspunkter rundt temaet for oppgaven. Jeg ber om å få bruke lydopptaker under selve intervjuet, og vil sende transkribert materiale tilbake til respondenten for godkjenning, dersom dette er ønskelig.

Hva skjer med informasjonen om deg?

Alle personopplysninger vil bli behandlet konfidensielt, kun studenten og veileder har tilgang til opplysningene som kommer av intervjuet. Fysisk materiell oppbevares på låst kontor. Informasjon og datamaterialet fra datainnsamlingen vil anonymiseres, men respondenten vil kunne gjenkjennes ut i fra personens arbeidssted som vil kunne bli publisert ved behov.

Prosjektet skal etter planen avsluttes 18.05-2016. Etter prosjektet er avsluttet vil eventuelle lydopptak og transkribert materiale slettes.

Frivilligdeltakelse

Det er frivillig å delta i studien, og du kan når som helst trekke ditt samtykke uten å oppgi noen grunn. Dersom du trekker deg, vil alle opplysninger om deg bli anonymisert.

Dersom du har spørsmål til studien, ta kontakt med Marion Svendsen på telefon 90754262 eller på marion.svendsen92@gmail.com. Veileder for dette studiet er Einar Hegstad som kan nås på einar.hegstad@nmbu.no.

Studien er meldt til Personvernombudet for forskning, Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS.

Samtykke til deltakelse i studien

Jeg har mottatt informasjon om studien, og er villig til å delta

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Vedlegg 2

Intervju guide – Forvaltningen

Om systemet for eiendomsregistrering:

- Hvordan fungerer systemet for registreringen av servitutter?
- Kan du si litt om rubrisering av servitutter?
- Hva er konsekvensene av denne måten å rubrisere servitutter på?
- Hva ser du på som utfordrende ved registrering av servitutter i dagens system?

Om informasjonen i eiendomsinformasjonssystemet:

- Hva er utfordrende når brukere av eiendomsinformasjonssystemet ønsker å finne informasjon om servitutter?
- Er kvaliteten på informasjon om servitutter god nok for brukerne som etterspør denne informasjonen?
- Hvilke feil og mangler er ofte knyttet til informasjon om servitutter?
- Hva tenker du om grunnbokas faktiske troverdighet? Er dette et problem med tanke på riktig og helhetlig eiendomsinformasjon?

Forbedring av informasjonen:

- Hvordan kunne informasjonen vært mer tilgjengelig for brukere av eiendomsinformasjonssystemet?
- Ser du for deg at registreringen av servitutter kunne vært gjort mer effektivt?
- Hvilke tiltak kunne vært iverksatt for å gi ett bedre informasjonsinnhold i forhold til servitutter?

Vedlegg 3

Intervju guide – Forvaltning/bruker

Om systemet for eiendomsregistrering:

- Hvordan fungerer systemet for registreringen av servitutter?
- Er det vanlig at servitutter opprettes som et virkemiddel i en jordskiftesak?
- Hva ser du på som utfordrende ved registrering av servitutter i dagens system?
- Hvordan skisserer dere stedfestede servitutter?
- Hvor godt er vårt system for registrering av servitutter, sammenlignet med andre nordiske land?

Om informasjonen i eiendomsinformasjonssystemet:

- Dukker det opp mange tvistesaker om servitutters innhold og rettsutstrekning?
- Hva er utfordrende når brukere av eiendomsinformasjonssystemet ønsker å finne informasjon om servitutter?
- Er kvaliteten på informasjon om servitutter god nok for brukerne som etterspør denne informasjonen?
- Hvilke feil og mangler er ofte knyttet til informasjon om servitutter?

Forbedring av informasjonen:

- Hvordan kunne informasjonen vært mer tilgjengelig for brukere av eiendomsinformasjonssystemet?
- Ser du for deg at registreringen av servitutter kunne vært gjort mer effektivt?
- Hvilke tiltak kunne vært iverksatt for å gi ett bedre informasjonsinnhold i forhold til servitutter?

Vedlegg 4

Intervju guide – Brukerne

Innledende spørsmål:

- Har du noen tanker eller erfaringer om hvordan systemet for registreringen av servitutter fungerer?
- Ser du noen utfordringer i forhold til måten servitutter registreres på i dagens system?

Om informasjonen i eiendomsinformasjonssystemet:

- I hvilken sammenheng har dere behov for informasjon om servitutter?
- Hvordan innhenter dere informasjon om servitutter?
- Syns du informasjonen dere etterspør er lett tilgjengelig?
- Hva slags informasjon er dere ute etter?
- Er kvaliteten på informasjonen god nok til deres formål?
- Har du noen erfaring fra at informasjon fra grunnboken mangelfull? (Eksempler)

Forbedring av informasjonen:

- Hvordan kunne informasjonen vært mer tilgjengelig for dere som bruker av eiendomsinformasjonssystemet?
- Ser du for deg at registreringen av servitutter kunne vært gjort annerledes for å gi et bedre eller lettere tilgjengelig informasjonsgrunnlag?

MELDESKJEMA

Meldeskjema (versjon 1.4) for forsknings- og studentprosjekt som medfører meldeplikt eller konsesjonsplikt (jf. personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter).

1. Intro		
Samles det inn direkte personidentifiserende opplysninger?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	En person vil være direkte identifiserbar via navn, personnummer, eller andre personentydige kjennetegn.
Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/> Navn <input type="checkbox"/> 11-sifret fødselsnummer <input type="checkbox"/> Adresse <input type="checkbox"/> E-post <input type="checkbox"/> Telefonnummer <input type="checkbox"/> Annet	Les mer om hva personopplysninger. NB! Selv om opplysningene skal anonymiseres i oppgave/rapport, må det krysses av dersom det skal innhentes/registreres personidentifiserende opplysninger i forbindelse med prosjektet.
Annet, spesifiser hvilke		
Samles det inn bakgrunnsopplysninger som kan identifisere enkeltpersoner (indirekte personidentifiserende opplysninger)?	Ja <input checked="" type="radio"/> Nei <input type="radio"/>	En person vil være indirekte identifiserbar dersom det er mulig å identifisere vedkommende gjennom bakgrunnsopplysninger som for eksempel bostedskommune eller arbeidsplass/skole kombinert med opplysninger som alder, kjønn, yrke, diagnose, etc.
Hvis ja, hvilke	Stilling bedrift/kommune	NB! For at stemme skal regnes som personidentifiserende, må denne bli registrert i kombinasjon med andre opplysninger, slik at personer kan gjenkjennes.
Skal det registreres personopplysninger (direkte/indirekte/via IP-/epost adresse, etc) ved hjelp av nettbaserte spørreskjema?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Les mer om nettbaserte spørreskjema.
Blir det registrert personopplysninger på digitale bilde- eller videoopptak?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Bilde/videoopptak av ansikter vil regnes som personidentifiserende.
Søkes det vurdering fra REK om hvorvidt prosjektet er omfattet av helseforskningsloven?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	NB! Dersom REK (Regional Komité for medisinsk og helsefaglig forskningsetikk) har vurdert prosjektet som helseforskning, er det ikke nødvendig å sende inn meldeskjema til personvernombudet (NB! Gjelder ikke prosjekter som skal benytte data fra pseudonyme helseregistre). Dersom tilbakemelding fra REK ikke foreligger, anbefaler vi at du avventer videre utfylling til svar fra REK foreligger.
2. Prosjekttittel		

Prosjektittel	Konsekvensene av feil og usikre eiendomsgrenser i matrikkelkartet.	Oppgi prosjektets tittel. NB! Dette kan ikke være «Masteroppgave» eller liknende, navnet må beskrive prosjektets innhold.
---------------	--	---

3. Behandlingsansvarlig institusjon

Institusjon	Norges miljø- og biovitenskapelige universitet	Velg den institusjonen du er tilknyttet. Alle nivå må oppgis. Ved studentprosjekt er det studentens tilknytning som er avgjørende. Dersom institusjonen ikke finnes på listen, har den ikke avtale med NSD som personvernombud. Vennligst ta kontakt med institusjonen.
Avdeling/Fakultet	Fakultet for samfunnsvitenskap	
Institutt	Institutt for landskapsplanlegging	

4. Daglig ansvarlig (forsker, veileder, stipendiat)

Fornavn	Marion	Før opp navnet på den som har det daglige ansvaret for prosjektet. Veileder er vanligvis daglig ansvarlig ved studentprosjekt.
Etternavn	Svendsen Student	
Stilling	90754262	Veileder og student må være tilknyttet samme institusjon. Dersom studenten har ekstern veileder, kanbiveileder eller fagansvarlig ved studiestedet stå som daglig ansvarlig.
Telefon	marion.svendsen92@gmail.com marion.svendsen@nmbu.no	
Mobil		Arbeidssted må være tilknyttet behandlingsansvarlig institusjon, f.eks. underavdeling, institutt etc.
E-post		
Alternativ e-post		NB! Det er viktig at du oppgir en e-postadresse som brukes aktivt. Vennligst gi oss beskjed dersom den endres.
Arbeidssted	NMBU	

Adresse (arb.)	Syverudveien 7	
Postnr./sted (arb.sted)	1430 ås	
Sted (arb.sted)	ås	

5. Student (master, bachelor)

Studentprosjekt	Ja <input checked="" type="radio"/> Nei <input type="radio"/>	Dersom det er flere studenter som samarbeider om et prosjekt, skal det velges en kontaktperson som føres opp her. Øvrige studenter kan føres opp under pkt 10.
Fornavn	Marion	
Etternavn	Svendsen	

Telefon	90754262	
Mobil		
E-post	marion.svendsen92@gmail.com	
Alternativ e-post	marion.svendsen@nmbu.no	
Privatadresse	måltrostveien 30a	
Postnr./sted (privatadr.)	1430 ås	
Sted (arb.sted)	ås	
Type oppgave	<ul style="list-style-type: none"> ● Masteroppgave ○ Bacheloroppgave ○ Semesteroppgave ○ Annet 	
6. Formålet med prosjektet		
Formål	avdekke konsekvensene av feil og mangler i matrikkelkartet. redegjøre for alternative måter å utvikle et område er grensene er uklare/feil. Sammenligne kostnadene ved ulike utviklingsmåter. Trekke linjer mot det økende antall tvister i jordskiftedomstolen.	Redegjør kort for prosjektets formål, problemstilling, forskningsspørsmål e.l.
7. Hvilke personer skal det innhentes personopplysninger om (utvalg)?		
Kryss av for utvalg	<input type="checkbox"/> Barnehagebarn <input type="checkbox"/> Skoleelever <input type="checkbox"/> Pasienter <input checked="" type="checkbox"/> Brukere/klienter/kunder <input checked="" type="checkbox"/> Ansatte <input type="checkbox"/> Barnevernsbarn <input type="checkbox"/> Lærere <input type="checkbox"/> Helsepersonell <input type="checkbox"/> Asylsøkere <input type="checkbox"/> Andre	
Beskriv utvalg/deltakere	Ansatte i kommune eller bedrift som har kjenskap til eller gjennomført utviklingsprosjekter i områder det eiendomsgrensene er feil eller uklare. Grunneiere (brukere av matrikkel-kartet) som privat har utviklet et området der eiendomsgrensene er feil eller uklare.	Med utvalg menes dem som deltar i undersøkelsen eller dem det innhentes opplysninger om.
Rekruttering/trekking	i oppgaven skal det analyseres tre ulike caser. Jeg velger ut representanter ut i fra de tre casene jeg undersøker. Dette kan gjøres gjennom dialog med kommunen eller den enkelte bedrift. Representanten vil typisk være hjemmelshaver til eiendommen(e) der utviklingsprosjektet ble gjennomført, altså hentet ut fra grunnboka. eller prosjektleder i en utviklingsbedrift, da valgt gjennom dialog med bedriften.	Beskriv hvordan utvalget trekkes eller rekrutteres og oppgi hvem som foretar den. Et utvalg kan trekkes fra registre som f.eks. Folkeregisteret, SSB-registre, pasientregistre, eller det kan rekrutteres gjennom

		f.eks. en bedrift, skole, idrettsmiljø eller eget nettverk.
Førstegangskontakt	Jeg vil kontakte representantene via mail eller telefon	Beskriv hvordan kontakt med utvalget blir opprettet og av hvem. Les mer om dette på temasidene.
Alder på utvalget	<input type="checkbox"/> Barn (0-15 år) <input type="checkbox"/> Ungdom (16-17 år) <input checked="" type="checkbox"/> Voksne (over 18 år)	Les om forskning som involverer barn på våre nettsider.
Omtrentlig antall personer som inngår i utvalget	3-5	

Samles det inn sensitive personopplysninger?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Les mer om sensitive opplysninger.
Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/> Rasemessig eller etnisk bakgrunn, eller politisk, filosofisk eller religiøs oppfatning <input type="checkbox"/> At en person har vært mistenkt, siktet, tiltalt eller dømt for en straffbar handling <input type="checkbox"/> Helseforhold <input type="checkbox"/> Seksuelle forhold <input type="checkbox"/> Medlemskap i fagforeninger	
Inkluderes det myndige personer med redusert eller manglende samtykkekompetanse?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Les mer om pasienter, brukere og personer med redusert eller manglende samtykkekompetanse.
Samles det inn personopplysninger om personer som selv ikke deltar (tredjepersoner)?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Med opplysninger om tredjeperson menes opplysninger som kan spores tilbake til personer som ikke inngår i utvalget. Eksempler på tredjeperson er kollega, elev, klient, familiemedlem.

8. Metode for innsamling av personopplysninger

<p>Kryss av for hvilke datainnsamlingsmetoder og datakilder som vil benyttes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Papirbasert spørreskjema <input type="checkbox"/> Elektronisk spørreskjema <input checked="" type="checkbox"/> Personlig intervju <input type="checkbox"/> Gruppeintervju <input type="checkbox"/> Observasjon <input type="checkbox"/> Deltakende observasjon <input type="checkbox"/> Blogg/sosiale medier/internett <input type="checkbox"/> Psykologiske/pedagogiske tester <input type="checkbox"/> Medisinske undersøkelser/tester <input type="checkbox"/> Journaldata 	<p>Personopplysninger kan innhentes direkte fra den registrerte f.eks. gjennom spørreskjema, intervju, tester, og/eller ulike journaler (f.eks. elevmapper, NAV, PPT, sykehus) og/eller registre (f.eks. Statistisk sentralbyrå, sentrale helseregistre).</p> <p>NB! Dersom personopplysninger innhentes fra forskjellige personer (utvalg) og med forskjellige metoder, må dette spesifiseres i kommentarboksen. Husk også å legge ved relevante vedlegg til alle utvalgsgruppene og metodene som skal benyttes.</p> <p>Les mer om registerstudier her.</p> <p>Dersom du skal anvende registerdata, må variabelliste lastes opp under pkt. 15</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Registerdata 	
	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Annen innsamlingsmetode 	
<p>Tilleggsopplysninger</p>		
<p>9. Informasjon og samtykke</p>		
<p>Oppgi hvordan utvalget/deltakerne informeres</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Skriftlig <input type="checkbox"/> Muntlig <input type="checkbox"/> Informeres ikke 	<p>Dersom utvalget ikke skal informeres om behandlingen av personopplysninger må det begrunnes.</p> <p>Les mer her.</p> <p>Vennligst send inn mal for skriftlig eller muntlig informasjon til deltakerne sammen med meldeskjema.</p> <p>Last ned en veiledende mal her.</p> <p>NB! Vedlegg lastes opp til sist i meldeskjemaet, se punkt 15 Vedlegg.</p>

<p>Samtykker utvalget til deltakelse?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ja ○ Nei ○ Flere utvalg, ikke samtykke fra alle 	<p>For at et samtykke til deltakelse i forskning skal være gyldig, må det være frivillig, uttrykkelig og informert.</p> <p>Samtykke kan gis skriftlig, muntlig eller gjennom en aktiv handling. For eksempel vil et besvart spørreskjema være å regne som et aktivt samtykke.</p> <p>Dersom det ikke skal innhentes samtykke, må det begrunnes.</p>
---	---	---

10. Informasjonssikkerhet

<p>Hvordan registreres og oppbevares personopplysningene?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> På server i virksomhetens nettverk <input type="checkbox"/> Fysisk isolert PC tilhørende virksomheten (dvs. ingen tilknytning til andre datamaskiner eller nettverk, interne eller eksterne) <input type="checkbox"/> Datamaskin i nettverkssystem tilknyttet Internett tilhørende virksomheten <input checked="" type="checkbox"/> Privat datamaskin <input type="checkbox"/> Videoopptak/fotografi <input checked="" type="checkbox"/> Lydoptak <input checked="" type="checkbox"/> Notater/papir <input type="checkbox"/> Mobile lagringsenheter (bærbar datamaskin, minnepenn, minnekort, cd, ekstern harddisk, mobiltelefon) <input type="checkbox"/> Annen registreringsmetode 	<p>Merk av for hvilke hjelpemidler som benyttes for registrering og analyse av opplysninger.</p> <p>Sett flere kryss dersom opplysningene registreres på flere måter.</p> <p>Med «virksomhet» menes her behandlingsansvarlig institusjon.</p>
<p>Annen registreringsmetode beskriv</p>		<p>NB! Som hovedregel bør data som inneholder personopplysninger lagres på behandlingsansvarlig sin forskningsserver.</p> <p>Lagring på andre medier - som privat pc, mobiltelefon, minnepinne, server på annet arbeidssted - er mindre sikkert, og må derfor begrunnes. Slik lagring må avklares med behandlingsansvarlig institusjon, og personopplysningene bør krypteres.</p>

<p>Hvordan er datamaterialet beskyttet mot at uvedkommende får innsyn?</p>	<p>beskyttes med brukernavn og passord. Bærbar enhet og notater er alltid på låst kontor eller i privat borlig.</p>	<p>Er f.eks. datamaskintilgangen beskyttet med brukernavn og passord, står datamaskinen i et låsbart rom, og hvordan sikres bærbare enheter, utskrifter og opptak?</p>
--	---	--

Samles opplysningene inn/behandles av en databehandler?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Dersom det benyttes eksterne til helt eller delvis å behandle personopplysninger, f.eks. Questback, transkriberingsassistent eller tolk, er dette å betrakte som en databehandler. Slike oppdrag må kontraktsreguleres.
Hvis ja, hvilken		
Overføres personopplysninger ved hjelp av e-post/Internett?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	F.eks. ved overføring av data til samarbeidspartner, databehandler mm. Dersom personopplysninger skal sendes via internett, bør de krypteres tilstrekkelig.
Hvis ja, beskriv?		Vi anbefaler for ikke lagring av personopplysninger på nettskytjenester. Dersom nettskytjeneste benyttes, skal det inngås skriftlig databehandleravtale med leverandøren av tjenesten.
Skal andre personer enn daglig ansvarlig/student ha tilgang til datamaterialet med personopplysninger?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	
Hvis ja, hvem (oppgi navn og arbeidssted)?		
Utleveres/deles personopplysninger med andre institusjoner eller land?	<input checked="" type="radio"/> Nei <input type="radio"/> Andre institusjoner <input type="radio"/> Institusjoner i andre land	F.eks. ved nasjonale samarbeidsprosjekter der personopplysninger utveksles eller ved internasjonale samarbeidsprosjekter der personopplysninger utveksles.
11. Vurdering/godkjenning fra andre instanser		
Søkes det om dispensasjon fra taushetsplikten for å få tilgang til data?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	For å få tilgang til taushetsbelagte opplysninger fra f.eks. NAV, PPT, sykehus, må det søkes om dispensasjon fra taushetsplikten.

Hvis ja, hvilke		Dispensasjon søkes vanligvis fra aktuelt departement.
Søkes det godkjenning fra andre instanser?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	F.eks. søke registreier om tilgang til data, en ledelse om tilgang til forskning i virksomhet, skole.
Hvis ja, hvilken		
12. Periode for behandling av personopplysninger		
Prosjektstart Planlagt dato for prosjektslutt	20.01.2016 18.05.2016	Prosjektstart Vennligst oppgi tidspunktet for når kontakt med utvalget skal gjøres/datainnsamlingen starter. Prosjektslutt: Vennligst oppgi tidspunktet for når datamaterialet enten skal anonymiseres/slettes, eller arkiveres i påvente av oppfølgingsstudier eller annet.
Skal personopplysninger publiseres (direkte eller indirekte)?	<input type="checkbox"/> Ja, direkte (navn e.l.) <input checked="" type="checkbox"/> Ja, indirekte (bakgrunnsopplysninger) <input type="checkbox"/> Nei, publiseres anonymt	NB! Dersom personopplysninger skal publiseres, må det vanligvis innhentes eksplisitt samtykke til dette fra den enkelte, og deltakere bør gis anledning til å lese gjennom og godkjenne sitater.
Hva skal skje med datamaterialet ved prosjektslutt?	<input checked="" type="checkbox"/> Datamaterialet anonymiseres <input type="checkbox"/> Datamaterialet oppbevares med personidentifikasjon	NB! Her menes datamaterialet, ikke publikasjon. Selv om data publiseres med personidentifikasjon skal som regel øvrig data anonymiseres. Med anonymisering menes at datamaterialet bearbeides slik at det ikke lenger er mulig å føre opplysningene tilbake til enkeltpersoner. Les mer om anonymisering.
13. Finansiering		
Hvordan finansieres prosjektet?		
14. Tilleggsopplysninger		
Tilleggsopplysninger		

Vedlegg 6

Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS
NORWEGIAN SOCIAL SCIENCE DATA SERVICES



Oslo Høyfjellsvei 27
N-0407 Oslo
Norge
Tel: +47 22 38 21 17
Fax: +47 22 38 50 50
nsd@nsd.uib.no
www.nsd.uib.no
Orgnr: 969 421 884

Einar A. Hegstad
Institutt for landskapsplanlegging Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

1430 ÅS

Vår dato: 22.02.2016

Vår ref: 46832 / 3 / BGH

Deres dato:

Deres ref:

TILBAKEMELDING PÅ MELDING OM BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 20.01.2016. Meldingen gjelder prosjektet:

46832	<i>Konsekvensene av feil og usikre eiendomsgrenser i matrikelkartet.</i>
Behandlingsansvarlig	<i>Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder</i>
Daglig ansvarlig	<i>Einar A. Hegstad</i>
Student	<i>Marion Svendsen</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, 18.05.2016, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Vennlig hilsen

Vigdis Namtvedt Kvalheim

Belinda Gloppen Helle

Kontaktperson: Belinda Gloppen Helle tlf: 55 58 28 74

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

Saklingsnummer: 2016/0219

Oslo NSD: Universitetsforlaget, Postboks 1047 Blindern, 0416 Oslo. Tel: +47 22 38 21 17. nsd@nsd.uib.no
NSD@NSD: NSD: Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet, APO, Postboks 181, 4478 St. Olavs. kvalheim@nsd.uib.no
NSD@NSD: NSD: Universitetet i Tromsø, Postboks 187, 9001 Tromsø. Tel: +47 77 91 43 00. nsd@ntnu.no

