



Matrikkelforskriften slik den gjelder fra 1. januar 2021 med departementets merknader til de enkelte bestemmelsene

Innhold

Forord	3
Del 1 Generelle bestemmelser	4
Kapittel 1 Innledning	4
§ 1 Sentral matrikkelstyresmakt	4
§ 2 Definisjoner	4
Kapittel 2 Matrikkelen.....	6
§ 3 Innhold i matrikkelen	6
§ 4 Matrikkelsystemet	9
§ 5 Godkjenning av person som skal føre matrikkelen	11
Kapittel 3 Felles bestemmelser om føring av matrikkelen m.m.	12
§ 6 Kontroll av rekvisisjon og krav om matrikkelføring	12
§ 7 Matrikkelnummer m.m.....	13
§ 8 Melding til tinglysing	15
§ 9 Utstedelse av matrikelbrev m.m.	16
§ 10 Retting, endring eller tilføyning av opplysninger i matrikkelen m.m.	19
§ 10 a Omregistrering.....	22
§ 10 b Føring av opplysninger om eksisterende matrikkelenhet fra eldre dokumenter	23
Kapittel 4 Innsyn, utlevering og behandling av matrikelopplysninger	24
§ 11 Innsyn i matrikkelen etter matrikellova § 29	24
§ 12 (Opphevet).....	27
§ 13 (Opphevet).....	27
§ 14 (Opphevet).....	27
§ 15 Bruk av data fra det offentlige kartverket.....	27
Kapittel 5 Gebyr og betaling	28
§ 16 Gebyr for arbeid etter matrikellova	28
§ 17 Gebyr for landmålerbrev	31
Kapittel 6 Tidsfrister og klage	32
§ 18 Frister i saker som krever oppmålingsforretning	32
§ 19 Frister i saker som ikke krever oppmålingsforretning	33
§ 20 Klageorgan	35
§ 21 Beregning av klagefrist.....	36
§ 22 Supplerende regler om klage m.m.	36
Del 2 Saker som krever oppmålingsforretning	38
Kapittel 7 Rekvisisjon og fullføring av oppmålingsforretning	38
§ 23 Rekvisisjon	38
§ 24 Tilbaketrekking av rekvisisjon	42
§ 25 Opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning.....	42
§ 26 Fullføring av oppmålingsforretning m.m. etter vedtak av fylkesmannen	45
Kapittel 8 Vilkår for matrikkelføring i saker som krever oppmålingsforretning	46
§ 27 Dokumentasjon og felles vilkår for matrikkelføring i saker som krever oppmålingsforretning	46
§ 28 Opprettelse av nytt jordsameie	56
§ 29 Matrikulering av anleggseiendom	56
§ 30 Unntak fra kravet om matrikulering av grunn som kan festes bort.....	65
§ 31 Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn.....	66
§ 32 Registrering av jordsameie	67

§ 33	Arealoverføring	68
§ 33 a	Endring av festegrund.....	73
§ 34	Grensejustering.....	75
§ 35	Uteareal til eierseksjon	78
§ 36	Klarlegging av eksisterende grense, punktfeste og stedbunden rettighet [som egen sak]	79
Kapittel 9 Oppmålingsforretning		81
§ 37	Varsel om oppmålingsforretning	81
§ 38	Protokoll	83
§ 39	Omtvistet eller usikker grense	86
§ 40	Oppmålingsforretning uten oppmøte i marka.....	87
§ 41	Merking og måling av grenser.....	88
§ 42	(Opphevet).....	91
Del 3 Saker som ikke krever oppmålingsforretning		91
Kapittel 10 Sammenslåing.....		91
§ 43	Sammenslåing av eksisterende matrikkelenheter	91
Kapittel 11 Særskilte saker som innbefatter føring av opplysninger om matrikkelenheter		95
§ 44	Referanse til stedfestingsavtale	95
§ 45	Fastsetting av samlet fast eiendom	99
§ 46	Matrikkelføring av framsatt krav om sak for jordskifteretten.....	100
§ 47	Matrikkelføring av sak utført av jordskifteretten.....	101
§ 48	Avtale eller vedtak om erverv av grunn til offentlig veg eller jernbane	103
Kapittel 12 Offisiell adresse		104
§ 49	Formålet med adresser og skilt	106
§ 50	Tildeling eller endring av adresse.....	107
§ 51	Adressenavn	109
§ 52	Adressenummer.....	110
§ 53	Bruksenhetsnummer.....	111
§ 54	Adressetilleggsnavn.....	112
§ 55	Bruk av matrikkeladresser	113
§ 56	Krets	114
§ 57	Skilting	114
§ 58	Felles adresseringsområde.....	115
§ 59	Lokale forskrifter om adresser og skilting.....	115
Kapittel 13 Føring av opplysninger om bygninger og forskjellige opplysninger knyttet til grunnen m.m.....		116
§ 60	Føring av bygningsopplysninger	116
§ 61	Føring av opplysninger om forurenset grunn	118
§ 62	Føring av opplysninger om offentlige pålegg.....	119
§ 62 a	Føring av opplysninger om forholdet til konsesjonsregelverket m.m.....	119
§ 62 b	Føring av opplysninger om registrert eier, registrert fester og kontaktperson for matrikkelenhet.....	119
Del 4 Andre bestemmelser		121
Kapittel 14 Oppmålingsarbeid og geodetisk grunnlag.....		121
§ 63	Geodetisk grunnlag.....	121
§ 64	Rett til å utføre oppmålingsarbeid på offentlig og privat grunn	121
Kapittel 14 a Tildeling av landmålerbrev m.m.		122
§ 64 a	Søknad om landmålerbrev	122
§ 64 b	Krav til utdanning og relevant erfaring for tildeling av landmålerbrev	123
§ 64 c	Oversikt over autoriserte eiendomslandmålere m.m.	125
§ 64 d	Tilbaketrekking av landmålerbrev.....	126
Kapittel 15 Ikraftsetting og overgangsbestemmelser.....		127
§ 65	Ikraftsetting	127
§ 66	Fullføring av saker etter tidligere bestemmelser.....	127
§ 67	Omregistrering til anleggseiendom.....	128
§ 68	(Opphevet).....	129
§ 69	Overgangsordning for matrikulering av umatrikulert offentlig veg- og jernbanegrund	129
§ 70	Andre overgangsbestemmelser.....	129

Forord

Notatet gjengir [forskrift 26. juni 2009 nr. 864](#) om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) slik den gjelder fra 1. januar 2021 med departementets merknader til de enkelte bestemmelsene.

Forskriften er gitt med hjemmel i, og gir utfyllende regler til, [lov 17. juni 2005 nr. 101](#) om eiendomsregistrering (matrikkellova).

Notatet er oppdatert til og med endringer vedtatt i [forskrift 8. juni 2020 nr. 1163](#) om endring i forskrift om eiendomsregistrering og forskrift om utlevering, viderebruk og annen behandling av opplysninger fra grunnboken og matrikkelen.

Notatet erstatter departementets merknader til de enkelte bestemmelsene i forskriften omtalt i følgende tidligere oversikter

- *Lov om eiendomsregistrering (matrikkellova). Matrikkelforskriften med departementets merknader.* Notat fra Miljøverndepartementet i utgaver fra 9. oktober 2009, 22. mars 2010, 22. september 2010 og 21. august 2012
- *Kommentarer til matrikkelforskriften.* Notat fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet i utgaver fra 18. februar 2016 og 23. februar 2018

Forskriftsbestemmelsene er gjengitt med forbehold om feil. Når forskriftsbestemmelsene skal siteres, bør derfor alltid teksten publisert på [Lovdata](#) konsulteres.

Del 1 Generelle bestemmelser

Kapittel 1 Innledning

§ 1 Sentral matrikkelstyresmakt

Statens kartverk er sentral matrikkelstyresmakt.

Til § 1 Sentral matrikkelstyresmakt

(Jf. matrikkellova § 5 a)

Staten ved sentral matrikkelstyresmakt skal sørge for ordning, drift og forvaltning av matrikkelen, jf. matrikkellova § 5 a første ledd. Bestemmelsen delegerer oppgaven som sentral matrikkelstyresmakt til Kartverket.

Kommunen er lokal matrikkelstyresmakt, jf. matrikkellova § 5 a andre ledd.

§ 2 Definisjoner

I forskriften menes med

- a) *matrikkelenhet av eldre type*, matrikkelenhet som er tildelt matrikkelnummer etter tidligere regelverk, jf. matrikkellova § 5 tredje ledd, uten å være grunneiendom, anleggseiendom, eierseksjon, jordsameie eller festegrund;
- b) *registrert eier*, den eller de som har grunnbokshjemmel som eier til matrikkelenheten. Når matrikkelenheten ikke er innført i tinglysingsregisteret (grunnboken), er registrert eier den eller de som står oppført som eier i matrikkelen. Når matrikkelenheten er seksjonert og eierseksjonssameiet ikke er etablert på festet eiendom, er registrert eier den eller de som har grunnbokshjemmel til seksjonene;
- c) *registrert fester*, den eller de som har grunnbokshjemmel som fester til matrikkelenheten. Når matrikkelenheten ikke er innført i grunnboken, er registrert fester den eller de som står oppført som fester i matrikkelen. Når matrikkelenheten er seksjonert og eierseksjonssameiet er etablert på festet eiendom, er registrert fester den eller de som har grunnbokshjemmel til seksjonene;
- d) *offisiell adresse*, den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller annet objekt som er registrert med adresse i matrikkelen;
- e) *adressenavn*, navn på gate, veg, sti, plass eller område, brukt som del av den offisielle adressen;
- f) *adressenummer*, et nummer og en eventuell bokstav som entydig identifiserer eiendommer, anlegg, bygninger eller innganger til bygninger innenfor en adresserbar gate, veg, sti, plass eller område;
- g) *bruksenhetsnummer (bolignumner)*, en bokstav og fire siffer som entydig identifiserer den enkelte bruksenheten innenfor en adresserbar bygning eller bygningsdel;

- h) *adressetilleggsnavn*, nedarvet bruksnavn, navn på en institusjon eller bygning, grendenavn eller annet stedsnavn, brukt som del av den offisielle adressen;
- i) *vegadresse*, adresse i form av et adressenavn og et adressenummer;
- j) *matrikkeladresse*, adresse i form av et gårds- og bruksnummer og et eventuelt festenummer, eventuelt også et undernummer;
- k) *matrikkeladressenavn*, stedsnavn knyttet til en offisiell adresse som er gitt som en matrikkeladresse som ikke er tildelt adressetilleggsnavn;
- l) *umatrikulert grunn*, grunneiendom eller festegrund som var lovlig opprettet før grunneiendomsdelen av grunneiendoms- adresse- og bygningsregisteret (GAB-registeret) ble satt i kraft i vedkommende kommune og som ikke er tildelt eget matrikkelnummer;
- m) *autorisert eiendomslandmåler*, person med gyldig landmålerbrev;
- n) *landmåleren*, vedkommende autoriserte eiendomslandmåler som er pekt ut til å bestyre oppmålingsforretningen i samsvar med matrikkelova § 35 andre ledd;
- o) *stedfestingsavtale*, en avtale om eksisterende grense for matrikkelenhet, lokalisering av eksisterende punktbeste, eller stedfesting av stedbunden rettighet som gjelder en del av en matrikkelenhet.

Til § 2 Definisjoner

Bokstav a definerer *matrikkelenhet av eldre type* som en matrikkelenhet som er tildelt matrikkelnummer etter tidligere regelverk, uten at vilkårene for å stå oppført som grunneiendom, anleggseiendom, eierseksjon, jordsameie eller festegrund er til stede. Jf. matrikkelova § 5 tredje ledd som slår fast at enheter, herunder rettigheter, som er tildelt matrikkelnummer etter tidligere regelverk fra før iverksettingen av matrikkelova, er å regne som matrikkelenheter og kan stå oppført i matrikkelen.

Bokstav b og c definerer *registrert eier* og *registrert fester*. I utgangspunktet er registrert eier den eller de som har grunnbokshjemmel som *eier* til matrikkelenheten. Tilsvarende er registrert fester den eller de som har grunnbokshjemmel som *fester* til matrikkelenheten.

Registrert eier til en eierseksjon er definert som den eller de som har grunnbokshjemmel til seksjonen, dvs. den eller de som gjennom sameieandel i eierseksjonssameiet har enerett til bruk av seksjonen.

Registrert eier av den matrikkelenheten som er seksjonert, er definert som alle seksjonseierne til sammen, dvs. eierseksjonssameiet som helhet. Dersom eierseksjonssameiet er etablert på festet eiendom, er sameiet på tilsvarende måte definert som registrert fester. Hvem som i praksis representerer eierseksjonssameiet, går fram av eierseksjonsloven § 60 og § 62. Legg merke til at den seksjonerte matrikkelenheten ikke opptrer som noen egen enhet med tilhørende hjemmelshaver i tinglysingsregisteret (grunnboken).

En matrikkelenhet vil heller ikke opptre som egen enhet i grunnboken, dersom enheten ikke er tinglyst - i hovedsak gjelder dette offentlig veg- og jernbanegrund. I slike tilfeller er registrert eier den eller de som står oppført som eier i matrikkelen. Tilsvarende er registrert fester den eller de som i slike tilfeller står oppført som fester i matrikkelen.

Bokstav d til k omfatter ulike definisjoner i forbindelse med *offisiell adresse*. Definisjonene er nærmere omtalt i merknadene til kapittel 12 om offisiell adresse.

Bokstav l definerer *umatrikulert grunn*. Umatrikulert grunn er i utgangspunktet å forstå som eksisterende eiendom som av forskjellige årsaker ikke er blitt tildelt registernummer, og således ikke er registrert i matrikkelen. De fleste slike eiendommer er offentlige veger, parker, kirkegårder, fjellområder, og annen grunn i offentlig eie, men det finnes også umatrikulert grunn i privat eie. Begrepet umatrikulert grunn er definisjonsmessig kun knyttet til grunneiendom og festegrund, jf. matrikkelforskriften § 31. Eksisterende jordsameie som ikke er registrert i matrikkelen, betegnes som uregistrert jordsameie, jf. matrikkelforskriften § 32. Eksisterende «volumeiendom» som ikke er registrert i matrikkelen, f.eks. et eldre tilfluktsrom i fjell, kan eventuelt opprettes etter reglene om anleggseiendom, jf. matrikkelforskriften § 29. Regler for oppretting av eierseksjon framgår av eierseksjonsloven. Påbudet om å føre ny grunneiendom og festegrund inn i landets offisielle eiendomsregister ble satt i verk kommunevis fra 1. mars 1982 til 1. januar 1993.

Bokstav m definerer *autorisert eiendomslandmåler* som person med gyldig landmålerbrev. Regler for tildeling og tilbaketrekking av landmålerbrev framgår av matrikkellova § 38 og matrikkelforskriften kapittel 14 a.

Bokstav n definerer *landmåleren* som vedkommende autoriserte eiendomslandmåler som er pekt ut til å bestyre oppmålingsforretningen i samsvar med matrikkellova § 35 andre ledd.

Når forskriften henviser til *landmåleren* i tilknytning til en bestemt oppgave, betyr dette at det er den utpekte autoriserte eiendomslandmåleren som må utføre oppgaven. I merknadene kan det noen steder for enkelhet skyld være vist til landmåleren selv om oppgaven helt eller delvis kan utføres av en medhjelper.

Bokstav o definerer *stedfestingsavtale* som en avtale om eksisterende grense for matrikkelenhet, lokalisering av eksisterende punkt feste, eller stedfesting av stedbunden rettighet som gjelder en del av en matrikkelenhet. Stedfestingsavtaler kan på nærmere vilkår gis referanse i matrikkelen, jf. matrikkelforskriften § 44.

Om begrepene *bygning*, *bruksenhet* og *bolig*, se merknadene til matrikkelforskriften § 3.

Forskriften bruker enkelte steder i tilknytning til oppmålingsforretning begrepet *tilsvarende forretning*. Med dette menes forretning der grensene er tilsvarende nøyaktig målt og kartfestet som etter kravene i matrikkellova, dvs. i første rekke forretning etter delingsloven, men det kan også være forretning i tettsted etter tidligere bygningslover, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) s. 177 merknad til matrikkellova § 7 første ledd. Sak for jordskifteretten der grensene er nøyaktig kartfestet kommer også inn under begrepet tilsvarende forretning, mens skylddelingsforretning etter skylddelingsloven av 1909 og tilsvarende tidligere lover normalt faller utenom. Eldre saker fra jordskifteretten der kartet ikke kan refereres til nasjonalt geodetisk grunnlag, blir heller ikke regnet som tilsvarende forretning.

Kapittel 2 Matrikkelen

§ 3 Innhold i matrikkelen

- (1) Matrikkelen omfatter opplysninger om
 - a) matrikkelenheter, herunder
 - matrikkelnummer, matrikkelenhetstype, samlet fast eiendom

- hjemmelsforhold, som registrert eiers og registrert festers navn, postadresse og fødsels- eller organisasjonsnummer, kontaktpersons navn, postadresse og fødsels- eller organisasjonsnummer
 - areal, grenselinjer og grensepunkt med kvalitetsangivelse
 - hjelpelinjer og hjelpepunkt
 - kulturminner
 - forurensninger i grunnen
 - historikk, bl.a. opplysninger om tidligere oppmålingsforretninger
 - referanser til stedfestingsavtaler
 - avtale eller vedtak om erverv av grunn til offentlig veg eller jernbane
 - framsatt krav om sak for jordskifteretten
- b) bygninger, herunder
- bygningsnummer, bygningstype, næringsgruppe, bebygd areal
 - antall etasjer og deres bruksareal og bruttoareal, heis
 - bygningsstatus, bygningshistoriske opplysninger
 - vannforsyning, avløp
 - energikilder og oppvarming
 - kontaktpersons navn, postadresse og fødsels- eller organisasjonsnummer
- c) bruksenheter i bygning, herunder
- bruksenhetsnummer, bruksenhetstype, bruksareal
 - antall rom, bad, wc, kjøkkentilgang
- d) pålegg som gjelder bruk av grunn eller bygninger
- e) adresser til matrikkelenheter, bygninger og bruksenheter, herunder opplysninger om grunnkrets, valgkrets, kirkesokn, tettsted, postnummer og poststedsnavn.
- (2) Matrikkelen skal også omfatte stedfesting av opplysningene med koordinater, arkivreferanser og opplysninger om sammenheng mellom matrikkelenheter, adresser og bygninger.
- (3) Matrikkelen kan i egen tilleggsdel inneholde tilsvarende opplysninger om matrikkelenhet, adresse og bygning til bruk i kommunal planlegging, saksbehandling og administrasjon, herunder opplysninger om renovasjon, privat vannforsyning, avløpsrensing, septiktank, nedgravd brenselstank og bygningsmaterialer samt referanse til sak eller arkiv.
- (4) Matrikkelen kan i tillegg inneholde andre opplysninger om matrikkelenhet, adresse, bygning og bruksenhet som er nødvendig for ordning, drift og føring av matrikkelen.
- (5) Matrikkelen kan inneholde opplysninger om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom etter lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., opplysninger om det er gitt konsesjon for et erverv, opplysninger om at et erverv ikke fører til deling av en driftsenhet, samt en grunneiendomstabell.

Til § 3 Innhold i matrikkelen

(Jf. matrikkellova § 4)

Matrikkelen er landets offisielle register over fast eiendom, jf. matrikkellova § 3 bokstav a. Matrikkelen skal inneholde opplysninger om den enkelte matrikkelenhet som er nødvendig for planlegging, utbygging, bruk og vern av fast eiendom, herunder offisielle betegnelser for matrikkelenhet, bygning, bruksenhet og adresse, jf. matrikkellova § 4 første ledd.

Bestemmelsen regner opp de viktigste opplysningene matrikkelen kan inneholde. Oppregningen er ikke uttømmende.

Første ledd bokstav a regner opp opplysninger knyttet til matrikkelenheten.

Matrikkelenhetstype angir om matrikkelenheten er grunneiendom, anleggseiendom, eierseksjon, jordsameie eller festegrund, jf. matrikkellova § 5.

Med *hjemmelsforhold* menes bl.a. navn, adresse og fødsels- eller organisasjonsnummer til den som står oppført som registrert eier eller registrert fester i matrikkelen. Opplysninger om kontaktperson for matrikkelenheten kan være aktuelt å registrere når registrert eier har satt bort forvaltningen av matrikkelenheten til forretningsfører eller liknende.

Matrikkelen inneholder ulike systemtekniske data knyttet til grenseopplysningene. *Hjelpelinjer og hjelpepunkt* benyttes der grenseforløpet er ukjent eller ubestemt. En hjelpelinje kan være en rett linje eller den kan være delt med hjelpepunkt i segmenter. Hjelpelinjer kan følge terrenget, for eksempel en vannkontur, eller gis et rent fiktivt forløp. Hjelpelinjer kan også benyttes til å dele opp store teiger i mindre deler som er enklere å håndtere teknisk i matrikkelsystemet.

Matrikkelen angir i utgangspunktet *areal* ut fra beregninger basert på koordinater i matrikkelkartet, eventuelt et oppgitt areal som kan stamme fra ulike kilder. Er ingen opplysninger tilgjengelig, oppgis ikke noe areal.

Opplysninger om *kulturminner* kan blant annet gjelde automatisk fredete kulturminner, vedtaksfredete kulturminner og kulturmiljø. Opplysninger om kulturminner vil framkomme som utdrag eller kopling mot Riksantikvarens register over kulturminner. Regler om dette er fastsett i avtale mellom Riksantikvaren og Kartverket.

Opplysninger om *forurensinger i grunnen* omfatter også opplysninger om pålegg som gjelder forurenset grunn, jf. merknader til matrikkelforskriften § 61.

Matrikkelenhetens historikk omfatter opplysninger om tidligere fradelinger, sammenslåinger, seksjoneringer, ommatrikuleringer, grensejusteringer, oppmålinger og lignende, herunder dateringer og referanser til saksarkiv.

Referanser til stedfestingsavtaler. En referanse kan være en saksreferanse, lenke eller annen identifikasjon som gjør det mulig å finne fram til opplysninger om stedfestingsavtalen i kommunens arkiv.

Bokstav b regner opp opplysninger knyttet til bygning.

Bygning er ifølge det europeiske statistikkbyrået Eurostat definert som noe som kan anvendes separat, er oppført for et permanent formål, og er egnet eller beregnet til å beskytte mennesker, dyr eller ting. Om tildeling av bygningsnummer, se matrikkelforskriften § 60 tredje ledd. Bygningsnummeret består av et hovednummer som identifiserer bygningen, og et løpenummer som identifiserer eventuelt pågående påbyggingstiltak ol. Det kan registreres flere

kontaktpersoner til hver bygning og disse kan ha ulike roller, f.eks. tiltakshaver eller forretningsfører.

Regler for beregninger av areal i bygning framgår av Norsk standard 3940 Areal- og volumberegning av bygninger med tilpasninger i henhold til føringsinstruksen for matrikkelen. Det gjelder bl.a. bebygd areal (BYA), bruttoareal (BTA) og bruksareal (BRA). Inndeling i næringsgruppe følger Statistisk sentralbyrås standard for næringsgruppering, jf. SN2007.

Bokstav c regner opp opplysninger knyttet til *bruksenhet*.

Med *bruksenhet* menes bygning eller del av bygning (lokale), f.eks. bolig, kontorenhet, verksted og lager, dvs. et rom eller en samling rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av en bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksrettshaver.

Med *bolig* menes en bruksenhet som består av ett eller flere rom, og er bygd eller ombygd som helårs privatbolig for en eller flere personer, og har egen atkomst til rommet eller rommene uten at en må gå gjennom en annen bolig. En leilighet er en bolig med minst ett rom og kjøkken. En hybel er et rom med egen inngang beregnet som bolig for en eller flere personer, som har adgang til vann og toalett uten at det er nødvendig å gå gjennom en annen bolig. Bolig er fellesbegrep for leilighet og hybler.

Bokstav d. Opplysninger om pålegg som gjelder bruk av grunn eller bygninger, blir ikke registrert ut over pålegg knyttet til forurenset grunn, jf. matrikkelforskriften § 61 og § 62.

Bokstav e regner opp opplysninger knyttet til offisiell adresse.

Andre ledd. I prinsippet er nesten alle opplysningene i matrikkelen stedfestet med koordinater og kan som sådan presenteres i et kart. Matrikkelen kan i tilknytning til de enkelte opplysningene også ha referanse til vedkommende saksarkiv.

Tredje ledd. Matrikkelen inneholder i tillegg en kommunal tilleggsdel hvor kommunen har anledning til å legge inn opplysninger. Opplysningene skal være til bruk i kommunal planlegging, saksbehandling og administrasjon. Det er ikke til hinder for å utlevere opplysningene til andre behandlingsformål i samsvar med matrikkellova § 30.

Fjerde ledd. Opplistingen over opplysninger i første til tredje ledd er ikke uttømmende.

Femte ledd. Matrikkelen kan inneholde opplysning om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom etter lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon (konsesjonsloven) mv., opplysning om det er gitt konsesjon for et erverv, opplysning om at et erverv ikke fører til deling av en driftsenhet, samt en grunneiendomstabell.

Når det gjelder bestemmelsen om grunneiendomstabell, kan disse opplysningene alternativt lagres i matrikkelen under samlet fast eiendom, jf. matrikkellova § 20 og matrikkelforskriften § 45. Innhenting av opplysninger kan også skje ved enkeltpørringer mot Landbruksregisteret uten at grunneiendomstabellen i seg selv lagres i matrikkelen. Det er opp til Kartverket i samarbeid med Landbruksdirektoratet å vurdere hvordan dette kan løses på best mulig måte.

§ 4 Matrikkelsystemet

(1) Statens kartverk kan i forskrift, instruks eller spesifikasjon gi utfyllende regler om matrikkelsystemet, om innholdet i matrikkelen og om føring av opplysninger i matrikkelen.

- (2) Statens kartverk skal påse at matrikkelen blir forvaltet og oppbevart på en sikkerhetsmessig forsvarlig måte, herunder at det jevnlig tas sikkerhetskopier.
- (3) Statens kartverk, kommuner og andre som fører opplysninger i matrikkelen, eller noen som på deres vegne behandler matrikkelopplysninger, skal utøve forebyggende sikkerhetstjeneste for matrikkelen i henhold til lov om forebyggende sikkerhetstjeneste. Kommune som overlater til andre å føre matrikkelen, skal gi forhåndsmelding om dette til Statens kartverk.
- (4) Statens kartverk kan føre matrikkelen som følge av vedtatte endringer i kommuneinndelingene, ved å endre matrikkelnumre, og koder og identifikasjonsnumre knyttet til matrikkelenheter, adresser og kretser.
- (5) Departementet kan bestemme at Statens kartverk i nærmere avgrensede tilfeller skal føre opplysninger som ellers føres av kommunen. Bestemmelser som gjelder kommunens føring, gjelder da tilsvarende for Statens kartverk. Statens kartverk skal varsle kommunen om slik føring i god tid og ikke med kortere varsel enn seks uker.

Til § 4 Matrikkelsystemet

(Jf. matrikkellova § 4, § 5 a og § 22)

Kartverket skal sørge for ordening, drift og forvaltning av matrikkelen, jf. matrikkellova § 5 a første ledd.

Matrikkelsystemet består av programvare, datatabeller, datamodeller, dokumentasjon m.m. som til sammen gjør at matrikkelen framstår som et fungerende datasystem, bl.a. med mulighet for innlegging og uttak av data og utveksling av data mot andre registre. Kartverket fastsetter regler for innlegging av data (føringsinstruks). Kartverket kan herunder bestemme at opplysninger skal sendes inn på en bestemt måte, og gi utfyllende regler om hva slags informasjon som skal følge med i de ulike førings sakene.

Kartverket skal videre bestemme nærmere regler for lagring, sikkerhet og tilgang til matrikkelen, herunder om skjerming av personer med fortrolig eller strengt fortrolig adresse. Matrikkelen er å regne som et offentlig arkiv og er omfattet av reglene i arkivloven. Om forebyggende sikkerhetsarbeid, se bl.a. sikkerhetsloven kapittel 4. Regler om sikkerheten skal etter omstendighetene være beskyttet. Kartverket skal vedlikeholde en fullstendig datamodell for matrikkelen som viser alle dataelement som kan registreres i matrikkelen.

Matrikkelføringen må være organisert som del av kommunens egen virksomhet. Kommunen kan dog overlate føringen til annen kommune eller Kartverket, jf. matrikkellova § 5 a andre ledd. Kommune som overlater til annen kommune å føre matrikkelen eller gjør endringer i slike opplegg, må gi melding om dette til Kartverket. Kommunen bør i tillegg legge fram spørsmålet for Kartverket når saken er til utredning. Tilsvarende gjelder ved organisasjonsendringer eller delegasjoner som berører offentlige organer som fører opplysninger i matrikkelen med hjemmel i matrikkellova § 22 tredje ledd. I slike tilfeller *skal* spørsmålet forelegges for Kartverket.

Kartverket kan føre opplysninger i matrikkelen når det er nødvendig for ordening, drift og forvaltning av matrikkelsystemet. I utgangspunktet gjelder dette når føringen kan skje uavhengig av konkrete føringsoppgaver lagt til kommunene. I konkrete tilfeller kan dette også

omfatte opplysninger som vanligvis føres av kommunen. Slike føringer kan skje etter avtale mellom kommunen og Kartverket, jf. matrikkellova § 5 a andre ledd.

Fjerde ledd presiserer Kartverkets myndighet til å føre matrikkelen når dette er nødvendig for å kunne følge opp vedtatte endringer i kommuneinndelingene. Forut for føringen må valg av nummerserier, og inndelinger i veiparseller og kretser, være avklart med berørte kommuner og eventuelle andre berørte myndigheter. Eventuelle meldingsrutiner følges på ordinær måte, for eksempel skal omnummereringer av matrikkelenheter føres i grunnboken før omnummereringen er å regne som fullført. Forut for føringen må det også være avklart med berørte kommuner om det er kommunen eller Kartverket som skal underrette berørte parter om føringen når slik underretning er påkrevd. Kartverket er ansvarlig for å dokumentere og arkivere grunnlaget for føringen.

Femte ledd. Kartverket kan eventuelt også gjøre andre føringer som faller inn under kommunens myndighet, etter avgjørelse fattet av departementet. Kartverket fungerer da som lokal matrikkelmyndighet.

§ 5 Godkjenning av person som skal føre matrikkelen

(1) Person som skal føre opplysninger i matrikkelen, skal ha gjennomført Statens kartverks kurs i matrikkelføring. Dersom vedkommende ikke lenger skal føre opplysninger i matrikkelen, skal kommunen straks gi melding til Statens kartverk som skal trekke godkjenningen tilbake. Tilsvarende gjelder offentlige organer som fører opplysninger i matrikkelen med hjemmel i matrikkellova § 22 tredje ledd.

(2) Statens kartverk kan trekke tilbake godkjenning dersom godkjent person behandler matrikkelen i strid med regler i eller med hjemmel i matrikkellova.

Til § 5 Godkjenning av person som skal føre matrikkelen

(Jf. matrikkellova § 22)

Den som skal føre opplysninger i matrikkelen skal være godkjent av Kartverket, jf. matrikkellova § 22 fjerde ledd. Matrikkellova § 22 sjuende ledd gir hjemmel for å gi nærmere regler om slik godkjenning.

Godkjenning av person som skal føre opplysninger i matrikkelen, forutsetter at vedkommende har gjennomført Kartverkets kurs i matrikkelføring. Kurset skal gi praktisk og teoretisk kunnskap om føring av matrikkelen tilpasset de verktøy vedkommende bruker, og de oppgaver vedkommende skal løse. Det kan være aktuelt å avslutte kurset med en prøve. Krav til forhåndskunnskaper vil i utgangspunktet være knyttet til kjennskap til og praktisk erfaring i de aktuelle arbeidsoppgavene kurset omfatter. Gjennomføring av kurset er en forutsetning for tildeling av brukernavn og passord. Kartverket kan kreve at deltakere som er fraværende eller ikke har oppnådd tilstrekkelig forståelse for føring og bruk av matrikelopplysninger, må gjennomgå tilleggsopplæring eller gjennomføre nytt kurs før brukernavn og passord kan tildeles.

Person som skal føre opplysninger i matrikkelen, bør ha faglig kompetanse innenfor det feltet vedkommende fører opplysninger. En person som fører opplysninger om oppmålingsforretninger, bør ha kartfaglig kompetanse.

Når personen slutter å føre opplysninger, f.eks. fordi vedkommende har sluttet i kommunen eller gått over til andre arbeidsoppgaver, skal godkjenningen, dvs. brukernavn og passord, trekkes tilbake. Kartverket avgjør om det er nødvendig med nytt kurs dersom vedkommende på nytt skal føre opplysninger i matrikkelen.

Kartverket kan trekke tilbake godkjenningen dersom noen behandler matrikkelen i strid med regelverket, f.eks. behandler opplysninger i strid med taushetsreglene eller gjentatte ganger fører opplysninger i strid med reglene. Det er i utgangspunktet kommunens ansvar å ordne opp i slike forhold, men gjerne i samarbeid med Kartverket, f.eks. med kompetanseforbedrende tiltak. I andre tilfeller kan det være nødvendig for kommunen å sette vedkommende til andre arbeidsoppgaver. Kartverket kan trekke godkjenning tilbake etter egen avgjørelse dersom kommunen ikke ordner opp selv.

Kapittel 3 Felles bestemmelser om føring av matrikkelen m.m.

§ 6 Kontroll av rekvisisjon og krav om matrikkelføring

Kommunen skal kontrollere om rekvisisjon av oppmålingsforretning eller krav om matrikkelføring har mangler eller feil når kommunen tar imot rekvisisjonen eller kravet. Finner kommunen at rekvisisjonen eller kravet må rettes, skal kommunen underrette den som har satt fram rekvisisjonen eller kravet, om hva som må rettes. Etterkommer ikke vedkommende kommunens krav innen fastsatt frist, kan kommunen avvise rekvisisjonen eller kravet om matrikkelføring.

Til § 6 Kontroll av rekvisisjon og krav om matrikkelføring

(Jf. matrikkellova § 8, § 22 og § 35)

Kommunen kan avvise krav om matrikkelføring som ikke tilfredsstillter kravene i matrikkellova. Avvisningen skal være skriftlig og grunnlagt. Kommunen skal sette frist for å rette mangelen, jf. matrikkellova § 22 første ledd. Kommunen kan også avvise rekvisisjon om klarlegging av eksisterende grense etter matrikkellova § 17 første ledd bokstav a, dersom det tidligere er holdt oppmålingsforretning, eller tilsvarende forretning etter annen eller tidligere lovgiving, over vedkommende grense, jf. matrikkellova § 35 tredje ledd. Begrepet «tilsvarende forretning» kan også omfatte sak for jordskifteretten, se merknad til matrikkelforskriften § 2.

Kommunen kan ikke avvise en sak uten at den som har satt fram saken har fått en mulighet til å rette kravet dersom dette lar seg gjøre, jf. forvaltningsloven § 11.

Det kan være ulik grad av mangel eller feil. Ved uvesentlige feil som ikke vil påvirke utfallet av saken bør kommunen matrikkelføre saken uten å kreve retting. Er det feil av slik art at det kan påvirke utfallet av saken eller at kommune ikke kan utøve en betryggende saksbehandling, jf. forvaltningsloven § 17, må parten underrettes og få mulighet til å komme med utfyllende opplysninger.

§ 7 Matrikkelnummer m.m.

(1) Matrikkelnummeret for grunneiendom, anleggseiendom og jordsameie skal bestå av gårdsnummer og bruksnummer. Bruksnummeret inngår i en fortløpende nummerering innenfor gårdsnummeret.

(2) Matrikkelnummer for festegrunn skal bestå av gårdsnummer, bruksnummer og festenummer. Festenummeret inngår i en fortløpende nummerering av festegrunn på vedkommende grunneiendom eller jordsameie.

(3) Matrikkelnummer for eierseksjon skal bestå av gårdsnummer, bruksnummer og seksjonsnummer. Dersom eierseksjonen ligger på festegrunn, skal festenummeret være en del av matrikkelnummeret. Seksjonsnummeret inngår i en fortløpende nummerering av eierseksjonene på vedkommende grunneiendom, anleggseiendom, eller festegrunn.

(4) Grunneiendom skal få samme gårdsnummer som eiendommen blir utskilt fra. Anleggseiendom og jordsameie skal få samme gårdsnummer som tiliggende grunneiendom. Dersom særlige grunner foreligger, kan enheten få annet gårdsnummer. Ved opprettelse av nytt gårdsnummer eller andre større endringer i gårdsnummerseriene, skal det innhentes godkjenning fra Statens kartverk.

(5) Matrikkelnummer som har vært brukt før, men som går ut ved sammenslåing, omnummerering, reseksjonering og lignende, skal ikke brukes på nytt.

(6) Matrikkelnummeret skal være tilknyttet et kommunenummer eller liknende kjennemerke, for entydig identifikasjon gjennom hele matrikkelen.

(7) Opplysninger om areal, grenselinjer og grensepunkt skal beskrives med angivelse av opplysningenes kvalitet og pålitelighet.

(8) Alle eiendomsteiger skal oppgis som sluttede polygoner, om nødvendig ved bruk av hjelpelinjer og hjelpepunkt. Hjelpelinjer og hjelpepunkt angir at vedkommende grenseforløp er ukjent.

Til § 7 Matrikkelnummer m.m.

(Jf. matrikkellova § 22 og § 23)

Kommunen tildeler matrikkelnummer ved innføring av matrikkelenheten i matrikkelen, jf. matrikkellova § 23 første og andre ledd. Ved sammenslåing bestemmer kommunen hvilket matrikkelnummer den sammenslåtte enheten skal ha.

Matrikkelnummeret skal entydig identifisere hver enkelt matrikkelenhet innenfor kommunen. Nummeret skal i prinsippet ikke angi noen form for egenskap ved enheten. Ny festegrunn kan etter matrikkellova ikke opprettes som «underfeste», jf. Ot. prp. nr. 70 (2004-2005) i merknaden til § 5. Det er således ikke anledning til å opprette del av festegrunn som egen matrikkelenhet. Tidligere kunne for eksempel underfeste benyttes når et hyttesameie fester et område for hytteutbygging i en bygdeallmenning. Hver enkelthytte ble framfestet, knyttet til hvert sitt punkt feste. Det skisserte festeforholdet lar seg fortsatt etablere privatrettslig, men kan ikke lenger bygge på underfeste som registerenhet. Nye eiendomsobjekter bør primært etableres som grunneiendom, selv om objektet er ment å bli festet bort. I hvert fall bør denne registreringsmåten velges for eiendomsobjekter som det etter lov om tomtefeste kan knytte seg

innløsningsrett til. I den grad grunneier ønsker å benytte matrikkelen til å holde rede på hvilke eiendomsobjekter som "hører til" for eksempel et gårdsbruk, kan vedkommende registrere disse under begrepet samlet fast eiendom. Når et festeforhold skal ordnes som punktbeste, må dette alltid etableres som festegrunn. I eksempelet innebærer dette at utbyggingsområdet må matrikuleres som grunneiendom, og at hver enkelt hytte etableres som punktbeste på denne enheten. Rettighetsforholdet kan fortsatt tinglyses på en slik måte at hyttesameiet fester grunneiendommen av allmenningen, og hver enkelt hytteeier fester sitt punktbeste av hyttesameiet.

Eierseksjonssameie kan bare opprettes på grunneiendom, anleggseiendom eller festegrunn, jf. eierseksjonsloven § 7 første ledd bokstav f. Eierseksjonsloven § 7 fjerde ledd åpner i spesielle tilfeller for å opprette eierseksjonssameie på flere enn en matrikkelenhet, men kravet om at enhetene må være grunneiendom, anleggseiendom eller festegrunn, gjelder uansett.

Departementet kan fatte enkeltvedtak eller avgjørelse om tildeling av matrikkelnummer, jf. matrikkellova § 23 tredje ledd. Det kan for eksempel være behov for dette ved endringer i gårds- og bruksnummerseriene som følge av endringer i kommuneinndelingen, jf. Prop. 110 L (2016-2017). Departementet kan delegere myndigheten til Kartverket.

Fjerde ledd. I utgangspunktet bør gårdsnummerinndelingen følge den historiske inndelingen på stedet. Det bør for eksempel ikke opprettes ny «konstruerte» gårdsnummer i forbindelse med registrering av offentlig veggrunn. I utbyggingsområder kan likevel behovet for å la eiendomsgrensene følge bebyggelsen, gå foran hensynet til historisk gårdsnummerinndeling. Det kan f.eks. være hensiktsmessig at veggrunn ikke alltid følger den historiske gårdsnummerinndelingen, bl.a. der det i vegens lengderetning er kort mellom gårdsnummeregrensene. Hensynet til matrikkelsystemet tilsier likevel at også veggrunn som hovedregel bør følge gårdsnummerinndelingen. Er det først tatt i bruk et konstruert gårdsnummer, kan det være aktuelt å videreføre dette uendret, men fortrinnsvis slik at det lar seg innordne i de ordinære nummerseriene for gårdsnummer i kommunen.

Kartverket må godkjenne opprettelse av et eventuelt nytt gårdsnummer eller andre større endringer i gårdsnummerseriene. Omnummerering ved kommunesammenslåinger krever alltid Kartverkets godkjenning, også i tilfeller der det kan finnes løsninger som ikke medfører endringer i gårds- eller bruksnumrene.

Femte og sjette ledd. Matrikkelnummer som går ut ved sammenslåing, omnummerering, resekjonering og lignende, skal ikke brukes på nytt. Bestemmelsen er ikke til hinder for en viss type «gjenbruk» kan oppstå ved for eksempel en kommunesammenslåing. I slike tilfeller er gjeldende praksis at den av de gamle kommunene med flest antall matrikkelenheter viderefører sine gårdsnumre, mens de andre delene får nye numre fra nærmeste hundretall og oppover. Entydighet blir i slike tilfeller sikret ved at den nye kommunen får nytt kommunenummer.

Åttende ledd. Ved innføring av nye grenseopplysninger i matrikkelen skal disse knyttes til eksisterende registrerte opplysninger. Dersom dette ikke er mulig, skal det føres hjelpelinjer eller hjelpepunkt der det er ukjente eller ubestemte grenser, slik at det dannes lukkede polygoner.

Dette er ikke til hinder for at noen eksisterende matrikkelenheter som mangler tilstrekkelige opplysninger om matrikkelenhetens beliggenhet, fortsatt står oppført uten geografiske opplysninger i matrikkelen.

Opplysninger om hjelpelinjer og hjelpepunkt er tilgjengelige for enhver på samme måte som grenseopplysninger. Hjelpelinjer benyttes bl.a. for å beregne et areal for matrikkelenheten. Dette bør skje med forsiktighet og aldri uten at brukerne blir gjort oppmerksomme på de omtrentlige opplysningene slike beregninger bygger på. Myndigheter som benytter en slik arealberegning på en måte som er bestemmende for rettigheter eller plikter til private personer, vil etter omstendighetene måtte varsle vedkommende om dette og gi vedkommende mulighet til å korrigere saksbehandlingen. Vedkommende myndighet bør også legge til rette for å få registrert de manglende opplysningene om det faktiske grenseforløpet i matrikkelen. Når opplysninger fra matrikkelen vises på kart, er det viktig å skille mellom faktiske grenseopplysninger og hjelpelinjer.

§ 8 Melding til tinglysing

(1) Kommunen skal sende særskilt melding til tinglysing for hver enkelt forretning. Som melding skal det brukes særskilt rapport produsert i matrikkelsystemet. Meldingen med eventuelle vedlegg skal inneholde tilstrekkelig med opplysninger og dokumentasjon til at opprettelse, endring, sletting eller sammenslåing av matrikkelenhet kan registreres i grunnboken.

(2) Kommunen skal sammen med meldingen dessuten sende eventuelle andre dokumenter som har ligget til grunn for matrikkelføringen og som skal tinglyses.

(3) Melding som gjelder arealoverføring, kan bare omfatte to matrikkelenheter.

Til § 8 Melding til tinglysing

(Jf. matrikkellova § 24)

Kommunen skal sende melding til tinglysing så snart ny grunneiendom, ny anleggseiendom, ny festegrund, arealoverføring eller sammenslåing er ført i matrikkelen, jf. matrikkellova § 24 første ledd. Det samme gjelder ved sletting av matrikkelenhet. Melding om ny eierseksjon (seksjonering) og endring av eierseksjon (reseksjonering) sendes når eventuelle klager etter eierseksjonsloven er avgjort og det foreligger et positivt seksjoneringsvedtak, jf. eierseksjonsloven § 17.

Meldingen er kommunens bekreftelse for at matrikkelføringen kan fullføres. Kommunen fullfører matrikkelføringen når kommunen får melding tilbake om at tinglysingen er gjennomført som forutsatt, jf. matrikkellova § 24 tredje ledd. Nærmere regler om melding til tinglysing ved sammenslåing framgår av matrikkelforskriften § 43 sjuende ledd.

I noen tilfeller opprettes det ny registerenhet i matrikkelen uten at kommunen skal sende melding til tinglysing for innføring av enheten i grunnboken. Areal til offentlig veg og jernbane skal i utgangspunktet bare registreres i matrikkelen og ikke i grunnboken. Det samme gjelder ved registrering av eksisterende jordsameie, og ved matrikulering av umatrikulert grunn. Partene må i slike saker eventuelt selv sette fram krav om tinglysing overfor tinglysningsmyndigheten i etterhånd av matrikkelføringen. Unntakene går fram av matrikkellova § 24 fjerde og femte ledd.

Kommunen skal sende særskilt melding til tinglysing for hver enkelt forretning. Som melding skal det brukes særskilt rapport produsert i matrikkelsystemet. Dersom flere saker hører

sammen eller forutsetter (tilnærmet) samtidig tinglysning, må kommunen passe på å sende meldingene i rekkefølge uten opphold.

Det skal gå fram av meldingen hva slags matrikkelenhet som skal registreres i grunnboken, jf. matrikkellova § 24 andre ledd. Hvordan meldingen skal utformes, vil variere med de ulike sakstypene. Meldingen og eventuelle vedlegg må tilfredsstillende kravene til dokument som skal tinglyses, jf. tinglysingsloven § 6. For seksjonering og reseksjonering, se også forskrift 17. desember 2017 nr. 2119 om bruk av standardisert søknad om seksjonering. Kartverket har utarbeidet en egen veileder for melding til tinglysing.

Tinglysingsmyndigheten returnerer meldingen og eventuelle vedlegg til kommunen i tinglyst stand. Kommunen vil være ansvarlig for å betale eventuelle tinglysingsgebyr og dokumentavgift.

Det er kommunens ansvar å kontrollere om vilkårene for oppretting av ny matrikkelenhet er oppfylt. Det gjelder også ved seksjonering. Tinglysingsmyndigheten skal i utgangspunktet ikke behøve å kontrollere dette. Tinglysingsmyndigheten skal bare foreta ordinær dokumentkontroll etter tinglysingsloven. Dersom tinglysingsmyndigheten i forbindelse med denne kontrollen oppdager at de materielle vilkårene likevel ikke er oppfylt, bør tinglysingsmyndigheten nekte tinglysing. Tinglysingsmyndigheten skal i alle tilfelle nekte tinglysing dersom vilkårene etter tinglysingsloven ikke er tilstede.

Tinglysingsmyndighetens kontroll vil nødvendigvis være mer inngående i forbindelse med arealoverføring, sammenslåing og reseksjonering. Kravene til dokumentasjon som skal følge melding til tinglysing vil vanligvis også være mer vidtgående i slike saker.

Tinglysingsmyndigheten må f.eks. vite - på samme måte som kommunen - hva en reseksjonering faktisk innebærer for å kunne ta stilling til hvem som har rettmessig hjemmel til å begjære reseksjonering, og hvem som eventuelt må samtykke eller gi tilslutning til reseksjoneringen.

Kommunen må kontrollere hjemmelen til rekvisenten. Har denne endret seg i løpet av saken, må kommunen sørge for samtykke fra den som nå har rett til å rekvirere forretningen, for at tinglysingsmyndigheten ikke skal avvise saken, jf. matrikkelforskriften § 27 andre ledd bokstav a.

Kommunen avgjør med grunnlag i rekvisisjonen hva som må regnes som en sak. Kravet til klarhet og form i tinglysingsloven § 8 vil også være bestemmende for hvor mange forskjellige rettshandler som kan håndteres som en sak. En arealoverføring som omfatter flere enn to matrikkelenheter, må splittes opp slik at hver matrikkelføring bare omfatter to enheter.

§ 9 Utstedelse av matrikkelbrev m.m.

(1) Kommunen skal utstede matrikkelbrev ved opprettelse av ny matrikkelenhet, sammenslåing, endring av festegrunn eller eierseksjon og arealoverføring i samsvar med matrikkellova § 24 tredje ledd første punktum.

(2) Kommunen skal også utstede matrikkelbrev i sak som gjelder

- a) grunn til offentlig veg- eller jernbane
- b) matrikulering av umatrikulert grunneiendom eller umatrikulert festegrunn
- c) grensejustering

d) klarlegging av eksisterende grense m.m. etter matrikkellova § 17 med de unntak som framgår av forskriften her § 36 tredje ledd.

(3) Kommunen skal sende matrikkelbrevet til den som har rekvirert oppmålingsforretningen. I sak som gjelder seksjonering eller reseksjonering, som ikke krever oppmålingsforretning, skal kommunen sende matrikkelbrevet til den som har begjært seksjonering eller reseksjonering. I sak som gjelder sammenslåing, skal kommunen sende matrikkelbrevet til den som har krevd sammenslåing.

(4) Kommunen skal utstede matrikkelbrev når dette kreves av

a) noen som har gjort det sannsynlig at de eier eller fester, alene eller sammen med andre, vedkommende matrikkelenhet

b) staten, fylkeskommunen eller kommunen

c) andre som er nevnt i matrikkellova § 9, jf. matrikkellova § 29 andre ledd.

(5) Matrikkelbrevet skal være datert og vise hva som er registrert om enheten på vedkommende tidspunkt. Matrikkelbrevet omfatter ikke opplysninger lagret i kommunal tilleggsdel av matrikkelen. Matrikkelbrev skal sendes med elektronisk kommunikasjon dersom mottakeren har bedt om dette. Slikt brev trenger ikke egen signering dersom oversendelsen følger kravene til elektronisk kommunikasjon og arkivering. Matrikkelbrev skal ellers være skriftlig og attestert med underskrift eller stempel av kommunen, og følge et standardisert oppsett godkjent av Statens kartverk.

(6) Dersom en grense som gjelder en annen matrikkelenhet enn den det utstedes matrikkelbrev for, er merket eller målt på nytt, skal kommunen sende brev med et relevant utdrag av matrikkelen om dette til registrert eier og registrert fester av vedkommende enhet, jf. matrikkellova § 24 tredje ledd fjerde punktum. Utdraget kan begrenses til å vise hvilke grenser som er merket eller målt, og eventuelt andre endringer eller tilføyelser av betydning for vedkommende matrikkelenhet.

(7) Når kommunen fører matrikkelen etter krav eller rapport fra jordskifteretten, utstedes ikke matrikkelbrev. Kommunen skal sende melding til jordskifteretten om føringen når jordskifteretten krever det. Når kommunen har matrikkelført rapport om resultatet av jordskiftesak, jf. § 47 første ledd i forskriften her, skal kommunen sende relevant utdrag av matrikkelen til de registrerte eierne og festerne av de berørte enhetene. Utdraget skal vise endringer og tilføyelser i matrikkelen som følger av matrikkelføringen.

(8) Utdrag av matrikkelen skal være datert. Utdraget sendes med elektronisk kommunikasjon dersom vedkommende ikke har reservert seg mot dette.

(9) Egenerklæring som stat, fylkeskommune og kommune skal bruke ved arealoverføring eller opprettelse av ny matrikkelenhet, for grunn som skal brukes til offentlig veg eller jernbane, skal følge standardisert oppsett godkjent av Statens kartverk.

Til § 9 Utstedelse av matrikkelbrev m.m.

(Jf. matrikkellova § 24 og § 29)

Bestemmelsen gjelder utstedelse av matrikkelbrev og når utdrag av matrikkelen kan benyttes i stedet for matrikkelbrev.

Første ledd regner opp saker hvor kommunen skal utstede matrikkelbrev etter at saken kommer tilbake fra tinglysing.

Andre ledd regner opp andre saker der det skal utstedes matrikkelbrev. Det omfatter (bokstav a) sak som gjelder grunn til offentlig veg- eller jernbane, jf. matrikkellova § 24 fjerde ledd, (bokstav b) sak som gjelder matrikulering av umatrikulert grunneiendom eller umatrikulert festegrund, (bokstav c) registrering av jordsameie, jf. matrikkellova § 24 femte ledd, samt endringer i sameiefordelingen for registrert jordsameie, (bokstav d) grensejustering, (bokstav e) klarlegging av eksisterende grense m.m. etter matrikkellova § 17. Ved ren påvisning av grensemerker, skal det ikke utstedes matrikkelbrev uten at dette er krevd særskilt, jf. matrikkelforskriften § 36 tredje ledd.

Det skal heller ikke utstedes matrikkelbrev i sak som kun gjelder referanse til avtale om grenser m.m. uten at dette er krevd særskilt.

Sak som gjelder endringer i sameiefordeling for registrert jordsameie, må behandles etter hovedregelen i matrikkellova § 24 tredje ledd første punktum så langt den passer dersom jordsameiet også er registrert i grunnboken. Det kan også gjelde andre saker nevnt i andre ledd dersom det er krevd tinglysing i saken.

Tredje ledd. Bestemmelsen presiserer hvem kommunen skal sende matrikkelbrevet til og hvilke saker det gjelder. Ved oversending må det opplyses om adgang til å klage og klagefrister, jf. matrikkellova § 24 tredje ledd femte punktum. Bestemmelsen viderefører gjeldende andre ledd.

Fjerde ledd regner opp de som ellers kan kreve å få utstedt matrikkelbrev. Det omfatter (bokstav a) noen som har gjort det sannsynlig at de eier eller fester vedkommende matrikkelenhet, alene eller sammen med andre, (bokstav b) staten, fylkeskommune og kommune, og (bokstav c) andre som nevnt i matrikkellova § 9, for eksempel statsforetak når grunnen er tilegnet til offentlig veg- eller jernbanegrund. Krav kan også settes fram på grunnlag av fullmakt. Det kan for eksempel være aktuelt for eiendomsmekler. Alle med berettiget interesse vil dessuten kunne be om de samme opplysningene i form av utskrift etter matrikkellova § 30 første eller andre ledd, jf. forskrift om opplysninger fra grunnbok og matrikkel §§ 3 tredje ledd og 4.

Femte ledd gir regler om matrikkelbrevet. Brevet kan sendes med elektronisk kommunikasjon dersom mottakeren ber om det. Det er i så fall ikke krav om egen signering av selve matrikkelbrevet dersom oversendelsen følger kravene til elektronisk kommunikasjon og arkivering. Matrikkelbrevet skal utformes etter standardisert oppsett. Kravet om standardisert oppsett for matrikkelbrev oppfylles i praksis ved bruk av Kartverkets matrikkel-API. Siste punktum svarer til gjeldende sjuende ledd første punktum.

Sjette ledd gir regler om utsending av utdrag av matrikkelen til parter som ikke skal ha matrikkelbrev. Bestemmelsen svarer til gjeldende tredje ledd med noen språklige presiseringer.

Sjuende ledd gir regler om utsending av utdrag av matrikkelen i forbindelse med sak for jordskifteretten. Bestemmelsen svarer til gjeldende fjerde ledd, men bestemmelsen er nå mer detaljert.

Åttende ledd slår fast at utdrag av matrikkelen skal være datert, og skal sendes med elektronisk kommunikasjon så lenge vedkommende ikke har reservert seg mot dette.

Niende ledd. For grunn som skal brukes til offentlig veg eller jernbane, kan stat, statsforetak, fylkeskommune og kommune bekrefte eierforholdet med egenerklæring, jf. matrikkellova § 24 fjerde ledd. Det er tilstrekkelig at bare en del av teigen er innenfor arealformålet. Egenerklæringer skal utformes etter standardisert oppsett.

§ 10 Retting, endring eller tilføyning av opplysninger i matrikkelen m.m.

(1) Føring i matrikkelen som innebærer retting, endring eller tilføyning av opplysninger, også sletting av matrikkelenhet, skal dokumenteres og arkiveres.

(2) Registrerte eiere og festere av berørte matrikkelenheter skal få mulighet til å uttale seg. Organet som står for rettingen, kan kreve at uttalelsen skal være grunngitt og undertegnet. Retten til å gi forhåndsuttalelse gjelder ikke når matrikkelføringen bare omfatter registertekniske forhold, som når kommunen fører opplysninger om hjelpelinjer og hjelpepunkt.

(3) En matrikkelenhet som ikke lenger eksisterer i marka, kan slettes ved at enheten føres ut av matrikkelen. Enheten kan ikke slettes uten at alle tinglyste heftelser er slettet, og enheten er ført ut av grunnboken.

(4) Sletting av anleggseiendom knyttet til planlagt tiltak, kan bare skje på begjæring av registrert eier så lenge tillatelsen til tiltaket er gyldig.

(5) Sletting av eierseksjon kan skje etter:

- a) kommunalt vedtak om reseksjonering ved sammenslåing av eierseksjoner etter eierseksjonsloven § 20 og § 21 første ledd
- b) kommunalt vedtak om sletting av et eierseksjonssameie etter eierseksjonsloven § 22 andre ledd, jf. matrikkellova § 26 andre ledd
- c) begjæring fra sameierne om oppløsning av et eierseksjonssameie.

Ved sletting etter første punktum bokstav a og c må det legges fram samtykke fra eventuelle panthavere.

(6) Kommunen kan legge til, endre eller forenkle opplysninger om hjelpelinjer og hjelpelinjer når dette er mer dekkende for matrikkelenhetens antatte beliggenhet og naboforhold.

(7) Registrerte eiere og festere av berørte matrikkelenheter skal underrettes om føringen, eventuelt med relevant utdrag av matrikkelen. Hvis føringen gjelder likt for et stort antall enheter, kan underretningen skje gjennom annonse i lokalavis eller kommunal informasjonskanal.

Til § 10 Retting, endring eller tilføyning av opplysninger i matrikkelen m.m.

(Jf. matrikkellova § 26)

Supplering eller endring av opplysninger om grenser for matrikkelenheter, inkludert geografiske opplysninger om punktfester og stedbundne rettigheter, kan som hovedregel ikke

rettes etter bestemmelsen her, jf. matrikkellova § 26 tredje ledd første punktum. Slike opplysninger må suppleres eller endres på grunnlag av

- ny oppmålingsforretning, jf. matrikkellova § 17
- rettskraftig avgjørelse ved domstolene, jf. matrikkellova § 22 andre ledd
- med referanse til avtale når vilkårene for dette er til stede etter matrikkellova § 19
- føring på grunnlag av eldre dokumenter når vilkårene for dette er til stede etter matrikkelforskriften § 10 b

Kommunen kan likevel rette slike opplysninger etter bestemmelsen her når det blir dokumentert at opplysningene er urette og dette skyldes feil i registreringene eller i vedlikeholdet av matrikkelen, jf. matrikkellova § 26 tredje ledd andre punktum. Eksempler på dette er feil som oppstod når data ble overførte fra oppmålingsprotokollen til matrikkelen eller ved digitaliseringen av økonomisk kartverk eller målebrev. Slike rettinger kan skje på initiativ fra kommunen, Kartverket eller etter krav fra en av partene. Det er ikke noe vilkår at alle partene samtykker. Dersom partene ikke er enige om hva som er riktige opplysninger, vil det likevel ha betydning for hvordan rettingen kan skje. Det kan bety at kommunen i stedet for å føre en antatt «bedre» opplysning, må markere uenigheten og føre den eksisterende opplysningen som helt eller delvis utgått.

Andre opplysninger kan rettes av det organet som har ansvaret for å føre opplysningene etter bestemmelsen her, når opplysningene er feil eller ufullstendige, eller grunnlaget for registreringen har falt bort eller det ikke er grunnlag for å behandle opplysningene i matrikkelen, jf. matrikkellova § 26 fjerde ledd første punktum. Kommunen kan rette opplysninger i matrikkelen som kommunen har ansvaret for. Andre organ kan på tilsvarende måte rette opplysninger som vedkommende organ har ansvaret for å føre i matrikkelen. En part kan kreve retting når det blir dokumentert at det er grunnlag for å rette opplysningene.

Krav om retting settes i utgangspunktet fram overfor kommunen. Dersom rettingen gjelder opplysning som vedrører annen instans, sender kommunen kravet om retting til vedkommende instans for avgjørelse, eventuelt for uttalelse, avhengig av saksgangen i det enkelte tilfellet. Kommunen eller vedkommende instans må vurdere konkret om det foreligger en feil, og om det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon for kravet. Krav til dokumentasjon vil være avhengig av hva slags opplysninger det dreier seg om og hvordan de opprinnelig er hentet inn. I mange tilfeller vil retting av matrikkelen være en del av administrasjonen av registeret og ikke et enkeltvedtak. Det er i alle tilfelle klagerett på avslag på krav om retting av opplysning i matrikkelen, jf. matrikkellova § 46 første ledd bokstav h.

Dersom feilen stammer fra opplysninger som blir ført i andre registre, f.eks. grunnboken, folkeregisteret, forurensningsmyndighetenes grunnforurensingsdatabase eller Riksantikvarens kulturminneregister, Askeladden, må kravet settes fram overfor vedkommende registerfører. Kravet blir å behandle i henhold til reglene for føring av vedkommende register – ikke matrikkellova. Feil i denne type opplysninger vil likevel være matrikkelmyndighetenes ansvar dersom opplysningen er riktig ført i originalregisteret, men feil i matrikkelen.

Kommunen og Kartverket kan rette opplysninger når dette har vesentlig betydning for matrikkelen som et ensartet og pålitelig register, jf. matrikkellova § 26 fjerde ledd tredje punktum. Det kan være større tekniske endringer, for eksempel nødvendig omnummerering ved kommuneendringer, eller enkeltstående endringer, for eksempel sletting av opplysninger som det ikke anledning til å behandle i matrikkelen. Vanligvis vil det være Kartverket som fører denne type endringer. Dersom opplysningene ordinært blir ført av kommunen eller et annet

organ, kan det etter omstendighetene være nødvendig for Kartverket å avklare slik rettinger med det aktuelle organet.

Første ledd. Føringer i matrikkelen skal dokumenteres og arkiveres. Dokumentasjonen kan variere avhengig av rettingen, endringen eller tilføyingen. Reglene i arkivloven gjelder for all retting, endring eller tilføying av opplysninger i matrikkelen. Arkivloven § 9 bokstav d presiserer at arkivmateriale vanligvis ikke kan rettes på en slik måte at tidligere gale eller ufullstendige opplysninger blir slettet. I utgangspunktet må derfor all retting eller sletting i matrikkelen skje ved at nye opplysninger blir føyd til gamle opplysninger. Det gjelder også ved sletting av matrikkelenhet.

Andre ledd. Registrert eier og fester skal gis mulighet til å uttale seg i forkant av føringen. På hvilken måte forhåndsvarslet skal gis, vil være avhengig av hva slags føring det dreier seg om. Det er ikke krav til å forhåndsvarsle om registertekniske forhold, for eksempel føring av hjelpelinjer.

Det er gitt egne regler om varsling i forbindelse med tildeling eller endring av adresse, se matrikkelforskriften § 50 åttende ledd.

Tredje ledd gjelder sletting av matrikkelenhet som ikke lenger eksisterer. Slettingen skjer ved at enheten blir ført ut av matrikkelen. Er enheten ført i grunnboken, må den også føres ut av grunnboken. Enheten føres først som utgått i matrikkelen. Deretter tas det ut melding til tinglysing. Slettingen er ikke endelig før kommunen får tilbakemelding fra tinglysingen om at tinglysing er gjennomført.

Enhver sletting forutsetter at alle heftelser i form av rettigheter og pant er slettet og at slettingen er gjennomført i grunnboken før sletting skjer i matrikkelen. Sletting behandles først av kommunen som sender sin bekreftelse for at vilkårene er til stede over til tinglysingsmyndigheten. Tinglysingsmyndigheten sender saken deretter tilbake til kommunen som slutfører behandlingen.

Sletting krever ikke tillatelse etter plan- og bygningsloven så lenge slettingen ikke medfører at det oppstår forhold som strider mot plan- og bygningsloven, forskrift eller plan, jf. plan- og bygningsloven § 26-1.

Kommunen kan også slette matrikkelenhet som er opprettet ved en feil, jf. matrikkellova § 26 første ledd første punktum. I utgangspunktet må slik feilretting skje før kommunen har sendt melding til tinglysing om opprettingen av enheten. Det kan f.eks. være nødvendig med sletting av urettmessig opprettet matrikkelenhet dersom nødvendig konsesjon etter konsesjonsloven eller delingssamtykke etter jordlova ikke er gitt, eller enheten har fått feil nummer og dette må rettes for at enheten skal kunne opprettes med korrekt nummer. Dersom enheten er ført inn i grunnboken, kan den bare slettes i matrikkelen dersom den samtidig blir slettet i grunnboken, jf. matrikkellova § 26 første ledd tredje punktum. Dersom feil opprettet enhet først oppdages i forbindelse med etterfølgende klage, vil det derfor være nødvendig å kontrollere at enheten føres ut av grunnboken på samme måte som ovenfor, før enheten kan føres ut av matrikkelen.

Opphør av festegrunn håndteres etter reglene om sletting av matrikkelenhet. Det forutsetter at festegrunden også blir slettet i grunnboka.

Bestemmelsen gjelder også sletting av eierseksjon. Dersom seksjonert grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom skal slettes, må alle seksjonene slettes samtidig. På samme

måte må all festegrund være slettet som hører til grunneiendom eller jordsameie, før slike matrikkelenheter kan slettes.

Sletting kan påklages, jf. matrikkellova § 46 første ledd bokstav g.

Fjerde ledd. Anleggseiendom kan opprettes når kommunen har gitt igangsettingstillatelse, dvs. før tiltaket er oppført. I tiden fra anleggseiendommen er opprettet, fram til tillatelsen til tiltaket utløper, jf. plan- og bygningsloven § 21-9, kan enheten bare slettes på begjæring av registrert eier. Bestemmelsen viderefører gjeldende tredje ledd tredje punktum.

Femte ledd presiserer de nærmere vilkårene for sletting av eierseksjon. Bokstav a og b gjelder sletting i forbindelse med kommunalt vedtak etter eierseksjonsloven §§ 20, 21 eller 22. Bokstav c gjelder oppløsning av sameiet etter sameiets egen beslutning. Tilfeller der enkelte seksjoner skal slettes, krever reseksjonering og må behandles etter bokstav a.

Sjette ledd. Kommunen kan i alle tilfeller endre opplysninger om hjelpelinjer og hjelpelinjer. Slik endring kan også innebære det å legge til eller ta bort hjelpelinjer eller hjelpelinjer. Slik endring er registrerte tekniske opplysninger som i seg selv ikke sier noe om den faktiske beliggenheten. Indirekte vil likevel en bevisst bruk av hjelpelinjer kunne øke informasjonsverdien til matrikkelen. Mer dekkende bruk av hjelpelinjer vil for eksempel kunne fange opp antatte naboforhold på en bedre måte enn mindre dekkende bruk.

Sjuende ledd presiserer at registrert eier og fester skal underrettes om resultatet av føringen. Kommunen kan bekrefte føringen med relevant utdrag av matrikkelen. Bestemmelsen må ses i sammenheng med bestemmelsen i andre ledd som slår fast at registrert eier og fester skal få mulighet til å uttale seg. Hvordan dette mest hensiktsmessig skal skje vil være avhengig av hva slags opplysninger det dreier seg om og hva som er formålet med endringen. Framgangsmåten vil også være avhengig av om føringen skjer på initiativ fra kommunen, annet ansvarlig organ eller noen av partene.

Det er ikke et ubetinget krav om at forhåndsvarsel og underretning om resultatet må skje i to separate sendinger. I mange tilfeller vil resultatet framgå av forhåndsvarslet. I andre tilfeller vil forhåndsvarslet kunne framgå gjennom annen saksbehandling, for eksempel føring av bygningsopplysninger på grunnlag av byggesaksbehandlingen i kommunen. Underretning gjennom annonse i lokalavis kan benyttes hvis føringen gjelder likt for et stort antall enheter. Også slik underretning vil det i mange tilfeller kunne være mest hensiktsmessig å gi i forkant av føringen. Kommunen kan i slike tilfeller eventuelt også benytte egne informasjonskanaler som er alminnelig lest blant de saken gjelder, for eksempel informasjonsavis eller digitale nyhetsbrev.

§ 10 a Omregistrering

(1) Eksisterende matrikkelenhet som er gitt offisiell betegnelse før iverksettingen av matrikkellova, og som ved etableringen av matrikkelen ble registrert med feil matrikkelenhetstype, kan registreres som henholdsvis

- a) grunneiendom
- b) jordsameie
- c) matrikkelenhet av eldre type.

(2) Kommunen kan gjennomføre omregistreringen etter å ha varslet registrert eier eller etter søknad fra registrert eier. Det må foreligge dokumentasjon for at enheten

oppfyller vilkårene for vedkommende matrikkelenhetstype. Dersom noen har hjemmel til enheten som fester i grunnboken, kan omregistrering ikke gjøres uten at dette er avklart med tinglysingsmyndigheten.

Til § 10 a Omregistrering

(Jf. matrikkellova § 17 og § 26)

Bestemmelsen gjelder omregistrering av jordsameie som ble tildelt gårds- og bruksnummer før etableringen av matrikkelen. Ordningen er utvidet til å gjelde omregistrering av rettigheter som er tildelt matrikkelnummer etter tidligere regelverk, uten å oppfylle vilkårene for ordinære matrikkelenheter, jf. matrikkellova § 5 tredje ledd. Ordningen kan også benyttes for å fange opp grunneiendom som ved konverteringen fra GAB til matrikkelen feilaktig ble registrert som matrikkelenhet av eldre type. Det er ikke mulig å benytte ordningen for å omregistrere fra eller til anleggseiendom, festegrunn eller eierseksjonssameie. Ordningen er ikke stengt for å omregistrere en matrikkelenhet av eldre type til en grunneiendom som er festet bort, men det krever forutgående avklaring med tinglysingsmyndigheten.

Det kan klages på slik omgjøring, jf. matrikkelforskriften § 22 første ledd bokstav a

§ 10 b Føring av opplysninger om eksisterende matrikkelenhet fra eldre dokumenter

(1) Kommunen kan føre inn opplysninger om eksisterende grenser og teiger basert på opplysninger fra målebrev, jordskiftekart eller liknende offentlige dokumenter som redegjør for grensen på en etterrettelig måte, så lenge

- a) det ikke er referert noen avtale om grensen etter matrikkellova § 19
- b) det ikke allerede er matrikkelført en oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning om grensen.

(2) Føringen kan bare gjelde matrikkelførte enheter og kan ikke innebære en reell endring av grenser eller punktfeste.

(3) Kommunen skal varsle berørte parter om føringen og innholdet i denne. Det skal settes en frist på minst tre uker for eventuelle merknader. I varslet skal kommunen spørre partene om de er kjent med eventuelle senere rettshandler som har betydning for føringen. Dersom kommunen finner det riktig å endre føringen, skal kommunen sende nytt varsel.

(4) Kommunen skal bekrefte matrikkelføringen ved å sende relevant utdrag av matrikkelen til berørte registrerte eiere og festere, og opplyse om klageretten.

Til § 10 b Føring av opplysninger om eksisterende matrikkelenhet fra eldre dokumenter

(Jf. matrikkellova § 17 og § 26)

Første ledd. Kommunen kan føre opplysninger om eksisterende grenser fra eldre dokumenter uten oppmålingsforretning forutsatt at det tidligere verken er referert avtale om grensen etter matrikkellova § 19, eller matrikkelført oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning for vedkommende grense.

Med «tilsvarende forretning» menes her primært føringer basert på rapport fra jordskifteretten, men dette kan også omfatte kartforretninger etter delingsloven.

Opplysningene må være dokumentert med målebrev, jordskiftekart eller liknende offentlige dokumenter som redegjør for grensen på en etterrettelig måte. I utgangspunktet forutsetter det et eiendomskart utarbeidet av fagkyndig landmåler, f.eks. eiendomskart knyttet til offentlig vei- og jernbanegrund (ferdigveiskart og konduktørkart).

I noen tilfeller kan teiger mangle matrikkelnummer eller være registrert med ufullstendig matrikkelnummer (såkalt 0/0 enhet). Kommunen kan tildele matrikkelnummer til slike teiger dersom det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon for å kunne kople teigen til rett matrikkelenhet. Det må herunder være mulig å kunne skille den fra andre eksisterende registerenheter i matrikkelen og i grunnboken.

Andre ledd. Føringer etter første ledd kan bare gjelde eksisterende enheter i matrikkelen. Føringene er ment å innebære en heving av kvaliteten på registrerte opplysninger og kan som sådan framstå som en tilsynelatende flytting av matrikkelenheten, men kan ikke innebære noen som helst faktisk endring.

Tredje ledd. Kommunen skal varsle berørte parter om føringen. Varslet skal redegjøre for hva føringen baserer seg på og hva den går ut på. Dersom kommunen finner det riktig å endre føringen, skal kommunen sende nytt varsel. Dersom noen av partene ikke er varslet om dette gjennom saksbehandlingen, må det i så fall skje i form av eget varsel.

Fjerde ledd. Kommunen skal bekrefte matrikkelføringen ved å sende relevant utdrag av matrikkelen.

Det kan klages over slik føring, jf. matrikkelforskriften § 22 første ledd bokstav b.

Kapittel 4 Innsyn, utlevering og behandling av matrikelopplysninger

§ 11 Innsyn i matrikkelen etter matrikellova § 29

(1) Statens kartverk skal gjøre rede for hva slags behandling av opplysninger som skjer ved føring av matrikkelen.

(2) Enhver som er registrert i matrikkelen, skal få oppgitt hvilke matrikkelenheter, adresser, bygninger eller bruksenheter vedkommende står registrert under og i hvilken egenskap vedkommende er registrert i matrikkelen.

(3) Enhver som er registrert i folkeregisteret med fast bosted, skal få oppgitt hvilke adresser som ifølge matrikkelen er registrert nær bostedet, og hvem som står oppført som registrert eier og registrert fester til matrikkelenheter knyttet til disse adressene.

(4) Den som eier eller fester en matrikkelenhet, skal få oppgitt hvilke matrikkelenheter som ifølge matrikkelen grenser til eller ligger nær vedkommendes egen matrikkelenhet, og hvem som står oppført som registrert eier og registrert fester til disse.

(5) Den som er registrert eier eller registrert fester til en matrikkelenhet skal få oppgitt alle registrerte opplysninger om enheten, herunder opplysninger om adresser, bygninger og bruksenheter som er knyttet til enheten. Det samme gjelder den som har

bruksrett til enheten som kan sidestilles med eier eller festerett. Dersom enheten er en eierseksjon, gjelder retten til innsyn også den seksjonerte enheten. Dersom bruksretten bare gjelder en del av enheten, gjelder retten til innsyn ikke opplysninger som ikke vedrører bruksretten.

(6) Krav om innsyn i matrikkelen etter andre til femte ledd settes fram overfor kommunen. Krav om innsyn etter andre og femte ledd kan også settes fram overfor Statens kartverk, men Statens kartverk kan henvise til kommunen å gi innsyn i opplysninger fra kommunal tilleggsdel. Rett til innsyn omfatter ikke opplysninger om fødselsnummer. Rett til innsyn omfatter heller ikke opplysninger om personer som har fortrolig eller strengt fortrolig adresse, eller andre opplysninger underlagt reglene om taushetsplikt i forvaltningsloven kapittel III.

(7) Innsyn etter første til femte ledd skal gis vederlagsfritt. For innsyn hvor det også begjæres utskrift av matrikkelkartet, kan det kreves gebyr etter § 16 fjerde ledd.

Til § 11 Innsyn i matrikkelen etter matrikkellova § 29

(Jf. matrikkellova § 29)

Alle har rett til innsyn i matrikkelen, jf. matrikkellova § 29 første ledd. Hva innsynsretten består i, framgår av bestemmelsen her. Retten til å få utstedt matrikkelbrev etter matrikkellova § 29 andre ledd (jf. matrikkelforskriften § 9) regnes også som rett til innsyn i matrikkelen. All annen tilgang til matrikelopplysninger regnes som utlevering av opplysninger og reguleres av matrikkellova § 30.

Innsynsretten må ses i sammenheng med innsynsretten etter personvernforordningen artikkel 15.

Begjæring om innsyn i matrikkelen skjer med hjemmel i matrikkellova § 29, og ikke med hjemmel i offentleglova § 3. Innsynsretten etter matrikkellova gjelder både for fysiske og juridiske personer.

Første ledd gjelder innsyn i mer generelle opplysninger om matrikkelen. Andre til femte ledd gjelder innsyn i opplysninger som vedrører en selv.

Første ledd. Kartverket skal på forespørsel gi informasjon om alle relevante sider ved matrikkelen, under dette om innhold, drift, føring, bruk, lovgrunnlag og hvem som er ansvarlig for behandlingen. I utgangspunktet bør også kommunene kunne gi slik informasjon, men kommunene kan vise informasjonssøkere videre til Kartverket når noen etterspør særlig utførlig informasjon.

Kartverket tilbyr via Internett elektroniske tjenester til allmennheten som gir gratis innsyn i den type matrikelopplysninger som er nevnt i matrikkelforskriften § 13, jf. matrikkellova § 30 tredje ledd.

Andre ledd. Retten til innsyn i egne opplysninger gjelder for det første hvilke matrikkelenheter, adresser, bygninger eller bruksenheter vedkommende står registrert under og i hvilken egenskap vedkommende er registrert i matrikkelen (registrert eier, tiltakshaver, kontaktperson osv.).

Tredje og fjerde ledd. Innsynsretten gjelder også opplysninger om naboenheter. Både der en bor, og der en eier eller fester eiendom. Med naboenheter menes ikke bare enheter som grenser direkte opp til vedkommende enhet, men også andre enheter i umiddelbar nærhet.

Innsynsretten gjelder således flere enn dem som i streng forstand er å regne som nabo eller gjenboer. Dersom innsynskravet ikke gjelder spesifiserte enheter i nærheten, kan kommunen avgrense seg til å oppgi enheter som grenser direkte til den enheten kravet om innsyn knytter seg til. Kommunen må i så fall oppgi at innsyn i øvrige enheter kan gis på forespørsel. Hva som menes med «nær» må bero på kommunens skjønn basert på de stedlige forhold. «Nær» er i utgangspunktet å forstå som en begrenset utvidelse av begrepet gjenboer til ikke bare å strekke seg over en kjøreveg men også andre mindre ubebygde enheter, f.eks. ubebygd tomt, turveg, mindre myrdrag eller et lite tjern. Dersom naboenheten er et eierseksjonssameie, gjelder innsynsretten bare den eller de som står oppført som registrert eier og registrert fester til den seksjonerte enheten – ikke de enkelte seksjonene. Innsynsretten etter fjerde ledd gjelder faktisk eier eller fester. Dersom eier- eller festeforholdet ikke er tinglyst og vedkommende ikke kan vise til grunnboken, må vedkommende kunne sannsynliggjøre eier- eller festeforholdet på annen måte, f.eks. ved å dokumentere en faktisk eier- eller festerådighet.

Femte ledd. Med alle registrerte opplysninger menes også opplysninger fra kommunal tilleggsdel. Bruksrett som kan sidestilles med eier eller festerett, kan f.eks. være ervervet ved medlemskap i borettslag. Dersom bruksrettshaveren ikke har tinglyst hjemmel, må vedkommende kunne sannsynliggjøre retten på annen måte, f.eks. ved å dokumentere en faktisk bruksrett.

Sjette ledd. Den som krever innsyn, må kunne legitimere seg og dokumentere sin rett dersom vedkommende ikke er kjent og retten er åpenbar. Innsynsretten gjelder ikke taushetsbelagte opplysninger.

Sjuende ledd. Retten til gratis innsyn gir ikke rett til å kreve gratis kartkopier. Dersom noen ønsker kartkopier, kan kommunen kreve gebyr som for matrikkelbrev, jf. matrikkelforskriften § 16 fjerde ledd. Kartkopien skal i så fall holde samme kvalitet som for matrikkelbrev.

Innsyn skal gis på slik form som framgår av forespørselen: skriftlig, elektronisk eller muntlig form. Innsyn skal gis vederlagsfritt, men retten til vederlagsfri utskrift gjelder bare så langt innsynet ikke kan gis elektronisk. I den grad elektroniske innsynsløsninger gir det innsynet vedkommende har krav på, og vedkommende har mulighet til å benytte løsningen, kan innsynet henvises til slike løsninger.

§ 12 (Opphevet)

§ 13 (Opphevet)

§ 14 (Opphevet)

§ 15 Bruk av data fra det offentlige kartverket

(1) Kommunene skal levere data fra det offentlige kartverket til bruk i matrikkelen etter vedtak av Statens kartverk. Dataene skal leveres i samsvar med gjeldende kartleggingsstandard i det aktuelle området.

(2) Slike data kan utleveres til bruk i oppmålingsforretninger og ved innsyn etter matrikkellova § 29. Utlevering eller viderebruk til andre formål kan bare skje etter avtale med kommunen.

Til § 15 Bruk av data fra det offentlige kartverket

(Jf. matrikkellova § 27 og § 31)

Kommunen skal stille data fra det offentlige kartverket, jf. plan- og bygningsloven § 2-1 første ledd første punktum, til disposisjon for bruk i matrikkelen så langt det er nødvendig for å vise tekniske og topografiske forhold på og i nærheten av matrikkelenhetene, jf. matrikkellova § 31 andre ledd.

Dataene skal være i samsvar med gjeldende kartleggingsstandard, FKB A-D spesifikasjon og SOSI utvekslingsformat, jf. departementets veiledende merknader til § 5 tredje ledd i forskrift 26. juni 2009 nr. 861 om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften). Dataene skal i utgangspunktet omfatte samtlige data fra det offentlige kartverket. I tilfeller der det offentlige kartverket er mer detaljert enn behovet for bakgrunnsopplysninger i matrikkelen, kan Kartverket bestemme at det er tilstrekkelig med et utvalg data.

Dersom tilfredsstillende kartdata ikke foreligger for et område, kan Kartverket og kommunen bli enige om å bruke andre data i stedet, f.eks. ortofoto.

Matrikkelen skal være teknisk og organisatorisk ordnet slik at en kopi av det offentlige kartverket eller et tilsvarende ortofotokart (flybildekart), kan vises sammen med matrikkelen.

Data fra det offentlige kartverket kan gjøres tilgjengelig for brukerne av matrikkelen ved alle typer innsyn i matrikkelen etter matrikkellova § 29. Det gjelder også ved utstedelse av matrikkelbrev og all slags bruk av tjenester nevnt i matrikkelforskriften § 11. Data kan også utleveres til bruk i oppmålingsforretninger. Annen bruk av slike data, jf. matrikkellova § 30, forutsetter at det er inngått avtale mellom kommunen og Kartverket om eventuelle immaterielle rettigheter. Det er ikke nødvendig å inngå særskilt avtale dersom de rettighetsmessige sidene er avklart på annen måte, f.eks. gjennom samarbeidsavtalene som ligger til grunn for Norge digitalt.

Kapittel 5 Gebyr og betaling

§ 16 Gebyr for arbeid etter matrikkellova

(1) Gebyr for arbeid etter matrikkellova skal betales etter regler og satser som gjelder den dagen saken blir fremmet for kommunen. Kommunen kan i tillegg kreve dekket nødvendige tinglysingsgebyr og eventuell dokumentavgift.

(2) Kommunen skal ikke kreve gebyr for

- a) sammenslåing av eksisterende matrikkelenheter
- b) fastsetting av samlet fast eiendom
- c) fastsetting av adresse
- d) føring av opplysninger i matrikkelen i andre saker uten oppmålingsforretning med unntak av saker etter matrikkellova § 19.

(3) Kommunen skal heller ikke kreve gebyr etter matrikkellova for opprettelse eller endring av eierseksjon. Kommunen kan likevel ta gebyr for oppmålingsforretning ved opprettelse av eierseksjon som omfatter uteareal, eller ved nytt eller endret uteareal til eksisterende eierseksjon, jf. eierseksjonsloven § 15 første ledd.

(4) Kommunen kan i ta særskilt gebyr per matrikkelbrev og utdrag av matrikkelen som er utstedt skriftlig etter kapittel 3 i forskriften her. Gebyret skal ikke overstige 175 kroner for brev eller utdrag under 10 sider og 350 kroner for større brev eller utdrag. For matrikkelbrev utstedt etter § 9 fjerde ledd kan kommunen ta et særskilt gebyr per utstedt matrikkelbrev når dette sendes med elektronisk kommunikasjon. Gebyret skal ikke overstige 175 kroner.

(5) Kommunen kan kreve gebyr innbetalt forskuddsvis. Dersom kommunen oversitter fristen for oppmålingsforretning eller matrikkelføring, skal gebyret avkortes etter reglene i §§ 18 og 19. Avkortningen gjelder ikke gebyr for utstedt matrikkelbrev, jf. fjerde ledd. Dersom kommunen krever forskuddsbetaling, skal avkortet gebyr tilbakebetales så snart fristene er oversittet.

Til § 16 Gebyr for arbeid etter matrikkellova

(Jf. matrikkellova § 32)

Gebyrregulativet fastsettes ved vedtak i kommunestyret. Vedtakskompetansen kan ikke delegeres. Gebyrinntektene kan i sum ikke overstige de kostnadene kommunen har med slikt arbeid (samlet selvkost). Beregningen av samlet selvkost skal følge reglene i kommuneloven § 15-1 og forskrift 11. desember 2019 nr. 1731 om beregning av samlet selvkost for kommunale og fylkeskommunale gebyrer (selvkostforskriften). Selvkostforskriften fastsetter hvilke prinsipper og metoder kostnadsberegningen skal bygge på, hvordan feil i selvkostberegningen skal håndteres og hvordan overskudd og underskudd i selvkostregnskapet skal fordeles. Dersom inntektene ett år overstiger kostnadene må overskuddet tilbakeføres saksområdet slik at gebyrene kan nedjusteres påfølgende år.

Samlet selvkost er et øvre tak, men ikke et krav. Kommunestyret kan bestemme at gebyrgrunnlaget i stedet skal utgjøre en andel av samlet selvkost. Kommunen må uansett kunne dokumentere hvordan beregningen av samlet selvkost er gjort, jf. selvkostforskriften § 9.

Hvis differansen mellom årets gebyrinntekter og årets gebyrgrunnlag viser et overskudd, kan dette benyttes til å opparbeide et eventuelt selvkostfond, jf. selvkostforskriften § 8 andre ledd. Hvis differansen mellom årets gebyrinntekter og årets gebyrgrunnlag viser et underskudd, kan dette dekkes inn ved å bruke av selvkostfondet, jf. selvkostforskriften § 8 tredje ledd første punktum. Underskudd som ikke kan dekkes av selvkostfondet, kan ikke fremmeføres til etterfølgende år, jf. selvkostforskriften § 8 fjerde ledd. Regelen er ikke til hinder for å kreve inn gebyr på etterskudd når dette er fastsatt i gebyrregulativet.

Kommunen må avklare fordeling av kostnader som hører inn under matrikkellova og nærliggende forvaltningsområder. Det gjelder særlig i forhold til eierseksjonsloven og byggesaksbehandlingen. Dersom kommunen f.eks. har organisert seg slik at føring av bygningsopplysninger er en integrert del av byggesaksbehandlingen, vil det være mest hensiktsmessig å la disse kostnadene inngå i grunnlaget for beregningen av byggesaksgebyrene i stedet for matrikkelgebyrene.

Regulativet bør gjenspeile kostnadene i den enkelte sak. Regulativet bør f.eks. differensiere mellom a) klarlegging av eksisterende grense som bare gjelder påvisning av grensemerker ut i fra koordinater fra tidligere oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning, og b) mer omfattende klarlegging av eksisterende grense bl.a. med klarlegging av rettigheter. Kommunen kan til en viss grad la noen sakstyper subsidiere andre sakstyper.

Departementet viser også til omtale i Ot.prp. nr. 57 (2006-2007) s. 11:

«Høgsterett tok 26. oktober 2004 stilling til kva som kan reknast som ugyldig oppmålingsgebyr etter delingslova, jf. Rt-2004 s. 1603. Saka gjaldt eit stort utbyggingsareal på ca. 356 dekar. Kommunen hadde brukt ca. 200 timer på arbeidet. Basert på ei timesats på kr. 940 ville dette gitt eit gebyr på i underkant av kr. 200.000. Kommunen berekna i staden eit gebyr basert på storleiken av arealet, og kom til ca. 1,1 mill. kr.

Eit fleirtal på tre dommarar meinte at eit slikt gebyr var ugyldig. Fleirtalet aksepterte at kommunen baserte gebyrberekninga på arealet, men meinte at kommunen i så fall måtte bruke satsar som tok større omsyn til dei gjennomsnittlege kostnadane slik at gebyret kom nærare dei faktiske kostnadane og for så store areal. Mindretalet på to dommarar viste til at dei samla kostnadane til kommunen med kart- og delingsforretningane oversteig dei samla gebyrinntektene. Mindretalet meinte at delingslova gir kommunen stor fridom til å basere gebyrregulativet på ulike berekningsmåtar så lenge dei samla gebyrinntektene ikkje overstig dei samla kostnadane, og at gebyret i den konkrete saka derfor ikkje kunne dømmast for ugyldig.

Departementet foreslår å vidareføre dei rammene som fleirtalet i Høgsterett her kom fram til, òg etter lov om eigedomsregistrering. Kommunane skal, innafor desse rammene, likevel ha stor fridom til korleis dei vil byggje opp eigne gebyrregulativ. Det må såleis liggje føre ein vesentleg beløpsdifferanse i forhold til dei faktiske kostnadane før eit gebyr skal reknast som ugyldig. Departementet oppfordrar Kommunanes sentralforbund til å vidareføre arbeidet med rettleiande gebyrnormalar. Det vil i så fall vere naturleg at kommunane i regelen følgjer denne rettleiinga.»

I saker som inneholder en oppmålingsforretning, skal gebyret fastsettes som et samlet gebyr for hele saken med matrikkelføring. Kommunen kan kreve gebyr for gjennomført arbeid selv om saken blir trukket før den er fullført, eller til slutt må avvises, f.eks. påbegynt

oppmålingsforretning som ikke lar seg matrikkelføre pga. endrede hjemmelsforhold. Dette må i så fall framgå av gebyrregulativet. Dersom saken ikke lar seg fullføre eller må gjøres om pga. feil fra kommunens side, bør kommunen ikke kreve gebyr. Kommunen vil i slike saker tvert om kunne komme i erstatningsansvar.

Kommunen må utforme gebyrregulativet slik at gebyret i en konkret sak ikke på en urimelig måte overstiger de faktiske (faste og variable) kostnadene i saken. Kommunen har likevel relativ stor frihet til å utforme et hensiktsmessig gebyrregulativ og krysssubsidiere mellom enkeltsaker og mellom sakstyper. Departementet legger til grunn at det må foreligge en vesentlig beløpsdifferanse i forhold til de faktiske kostnadene før et gebyr må regnes som ugyldig.

Det vil vanligvis ikke være nødvendig for kommunen å foreta individuelle etterberegninger etter at en sak er avsluttet. Det vil være tilstrekkelig om kommunen med noe mellomrom kontrollerer mer generelt om regulativet fungerer etter intensjonene. Kommunen bør likevel, særlig i store saker, kunne dokumentere arbeidsomfanget mer konkret. Dersom kommunen ikke benytter timeregistrering, bør kommunen fra tid til annen foreta tidsregistreringer for å kontrollere at ønsket samsvar mellom gebyrsatsene og faktiske kostnader blir opprettholdt, bl.a. for å fange opp endringer i produktiviteten på ulike sakstyper.

I noen tilfeller benytter kommunene ulike former for enhetsgebyr, for eksempel per matrikkelenhet. Dersom sakskomplekset totalt sett omfatter mange enheter, kan det samlede gebyrkravet da gjerne bli stort. Kommunen bør i slike tilfeller så snart som mulig klargjøre for rekvirenten om dette reelt sett er én stor sak der det vil være riktig å fastsette ett samlegebyr, eller om dette til sammen er mange individuelle saker som må behandles for seg med adskilte gebyr.

Kommunen kan benytte former for kvantumsrabatt i gebyrregulativet dersom dette gjør at gebyret i store saker blir mer i overensstemmelse med sakens faktiske kostnader. Ved bruk av rabatter er det viktig at kommunen har et system som sikrer at like saker blir behandlet likt. Kommunen kan eventuelt benytte sikringsbestemmelser mot urimelig gebyr.

Når kommunen beregner gebyr etter medgått tid eller på annen måte oppgir en timesats for arbeid etter matrikkellova, bør kommunen operere med en timesats som også dekker faste og indirekte kostnader tilsvarende den selvkostdekningen kommunen ellers legger til grunn for arbeid etter matrikkellova.

Kommunen avgjør selv om gebyret skal betales forskuddsvis eller etterskuddsvis. Dette må innarbeides i kommunens gebyrregulativ. Kommunen er ansvarlig overfor tinglysingsmyndigheten for at eventuelle tinglysingsgebyr blir betalt. Det samme gjelder eventuell dokumentavgift ved arealoverføring.

Etter matrikkellova § 46 første ledd bokstav k er det klagerett på kommunens gebyrfastsetting. Fylkesmannen er i så fall klageorgan, jf. matrikkelforskriften § 20. I saker som ikke inneholder en oppmålingsforretning, og der det ikke blir fastsatt noe særskilt gebyr i den konkrete saken, men gebyret i stedet går entydig fram av forskrift eller gyldig kommunalt regulativ, vil det ikke være klagerett på størrelsen av gebyret. *Første ledd første punktum* presiserer at gebyr betales på grunnlag av det gebyrregulativet som gjaldt da saken ble fremmet overfor kommunen. I de fleste saker vil dette tilsvare rekvisisjonstidspunktet. Dersom saken ikke er klagtjort når saken fremmes første gang, f.eks. ved at det mangler tillatelse eller dokumentasjon, regnes saken ikke som framsatt før slike forutsetninger foreligger for å kunne gjennomføre saken.

Andre ledd nevner saker det ikke skal kreves gebyr for. Kommunen kan likevel betrakte slike saker som støttefunksjon til øvrig matrikkelarbeid, og la kostnadene inngå i kostnadsgrunnlaget for det samlede gebyrnivået på matrikkelområdet.

Andre ledd bokstav d. Det skal f.eks. ikke kreves særskilt gebyr for føring av framsatt krav om sak for jordskifteretten, jf. matrikkelforskriften § 46, føring av sak utført av jordskifteretten, jf. matrikkelforskriften § 47, eller føring av avtale eller vedtak om erverv av grunn til offentlig veg eller jernbane, jf. matrikkelforskriften § 48. Kommuner som ønsker det, kan ta særskilt gebyr for føring av referanse til avtale om eksisterende grense, jf. matrikkellova § 19.

Tredje ledd første punktum. Gebyr for oppretting og endring av eierseksjon (seksjonering og reseksjonering) følger reglene i eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 15 første ledd. Kostnadene forbundet med matrikkelføring i slike saker inngår i kostnadsgrunnlaget for gebyret etter eierseksjonsloven, og må holdes utenfor kostnadsgrunnlaget for beregning av gebyrer etter matrikkellova.

Tredje ledd andre punktum. Kommunen kan ta gebyr etter matrikkellova for en eventuell oppmålingsforretning over uteareal til eierseksjon, jf. eierseksjonsloven § 15 første ledd. Det gjelder både når seksjoneringssaken omfatter nytt eller endret uteareal. Kostnadsgrunnlaget for dette inngår i beregningen av gebyrer etter matrikkellova.

Fjerde ledd fastsetter maksimale gebyrsatser for matrikkelbrev og utdrag av matrikkelen som utstedes i forbindelse med føring av matrikkelen m.m., se matrikkelforskriften §§ 9, 10 og 10 b. Kommunen kan også velge å fastsette lavere satser eller ikke ta betalt. Satsene er uendret for skriftlige matrikkelbrev, dvs. kr 175 for mindre utskrifter og kr 350 for store utskrifter. Det presiseres at samme satser gjelder for skriftlige utdrag. Digitale matrikkelbrev som utstedes utenom føringssak etter matrikkellova § 29 andre ledd, kan gebyrlegges med maksimalt kr 175. Digitale utdrag som utstedes i forbindelse med føring av matrikkelen, skal være gratis. Bemerk dessuten at innsyn uten at det begjæres utskrift av matrikkelkartet, skal være vederlagsfritt, jf. matrikkelforskriften § 11 sjuende ledd. Betaling for utlevering av opplysninger fra matrikkelen i andre sammenhenger er regulert i forskrift 18. desember 2013 nr. 1599 om utlevering, viderebruk og annen behandling av opplysninger fra grunnboken og matrikkelen.

§ 17 Gebyr for landmålerbrev

(1) For søknad om landmålerbrev, inkludert en autorisasjonsprøve, betales et gebyr på 9000 kroner. Dersom det formelle grunnlaget for søknaden underkjennes og vedkommende ikke gis anledning til å ta autorisasjonsprøve, betales et redusert gebyr på 1500 kroner.

(2) For gjentatt autorisasjonsprøve uten ny søknad betales et gebyr på 1500 kroner.

(3) For søknad om godkjenning etter yrkeskvalifikasjonsloven § 8, jf. forskrift om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner § 3-3, betales et gebyr på 5000 kroner.

Til § 17 Gebyr for landmålerbrev

(Jf. matrikkellova § 32)

Første ledd gir bestemmelse om ordinært gebyr for å søke om autorisasjon. Godkjennes det formelle grunnlaget til utdanning og relevant erfaring, og vedkommende gis anledning til å ta

autorisasjonsprøven, betales et gebyr på 9000 kroner. I motsatt tilfelle betales et redusert gebyr på 1500 kroner.

Andre ledd gir bestemmelse om redusert gebyr ved gjentatt autorisasjonsprøve når ordinær prøve ikke ble bestått og ny prøve («kontinuasjonsprøve») kan avlegges uten at det må inngis ny søknad. Dersom det må inngis ny søknad, må det betales nytt gebyr etter første ledd.

Tredje ledd gir bestemmelse om gebyr for eiendomslandmålere fra EØS-stat og Sveits som har nødvendig autorisasjon fra hjemlandet og som vil etablere seg i Norge, jf. yrkeskvalifikasjonsloven og forskrift om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner.

Kapittel 6 Tidsfrister og klage

§ 18 Frister i saker som krever oppmålingsforretning

(1) Når rekvisisjon for oppmålingsforretning er mottatt og det ikke er avtalt noe annet med rekvirenten, skal kommunen gjennomføre oppmålingsforretningen og fullføre matrikkelføringen innen 16 uker.

(2) Når det er nødvendig med tillatelse etter plan- og bygningsloven eller seksjoneringsvedtak for å få saken matrikkelført, løper ikke fristen før tillatelsen eller vedtaket foreligger. Fristen forlenges for den tiden som går med til tinglysing og supplering av opplysninger fra rekvirenten. Fristene løper ikke når føringen blir påklaget eller når føringen er avhengig av avgjørelse i klagesak. Dersom kommunen har sendt krav om forskuddspliktig gebyr, løper ikke fristen så lenge dette ikke er betalt.

(3) Fristen forlenges for den tiden som går med til utsettelse med hjemmel i § 39 andre ledd. Kommunen kan dessuten forlenge fristen med ytterligere fire uker dersom dette er nødvendig for å få parter til å møte til oppmålingsforretningen. Kommunestyret selv kan i forskrift vedta at fristen ikke løper i en bestemt tid om vinteren.

(4) Dersom kommunen oversitter fristen, skal gebyret for oppmålingsforretningen og matrikkelføringen avkortes med en tredjedel. Dersom kommunen oversitter fristen med ytterligere to måneder, skal gebyret avkortes med ytterligere en tredjedel.

(5) En avtale om lengre frist for matrikkelføring etter matrikkellova § 35 første ledd, gjelder bare inntil tre år før det må settes fram en ny rekvisisjon.

Til § 18 Frister i saker som krever oppmålingsforretning

(Jf. matrikkellova § 22 og § 35)

Kommunen skal gjennomføre og matrikkelføre oppmålingsforretningen uten unødig opphold, jf. matrikkellova § 35 første ledd. Dersom kommunen bruker unødvendig lang tid, skal gebyret avkortes. Fristen for å fullføre saken uten avkortning er i utgangspunktet 16 uker. Fristen kan forlenges med fire uker dersom dette er nødvendig for å få et godt oppmøte til oppmålingsforretningen. Fristen kan også forlenges med fire uker for å få klarlagt omtvistet eller usikker grense, jf. matrikkelforskriften § 39. Fristen løper fra det tidspunkt kommunen har

registrert rekvisisjonen som mottatt, forutsatt at alle tillatelser foreligger, til kommunen har postlagt matrikkelbrevet til berørte parter.

Fristen forlenges i de tilfeller der matrikkelføringen ikke kan gjennomføres fordi det mangler opplysninger fra rekvirenten, samtykke eller manglende gebyrinnbetalinger. Manglende opplysninger kan f.eks. være retting av feil, manglende erklæringer med godkjent underskrift, nødvendige firmaattester eller gyldige fullmakter. Avhengig av de klimatiske forhold i kommunen, kan kommunestyret vedta at fristen ikke skal løpe i den tiden om vinteren det erfaringsmessig er vanskelig å gjennomføre oppmålingsforretninger.

Kommunen kan ikke oversitte gjeldende saksbehandlingsfrister ved å la være å utstede krav om innbetaling av forskuddspliktig gebyr.

Kommunestyret kan i forskrift vedta at fristen ikke løper i en bestemt tid om vinteren. En slik forskrift kan eventuelt begrenses til bare å gjelde i tilfeller med ekstraordinært vanskelige værforhold.

Tidsfristene er satt av hensyn til brukerne. Det er viktig at kommunen har tilstrekkelig kapasitet til å gjennomføre sakene innenfor fristene. Dersom kommunen ikke selv har nødvendig kapasitet, må kommunen skaffe seg tilgang til slik kapasitet.

Kommunen og rekvirenten kan innenfor visse rammer avtale lengre frist, jf. reglene om utsatt oppmålingsforretning § 25.

For seksjoneringsaker som krever oppmålingsforretning, dvs. saker som omfatter uteareal, gjelder to frister, fristen her og fristen etter eierseksjonsloven § 14. Fristen etter eierseksjonsloven er på 12 uker, og kommer i tillegg til fristen for å gjennomføre oppmålingsforretningen etter forskriften her. Den samlede fristen i slike saker blir dermed som hovedregel 12 + 16 uker. For seksjoneringsaker som ikke krever oppmålingsforretning, gjelder kun tidsfristen etter eierseksjonsloven, jf. § 14.

Femte ledd presiserer at det ikke kan avtales, eller på annen måte legges opp til, lengre frist for matrikkelføring etter matrikkellova § 35 første ledd enn tre år. Er det behov for lengre utsettelse, må det fremmes ny rekvisisjon. I sak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven må i så fall den nye rekvisisjonen settes fram senest tre år etter at tillatelsen ble gitt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9 fjerde ledd. Dersom utsettelsen ikke er avtalt, men skyldes manglende framdrift fra kommunen, kan kommunen ikke kreve ny rekvisisjon. I saker som gjelder matrikulering uten fullført oppmålingsforretning i samsvar med matrikkellova § 6 andre ledd, gjelder fristene som nevnt i matrikkelforskriften § 25 fjerde ledd.

§ 19 Frister i saker som ikke krever oppmålingsforretning

(1) Kommunen skal behandle og eventuelt matrikkelføre følgende krav om matrikkelføring innen seks uker:

- a) sammenslåing av eksisterende matrikkelenheter,
- b) referanse til stedfestingsavtale når slikt krav ikke fremmes i forbindelse med oppmålingsforretning,
- c) fastsetting av samlet fast eiendom,
- d) gjennomført sak for jordskifteretten og andre rettsinstanser.

Det samme gjelder krav om retting, endring eller tilføyning av opplysninger i matrikkelen mv. som ikke krever oppmålingsforretning.

(2) Krav fra jordskifteretten om opprettelse, sammenslåing eller sletting av matrikkelenhet mens sak for jordskifteretten pågår, skal matrikkelføres innen to uker. Det samme gjelder krav fra jordskifteretten om arealoverføring, endring av festegrunn, matrikulering av umatrikulert grunn og registrering av uregistrert jordsameie og endring i sameiefordelingen for registrert jordsameie.

(3) Fristene regnes fra kravet er mottatt til matrikkelbrev er utstedt eller annen underretning om føringen er gitt. Fristene kan forlenges i samsvar med § 18 andre ledd.

(4) Dersom kommunen oversitter fristene, skal eventuelt gebyr for matrikkelføringen avkortes med en tredjedel.

(5) Frister i saker etter eierseksjonsloven som ikke krever oppmålingsforretning, framgår av eierseksjonsloven § 14.

Til § 19 Frister i saker som ikke krever oppmålingsforretning

(Jf. matrikkellova § 22)

Bestemmelsen gjelder kommunens frister for å ferdigbehandle saker som ikke krever oppmålingsforretning. Det gjelder f.eks. føring av resultat av sak for jordskifteretten. Regler om føringer som skal skje «straks» eller på et annet bestemt tidspunkt, framgår i flere tilfeller andre steder i forskriften.

Kommunen skal behandle og matrikkelføre innkomne krav om matrikkelføring som tilfredsstillende lovens krav uten unødig opphold, jf. matrikkellova § 22 første ledd. Dersom kommunen finner at kravet må avvises, skal slik avgjørelse fattes innen samme frist som for matrikkelføring i tråd med kravet.

Føring av bygningsopplysninger, offisiell adresse, eierseksjoner og pålegg skal føres straks vedtak er fattet eller tillatelse er gitt, jf. matrikkellova § 25 første til fjerde ledd.

Utfyllende bestemmelser om tildeling (føring) av adresse er gitt i matrikkelforskriften § 50. Utfyllende bestemmelser for føringsplikt og føringstidspunktet for bygninger og bruksenheter er gitt i matrikkelforskriften § 60. Utfyllende bestemmelser om føring av forurenset grunn er gitt i matrikkelforskriften § 61. Andre opplysninger om offentlige pålegg blir så langt ikke ført, jf. matrikkelforskriften § 62.

Første ledd. Fristen regnes (på samme måte som i saker med oppmålingsforretning) fra kommunen har mottatt kravet og til matrikkelbrevet er sendt berørte parter, jf. tredje ledd. Fristen blir forlenget dersom det mangler samtykke eller tillatelser som er nødvendige for matrikkelføringen.

Første ledd bokstav b slår fast at kommunen skal behandle krav om å referere stedfestingsavtale innen seks uker. Dersom kravet fremmes som ledd i sak basert på oppmålingsforretning, gjelder fristene for slike saker, jf. matrikkelforskriften § 18.

Andre ledd. Når jordskifteretten har behov for å få opprettet nytt matrikkelnummer, eller når matrikkelenheter skal sammenslås eller settes historisk, skal kommunen gjøre dette senest innen to uker. Det samme gjelder for krav om arealoverføring, endring av festegrunn,

matrikulering av umatrikulert grunn, og registrering av uregistrert jordsameie og endring i sameiefordelingen for registrert jordsameie.

Med arealoverføring menes her arealoverføring etter matrikkellova § 15, ikke ombytting av grunn, jf. jordskiftelova § 3-4. Det legges til grunn at når jordskifteretten kan skipe ny matrikkelenhet, skjøte over matrikkelenhet og sammenslå matrikkelenheter, kan jordskifteretten bruke arealoverføring etter matrikkellova § 15. Det er i dag allerede praksis for å bruke dette virkemidlet.

Fristene i *tredje ledd* refererer til både første og andre ledd. Med krav menes også begjæring, avtale etc.

Femte ledd. Lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner setter tidsfrist på 12 uker for kommunens behandling av eierseksjonssaker, jf. eierseksjonsloven § 14. Fristen regnes fra det foreligger en komplett søknad til seksjonen er registrert i matrikkelen. Kommunen skal føre et positivt seksjoneringsvedtak inn i matrikkelen, straks det foreligger, jf. eierseksjonsloven § 13 andre ledd. Omfatter seksjoneringen uteareal, kommer fristen for oppmålingsforretningen i tillegg, se kommentarer til matrikkelforskriften § 18.

§ 20 Klageorgan

(1) Fylkesmannen er klageorgan for

- a) kommunale enkeltvedtak etter matrikkellova og andre kommunale avgjørelser som kan påklages med hjemmel i matrikkellova § 46
- b) avgjørelser fattet av Statens kartverk etter § 4 fjerde og femte ledd i forskriften her
- c) avgjørelser som kan påklages med hjemmel i matrikkellova § 46, fattet av Statens kartverk på grunnlag av fylkesmannens avgjørelse etter § 26 tredje ledd i forskriften her.

(2) Departementet er klageorgan for vedtak om tildeling og tilbaketrekking av landmålerbrev, jf. matrikkellova § 46 første ledd bokstav m.

Til § 20 Klageorgan

(Jf. matrikkellova § 46)

I utgangspunktet er det departementet som er klageorgan for alle enkeltvedtak og klageberettigede avgjørelser etter matrikkellova, jf. matrikkellova § 46 andre ledd. Oppgaven er i de fleste tilfeller delegert til fylkesmannen, jf. matrikkelforskriften § 20 første ledd. Det presiseres at departementet er klageorgan i autorisasjonssaker, jf. matrikkelforskriften § 20 andre ledd.

Første ledd. Fylkesmannen er klageorgan for kommunale avgjørelser. Det omfatter alle former for kommunale enkeltvedtak etter matrikkellova og andre kommunale avgjørelser som det er klagerett på etter eller med hjemmel i matrikkellova.

Det gjelder også når Kartverket fører matrikkelen i medhold av matrikkelforskriften § 4 fjerde og femte ledd. I slike tilfeller behandles klagen av Fylkesmannen i Oslo og Viken. Bestemmelsen innebærer ikke at denne type føringer nødvendigvis er klageberettiget. Føringer etter matrikkelforskriften § 4 fjerde ledd som gjelder omnummereringer og liknende, vil som regel aldri være klageberettigede avgjørelser.

Klage i sak som fullføres etter matrikkelforskriften § 26, behandles av Fylkesmannen i Oslo og Viken dersom Kartverket står for matrikkelføringen. Dersom en kommune står for matrikkelføringen, behandles klagen av den fylkesmannen som vedkommende kommune hører inn under.

Andre ledd. Departementet er klageorgan for Kartverkets vedtak om tildeling og tilbaketrekking av landmålerbrev, jf. matrikkellova § 46 første ledd bokstav m.

§ 21 Beregning av klagefrist

Klagefristen løper fra det tidspunktet parten har mottatt underretning om avgjørelsen. Dette omfatter også mottatt matrikkelbrev eller annen underretning om føring i matrikkelen.

Til § 21 Beregning av klagefrist

(Jf. matrikkellova § 46)

Enkeltvedtak og en rekke andre føringer og avgjørelser etter matrikkellova kan påklages, jf. oppregningen i matrikkellova § 46 første ledd.

Ved tvil må kommunen ut fra omstendighetene i det enkelte tilfelle vurdere når et matrikkelbrev eller underretningen skal anses «kommet fram». Rettspraksis m.m. etter forvaltningsloven § 29 vil være retningsgivende for kommunens bedømmelse.

§ 22 Supplerende regler om klage m.m.

(1) I tillegg til saker som nevnt i matrikkellova § 46 kan det også klages etter forvaltningsloven VI over avgjørelser om

- a) omregistrering etter § 10 a i forskriften her
- b) føring av opplysninger om eksisterende matrikkelenhet fra eldre dokumenter etter § 10 b i forskriften her.

(2) Ved klage over tildeling eller endring av offisiell adresse, er klageretten begrenset til

- a) hvilken gate, veg eller liknende en bygning eller eiendom skal ha adresse til
- b) hvilket adressetilleggsnavn eller matrikkeladressenavn som er tildelt adressen
- c) feil ved tildelingen av adressenummer eller bruksenhetsnummer.

(3) En klage eller omgjøring som gjelder føring av ny grense, jf. matrikkellova 33 tredje ledd, skal behandles etter reglene om fastsetting av ny grense selv om dette gjør at fristen på to år etter § 25 fjerde ledd i forskriften her blir overskredet. Blir klagen framsatt eller omgjøringsavgjørelsen fattet mer enn ett år etter at matrikkelbrevet er utstedt, skal saken behandles etter reglene om klarlegging av eksisterende grense.

(4) Det kan ikke klages på føring av hjelpelinjer eller hjelpepunkt.

(5) Når klage etter matrikkellova § 46 er framsatt, skal kommunen vurdere om føringen av opplysninger i matrikkelen skal utsettes etter forvaltningsloven § 42. Dersom

føringen allerede er foretatt, skal det anmerkes i matrikkelen at føringen er påklaget og kan bli omgjort.

(6) Dersom klageorganet mener at en innføring i grunnboken blir uriktig som følge av vedtaket i klagesaken, skal det be kommunen sende melding om dette til tinglysingsmyndigheten.

Til § 22 Supplerende regler om klage m.m.

(Jf. matrikkellova § 46)

Bestemmelsen har supplerende regler om klageadgang og saksbehandling ved klage.

Første ledd slår fast at i tillegg til de avgjørelser som er nevnt i matrikkellova § 46 første ledd, kan det også klages over avgjørelse om (bokstav a) omregistrering etter matrikkelforskriften § 10 a, og (bokstav b) føring av opplysninger om eksisterende matrikkelenhet fra eldre dokumenter etter matrikkelforskriften § 10 b.

Andre ledd. Den som får tildelt adresse kan klage på tildelingen, jf. matrikkellova § 46 første ledd bokstav f. Det kan herunder klages på avslag på tildeling av adresse. Klageadgangen gjelder ikke kommunens avgjørelse om å endre eller nytildele en adresse som sådan, men visse sider ved innholdet i avgjørelsen som nevnt i bokstav a til c. Klageadgangen skal sikre mot feil ved innholdet i kommunens avgjørelse. Kommunens avgjørelse om å gå over fra matrikkeladresse til vegadresse kan følgelig heller ikke påklages. Det samme gjelder kommunens avgjørelse om hvilke veger som skal gis navn, og hvilke veger som ikke skal gis navn og det dermed ikke kan knyttes adresser til.

Klageadgangen gjelder ikke vedtak om skrivemåten for navn på gate, veg, gangveg og område eller liknende, herunder adressetilleggsnavn og matrikkeladressenavn. Vedtak om dette skjer i medhold av stadnamnlova. Klage på slikt vedtak følger reglene for klage i stadnamnlova.

Tredje ledd slår fast hvordan nye grenser skal behandles ved klage eller omgjøring. Dersom klagen blir satt fram eller omgjøringen blir besluttet mer enn ett år etter at matrikkelbrevet ble utstedt, skal grensene behandles som eksisterende grenser.

Fjerde ledd presiserer at det ikke kan klages på føring av hjelpelinjer eller hjelpepunkt.

Femte og sjette ledd. I noen tilfeller skal en matrikkelføring følges opp med tinglysing før klagefristen etter matrikkellova er utløpt. Dersom klagebehandlingen medfører at matrikkelføringen må omgjøres på en slik måte at en innføring i grunnboken blir uriktig, skal klageorganet vurdere om det bør sendes melding om omgjøringen til tinglysingsmyndigheten. Selve meldingen sendes fra kommunen i forbindelse med matrikkelføringen.

Tinglysingsmyndigheten avgjør selv om innføringen kan omgjøres etter tinglysingsloven § 18.

Bestemmelsene i femte og sjette ledd gjelder både enkeltvedtak og annen avgjørelse det er klagerett på med hjemmel i matrikkellova. Framgangsmåten kan også være relevant når klagen gjelder et vedtak som er fattet etter annen lovgivning, og føring i matrikkelen bare er å anse som publisering av dette vedtaket. Bestemmelsene viderefører gjeldende matrikkelforskrift § 20 første og andre ledd.

Del 2 Saker som krever oppmålingsforretning

Kapittel 7 Rekvisisjon og fullføring av oppmålingsforretning

§ 23 Rekvisisjon

(1) Oppmålingsforretning kan rekvireres av den som kan kreve matrikkelføring i vedkommende sak etter matrikkellova §§ 9 og 14 til 17. Dersom kravet settes fram i samsvar med matrikkellova § 9 første ledd bokstav a, og gjelder endring eller grensejustering av bortfestet festegrund, skal det foreligge samtykke fra den som har grunnbokshjemmel som fester.

(2) Gjelder rekvisisjonen matrikkelenhet i sameie skal den kreves av samtlige sameiere dersom sameiet ikke har vedtatt at styret eller annet organ eller person har fullmakt til å framsette krav på vegne av sameiet. Skriftlig fullmakt skal legges ved og ikke være over ett år gammel. Advokat behøver ikke å legge fram skriftlig fullmakt, med mindre kommunen finner grunn til å kreve det. Gjelder rekvisisjonen seksjonert grunneiendom, anleggseiendom eller festegrund, gjelder reglene i eierseksjonsloven kapittel VI og VII.

(3) Ved begjæring om seksjonering der eierseksjoner skal ha uteareal, eller resekjonering som endrer uteareal tilhørende eierseksjoner, skal det ligge ved rekvisisjon av oppmålingsforretning over utearealet.

(4) En rekvisisjon av oppmålingsforretning skal ha en form som er godkjent av Statens kartverk. Rekvisisjonen skal være underskrevet av rekvirenten, og gi opplysninger om

- a) hva som blir rekvirert
- b) hjemmelsgrunnlaget for kravet om matrikulering
- c) matrikkelnummeret til matrikkelenheten forretningen gjelder
- d) berørt areal og berørte grenser og naboenheter vist på kart med tilstrekkelig klarhet og nøyaktighet
- e) referanser til offentlige tillatelser og vedtak som må foreligge for at forretningen skal kunne matrikkelføres
- f) annen dokumentasjon som kommunen trenger for å gjennomføre og matrikkelføre forretningen.

(5) Ved matrikulering av umatrikulert grunn skal rekvisisjonen også omfatte dokumentasjon som bekrefter eiendomsretten eller festeretten. Ved krav om matrikulering etter matrikkellova § 9 første ledd bokstav b til h skal rekvisisjonen også omfatte dokumentasjon som bekrefter grunnlaget for kravet.

(6) Ved registrering av uregistrert jordsameie eller endring i sameiefordelingen for registrert jordsameie, skal rekvisisjonen også opplyse om hvem som er antatt å ha andeler i sameiet og størrelsen på andelene. Rekvisisjonen skal opplyse om hvilke grunneiendommer som berøres av forretningen.

(7) Ved grensejusteringer og arealoverføringer skal rekvisisjonen også være underskrevet av registrerte eiere og registrerte festere til de matrikkelenhetene som

skal ha endret grensene, unntatt når forretningen er rekvirert etter matrikkellova § 9 bokstav c eller f. Kommunen kan kreve at det gjennom rekvisisjon av grensejustering blir dokumentert at justeringen ikke vil være i strid med vedtatt arealplan, konsesjonsgrenser eller andre bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov.

(8) En rekvisisjon om klarlegging av eksisterende kan ikke nektes på grunnlag av matrikkellova § 35 [andre ledd]¹ dersom grensen ikke er merket med godkjent grensemerke.

Til § 23 Rekvisisjon

(Jf. matrikkellova § 9 og § 35)

Første og andre ledd. Rekvisisjon skal framsettes for den kommunen som skal matrikkelføre forretningen, jf. matrikkellova § 35 første ledd.

Rekvisisjon må angi hva slags oppmålingsforretning som kreves, jf. oppregningen i matrikkellova § 6 første ledd. Hva rekvisisjonen gjelder vil ha betydning for hva slags dokumentasjon som må følge med.

Den som kan rekvirere oppmålingsforretning, er den som kan kreve saken matrikkelført, jf. § 9, § 12, § 14, § 15, § 16 og § 17. Rekvirenten kan gi fullmakt til andre om å opptre på sine vegne i den konkrete saken. Dersom kommunen er i tvil om fullmakten er gyldig, bør kommunen kreve underskrift av rekvirenten selv.

Verge kan rekvirere oppmålingsforretning for umyndige så lenge det gjelder opprettelse av nye matrikkelenheter eller klarlegging av grenser. Annerledes stiller det seg ved grensejustering og arealoverføring som kan kreve samtykke fra overformynderiet, jf. vergemålsloven § 50 andre ledd nr. 5. Når det gjelder sameier, må det være avtalt eller bestemt på annen lovlig måte at styret eller andre kan foreta den type disposisjoner som det å rekvirere oppmålingsforretning innebærer. I motsatt fall må de alminnelige reglene i lov av 18. juni 1965 nr. 7 om sameie følges. Ved tinglysing av salg eller bortleie av sameie krever tinglysingsmyndigheten² godtgjort ikke bare at det foreligger et vedtak fra flertallet, men også at flertallet har hatt rett til å fatte et slikt vedtak. Matrikkelmyndigheten kan her forholde seg til det samme som tinglysingsmyndigheten. Er det noen som setter fram rekvisisjon uten å være advokat, må alltid fullmakten legges ved slik at kommunen kan ta stilling til gyldigheten av fullmakten. Skal saken tinglyses, vil tinglysingsmyndigheten i utgangspunktet kreve original fullmakt, også fra advokater. Når tinglysingsmyndigheten aksepterer kopi, må dette være en bekreftet kopi der advokat eller eiendomsmegler ved påtegning inntar for at fullmakten fortsatt gjelder. Påtegning bør ikke være mer enn en uke gammel. Tinglysingsmyndigheten krever vanligvis at fullmakt maksimalt er ett år gammel på tinglysingsdato. Dersom fullmakten kan komme til å overskride denne fristen, bør rekvirenten gjøres oppmerksom på dette.

For eierseksjonssameier gjelder dessuten reglene i eierseksjonsloven. Beslutning om salg eller bortfeste kan kreve enighet eller kvalifisert flertall, jf. § 49 og § 51. Regler om styrets og forretningsførers adgang til å representere sameiet framgår av § 60 og § 62.

¹ Skal være tredje ledd

² [Rundskriv for tinglysingen](#), 16. januar 2020, punkt 13.2 s. 139

Ved endring av festegrunn må det foreligge samtykke fra fester når kravet settes fram av grunneier i samsvar med matrikkellova § 9 første ledd bokstav a.

Tredje ledd. Kravet om rekvisisjon av oppmålingsforretning for uteareal til eierseksjoner følger av eierseksjonsloven § 11 andre ledd bokstav d. Av seksjonsbegjæringen vil det framgå hva det må holdes oppmålingsforretning over, og hvem som er involvert. Det betyr at selve rekvisisjonen ikke trenger være særlig detaljert for denne type saker.

Fjerde ledd. Rekvisisjon av oppmålingsforretning kan settes fram sammen med søknad om oppretting eller endring av matrikkelenhet etter plan- og bygningsloven. I så fall må vilkårene for tillatelse etter plan- og bygningsloven være oppfylt, herunder kravene til varsling, jf. plan- og bygningsloven § 21-2 sjette ledd og § 21-3. Det kan søkes om oppretting eller endring av matrikkelenhet etter plan- og bygningsloven uten samtidig å kreve oppmålingsforretning. Rekvisisjon av oppmålingsforretning må være satt fram senest tre år etter vedtaket om oppretting eller endring av matrikkelenhet er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9 fjerde ledd.

Bokstav b. Det skal alltid framgå hvem som setter fram rekvisisjonen og med hvilken hjemmel kravet framsettes, med henvisning til rett paragraf, ledd og bokstav i matrikkellova. For eksempel vil matrikulering av umatrikulert grunneiendom etter krav fra kommunen, måtte fremsettes etter matrikkellova § 9 andre ledd bokstav b.

Dersom kommunen krever matrikulering, vil de interne bestemmelsene i kommunen om delegering av ansvar være bestemmende for hvem som er signaturberettiget.

Hovedregelen i matrikkellova § 9 første ledd bokstav a forutsetter at rekvisisjon må settes fram av den som har grunnbokshjemmel. Arving må således få tinglyst sin hjemmel før vedkommende kan sette fram rekvisisjon i eget navn.

Bokstav e. Rekvisisjonen må opplyse om offentlige tillatelser eller vedtak som må foreligge for at forretningen skal kunne matrikkelføres i den grad slike tillatelser eller vedtak er nødvendig i vedkommende sak.

Rekvisisjon av oppmålingsforretning må være satt fram senest tre år etter vedtaket om oppretting eller endring av matrikkelenhet er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9 fjerde ledd.

Matrikkellova forutsetter at tillatelse etter plan- og bygningsloven senest foreligger ved matrikulering. Det innebærer at det i prinsippet kan rekvireres og gjennomføres oppmålingsforretning før det er gitt tillatelse etter plan og bygningsloven. Kommunen bør i praksis være svært forsiktig med å akseptere en slik framgangsmåte. Framgangsmåten forutsetter nøye avklaring av den myndighet kommunens representanter skal kunne opptre med, bl.a. i forhold til plan- og bygningsloven. Det er viktig at partene blir informert om videre saksbehandling, og den usikkerheten framgangsmåten innebærer. Etterfølgende behandling etter plan- og bygningsloven kan bl.a. medføre at tillatelse ikke blir gitt. Fristen for å matrikkelføre saken vil ikke begynne å løpe før tillatelsen etter plan- og bygningsloven foreligger, jf. matrikkelforskriften § 18 andre ledd.

Bokstav f. Rekvisisjonen skal i utgangspunktet være fullstendig, men kommunen bør være behjelpelig med å skaffe fram mange av de opplysningene som skal følge rekvisisjonen, f.eks. situasjonskart og opplysninger om hjemmelsforhold. Særlig ved matrikulering av umatrikulert grunn vil kommunen være avhengig av at saken er godt opplyst.

Femte ledd. I sammenheng med matrikulering av umatrikulert grunn skal festeretten eller eiendomsretten til grunneiendommen dokumenteres. Dokumentasjon kan være avtale,

kjøpekontrakt, rettskraftig avgjørelse eller annet dokument som kan underbygge at vedkommende har «gammel» rett til grunn. Finnes det ikke dokumentasjon, kan egenerklæring om eiendomsrett og erklæring fra offentlig myndighet om at vedkommende anses som eier, være dekkende. Uten å kunne dokumentere at det eksisterer et slikt forhold, vil ikke rekvirenten ha noen sak eller krav på å få registrert enheten. Alternativet for rekvirent som ikke har tilstrekkelig dokumentasjon, er å søke om oppretting av ny enhet med ordinær behandling etter plan- og bygningsloven.

Avtale om feste av grunn kan for eksempel gjelde en hel grunneiendom eller en del av denne. Avtale om feste medfører således ikke automatisk at enheten må opprettes som festegrunn. Avtalens opprinnelige innhold vil være avgjørende når kommunen skal avklare om festeavtalen gjelder det som i dag er en hel grunneiendom eller om den bare gjelder en del av grunneiendommen.

Når kravet om matrikulering settes fram etter matrikkellova § 9 første ledd bokstav b til h, må kravet dokumenteres i henhold til dette. I noen slike tilfeller vil rekvirenten kunne ha krav på å få saken matrikkelført selv om ikke kravet om geografisk klarhet er oppfylt, jf. § 27 femte ledd, for eksempel fordi rekvirenten ved dom er tilkjent eiendomsretten til en tomt som er del av et uregistrert jordsameie, jf. matrikkellova § 9 første ledd bokstav b. Grunnlaget for dette må i så fall dokumenteres.

Krav som settes fram etter matrikkellova § 9 første ledd bokstav a vil vanligvis kunne kontrolleres med opplysninger fra grunnboken sammenholdt med opplysninger fra matrikkelen.

Sjette ledd. Ved registrering av jordsameie skal rekvisisjonen opplyse om hvem som er antatt å ha andeler i sameiet og størrelsen på andelene. Det gjelder både ved registrering av uregistrert sameie, og ved endring av sameiefordelingen for registrert jordsameie. Rekvisisjonen skal også opplyse om andre som antas å være parter i forretningen. Det må i den forbindelse opplyses om under hvilke gårdsnummer i kommunen og eventuelle andre kommuner det befinner seg grunneiendommer som berøres av forretningen.

Det er tilstrekkelig at rekvirenten kan sannsynliggjøre at det eksisterer et jordsameie, og redegjøre for hvilke grunneiendommer som har andeler i sameiet, og hvor store andelene er. Det samme gjelder registrering av endringer i sameiefordelingen, dvs. endringer som gjelder sameiebrøk eller hvilke grunneiendommer som har andeler i sameiet. Har rekvirenten dokumentasjon som for eksempel kjøpekontrakt, skjøte eller rettsavgjørelse på hvem som har andeler i jordsameiet, bør dette legges ved rekvisisjonen. Oppmålingsforretning må avklare om rekvirenten har grunnlag for registrering av arealet som jordsameie i matrikkelen. I kompliserte sameiekonstruksjoner kan departementet ikke se bort fra at et jordsameie også omfatter enkelte personlig eide andeler.

Sjuende ledd. Ved grensejustering og arealoverføring skal rekvisisjonen også ha underskrift av involverte naboer som får endret grense. Dette gjelder likevel ikke i situasjoner der noen har overtatt grunn ved ekspropriasjon, eller når grunnen er tilegnet offentlig veg- eller jernbaneformål.

Grensejustering er ikke et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Kommunen må derfor kontrollere om justeringen er i strid med bestemmelser fastsatt i eller med hjemmel i lov i forbindelse med den matrikulære behandlingen av justeringen. Adgangen til å kreve forhåndsdokumentasjon er ment å gjelde opplysninger som egner seg for slik kontroll, særlig

kontroll av konsesjonskrav. Andre forhold, f.eks. forholdet til arealplan, kan ofte bedre kontrolleres i forbindelse med selve oppmålingsforretningen.

Det er tilstrekkelig at endelig avklaring om en grensejustering ikke vil komme i strid med vedtatt arealplan, konsesjonsgrenser eller andre bestemmelser i eller med hjemmel i lov, først blir avklart når forretningen skal matrikkelføres.

Arealoverføring er søknadspliktig. Denne type saker kontrolleres derfor for denne type forhold i forbindelse med søknadsbehandlingen.

Åttende ledd. Kommunen har hjemmel etter matrikkellova § 35 tredje ledd til å avvise rekvisisjon om «klarlegging av eksisterende grense etter § 17 første ledd bokstav a, dersom det tidlegare er halde oppmålingsforretning, eller tilsvarende forretning etter anna eller tidlegare lovgiving, over vedkommande grense». (Forskrift 8. juni 2020 nr. 1163 henviser her til andre ledd, men det korrekte skal være tredje ledd). Kommunen bør generelt være tilbakeholden med å benytte denne hjemmelen. Kommunen skal akseptere rekvisisjonen og gjennomføre forretningen dersom det mangler godkjent grensemerke fordi tidligere forretning var en kontorforretning, eller når det ikke er satt ut godkjent grensemerke av andre grunner eller fordi grensemerke er kommet bort eller er blitt skjult.

§ 24 Tilbaketrekking av rekvisisjon

Rekvirenten kan trekke rekvisisjonen fram til oppmålingsforretning er avsluttet. Rekvisisjonen kan likevel ikke trekkes dersom enheten er opprettet i matrikkelen.

Til § 24 Tilbaketrekking av rekvisisjon

(Jf. matrikkeloven § 35)

Rekvirenten kan trekke en sak som er under forberedelse, men ikke etter at oppmålingsforretningen er avsluttet. Kommunen kan likevel på anmodning av rekvirenten stoppe saken senere dersom dette ikke påvirker andre parter stilling på vesentlig negativ måte. Dersom det viser seg at det er uenighet om grunnlaget for forretningen under forretningens gang, må landmåler håndtere dette i samsvar med matrikkellova § 33 første og andre ledd. Rekvirenten kan ikke trekke en sak etter at vedkommende har søkt om oppretting av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning. Rekvirenten kan, som andre parter, klage dersom han mener forretningen er gjennomført på et feilaktig grunnlag.

§ 25 Opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning

(1) Når det foreligger særlige grunner, kan rekvirenten søke om at en ny matrikkelenhet blir opprettet før oppmålingsforretning er fullført, jf. matrikkellova § 6 andre ledd. Før enheten blir opprettet, skal kommunen sette en frist for når oppmålingsforretningen skal være fullført. Kommunen skal sende melding om opprettelsen til de som ellers skulle vært varslet om oppmålingsforretningen. Første til tredje punktum gjelder ikke ved endring av festegrunn, matrikulering av umatrikulert grunn, registrering av uregistrert jordsameie, arealoverføring eller grensejustering.

(2) Søknaden skal være begrunnet, og det skal være vedlagt et kart som viser en fullstendig oversikt over samtlige grenser for enheten på en tilstrekkelig nøyaktig og entydig måte slik at foreløpige grenser kan føres inn i matrikkelen samtidig med at enheten blir opprettet. Kommunen kan kreve at partene i forvegen gis anledning til å møtes i marka for å ta stilling til eksisterende og foreløpige grenser.

(3) Med særlige grunner menes bl.a. tilfeller der det er hensiktsmessig at grensene først blir endelig merket etter at området er opparbeidet med veger eller annen infrastruktur, og grensene for enheten er fastsatt i vedtatt reguleringsplan eller liknende.

(4) Dersom fullføringen blir bestemt å ta mer enn to år, kan bare merkingen gjenstå. Møtet med partene og innmålingen av grensen må være gjennomført, og opplysningene om dette må være ført i matrikkelen, før det har gått to år. Det kan ikke settes lengre frist enn fem år regnet fra tinglysningstidspunktet for opprettelsen av matrikkelenheten. I saker som ikke krever tinglysning, regnes fristen fra tidspunktet for opprettelsen i matrikkelen.

(5) Etter at møtet med partene, innmålingen av grensene og føringen av dette i matrikkelen er gjennomført, eller det har gått to år, regnes de nye grensene som fastsatt slik de er ført i matrikkelen.

(6) Dersom det i forbindelse med merkingen av grensene er behov for å gjøre mindre avvik fra fastsatt grense etter femte ledd for å få en hensiktsmessig grense ut fra forholdene i terrenget, kan den som utfører forretningen, samtykke i dette. Reglene for oppmålingsforretning og matrikkelføring av grensejustering gjelder så langt de passer. Slik tilpassing kan skje senest fem år etter opprettelsen i matrikkelen.

Til § 25 Opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning

(Jf. matrikkellova § 6 og § 8)

Første til tredje ledd. Bestemmelsen gjelder matrikulering uten fullført oppmålingsforretning (MUF). Framgangsmåten gjelder bare ved opprettelse av ny matrikkelenhet. Framgangsmåten kan ikke benyttes ved endring av festegrunn, herunder heller ikke splitting av festegrunn. Den kan heller ikke benyttes ved matrikulering av umatrikulert grunn eller registrering av uregistrert jordsameie. Den kan heller ikke benyttes ved arealoverføring eller grensejustering. Framgangsmåten gir bare anledning til å utsette forretningen, ikke utelate den helt.

Kommunen skal sette en frist for å fullføre saken ut i fra de konkrete grunnene som ligger til grunn for å utsette forretningen. Fristen skal settes i form av en dato. Dersom eksisterende grenser ikke er kjent med tilstrekkelig sikkerhet og nøyaktighet, vil det som regel ikke være mulig å opprette ny matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning.

Fristen regnes fra tinglysningstidspunktet for opprettelsen av matrikkelenheten, eventuelt matrikuleringstidspunktet i saker som ikke krever tinglysning.

Kommunen skal sende melding om opprettingen til de som ellers skulle vært varslet om oppmålingsforretning om denne skulle vært innkalt uten utsettelse. Noen av meldingene til berørte eiere og festere vil måtte suppleres med utdrag av matrikkelen dersom føringen av opprettelsen berører deres matrikkelenhet.

Oppmålingsforretning skal som hovedregel alltid være gjennomført før ny matrikkelenhet blir opprettet. Det må foreligge særlige grunner dersom oppmålingsforretningen skal gjennomføres i etterkant, jf. matrikkellova § 6 andre ledd:

«Når det ligg føre særlege grunnar, kan kommunen etter søknad frå den som har rekvirert forretninga, føre ny matrikkeleining inn i matrikkelen utan at oppmålingsforretninga er fullført.»

Matrikulering uten fullført oppmålingsforretning kan f.eks. være aktuelt når det er formålstjenlig og tilsiktet at grensene først blir nøyaktig fastsatt etter at området er ferdig opparbeidet med vegger og annen infrastruktur.

Forhold på kommunens side, så som sykdom, manglende kapasitet eller kompetanse, kan ikke begrunne unntak fra kravet om fullført oppmålingsforretning.

Fjerde ledd. Maksimal frist – med unntak av grensemerkingen – er to år. Fristen regnes fra tinglysingstidspunktet for opprettelsen av matrikkelenheten, eventuelt matrikuleringstidspunktet i saker som ikke krever tinglysing. Innen fristens utløp skal alle sider ved oppmålingsforretningen – med unntak av grensemerkingen – være fullført, herunder møte med partene i marka og innmåling av alle grensepunkter. Resultatet av dette må være ført i matrikkelen.

Den permanente grensemerkingen kan utsettes ytterligere tre år, dvs. en samlet utsettelse på fem år. Den permanente merkingen skal i slike tilfeller skje på basis av koordinatene bestemt ved innmålingen. Reglene om klarlegging av koordinatbestemt grense etter matrikkelforskriften § 36 tredje ledd, gjelder tilsvarende.

Kommunen må ta stilling til hvor lenge utsettelsen kan vare ut i fra forholdene i den konkrete saken. Kommunen skal ikke utsette saken lenger enn det etter forholdene er grunnlag for basert på gjennomføringen av eiendomstiltaket. Kommunen må aldri sette en lang frist for å være «på den sikre siden». Dersom prosjektgjennomføringen tar lengre tid enn opprinnelig forutsatt, vil kommunen alltid kunne innvilge ny søknad om lengre utsettelse (dog innenfor maksimalfristene på henholdsvis to og fem år). Dersom en forlenget utsettelse innebærer en totaltid på mer enn to år, må kommunen sørge for at møtet med partene og innmålingen er fullført innen to år fra opprettelsen av matrikkelenheten.

Når saken er fullført, skal det utstedes matrikkelbrev, jf. matrikkellova § 24.

Femte ledd slår fast at nye grenser skal regnes som endelig fastsatt etter at det er avholdt møte med partene og det er foretatt innmåling og føring i matrikkelen. Dersom dette ikke har skjedd innen fristen på to år, skal grensen likevel regnes som endelig fastsatt slik de ble ført foreløpig i matrikkelen ved opprettelsen av enheten. Dersom det etter det blir behov for å klarlegge grensen, må det i så fall skje etter reglene om klarlegging av eksisterende grense.

Sjette ledd åpner for å gjøre avvik fra tillatelsen eller vedtaket ut fra forholdene i terrenget, jf. matrikkellova § 33 tredje ledd tredje punktum, også i forbindelse med merking av grense som er fastsatt etter reglene i femte ledd. Den endelig fastsatte grensen som skal føres i matrikkelen, blir slik den framkommer etter merkingen, Merking etter denne reglen kan likevel ikke skje senere enn fem år etter opprettelsen. Dersom det er behov for senere justeringer, må det skje etter reglene for grensejustering.

§ 26 Fullføring av oppmålingsforretning m.m. etter vedtak av fylkesmannen

(1) Fylkesmannen kan besørge fullføring av en oppmålingsforretning som ikke er fullført innen oppgitt frist, jf. matrikkellova § 35 [tredje ledd]³. Dette omfatter også matrikkelføring av oppmålingsforretning som ikke er matrikkelført innen oppgitt frist. Kommunen skal varsles tre uker før det blir gjort vedtak.

(2) Fylkesmannen kan be Statens kartverk bistå med å utarbeide grunnlaget for utsetting av oppdraget, utforming av kontrakt for arbeidet og kontroll av det utførte arbeidet. Fylkesmannen skal være oppdragsgiver og inngå kontrakt med den som utfører oppdraget. Kommunen skal straks oversende sakens dokumenter til fylkesmannen og bistå fylkesmannen så langt det er nødvendig for å gjennomføre og matrikkelføre oppmålingsforretningen. Kommunen skal redegjøre for eventuelle forhold som vil være til hinder for å fullføre saken.

(3) Fylkesmannen kan avgjøre at Statens kartverk, eller en kommune fylkesmannen har inngått avtale med, skal stå for matrikkelføringen av forretningen.

(4) Når matrikkelføringen er gjennomført, skal kommunen der matrikkelenheten ligger, få oversendt dokumenter som gjelder oppmålingsforretningen og matrikkelføringen for arkivering.

(5) Det skal ikke betales ytterligere gebyr for fullføring av oppmålingsforretninger etter denne paragrafen. Kommunen der matrikkelenheten ligger, må dekke kostnadene med eventuelle nye tinglysingsgebyr.

Til § 26 Fullføring av oppmålingsforretning m.m. etter vedtak av fylkesmannen

(Jf. matrikkellova § 6 og § 35)

Fylkesmannen kan fatte vedtak om fullføring og matrikkelføring av oppmålingsforretninger som ikke er fullført og matrikkelført innen oppgitt frist, jf. matrikkellova § 35 fjerde ledd. (Forskrift 8. juni 2020 nr. 1163 henviser her til tredje ledd, men det korrekte skal være fjerde ledd). Fylkesmannen kan kreve at kommunen dekker påløpte kostnader med å fullføre saken. Vedtaket er en prosessledende avgjørelse som ikke kan påklages, verken av kommunen eller partene. Fylkesmannens eventuelle avgjørelse om å ikke å fatte slikt vedtak, kan heller ikke påklages.

Kommunen bør til enhver tid ha oversikt over alle utestående saker. Kommunen kan bl.a. selv ta ut rapporter fra matrikkelen for å skaffe seg oversikt over forretninger som står i fare for å ikke bli, eller ikke er, fullført innen fristen. Kartverket skal i tillegg sende rapport til kommunen og fylkesmannen om oppmålingsforretninger som er gjennomført etter matrikkelforskriften § 25 som ikke er fullført innen fastsatt frist. Fylkesmannen kan besørge fullføring i alle typer oppmålingssaker, både saker der det er søkt om utsatt oppmålingsforretning, jf. matrikkellova § 6 andre ledd, og andre saker uavhengig av om forretningen er helt eller delvis fullført. Det kan f.eks. være aktuelt å besørge slik fullføring i saker hvor vegmyndigheten har gjennomført

³ Skal være fjerde ledd

oppmålingsforretning (grenser er målt og merket) etter avtale med kommunen, men hvor kommunen ikke har fulgt opp sin plikt til å føre resultatet av forretningen i matrikkelen.

Andre og tredje ledd. Fylkesmannen avgjør hvem som skal stå for oppmålingsforretningen og matrikkelføringen. Fylkesmannen skal selv ikke utføre noen av disse oppgavene.

Kommunen skal redegjøre for eventuelle forhold som den mener vil være til hinder for å fullføre saken. Matrikkelføring av oppmålingsforretning krever for eksempel at dokumentasjonskravene etter matrikkelforskriften § 27 er oppfylt. Dersom saken skulle vært avvist, må kommunen umiddelbart fatte vedtak om dette og varsle fylkesmannen.

Oppmålingsforretningen kan etter avtale overlates til en annen kommune, eller settes ut på oppdrag til en autorisert eiendomslandmåler. Kartverket skal på forespørsel gi bistand. Dersom det er aktuelt å sette ut oppdraget til privat eiendomslandmåler, må utsettingen følge reglene i lov om offentlige anskaffelser.

Matrikkelføringen må legges til Kartverket eller annen kommune. Skal føringen utføres av en annen kommune, må det være basert på avtale mellom denne kommunen og fylkesmannen. Vedkommende kommune kan eventuelt stå for både oppmålingsforretningen og matrikkelføringen. Den som fører matrikkelen, er i dette tilfellet lokal matrikkelmyndighet. Dersom matrikkelføringen blir påklaget av noen av partene, må den som i dette tilfellet er lokal matrikkelmyndighet, behandle klagen som førsteinstans – ikke den kommunen som matrikkelenheten ligger i. Klageorgan blir den fylkesmannen som den matrikkelførende kommunen ligger under. Dersom Kartverket fører matrikkelen i en slik sak, må klagen behandles av Fylkesmannen i Oslo og Viken, jf. matrikkelforskriften § 20 første ledd bokstav c.

Fjerde ledd. Kommunen der matrikkelenheten ligger, skal få kopi av alle sakens dokumenter slik at disse kan arkiveres sammen med den påbegynte saken.

Femte ledd presiserer at det ikke skal betales ytterligere gebyr. Allerede innbetalt gebyr skal eventuelt avkortes etter reglene i matrikkelforskriften § 18.

Kapittel 8 Vilkår for matrikkelføring i saker som krever oppmålingsforretning

§ 27 Dokumentasjon og felles vilkår for matrikkelføring i saker som krever oppmålingsforretning

(1) Ved matrikkelføring av sak som krever oppmålingsforretning, skal kommunen kontrollere at alle nødvendige offentlige tillatelser, andre vedtak og annen nødvendig dokumentasjon foreligger, herunder

- a) protokoll for gjennomføring av forretningen med et innhold som oppfyller vilkårene i § 38
- b) redegjørelse for eventuelle tilpasninger eller mindre avvik fra offentlige tillatelser eller andre vedtak som ligger til grunn for oppmålingsforretningen
- c) hvilke matrikkelenheter en ny matrikkelenhet opprettes fra eller på
- d) erklæring fra landmåleren om at matrikkelen og grunnboken og andre dokumenter som er lagt fram under forretningen, er undersøkt for de berørte arealene når det gjelder grenser, bruksretter og servitutter

- e) at partene er informert om hvorvidt landmåleren eller andre som har utført arbeid med oppmålingsforretningen, er personlig eller økonomisk knyttet til noen av partene
 - f) kart og koordinater over grenser og grensemerker for den matrikkelenhet eller grensestrekning som saken gjelder, måledata, beregninger og andre opplysninger som kreves for føring av matrikkelen
 - g) hvilke grenser som er nye eller endret, og hvilke eksisterende grenser som inngår i forretningen uten endring
 - h) erklæring fra landmåleren om at oppmålingsforretningen er utført i samsvar med god landmålerskikk, og at oppgaver utført på landmålerens vegne er kontrollert og funnet i orden.
- (2) Kommunen skal også kontrollere om
- a) rekvirenten på tidspunktet for matrikkelføringen fortsatt har hjemmel til å rekvirere oppmålingsforretning eller til å kreve matrikkelføring
 - b) det foreligger fullmakt fra part som er representert ved fullmektig, og om det går fram at fullmektigen på vegne av parten kan ta stilling til de forholdene som kreves matrikkelført
 - c) det foreligger dokumenter som er nødvendig for å oppfylle vilkår fastsatt i kommunale tillatelser eller andre vedtak
 - d) det foreligger dokumenter vedrørende rettigheter som partene ønsker tinglyst samtidig med matrikkelføringen
 - e) det foreligger en begrunnelse som oppfyller vilkårene for eventuelt ikke å merke eller måle alle grensene.
- (3) Stedfestingsavtaler som gjelder stedbundne rettigheter, kan refereres i matrikkelen etter reglene i § 44 som ledd i matrikkelføringen av en oppmålingsforretning. Rekvirenten må angi hvilke stedfestingsavtaler som blir krevd referert på denne måten. Dersom begjæringen gjelder rettigheter som forutsettes tinglyst sammen med forretningen, skal kommunen behandle kravet om å referere vedkommende stedfestingsavtale når kommunen får saken tilbake fra tinglysingsmyndigheten.
- (4) Gjelder matrikkelføringen *opprettelse* av en ny matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning, skal det ligge ved særskilt begrunnelse.
- (5) Kravet om tillatelse etter plan- og bygningsloven gjelder ikke for matrikulering av eiendomsutforming som inngår i tiltak som er unntatt fra kravet om søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, dersom tiltaket og eiendomsutformingen er godkjent gjennom plan, konsesjon, tillatelse eller godkjenning etter annen lov. Øvrige krav til dokumentasjon gjelder. Kommunen skal kontrollere at det foreligger dokumentasjon for at kravet om matrikulering er i samsvar med planen, konsesjonen, godkjennelsen eller tillatelsen for tiltaket behandlet etter vedkommende lov.
- (6) Ny grunneiendom, anleggseiendom eller festegrunn kan opprettes i samsvar med matrikkellova § 9 første ledd bokstav b til h selv om vilkåret etter matrikkellova § 10 andre ledd ikke foreligger.

(7) Nye matrikkelenheter som er større enn 100 daa, kan opprettes uten at alle eksisterende grenser blir merket og målt dersom arealet for den nye enheten i hovedsak er angitt som landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift i kommuneplanens arealdel. Unntaket gjelder ikke eksisterende grenser mot areal som blir brukt eller skal brukes til bolig-, fritids- eller ervervsbebyggelse utenom primærnæring.

Til § 27 Dokumentasjon og felles vilkår i saker som krever oppmålingsforretning

(Jf. matrikkellova § 4, § 6, § 8, § 9 og § 10)

Før resultatet av oppmålingsforretningen kan føres i matrikkelen, må det formelle grunnlaget for forretningen kontrolleres. Dette gjelder også når kommunen har organisert seg slik at samme person gjennomfører både oppmålingsforretningen og matrikkelføringen. Før oppretting av eierseksjon må kommunen fatte vedtak om seksjonering (seksjoneringsvedtak). Kommunen må sørge for å arkivere tegninger og annen dokumentasjon som ligger til grunn for seksjonsvedtaket. Matrikkelføring av eierseksjon uten eget uteareal følger matrikkellova § 25 tredje ledd og ikke bestemmelsen her.

Oppmålingsforretningen skal avklare grenser og andre forhold som er nødvendig for matrikkelføringen, jf. matrikkellova § 33 første ledd til tredje ledd.

Vilkårene for matrikkelføring etter bestemmelsen her er felles for alle sakstyper som krever oppmålingsforretning. I tillegg kommer særlige bestemmelser om de enkelte sakstypene, jf. matrikkelforskriften § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 33, § 33 a, § 34, § 35 og § 36. For gjennomføringen av oppmålingsforretningen vises det til matrikkelforskriften kapittel 9. Se også matrikkelforskriften § 10, § 10 a og § 10 b om retting m.m.

Første ledd. Kommunen skal kontrollere at nødvendige tillatelser, vedtak og dokumentasjon foreligger. Er det gjort endringer fra dette må nødvendige tillatelser, vedtak og dokumentasjon for dette foreligge. Bestemmelsen kan være relevant også i saker som i utgangspunktet ikke krever tillatelse eller vedtak, f.eks. grensejustering som er i strid med gjeldende arealplan og derfor krever dispensasjon.

For eksempel må nye grenser for grunneiendom settes ut i samsvar med kommunens tillatelse etter plan- og bygningsloven. Ønsker grunneier å endre ny grense, må han i utgangspunktet innhente tillatelse fra kommunen. Matrikkellova § 33 tredje ledd andre punktum åpner likevel for mindre avvik fra kommunens delingstillatelse for å kunne få «ei gagnleg grense ut frå tilhøva i terrenget». Dette er omtalt i Ot.prp. nr. 57 (2006-2007) på følgende måte:

«Føresegna vidarefører reglane i delingslova § 3–2 første ledd om utføring av delingsforretning. Hovudregelen er at ny grense skal merkjast i samsvar med løyvet til kommunen. Dersom tilhøva i terrenget talar for det, kan den som utfører forretninga, etter ønske frå rekvirenten, likevel gjere mindre avvik. Etter omstenda kan dette òg krevje samtykke frå eventuelle andre partar, f.eks. kjøpar av ei involvert eining. Kva som er meint med mindre avvik vil vere avhengig av korleis delingsløyvet er utforma, dei gjeldande arealplanføresegnene, og storleiken på og lovleg arealbruk for dei involverte einingane. Departementet legg til grunn at mindre avvik etter denne føresegna som regel vil omfatte mindre areal enn det som kan overførast etter § 16 om grensejustering, og aldri kan gå ut over skrankane for grensejustering.»

Spørsmålet er også omtalt i Innst. 165 L (2017-2018) merknadene til matrikkellova § 33 tredje ledd (undervedlegg til vedlegg 2):

«[Tredje punktum] gir høve til å gjere «mindre» avvik frå løyvet (eventuelt seksjoneringsvedtaket) dersom det under forretninga kjem opp forhold som gjer dette tenleg. Kva som skal reknast som tenleg, vil primært vere opp til heimelshavaren å avgjere, men landmålararen må på vegner av kommunen ta sjølvstendig stilling til kva som er ei gagnleg grense. Avviket kan ikkje gå ut over skrankane for grensejustering, jf. § 16, eller vere i strid med vedteken arealplan eller eventuell dispensasjon etter plan- og bygningslova. Kommunen kan i arealplanen eller i frådelingsløyvet presisere nærare kor store eller kva slags tilpassingar som kan gjerast innanfor løyvet, kor store eller kva slags avvik frå løyvet kommunen kan godta for å kunne få ei gagnleg grense ut frå forholda i terrenget, og eventuelt kva for endringar som krev ny søknad eller dispensasjon. Desse rammene kan klarleggjast i ein eventuell førehandskonferanse. I tillegg til den typen avvik som krev godkjenning etter tredje punktum, eller større endringar som krev ny søknad og nytt løyve etter plan- og bygningslova, kan det alltid gjerast tilpassingar i samsvar med løyvet (eventuelt seksjoneringsvedtaket etter eigarseksjonslova). Det krev at løyvet eller vedtaket er utforma på ein måte som opnar for slike tilpassingar.»

Jf. også Innst. 165 L (2017-2018) punkt 8.5.1.4:

«Departementet presiserer at fastsetjinga av den nye grensa skjer ved matrikkelføring av oppmålingsforretninga. Dersom det er gjort tilpassingar i terrenget, vil det vere tilpassingane som gjeld – ikkje delingsvedtaket.

Departementet skil mellom tre typar «avvik»:

- tilpassingar innanfor løyvet
- mindre avvik frå løyvet for kunne få ei gagnleg grense ut frå forholda i terrenget
- andre endringar frå løyvet

Det vil i dei fleste tilfella vere nødvendig å kunne gjere tilpassingar eller mindre avvik. Det finst fleire mekanismar som kan sikre den nødvendige fleksibiliteten. For det første bør søknaden og løyvet utformast slik at tiltakshavaren har fleksibilitet til, i samråd med landmålararen, å gjere tenlege tilpassingar innanfor løyvet.

Departementet foreslår dessutan å føre vidare den noverande ordninga, som opnar for å kunne gjere mindre avvik frå løyvet for å kunne få ei gagnleg grense ut frå forholda i terrenget. Departementet held fast ved at slike mindre avvik frå løyvet må leggjast fram for kommunen for godkjenning.

Landmålararen vil vere ansvarleg for at tomtedelinga ikkje skjer i strid med løyvet og vedteken plan eller eventuell dispensasjon frå vedteken plan.»

Bokstav a. Kommunen skal kontrollere innholdet i protokollen i forbindelse med matrikkelføringen, herunder om innholdet i protokollen oppfyller vilkårene i matrikkelforskriften § 38 om protokollering. Protokollen skal bl.a. dokumentere hvordan partene er varslet og hvem som møtte til forretningen.

Bokstav b. Kravet må gjøre rede for alle tilpasninger og mindre avvik, dvs. tilpasninger innenfor tillatelsen eller vedtaket, og mindre avvik fra tillatelsen eller vedtaket for å få en hensiktsmessig grense, jf. matrikkellova § 33 tredje ledd tredje punktum. Dersom det foreligger endringer ut

over dette, kan ikke saken legges fram for matrikkelføring før rette myndighet har godkjent endringene.

Bokstav c. Krav til klarhet i eksisterende eiendomsforhold er et sentralt krav. Ny matrikkelenhet kan bare opprettes når det er klart hvilken enhet den nye enheten blir utskilt fra eller blir opprettet på, jf. matrikkellova § 10 andre ledd. Se dog enkelte unntak når kravet settes fram i samsvar med matrikkellova § 9 første ledd bokstav b til h, jf. bestemmelsen i femte ledd.

Det kan bl.a. innebære at umatrikulert grunn eller uregistrert jordsameie må føres inn i matrikkelen før det kan opprettes nye matrikkelenheter i området. Det samme kan gjelde ved arealoverføring. Det kan også innebære krav om sammenslåing eller klargjøring av "interne" grenser innenfor en eiendomsenhet som i matrikkelkartet står oppført med flere bruksnummer. Ved oppretting av festegrund, må enheten festegrunden er en del av, alltid være ført inn i matrikkelen før festegrunden kan matrikuleres.

I tillegg til klarhet om de geografiske forholdene, kommer krav om hvem som kan kreve matrikkelføring, jf. matrikkellova § 9. Når den nye matrikkelenheten skal opprettes i grunnboken, vil tinglysingsmyndigheten kunne stille ytterligere krav om klarhet. Det gjelder bl.a. hjemmelsforholdet for enheten som den nye enheten blir opprettet på. Som hovedregel må f.eks. et jordsameie være registrert i matrikkelen og grunnboken før det kan skilles ut parseller fra sameiet, jf. matrikkellova § 9 første ledd bokstav a. I noen tilfeller vil rettighetshaver til parsellen dog ha et selvstendig krav på å få denne matrikulert, jf. matrikkellova § 9 første ledd bokstav b, c og h.

Det er viktig at kommunen tar hensyn til dette allerede ved behandlingen av fradelingssøknaden etter plan- og bygningsloven.

Bokstav d. Landmåleren skal bekrefte at matrikkelen og grunnboken, og andre dokumenter som ble lagt fram under forretningen, er undersøkt for de berørte arealene med hensyn på grenser, bruksretter og servitutter. Det gjelder både dokumenter oppgitt av partene og eventuelle ytterligere dokumenter som landmåleren har sørget for å opplyse partene om.

Landmåler skal aktivt medvirke til å rydde opp i rettighetsforholdene, jf. matrikkellova § 33 første ledd. Det er normalt tilstrekkelig at landmåler har undersøkt grunnboksbladet for avgivereiendommen(e). I tillegg må det gå fram at landmåleren har spurt partene om avgivereiendommene(e) har rettigheter på andre eiendommer, som ikke er tinglyst, og som eventuelt også skal gjelde for den utskilte enheten. Det skal også gå fram at landmåler har spurt partene om den nye matrikkelenheten skal ha noen andre rettigheter på (eller avledet fra) avgivereiendommene(e), enn de som går fram av kommunens tillatelse. Ut over dette bærer partene selv ansvaret for å avklare og dokumentere rettighetsforholdene. Når forholdene ligger til rette for det, bør landmåleren forsøke å mekle mellom partene for å oppnå enighet i omtvistede spørsmål.

Bokstav e presiserer at partene skal informeres om hvorvidt landmåleren, eller andre som har utført arbeide med oppmålingsforretningen, er personlig eller økonomisk knyttet til noen av partene.

Det er forvaltningslovens regler om habilitet som legges til grunn for vurderingen om det skal opplyses om tilknytning til en eller flere parter. Landmåleren er i utgangspunktet ikke inhabil selv om kommunen er part i saken, men landmåleren kan ikke representere kommunens eierinteresser. Tilsvarende gjelder for andre som utfører oppmålingsforretning på vegne av kommunen.

Bokstav f. Dokumentasjonen må omfatte nødvendige koordinater for aktuelle grenser og grensemerker. Etter gjeldende standard for stedfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser omfatter dette: «tid (dato) og koordinatene nord, øst og høyde. Tid skal alltid tas med, nord- og øst-koordinat likeså for enhetens representasjonspunkt og normalt for enhetens grenser. Tid i denne sammenheng er tidspunktet når målingen eller stedfestingen skjer. Høyde skal tas med der en enhet er avgrenset vertikalt, og ellers der dette er tjenlig for rekonstruksjon (påvisning) av tidligere målt objekt». Med «andre opplysninger» menes bl.a. opplysninger om representasjonspunkt.

Bokstav g. Det kan skilles mellom: (1) verifisering av eksisterende grense, (2) endring i beskrivelsen av en eksisterende grense, (3) justering av eksisterende grense, (4) etablering av ny grense, (5) etablering av ny grense med avvik. Eksisterende grense regnes som uendret, selv om den er målt inn på nytt og det er satt ned nye grensemerker i den.

Bokstav h. Det må framgå av dokumentasjonen hvem som er utpekt som landmåler etter matrikkellova § 35 andre ledd. Dersom ny autorisert eiendomslandmåler er blitt utpekt under sakens gang, må dette dokumenteres og årsaken til endringen. Autorisasjonen skal dokumenteres med landmålerens autorisasjonsnummer. Landmåleren må bekrefte at forretningen er utført i samsvar med god landmålerskikk og at eventuelle oppgaver som er utført på landmålerens vegne er kontrollert og funnet i orden.

Andre ledd. Bokstav a og b. Ved rekvisisjon av oppmålingsforretning skal det ikke settes fram særskilt krav om matrikkelføring. Når resultatet fra oppmålingsforretningen skal føres i matrikkelen, må det derfor kontrolleres at den som rekvirerte oppmålingsforretningen fortsatt har hjemmel til å kreve matrikkelføring. Der det er fullmektig som har rekvirert oppmålingsforretning, må fullmaktsforholdet kontrolleres. Fullmakt skal ikke være eldre enn 1 år på tidspunkt for matrikkelføring.

Dokumentasjon av hjemmelsgrunnlaget for å rekvirere forretningen vil etter omstendighetene variere avhengig av grunnlaget for rekvisisjonen, jf. de ulike situasjonene for krav om matrikkelføring som er regnet opp i matrikkellova § 9.

Hvis den kommunale tillatelsen forutsetter at det for eksempel må inngås avtale om atkomst, må det være inngått avtale som oppfyller kravene for tinglysning, før matrikkelføring kan skje.

I utgangspunktet kreves det original fullmakt. Fullmakten skal ikke være mer enn 1 år gammel. Se likevel merknad til matrikkelforskriften § 23 første ledd.

Bokstav c presiserer at det skal foreligge dokumenter som er nødvendig for å oppfylle vilkår fastsatt i kommunens tillatelse eller vedtak.

Bokstav d presiserer at det også skal foreligge dokumenter vedrørende rettigheter som partene ønsker tinglyst samtidig med matrikkelføringen. Det kan være rettigheter som blir liggende på annet matrikkelnummer etter at grensene er endret, eller andre rettigheter som partene ønsker å få ordnet opp i ved opprettelse av ny matrikkelenhet eller endring av grenser ved arealoverføring eller grensejustering. Avtaler som skal tinglyses, må settes opp slik at disse kan tinglyses samtidig med matrikkelføringen. Kommunen skal kontrollere at dokumentene foreligger som forutsatt i protokollen, men skal ikke godkjenne innholdet i dokumentene. Dette kan f.eks. gjelde dokumenter om sletting av rettigheter som ikke lenger skal gjelde, eller dokumenter som gjelder nye rettigheter. Dokumentasjonen kan også gjelde eksisterende rettigheter som fortsatt skal hvile på avgivereiendom eller som skal overføres fra avgivereiendom til ny eiendom som ledd i opprydding av rettighetsforholdene.

Bokstav e. Det skal dokumenteres at det eventuelt er adgang for å unnlate merking og måling, og at dette ikke er til ulempe for matrikkelenheten. Krav til måling og dokumentasjon av grenser er gitt i matrikkelforskriften § 41.

Tredje ledd slår fast at stedfestingsavtaler som gjelder stedbundne rettigheter, kan refereres i matrikkelen etter reglene i matrikkelforskriften § 44 som ledd i matrikkelføringen av oppmålingsforretningen. Det gjelder avtale om stedfesting av tinglyst stedbunden rettighet til grunn som gjelder del av eksisterende grunneiendom, anleggseiendom, jordsameie, festegrunn eller uteareal til eierseksjon, jf. matrikkelforskriften § 44 første ledd bokstav c, og avtale om stedfesting av tinglyst stedbunden rettighet til konstruksjonselementer som er del av konstruksjon eller bygning matrikulert som anleggseiendom, jf. matrikkelforskriften § 44 første ledd bokstav d. Andre stedfestingsavtaler kan ikke refereres som ledd i matrikkelføring av oppmålingsforretning. Kravet om at stedfestingsavtalen skal gjelde tinglyst rettighet, kan oppfylles ved at rettigheten blir tinglyst sammen med tinglysingen av meldingen om matrikkelføringen av forretningen. Kommunen må i slike tilfeller vente med å ta endelig stilling til om stedfestingsavtalen kan refereres til saken kommer tilbake fra tinglyssmyndigheten. Kommunen kan deretter utstede matrikkelbrev og avslutte saken.

Fjerde ledd. Kommunen kan opprette ny matrikkelenhet uten at oppmålingsforretning er avsluttet om rekvirenten søker om dette og det foreligger særlige grunner, jf. § 25.

Femte ledd. Gjeldende matrikkellova § 10 første ledd første punktum slår fast at det må foreligge tillatelse etter plan- og bygningsloven før ny grunneiendom mv. kan føres inn i matrikkelen. Kravet om søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven er imidlertid ikke absolutt. Bygge- og anleggstiltak er bl.a. unntatt fra søknadsplikten dersom tiltaket blir tilfredsstillende behandlet etter andre lover, jf. forskrift 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak § 4-3 første og andre ledd. Når anleggstiltaket på denne måten er unntatt fra søknadsplikten, vil også den tilhørende eiendomsutformingen være unntatt.

Det gjelder for det første følgende anleggstiltak som behandles etter annet lovverk:

- offentlige veganlegg som anlegges etter vegloven så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan
- vannkraftanlegg eller andre tiltak i vassdrag som er gitt konsesjon etter industrikonsesjonsloven, vassdragsreguleringsloven eller vannressursloven, samt bygninger eller bygningstekniske installasjoner i tilknytning til slike anlegg
- anlegg for fordeling av elektrisk energi som bygges med hjemmel i områdekonsesjon samt fjernvarmeanlegg som er gitt fjernvarmekonsesjon etter energiloven, samt bygninger eller bygningstekniske installasjoner i tilknytning til slike anlegg
- nettanlegg, anlegg for fornybar energiproduksjon og andre anlegg som er gitt konsesjon etter havenergilova
- steinbrudd, gruver og massetak med tilhørende knuseverk og sorteringsanlegg som er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og som er gitt konsesjon etter mineralloven
- jernbaneanlegg, herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane, etter jernbaneloven så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan
- oppføring, gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger, herunder tiltak i grunnen og sjøgrunnen ved slike innretninger, etter havne- og farvannsloven

Om tiltaket er omfattet av unntaket, må vurderes opp mot det enkelte tiltaket og tilhørende spesiallovgivning. Offentlige veganlegg som anlegges etter vegloven, vil for eksempel være unntatt bare så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan. Dersom den

aktuelle eiendomsgrensen er vist i reguleringsplanen, må vilkåret om at tiltaket skal være «detaljert avklart» anses å være oppfylt. Videre tilsier formålet med unntaksbestemmelsen at tilsvarende må gjelde der eiendomsgrensen settes i samsvar med arealformålet i reguleringsplanen. Utover disse tilfellene vil unntaksbestemmelsen i utgangspunktet ikke komme til anvendelse med mindre det er konkrete holdepunkter for dette i den aktuelle planen. Dette gjelder både ved oppretting av ny matrikkelenhet og ved arealoverføring.

Ovennevnte bygge- og anleggstiltak omfattes av plan- og bygningsloven og kan bare gjennomføres uten søknad og tillatelse forutsatt at de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd. Det gjelder også eiendomsutforming. Om eiendomsutforming for eksempel kommer i strid med kommuneplanens arealdel, vil det således være behov for endring av planen eller dispensasjon for at tiltaket skal kunne gjennomføres.

Unntaket fra søknadsplikten gjelder også eiendomsutforming som er en del av bygge- og anleggstiltak som helt eller delvis er unntatt plan- og bygningsloven etter plan- og bygningsloven § 1-3, dvs.

- rørledninger i sjø for transport av petroleum med tillatelse etter petroleumsloven
- anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi, med tilhørende elektrisk utrustning og bygningstekniske konstruksjoner, med anleggskonsesjon etter energiloven, jf. energiloven § 3-1 tredje ledd

Det vises her til merknaden til § 1-3 i Ot.prp. nr. 32 (2007-08) om plandelen.

Unntaket fra søknadsplikten kan også få anvendelse i andre tilfeller som eventuelt ikke er omfattet av plan- og bygningsloven.

Det skal holdes oppmålingsforretning på ordinær måte.

Unntaket innebærer kun at kravet om søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven faller bort. Øvrige krav til dokumentasjon knyttet til oppmålingsforretningen og matrikuleringen, gjelder fullt ut, herunder kravene til rekvisisjon, jf. § 23, og dokumentasjon etter § 27 første til tredje ledd. Det må foreligge dokumentasjon for at kravet om matrikulering er i samsvar med planen, konsesjonen, godkjennelsen eller tillatelsen for tiltaket behandlet etter vedkommende lov. Kommunen må bli forelagt kart og dokumentasjon som gir nødvendig grunnlag for å avholde oppmålingsforretningen, og som dokumenterer at vedkommende eiendomstiltak er unntatt fra søknadsplikten. Framsatt krav om matrikulering må være i samsvar med vedkommende plan, konsesjon, godkjennelse eller tillatelse. Det betyr ikke nødvendigvis at de nye eiendomsgrensene må følge de faktiske bygningskroppene. Alt etter tiltakets art kan dette kreve større arealer i form av tilkomst, sikringssoner eller liknende. Etter forholdene kan det også omfatte sideareal til uendret bruk, for eksempel i forbindelse med veganlegg. Det er likevel bare eiendomsutforming som er knyttet til de bygningsmessige eller konstruksjonsmessige delene som ellers er unntatt fra søknadsplikten, som faller inn under bestemmelsen. Eiendom til for eksempel rene bolig- eller kontorbygninger må således søknadsbehandles på ordinær måte.

Unntaket fra søknadsplikten endrer ikke reglene for hvem som kan kreve matrikkelføring, jf. matrikkellova § 9, § 14, § 15, § 16, § 17 og § 18. Dersom tiltakshaver skal sette fram kravet, må vedkommende ha særskilt fullmakt fra den som har grunnbokshjemmelen til vedkommende eiendom. Dette er likevel ikke nødvendig når tiltakshaver har et selvstendig rettsgrunnlag, for

eksempel ved at tiltakshaver lovlig har overtatt grunnen ved ekspropriasjon, jf. matrikkellova § 9 første ledd bokstav c.

Unntaket fra søknadsplikten kan også være anvendelig for allerede anlagte tiltak. Forutsetningen for dette er også her at kravet om matrikulering er i samsvar med vedkommende plan, konsesjon, godkjenning eller tillatelse. Det kan for eksempel gjelde

- gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger etter luftfartsloven
- gjenoppføring og reparasjon av moloer og annet dekningsverk i sjø der Kystverket eller kommunen er tiltakshaver

I noen tilfeller er unntaket fra kravet om søknad og tillatelse knyttet til fysiske tiltak som ikke krever noen form for særskilt eiendomsutforming. Slike tiltak vil i utgangspunktet ikke være omfattet av unntaket etter fjerde ledd selv om tiltaket er nevnt i byggesaksforskriften § 4-3. Det gjelder bl.a.

- landbruksveier som er godkjent etter skogbrukslova eller jordlova
- flytende akvakulturanlegg i sjø som er gitt tillatelse etter akvakulturloven
- gjerder og anlegg i reindriften som er godkjent etter reindriftsloven § 24

Eiendomsutforming i forbindelse med tiltak som nevnt i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2, er ikke omfattet av unntaket.

Sjette ledd. Som hovedregel må grunnen være registrert i matrikkelen og grunnboken før det kan skilles ut parseller fra grunnen, jf. første ledd bokstav c og matrikkellova § 10 andre ledd. Som hovedregel må derfor grunnen være registrert i matrikkelen og grunnboken før det kan skilles ut parseller fra grunnen. Det kan bl.a. innebære at umatrikulert grunn eller uregistrert jordsameie må føres inn i matrikkelen før det kan gjennomføres arealoverføringer eller opprettes nye matrikkelenheter i området. Det kan også innebære krav om sammenslåing eller klargjøring av «interne» grenser innenfor en eiendomsenhet som i matrikkelkartet står oppført med flere bruksnummer. Det er viktig at kommunen tar hensyn til dette allerede ved behandlingen av søknaden etter plan- og bygningsloven.

Hva som menes med geografisk klarhet i matrikkellova § 10 andre ledd må imidlertid vurderes konkret i de enkelte situasjonene nevnt i matrikkellova § 9 første ledd bokstav b til h. I noen slike unntakstilfeller vil rettighetshaver til parsellen likevel ha krav på å få denne matrikulert selv om det av matrikkelen ikke framgår klart hvilken matrikkelenhet parsellen skal utskilles fra eller opprettes på, for eksempel fordi enheten er uregistrert.

Grunnlaget for unntaket må dokumenteres, jf. § 23. Dette vil avhenge av de ulike situasjonene nevnt i matrikkellova § 9 første ledd bokstav b til h. For eksempel gjelder bokstav b der noen ved dom har overtatt eiendomsretten til det som skal bli den nye matrikkelenheten. Dommen må på tilfredsstillende måte dokumentere at vedkommende har det nødvendige rettsgrunnlaget for å kunne kreve matrikulering av det aktuelle grunnstykket. Rettsgrunnlaget må dessuten være gjennomførbart.

Ved oppretting av festegrunn, må enheten festegrunnen er en del av, alltid være ført inn i matrikkelen før festegrunnen kan matrikuleres. Krav til klarhet i grunnboken vil være til hinder for dette. Festegrunn kan derfor ikke opprettes i uregistrert jordsameie. Slike tilfeller må eventuelt løses ved at jordsameiet registreres eller ved at festeretten lar seg knytte til en hel grunneiendom.

Tilsvarende dokumentasjonskrav gjelder også de andre situasjonene, dvs. ekspropriasjon etter bokstav c, erverv til offentlig vei og jernbane etter bokstav f, og innløsning av festegrunn etter bokstav h. Unntaksbestemmelsen omfatter på tilsvarende måte også bokstav d om etablering av fast anlegg på eierløs sjøgrunn eller i eierløs undergrunn og bokstav e hvor noen med hjemmel i lov utøver eiendomsrett over grunnen når ingen har grunnbokshjemmel til denne.

Unntaksadgang gjelder også for krav fra stat eller kommune etter bokstav g om fradeling av hele teiger og enheter som blir delt av kommunegrense. Det er også gitt en mer begrenset unntaksadgang for arealoverføring, jf. § 33.

Sjuende ledd. Bestemmelsen slår fast at matrikkelenhet større enn 100 daa kan opprettes uten at alle eksisterende grenser blir merket og målt. I utgangspunktet må hele arealet være avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift i kommuneplanens arealdel, men bestemmelsen åpner for at mindre deler kan være avsatt til andre formål. Noen eksakt skranke er ikke angitt, men «i hovedsak» må anses å være mer en 80 %. Bestemmelsen er en konkretisering av matrikkellova § 10 fjerde ledd bokstav b.

Hovedregelen i matrikkellova er at alle grenser til en ny enhet skal merkes og måles før enheten kan føres inn i matrikkelen, jf. matrikkellova § 34 første ledd første punktum. (Se likevel matrikkellova § 6 andre ledd om oppretting av ny enhet uten fullført oppmålingsforretning.) Merking og måling er ikke nødvendig for grenser som er tilfredsstillende målt og merket i tidligere forretning, jf. matrikkellova § 34 første ledd andre punktum, eller ved matrikulering av umatrikulert grunn eller registrering av uregistrert jordsameie, jf. matrikkellova § 34 tredje ledd.

Merking kan i tillegg utelates når merkingen i seg selv er problematisk, jf. matrikkelforskriften § 41 andre ledd.

I tillegg kommer noen situasjoner hvor det ikke er nødvendig å kreve merking og måling av eksisterende grense, jf. matrikkellova § 10 fjerde ledd:

«Ny matrikkeleining kan opprettast sjølv om nokon av dei eksisterande grensene ikkje er merkte og målte, dersom dette ikkje er til ulempe for utnytting av matrikkeleininga, og:

- a) det er godtgjort at vedkommande grense er omstridd,
- b) eininga er så stor at det er urimeleg å krevje oppmåling av vedkommande grense, eller
- c) det av andre grunnar ikkje er formålstenleg å krevje måling eller merking av vedkommande grense.»

Matrikkellova § 10 fjerde ledd bokstav a gjelder der det er tvist om noen av de eksisterende grensene. Hovedregelen er at tvist om eksisterende grenser ikke er til hinder for å opprette ny enhet – også om tvisten medfører at ny grense ikke kan merkes i det punktet der den nye grensa møter den omstridte grensa, men må merkes med retningsvisere eller liknende.

Enheten kan ikke opprettes dersom tvisten medfører tvil om:

- forståelsen av kommunens tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m, jf. matrikkellova § 10 første ledd
- hvilken matrikkelenhet den nye enheten skilles fra, jf. matrikkellova § 10 andre ledd
- vilkårene etter matrikkellova er oppfylt, jf. matrikkellova § 22 første ledd
- Enheten kan heller ikke opprettes dersom tvisten på annen måte er til hinder for formålet med utnyttingen av den nye enheten, jf. matrikkellova § 10 fjerde ledd bokstav c

Matrikkellova § 10 fjerde ledd bokstav b gjelder så store enheter at det er urimelig å kreve oppmåling av alle eksisterende grenser. Dette er konkretisert i bestemmelsen her.

Matrikkellova § 10 fjerde ledd bokstav c gjelder når det av andre grunner ikke er formålstjenlig å kreve måling eller merking av vedkommende grense. Denne type situasjoner gjelder spesifikke forhold knyttet til den aktuelle grensa, og reguleres av matrikkelforskriften § 41 andre ledd. Dette kan for eksempel gjelde en grense som strekker seg utover i vassdrag eller sjø, og grenser på fortau og i vegbane.

§ 28 Opprettelse av nytt jordsameie

Nytt jordsameie kan bare opprettes av jordskifteretten.

Til § 28 Opprettelse av nytt jordsameie

(Jf. matrikkellova § 10)

Det skal i utgangspunktet ikke opprettes nye jordsameier, men jordskifterettene har adgang til dette i enkelte unntakstilfeller som f.eks. kan oppstå ved omdanning av eksisterende jordsameier, jf. omtale i Innst. 165 L (2017-2018) punkt 8.8.1:

«I regelen kan og bør alle nye realsameige bli oppretta som grunneigedommar.

Departementet understrekar at registrering av eksisterande uregistrerte jordsameige etter definisjonen ikkje er oppretting av nye matrikkeleiningar. Departementet kan likevel ikkje sjå vekk frå at det i unntakstilfelle kan vere behov for å opprette eit nytt jordsameige – til dømes ved geografisk deling av eit registrert jordsameige i to separate matrikkeleiningar.»

Behovet for å opprette nye realsameier vil i de fleste tilfeller mest hensiktsmessig dekkes ved å opprette sameiet på egen selvstendig grunneiendom og sikre koblingen mot matrikkelenhetene som skal stå som eiere gjennom tinglysing. Framgangsmåten kan benyttes både av jordskifteretten og kommunen. Denne type løsninger kan for eksempel benyttes når det er behov for å etablere felles lekeplass eller parkeringsplass som sameie mellom eiendommer i et boligfelt.

§ 29 Matrikulering av anleggseiendom

(1) Ved opprettelse av anleggseiendom skal dokumentasjonen nevnt i § 27 også omfatte nødvendig skriftlig avtale eller annet nødvendig rettsgrunnlag som gir rett til oppføring av den bygning eller konstruksjon som anleggseiendommen skal omfatte.

(2) En del av en bygning som skal danne en selvstendig anleggseiendom, skal være en separat enhet som er konstruksjonsmessig og funksjonelt skilt fra andre deler av bygningen. Anleggseiendom i sjø skal være fast og varig forbundet med grunnen eller landet.

(3) Anleggseiendom i undergrunnen skal beskrives som et lukket volum.

(4) Festegrunn kan ikke inngå som del av anleggseiendom.

(5) Anleggseiendom kan ikke opprettes på en slik måte at del av grunneiendom som overlappes av anleggseiendommens omriss avtegnet på jordoverflaten, ikke kan nyttes som grunneiendom på en hensiktsmessig måte.

(6) Innretninger som kan registreres i petroleumsregisteret eller i akvakulturregisteret, kan ikke etableres som anleggseiendom.

Til § 29 Matrikulering av anleggseiendom

(Jf. matrikkellova § 10)

Særlige krav til dokumentasjon og vilkår ved matrikulering av anleggseiendom framgår av matrikkellova § 11:

«Ved oppretting av anleggseiendom må det liggje føre dokumentasjon for nødvendig godkjenning etter plan- og bygningslova som viser grensene for den bygningen eller konstruksjonen som blir søkt oppretta som anleggseiendom. Det same gjeld når eksisterande bygning og konstruksjon skal opprettast som anleggseiendom. Matrikulering av anleggseiendom som gjeld anlegg som ikkje eksisterer, kan først skje når vilkåra for igangsetting av tiltaket etter plan- og bygningslova er oppfylte. Vedkommande anleggseiendom skal vere ei sjølvstendig funksjonell eining, klart og varig skilt frå den eller dei grunneigedommane eller anleggseiedommane den nye anleggseidommen eventuelt blir skilt frå.

Anleggseiendom som skal delast frå annan eigedom, kan berre opprettast dersom:

- a) bygningen eller konstruksjonen strekkjer seg inn over eller under ein annan eigedom, og
- b) den delen av ein eigedom som ligg over eller under anleggseidommen framleis kan utnyttast til eit sjølvstendig formål.

Grensene for anleggseidommen skal svare til dei fysiske yttergrensene for eininga, med nødvendige tilpassingar. Anleggseiendom i undergrunnen skal omfatte nødvendig tryggleikssone.

Dersom anleggseiendom og grunneigedom skal utnyttast under eitt, må det liggje føre dokument om dette og fråsegn om at eigedommane ikkje kan omsetjast eller pantsetjast kvar for seg.»

Oppretting av anleggseiendom krever to tillatelser etter plan- og bygningsloven, en delingstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m, og en tillatelse for selve byggetiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a. Tillatelsene bør normalt behandles under ett. De materielle vilkårene for delingstillatelsen framgår av plan- og bygningsloven § 26-1. I tillegg kommer vilkårene for å kunne opprette anleggseiendom etter matrikkellova, jf. matrikkellova § 8, § 10, § 11 og § 34 første og andre ledd. Kommunen bør vurdere om vilkårene er til stede etter matrikkellova allerede under behandlingen av søknaden om oppretting av anleggseidommen etter plan- og bygningsloven. Matrikulering kan ikke skje før det er gitt tillatelse om igangsetting etter plan- og bygningsloven (igangsettingstillatelse).

Også matrikulering av eksisterende anlegg krever behandling etter plan- og bygningsloven, jf. matrikkellova § 11 første ledd andre punktum. Matrikulering av eksisterende anlegg kan ikke gjøres etter reglene om matrikulering av umatrikulert grunn. Eiendomsvolum opprettet før ikraftsettingen av matrikkellova anses ikke som anleggseiendom. Dersom et slikt volum skal registreres som anleggseiendom, må volumet registreres etter reglene om oppretting av ny matrikkelenhet. Det gjelder også volum opprettet med gårds- og bruksnummer etter

delingsloven som ikke ble omregistrert innen fristen 31. desember 2012 etter overgangsreglene i § 67.

Uavhengig av enhetens utstrekning oppover og nedover, skal relevante fysiske avgrensinger være målt inn eller fastsatt på grunnlag målinger og tegningsmateriale.

Første ledd. «Annet nødvendig rettsgrunnlag» kan være rettskraftig skjønn for at det er ervervet volum i undergrunn eller luftrommet til matrikkelenheter. Med slikt grunnlag kan erververen selv søke om tillatelse til tiltaket etter plan- og bygningsloven og matrikkellova, jf. matrikkellova § 9 første ledd bokstav b. Dersom etablering skjer ved okkupasjon i eierløs undergrunn, luftrom eller sjøområde, vil dette vanligvis ikke kunne dokumenteres på annen måte enn ved egenerklæring, evt. ved henvisning til reguleringsplan. Reglene i matrikkelforskriften § 27 gjelder også matrikulering av anleggseiendom.

Andre ledd. Anleggseiendom bør på same måte som andre matrikkelenheter være uavhengige og funksjonelle enheter. Anleggseiendom bør ha begrenset hopehav med naboeiendom, og være tilstrekkelig konstruksjonsmessig adskilt fra disse. Anleggseiendom bør normalt kunne aksepteres som et selvstendig forsikringsobjekt. Anleggseiendom bør normalt kunne vedlikeholdes uavhengig av naboeiendom.

Vilkåret om separate funksjonelle enheter går også fram av matrikkellova § 11 første ledd fjerde punktum. I tillegg kommer de vurderingene som gjelder opprettelse og endring av eiendom som kommunen skal foreta etter plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 26-1. Det omfatter bl.a. krav til vannforsyning (§ 27-1), avløp (§ 27-2) og atkomst (§ 27-4).

Kravet er ikke til hinder for at anleggseiendommen kan ha behov for visse fellesfunksjoner med naboeiendommen. Kommunen kan sette som vilkår for å opprette anleggseiendom, at slike funksjoner er sikret som tinglyste rettigheter, jf. matrikkellova § 11 fjerde ledd, men kommunen kan ikke avvise søknaden ved å vise til at den type fellesskap mer hensiktsmessig kan ordnes i form av sameie. Grensene for anleggseiendommen skal følge de fysiske yttergrensene for enheten, med nødvendige tilpasninger, jf. matrikkellova § 11 tredje ledd første punktum..

Dersom kommunen i sin tillatelse etter plan- og bygningsloven har forutsatt at anleggseiendom og grunneiendom skal utnyttes under ett, skal avtale som sikrer at slik utnytting skjer, inngå i dokumentasjonen, jf. matrikkellova § 11 fjerde ledd. Kommunen må sørge for at dokumentet som sikrer at enhetene ikke kan omsettes eller pantsettes hver for seg, blir tinglyst.

Andre punktum presiserer kravet om at anleggseiendom i sjø skal være varig forbundet med land eller tilstøtende sjøgrunn.

Tredje ledd. Anleggseiendommen skal måles, eller fastsettes på grunnlag av målinger og tegningsmateriale, slik at den ytre begrensningen med eventuelle sikringssoner er beskrevet i alle retninger.

I tillegg til den ytre begrensningen av anleggseiendommen, må det angis om anleggseiendommen skal ha eiendomsrett videre nedover i undergrunnen så langt vanlig eiendomsrett rekker. I de tilfellene en grunneiendom blir helt avskåret av anleggseiendommen, og ikke vil kunne unytte undergrunn under anleggseiendommen uten å gå over andre eiendommer, skal anleggseiendommen ha eiendomsrett videre nedover i undergrunnen under denne eiendommen så langt eiendomsretten går nedover.

Fjerde ledd. Anleggseiendom kan ikke fradeles fra festegrunn. Det er likevel ikke til hinder for at anleggseiendom kan gå under eller over festegrunn forutsatt at det er avklart og avtalt med

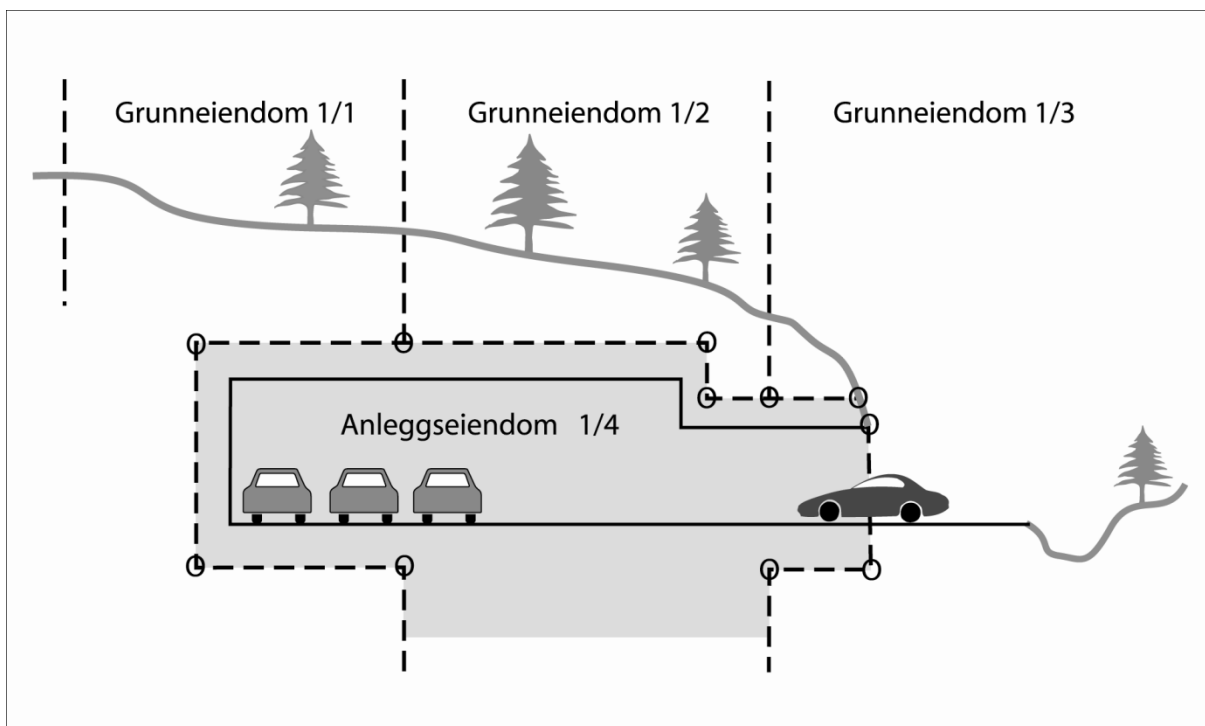
festeren hvilke retter han har og hvordan festeforholdet skal være etter etablering av anleggseiendommen. Deler av anleggseiendom kan ikke festes bort for mer enn ti år, jf. matrikkellova § 12.

Femte ledd. Tiltak som med hele sitt omriss skal stå direkte på grunneiendommen, kan ikke etableres som anleggseiendom. Andre tiltak som ligger over eller under grunneiendom, og forhindrer en etter kommunens skjønn formålstjenlig utnytting av grunneiendommen på vedkommende sted, kan heller ikke registreres som anleggseiendom.

Sjette ledd. Innretninger som kan registreres i petroleumsregisteret, jf. lov 29. november 1996 nr. 72 om petroleumsvirksomhet § 4-2 og § 4-3 eller akvakulturregisteret, jf. lov 17. juni 2005 nr. 79 om akvakultur (akvakulturloven) § 18, kan ikke etableres som anleggseiendom.

Eksempler på registrering av anleggseiendom

Figur 29.1 Parkeringshus i fjellhall registrert som anleggseiendom



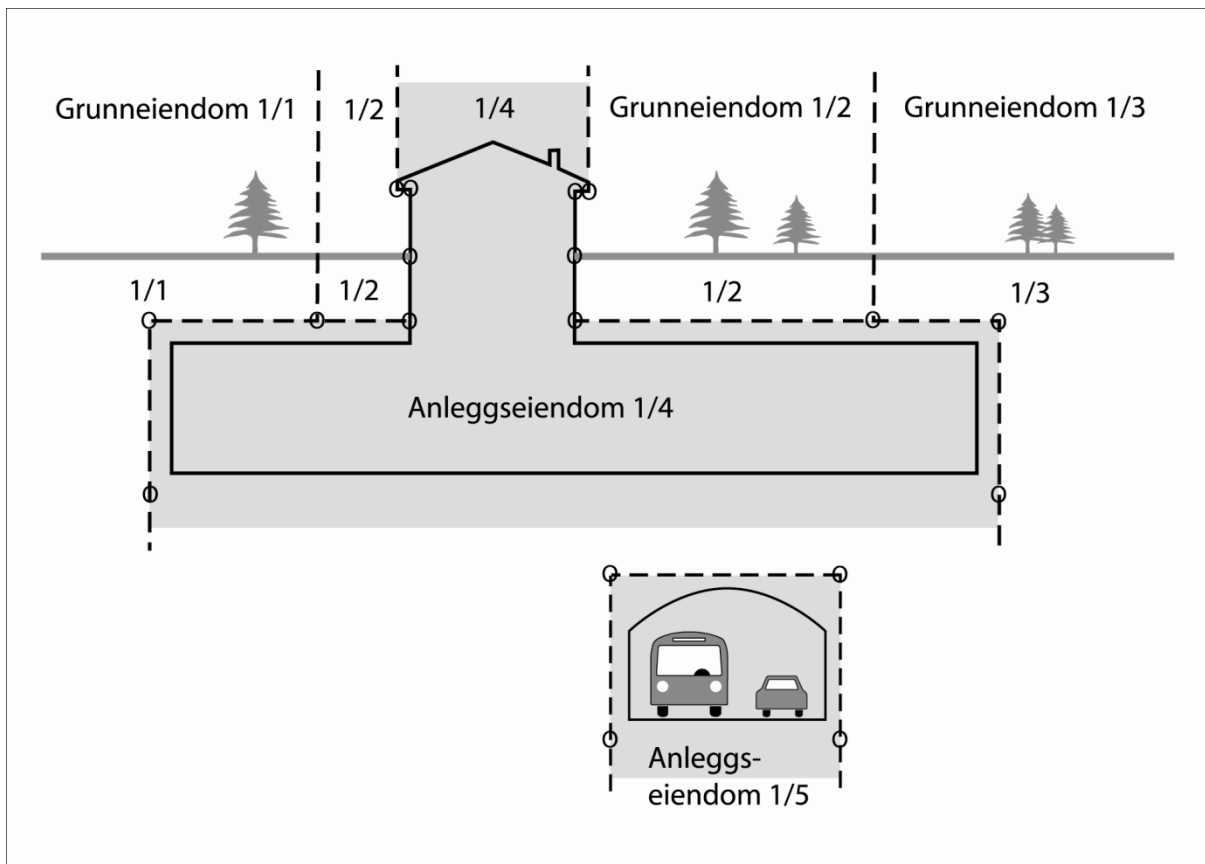
Anleggseiendom 1/4 er fradelt grunneiendom 1/1, 1/2 og 1/3.

For grunneiendom 1/2 innebærer fradelingen at grunneiendommen ikke kan utnytte grunnen under anleggseiendommen. Fradelingen må derfor skje på en slik måte at undergrunnen her følger anleggseiendommen. Anleggseiendommen må sikres atkomstrett via grunneiendom 1/3.

Punkter som må koordinatbestemmes, er markert med en sirkel.

Eksemplet svarer figur 17.1 i Ot. prp. nr. 70 (2004-2005).

Figur 29.2 To lag med anleggseiendom



Eksemplet viser opprettelse av to anleggseiendommer 1/4 og 1/5.

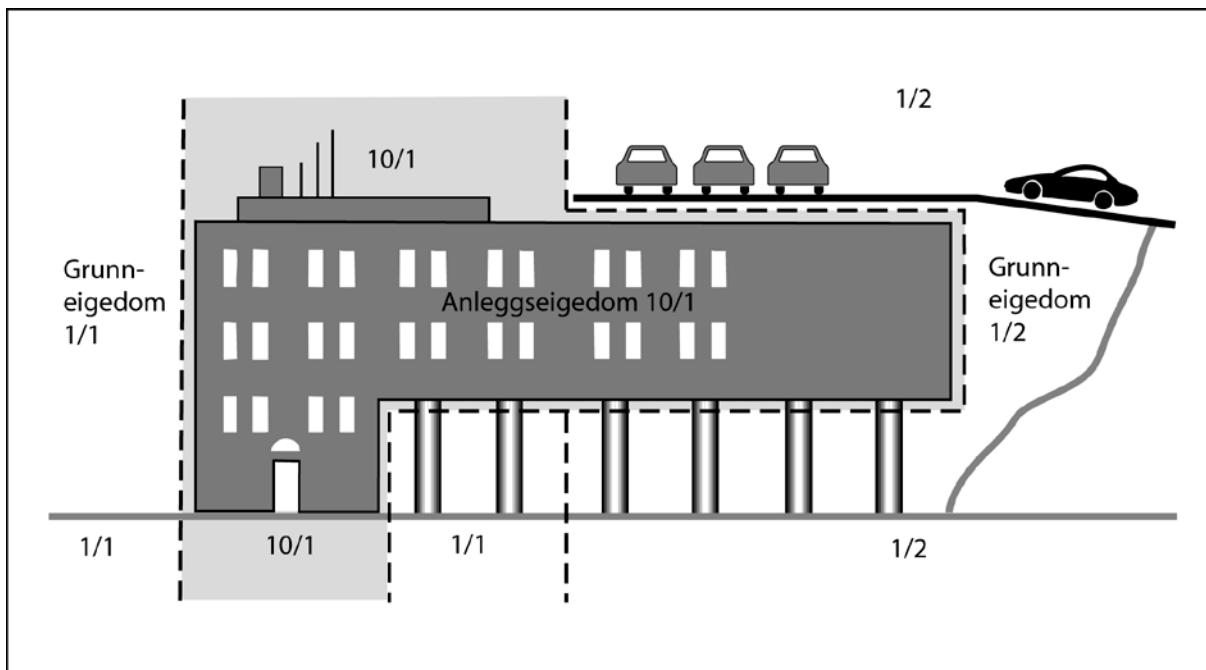
Anleggseiendom 1/4 er fradelt grunneiendom 1/1, 1/2 og 1/3. For grunneiendom 1/2 innebærer fradelingen at grunneiendommen ikke kan utnytte grunnen under anleggseiendommen. Fradelingen må derfor skje på en slik måte at anleggseiendom 1/4 får eiendomsretten til denne grunnen. I dette eksempelet bestemte eierene til 1/1 og 1/3 at også undergrunnen under disse eiendommene skulle følge 1/4. Dette kunne eventuelt også vært et krav i reguleringsplanen. Anleggseiendom 1/4 er knyttet til en konstruksjon som er slik at luftrommet over taket må følge anleggseiendommen. Eieren av grunneiendom 1/2 kan ikke holde denne delen tilbake når anleggseiendom 1/4 skilles fra 1/2.

En vegtunnel blir i etterhånd opprettet i eierløs undergrunn under anleggseiendom 1/4 som anleggseiendom 1/5. Siden tunnelen anlegges i eierløs undergrunn, skjer opprettelsen av anleggseiendom 1/5 ved okkupasjon og ikke ved fradeling. Okkupasjonen kan omfatte en udefinert undergrunn, men må defineres eksakt sidevegs og oppad.

Punkter som må koordinatbestemmes, er markert med en sirkel.

Eksemplet svarer figur 17.2 i Ot. prp. nr. 70 (2004-2005).

Figur 29.3 Anleggseiendom som overbygg over tilgrensende grunneiendom



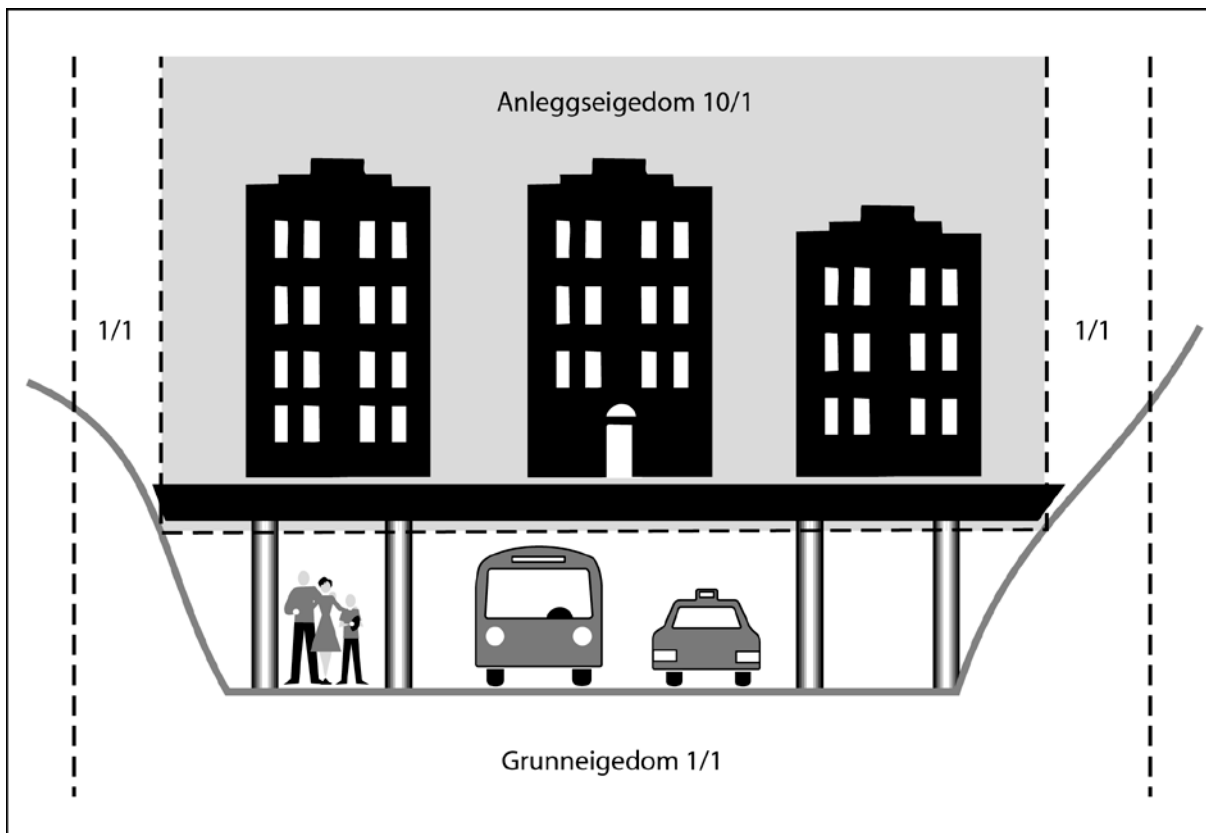
Eksemplet viser en anleggseiendom 10/1 som strekker seg inn over tilgrensende grunneiendommer 1/1 og 1/2.

Det er en forutsetning at grunnen under anleggseiendommen kan utnyttes til et selvstendig formål. Anleggseiendommen må ha tinglyst bruksrett til søyler osv. etablert på vedkommende grunneiendommer. Den delen av grunnflaten som legger beslag på grunnen under anleggseiendommen, må følge anleggseiendommen.

Eksemplet illustrerer at det er viktig å avklare hvilke eiendommer som skal disponere overliggende luftrom. Her disponerer anleggseiendommen den ene delen av taket, mens nabogrunneiendommen disponerer den andre delen. Det får betydning for hvilken eiendom som blir «eier» av luftrommet over.

Eksemplet svarer figur 17.3 i Ot. prp. nr. 70 (2004-2005).

Figur 29.4 Oppretting av anleggseiendom på lokk over grunneiendom



Eksemplet illustrerer at anleggseiendom kan opprettes for bygning på «lokk» over annen grunneiendom.

Anleggseiendommen omfatter alt volum fra en horisontal grenseflate under lokket og oppover, mens grunneiendommen omfatter alt fra grenseflaten og nedover i grunnen. Løsningen forutsetter at grunneiendommen fortsatt kan utnytte jordoverflaten under lokket til et selvstendig formål, og at arealet mellom bygningsdelene er en integrert del av «lokkonstruksjonen».

I dette eksemplet ville det kanskje være like naturlig «å flytte jordoverflaten opp» slik at bygningene stod oppført på grunneiendommen, mens trafikkarealet blir skilt ut som en egen anleggseiendom. Til sist er det kommunen som må avgjøre hva slags løsninger som lar seg realisere.

Eksemplet svarer figur 17.4 i Ot. prp. nr. 70 (2004-2005).

Anleggseiendom som funksjonell enhet

Det bør i utgangspunktet være samsvar mellom matrikkelenheten og det som til daglig blir oppfattet som en eiendom. Dette er nærmere omtalt i Ot. prp. nr. 70 (2004-2005) punkt 17.2.2:

«Departementet foreslår derfor at det som utgjør ei samla bygnings- eller konstruksjonsvis eining skal kunne matrikulerast som éin anleggseigedom, uavhengig av eigedommarr som ligg over eller under anleggseigedommen. Dessutan bør ein anleggseigedom som i

realiteten disponerer luftrommet som ligg over, matrikulerast slik at den strekkjer seg så langt oppover i lufta som privat eigedomsrett når etter alminnelege reglar, utan at dei øvre grensene for anleggseigedommen er endeleg fastlagt. Det vil f.eks. vere lite formålstenleg om ein underliggjande opphavleg grunneigedom framleis skal ha eigedomsrett til luftrommet over ein anleggseigedom som i realiteten «disponerer» lufta dersom denne er bygd opp med ein ordinær takkonstruksjon med piper, luftkanalar, antenner, takterrasse, o.l. Tilsvarende må gjelde nedover i grunnen for ein anleggseigedom som ligg under andre eigedommar. Uavhengig av utstrekninga av eigedomsretten oppover og nedover, legg departementet vekt på at reglane for dokumentasjon og oppmåling blir utforma slik at relevante fysiske avgrensingar blir målte og lagt inn på kart.

Departementets forslag inneber at ein anleggseigedom kan leggje beslag på ein del av arealet på jordoverflata gjennom å disponere både luftrom og undergrunn for ein del av grunnriset til bygningen. Eit slikt areal vil i realiteten vere delt frå den opphavlege grunneigedommen på ein måte som gjer at grunneigedommen blir fullstendig fortrent frå det aktuelle arealet, jf. merknadene til § 11.

I samsvar med forslaget frå utvalet skal grunneigedommen som anleggseigedommen strekkjer seg over eller under, vere intakt i den forstand at den framleis kan utnyttast til eit sjølvstendig formål. Dersom f.eks. behovet for fundamentering eller undergraving blir så massivt at det ikkje kan tenkjast noko form for sjølvstendig utnytting av den delen av grunneigedommen som ligg over eller under anleggseigedommen, vil anlegget bli å sjå på som ein ordinær bygning eller konstruksjon *på* grunneigedommen, og såleis som ledd i byggjesaka bli møtt med krav om frådeling og samanføyning, eventuelt arealoverføring eller grensejustering.»

Når et anlegg delvis blir matrikulert som grunneiendom og delvis som anleggseiendom, må det foreligge erklæring om at anleggseiendommen eller grunneiendommen ikke kan avhendes eller pantsettes hver for seg. Det er derfor nødvendig at det på tidspunktet for etablering blir tinglyst slik erklæring både på grunneiendommen og anleggseiendommen.

Anleggseiendom i sjø og i «eierløst» område

Oppretting av anleggseiendom i «eierløst» område, for eksempel i undergrunnen nedenfor sonen som omfattes av privat eiendomsrett, er ikke å regne som utskilling fra overflateeiendommen. I eierløst område i grunnen opprettes anleggseiendom uten at det må innhentes samtykke fra eier av overflaten. Hvor langt eiendomsretten strekker seg ned i grunnen eller oppover i luften, må vurderes konkret i hvert tilfelle.

Oppretting av anleggseiendom i sjø er nærmere omtalt i Ot. prp. nr. 70 (2004-2005) punkt 17.2.3:

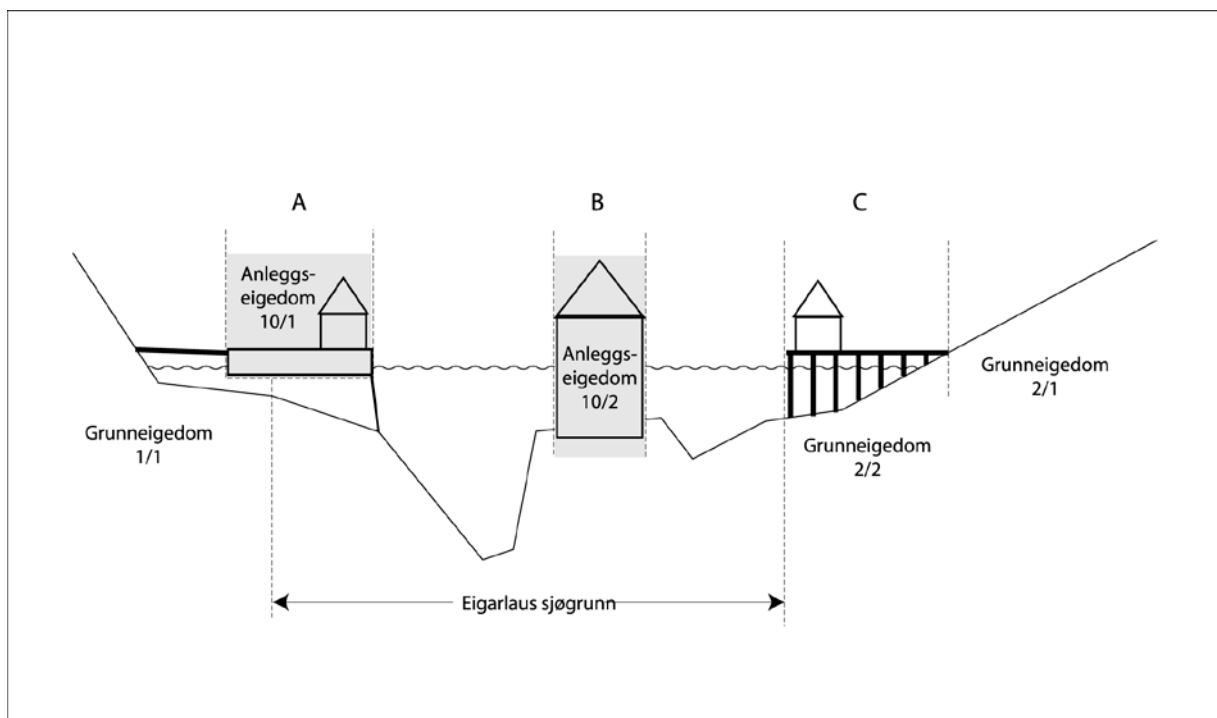
«Anlegg i sjø som er forbunde med land, eller sjøgrunnen rett utanfor, dvs. innanfor områda for den ordinære eigedomsretten til grunn, kan etablerast som anleggseigedom etter same kriterium som gjeld for anleggseigedom på land. Også anlegg i sjøen som er fast og varig knytte til eigarlaus sjøgrunn, dvs. utanfor områda for den ordinære eigedomsretten til grunn, kan etablerast som anleggseigedom. Dette kan f.eks. vere ei fast plassert plattform eller ein konstruksjon som skaper ei kunstig øy. Flytande eller flyttbare innretningar, for eksempel for oppdrettsnæringa, vil falle utanfor denne registreringsordninga.

Moloar vil som regel liggje på grunneigedom og leggje beslag på grunnen på ein slik måte at det ikkje vil liggje til rette for å opprette moloanlegget som eigen anleggseigedom. Bryggjer, kaiar og kaianlegg vil på den andre sida kunne strekkje seg utover annan eigedom eller (eventuelt tidlegare) eigarlaus sjøgrunn på ein slik måte at det vil kunne vere formålstenleg å registrere slike anlegg som anleggseigedom.

...

Registrering av anleggseigedom i eigarlaus sjøområde er ikkje i seg sjølv avgjerande for spørsmålet om eigedomsrett, fordi spørsmålet om eigedomsrett må vurderast ut frå allmenne tingsrettslege reglar. Etter desse reglane vil den som gjer ei lovleg utfylling frå landeigedommen sin ut over eigarlaus sjøgrunn, normalt også få eigedomsretten til sjøgrunnen etter dei ulovfesta reglane om okkupasjon av eigarlaus grunn. Departementet føreset at registrering berre kan skje der dei nødvendige løyva til plassering av anlegget er innhenta.»

Figur 29.5 Anleggseiendom på sjøgrunn.



Figuren viser ulike måter å opprette anleggseiendom i sjø. Figuren svarer til figur 17.5 i Ot. prp. nr. 70 (2004-2005) der det er gitt følgende forklaring:

«Figuren illustrerer at anleggseigedom kan opprettast på sjøgrunn. Konstruksjon A er ei flytande innretning, fast og varig forankra til grunnen, men framleis slik at grunnen kan utnyttast til eit sjølvstendig formål. Landgang og anna forankring til land kviler i eksempelet på tinglyst klausul. Konstruksjon B er eit fast anlegg på eigarlaus sjøgrunn. Konstruksjon B legg beslag på grunnen i heile si utstrekning. Konstruksjon C er forankra til grunnen i heile si utstrekning slik at grunnen etter forholda ikkje kan utnyttast til eit

sjølvstendig formål. Då konstruksjon C i tillegg ligg innanfor yttergrensa for privat eigedomsrett, kan denne derfor ikkje opprettast som anleggseigedom. Skal konstruksjonen handterast som særskilt panteobjekt, må grunnen (med bygning som står på den) skiljast ut som eigen grunneigedom som vist i figuren.»

§ 30 Unntak fra kravet om matrikulering av grunn som kan festes bort

(1) Et dokument om forpaktning eller annen leie av grunn kan tinglyses uten at grunnen blir matrikulert som egen matrikkelenhet, når forholdet ikke er i strid med jordlova § 12 om deling av eiendom som benyttes eller kan benyttes til jord- eller skogbruk, og ett av følgende vilkår er oppfylt:

- a) Bruksretten gir ikke rett til eksklusiv bruk av et bestemt areal.
- b) Arealet er mindre enn 12 m².
- c) Bruksretten gjelder anlegg av ledninger over eller under bakken.
- d) Bruksretten er ikke til hinder for at bruken av retten kan flyttes til et annet sted på matrikkelenheten, og slik flytting kan skje uten ulempe for leier, bortleier eller panthaver.

(2) Tinglysingsmyndigheten kan likevel bestemme at forholdet ikke kan tinglyses før grunnen er matrikulert som egen matrikkelenhet.

Til § 30 Unntak fra kravet om matrikulering av grunn som kan festes bort

(Jf. matrikkellova § 10 og § 12)

Før del av grunneiendom eller jordsameie kan festes bort for mer enn 10 år, skal arealet være matrikkelført som egen matrikkelenhet, enten som festegrund, jf. matrikkellova § 12 første og andre ledd, eller ved at arealet skilles ut som egen grunneiendom. Se også tinglysingsforskriften § 15. Dette gjelder i utgangspunktet alle typer feste- og leieforhold som gir rett til eksklusiv bruk av arealet. Med «festerett» etter matrikkellova sikter man således til et feste- eller leiebegrep som favner mer enn den type festeforhold som reguleres av tomtfesteloven.

Med festegrund menes også punktbeste, jf. merknad til matrikkellova § 5 første ledd bokstav e. Matrikulering som punktbeste, kan være hensiktsmessig for enkeltstående mindre konstruksjoner hvor leieforholdet bare gjelder det bebygde arealet.

Første ledd slår fast at forpaktning eller annen leie av grunn kan tinglyses på nærmere vilkår uten at grunnen blir matrikulert som egen matrikkelenhet. Leieforholdet må for det første ikke være i strid med jordlova § 12 om deling av eiendom som benyttes eller kan benyttes til jord- eller skogbruk. Dernest må ett av følgende vilkår være oppfylt:

- *Bokstav a.* Avtalen gjelder ikke eksklusiv bruk av et bestemt areal. Bestemmelsen svarer til gjeldende første ledd.
- *Bokstav b.* Avtalen gjelder et areal mindre enn 12 m². Bestemmelsen svarer til gjeldende andre ledd bokstav a, men arealgrensen er økt.
- *Bokstav c.* Avtalen gjelder rett til anlegg av ledninger over eller under bakken. Bestemmelsen svarer til gjeldende andre ledd bokstav b.

- *Bokstav d.* Avtalen og anleggets art ikke er til hinder for at anlegget eller tiltaket kan flyttes til annet sted på matrikkelenheten, og slik flytting kan skje uten ulempe for fester, bortfester eller panthaver. Bestemmelsen svarer til gjeldende tredje ledd.

Utgangspunktet er at alle anlegg og tiltak av varig karakter skal registreres og kartfestes. Unntaksbestemmelsene er ment å gjelde anlegg og tiltak hvor verken offentlige eller private hensyn tilsier behov for registrering.

Bestemmelsen gjelder ikke leie for 10 år eller kortere og som ikke kan forlenges. Slike avtaler krever ikke matrikulering og gir ikke matrikuleringsrett, jf. matrikkellova § 12. Det er anledning til å tinglyse leieavtaler som skal gjelde i 10 år eller kortere som heftelse på grunnen.

Bortfeste av grunn, eller annen tilsvarende eksklusiv bruksrett, som kan gjelde i mer enn 10 år, kan kreves matrikulert som egen matrikkelenhet, selv om unntaket etter første ledd kunne vært gjort gjeldene. Forutsetningen for dette er at vilkårene for opprettelse av ny matrikkelenhet etter plan- og bygningsloven er oppfylt, det foreligger slik tillatelse og det er holdt oppmålingsforretning på vanlig måte.

Andre ledd presiserer at tinglysingsmyndigheten kan på selvstendig grunnlag kreve at det blir ordnet med matrikulering av grunnen før et leieforhold blir tinglyst, bl.a. for å kunne ordne prioritet mellom kreditorer eller for å bringe klarhet i en heftelse. Innvendinger mot tinglysingsmyndighetens vedtak må løses etter klagereglene i tinglysingsloven.

§ 31 Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn

(1) Ved matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn skal dokumentasjonen nevnt i § 27 også omfatte dokumentasjon for eiendomsrett eller festerett.

(2) Kommunen skal undersøke om det er gitt nødvendige tillatelser etter de ordninger som gjaldt på etableringstidspunktet.

(3) Gjelder saken eksisterende umatrikulert festegrund, skal det også foreligge dokumentasjon på at bortfester ikke bestrider festeretten.

Til § 31 Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn

(Jf. matrikkellova § 10)

Umatrikulert grunn kan kreves matrikulert, jf. matrikkellova § 9 andre ledd og § 13.

Første ledd. Det er den som krever enheten matrikkelført som skal dokumentere eiendomsretten eller festeretten med avtale eller annet hjemmelsgrunnlag. For grunn brukt til offentlig veg eller jernbaneformål kan eiendomsrett dokumenteres med egenerklæring. Tinglysing skal bare skje når det er krevd særskilt, jf. matrikkellova § 24 femte ledd. Den som dokumenteres å være eier etter matrikkellova § 13 vil bli oppført som registrert eier i matrikkelen. Tinglysingsloven § 38 a og § 38 b har bestemmelser om hvordan grunnbokhjemmel kan etableres for slike eiendommer.

Reglene i matrikkelforskriften § 27 om dokumentasjon gjelder også matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn.

Kommunen kan rekvirere oppmålingsforretning dersom eier er ukjent, jf. matrikkellova § 9 andre ledd bokstav b. Matrikkellova § 13 innebærer at selve matrikuleringen ikke kan

gjennomføres dersom kommunen ikke underveis i saksgangen finner dokumentasjon knyttet til eierforholdene. Matrikkellova pålegger ikke kommunen noen plikt knyttet til å finne rett eier til en eiendom. Det vil derfor være opp til kommunen om den ønsker å foreta undersøkelser for å finne rett eier. Kommunen bør imidlertid være tilbakeholden med å kreve matrikulering dersom eierforholdene er av en slik art at forutsetningene for matrikkelføring neppe lar seg avklare i eller i tilknytning til oppmålingsforretningen.

Andre ledd. Kommunens undersøkelse skal avklare om enheten lovlig ble etablert på det tidspunktet enheten ble opprettet. Dersom kommunen kommer til at det på etableringstidspunktet ikke var behov for noen tillatelser, må det likestilles med lovlig etablert. Dersom det ikke kan dokumenteres at enheten ble lovlig etablert, må det søkes om å opprette ny enhet etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m. Matrikkelføringen skal ikke være med på å legalisere et forhold som er i strid med de ordninger som gjaldt da enheten faktisk ble opprettet. Det kan være tillatelse etter jordlov eller andre lover som regulerte adgangen til å dele eller feste bort deler av en eiendom på det aktuelle tidspunktet. Eiendommen må være opprettet før GAB-registeret ble satt i kraft i den aktuelle kommunen, og ikke være tildelt eget matrikkelnummer, jf. matrikkelforskriften § 2 bokstav l.

Tredje ledd. Matrikulering kan skje selv om fester og registrert eier er uenige om deler av grenseforløpet for den umatrikulerte festegrunnen. Slik uenighet om grenseforløpet skal føres i matrikkelen.

Avtale om feste av grunn kan gjelde en hel grunneiendom eller en del av denne. Avtale om feste medfører således ikke automatisk at enheten må opprettes som festegrunn. Avtalens opprinnelige innhold vil være avgjørende når kommunen skal avklare om festeavtalen gjelder det som i dag er en hel grunneiendom eller om den bare gjelder en del av grunneiendommen.

§ 32 Registrering av jordsameie

(1) Ved registrering av uregistrert jordsameie skal dokumentasjonen nevnt i § 27 også omfatte en erklæring om

- a) hvilke grunneiendommer som har andel i jordsameiet, og størrelsen på andelene
- b) hvorvidt noen har motsatt seg at jordsameiet registreres.

(2) Ved registrering av uregistrert jordsameie skal det være sannsynliggjort at arealet som skal registreres, faller innenfor definisjonen av jordsameie gitt i matrikkellova.

(3) Vilkårene i første ledd gjelder også ved endring i sameiefordelingen for registrert jordsameie. Ny klarlegging av grensene for matrikkelenheten er bare nødvendig når noen av partene krever det. Dersom jordsameiet er registrert i grunnboken, sender kommunen melding om endringen til tinglysing. Tinglysingsmyndigheten avgjør i slike tilfeller endelig om vilkårene for endringen er oppfylt og sender melding om dette til kommunen.

Til § 32 Registrering av jordsameie

(Jf. matrikkellova § 14)

Eksisterende uregistrert jordsameie kan kreves registrert i matrikkelen når det er sannsynliggjort at det er et jordsameie. Kravet kan settes fram av andelshaver i sameiet eller

staten, fylkeskommunen eller kommunen, jf. matrikkellova § 14 første og andre ledd. Registrering i matrikkelen endrer ikke jordsameiets rettslige stilling. Registrering krever oppmålingsforretning, men forretningen kan gjennomføres som kontorforretning, jf. matrikkelforskriften § 40.

Reglene for registrering gjelder også ved endring i registrert sameiefordeling.

Første ledd. Jordsameie kan registreres i matrikkelen uten at det er fullstendig avklart hvem som har de ulike andelene, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) merknader til matrikkellova § 14. Det avgjørende vil være å sannsynliggjøre om det er et jordsameie eller ei. Reglene i matrikkelforskriften § 27 gjelder også registrering av jordsameie.

På grunnlag av det som kommer fram i oppmålingsforretningen, må det utarbeides en erklæring som nevnt i bokstav a. Landmåleren må avklare om noen motsetter seg registrering i tråd med erklæringen som nevnt i første ledd. Det kreves ikke positivt samtykke til registrering slik at en part som unnlater å svare vil ikke ha motsatt seg registrering.

For registrering i grunnboken må det være rettslig avklart hvem som er andelshavere, samt eierbrøken mellom disse.

Andre ledd. Definisjonen av jordsameie i matrikkellova § 5 første ledd bokstav d tar utgangspunkt i utkast til lov § 10 sjette ledd, jf. NOU 1999:1 *Lov om eiendomsregistrering*. For nærmere beskrivelse av hva et jordsameie er, og forholdet til andre realsameier, vises til Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) kapittel 21.1 og NOU 1999: 1 kapittel 25 (særlig kapittel 25.2 s. 190 f.).

Tredje ledd slår fast at vilkårene for registrering gjelder så langt de passer også ved endring i sameiefordelingen for registrert jordsameie. Av den grunn er også overskriften til paragrafen endret. Ved endringer i sameiefordelingen er det ikke nødvendig å sannsynliggjøre på nytt at det registrerte arealet er et jordsameie. Det er ikke nødvendig å klarlegge grensene på nytt så lenge ingen av partene krever dette. Dersom jordsameiet er registrert i grunnboken, må saken sendes videre til tinglysingsmyndigheten for endelig avgjørelse. Tinglysing er i slike tilfeller nødvendig for å kunne fullføre saken på same måte som i andre saker etter matrikkellova § 24 første ledd. Med endringer i sameiefordelingen forstås også endring som innebærer at en sameier byttes ut med en annen sameier uten at sameiebrøkene endres.

§ 33 Arealoverføring

(1) Ved arealoverføring kan det overføres areal mellom tilgrensende grunneiendommer. Arealoverføring kan også benyttes for jordsameie som er registrert i grunnboken. Arealoverføring kan dessuten benyttes der den ene eller begge enhetene er anleggseiendom. I slike tilfeller overføres volum mellom enhetene. Arealoverføring kan ikke omfatte deler av festegrunn.

(2) Grunn eller volum kan ikke trekkes fra eller legges til en matrikkelenhet dersom dette kommer i strid med kravene som gjelder vedkommende matrikkelenhetstype.

(3) Areal eller volum kan bare overføres til en matrikkelenhet dersom vilkårene for å sammenslå arealet eller volumet med matrikkelenheten er til stede. Matrikkelenheten skal utgjøre et sammenhengende areal eller volum med det overførte arealet eller volumet. Kommunen kan gjøre unntak fra dette når det overførte arealet eller volumet

er registrert som en egen teig, eller kommunen finner at arealoverføringen vil gi mer oversiktlige eiendomsforhold.

(4) Fra en seksjonert grunneiendom eller anleggseiendom kan det bare overføres areal eller volum som er registrert som fellesareal.

(5) Arealoverføring kan gjennomføres i samsvar med matrikkellova § 9 første ledd bokstav f også når arealet overføres fra

- a) et jordsameie som ikke er registrert i matrikkelen eller i grunnboken
- b) et område med flere matrikkelenheter hvor grensene mellom enhetene ikke er kjent. Arealet som overføres fra hver enhet, kan angis som en brøkdel av samlet overført areal.

(6) Ved arealoverføring skal dokumentasjonen nevnt i § 27 også omfatte erklæringer fra panthavere om pantefrafall.

(7) Gjelder oppmålingsforretningen arealoverføring mellom matrikkelenheter med ulike registrerte eiere, skal det i tillegg foreligge erklæring om eiendomsoverdragelse av det areal som overføres. Erklæringen skal inneholde opplysninger om kjøpesum og verdi som kreves for beregning av dokumentavgift. Krever arealoverføringen samtykke etter jordlova § 12, konsesjon etter konsesjonsloven eller egenerklæring om konsesjonsfrihet skal delingssamtykke, konsesjon eller egenerklæring følge erklæringen om eiendomsoverdragelse. Ved eiendomsoverdragelse av areal til offentlig veg- eller jernbanegrund er det tilstrekkelig at eiendomsretten stadfestes med egenerklæring, jf. matrikkellova § 24 fjerde ledd. Før matrikkelføring av eiendomsoverdragelse som ikke registreres i grunnboken, skal kommunen kontrollere at overdragelsen ikke rammes av delingsforbudet i jordlova eller trenger konsesjon, jf. konsesjonsloven § 15. Dersom partene ønsker det, er det tilstrekkelig å påvise eksisterende grense på kart.

(8) Det må foreligge samtykke til arealoverføringen fra registrerte eiere og festere til de matrikkelenhetene som saken får betydning for. Samtykke er ikke nødvendig når rekvirenten har lovlig rett til grunnen etter matrikkellova § 9 første ledd bokstav f. Samtykke fra registrerte festere er ikke nødvendig *for festegrund som overføres ubeskåret fra en grunneiendom til en annen.*

(9) Tinglysingsmyndigheten skal motta dokument for arealoverføringen og alle nødvendige tilleggsdokumenter i en samlet forsendelse.

(10) Kommunen kan kreve at partene selv håndterer dokumentutforming og utveksling av pengeytelser, eller at de lar seg bistå av eiendomsmegler, advokat eller liknende.

Til § 33 Arealoverføring

(Jf. matrikkellova § 15)

Areal kan overføres mellom tilstøtende matrikkelenheter uten oppretting av nye matrikkelenheter, jf. matrikkellova § 15 første og andre ledd. Det skal settes opp et standardisert dokument for eiendomsoverdragelsen kalt «erklæring om arealoverføring».

Selgers overlevering av erklæring om arealoverføring til kommunen danner skjæringspunktet for når saken helt og holdent er i kommunens besittelse. Kommunen kan etter overleveringen av erklæringen matrikkelføre og tinglyse uten at rekvirent og selger skal samtykke eller kan reversere salget. Ved overleveringen av erklæringen godtgjør selger at oppgjørsform for salget er avtalt og at han har sikret seg at han får utbetalt avtalt kjøpesum.

Kommunen er ansvarlig for at det blir betalt rett dokumentavgift, jf. matrikkelforskriften § 8 og § 16. Dersom avgiftsmyndigheten ikke godtar avgiftsgrunnlaget og saken derfor ikke lar seg tinglyse, må kommunen overlate dette til partene for å få brakt korrekt avgiftsgrunnlag i orden. Matrikkelføringen kan ikke fullføres før dette er i orden.

Overføring av uteareal mellom seksjoner internt i et eierseksjonssameie, er ikke å regne som arealoverføring.

En arealoverføring skal som hovedregel alltid tinglyses, jf. matrikkellova § 24 første ledd. Det skjer ved at et utdrag av kommunens melding føres inn i grunnboken på grunnboksbladet til hver av de involverte matrikkelenhetene. I de tilfellene hvor matrikkelføringen omfatter flere enn to enheter, må saken splittes opp slik at hver matrikkelføring bare omfatter to og to enheter, jf. matrikkelforskriften § 8 tredje ledd.

Det er ikke noe i veien for å gjennomføre og tinglyse arealoverføringen selv om bare en av matrikkelenhetene er ført inn i grunnboken. I utgangspunktet kan arealoverføring ikke gjennomføres uten at minst en av de involverte matrikkelenhetene er ført inn i grunnboken.

Ved arealoverføring som gjelder offentlig veg- eller jernbanegrund er tinglysing frivillig. Arealoverføring i denne type saker kan således gjennomføres uten krav om tinglysing. Vedkommende myndighet dokumenterer dette med «egenerklæring av eierskap til offentlig veg- eller jernbanegrund som skal føres i matrikkelen». Dersom det i slik sak likevel er behov for tinglysing, må minst en av de to involverte matrikkelenhetene føres inn i grunnboken.

Første ledd presiserer at reglene for arealoverføring kan benyttes for grunneiendom, anleggseiendom og jordsameie.

Det kan ikke overføres areal fra en grunneiendom eller et jordsameie dersom det overførte arealet delvis omfatter festegrund, herunder punktfeste. Endring av festegrund kan ikke skje ved arealoverføring. Dette må eventuelt gjøres i samsvar med matrikkelforskriften § 33 a. Arealoverføring som ikke endrer festegrunden, er tillatt. Ved arealoverføring overføres areal eller volum mellom to naboeiendommer. Dersom en eller begge eiendommene består av flere teiger, må hver eiendom ha minst en teig med felles grense mot naboeiendommen. Enhetene som skal skifte areal eller volum, må være registrert i grunnboken.

Andre ledd presiserer at arealoverføring ikke kan benyttes på en slik måte at noen av de to resulterende matrikkelenhetene får en utforming eller andre egenskaper som er i strid med vilkårene som gjelder vedkommende matrikkelenhetstype.

Tredje ledd første punktum. Arealoverføring er i prinsippet en fradeling med etterfølgende sammenslåing. Matrikkel- og tinglysningsmessige hensyn krever at det overførte arealet eller volumet i prinsippet kunne vært håndtert som en (temporær) matrikkelenhet som skal sammenslås med den matrikkelenheten som det aktuelle arealet eller volumet skal overføres til. Når det gjelder annet lovverk, må arealoverføring betraktes som endring av eiendomsgrense. Det innebærer f.eks. at det ikke er noe i veien for å arealoverføre arealstykker som etter plan- og bygningsloven ikke kunne vært opprettet som selvstendige tomter. Vilkåret innebærer at

kommunen kan nekte arealoverføring mellom enheter med forskjellig gårdsnummer, jf. matrikkelforskriften § 43 tredje ledd.

Andre og tredje punktum. Det overførte arealet (volumet) må danne et sammenhengende areal (volum) med matrikkelenheten som får tilført arealet (volumet). Kommunen kan gjøre unntak dersom det overførte arealet (volumet) danner ny teig forutsatt at kommunen mener dette vil gi mer oversiktlige eiendomsforhold. Dersom egen teig blir overført på en slik måte at teigen danner sammenhengende areal (volum) med den mottakende matrikkelenheten, er hovedregelen andre punktum oppfylt og det er ikke behov for unntak etter tredje punktum.

Fjerde ledd. Det kan ikke overføres areal eller volum fra et eierseksjonssameie dersom hele eller deler av dette utgjør en seksjon, det være seg hoveddel eller tilleggsdel. Arealoverføring kan således ikke omfatte areal som ligger som uteareal til en eierseksjon. Slike saker må eventuelt løses med reseksjonering før arealoverføring. Arealoverføring kan ikke omfatte deler av festegrunn, jf. første ledd. Dersom det er aktuelt å overføre areal fra eller til seksjonert festegrunn, må således festegrunden (eierseksjonssameiet) først endres etter reglene i matrikkellova § 12 og matrikkelforskriften § 33 a.

Femte ledd. Som hovedregel må det være klart hvilken matrikkelenhet et areal overføres fra og til. Matrikkellova § 15 andre ledd åpner imidlertid for å overføre areal når grunnen er tilegnet til offentlig veg- eller jernbaneformål, jf. matrikkellova § 9 første ledd bokstav f. Ved slikt erverv kan arealoverføring også benyttes i følgende to tilfeller:

Bokstav a åpner i slike tilfeller for å overføre areal fra et uregistrert jordsameie uten at jordsameiet registreres, eventuelt også registrert jordsameie som ikke er registrert i grunnboken.

Bokstav b åpner i slike tilfeller for å overføre areal fra et område som ligger til flere matrikkelenheter uten at grensene mellom enhetene er kjent. Det er tilstrekkelig at arealet som overføres fra hver enkelt enhet angis som en brøkdell av samlet overført areal.

Slik arealoverføring kan bare omfatte umatrikulerte enheter dersom disse blir matrikulert, jf. matrikkellova § 15 andre ledd andre punktum. Rekvisisjonen må omfatte dokumentasjon som bekrefter rettsgrunnlaget for kravet, jf. matrikkelforskriften § 23. Bruk av arealoverføring i slike tilfeller vil vanligvis forutsette at dette kan gjøres uten tinglysing.

Sjette ledd. Reglene om dokumentasjon i matrikkelforskriften § 27 gjelder også arealoverføring. Det må i tillegg være gitt pantefrafall til arealet som skal bytte eier. Dokumenter om pantefrafall kan også være nødvendig ved arealoverføring mellom egne eiendommer. Ved prioritetskollisjon mellom panterett og andre heftelser, samt kollisjon mellom andre heftelser enn panterett, kan ikke arealoverføringen gjennomføres. Kommunen skal i forhold til eventuelle prioritetskollisjoner bare gjøre en førstehånds kontroll for i størst mulig grad å forberede saken slik at tinglysingsmyndigheten kan tinglyse dokumentet. Det er tinglysingsmyndigheten som har det endelige ansvaret for å avdekke eventuelle prioritetskollisjoner og å sette vilkår i denne forbindelse.

Partene må for egen del ta stilling til om tinglyste stedbundne rettigheter som berører det aktuelle areal eller volum, skal tinglyses på mottakereiendommen og slettes fra avgivereiendommen. Den som står oppført som rettighetshaver til stedbunden rettighet i grunnboken og blir berørt av arealoverføringen, må være varslet, jf. matrikkelforskriften § 37 andre ledd bokstav d. Det er partene som er ansvarlige for å framskaffe erklæring om pantefrafall og avklaringer i forhold til bruksretter. Panterett i fast eiendom som erverves av

stat, fylkeskommune eller kommune til veg- eller jernbaneformål, faller bort ved ervervet, jf. panteloven § 1-11 fjerde ledd.

Sjuende ledd. Det skal foreligge erklæring om eiendomsoverdragelse for areal som overføres. Når matrikkellova § 15 første ledd omtaler «fråsegner om overdraging av eigersrett», er dette å forstå som denne erklæringen. Arealoverføring må betraktes som overdragelse av eigersrett. Det skjer likevel ingen overføring av grunnbokshjemmel. Grunnbokshjemmelen er knyttet til de respektive matrikkelenhetene, og berøres ikke av arealoverføringen.

Selgers overlevering av erklæring om arealoverføring til kommunen danner skjæringspunktet for når saken helt og holdent er i kommunens besittelse.

Kommunen kan etter overleveringen av erklæringen matrikkelføre og tinglyse uten at rekviert og selger skal samtykke eller kan reversere salget. Ved overleveringen av erklæringen godtgjør selger at oppgjørsform for salget er avtalt og at han har sikret seg at han får utbetalt avtalt kjøpesum.

Kommunen er ansvarlig for at det blir betalt rett dokumentavgift, jf. matrikkelforskriften §§ 8 og 16. Dersom avgiftsmyndigheten ikke godtar avgiftsgrunnlaget og saken derfor ikke lar seg tinglyse, må kommunen overlate dette til partene for å få brakt korrekt avgiftsgrunnlag i orden. Matrikkelføringen kan ikke fullføres før dette er i orden.

Arealoverføring krever i utgangspunktet tinglysing. Minst en av de involverte matrikkelenhetene må således være ført inn i grunnboken. Ved arealoverføring som gjelder offentlig veg- eller jernbanegrund er imidlertid tinglysing frivillig. I så fall er det ikke noe krav om at enhetene skal være ført inn i grunnboken.

Dersom partene ønsker det, er det tilstrekkelig å tegne inn eller på annen måte vise eksisterende grense på kart.

Åttende ledd. Det framgår av matrikkellova § 15 andre ledd at rekvisisjon av arealoverføring bare kan kreves av den som har grunnbokshjemmel, jf. matrikkellova § 9 første ledd bokstav a, samt det offentlige ved erverv av grunn til veg- og jernbane, jf. matrikkellova § 9 første ledd bokstav f.

Berører arealoverføringen råderetten over felles bolig, kan dette kreve samtykke fra ektefelle eller registrert partner, jf. ekteskapsloven § 32.

Arealoverføring som gjelder grunneiendom eller anleggseiendom som er festet bort, krever samtykke fra vedkommende fester. Arealoverføring som innebærer at eventuell festegrund overføres ubeskåret sammen med arealoverføringen fra en grunneiendom til en annen (registerteknisk overføring av festegrund). krever ikke samtykke fra fester. Tilsvarende gjelder jordsameie med festegrund. Med «ubeskåret» menes at festegrunden ikke får endret areal eller at festekontrakten endres på annen måte. Overføringen skjer ved at festegrunden får nytt matrikkelnummer. Det skal holdes oppmålingsforretning på ordinær måte hvor berørte festere skal kalles inn. Arealoverføring mellom grunneiendommene eller jordsameie som berører festegrunden på annen måte, kan ikke gjennomføres, jf. fjerde ledd.

Niende ledd. Kommunen pålegges ved arealoverføring et ansvar for å kontrollere at nødvendig dokumentasjon for tinglysing foreligger. Kommunen trenger ikke etterprøve innholdet i det enkelte dokument, men kommunen må kontrollere at nødvendige dokumenter ligger ved oversendelsen til tinglysing. Eksempel på nødvendige tilleggsk dokumenter kan være dokumenter for pantefrafall, konsesjon eller konsesjonsfrihet.

Gjelder arealoverføringen grunn som skal legges til offentlig veg eller jernbane, skal ikke arealoverføringen tinglyses uten at erververen krever det.

Kommunen trenger ikke etterprøve innholdet i det enkelte dokumentet, men kommunen må kontrollere at nødvendige dokumenter ligger ved oversendelsen til tinglysing. Aktuelle tilleggsk dokumenter kan f.eks. gjelde konsesjon eller konsesjonsfrihet, pantefrafall og overføring av stedbundne rettigheter.

Innføring i grunnboken av melding om arealoverføring på grunnboksbladet til en av de involverte matrikkelenhetene, er tilstrekkelig til at vilkåret om tinglysing er oppfylt i tilfeller der den andre matrikkelenheten ikke står oppført i grunnboken. Det er således ikke noe i veien for å gjennomføre og tinglyse arealoverføringen selv om bare en av matrikkelenhetene er ført inn i grunnboken.

Arealoverføring hvor ingen av de to aktuelle matrikkelenhetene er ført inn i grunnboken som egne registerenheter, vil ikke kunne tinglyses i samsvar med kravet i matrikkellova § 24. I utgangspunktet kan således arealoverføring ikke gjennomføres uten at minst en av de involverte matrikkelenhetene er ført inn i grunnboken.

Ved arealoverføring som gjelder offentlig veg- eller jernbanegrund er imidlertid tinglysing frivillig. Arealoverføring i denne type saker kan således gjennomføres uten krav om tinglysing. Dersom det i slik sak likevel er behov for tinglysing, må minst en av de to involverte matrikkelenhetene føres inn i grunnboken.

Tiende ledd. En arealoverføring innebærer overdragelse av fast eiendom. Det kan i den forbindelse være aktuelt med transaksjoner og behov for å opprette dokumenter for tinglysing som det kan være uhensiktsmessig at kommunen påtar seg å utføre for partene. Kommunen bør generelt være varsom med å opptre som mellommann i det privatrettslige oppgjøret mellom partene. Partene bør i stedet henvises til selv å engasjere mellommann.

§ 33 a Endring av festegrund

(1) Ved endring av festegrund kan grunn tilføres eller fratrekkes festegrunden, slik at den blir en større eller mindre del av vedkommende grunneiendom eller jordsameie. Grunn som tilføres eller fratrekkes, kan ikke omfatte uteareal til eierseksjon. Dersom endringen ikke overskrider skrankene for grensejustering, kan den regnes som grensejustering og behandles etter bestemmelsene om dette.

(2) Som endring av festegrund regnes også

- a) overføring av areal mellom to festegrunder som begge er del av samme grunneiendom eller jordsameie
- b) splitting av festegrund i to festegrunder når grunneiendommen eller jordsameiet som festegrunden er en del av, ikke samtidig tilføres eller fratrekkes areal, og saken ikke gjelder punkt feste eller omfatter grensejusteringer
- c) omgjøring av punkt feste til festegrund med bestemte grenser. Grensene skal merkes og måles i samsvar med matrikkellova § 34 første ledd og § 41 i forskriften her.

(3) Dersom partene ønsker det, er det tilstrekkelig å vise eksisterende grense på kart.

(4) Krever endringen samtykke etter jordlova § 12, konsesjon etter konsesjonsloven eller egenerklæring om konsesjonsfrihet, må dokumentasjonen nevnt i § 27 i forskriften her også omfatte nødvendig samtykke, konsesjon eller egenerklæring.

(5) Dersom festegrunden er festet bort, skal dokumentasjonen også omfatte samtykke fra den registrerte festeren. Samtykke er ikke nødvendig når rekvierten har lovlig rett til grunden etter matrikkellova § 9 første ledd bokstav f. Dersom festegrund som er festet bort, får redusert deler av arealet, må det også foreligge dokumentasjon for at pantefrafall og avlysning av stedbundne rettigheter ikke er nødvendig, eller erklæring om

- a) pantefrafall fra den som har tinglyst pant i festeretten
- b) avlysning av stedbunden rettighet i det aktuelle arealet fra den som har tinglyst slik rettighet i festeretten.

(6) Tinglysingsmyndigheten skal motta dokumenter for endringen og alle nødvendige tilleggsdokumenter i en samlet forsendelse. Ved tinglysing av splitting av festegrund skal alle heftelser i bestående festegrund overføres til de nye festegrundene.

(7) Kommunen kan kreve at partene selv håndterer dokumentutforming og utveksling av pengeytelser mellom partene, eller at de lar seg bistå av eiendomsmegler, advokat eller liknende.

Til § 33 a Endring av festegrund

(Jf. matrikkellova § 12)

Bestemmelsen gir regler om endring av festegrund.

Første ledd. Ved endring av festegrund vil festegrunden disponere en endret del av grunneiendommen eller jordsameiet den er en del av. Grunneiendommen eller jordsameiet som festegrunden er en del av, forblir uendret. Det arealet som overføres fra eller til tjenende grunneiendom eller jordsameie kan ikke omfatte uteareal til eierseksjon. Endring av festegrund kan ikke innbefatte areal som tilhører en annen matrikkelenhet enn den grunneiendommen eller jordsameiet som festegrunden er en del av. Dersom en festegrund for eksempel skal overta grunn fra en inntiliggende grunneiendom som festegrunden ikke er en del av, må grunden derfor først arealoverføres til «riktig» grunneiendom i eget trinn før festegrunden kan endres.

Dersom brutto og netto overført areal holder seg innenfor skrankene for grensejustering, behandles endringen etter reglene for grensejustering. I slike tilfeller kan saken også være en grensejustering for grunneiendommen eller jordsameiet som festegrunden er en del av.

Andre ledd bokstav a svarer til gjeldende matrikkelforskrift § 33 andre ledd som åpner for «arealoverføring» mellom tilgrensende festegrunder.

Bokstav b. Splitting av en festegrund i to gjennomføres ved at den ene enheten beholder matrikkelnummeret fra den opprinnelige enheten, mens den andre får nytt nummer. Splittingen må gjennomføres ved at det etableres en grense mellom de to enhetene, unntatt når splittingen kan gjøres ved å fordele separate teiger mellom de to enhetene. Yttergrensen mot andre enheter kan ikke endres. Det samlede arealet som de to enhetene dekker kan således ikke endres. Dersom det er behov for å splitte enheten i flere enn to enheter, må dette utføres i

suksessive trinn. Dersom det er behov for å øke eller redusere totalarealet, må også dette skje i eget trinn.

Bokstav c. Omgjøring av en festegrunn fra punkt feste til en festegrunn som gjelder et bestemt areal, faller også inn under bestemmelsen her om endring av festegrunn.

Tredje ledd. På samme måte som for arealoverføring mellom grunneiendom, jf. matrikkelforskriften § 33 andre ledd, er det ikke nødvendig å måle opp eksisterende grenser i marka. Dersom partene ønsker det, er det tilstrekkelig å konstatere beliggenheten ved hjelp av kart.

Fjerde ledd. På samme måte som for arealoverføring mellom grunneiendom, jf. matrikkelforskriften § 33 sjuende ledd, kan det være nødvendig å dokumentere at det foreligger samtykke etter jordlova, konsesjon og konsesjonsfrihet.

Femte ledd. Krav om endring av festegrunn må fremmes i samsvar med matrikkellova § 12 femte ledd. Endring av festegrunn som er festet bort, krever i tillegg samtykke fra registrert fester unntatt når grunnen er tilegnet til offentlig veg- eller jernbaneformål. Dersom festegrunnen reduseres på enkelte steder, kan det være nødvendig med pantefrafall. Det kan også være nødvendig med avlysning av stedbundne rettigheter dersom disse er tinglyst i festeretten. Det gjelder selv om festegrunnen beholder sin brutto arealstørrelse eller endog øker i samlet størrelse.

Sjette ledd har bestemmelser om tinglysingen.

Sjuende ledd. På samme måte som for arealoverføring mellom grunneiendom, kan kommunen kreve at partene selv sørger for dokumenter som skal tinglyses og håndterer pengeytelser seg imellom.

§ 34 Grensejustering

- (1) Ved grensejusteringer skal dokumentasjonen nevnt i § 27 også omfatte
 - a) skriftlig samtykke om grensejusteringen fra registrerte eiere og registrerte festere til de matrikkelenhetene som saken får betydning for. Ved bruk av fullmektig, må det gå særskilt fram av fullmakten at fullmektigen har adgang til å ta bindende standpunkt til grensejusteringen
 - b) arealregnskap for involverte matrikkelenheter og overførte arealer, og eventuelt tidligere grensejusteringer
 - c) dokument fra kommunen som viser at grensejusteringen ikke fører til deling i strid med jordlova § 12
 - d) verdianslag for involverte matrikkelenheter.
- (2) Grensejustering skal gjelde eksisterende felles grense. Grensejusteringer kan utføres mellom grunneiendommer, anleggseiendommer, utareal til eierseksjoner, jordsameie og festegrunn som ikke er punkt feste. En grensejustering kan også gjelde grenser for en matrikkelenhet av eldre type. En grensejustering kan ikke endre en matrikkelenhet på en måte som gjør at enheten ikke oppfyller kravene som gjelder vedkommende matrikkelenhetstype.
- (3) Ved grensejustering kan arealet for involverte enheter økes eller reduseres med inntil 5 prosent, men maksimalt 500 m². En enhet kan likevel ikke avgi areal som i sum

overstiger 20 prosent av enhetens areal før justeringen. For anleggseiendom kan volumet økes eller reduseres med inntil 5 prosent, men maksimalt 1000 m³.

(4) Grensejustering skal ikke redusere eller øke verdien på noen av de involverte enhetene med mer enn folketrygdens grunnbeløp.

(5) Dersom summen av denne og tidligere gjennomførte grensejusteringer etter matrikkellova overskrider arealgrensen i tredje ledd, kan forretningen ikke gjennomføres som grensejustering.

(6) Det skal foreligge samtykke til grensejusteringen fra registrerte eiere og registrerte festere til de matrikkelenhetene som saken får betydning for. Omfatter matrikkelenheten felles bolig for ektefelle eller registrert partner, skal vedkommende gi sitt samtykke til grensejusteringen. Samtykke er ikke nødvendig når rekvirenten har lovlig rett til grunnen, jf. matrikkellova § 9 første ledd bokstav b til f.

(7) Vilkårene i tredje til femte ledd gjelder ikke matrikkelenhet som i sin helhet er regulert til samferdselsformål, når justeringen er i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

Til § 34 Grensejustering

(Jf. matrikkellova § 16)

Første og andre ledd. Grensejustering kan bare benyttes for eksisterende grense mellom to matrikkelenheter. Grensejustering er i prinsippet justering av en ulagelig grense, og ikke overføring av arealstykker mellom eiendommer selv om enhver justering i praksis innebærer overføring av areal. Grensejustering innebærer således ingen overføring av grunnbokshjemmel. Grensejusteringen bør likevel dokumenteres med avtale mellom partene. Det er ikke adgang til å justere nye grenser etter reglene for grensejustering i samme forretning som den nye enheten dannes. En eventuell tilpasning av nye grenser må skje etter reglene i matrikkellova § 33 tredje ledd. Grensejustering kan benyttes i forbindelse matrikulering av umatrikulert enhet, jf. matrikkellova § 16 femte ledd. Tilsvarende gjelder også i forbindelse med registrering av uregistrert jordsameie.

Grensejustering kan gjøres uten at det blir gitt pantefrafall. Eventuell panterett og festerett følger de justerte grensene, jf. matrikkellova § 16 første og tredje ledd. Det samme gjelder for andre rettigheter som ikke er eksplisitt knyttet til en bestemt lokalitet som etter justeringen blir liggende på den andre enheten, jf. matrikkellova § 16 fjerde ledd.

Grensejusteringen må ikke skape forhold som kommer i strid med rettslig bindende arealplaner. Dersom grensejusteringen vil medføre at eiendomsgrensen gis en beliggenhet som er i strid med vedtatt plan, vil justeringen være betinget av at kommunen endrer planen eller gir dispensasjon. Justeringen kan heller ikke endre forutsetninger for tidligere gitte tillatelser, bl.a. kravene i plan- og bygningsloven § 26-1 om at det ikke må skapes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til utbygging på grunn av størrelse eller form.

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) gjelder også for overdragelse av areal ved grensejustering. Det vil for eksempel ikke være adgang til å justere en grense i strid med konsesjonsloven, selv om justeringen er under fastsatte areal- og verdigrenser. Konsesjonsfriheten skal dokumenteres av kommunen før grensejusteringen (ervert) registreres i matrikkelen, jf. konsesjonsloven § 15. I de tilfellene omfanget av grensejusteringen

krever konsesjon, skal kommunen påse at ervervsdokument og konsesjonsmeddelelse ligger ved før grensejusteringen føres i matrikkelen. Grensejustering må ikke skape forhold som kommer i strid med jordlova § 12. Kommunen har ansvaret for å kontrollere at nødvendig tillatelse etter jordlova foreligger før grensejusteringen føres i matrikkelen.

Reglene i matrikkelforskriften § 27 om dokumentasjon gjelder også grensejustering.

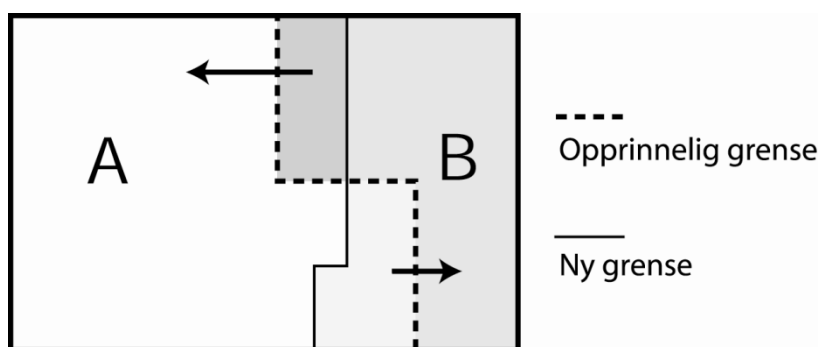
Grensejustering som gjelder eller på annen måte berører uteareal til eierseksjon, kan ikke ha et omfang som endrer noen sameiebrøker. I så fall må saken behandles som reseksjonering etter eierseksjonsloven og ikke som grensejustering etter matrikkellova.

Første ledd bokstav a. Fullmakten kan eventuelt være utformet som et tillegg til en eventuell alminnelig fullmakt ved å presisere at «fullmakten gir også adgang til å ta bindende standpunkt til justering av grense».

Oppregningen i *andre ledd* av hvilke matrikkelenheter grensejustering kan omfatte, er uttømmende. Grensejustering mot umatrikulert enhet kan bare skje samtidig med at enheten blir matrikulert, jf. matrikkellova § 16 femte ledd. *Tredje punktum* presiserer at grensejustering også kan benyttes for grenser for matrikkelenheter som er klassifisert som annen matrikkelenhetstype. *Fjerde punktum* presiserer at grensejustering ikke kan benyttes på en slik måte at resultatet kommer i strid med vilkårene som gjelder vedkommende matrikkelenhetstype. Skrankene for hvor omfattende en grensejustering kan være, beregnes for hver enkelt enhet for seg. Hovedregelen som er formulert i *tredje ledd*, er at netto avgitt eller tilført areal ikke kan overstige 5 prosent, eller maksimalt 0,5 dekar. I tillegg kan ingen enhet avgi brutto areal som i sum overstiger 20 prosent av enhetens areal før justering.

Det forutsettes at den gamle grensen påvises i marka samtidig med at den nye settes ut.

Figur 34.1. Eksempel på grensejustering.



Grunneiendom A er opprinnelig på 1000 m² og grunneiendom B 500 m². Grensen mellom de to enhetene blir rettet ut ved grensejustering.

Etter justering er A 975 m² og B 525 m². A er netto endret med 25 m² (2,5 %), og har under justeringen brutto avgitt til sammen 125 m² (12,5 %). Justeringen er således for A innenfor både fem-prosentregelen og tjueprocentregelen med god margin.

B er netto endret med 25 m² (5 %), og har under justeringen brutto avgitt til sammen 100 m² (20 %). Justeringen er således for B akkurat innenfor fem-prosentregelen og tjueprocentregelen.

Fjerde ledd setter i tillegg en øvre grense for endring i verdi til de involverte enhetene. Beløpet settes til 1 G. Kommunen kan legge standard kvadratmetersatser til grunn for sin verdivurdering eller en mer konkret vurdering av enhetenes faktiske verdiendring. Dersom enhetene både mister og for tilført areal, er det netto verdiendring som skal beregnes.

Femte ledd. Ved grensejustering må eiendomshistorikken kontrolleres mot kumulative grensejusteringer hva gjelder arealskrankene. Kontrollen går tilbake til siste fradeling, arealoverføring eller sammenslåing for de enhetene som er involvert. Reglene om kumulative justeringer gjelder ikke grensejusteringer gjennomført etter tidligere lover.

Sjette ledd. Ved grensejustering er det samtykket som for ettertiden vil vise partenes disposisjoner. Selve overdragelsen av arealene skjer normalt ved partenes undertegning av samtykket til grensejusteringen i protokollen. Det må i så fall gå fram av samtykket at partene er innforstått med dette. Samtykket kan også settes opp som en særskilt avtale mellom de berørte partene. Tredjemann får informasjon om disposisjonen ved matrikkelføringen.

Grensejustering kan etter gjeldende regelverk ikke gjennomføres uten at arvingene først sikrer seg grunnbokshjemmelen til eiendommen.

Grensejustering som gjelder felles grense mellom uteareal til eierseksjon i samme sameie uten at justeringen berører fellesareal i sameiet, krever tilslutning fra hjemmelshaver som eier til de berørte seksjonene. Dersom justeringen berører fellesareal eller sameiets ytre grenser, kreves også tilslutning fra styret i sameiet.

Sjuende ledd. Skrankene i tredje til femte ledd gjelder ikke for enheter regulert til samferdselsformål når justeringen skjer i henhold til vedtatt reguleringsplan. Dersom den ene matrikkelenheten i sin helhet er regulert til samferdselsformål og justeringen er i samsvar med vedtatt reguleringsplan, vil det ikke gjelde noen begrensninger hva angår areal og verdi, jf. tredje, fjerde og femte ledd. Vilkåret "i sin helhet" gjelder strengt etter sin ordlyd.

§ 35 Uteareal til eierseksjon

(1) Tinglysingsmyndigheten kan kreve at eksklusiv bruksrett for eierseksjon til del av ubebygde fellesareal, skal være klarlagt i oppmålingsforretning og være ført i matrikkelen før tinglysing.

(2) Det kan ikke matrikkelføres nytt eller endret uteareal til eierseksjon på festegrund som er registrert som punktfeste.

Til § 35 Uteareal til eierseksjon

(Jf. matrikkellova § 6 og § 10)

Ved opprettelse av eierseksjon med uteareal skal det holdes oppmålingsforretning over utearealet, jf. matrikkellova § 6 bokstav e og eierseksjonsloven § 13 andre ledd. Det samme gjelder når uteareal for eierseksjon endres. Ved etablering av eierseksjonssameie hvor en eller flere eierseksjoner skal få tillagt eget uteareal, må det foreligge begjæring om seksjonering. Ved oppretting eller endring av uteareal til eierseksjoner, må det foreligge begjæring om resekjonering.

Midlertidig enerett til del av felles uteareal kan etableres ved vedtektsbestemmelser for sameiet uten krav om oppmålingsforretning, i visse tilfeller også for ubegrenset tid, jf. eierseksjonsloven § 25 femte og sjette ledd. Annen enerett til ubebygde deler vil ikke være gyldig og kan ikke tinglyses.

Endring av uteareal må i utgangspunktet behandles etter reglene om reseksjonering i eierseksjonsloven. Det gjelder både endringer av bruksrettsavgrensninger internt i eierseksjonssameiet og endringer som følger av endringer i de ytre eiendomsgrensene for seksjonssameiet som helhet.

Endring av utearealet i seg selv krever ikke tillatelse etter plan- og bygningsloven så lenge endringen ikke er i strid med vedtatt arealplan. Endringer i strid med vedtatt arealplan vil kreve endring av planen eller dispensasjon etter plan- og bygningsloven.

En justering av utearealets grenser som holdes innenfor skrankene for grensejustering og som ikke betinger endring i noen sameiebrøker, kan behandles som grensejustering. Endring av sameiets ytre grenser som går ut over skrankene for grensejustering, krever tillatelse etter plan- og bygningsloven på vanlig måte etter reglene for endring av grunneiendom, festegrund og anleggseiendom.

Bebygd uteareal, f. eks. balkong eller takterrasse, kan legges til en seksjon som del av hoveddel eller som tilleggsdel uten at det er holdt oppmålingsforretning for arealet. Ved tvilstilfeller om et uteareal er bebygd eller ikke, er det saksbehandlingen etter eierseksjonsloven som må avklare dette.

Andre ledd innebærer at det ikke er anledning til å opprette uteareal dersom eierseksjonssameiet er et punktfeste.

§ 36 Klarlegging av eksisterende grense, punktfeste og stedbunden rettighet [som egen sak]⁴

(1) I tillegg til de som er nevnt i matrikkellova § 17 første ledd, kan følgende kreve at klarlegging av eksisterende grense, punktfeste eller stedbunden rettighet kan holdes som en egen oppmålingsforretning:

- a) de som kan sannsynliggjøre at de eier, fester eller har stedbundne rettigheter i fast eiendom som berøres av vedkommende grense, punktfeste eller rettighet
- b) tingretten, namsmann eller medhjelper ved tvangssalg.

(2) Kommunen kan kreve at en registrert eier eller fester som får klarlagt eksisterende grense, punktfeste eller stedbunden rettighet, eller vedkommendes representant under oppmålingsforretningen, kvitterer for klarleggingen.

(3) Når klarleggingen utføres som egen sak og gjelder grense, punktfeste eller rettighet som er koordinatbestemt i tidligere oppmålingsforretning, og nye koordinater ikke avviker fra tidligere koordinater med mer enn 10 cm, skal kommunen underrette

⁴ Bestemmelsen gjelder klarlegging av eksisterende grense, punktfeste og stedbunden rettighet i alle typer oppmålingsforretning, jf. andre og fjerde ledd

partene om dette uten å utstede matrikkelbrev. Matrikkelbrev skal likevel utstedes når dette er særskilt krevd, jf. § 9 fjerde ledd.

(4) Klarlegging av eksisterende grense kan også omfatte grenser for en matrikkelenhet av eldre type.

Til § 36 Klarlegging av eksisterende grense, punktfeste og stedbunden rettighet

(Jf. matrikkelova § 17 og § 33)

Bestemmelsen gjelder klarlegging av eksisterende grense, punktfeste og stedbunden rettighet. (Forskrift 8. juni 2020 nr. 1163 nevner i overskriften kun klarlegging som egen sak, men det framgår av andre og fjerde ledd at bestemmelsen også gjelder klarlegging som ledd i andre typer forretninger).

Første ledd slår fast hvem som kan kreve klarlegging av eksisterende grense, punktfeste og stedbunden rettighet som egen sak, jf. matrikkelova § 17, dvs. når forretningen ikke er ment å gjelde matrikulering, arealoverføring eller andre nyregistreringer. Det er rekvirenten som avgjør omfanget av forretningen, om den skal omfatte en eller flere grenser, punktfester eller rettigheter. Det er ikke noe i veien for å utvide oppmålingsforretning som for eksempel gjelder matrikulering av ny grunneiendom, med ytterligere klarlegging som omfatter andre matrikkelenheter etter bestemmelsen her. Etter omstendighetene kan det det være nødvendig å behandle utvidelsen som en separat forretninger.

De som kan kreve slik sak er for det første de som er nevnt i matrikkelova § 17 første ledd, dvs. de som har grunnbokshjemmel som eier eller fester til den aktuelle matrikkelenheten, samt staten, statsforetak, fylkeskommune eller kommune. Videre er det:

Bokstav a. De som kan sannsynliggjøre at de eier eller fester fast eiendom eller har stedbundne rettigheter i slik eiendom som berøres av vedkommende grense, punktfeste eller rettighet.

Bokstav b. Det er dessuten særskilt presisert at slik klarlegging kan videre kreves av tingretten, namsmann eller medhjelper ved tvangssalg.

Andre ledd. Det skal i alle former for klarlegging av grense, også der det er en ren utstikking i henhold til tidligere oppmålingsforretning, avholdes oppmålingsforretning. Kommunen kan kreve at partene bekrefter klarleggingen. Bestemmelsen gjelder både klarlegging som egen forretning, og klarlegging i forbindelse med andre sakstyper.

Tredje ledd. Oppmålingsforretning som bare går ut på å påvise tidligere bestemt grense etter matrikkelova, behøver ikke kvitteres ut med å utstede nytt matrikkelbrev. Det er tilstrekkelig med en underretning til partene om at forretningen er gjennomført. Forutsetningen for å kunne gjøre dette er at nye koordinatverdier ikke avviker fra tidligere med mer enn 10 cm i hver akseretning. Selv om påvisningen av grensemerkene tar utgangspunkt i landmålerens koordinatberegning, er det viktig at partene på selvstendig grunnlag kontrollerer den faktiske plasseringen i marka.

Denne type forretning skal forhåndsvarsles som andre forretninger. Det bør orienteres om at forretningen gjelder klarlegging av eksisterende grense basert på dokumentasjon fra tidligere gjennomført forretning. Partene trenger ikke møte. Parter som ikke har tenkt å møte til forretningen, bør i forhåndsvarslet oppfordres til å kontrollere merkene så snart disse er satt ut.

Klarlegging av grenser, punktfester eller stedbundne rettigheter som er koordinatbestemt i tidligere oppmålingsforretning, kan utføres ved at den som utfører forretningen påviser plasseringen på stedet, og partene gir sin tilslutning til at dette er rett plassering.

Fjerde ledd slår fast at slik klarlegging også kan omfatte andre matrikkelenheter nevnt i matrikkellova § 5 tredje ledd. Det gjelder både som egen sak etter matrikkellova § 17 og som ledd i andre forretninger.

Kapittel 9 Oppmålingsforretning

§ 37 Varsel om oppmålingsforretning

(1) Varsel om oppmålingsforretning skal sendes til rekvirenten, registrert eier og registrert fester til enheten forretningen gjelder. Gjelder forretningen uteareal til eierseksjon, skal varsel sendes både til registrert eier av eierseksjonssameiet og registrert eier av involvert seksjon.

(2) Andre som skal varsles er

- a) registrert eier og registrert fester av tilstøtende matrikkelenhet. Dersom forretningen gjelder uteareal til eierseksjon, skal varsel sendes både til registrert eier av eierseksjonssameiet og registrert eier av berørt seksjon
- b) registrert eier og registrert fester av matrikkelenhet på motsatt side av veg, dersom grenseforløpet, kombinert med en bestemt vegbredde fastlagt av kommunen, får betydning for matrikkelenheten
- c) den som har godtgjort å være eier eller fester av berørt grunn
- d) den som står oppført som rettighetshaver til stedbunden rettighet i grunnboken, dersom rettigheten berøres av endrede grenser i oppmålingsforretningen, eller den som har godtgjort å ha slik rettighet.

(3) Ved opprettelse av anleggseiendom i eierløs undergrunn eller luftrom skal registrert eier og registrert fester til matrikkelenhet som ligger nærmere enn 20 meter fra anlegget, varsles. Ved opprettelse av anleggseiendom i eierløst område i sjø skal registrert eier og registrert fester til matrikkelenheter som ligger nærmere enn 250 meter fra anlegget, varsles. Varslet skal i tillegg kunngjøres i minst to aviser alminnelig lest på stedet.

(4) Når den som skal varsles etter første til tredje ledd er et sameie organisert med eget styre, kan varsel sendes vedkommende styreleder.

(5) Varselet skal gis på dokumenterbar måte senest to uker før oppmålingsforretningen. De som skal varsles, kan godta kortere frist og annen varslings.

(6) Varselet skal opplyse om

- a) tid og sted for forretningen
- b) hvilken matrikkelenhet forretningen gjelder (matrikkelenhet, hjemmelsforhold)
- c) hva forretningen gjelder
- d) hvem som er landmåleren
- e) hvem som blir varslet og i hvilken egenskap (rekvirent, nabo m.m.)

- f) den videre saksgangen
- g) hvilke dokumenter landmåleren har som grunnlag for forretningen
- h) klageadgang, klagefrist og til hvem eventuell klage skal settes fram.

(7) Varselet skal anmode partene om å

- a) peke ut sine grenser og stedbundne rettigheter under forretningen
- b) gi melding til kommunen så snart som mulig dersom en kjenner til at andre enn dem som er nevnt i varselet, kan bli berørt av forretningen.

(8) Gjelder en oppmålingsforretning samtlige grenser i en del av kommunen, kan innkalling til orienterende møte skje ved annonser, oppslag e.l. Til senere møter gjelder reglene om varsling i første til sjuende ledd.

(9) Dersom en sak stanser opp fordi det er nytteløst å få klarlagt hvem som er part, eller hvor varsel skal sendes, kan varsling skje ved lysing i Norsk lysingsblad og én eller flere lokalaviser. Varselet skal i slike tilfeller være gitt minst to uker på forhånd regnet fra den dagen kunngjøringen sto i Norsk lysingsblad.

Til § 37 Varsel om oppmålingsforretning

(Jf. matrikkellova § 33)

Bestemmelsen presiserer hvem som skal varsles om oppmålingsforretning, jf. matrikkellova § 33. Bestemmelsen tar utgangspunkt i hvem som må regnes som parter etter forvaltningsloven § 2 bokstav e, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) merknad til matrikkellova § 36.

Kommunen kan anmode om at kvittering for mottatt varsel, og eventuell melding om at vedkommende ikke kan møte til fastsatt tid, skal være returnert innen en fastsatt frist. Selv om det er ønskelig at partene tilkjenner at varselet er mottatt, kan ikke det pålegges partene. Varselet innebærer heller ingen plikt for partene til å møte ved forretningen.

Dersom noen som er varslet, ikke møter, verken personlig eller ved fullmektig, avgjør landmåleren om forretningen likevel skal gjennomføres eller utsettes.

Det er en viktig oppgave å klarlegge eksisterende grenser. Det kan gjøres som forberedelse til forretningen eller med partene til stede. Det må anføres i protokollen på hvilket grunnlag grensene var merket under forretningen.

Er grense mot tilgrensende matrikkelenhet merket og målt på nytt, skal kommunen sende kopi av matrikkelbrev, eller et relevant utdrag av det, til eiere eller festere i forbindelse med fullføringen av matrikkelføringen, jf. matrikkellova § 24 tredje ledd.

Første ledd. Gjelder forretningen flere enheter, må varsel sendes til registrert eier og registrert fester for hver enhet. Det gjelder bl.a. arealoverføring og grensejustering.

For personlige sameier, jordsameier og andre realsameier må alle andelshaverne varsles dersom det ikke er dokumentert at styre eller andelshaver(e) kan representere sameiet.

Tredje ledd gjelder varsling og rekkevidden av partsbegrepet ved søknad om etablering av anleggseiendom i antatt eierløst område. Departementet tar med dette ikke stilling til rekkevidden av den alminnelige eiendomsretten. Dersom noen motsetter seg etableringen, må vedkommende gjennom saksanlegg få prøvd om de har privatrettslige interesser. Eierløst område i sjø kan også være fritt midtstykke i innsjøer.

Femte ledd. Partene kan godta kortere frist og annen varsling. Alle må varslingsberettigede må i så fall godta dette, uavhengig av om de rent faktisk har partsstatus eller ikke.

Sjette ledd setter krav til utforming og innhold i varselet. Varsel bør sendes på fast skjema godkjent av Kartverket.

Bokstav d slår fast at varslet skal opplyse om hvem som er landmåleren for forretningen. Vanligvis vil det være god landmålerskikk at landmåleren deltar under oppmålingsforretningen, men det kan være tilfeller der landmåleren overlater til annen oppmålingskyndig medhjelper å stille på sine vegne. Dersom dette er planlagt, bør det opplyses om dette i varslet. Det er ikke nødvendig å varsle om at landmåler eller den som utfører oppmålingsarbeid på dennes vegne, eventuelt blir bistått av andre assistenter eller medhjelpere.

Bokstav g slår fast at varslet skal redegjøre for hvilke dokumenter landmåleren har funnet fram som grunnlag for forretningen. Blant annet må det redegjøres for offentlige tillatelser og vedtak som ligger til grunn for fastsetting av nye grenser.

Sjuende ledd. Partene skal anmodes om å bringe fram egne opplysninger. De må være forberedt på å kunne peke ut grenser og stedbundne rettigheter som omfattes av forretningen. En tidligere bestemmelse om rutinemessig å anmode partene om å sende inn kopier av relevante dokumenter i forkant av forretningen, er tatt ut. Landmåleren må i stedet vurdere konkret om en slik anmodning er hensiktsmessig ut fra omstendighetene, eller om det er tilstrekkelig at partene tar med slike dokumenter til selve forretningen. Eksempler på aktuelle dokumenter kan være skylddelingsforretninger, festekontrakt, sak for jordskifteretten og skjønnsdokumenter med kart. Varselet skal alltid omfatte en anmodning om å melde fra om eventuelle andre enn dem som er nevnt i varselet, kan bli berørt av forretningen.

Varsel som nevnt i *niende ledd*, erstatter ikke direkte varsel av de som kan nås direkte.

§ 38 Protokoll

- (1) Protokoll fra oppmålingsforretningen skal inneholde opplysninger om
 - a) bakgrunnen for oppmålingsforretningen, inkludert
 - saksreferanse, dato og sted for forretningen
 - forretningens formål
 - hvilke matrikkelenheter forretningen gjelder
 - hvem som rekvirerte forretningen
 - når oppmålingsforretningen er rekvirert
 - vedtak om utsatt oppmålingsforretning
 - b) varsling og oppmøte, inkludert
 - dato for varsling, varslingsmåten og eventuelle merknader til varslingen
 - hvem som er varslet, og eventuelle parter som ikke er varslet, og hvilken matrikkelenhet eller rettighet vedkommende representerer
 - deltakernes navn og signatur og i hvilken egenskap vedkommende møter,
 - navn og signatur for den som utfører oppmålingsforretningen
 - c) forretningens gang, inkludert
 - framlagte dokumenter som beskriver aktuelle grenser og rettsforhold

- beskrivelse av grenser og grensemerker, punkt for punktfester, inngåtte forlik, voldgift og spesielle partspåstander
 - avtaler om grensejusteringer med partenes underskrift
 - beskrivelse av rettighetsforhold, hvordan rettighetsforholdene skal være etter forretning, inngåtte forlik, avtaler om avløsning eller flytting, voldgift og spesielle partspåstander
 - hvilke punkter og linjer som den som utførte forretningen, stedfestet på grunnlag av opplysninger i matrikkelen, andre dokumenter eller partenes påstander
 - redegjørelse for eventuelle avvik fra tillatelsen etter plan- og bygningsloven, vedtak om seksjonering eller annet grunnlag for utsetting av nye grenser
- d) om landmåleren eller andre som har utført arbeid med oppmålingsforretningen, står i noe personlig eller økonomisk forhold til noen av partene og hvordan partene eventuelt er informert om dette.

(2) Protokollen skal inneholde et kart med påtegninger som tydelig viser hvor grenser og grensemerker ligger i forhold til hverandre og tilstøtende matrikkelenheter. Ukjente eller ubestemte grenselinjer som inngår i oppmålingsforretningen, skal angis. Kartet skal være basert på en utskrift fra matrikkelen på tidspunktet for oppmålingsforretningen.

(3) Dokumentasjon som er framlagt under forretningen og annen dokumentasjon som er nødvendig for matrikkelføring etter § 27, skal ha en referanse i protokollen eller arkiveres sammen med protokollen.

Til § 38 Protokoll

(Jf. matrikkellova § 33)

Protokollen sammen med de dokumenter som allerede ligger i saken, kommer til under oppmålingsforretningen og måle- og beregningsdata utgjør grunnlaget for matrikkelføringen. Protokollen skal i korthet gjengi de forhold som klarlegges under oppmålingsforretningen. Protokollen bør utarbeides etter fast opplegg godkjent av Kartverket.

Første ledd bokstav a setter krav til opplysninger om bakgrunnen for oppmålingsforretningen. Grensejustering, klarlegging av eksisterende grense og registrering av jordsameie er ikke søknadspålagt tiltak etter plan- og bygningsloven. Disse sakene skal derfor ikke ha referanse til noen tillatelse. Tilsvarende er det for matrikulering av umatrikulert grunn, men det er nødvendig å dokumentere tillatelse etter plan- og bygningsloven dersom det var et krav på etableringstidspunktet.

Også oppmålingsforretning som gjelder oppretting av ny enhet, kan i prinsippet holdes før tillatelse etter plan- og bygningsloven er gitt, men kommunen bør normalt ikke gå fram på en slik måte. Framgangsmåten krever inngående kompetanse både hos kommunen og rekvisenten, og bør kun benyttes i særlige unntakstilfeller.

Bokstav b. Det skal gå fram hvordan varslingen er gjort. Deltakerne i forretningen skal så langt det er mulig bekrefte sitt frammøte med underskrift i protokollen. Det skal gå fram om det er parter som ikke er varslet, f.eks. pga. ukjent adresse, herunder om registrert eier eller registrert fester ikke er varslet fordi vedkommende er død.

Protokollen skal inneholde navn og signatur for den som utfører forretningen. Denne signaturen kan være elektronisk.

Bokstav c. Den som utfører forretningen, skal informere partene om hensikten med forretningen, og oppfordre partene til å legge fram dokumenter og på annen måte opplyse om og peke ut grenser og rettigheter som har betydning for forretningen. Den som utfører forretningen, skal minne partene om stedbundne servitutter o.l. som framgår av grunnboken, og oppfordre partene til å påvise disse og eventuelt andre tilsvarende rettigheter som berører forretningen. Med spesielle partspåstander siktes det til den enkelte parts påstand om grenseforløp ved tvist om grenser. Det må redegjøres for hva som underbygger et påstått grenseforløp (for eksempel funn eller ikke av grensemerker, gjerder, hekker eller liknende).

Voldgift er ikke utpekt som noe tvisteløsningsalternativ i matrikkellova, men det er ikke til hinder for at partene kan inngå voldgiftsavtale for et avgrenset tema under forretningen med landmåleren eller andre som voldgiftsdommer, jf. lov 14. mai 2004 nr. 25 om voldgift.

Protokollen må opplyse om eventuelle avvik fra kommunens delingstillatelse herunder bekreftelse for at rekvirenten har bedt om eller slutter seg til at slikt avvik skal gjennomføres.

Det er partenes påstander og framlagte dokumenter som skal ligge til grunn for opplysningene som skal dokumenteres gjennom forretningen. Under forretningen kan det likevel være aktuelt at den som utfører forretningen, til hjelp for partene påviser beliggenheten av enkelte opplysninger i terrenget, f.eks. et grensepunkts plassering basert på de geografiske opplysningene om punktet i matrikkelen (koordinater, sidelengder og liknende) dersom en av partene ønsker dette. Dette må i så fall framgå av protokollen.

Skylddelingsdokument kan være viktige bevis for hvor eiendomsgrensene går, men må alltid vurderes opp mot andre bevis, herunder hva som reelt sett kan påvises i marka. Mange skylddelingsdokument er unøyaktige eller på andre måter lite informative. Det kan også ha skjedd endringer i eiendomssituasjonen etter skylddelingen som det må tas hensyn til. Som hovedregel gir tinglysing i seg selv ingen rettslig troverdighet for grenser eller areal.

Bokstav d. Det skal opplyses under forretningen og protokollføres om landmåleren eller andre som utfører eller forbereder arbeid med forretningen, står i noe personlig eller økonomisk forhold til noen av partene. Kan det være spørsmål om habiliteten til landmåleren, det organ vedkommende representerer, eller andre som er med og utfører forretningen, bør det avklares ved forretningens oppstart og eventuelle bemerkninger til habilitet skal framgå av protokollen.

Andre ledd. Matrikkelfører skal føre inn opplysninger om hjelpelinjer og hjelpepunkt der det ut i fra tekniske behov er nødvendig for føring av matrikkelen. Landmåler skal legge til rette for god føring av slike hjelpeopplysninger i sitt grunnlag fra oppmålingsforretningen, bl.a. ved å opplyse om ukjente eller ubestemte grenselinjer som inngår i oppmålingsforretningen.

Tredje ledd innebærer at dokumentasjon som ligger til grunn for oppmålingsforretningen og dokumentasjon som er fremlagt i forbindelse med forretningen, skal ha referanse i protokollen. Dersom dokumentasjonen ikke allerede har arkivreferanse, skal dokumentasjonen arkiveres på samme sted eller i samme sak som protokollen.

Ved avslutning av forretningen bør landmåleren kunne informere parten om saken kan gå til matrikkelføring eller hva som gjenstår før den kan matrikkelføres.

§ 39 Omtvistet eller usikker grense

(1) Dersom det under forretningen ikke oppnås enighet om eksisterende grense, skal partenes påstander bli beskrevet og eventuelt målt inn. Påstandene skal ikke merkes i marka med godkjente grensemerker eller på annen måte som kan forveksles med godkjent merking. Eksisterende merker skal ikke endres.

(2) Den som utfører forretningen, kan bestemme at den delen av forretningen som gjelder den omtvistede eller usikre grensen skal utsettes i inntil fire uker. Det kan settes en annen frist etter avtale med rekvirenten. Tilsvarende gjelder utsetting av del av en forretning som gjelder ny grense.

Til § 39 Omtvistet eller usikker grense

(Jf. matrikkellova § 33)

Oppstår det tvist om grense, og partene ikke kommer til enighet skal det framgå av grunnlaget for matrikkelføringen, jf. matrikkellova § 33 andre ledd.

Landmåleren og andre som er med og utfører oppmålingsforretningen, skal behandle partene på en nøytral måte. Selv om den ene partens påstand framstår som urimelig eller åpenbart uriktig, skal landmåleren likevel sørge for at påstanden blir dokumentert på en uhildet måte.

Oppstår det usikkerhet eller tvist om ny grense er hovedregelen at landmåleren skal merke og måle i samsvar med tillatelsen som er gitt av kommunen. Partene kan gis en kort frist for å få revidert tillatelsen. Dersom tvist eller usikre forhold om ny grense gjelder tredjepart, og tredjepart viser til en eksisterende grense, skal denne registreres som en partspåstand, selv om den nye grensen blir merket og målt inn. Også i slike tilfeller kan partene få en kort frist til å avklare forholdet eller revidere tillatelsen.

Ved omtvistet grense skal landmåleren, etter å ha forsøkt mekling, informere partene om andre aktuelle metoder for tvisteløsning. Tvist kan enten løses ved at partene kommer fram til en minnelig løsning, avtaler voldgift eller bringer saken inn for avgjørelse i jordskifterett eller tingrett. Landmåleren bør være varsom med å gi råd om valg av en bestemt løsning.

Dersom noen som er varslet, ikke møter, verken personlig eller ved fullmektig, avgjør landmåleren om forretningen likevel skal gjennomføres eller utsettes. Om landmålens vurdering uttaler Bertelsen (1999) til daværende delingslov:

«I vurderingen må det tas hensyn til årsaken til manglende fremmøte og sannsynligheten for at en utsettelse kan bidra til en bedre avklaring av grenseforholdene. Det vil naturligvis være god grunn til å utsette forretningen dersom en part som må forventes å sitte inne med mye kunnskap om uavklarte grenser, er forhindret fra å møte på grunn av sykdom. Er det derimot en nabo mot en grense som er klarlagt ved tidligere kartforretning som ikke møter, vil det som oftest være helt ubetenkelig å fullføre forretningen uten utsettelse.»

NOU 1999: 1 uttaler, jf. kapittel 15.4.7 s. 123:

«Det er likevel av stor betydning for landmåler og partene å ha mulighet til å knytte selve gjennomføringen opp mot bestemte frister. Landmåler har behov for å kunne støtte seg på en regel om frist for varsling, for å få fullført saken der en eller flere av partene trenerer, eller viser liten interesse i å møte frem.»

I utgangspunktet er det landmåleren som beslutter hvordan partenes påstander skal beskrives og eventuelt måles inn, og om deler av forretningen skal utsettes for om mulig å oppnå enighet mellom partene. Landmåleren har anledning til å overlate slike avgjørelser til medhjelper, men må i så fall forsikre seg om at avgjørelsen er forsvarlig og i samsvar med god landmålerskikk.

Første ledd tredje punktum. Selv om det ikke oppnås enighet om grensen, skal eventuelle eksisterende merker ikke endres. Bestemmelsen viderefører gjeldende rett uendret. Dette er ikke til hinder for at kommunen kan fjerne slike merker i samsvar med reglene i matrikkellova § 42 dersom naboene er enig om dette. Kommunen kan etter denne bestemmelsen også fjerne ugyldige grensemerker.

§ 40 Oppmålingsforretning uten oppmøte i marka

(1) Dersom partene ønsker det kan følgende oppmålingsforretninger gjennomføres uten oppmøte i marka:

- a) forretninger der uteareal til eierseksjon er entydig fastsatt med koordinater
- b) matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn
- c) registrering av uregistrert jordsameie
- d) omgjøring av festegrund til grunneiendom eller fradeling av hel teig når grensene er tilfredsstillende merket og koordinatbestemt i tidligere oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning
- e) matrikulering av ny grunneiendom eller ny festegrund, med areal mindre enn 30 m² og som opprettes i samsvar med matrikkelforskriften § 27 femte ledd
- f) endring i sameiefordelingen for registrert jordsameie.

(2) Den som utfører forretningen skal legge fram kart som grunnlag for forretningen som viser hvordan grensene vil bli lagt inn i matrikkelen.

(3) I oppmålingsforretning uten oppmøte i marka skal det ikke settes ut grensemerker.

Til § 40 Oppmålingsforretning uten oppmøte i marka

(Jf. matrikkellova § 33 og § 34)

Dersom partene ønsker det, kan enkelte oppmålingsforretninger gjennomføres som kontorforretning uten oppmøte i marka. Det skal da ikke måles og settes ned grensemerker. Partene innkalles på vanlig måte, og det føres protokoll over forretningen på vanlig måte. Enhver part kan kreve at saken skal gjennomføres med oppmøte i marka. Kravet bør av hensyn til avviklingen settes fram så fort som mulig, men kan i prinsippet også fremmes under kontorforretningen. Forretningen må i så fall videreføres med oppmøte i marka.

Landmåler skal til støtte for partene legge fram kart som viser hvordan grensene vil bli lagt inn i matrikkelen.

En kontorforretning vil være kostnadsbesparende for kommunen. Det bør gjenspeiles i kommunens gebyrregulativ ved at denne type forretninger har et lavere gebyr enn andre forretninger.

Første ledd bokstav a åpner for at kontorforretning kan benyttes for uteareal til eierseksjon. Slik forretning kan benyttes i alle saker så lenge tilleggsdelen er entydig definert i kartmaterialet ved hjelp av koordinater, jf. matrikkellova § 34 første ledd andre punktum. Det er etter

ikraftsetting av lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner fra 1. januar 2018 ikke lengre nødvendig at utearealets begrensninger er synlig i terrenget som entydige forlengelser av sameiets bygninger. Framgangsmåten kan benyttes i alle tilfeller forutsatt at tegningsmaterialet blir utarbeidet med nødvendig kvalitet. Eventuell klarlegging av yttergrenser mot naboeiendom, må i utgangspunktet fortsatt skje med oppmøte, oppmåling og merking i terrenget. Partene vil alltid ha muligheten til å rekvirere forretning med oppmøte, oppmåling og merking i terrenget om de ønsker dette.

Bokstav b og c gjelder matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn og registrering av uregistrert jordsameie. Grensene klarlegges og beskrives i tråd med partenes påstander og framlagte dokument på vanlig måte. Det gjelder i prinsippet også tilfeller som nevnt i *bokstav d*, dvs. omgjøring av festegrund til grunneiendom og fradeling av hel teig, men disse tilfellene forutsetter at partene slutter seg til grensene slik de er dokumentert i vedkommende forretning. Finnes det ingen informasjon om grensen på kart eller i matrikkelen skal den beskrives så godt som mulig og tegnes inn på kart for registrering i matrikkelen. I slike tilfeller bør forretningen avholdes i marken slik at en kan få klarlagt om det finnes merking og eventuelt foreta en innmåling av de merker som finnes. Blir grensepunkt merket med godkjente grensemerker, jf. § 41 første ledd, skal de måles inn med nøyaktighet som ved oppretting av ny matrikkelenhet.

Bokstav e gjelder matrikulering av ny grunneiendom eller ny festegrund som opprettes og bebygges i samsvar med godkjent plan, konsesjon, tillatelse eller annen godkjenning etter spesiallov, jf. matrikkelforskriften § 27 femte ledd. Matrikkelenheten må være under 30 m². Framgangsmåten er først og fremst anvendelig for matrikulering av grunn til nettstasjoner med områdekonsesjon etter energiloven. Et annet eksempel kan være oppføring av navigasjonsinnretning etter luftfartsloven. Departementet legger til grunn at installasjonen i seg selv markerer rettighetsforholdet godt nok i terrenget og at det dermed ikke er like nødvendig å markere dette ytterligere med grensemerker.

Bokstav f gjelder endring i sameiefordelingen for registrert jordsameie. Grensene klarlegges og beskrives i tråd med partenes påstander og framlagte dokumenter på vanlig måte.

Andre ledd. Under forretningen skal landmåleren, eller den som utfører forretningen på landmålerens vegne, legge fram kart for partene som viser hvordan grensene forretningen gjelder vil bli lagt inn i matrikkelen. Kartet kan etter omstendighetene være utarbeidet av noen av partene, kommunen i forbindelse med forutgående saksbehandling eller på annen måte, men må uansett kontrolleres av landmåleren når vedkommende kontrollerer gjennomføringen av forretningen.

Tredje ledd. Grenser som er klargjort i kontorforretning, er å anse som klargjort på samme måte som grenser fra forretninger med oppmøte i marka. Når det blir behov for å merke og måle slike grenser, må dette skje med ny oppmålingsforretning i henhold til matrikkellova § 17. Koordinatene fra kontorforretningen vil da måtte vurderes opp mot partenes påstander og øvrige dokument.

§ 41 Merking og måling av grenser

(1) Ved merking av nye grenser eller nymerking av eksisterende grenser, skal det brukes merker godkjent av Statens kartverk.

(2) Det skal plasseres grensemerke i alle grensepunkter. Den som utfører forretningen kan utelate merking av et grensepunkt helt eller delvis når merking kan medføre vesentlig ulempe eller fare, eller det på annen måte er uhensiktsmessig å sette ned godkjent grensemerke i det aktuelle punktet. Der grensemerking utelates, skal grenseforløpet koordinatbestemmes og beskrives.

(3) Kommunen skal fjerne grensemerker som er satt ned feil, eller som er satt ned ved oppmålingsforretning som blir nektet matrikkelført. Kommunen kan fjerne grensemerker som etter oppmålingsforretning eller sammenslåing av matrikkelenheter ikke lenger er del av en grense. Merker som fjernes, skal dokumenteres.

(4) Grensepunktene skal koordinatbestemmes i geodetisk grunnlag godkjent av Statens kartverk. Det skal opplyses med hvilken målemetode og kvalitet koordinatbestemmelsen er gjort. Punktene skal måles med nøyaktighet som oppfyller krav i gjeldende standarder godkjent av Statens kartverk.

(5) Måle- og beregningsarbeidene skal dokumenteres i samsvar med gjeldende standarder godkjent av Statens kartverk.

Til § 41 Merking og måling av grenser

(Jf. matrikkellova § 34)

Grensene for nye matrikkelenheter skal merkes og måles, med enkelte unntak, jf. matrikkellova § 34 første ledd:

«I oppmålingsforretning for ny grunneigedom, ny festegrunn, nytt jordsameige og uteareal til eigarseksjon, skal alle grensene merkjast og målast i marka og oppgivast med koordinatar. Merking og måling er ikkje nødvendig for grenser som er tilfredsstillande merkte og koordinatbestemte i tidlegare forretning eller sak for jordskifteretten, når uteareal til eigarseksjon er eintydig fastlagt med koordinatar, eller når kommunen har gitt løyve etter § 10 fjerde ledd. Koordinatane skal fastsetjast i eit geodetisk grunnlag som er godkjent sentral matrikkelstyresmakt.»

Tilsvarende regler gjelder ved arealoverføring, grensejustering og klarlegging av eksisterende grense, jf. matrikkellova § 34 fjerde ledd.

Første og andre ledd. Kartverket skal godkjenne grensemerker som benyttes i oppmålingsforretninger etter matrikkellova. Det kan bl.a. stilles krav til utforming, materialkvalitet og preging av tekst på grensemerkene. I noen tilfeller vil jordskifteretten utføre oppmålingsforretning på vegne av kommunen. Jordskifteretten bør likevel kunne benytte grensemerker godkjent for bruk av jordskifteretten dersom dette er hensiktsmessig.

Eksisterende gamle grensemerker (ulike typer jern osv.) kan beholdes dersom de på en varig, tydelig og sikker måte viser grensepunktet. Grensemerket må i så fall beskrives i matrikkelen.

I utgangspunktet skal alle knekkpunkt defineres som grensepunkt og merkes. Det omfatter også punkter på rettligne som er knekkpunkt for tilstøtende matrikkelenhet. Det kan også settes ned merker på lengre rettligne dersom partene ønsker dette. Blir grenselinje mellom eksisterende matrikkelenheter avskåret av ny grenselinje ved fradeling, arealoverføring eller grensejustering skal det settes ned nytt grensepunkt som markerer fellespunktet for matrikkelenhetene i den nye grenselinjen. Unntak kan være nødvendig dersom ny grense

skjærer en eksisterende grense som er omstridt. I slike tilfeller kan den nye grensa i stedet merkes med grensepunkt som angir retningen inn mot den omstridte grensa.

I de tilfeller knekkpunkter ikke kan merkes (for eksempel i vann og vassdrag) kan det som erstatning merkes med grensemerke som viser retningen på grensen. Supplerende grensemerker kan alltid settes ned der landmåleren finner det hensiktsmessig.

Punktfeuster skal i utgangspunktet merkes med godkjent grensemerke.

Det skal legges strenge kriterier til grunn før grensemerking utelates. Så vidt mulig bør grensen i så fall merkes på annen måte, f.eks. kors i fjell eller nedslått bolt i plan med underlaget. Når grensemerking av nye grenser utelates som følge av kommunens vurdering, skal punktet så langt råd er merkes provisorisk med for eksempel maling, plugger eller liknende for at berørte parter skal kunne se grenseforløpet i terrenget.

Det er ikke behov for merking av festepunkt for punktfeuste dersom punktet er bebygd.

Grensen er i utgangspunktet å regne som rette linjer mellom to grensepunkt. En grense som er prosjektert som kurve, må defineres med et tilstrekkelig antall grensepunkt slik at avvik mellom prosjektert kurve og definerte rettlinjler ikke får praktisk betydning. Det vil være opp til landmåleren å avgjøre om og eventuelt hvilke grensepunkt på slike strekninger som det er nødvendig å merke med grensemerker.

Bestemmelsen utfyller også matrikkellova § 10 fjerde ledd bokstav c som åpner for å opprette en matrikkelenhet selv om noen av de eksisterende grensene ikke er merket eller målt, dersom dette ikke er til ulempe for utnyttningen av matrikkelenheten, og det ikke er formålstjenlig å kreve måling eller merking av vedkommende grense.

Tredje ledd. Fjerning av grensemerker skal skje i samforstand med grunneierne, jf. matrikkellova § 42 første ledd:

«Merke og signal kan krevjast fjerna dersom bruken av eigedommen eller eigedommane dei står på gjer dette nødvendig. Fjerning skal utførast av eigarane av merket eller signalet. Fjerning av grensemerke kan berre skje etter avtale med kommunen.»

Grensemerke vil vanligvis være felles for minst to eiendommer og vil være eid av alle eierne. Slike merke kan ikke fjernest uten samtykke fra alle eierne.

I tillegg til kommunen kan i visse tilfeller også Kartverket eller jordskifterettene fjerne merker som kan forveksles med andre gyldige merker, jf. matrikkellova § 42 første ledd:

«Merke og signal kan i alle tilfelle fjernast av kommunen eller staten sitt geodetiske fagorgan dersom dei er ut forma og plasserte slik at det kan føre til forveksling med nærliggjande fastmerke og tilhøyrande signal. Utgåtte eller ugyldige grensemerke, eller merke som kan forvekslast med gyldige grensemerke, kan i alle tilfelle fjernast av kommunen eller jordskifteretten.»

Gamle grensemerker, som kors i fjell og jordfast stein, og grensesteinar, bør ikke fjernes. Slike merker kan ha betydning for gamle rettigheter som ikke i tilstrekkelig grad har kommet fram ved oppmålingsforretningen. Også andre eldre merker som rør og lignende, bør vanligvis bli stående så lenge de ikke er til direkte ulempe. Det er en fordel om eldre merker blir dokumentert selv om de ikke er en del av de grensene som forretningen gjelder.

Merker som fjernes, må måles inn og dokumenteres dersom dette ikke har blitt gjort tidligere på tilfredsstillende måte etter matrikkellova eller delingsloven.

Fjerde ledd. Alle grensepunktene skal koordinatbestemmes enten de er merket eller umerket. Ved utsetting av punkt skal det foretas ny uavhengig innmåling for koordinatbestemming.

Femte ledd. Målearbeidet og det påfølgende beregningsarbeidet skal utføres på en slik måte at det er best mulig sikret mot feil i sluttresultatet, som for eksempel feilaktig identifisering av punktgrunnet, målefeil eller feil i beregningsarbeidet.

§ 42 (Opphevet)

Del 3 Saker som ikke krever oppmålingsforretning

Kapittel 10 Sammenslåing

§ 43 Sammenslåing av eksisterende matrikkelenheter

(1) Krav om sammenslåing av eksisterende matrikkelenheter skal sendes kommunen skriftlig eller i likeverdig digitalt dokument. Med kravet skal følge

- a) kart over grenser og grensemerker for de matrikkelenheter eller grensestreknings som saken gjelder
- b) bekreftelse på at eventuell hjemmelshaver til bruksrett er varslet
- c) dokument som skal tinglyses sammen med sammenslåingen.

(2) Matrikkelenheter som skal slås sammen, skal utgjøre et sammenhengende areal eller volum. Kommunen kan gjøre unntak fra dette når ett av følgende vilkår er oppfylt:

- a) det følger av krav med hjemmel i jordlova, eierseksjonsloven, jordskifteloven eller plan- og bygningsloven
- b) en eller flere av matrikkelenhetene som skal slås sammen, har flere teiger
- c) kommunen finner at sammenslåing vil gi mer oversiktlige eiendomsforhold.

(3) Matrikkelenheter kan ikke slås sammen i strid med en rettslig bindende arealplan uten at det er gitt dispensasjon etter plan- og bygningsloven. Kommunen kan nekte sammenslåing av matrikkelenheter med forskjellig gårdsnummer.

(4) To grunneiendommer hvor registrert eier til hver av grunneiendommene er forskjellige eierseksjonssameier, kan slås sammen til en grunneiendom dersom det samtidig etableres ett samlet eierseksjonssameie på den sammenslåtte grunneiendommen bestående av alle sameierne i de to opprinnelige grunneiendommene og vilkårene for sammenslåing ellers er oppfylt. Første punktum gjelder tilsvarende for sammenslåing av grunneiendom med anleggseiendom eller av to anleggseiendommer og ved sammenslåing av festegrunn på samme grunneiendom.

(5) Festegrunn på forskjellige grunneiendommer eller jordsameier kan ikke slås sammen.

(6) Når kommunen finner at vilkårene for sammenslåing er oppfylt, gir kommunen sin godkjenning. I forbindelse med sak for jordskifteretten er det jordskiftedommeren som

avgjør om vilkårene for sammenslåing er oppfylt. Jordskifteretten sender melding om dette til kommunen.

(7) Kommunen sender melding om godkjenningen til tinglysing.

Tinglysingsmyndigheten avgjør endelig om vilkårene for sammenslåing er oppfylt og sender melding om sammenslåingen til kommunen. Kommunen skal likevel ikke sende melding til tinglysing i saker hvor ingen matrikkelenhet skal føres som utgått av grunnboken. I slike saker avgjør kommunen sammenslåingen.

(8) Sammenslåing kan ikke gjennomføres hvis den vil føre til prioritetskollisjon mellom panthavere. Tinglysingsmyndigheten kan også forlange at det blir tinglyst avtale om hvilken prioritetsrekkefølge andre rettigheter skal ha i forhold til hverandre såfremt dette må antas å ha betydning ved eventuell tvangsdekning. Ved sammenslåing utvides panterett til hele den sammenføyde enheten. Når sammenslåingen er gjennomført i grunnboken, sender tinglysingsmyndigheten melding om dette til kommunen som fullfører matrikkelføringen.

(9) For eierseksjoner gjelder bestemmelsene om reseksjonering i eierseksjonsloven. Gjelder sammenslåingen seksjon med uteareal, gjelder dessuten bestemmelsene i første ledd tilsvarende.

Til § 43 Sammenslåing av eksisterende matrikkelenheter

(Jf. matrikkellova § 18)

Første ledd. Den som har grunnbokshjemmel som eier, kan på nærmere vilkår kreve sammenslåing av eksisterende matrikkelenheter, jf. matrikkellova § 18 første og andre ledd:

«Matrikkeleiningar som ligg i same kommune og har same heimelshavar, kan slåast saman. Festeeiningar kan slåast saman dersom dei ligg til eller er utskilt frå same grunneigedom, og festekontraktane har same innhald og gjeld mellom same partar. Samanslåing kan ikkje skje i strid med føresegner gitt i eller i medhald av anna lovgiving. Samanslåing kan krevjast av den som har grunnboksheimel som eigar til vedkommande matrikkeleiningar.»

Tilsvarende kan registrert eier av matrikkelenheter som ikke er opprettet i grunnboken, kreve sammenslåing av slike enheter.

En sammenslått matrikkelenhet skal som hovedregel bli ett sammenhengende areal. I unntakstilfeller kan dette fravikes når det etter kommunens skjønn oppnås mer ryddige og oversiktlige eiendomsforhold.

Kommunen kan nekte sammenslåing dersom det blir skapt tomter som er i strid med rettslig bindende plan etter plan- og bygningsloven. Sammenslåing må ikke skje i strid med vedtatt tomtestørrelse eller arrondering av tomter. Kommunen kan likevel ikke nekte sammenslåing med den begrunnelse at enhetene er regulert til forskjellige formål, da det ikke er noe krav om at avgrensing av tillatt arealbruk skal følge eiendomsgrenser. Avgrensing av ulike reguleringsformål ligger fast selv om eiendomsgrensene blir endret.

Det er ikke forbud mot å sammenslå ulike typer matrikkelenheter så lenge den sammenslåtte enheten innfrir kravene for vedkommende enhet, under dette forbudet mot kombinerte enheter, jf. matrikkellova § 5. For sammenslåing av eierseksjoner gjelder bestemmelsene om

reseksjonering i eierseksjonsloven. Sammenslåing av uteareal til eierseksjon må behandles som endring av uteareal, jf. matrikkelforskriften § 35.

Sammenslåing skal ikke gjennomføres dersom dette fører til prioritetskollisjon mellom panthavere. Her utfører kommunen bare en forhåndskontroll for å hindre at tinglysningsmyndigheten uten videre returnerer kravet. Det er tinglysningsmyndigheten som har det endelige ansvaret for å avdekke eventuelle prioritetskollisjoner mellom panthavere, og å sette vilkår i denne forbindelse.

Se også generelle krav om matrikkelføring, jf. matrikkellova § 8.

Både kommunen og tinglysningsmyndigheten har et selvstendig ansvar for å kontrollere grunnbokshjemmelen og nødvendige fullmakter. For matrikkelenheter som ikke er opprettet i grunnboken, faller dette ansvaret på kommunen alene.

To tilgrensende festgrunner som er del av samme grunneiendom, kan slås sammen dersom festekontraktene ha samme innhold og gjelder samme parter. Det samme gjelder to grunneiendommer som hver er festet bort i sin helhet dersom begge er utskilt fra samme opprinnelige grunneiendom. I begge tilfeller må festekontraktene ha samme innhold og gjelde samme parter. Det er prinsipielt ikke noe i veien for å slå sammen to grunneiendommer som hver omfatter forskjellige festgrunner.

Bokstav b. Hjemmelshavere til eventuelle bruksretter skal varsles. Bekreftelse at varsel er sendt, skal følge kravet om sammenslåing. Bruksretten kan være personlig eller høre til en annen eiendom (herskende eiendom). Dersom bruksretten hører til en annen eiendom, er det registrert eier av denne eiendommen (den herskende eiendommen) som skal regnes som hjemmelshaver til bruksretten.

Bokstav c. Alle dokumenter som er nødvendige for å få tinglyst sammenslåingen, skal følge kravet. I tillegg kan det også være dokumenter som partene seg imellom har lagt til grunn for sammenslåingen hvor tinglysing må skje som del av sammenslåingen. Slike dokumenter må også sendes inn sammen med kravet. Kommunen må sørge for at dokumentene følger med til tinglysing. Det kan f.eks. gjelde stedbundne rettigheter som ikke skal utvides til hele den sammenslåtte enheten.

Andre ledd. En sammenslått matrikkelenhet skal som hovedregel bli ett sammenhengende areal (volum). I unntakstilfeller kan dette fravikes når det etter kommunens skjønn oppnås mer ryddige og oversiktlige eiendomsforhold. Det er ikke forbud mot å sammenslå ulike typer matrikkelenheter så lenge den sammenslåtte enheten innfrir kravene for vedkommende enhet, under dette forbudet mot kombinerte enheter, jf. matrikkellova § 5.

Tredje ledd. Sammenslåing er ikke søknadspliktig, men dersom tiltaket er i strid med vedtatt arealplan, må det søkes om dispensasjon. Sammenslåing må ikke skje i strid med vedtatt tomtestørrelse eller arrondering av tomter. Kommunen kan likevel ikke nekte sammenslåing med den begrunnelse at enhetene er regulert til forskjellige formål, da det ikke er noe krav om at avgrensing av tillatt arealbruk skal følge eiendomsgrensene. Avgrensing av ulike reguleringsformål ligger fast selv om eiendomsgrensene blir endret. Kommunen kan nekte sammenslåing dersom det blir skapt tomter som er i strid med rettslig bindende plan etter plan- og bygningsloven.

Andre punktum må sees i sammenheng med matrikkelforskriften § 7 om matrikkelnummer. Som nevnt i merknadene til denne bestemmelsen bør i utgangspunktet den historiske

gårdsnummerinndelingen i et område bevares. Det er likevel ikke noe i veien for å slå sammen matrikkelenheter på tvers av gårdsnummergrenser når det er behov for dette. I utbyggingsområder kan f.eks. behovet for å la eiendomsgrensene følge bebyggelsen, gå foran hensynet til historisk gårdsnummerinndeling. Behovet for å kunne håndtere det som framstår som en funksjonell eiendomsenhet som én samlet matrikkelenhet, kan også gå foran hensynet til historisk gårdsnummerinndeling.

Fjerde ledd. Bestemmelsen åpner for sammenslåing av seksjonerte eiendommer selv om eiendommene har ulike registrerte eiere. *Første punktum* er av språklige grunner formulert som sammenslåing av to grunneiendommer. *Andre punktum* presiserer at dette ikke er til hinder for å anvende bestemmelsen på seksjonert anleggseiendom, eller for sammenslåing av flere enn to seksjonerte grunneiendommer eller anleggseiendommer. På samme måte kan to eierseksjonssameier på fest grunn slås sammen så lenge de to fest grunnene hører til samme grunneiendom.

Seksjonene på den bestående grunneiendommen eller anleggseiendommen beholder sine matrikkelnummer. Seksjonene fra utgående grunneiendommer eller anleggseiendommer får fortløpende matrikkelnummer etter disse. Nærmere regler om sammenslåing av eierseksjonssameier framgår av eierseksjonsloven.

Femte ledd. Fest grunn på forskjellige grunneiendommer kan ikke slås sammen uten at grunneiendommene slås sammen først. Det samme gjelder fest grunn på jordsameie. Endring av fest grunn må behandles etter matrikkelforskriften § 33 a. Sammenslåing av grunneiendom etc. som innebærer at tilhørende fest grunn må endre matrikkelnummer, regnes ikke som endring av fest grunn. Slik omnummerering kan gjøre uten samtykke fra fester.

Sjette ledd. Vilåorene for sammenslåing gjelder tilsvarende ved sammenslåing som ledd i sak for jordskifteretten. Rettens avgjørelse sendes til kommunen som sender saken videre til tinglysingsmyndigheten for endelig avgjørelse.

Sjuende ledd. Sammenslåing avgjøres av tinglysingsmyndigheten - med unntak av de sakene som ikke krever at noen matrikkelenheter skal føres ut av grunnboken. Unntaket omfatter sammenslåing av enheter hvor ingen av enhetene er opprettet i grunnboken, eller overføring av enheter som ikke er registrert i grunnboken til en enhet som er registrert i grunnboken.

Åttende ledd. Sammenslåing skal ikke gjennomføres dersom dette fører til prioritetskollisjoner mellom panthavere. Her utfører kommunen bare en forhåndskontroll for å hindre at tinglysningsmyndigheten uten videre returnerer kravet. Det er tinglysningsmyndigheten som har det endelige ansvaret for å avdekke eventuelle prioritetskollisjoner og å sette vilkår i denne forbindelse.

Tvangsdekning omfatter både tvangssalg og tvangsbruk. Begge dekningsformer er aktuelle ved tvangsfullbyrdelse av fast eiendom, jf. tvangsfullbyrdsloven kap. 11.

Niende ledd. For sammenslåing av eierseksjoner gjelder bestemmelsene om reseksjonering i eierseksjonsloven. Sammenslåing av uteareal til eierseksjon må behandles som endring av uteareal, jf. matrikkelforskriften § 35.

Kapittel 11 Særskilte saker som innbefatter føring av opplysninger om matrikkelenheter

§ 44 Referanse til stedfestingsavtale

- (1) Kommunen kan matrikkelføre referanse til stedfestingsavtale om
 - a) eksisterende grense for grunneiendom, festegrunn eller jordsameie når grensen ikke tidligere er fastlagt i oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning
 - b) lokalisering av eksisterende punktfeste når dette ikke tidligere er fastlagt i oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning
 - c) stedfesting av stedbunden rettighet til grunn som gjelder del av eksisterende grunneiendom, anleggseiendom, jordsameie, festegrunn eller uteareal til eierseksjon
 - d) stedfesting av stedbunden rettighet til konstruksjonselementer som er del av konstruksjon eller bygning matrikulert som anleggseiendom, herunder atkomst til slike elementer.
- (2) En stedfestingsavtale som nevnt i første ledd bokstav a og b skal omfatte alle registrerte eiere og festere til berørte matrikkelenheter. Avtalen må gjelde matrikkelførte enheter. Avtalen kan bare tinglyses dersom den har referanse i matrikkelen.
- (3) En stedfestingsavtale som nevnt i første ledd bokstav a kan ikke innebære en reell endring av grensen. Referansen skal ikke føres dersom det ikke er tilfredsstillende godtgjort at avtalen gjelder en eksisterende grense.
- (4) En stedfestingsavtale som nevnt i første ledd bokstav b kan kun gi opplysninger om den geografiske lokaliseringen av punktet for et punktfeste. Andre avtaler som gjelder punktfeste, kan ikke få referanse i matrikkelen. Avtalen kan ikke innebære en reell flytting av punktfestet.
- (5) Når kommunen fører referanse som nevnt i første ledd bokstav a og b, kan kommunen samtidig føre opplysninger om grenser og punktfeste som det er enighet om etter stedfestingsavtalen.
- (6) En stedfestingsavtale som nevnt i første ledd bokstav c og d må omfatte registrerte eiere og festere til matrikkelenheten hvor rettigheten befinner seg, og eventuelle andre matrikkelenheter som omfattes av rettigheten. Et krav om å få referert stedfestingsavtalen kan settes fram separat eller i forbindelse med en oppmålingsforretning eller sammenslåing. Rettigheten må være tinglyst før den kan refereres i matrikkelen.
- (7) En stedfestingsavtale som nevnt i første ledd bokstav c og d må gjelde i mer enn tre år. En avtale som innebærer at en del av grunneiendom eller jordsameie blir festet bort når festet kan gjelde i mer enn 10 år, at en bruksenhet i et eierseksjonssameie skal omfatte ubebygde deler, eller på annen måte krever oppmålingsforretning før forholdet kan føres i matrikkelen, kan ikke få referanse i matrikkelen etter paragrafen her. En avtale som innebærer sammenslåing av matrikkelenheter, jf. matrikkellova § 18, eller

bestemmelser om samlet fast eiendom, jf. matrikkellova § 20, kan ikke få referanse i matrikkelen etter paragrafen her.

(8) En stedfestingsavtale som nevnt i første ledd bokstav c kan ikke gjelde

- a) rettigheter som gjelder bygninger eller konstruksjoner
- b) en vedtektsfestet enerett til bruk av fellesareal i et eierseksjonssameie.

(9) Krav om matrikkelføring skal dokumenteres med

- a) stedfestingsavtalen som skal refereres
- b) hvilke matrikkelenheter stedfestingsavtalen omfatter
- c) oversikt over alle registrerte eiere og festere til berørte matrikkelenheter
- d) at vilkårene som nevnt i første til femte ledd er oppfylt
- e) kart over henholdsvis grenser og grensemerker, punkt for punktfeste eller stedbunden rettighet som stedfestingsavtalen gjelder.

(10) For stedfestingsavtale som nevnt i første ledd bokstav c og d skal kravet henvise til dokumentnummeret for tinglysingen av vedkommende rettighet eller omfatte avtale om rettigheten med fullmakt for kommunen til å tinglyse rettigheten.

(11) Kommunen skal arkivere kravet og tilhørende dokumentasjon.

(12) Avtalepartene og deres rettsetterfølgere kan kreve å få endret en referert stedfestingsavtale ved å legge fram en endret eller ny stedfestingsavtale som godtgjør kravet, dersom vilkårene for å referere den endrede eller nye stedfestingsavtalen er til stede.

(13) Avtalepartene og deres rettsetterfølgere kan avregistrere en referanse til stedfestingsavtale ved å legge fram en avtale om slik avregistrering.

(14) Matrikkelen og grunnboken skal være ordnet slik at dersom en stedfestingsavtale som nevnt i første ledd [bokstav c]⁵ blir slettet i grunnboken, skal avtalen få referansen automatisk avregistrert i matrikkelen. Avregistreringen føres i matrikkelen uten at det sendes melding om dette til partene.

Til § 44 Referanse til stedfestingsavtale

(Jf. matrikkellova § 19)

Bestemmelsen gjelder regler om å føre referanse til stedfestingsavtale i matrikkelen. En stedfestingsavtale kan gjelde, jf. definisjonen i matrikkelforskriften § 2 bokstav o, avtale om

- eksisterende grense for matrikkelenhet
- lokalisering av eksisterende punktfeste
- stedfesting av stedbunden rettighet som gjelder en del av en matrikkelenhet

Krav om føring av slik referanse settes fram med hjemmel i matrikkellova § 19. Referanse til avtale om stedbunden rettighet kan i tillegg føres som ledd i matrikkelføring av oppmålingsforretning. Referanse til avtale om eksisterende grense og punktfeste kan kun gjøres når det ikke foreligger noen oppmålingsforretning.

⁵ Skal være bokstav c og d

Første ledd nevner stedfestingsavtaler som kan få referanse i matrikkelen. Bruk av referanser må være i samsvar med formålet med matrikkelen. Se også reglene om retting, jf. matrikkelforskriften § 10, samt generelle krav om matrikkelføring, jf. matrikkellova § 8.

Bokstav a presiserer at stedfestingsavtale om eksisterende grense for matrikkelenhet, bare kan gjelde grenser som ikke tidligere er fastlagt i oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning, og bare grenser for grunneiendom, jordsameie og festegrund. Referanse kan således ikke gis til en grense som er klarlagt i oppmålingsforretning. En slik referanse faller bort om det holdes oppmålingsforretning over grensen.

Med tilsvarende forretning menes forretning der grensene er tilsvarende nøyaktig målt og kartfestet som etter kravene i matrikkellova, dvs. i første rekke forretning etter delingsloven, men det kan også være forretning i tettsted etter tidligere bygningslover, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) s. 177 merknad til matrikkellova § 7 første ledd. Sak for jordskifteretten der grensene er nøyaktig kartfestet kommer også inn under begrepet tilsvarende forretning, mens skylddelingsforretning etter skylddelingsloven av 1909 og tilsvarende tidligere lover normalt faller utenom. Eldre saker fra jordskifteretten der kartet ikke kan refereres til nasjonalt geodetisk grunnlag, blir heller ikke regnet som tilsvarende forretning.

Bokstav b presiserer at stedfestingsavtale om lokalisering av eksisterende punkt feste, bare kan gjelde punkt feste som ikke tidligere er fastlagt i oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning. Referanse kan således ikke gis til punkt feste som er klarlagt i oppmålingsforretning. En slik referanse faller bort om det holdes oppmålingsforretning over punkt festet eller punkt festet blir gjort om til å gjelde et bestemt areal.

Bokstav c og d presiserer at stedfestingsavtale om stedbunden rettighet kan omfatte (bokstav c) avtale som gjelder rettighet til grunnen for del av grunneiendom, anleggseiendom, jordsameie, festegrund eller uteareal til eierseksjon, eller (bokstav d) avtale som gjelder rettighet til konstruksjonselement som er del av konstruksjon eller bygning matrikulert som anleggseiendom. Stedfestingsavtale som gjelder rettighet til del av bygning, kan ikke få referanse i matrikkelen.

Andre ledd. En stedfestingsavtale om en eksisterende grense eller lokalisering av et punkt feste, må omfatte alle berørte registrerte eiere og registrerte festere.

Alle de involverte eiendommene må på forhånd være registrert i matrikkelen og således ført opp med egne matrikkelnumre.

Stedfestingsavtale om eksisterende grense eller lokalisering av punkt feste kan bare tinglyses dersom avtalen har referanse i matrikkelen. Bestemmelsen er å forstå som en tinglysningsbegrensning, og gir ingen rett til å få tinglyst slik avtale. Registerfører hos tinglysningsmyndigheten vurderer på selvstendig grunnlag om avtalens innhold faller innenfor rammene for hva som kan tinglyses i medhold av tinglysingsloven § 12. Andre punktum viderefører gjeldende første ledd tredje punktum. Ordlyden i tredje punktum viderefører gjeldende rett, jf. matrikkellova § 19 andre ledd slik den lød før lov 20. april 2018 nr. 12 endret dette til en forskriftshjemmel.

Tredje ledd. Stedfestingsavtale om eksisterende grense kan ikke innebære en reell grenseendring. Dersom det er dokumentert at avtalen gjelder eksisterende grense, og grensen ikke er endret i terrenget, kan avtalen refereres i matrikkelen, f.eks. rekonstruksjon av rette linjer fra en skylddelingsforretning. Avtalen kan også gå ut på å markere flere eller færre grensepunkter i eksisterende grenselinje. Eksisterende grensemerker må ikke fjernes. Blir

grensepunkt merket på nytt eller det blir satt ned nye merker i grenselinja, må det ikke brukes godkjente merker som ved en offisiell oppmålingsforretning.

Fjerde ledd. Stedfestingsavtale om lokalisering av et punkt feste kan kun gi opplysninger om den geografiske plasseringen av punkt festet. Avtalen kan ikke innebære noen reell flytting av punkt festet.

Punkt feste har pr. definisjon ingen yttergrenser. Avtaler som gjelder denne type matrikkelenheter, kan således ikke få referanse i matrikkelen selv om avtalen gjelder arealmessig avgrensning av bruksrett eller liknende «grenseforhold». Dersom festeforholdet gjelder et bestemt areal, må det søkes om tillatelse for dette.

Punkt feste inngår i begrepet festegrunn, jf. merknad til matrikkellova § 5 første ledd bokstav e og omtale i Ot. prp. nr. 70 (2004-2005) punkt 18.4.6:

«Punkt feste inngår i omgrepet festegrunn. Feste av grunn til bustad eller hytte i form av punkt feste gir berre eksklusiv bruksrett til grunnen under husa, og ikkje til ytterlegare areal. Dersom ein i ettertid ønskjer å feste ubygd areal, må dette behandlast på ordinær måte med løyve frå kommunen etter plan- og bygningslova, og med oppmålingsforretning for grensene. Slikt løyve med etterfølgjande oppmålingsforretning er også nødvendig når eit punkt feste skal løysast inn.

All rett til eksklusiv bruk av eit bestemt areal, medfører behov for å registrere grensene på ordinær måte. Departementet foreslår derfor ei føresegn i plan- og bygningslova § 95 nr. 5, om at kommunen kan stille som vilkår for å kunne opprette ny eining at grensene blir fastlagt i oppmålingsforretning. Punkt feste har pr. definisjon ingen grenser, og eventuelle avtaler mellom grunneigar og festar som beskriver grenser for eininga, kan derfor ikkje refererast i matrikkelen og dermed heller ikkje tinglysast, jf. forslag til § 19. Tomtefestelova gir ein avgrensa rett knytt til fjerning av tre innafør eit areal på eitt dekar «medrekna der huset står og høvelig avrunda etter tilhøva på staden», jf. tomtefestelova § 16 første ledd, utan at dette medfører behov for å fastsetje grenser.»

Femte ledd. Kommunen avgjør om den vil legge grensebeskrivelser fra stedfestingsavtaler om eksisterende grenser, inn i matrikkelen. Dersom grenseinformasjonen i avtalen er bedre og samtidig synes mer pålitelig enn den informasjonen kommunen har fra før, kan det være grunnlag for dette. Dersom dokumentasjon av målinger og beregninger tilfredsstillende dokumentasjonskravene i matrikkelforskriften § 41 femte ledd, bør grensen føres i matrikkelkartet. Tilsvarende gjelder opplysninger om lokalisering av punkt fester fra slike stedfestingsavtaler.

Sjette ledd. Stedfestingsavtale om stedbunden rettighet må omfatte registrerte eiere og registrerte festere både til matrikkelenheten der rettigheten befinner seg og eventuelle andre matrikkelenheter som omfattes av rettigheten. Avtalen om rettigheten må være tinglyst før stedfestingsavtalen kan refereres i matrikkelen. Krav om å få referert denne type stedfestingsavtaler kan også fremmes i forbindelse med oppmålingsforretning eller sammenslåing. I slike tilfeller må kommunen ta endelig stilling til om stedfestingsavtalen kan refereres når kommunen får saken tilbake fra tinglysingsmyndigheten.

Sjuende ledd. Stedfestingsavtale om stedbundne rettigheter som skal refereres i matrikkelen, må gjelde i mer enn tre år. Det kan ikke gis referanse til rettigheter som omfattes av oppmålingsplikten etter matrikkellova § 6. Slike saker må matrikkelføres etter reglene om

matrikkelføring av oppmålingsforretning. Saker om sammenslåing og fastsetting av samlet fast eiendom, må tilsvarende gjennomføres etter disse reglene.

Åttende ledd. Stedfestingsavtale om stedbunden rettighet til grunn som gjelder del av grunneiendom, anleggseiendom, jordsameie, festegrund eller uteareal til eierseksjon, jf. første ledd bokstav c, kan ikke gjelde rettighet til bygning eller konstruksjon, eller vedtektsfestet enerett til fellesareal i eierseksjonssameie. Dersom rettigheten gjelder hele eller del av bygning eller konstruksjon, må denne være matrikulert som anleggseiendom, jf. første ledd bokstav d.

Niende ledd. Dokumentasjon skal omfatte kart. Det er i partenes interesse å bruke så godt kartgrunnlag som mulig, men det er ikke noe krav om dette - også kroki eller liknende skisse kan brukes. Dokumentasjon av eksisterende forhold kan være skylddeling, gamle jordskiftesaker eller liknende dokumenter. Utskrift av grunnboken kan dokumentere eiendomshistorikk. Kravet må redegjøre for at avtalen ikke innebærer en endring av eksisterende grense dersom dette ikke er dokumentert på annen måte.

Tiende ledd. Stedfestingsavtale om stedbunden rettighet skal hen vise til dokumentnummeret for tinglysingen av vedkommende rettighet. Det legges til grunn at matrikkelen vil gjøre en automatisk sjekk mot dokumentnummeret for at referansen skal kunne registreres. Dersom kravet om referanse fremmes som ledd i oppmålingsforretning eller sammenslåing, og rettigheten forutsettes tinglyst i den forbindelse, må det foreligge nødvendig fullmakt om dette.

Elleve ledd. Kommunen skal arkivere kravet om matrikkelføring av referansen med tilhørende dokumentasjon, herunder kopi av stedfestingsavtalen med eventuelt kartvedlegg. Dersom referansen skjer som ledd i matrikkelføringen av en oppmålingsforretning, vil det være tilstrekkelig å arkivere dokumentasjonen sammen med øvrige saksdokumenter som gjelder forretningen.

Tolvte og trettende ledd har regler om endring og avregistrering av stedfestingsavtaler.

Fjortende ledd slår fast at dersom en stedfestingsavtale som gjelder stedfesting av stedbunden rettighet, blir slettet i grunnboken, skal avtalen automatisk avregistreres i matrikkelen. Partene blir informert gjennom tinglysingen. Det er derfor ikke nødvendig å sende særskilt melding om avregistreringen i matrikkelen. Avregistreringen blir en del av historikken til matrikkelenheten. (Forskrift 8. juni 2020 nr. 1163 nevner kun stedfestingsavtaler som nevnt i første ledd bokstav c, men det korrekte er stedfestingsavtaler som nevnt i første ledd bokstav c og d).

§ 45 Fastsetting av samlet fast eiendom

(1) Kommunen kan fastsette at to eller flere matrikkelenheter som har samme registrerte eier eller registrerte fester, som blir brukt under ett, og som i økonomisk sammenheng står fram som én eiendom, skal registreres i matrikkelen som en samlet fast eiendom. Kommunen skal kreve at enhetene oppfyller ett av følgende vilkår:

- a) svarer for kommunale avgifter eller eiendomsskatt som én eiendom
- b) tilfredsstillter kravet til hva som kan regnes som egen driftsenhet etter jordlova § 12 sjette ledd.

(2) Registrert eier eller registrert fester kan kreve registrering når vilkårene er til stede.

(3) Finner kommunen at vilkårene for registreringen ikke lenger er til stede, skal kommunen oppheve registreringen og eventuelt fastsette ny registrering etter første ledd.

(4) Registrert eier og registrert fester skal underrettes om fastsetting etter første til tredje ledd, herunder om avslag på krav etter andre ledd.

(5) Ved endringer i registrerte eier- og festeforhold som medfører at enhetene som inngår i én samlet fast eiendom ikke lenger står oppført med samme registrerte eier eller registrerte fester, skal Statens kartverk sende melding til kommunen om dette.

Til § 45 Fastsetting av samlet fast eiendom

(Jf. matrikkellova § 20)

Når to eller flere matrikkelenheter i bruk og økonomisk sammenheng framstår som en samlet enhet kan kommunen registrere matrikkelenhetene som samlet fast eiendom, jf. matrikkellova § 20. Det er ikke krav om at eiendommene grenser til hverandre.

Bestemmelsen her utfyller, innskrenker og utvider matrikkellova § 20. Første ledd tilsvarer lovens første ledd første punktum. Andre ledd tilsvarer lovens første ledd andre punktum. Tredje ledd tilsvarer lovens andre ledd. Fjerde ledd tilsvarer lovens tredje ledd.

Det blir bl.a. presisert at med «eigar» i matrikkellova § 20 menes registrert eier eller registrert fester. Vedkommende kan for eksempel opptre som grunneier til en enhet, fester til en annen enhet og seksjonseier til en tredje enhet. Når samme registrerte eier innehar samtlige andeler i et jordsameie, kan jordsameiet og samtlige grunneiendommer som inngår i sameiet, registreres som en samlet fast eiendom dersom de øvrige vilkår for registreringen er til stede. Se også generelle krav om matrikkelføring, jf. matrikkellova § 8.

Registrering som samlet fast eiendom har ikke noen virkning på adgangen til å overdra, pantsette eller knytte heftelser til enkeltenheter i grunnboken.

Når kommunen får melding etter *femte ledd*, må kommunen oppheve registreringen eller fastsette ny registrering i samsvar med vilkårene som gjelder for samlet fast eiendom.

Føring av matrikkelenheter som samlet fast eiendom i matrikkelen vil ikke være rettslig bindende i forhold til spørsmålet om en eiendom som består av flere registernummer kan regnes som en driftsenhet etter jordlova § 12. Det er fylkeslandbruksstyret som har myndighet til å avgjøre slike saker etter jordlova § 12 fjerde ledd.

§ 46 Matrikkelføring av framsatt krav om sak for jordskifteretten

(1) Jordskifteretten skal sende melding til kommunen om at det er satt fram krav om sak for jordskifteretten, jf. jordskiftelova § 6-30, og opplyse om type sak, hvilke matrikkelenheter saken gjelder og referansenummer. Blir det endringer i hvilke matrikkelenheter saken gjelder, skal kommunen ha ny melding. Kommunen skal registrere saken på de matrikkelenhetene kravet omfatter straks meldingen er mottatt.

(2) Når saken er avvist, hevet eller gjennomført uten at det medfører endring i matrikkelen, skal jordskifteretten sende melding om dette til kommunen. Kommunen fører straks opplysning om dette i matrikkelen.

(3) Så fort resultatet av saken er ført i matrikkelen, jf. § 47 andre ledd, skal saken registreres som avsluttet på vedkommende matrikkelenheter.

Til § 46 Matrikkelføring av framsatt krav om sak for jordskifteretten

(Jf. matrikkellova § 22 og § 25)

Det skal framgå av matrikkelen om det pågår sak for jordskifteretten som berører den aktuelle matrikkelenheten. Det skjer ved at jordskifteretten sender melding til kommunen om at det er framsatt krav om sak og hvilke matrikkelenheter saken gjelder, og at kommunen fører opplysning om dette i matrikkelen.

Jordskifteretten skal sende melding til kommunen ved enhver endring av hvilke matrikkelenheter som inngår i saken. Jordskifteretten plikt til å rapportere om framsatt krav framgår også av jordskiftelova § 6-30.

Kommunen skal registrere at det er satt fram krav og eventuelle endringer i saken straks melding er mottatt. Matrikkelen skal således alltid være oppdatert med endring vedrørende hvilke matrikkelenheter som er med i sak for jordskifteretten.

Jordskifteretten må orientere partene om at opplysninger om det framsatte kravet vil bli ført i matrikkelen samtidig med at partene blir varslet om kravet og erklære at slikt varsel er gitt overfor kommunen. Kommunen trenger derfor ikke underrette registrerte eiere eller registrerte festere av de berørte matrikkelenhetene om føringen.

Andre ledd. Det presiseres at jordskifteretten skal sende melding også når den nekter å fremme sak. Med «nektet fremmet» menes at vilkårene i jordskiftelova § 3-2, § 3-3 og § 3-18 ikke er til stede slik at saken avvises på materielt grunnlag, jf. jordskiftelova § 6-23 fjerde ledd der det heter at: «Ved jordskifteavgjerd tek retten avgjerd om a) vilkåra for jordskifte i §§ 3-2, 3-3 og 3-18 er oppfylte eller ikkje ...». Det er lagt til grunn at sak «heves» når saken blir trukket. Med «avvises» menes avvist på grunn av at formelle vilkår ikke er oppfylt. Det siste alternativet, dvs. «gjennomført uten at det medfører endringer i matrikkelen», gjelder f.eks. bruksordning som ikke endrer eierforhold, grenser eller annet i matrikkelen. Plikten til å sende melding oppstår når avgjørelsene er rettskraftige.

Tredje ledd. I saker som medfører endringer i matrikkelen, oppheves markeringen av at sak er krevd, først når kommunen har ført resultatet av saken i matrikkelen. Matrikkelsystemet er i dag slik at kommunen må oppheve markeringen manuelt. Dette skal gjøres så fort resultatet av saken er ferdig ført.

§ 47 Matrikkelføring av sak utført av jordskifteretten

(1) Jordskifteretten skal rapportere om resultat av sak, jf. jordskiftelova § 6-30, i form av et krav om matrikkelføring av sak utført av jordskifteretten. Kravet skal være skriftlig eller i likeverdig digitalt dokument i samsvar med spesifikasjonene som gjelder for matrikkelen, og omfatte

- a) kart over grenser og grensemerker for de matrikkelenheter eller grensestrekninger som saken gjelder, måldata, beregninger og andre opplysninger som kreves for føring av matrikkelen. Det skal gå fram hvilke grenser

som er nye eller endret, og hvilke eksisterende grenser som inngår i forretningen uten endring;

b) dokument som ligger til grunn for endringene.

(2) Kommunen skal matrikkelføre jordskifterettens avgjørelse så langt den tilfredsstillende vilkårene for matrikkelføring.

(3) Opprettelse, sammenslåing eller sletting av matrikkelenheter som ledd i sak for jordskifteretten, skal registreres i matrikkelen før tinglysing. Det samme gjelder arealoverføring, endring av festegrunn, matrikulering av umatrikulert grunn, registrering av uregistrert jordsameie og endring i sameiefordelingen for registrert jordsameie.

Til § 47 Matrikkelføring av sak utført av jordskifteretten

(Jf. matrikkellova § 22 og § 25)

Paragrafen gjelder føring av resultatet av sak for jordskifteretten.

Jordskifteretten skal rapportere om resultatet av saken, jf. jordskiftelova § 6-30. Retten skal gjøre det i form av et krav om matrikkelføring. Kravet skal være i samsvar med spesifikasjonene som gjelder for matrikkelen. Kravet skal være tilrettelagt slik at kommunen uten videre kan føre opplysningene inn i matrikkelen. I kravet skal det blant annet gå klart fram hvilke tiltak jordskifteretten har gjennomført, hvilke eiendommer som er involvert og berørt, og hvor i rettsboken det går fram hva som skal føres.

Det er jordskifterettens ansvar å sørge for at de vilkår som gjelder for matrikkelføringen, er oppfylt. Jordskifteretten må f.eks. sørge for at kommunens tillatelse til igangsetting av byggetiltaket etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a foreligger før jordskifteretten kan sette fram krav om oppretting av anleggseiendom knyttet til en planlagt konstruksjon.

Er retten i tvil om hvordan saken skal matrikkelføres, bør den så langt råd er avklare dette før det endelige resultatet av saken foreligger. Skulle det likevel vise seg at det hefter tekniske mangler knyttet til utformingen av dokumentasjonen som ikke gjelder resultatet som sådan, antar departementet at dette best løses ved at kommunen ber retten rette opp dokumentasjonen før kommunen tar endelig stilling til matrikkelføringen. Det er begrensede muligheter for å rette feil eller mangler i det endelige resultatet. Når jordskifteretten har signert rettsboka, kan avgjørelsen ikke endres med mindre den påankes av partene. I noen tilfeller kan dette medføre at saken ikke lar seg matrikkelføre fullt ut.

Andre ledd. Kommunen skal matrikkelføre resultatet fra saken så langt det er i samsvar med spesifikasjonene som gjelder for matrikkelen og ellers tilfredsstillende vilkårene for matrikkelføring, jf. matrikkellova § 22 første ledd. Jordskifteretten bør få mulighet til å rette opp tekniske mangler så langt dette er mulig. Dersom deler av saken har mangler som ikke kan rettes, skal kommunen føre resten så langt dette tilfredsstillende vilkårene for matrikkelføring. Dersom kommunen finner at vilkårene åpenbart ikke er til stede, skal kommunen ikke gjennomføre matrikkelføringen.

Kommunen kan ikke sette andre vilkår enn det er hjemmel for i matrikkellova. Kommunen kan således ikke kreve informasjon ut over det som er en del av saken jordskifteretten har til

behandling. Kommunen vil for eksempel selv måtte sette hjelpelinjer uten at dette framgår direkte av dokumentasjonen fra retten.

Kommunen skal behandle kravet uten unødig opphold, og fullføre behandlingen senest innen fristene nevnt i § 19, dvs.:

- to uker for oppretting av nye enheter, sammenslåing og liknende, som det er behov for under jordskifterettens behandling, og
- seks uker for sluttført sak for jordskifteretten

Når kommunen får melding tilbake fra tinglysingsmyndigheten om at saken er tinglyst, skal kommunen underrette partene om matrikkelføringen, jf. matrikkelforskriften § 9 sjuende ledd.

Tredje ledd. Opprettelse, sammenslåing og sletting av matrikkelenheter krever føring både i matrikkel og i grunnbok. Føringerne er gjensidig avhengig av hverandre. Matrikkellova § 24 inneholder saksbehandlingsregler som skal sikre nødvendig samsvar mellom matrikkel og grunnbok. Opprettelsen, sammenslåingen eller slettingen er ikke endelig før denne prosessen er gjennomført. Det samme gjelder arealoverføring etter matrikkellova § 15, og endring av festegrunn etter matrikkellova § 12. Det vil også gjelde matrikulering av umatrikulert grunn, jf. matrikkellova § 13, og registrering av uregistrert jordsameie eller endring av sameiefordelingen for registrert jordsameie, jf. matrikkelforskriften § 14, når jordskifterettens avgjørelser om dette skal tinglyses. I andre tilfeller når det ikke opprettes, sammenslås eller slettes matrikkelenheter, oppstår ikke en slik rekkefølgeproblematikk. Hvis jordskifterettens avgjørelse medfører en reseksjonering, må dette gjennomføres før tinglysing kan finne sted.

Med arealoverføring menes her arealoverføring etter matrikkellova § 15, ikke ombytting av grunn etter jordskiftelova § 3-4.

§ 48 Avtale eller vedtak om erverv av grunn til offentlig veg eller jernbane

(1) En offentlig virksomhet som inngår avtale om erverv eller rett til bruk av grunn til offentlig veg eller jernbane for del av en eksisterende matrikkelenhet, eller som lovlig har overtatt slik rett ved ekspropriasjon, skal gi melding om dette til kommunen.

Kommunen skal på berørt matrikkelenhet føre inn navn på erverver og referanse til saken. Meldingen skal inneholde opplysninger om

- a) matrikkelenhet ervervet gjelder
- b) hvem som er erverver eller ekspropriant
- c) hvem som er avtalemotpart, og erklæring om at avtalemotpart er informert om føringen
- d) referanse til plan ervervet skjer i medhold av
- e) referanse og dato for ekspropriasjonsvedtak eller dato for avtale om erverv eller rett til bruk.

(2) Når resultatet av oppmålingsforretningen over det ervervede arealet er matrikkelført, skal kommunen samtidig føre inn opplysninger om gjennomføringen av ervervet og oppheve den tidligere merkingen om ervervet fra matrikkelenheten.

(3) Blir vedtaket om ekspropriasjon opphevet, eller avtalen om erverv eller rett til bruk faller bort, skal vedkommende virksomhet sende melding om dette til kommunen. Meldingen skal ha referanse til tidligere meldinger.

(4) Kommunen skal føre opplysningene i matrikkelen straks melding er mottatt.

Til § 48 Avtale eller vedtak om erverv av grunn til offentlig veg eller jernbane

(Jf. matrikkellova § 22 og § 25)

Første ledd. Offentlig virksomhet som inngår avtale om erverv eller rett til bruk av grunn til offentlig veg eller jernbane, skal gi melding om dette til kommunen. Det samme gjelder dersom virksomheten lovlig har overtatt slik rett ved ekspropriasjon. Melding skal ikke gis for matrikkelenhet som erverves i sin helhet. Dette gjelder for alle virksomheter som erverver grunn til offentlig veg eller jernbane, herunder Statens vegvesen, kommunene, fylkeskommunen og statlige infrastrukturforetak som driver slik virksomhet.

Avtale om rett til bruk er ment å dekke de tilfellene der det oppnås et grunnlag for tiltredelse av arealet som blir endelig ervervet ved minnelig avtale eller etter at avtaleskjønn er avholdt. Arealer som under anleggsperioden er midlertidig beslaglagt og brukt til riggområde, anleggsbelter, veger, massedeponi eller liknende basert på leieforhold, faller utenfor.

Meldingen trenger ikke være særlig detaljert med hensyn til areal og beliggenhet. Det som er viktig å få ført inn i matrikkelen, er at matrikkelenheten er i ferd med å avstå grunn, til hvem og en referanse som gjør at den som vil undersøke det nærmere lett kan komme videre i sin undersøkelse.

Virksomheten som står bak ervervet, må selv underrette partene om at det vil bli ført i matrikkelen og erklære at slikt varsel er gitt overfor kommunen. Kommunen trenger i slike tilfeller ikke underrette registrerte eiere eller registrerte festere av de berørte matrikkelenhetene om føringen. Kommunen må kontrollere at avtalen er inngått med den som kan kreve matrikkelføring etter reglene i matrikkellova. Hvis dette ikke er tilfellet, bør ikke ervervet føres i matrikkelen, og virksomheten som står bak ervervet, må varsles om dette.

Når oppmålingsforretningen over det ervervede arealet føres i matrikkelen, skal merkingen om erverv av grunn fra matrikkelenheten oppheves. Det samme gjelder dersom ervervet blir opphevet fordi det ikke skal gjennomføres.

Andre og tredje ledd. Når oppmålingsforretningen over det ervervede arealet føres i matrikkelen, skal merkingen om erverv av grunn fra matrikkelenheten oppheves. Det samme gjelder dersom ervervet blir opphevet fordi det ikke skal gjennomføres.

Fjerde ledd. Meldinger skal i alle tilfeller være fullstendig, og skal kunne føres straks uten nærmere prøving.

Kapittel 12 Offisiell adresse

Til kapittel 12 Offisiell adresse

Kapitlet gjelder fastsetting av offisiell adresse, herunder utforming, tildeling, endring og skilting av offisielle adresser, jf. matrikkellova § 21. Det er kommunen som fastsetter offisiell adresse, jf. matrikkellova § 21 første ledd. Kapitlet gjelder også rapportering og føring av offisiell adresse med tilhørende opplysninger i matrikkelen, jf. matrikkellova § 25 andre ledd.

De formelle definisjonene vedrørende adresser framgår av matrikkelforskriften § 2 bokstav d til k. Definisjonene omfatter begrepene offisiell adresse, adressenavn, adressenummer, bruksenhetsnummer, adressetilleggsnavn, vegadresse, matrikkeladresse og matrikkeladressenavn. Nærmere forklaring til disse begrepene følger under. I tillegg er det i merknadene brukt noen flere begreper som det her kan være hensiktsmessig å forklare nærmere. Begrepet offisiell adresse er omtalt først, deretter følger omtale av de øvrige begrepene i alfabetisk orden. Om begrepene *bygning*, *bruksenhet* og *bolig*, se merknadene til matrikkelforskriften § 3.

Offisiell adresse er definert i matrikkelforskriften § 2 bokstav d som den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller annet objekt som er registrert med adresse i matrikkelen. Med offisiell adresse menes m.a.o. en identifikasjon knyttet til adresseobjekt i kommunen. Den offisielle adressen kan enten være basert på en vegadresse eller en matrikkeladresse. Dersom det til samme veg- eller matrikkeladresse er knyttet flere bruksenheter, f.eks. for en boligblokk, vil den offisielle adressen også omfatte et nummer (bruksenhetsnummer) som identifiserer bruksenheten. Den offisielle adressen kan i tillegg omfatte et adressetilleggsnavn (jf. matrikkelforskriften § 54) eller et matrikkeladressenavn (jf. matrikkelforskriften § 55).

Offisiell adresse må ikke forveksles med postadresse. Offisiell adresse fastsettes av kommunen - postadressen av Posten Norge AS. Den offisielle adressen angir en atkomst til et område, bygning, bygningsdel eller bruksenhet. Postnummer og poststedsnavn er ikke en del av den offisielle adressen.

Eksempler på offisielle adresser: En enebolig: *Kirkevegen 2*. En leilighet i et flerboligbygg: *Rådhusplassen 2B-H0201*. Våningshuset på en gård med adressetilleggsnavn: *Nordby, Skogerveien 2*. Sokkelleilighet i et område med matrikkeladresser: *123/1-U0101, Sørby*.

Adressekode (tidligere gatekode) er et nummer som entydig identifiserer adresserbare gater, veger, stier, plasser og områder som er ført i matrikkelen innenfor samme kommune. For hvert adressenavn skal det således foreligge en adressekode, jf. matrikkelforskriften § 51.

Adressenavn er definert i matrikkelforskriften § 2 bokstav e som navn på gate, veg, sti, plass eller område, brukt som del av den offisielle adressen. Et adressenavn skal være entydig innenfor samme kommune. To gater kan således ikke ha samme navn i samme kommune. Dersom to eller flere kommuner har et felles adresseringsområde skal navnet være entydig innenfor alle de aktuelle kommunene. Dersom navnet er på flere enn 22 posisjoner, skal det i tillegg tildeles en offisiell forkortelse for navnet. Nærmere regler om tildeling av adressenavn framgår av matrikkelforskriften § 51.

Adressenummer er definert i matrikkelforskriften § 2 bokstav f som et nummer og en eventuell bokstav som entydig identifiserer eiendommer, anlegg, bygninger eller innganger til bygninger innenfor en adresserbar gate, veg, sti, plass eller område. Adressenummeret kan peke til områder, plasser og objekter hvor det ikke finnes noe bygg. I bygning med flere boliger der disse har atkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver enkelt inngang tildeles eget adressenummer, jf. matrikkelforskriften § 50 tredje ledd. Adressenummeret peker i alle tilfeller til adressens ytre atkomst. Nærmere regler om adressenummer framgår av matrikkelforskriften § 52.

Adresseobjekt. Med adresseobjekt menes det sted, bygning, bygningsdel eller bruksenhet som en offisiell adresse viser til.

Adresseparsell er å forstå som en gate, vegstrekning, sti, plass eller område som har eller skal tildeles et eget adressenavn. En adresseparsell som krysser en kommunegrense (eksempelvis i et felles adresseringsområde), skal deles i to underparseller i kommuneskillet. De to delene bør gis samme adressekode. I siste tilfelle gis adresseparsellen forskjellig adressekode i hver kommune, men samme adressenavn. En adresseparsell skal utgjøre en enhet med start og slutt punkt på naturlige geografiske steder, slik som vegkryss, vegdeler ved broer eller andre klare naturlige punkt.

Adressetilleggsnavn er definert i matrikkelforskriften § 2 bokstav h som et nedarvet bruksnavn eller navn på en institusjon eller bygning, brukt som del av den offisielle adressen. Adressetilleggsnavnet er en del av den offisielle adressen for vedkommende adresseobjekt, og er slik knyttet til det enkelte adresseobjekt. Dersom navnet er på flere enn 25 posisjoner skal det i tillegg tildeles en offisiell forkortelse for navnet.

Adressetilleggsnavn kan også gis som navn på grendelag, bolig- eller hyttefelt eller liknende mindre avgrensede områder.

Regler om tildeling av adressetilleggsnavn framgår av matrikkelforskriften § 54.

Bruksenhetsnummer er definert i matrikkelforskriften § 2 bokstav g som en bokstav og fire siffer som entydig identifiserer den enkelte bruksenheten innenfor en adresserbar bygning eller bygningsdel (bolignummer). Når bruksenheten er en bolig, kan bolignummer brukes som synonymt begrep for bruksenhetsnummer. Bruksenhetsnummeret er en del av den offisielle adressen for vedkommende adresseobjekt, og er slik knyttet til det enkelte adresseobjekt. Regler for tildeling av bruksenhetsnummer framgår av matrikkelforskriften § 53.

Matrikkeladresse er definert i matrikkelforskriften § 2 bokstav j. En matrikkeladresse er en adresse i form av et gårds- og bruksnummer og et eventuelt festenummer, eventuelt også et undernummer. En matrikkeladresse kan peke til et eller flere adresseobjekter. Matrikkeladresseformen benyttes inntil videre i noen kommuner i stedet for vegadresseformen.

Matrikkeladressenavn er definert i matrikkelforskriften § 2 bokstav k som stedsnavn knyttet til en offisiell adresse som er gitt som en matrikkeladresse som ikke er tildelt adressetilleggsnavn. Nærmere regler om matrikkeladressenavn framgår av matrikkelforskriften § 55 tredje ledd.

Postadresse angir et leveringspunkt for post. Postadressen består vanligvis av en vegadresse sammen med postnummer og poststedsnavn. Postadressen kan også ha andre former, for eksempel postboksadresse.

Vegadresse er definert i matrikkelforskriften § 2 bokstav i. En vegadresse er en adresse i form av et adressenavn og et adressenummer, f.eks. Myntgata 2. En vegadresse kan peke til et eller flere adresseobjekter. Reglene for tildeling av vegadresse framgår av matrikkelforskriften § 50.

§ 49 Formålet med adresser og skilt

Adresser og skilt skal sørge for at alle på en lett og forståelig måte kan identifisere og finne fram til bygninger, atkomst til bygninger, boliger og andre objekter eller steder som det er viktig å finne fram til. Adressen skal også tjene som stedfestingsobjekt og nøkkel til aktuell informasjon i private og offentlige registre og arkiv. Førings av adresser i matrikkelen skal bidra til et felles adressesystem for hele landet.

Til § 49 Formålet med adresser og skilt

(Jf. matrikkellova § 4 og § 21)

Bestemmelsen angir formålet med offisielle adresser, jf. matrikkellova § 1. Det er en overordnet målsetting at hele landet skal ha et felles adressesystem basert på vegadresser.

§ 50 Tildeling eller endring av adresse

(1) Kommunen skal tildele vegadresse til bygning som planlegges brukt til boligformål, fritidsformål, næringsvirksomhet, eller offentlig eller publikumsrettet virksomhet.

(2) Adressen skal tildeles så snart det er behov for adressen og senest sammen med igangsettingstillatelsen for tiltaket. En adresse er tildelt når den er ført inn i matrikkelen. Kommunen kan utsette tildelingen når særlige grunner taler for dette.

(3) Har bygning flere hovedinnganger, kan hver inngang gis egen vegadresse. I bygning med flere boliger der disse har atkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver enkelt inngang tildeles egen vegadresse.

(4) Bygning skal ha vegadresse til den vegen som er godkjent som atkomst, dersom ikke særlige grunner gjør at dette etter kommunens skjønn bør fravikes. En bygning eller eiendom kan ha vegadresser til ulike veger. Vegadresser skal knyttes til kjørbare gate, veg eller plass. Dersom dette ikke er mulig, kan vegadresser knyttes til sti, gangveg eller et entydig avgrenset område.

(5) Dersom flere boliger (leiligheter eller hybler) har samme vegadresse, skal hver bolig gis et eget bruksenhetsnummer. Bruksenhetsnummer skal være tildelt senest sammen med igangsettingstillatelsen for byggetiltaket. Kommunen kan utsette tildeling når særlige grunner taler for det.

(6) Hver adresse skal tilordnes et adressepunkt. Dersom adressepunktet ikke definerer atkomsten til adressen på en klar og entydig måte, skal kommunen i tillegg tildele et atkomstpunkt.

(7) Når det er nødvendig for å få klarere og mer entydige adresser, kan kommunen endre eller slette tidligere tildelte adresser i samsvar med første til femte ledd.

Kommunen kan på tilsvarende måte også tildele adresse til andre eiendommer, anlegg, bygninger eller bruksenheter (lokaler). Kommunen tildeler eller endrer adresse ved å føre adressen i matrikkelen.

(8) Før kommunen tildeler eller endrer adressenavn, adressenummer, adressetilleggsnavn, matrikkeladressenavn eller bruksenhetsnummer, skal kommunen informere registrert eier og registrert fester. Vedkommende og andre som avgjørelsen får virkning for, skal få mulighet til å uttale seg. Kommunen kan kreve at uttalelsen skal være grunngitt og undertegnet.

Til § 50 Tildeling eller endring av adresse

(Jf. matrikkellova § 21, § 22 og § 25)

Gater, veger og stier som skal inngå i det offisielle adressesystemet som egne adresseparseller, skal utgjøre naturlige enheter med start- og sluttpunkt på naturlige geografiske steder. Naturlige start- og stoppunkt for veger vil være vegkryss, endepunkt, vegdele og lignende. Startpunkt skal normalt ligge der det er naturlig å komme til først når en beveger seg ut fra sentrum.

Første ledd presiserer hvilke adresseobjekter som alltid skal tildeles adresse. Adresse kan også tildeles annen bygning, konstruksjon, anlegg eller eiendom dersom kommunen finner dette hensiktsmessig, jf. sjette ledd.

Når det finnes formålstjenlig, bør offisiell adresse tildeles ubebygde eiendommer og avgrensede områder som betjener et større publikum, f.eks. idrettsanlegg, parkeringsanlegg, parker og gravplasser.

Adressekoordinatene skal som hovedregel plasseres innenfor bygningskroppen, tett ved atkomstdøren. For hus med altan- eller svalgang med utvendig trapp skal adressekoordinatene plasseres i trapp ved terrengnivå. Dersom adresseobjektet ikke er en bygning eller bygningsdel, plasseres adressekoordinaten innenfor eiendommen der det er naturlig å komme til eiendommen. Alle adresser skal stedfestes i det offisielle referansesystemet i kommunen.

Andre ledd. Kommunen må utarbeide en adresseplan med inndeling i adresseparseller, og legge fram forslag til nye adressenavn i god tid, slik at vedtaksprosessen etter stadnamnlova ikke forsinkes den offisielle adressetildelingen.

Kommunen har først fullført prosessen med å tildele adresser når adressen er ført i matrikkelen. Kommunen må ha saksbehandlingsrutiner som sikrer at adresser blir ført i matrikkelen senest sammen med igangsettingstillatelsen for det tiltaket som skal gis adresse. Brukere av adresser, bl.a. folkeregistermyndigheten, beboere, leverandører og ikke minst kommunen selv, har et berettiget behov for at alle nødvendige adresser er på plass i tide. Dette er viktig for å unngå at uoffisielle adresser blir registrert, og at en får adresser som ikke passer inn i det offisielle adressesystemet i kommunen.

Tredje ledd. Med ytre inngang menes som hovedregel atkomst fra terrengnivå. For bygg med altangang eller svalgang med atkomst til den enkelte bolig via utvendig atkomsttrapp, gis hver atkomsttrapp egen vegadresse som er felles for boligene.

Fjerde ledd. I områder der det er vanskelig å knytte adresseobjektene til kjørbare veger, f.eks. i et hytteområde uten vegforbindelse, kan adressenavnet knyttes til stier, gangveger eller et avgrenset område. Adressenummer til stier eller gangveger nummereres på samme måte som andre adresser. Adressenummer innenfor et avgrenset område med eget adressenavn, nummereres fortløpende. Et slikt område skal avgrenses entydig geografisk ut fra det som utgjør et naturlig område for adressenavnet. Dersom det er mulig å tildele nummer etter veger, skal dette gjøres.

Femte ledd presiserer at i flerboligbygg skal hver bolig betraktes som ett adresseobjekt, og tildeles egen adresse ved bruk av bruksenhetsnumre, jf. matrikkelforskriften § 53. Kommunen kan på samme måte også tildele andre typer bruksenheter egen adresse, f.eks. nærings- eller fritidsboenheter, se sjette ledd.

Sjette ledd. Det skal være knyttet ett adressepunkt til hver adresse. Adressepunktet skal i utgangspunktet angi atkomsten til adresseobjektet, og skal som hovedregel plasseres innenfor bygningskroppen, tett ved atkomstdøren. Dette er en formalisering av gjeldende praksis.

I enkelte tilfeller vil adressepunktet ikke kunne angi atkomsten til adresseobjektet på en tilstrekkelig logisk og entydig måte. Det kan være ved adressering på øyer og i fjellet der en ikke har et klart definert vegsystem, i tettbebygde strøk der det finnes hindringer i atkomsten som ikke fremgår av kartgrunnlaget, og ved komplekse flerbruksbygninger. I slike tilfeller kan det være behov for å oppgi tilleggspunkt (atkomstpunkt) som angir den hensiktsmessige atkomsten til adresseobjektet. Kommunen må ha oppdateringsrutiner som sikrer at eventuelle atkomstpunkt til enhver tid beskriver riktig atkomst til adressene.

Sjuende ledd. Kommunen kan endre tidligere tildelte adresser når det er nødvendig.

Åttende ledd. Kommunen skal informere registrerte eiere og registrerte festere om adressetildelingen, og så langt som mulig andre som er berørt av saken, slik at de kan uttale seg til forslaget. Uttaleretten er knyttet til spørsmål om hvilken veg adresseobjektet skal knyttes til, og eventuelt hvilket adressenummer enheten skal ha, dvs. tildeling eller endring av adressenavn, adressenummer, adressetilleggsnavn, matrikkeladressenavn og bruksenhetsnummer. Hva som er en hensiktsmessig måte å informere på, vil være avhengig av omstendighetene, om saken gjelder et lite eller et stort antall adresser, og om saken gjelder en førstegangstildeling eller en adresseendring. Dersom saken gjelder et fåtall adresser, bør registrert eier og registrert fester tilskrives direkte. Meldingen kan sendes elektronisk dersom elektronisk kommunikasjon er opprettet med den det gjelder. Kommunen bør oppfordre vedkommende til å videresende meldingen til andre som avgjørelsen får virkning for, f.eks. tiltakshaver, kjøper av eiendommen, leietaker eller beboer. I den grad kommunen kjenner noen slike, bør kommunen informere disse direkte. Kommunen bør i tillegg vurdere annonsering i aviser, omtale i media eller liknende informasjonskanaler når saken berører flere eiendommer. Denne type informasjonskanaler kan erstatte bruk av direkte melding i saker som gjelder mange adresser. Dette kan særlig være aktuelt for førstegangstildelinger.

Når kommunen forbereder tildeling av adresser for et større område, f.eks. et utbyggingsområde eller ved overgang fra matrikkeladresser til vegadresser, kan det være hensiktsmessig å sende utkast til adresseplan på høring i kommunen på linje med kommunale forskrifter før kommunen fatter endelig beslutning om planen.

Kommunen fastsetter en passende frist for uttalelse som vanligvis ikke bør være kortere enn tre uker. Kommunen kan se bort ifra uttalelser som ikke er grunngitt eller undertegnet, dersom kommunen har informert om dette på forhånd. Kommunen bør likevel gi mulighet til å rette opp uttalelser som mangler grunngiving eller underskrift.

Kommunen trenger ikke underrette om endringer i systemtekniske opplysninger. Slike opplysninger er det heller ikke knyttet klagerett til. Det gjelder for eksempel plassering av koordinater for adressepunkt.

§ 51 Adressenavn

(1) Kommunen skal tildele alle gater, veger, stier, plasser og områder som blir brukt til offisiell adressering, et navn som er entydig innenfor kommunen. Skrivemåten fastsettes etter reglene i lov 18. mai 1990 nr. 11 om stadnamn. Navnet føres i

matrikkelen som adressenavn for vedkommende gate, veg, sti, plass eller område. Dersom navnet er på flere enn 22 posisjoner, skal det ved tildelingen også fastsettes en forkortelse for navnet. Forkortelsen skal være entydig innenfor kommunen, og kan i alle sammenhenger brukes i stedet for adressenavnet.

(2) Kommunen skal tildele alle gater, veger, stier, plasser og områder som er gitt adressenavn, eller som er forutsatt brukt til offisiell adressering, en entydig numerisk identifikasjon.

Til § 51 Adressenavn

(Jf. matrikkellova § 21)

Alle gater, veger, stier, plasser og områder som blir brukt til offisiell adressering, skal tildeles et navn. Skrivemåten fastsettes etter reglene i stadnamnlova. Navnet bør mest mulig følge den lokale navneskikken, samtidig som det bør være lett å skrive og oppfatte. Også private veger og områder kan tildeles navn av kommunen og inngå i det offisielle adressesystemet i kommunen. Gatenavnet, vegnavnet mv. går i denne forskriften under betegnelsen adressenavn. Adressenavnet føres i matrikkelen. Dersom det fullstendige gate-, vegnavnet eller liknende er på flere enn 22 posisjoner, skal det i tillegg fastsettes en forkortelse for adressenavnet på inntil 22 posisjoner inkludert punktum og mellomrom. Forkortelsen skal kunne brukes i stedet for adressenavnet i alle sammenhenger det er bruk for dette. En eventuell forkortet skrivemåte skal følge anbefalte regler for forkortelser gitt av Språkrådet. Forkortelsen bør fastsettes samtidig med fastsettingen av skrivemåten for det fullstendige adressenavnet.

Alle adressenavn skal ha en numerisk identifikasjon (adressekode). Dersom del av en gate, veg, sti, plass eller område endrer navn, skal den delen som får nytt navn, få ny adressekode.

Adressekoden tildeles etter regler for føring av matrikkelen fastsatt av Kartverket.

Kommunene bør samarbeide om valg av adressekode, navn og skrivemåte på veger som krysser kommunegrensene.

§ 52 Adressenummer

(1) Vegadressene nummereres fortløpende. Langs veg eller liknende anvendes oddetall på høyre side sett fra vegens startpunkt, mens partall anvendes på venstre side.

Adresser knyttet til et område nummereres tilsvarende så langt det passer.

(2) Når det er hensiktsmessig, kan kommunen tildele adressenummer etter vegadressens avstand fra vegens startpunkt, angitt i nærmeste hele ti-meter. Regelen om oddetall og partall gjelder også her.

(3) Nummeret skal være et tall større eller lik 1 og mindre eller lik 9998. Ved behov kan det i tillegg til tallet brukes en etterfølgende bokstav. Bokstav skal bare brukes for å unngå omnummerering i tidligere tildelte adresser. Bokstav skal gis i alfabetisk rekkefølge.

Til § 52 Adressenummer

(Jf. matrikkellova § 21)

Dersom nummereringen i kommunen eller området allerede er foretatt etter det omvendte prinsipp, kan dette fortsatt følges. Kommunene bør samordne adresseringen hvor adresseparsellen krysser kommunegrensen, for å oppnå en lett forståelig adressering.

Avstandsnummerering er i første rekke tenkt å være et hjelpemiddel i spredtbygde strøk. Avstandsnummereringen kan kombineres med fortløpende nummerering for tettbygde strøk langs veien.

Eventuell bokstav bør angis som stor bokstav. Bokstavene I, O, Q, Æ, Ø og Å bør ikke brukes.

§ 53 Bruksenhetsnummer

Bruksenhetsnummeret er en del av den offisielle adressen. Bruksenhetsnummeret består av en stor bokstav (L, H, U eller K) og fire siffer. Bokstaven angir kode for etasje, de to første sifrene etasjenummeret og de to siste bruksenhetens nummer i etasjen (for eksempel H0203). Nummereringen innen etasjen starter til venstre sett fra trappens øverste trinn, fortløpende nummerert med klokken. Statens kartverk kan etter forslag fra kommunen vedta bruk av annen nummereringsmåte dersom særlige hensyn taler for dette.

Til § 53 Bruksenhetsnummer

(Jf. matrikkellova § 4, 21, § 22 og § 25)

Bruksenhetsnummer tildeles i henhold til matrikkelforskriften § 50 femte ledd. For bygninger med flere atkomster som leder til samme bruksenhet, knyttes bruksenheten til den atkomst som utpekes til hovedatkomst for bruksenheten. Der hvor matrikkeladresser er benyttet, skal den knyttes til bruksenheten på samme måte som vegadressene.

For etasjeangivelsen er følgende verdier (etasjekoder) gyldige:

- L = Loft
- H = Hovedetasje
- U = Underetasje
- K = Kjeller

Er det flere etasjer av samme type, gis de som hovedregel nummer etter følgende regler:

- L01 ligger umiddelbart over H
- H02 ligger umiddelbart over H01 osv.
- H01 ligger umiddelbart over U eller K
- U01 ligger umiddelbart under H01
- K01 ligger umiddelbart under H01 eller U
- K02 ligger umiddelbart under K01

For eneboliger gis normalt etasjebetegnelse H01 selv om inngangsdøren ligger i underetasjen.

Nærmere definisjon av etasjetypene er angitt i føringsinstruks for matrikkelen.

Kommuner som ved ikraftsettingstidspunktet har en konsekvent avvikende nummerering kan fortsette med dette.

§ 54 Adressetilleggsnavn

- (1) Når adressen gjelder et gårdsbruk, kan den som har grunnbokshjemmel til eiendommen som eier, kreve at den offisielle adressen også skal omfatte gårdens bruksnavn, dersom navnet faller språklig og geografisk sammen med et nedarvet stedsnavn, jf. lov 18. mai 1990 nr. 11 om stadnamn. Framgår det av grunnboken at eiendommen er festet bort og adressen gjelder en eller flere bygninger, er det den som har grunnbokshjemmel til eiendommen som fester, som kan sette fram kravet.
- (2) Når adressen gjelder en særlig kjent institusjon eller bygning og allmenne hensyn taler for det, kan kommunen etter forslag fra registrert eier eller fester fastsette at den offisielle adressen også skal omfatte et navn på institusjonen eller bygningen.
- (3) Kommunen kan tildele adresser innenfor mindre grender, bolig- eller hyttefelt eller andre avgrensede områder et felles adressetilleggsnavn
- (4) Tildeling av adressetilleggsnavn etter første og andre ledd går foran tildeling etter tredje ledd.
- (5) Er adressetilleggsnavnet på flere enn 25 posisjoner, skal det ved tildelingen også fastsettes en forkortelse for navnet som i alle sammenhenger kan brukes i stedet for adressetilleggsnavnet.

Til § 54 Adressetilleggsnavn

(Jf. matrikkellova § 21)

Første ledd. Når adressen gjelder et gårdsbruk på festet grunn, er det den som grunnboken angir som fester (eieren av gårdsbygningene), som kan kreve at adressen får et bestemt adressetilleggsnavn. Registrert eier av grunnen skal varsles, jf. § 50 åttende ledd, men kan ikke hindre tildelingen.

Flere adresser kan ha samme adressetilleggsnavn, f.eks. når flere bygninger ligger til samme gårdstun, men det er i et slikt tilfelle heller ikke noe i veien for bare å tildele stedsnavnet til hovedbygningens adresse.

Skrivemåten fastsettes etter reglene i stadnamnlova. Er det tvil om et navn faller språklig og geografisk sammen med et nedarvet stedsnavn, vil Kartverket kunne gi råd om dette.

Andre ledd. Både registrert eier og registrert fester kan foreslå adressetilleggsnavn. Kommunen avgjør om forslaget skal aksepteres, etter at partene er varslet om dette, jf. § 50 åttende ledd.

Tredje ledd. Kommunen kan gi adresseobjekter i et boligfelt, grendelag eller et liknende mindre avgrenset område et felles adressetilleggsnavn. Ordningen innebærer bl.a. at kommunen kan tildele adressetilleggsnavn for å skille forskjellige grender langs en gjennomgående veg fra hverandre, i stedet for å dele opp vegen i mange små parseller.

Fjerde ledd. Tildeling av adressetilleggsnavn etter første og andre ledd går foran tildeling etter tredje ledd. Adressetilleggsnavn tildelt etter første eller andre ledd vil derfor erstatte et eventuelt tidligere tildelt felles adressetilleggsnavn etter tredje ledd for vedkommende

adresseobjekt. Eventuelle andre adresseobjekt innenfor området beholder adresetilleggsnavnet for det aktuelle området.

Femte ledd. Dersom det fullstendige adresetilleggsnavnet er på flere enn 25 posisjoner, må det i tillegg fastsettes en forkortelse. Forkortelsen kan være på inntil 25 posisjoner inkludert punktum og mellomrom. Forkortelsen skal kunne brukes i stedet for adresetilleggsnavnet i alle sammenhenger det er bruk for dette. En eventuell forkortet skrivemåte bør følge anbefalte regler for forkortelser gitt av Språkrådet. Forkortelsen bør fastsettes samtidig med fastsettingen av skrivemåten for det fullstendige adresetilleggsnavnet.

§ 55 Bruk av matrikkeladresser

(1) Kommunen kan bestemme at det inntil videre skal benyttes matrikkeladresser i stedet for vegadresser når adressene i et område var registrert som matrikkeladresser ved ikraftsettingen av matrikkelen. Når kommunen bestemmer at det i et område ikke lenger skal benyttes matrikkeladresser, tildeler kommunen vegadresser i samsvar med reglene om vegadresser.

(2) Fylkesmannen kan pålegge kommunen å tildele vegadresser når det anses nødvendig.

(3) Adresser i område med matrikkeladresser som ikke har tildelt et adresetilleggsnavn etter reglene i § 54, kan tilordnes et matrikkeladressenavn. Matrikkeladressenavnet skal være et stedsnavn som faller språklig og geografisk sammen med et nedarvet stedsnavn, jf. lov 18. mai 1990 nr. 11 om stadnamn. Matrikkeladresser som ved ikraftsettingen av matrikkelen var registrert med et navn, kan fortsatt være tilordnet dette som matrikkeladressenavn. Matrikkeladressenavnet kan ikke være på flere enn 25 posisjoner.

Til § 55 Bruk av matrikkeladresser

(Jf. matrikkellova § 21)

I områder hvor offisiell adresse ikke blir tildelt i form av vegadresse, benyttes matrikkelnummer for aktuell grunneiendom eller festegrunn som adresse. Dersom eiendommen har flere bygninger eller ytre innganger som skal registreres med hver sin adresse, for eksempel et gårdstun med hovedbygning og kårbolig, må hver bygning eller ytre inngang identifiseres med bruk av undernummer.

Første ledd. I utgangspunktet skal kommunen bruke vegadresseformen for alle offisielle adresser. Kommunen kan likevel fortsette å bruke matrikkeladresseformen i de områdene hvor kommunen benyttet denne formen ved ikraftsettingen av matrikkelen. I andre deler av kommunen skal vegadresser brukes. Det er en overordnet målsetting at vegadresser brukes i hele kommunen.

Tredje ledd. Matrikkeladresser i GAB, som ved iverksettingen av matrikkelen var registrert med et tilhørende stedsnavn, vil bli videreført som matrikkeladressenavn.

§ 56 Krets

Alle adresser skal knyttes til de offisielle kretsene på stedet.

Til § 56 Krets

(Jf. matrikkellova § 21)

De offisielle kretsene er kommune, grunnkrets, valgkrets (dvs. stemmekrets), kirkesogn, tettsted og postnummerområde.

§ 57 Skilting

(1) Kommunen har ansvar for skilting av gater, veger, stier, områder og plasser som er nødvendig for å oppnå god merking av adressene. For riksveg og fylkesveg har regionvegkontoret dette ansvaret. Skiltene skal settes opp så snart som mulig etter at skrivemåten til adressenavnet er vedtatt.

(2) Eier, fester og tiltakshaver er ansvarlig for at den enkelte bygning eller eiendom blir merket med adressenummeret.

(3) Eier, fester, beboer eller tiltakshaver skal merke bruksenhet som er tildelt egen offisiell adresse, med bruksenhetsnummeret. Merket skal settes synlig på eller ved inngangsdøren for bruksenheten. Er en bruksenhet merket i samsvar med tidligere regelverk, behøver ikke denne merkingen endres.

(4) Merking med adressenummer og bruksenhetsnummer skal skje senest tre uker etter mottatt underretning om tildelt adresse. Merking kan likevel utsettes til vedkommende bygning, bygningsdel eller bruksenhet blir tatt i bruk. Kommunen kan gi tillatelse til ytterligere utsettelse dersom særlige grunner taler for dette.

Til § 57 Skilting

(Jf. matrikkellova § 21)

Første ledd. Myndigheten til å sette opp offentlige trafikkskilt framgår av forskrift 7. oktober 2005 nr. 1219 om offentlige trafikkskilt, vegoppmerking, trafikksignaler og anvisninger (skiltforskriften), jf. § 29. Forskriften fastsetter også utformingen av skilt nr. 729 *gate-/vegnavnskilt*.

Andre ledd pålegger eier, fester og tiltakshaver solidarisk å merke adressen med adressenummer.

Tredje ledd. Det er tilstrekkelig å merke bruksenhet som er tildelt egen offisiell adresse, med bruksenhetsnummeret. Kravet er ikke til hinder for å benytte standardisert adressemerke som opplyser om den fulle adressen, inkludert adressenavn og husnummer eller matrikkeladressen der det benyttes. Kravet gjelder bare bruksenheter som er tildelt egen offisiell adresse, dvs. der det er flere bruksenheter til samme husnummer, for eksempel i bygårder og liknende.

I en del tilfeller bør bruksenheten merkes med fullstendig adresse, for eksempel boliger i bygninger med mange bruksenheter som benyttes til utleieformål, bl.a. ferieleiligheter. Slike bruksenheter har ingen faste beboere, og det kan derfor være vanskelig for den som til enhver

tid er leier eller bruker å få kunnskap om den fullstendige adressen på andre måter. Et tiltak kan være å opplyse om den fullstendige adressen på innvendig nødplakat eller annen oversikt over rømmingsveier. Utvendig merking av inngangsdøren til boligen med fullstendig adresse, kan være nødvendig dersom boligen kan nås fra ulike hovedinnganger med forskjellige veiadresser.

Fjerde ledd fastsetter frist på tre uker for merking av den enkelte adressen, eventuelt når bygningen tas i bruk.

§ 58 Felles adresseringsområde

To eller flere kommuner kan samarbeide om adressetildeling i hele eller deler av kommunene. Adressenavn i et slikt felles adresseringsområde skal være entydig innenfor alle de aktuelle kommunene.

Til § 58 Felles adresseringsområde

(Jf. matrikkellova § 21)

Publikum, utrykningsetater, distribusjons- og transportnæringen mv. vil gjerne kunne oppfatte et større område som en naturlig geografisk og kommunikasjonsmessig enhet, uavhengig av aktuelle kommunegrenser. I slike tilfeller bør de aktuelle kommunene forvalte området som et felles adresseringsområde. Innenfor et felles adresseringsområde bør all nummerering skje etter samme system, gjerne med et felles utgangspunkt.

Dersom et adresseringsområde for flere kommuner omfatter bare en del av en av de deltakende kommunene, må adressenavn innenfor delen være entydig i hele den aktuelle kommunen og hele adresseringsområdet.

§ 59 Lokale forskrifter om adresser og skilting

Kommunen kan i forskrift fastsette utfyllende regler om adressetildeling og skilting, herunder om plassering og utforming av skilt for adressenummer, jf. matrikkellova § 21 andre ledd.

Til § 59 Lokale forskrifter om adresser og skilting

(Jf. matrikkellova § 21)

Eventuelle kommunale regler om adressetildeling og skilting av adresser og vegnavn, må vedtas i form av lokal forskrift. Bestemmelser om plassering og utforming av husnummer som er gitt med hjemmel i tidligere plan- og bygningslov § 105, kan i stedet innarbeides i lokale forskrifter etter bestemmelsen her.

Kapittel 13 Føring av opplysninger om bygninger og forskjellige opplysninger knyttet til grunnen m.m.

§ 60 Føring av bygningsopplysninger

(1) Kommunen skal matrikkelføre opplysninger om søknadspliktige tiltak som gjelder oppføring av bygning, tilbygg, påbygg eller underbygning, riving, bruksendring, tap eller annen hendelse som endrer bygning, samtidig med at det gis rammetillatelse, igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

(2) Er tiltaket unntatt ansvarsrett og kontroll og kan forestås av tiltakshaver, skal kommunen matrikkelføre opplysningene så snart kommunen kan legge til grunn at tiltaket er eller blir gjennomført. Det samme gjelder ved underretning om tiltak etter annet lovverk, eller når kommunen på annen måte kan legge til grunn at et tiltak eller en hendelse som gjelder bygning, er eller blir gjennomført eller har inntruffet.

(3) Kommunen avgjør om bygning eller del av bygning med bebygd areal eller samlet bruksareal som er 15 m² eller mindre, skal registreres med eget bygningsnummer.

(4) Kommunen kan i kommunal tilleggsdel, jf. § 3 andre ledd, føre andre opplysninger om bygning og bruksenhet til bruk i kommunal planlegging, saksbehandling og administrasjon.

(5) Ved opprettelse eller endring av eierseksjon skal kommunen kontrollere matrikkelen og eventuelt føre inn nye opplysninger samtidig med seksjoneringsvedtaket og stadfeste opplysningene ved retur av tinglysingsdokumentene.

Til § 60 Føring av bygningsopplysninger

(Jf. matrikkellova § 4, § 22 og § 25)

Kommunen tildeler bygningsnummer, registrerer nye bygninger og andre opplysninger om bygninger, jf. matrikkellova § 25 første ledd:

«Kommunen skal tildele bygningsnummer og registrere nye bygningar i matrikkelen samtidig med at det blir gitt byggjeløyve. Fullstendige opplysningar om bygningar og bustader skal seinast vere førde inn når bygningen lovleg kan takast i bruk. Matrikkelen skal dessutan oppdaterast når ei byggjesak medfører at opplysningar i matrikkelen må endrast, eller når kommunen på annan måte får kjennskap til at opplysningane om ein bygning ikkje er i samsvar med dei reelle forholda.»

Opplysninger om bygninger i matrikkelen skal i utgangspunktet beskrive hvordan bygningen faktisk er, men i praksis vil kommunen måtte basere seg på tiltakshavers opplysninger. Opplysninger hentet inn i forbindelse med søknadsprosessen etter plan- og bygningsloven, vil vanligvis indikere hvordan bygningen er tillatt oppført. Det betyr ikke at matrikkelen kan påberopes som rettsgyldig grunnlag for hva kommunen har «godkjent». Dette må i regelen avgjøres ut i fra de vedtak kommunen har fattet vedrørende bygningen, først og fremst etter plan- og bygningsloven.

Regler om underretting om føringen er gitt i matrikkelforskriften § 10 sjuende ledd. Underretting kan skje ved at det framgår av søknadsblanketten for tiltaket hvilke opplysninger som vil bli lagt inn i matrikkelen.

Om begrepene *bygning*, *bruksenhet* og *bolig*, se merknadene til matrikkelforskriften § 3.

I utgangspunktet skal alle søknadspårligende tiltak som gjelder bygning, også de som er unntatt ansvarsrett og kontroll, registreres i matrikkelen.

Første ledd. Kommunen skal samtidig med at kommunen gir rammetillatelse, tildele bygningsnummer og registrere opplysninger om tiltaket, bl.a. bygningstype, næringsgruppe, bebygd areal for hele bygningen og bruttoareal for hver etasje, tilknytning til vannforsyning og kloakkrensing og antall bruksenheter og etasjer. Registreringen skal være ført senest fem dager etter at rammetillatelsen er gitt.

Kommunen skal samtidig med at kommunen gir tillatelse til igangsetting, tildele bruksenhetsnummer og bl.a. registrere antall rom, bad, wc og kjøkken fordelt på den enkelte bruksenhet og bygning. Opplysningene skal oppdateres senest fem dager etter at igangsettingstillatelsen er gitt.

Kommunen skal samtidig med at kommunen gir midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, registrere opplysninger om bygningens energibruk, oppvarming og installasjoner som heis etc. Kommunen skal kontrollere at bygningens øvrige registrerte data ikke er endret og eventuelt rette disse slik at opplysninger om bygget blir fullstendig. Opplysningene skal oppdateres senest fem dager etter at midlertidig brukstillatelse er gitt, eventuelt fem dager etter at det er gitt ferdigattest dersom det ikke blir gitt midlertidig brukstillatelse.

Ved registrering av bruksenhetsnummer vil matrikkelsystemet etablere knytning til adresse og matrikkelenhet slik at bruksenheten får entydig identifikasjon.

Andre ledd. Kommunen skal, for tiltak som er unntatt ansvarsrett og kontroll og kan foreståes av tiltakshaver, tildele bygningsnummer og ellers føre tilsvarende opplysninger som ved ramme- og igangsettingstillatelse. Føringen skal skje senest fem dager etter at tiltaket er tillatt igangsatt. Opplysningene skal oppdateres senest fem dager etter at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Tredje ledd. Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandlingen, og gjelder bygning hvor verken bebygd areal eller samlet bruksareal overstiger 15 m², trenger ikke registreres i matrikkelen. Det gjelder:

- mindre frittliggende bygninger som oppføres på bebygd eiendom, og som ikke kan brukes til varig opphold for personer
- mindre frittliggende byggverk knyttet til drift av jordbruks, skogbruks- og reindriftsområder

Kommunen kan registrere slike bygg dersom den finner dette hensiktsmessig ut fra egne administrative behov, eller andre samfunnsbehov tilsier dette.

Fjerde ledd. I den grad Kartverket har tilrettelagt for registrering av tilleggsinformasjon i kommunal tilleggsdel, kan kommunen på bakgrunn av sin saksbehandling som myndighet for mange lover, legge inn opplysninger for egen planlegging, saksbehandling, drift og administrasjon.

§ 61 Føring av opplysninger om forurenset grunn

(1) Forurensningsmyndigheten skal legge opplysninger om forurenset grunn inn i det nasjonale systemet for grunnforurensning, herunder enkeltvedtak med pålegg og krav etter forurensningsloven. Opplysninger om forurenset grunn skal overføres til matrikkelen som utdrag eller ved kopling mot det nasjonale systemet for grunnforurensning. Miljødirektoratet avgjør etter avtale med Statens kartverk hvilke opplysninger som skal overføres og når overføringen skal gjennomføres.

(2) Registrert eier, registrert fester og andre som anses som part i saken, skal gis varsel om at opplysninger om forurenset grunn vil bli registrert i matrikkelen.

Til § 61 Føring av opplysninger om forurenset grunn

(Jf. matrikkellova § 22 og forurensningsloven § 51 a)

Forurensningsmyndigheten registrerer opplysninger om grunn som er forurenset i det nasjonale systemet for grunnforurensning (grunnforurensningsdatabasen). Registreringen gis et lokalitetsnummer, og databasen inneholder opplysninger om blant annet plassering, lokalitetstype og påvirkningsgrad knyttet til en lokalitet. En lokalitet kan omfatte flere eiendommer. Vedtak i form av pålegg og krav som for eksempel krav om oppryddinger, registreres også i databasen. Opplysninger fra grunnforurensningsdatabasen som også skal ligge i matrikkelen, vil bli overført maskinelt. Hvilke opplysninger dette skal gjelde og den praktiske gjennomføringen av dette, avtales mellom Miljødirektoratet og Kartverket.

Etter forurensningsloven § 51 a annet ledd er det krav om at parter i saken skal varsles om at opplysninger om grunnforurensning vil bli registrert i matrikkelen. Registreringen er ikke å anse som et enkeltvedtak etter forvaltningsloven som det skal kunne klages på, men en part kan kreve at opplysningene rettes dersom de ikke er korrekte, jf. matrikkellova § 26. Vanligvis vil det være hensiktsmessig at forurensningsmyndigheten informerer partene om registreringen.

Forurensningsmyndigheten i saker som gjelder grunnforurensning, er delt på ulike forvaltningsnivåer avhengig av sakens karakter og gjeldende regelverk. Kommunen er forurensningsmyndighet etter kap. 2 i forskrift av 1. juni 2004 nr. 931 om begrenning av forurensning (forurensningsforskriften). Etter disse bestemmelsene skal kommunen behandle og stille krav i saker som gjelder terrenginngrep i forurenset grunn. Kommunen skal etter forurensningsforskriften § 2-9 rapportere opplysninger om tiltak eller oppryddinger i forurenset grunn til grunnforurensningsdatabasen. Miljødirektoratet har utarbeidet retningslinjer for kommunens rapportering etter denne bestemmelsen.

Andre saker om forurenset grunn, for eksempel registreringer av nye lokaliteter og vedtak om oppryddinger som ikke er forbundet med terrenginngrep, blir behandlet av Miljødirektoratet, eventuelt av Fylkesmannen, som legger de aktuelle opplysningene inn i grunnforurensningsdatabasen. Vedtak truffet av Miljødirektoratet eller av Fylkesmannen er hjemlet i forurensningsloven.

§ 62 Føring av opplysninger om offentlige pålegg

Andre opplysninger om offentlige pålegg som gjelder bruk av grunn eller bygninger, føres ikke i matrikkelen.

Til § 62 Føring av opplysninger om offentlige pålegg

(Jf. matrikkellova § 25)

Opplysninger om offentlige pålegg som gjelder andre forhold enn forurenset grunn, føres inntil videre ikke i matrikkelen.

§ 62 a Føring av opplysninger om forholdet til konsesjonsregelverket m.m.

Kommunen skal føre opplysninger i matrikkelen om forholdet til konsesjonsregelverket og opplysninger om at et erverv ikke fører til deling av en driftsenhet. Statens kartverk kan gi forskrift om å pålegge kommunen å føre en tabell med opplysninger om landbrukseiendommer i matrikkelen.

Til § 62 a Føring av opplysninger om forholdet til konsesjonsregelverket m.m.

(Jf. matrikkellova § 22 og § 25)

Ved elektronisk tinglysning vil kommunikasjonen mellom brukeren (erhverver) og tinglysingsmyndigheten skje elektronisk samtidig som saksbehandlingen hos tinglysingsmyndigheten automatiseres i så stor grad som mulig. En stor andel av saker til tinglysingen krever avklaring av konsesjonsforholdet, hvilket innebærer at også denne prosessen i størst mulig grad må automatiseres for at man skal oppnå den ønskelige effekten av elektronisk tinglysning.

Bestemmelsen fastslår at kommunen skal føre opplysninger i matrikkelen om forholdet til konsesjonsregelverket og opplysninger om at et erverv ikke fører til deling av en driftsenhet. Statens kartverk kan i forskrifts form pålegge kommunen å føre tabell med opplysninger om landbrukseiendommer i matrikkelen (grunneiendomstabell). En grunneiendomstabell er en oversikt over hvilke gnr. og bnr. som utgjør en landbrukseiendom. Bestemmelsen er en «skal»-bestemmelse som innebærer at kommunen ikke kan velge hvorvidt opplysningene som kommer inn på et egenerklæringsskjema skal føres i matrikkelen.

§ 62 b Føring av opplysninger om registrert eier, registrert fester og kontaktperson for matrikkelenhet

(1) Kommunen fører opplysninger om registrert eier og fester ved matrikkelføring av oppmålingsforretning over

- a) umatrikulert grunneiendom og festegrund, jf. matrikkellova § 6 første ledd bokstav b og § 13
- b) registrering av uregistrert jordsameie
- c) endring i sameiefordelingen for registrert jordsameie som ikke er registrert i grunnboken.

(2) Statens kartverk fører opplysninger om registrert eier og fester i andre tilfeller.

(3) For matrikkelenhet som er innført i grunnboken, kan det ikke føres andre opplysninger om registrert eier og fester enn det som står opplyst om hjemmelshaveren i grunnboken, jf. § 2 bokstav b og c.

(4) For offentlig eid veg- eller jernbanegrund som er registrert som egen matrikkelenhet, men som ikke er innført i grunnboken, kan det føres opplysninger om registrert eier når vedkommende virksomhet, som er satt til å forvalte vegen eller jernbanen, bekrefter sitt eierforhold med egenerklæring.

(5) Opplysninger om kontaktperson for matrikkelenhet føres av kommunen eller Statens kartverk etter krav fra registrert eier. Opplysninger om kontaktperson for festerett i matrikkelenhet føres av kommunen eller Statens kartverk etter krav fra registrert fester. Opplysningene kan omfatte opplysninger om administrativ enhet og fysiske personer.

Til § 62 b Føring av opplysninger om registrert eier, registrert fester og kontaktperson for matrikkelenhet

(Jf. matrikkellova § 22 og § 25)

Bestemmelsen gjelder føring av opplysninger om registrert eier, registrert fester og kontaktperson for matrikkelenhet.

Første og andre ledd. Etter gjeldende ordning fører kommunen opplysninger om eier og fester i forbindelse med oppmålingsforretninger som ikke skal tinglyses, dvs. for umatrikulert grunneiendom og umatrikulert festegrund, og registrering av uregistrert jordsameie. Det samme gjelder ved endring av sameiefordeling for registrert jordsameie som ikke er registrert i grunnboken. I andre saker føres opplysningene av Kartverket.

Tredje og fjerde ledd. For tinglyste matrikkelenheter må det være samsvar mellom matrikkelen og grunnboken hva gjelder registrert eier/fester/hjemmelshaver. For offentlig eid veg- eller jernbanegrund framgår slik informasjon kun av matrikkelen. Det samme gjelder opplysninger om kontaktperson. Kartverket har maskinelle rutiner som sikrer oppdateringer fra Folkeregisteret og Enhetsregisteret. Regler om bruk av register over digital kontaktinformasjon- og reservasjon (kontakt- og reservasjonsregisteret) framgår av eForvaltningsforskriften kapittel 7.

Femte ledd. Kontaktperson vil særlig være aktuelt når staten står med grunnbokshjemmelen som eier, for å identifisere den administrative enheten som disponerer eierforholdet. Kontaktperson kan også benyttes av private eiere, men en slik kontaktperson vil ikke kunne handle på vegne av registrert eier uten at det nødvendige fullmaktsforholdet framgår på annen måte. Tredjeperson vil etter omstendigheten heller ikke uten videre være forpliktet til å benytte seg av opplysningene når vedkommende trenger å kontakte registrert eier. Krav om føring kan rettes mot kommunen eller Kartverket.

Del 4 Andre bestemmelser

Kapittel 14 Oppmålingsarbeid og geodetisk grunnlag

§ 63 Geodetisk grunnlag

- (1) Statens kartverk er statens geodetiske fagorgan.
- (2) Punkter som skal inngå i det geodetiske grunnlaget, skal måles med nøyaktighet som oppfyller krav i gjeldende standarder godkjent av Statens kartverk. Måle- og beregningsarbeidene skal dokumenteres i samsvar med gjeldende standarder godkjent av Statens kartverk.
- (3) Det geodetiske grunnlaget skal kunne nyttes til arbeid etter matrikkellova og andre offentlige og private formål.

Til § 63 Geodetisk grunnlag

(Jf. matrikkellova § 39)

Kartverket skal, som statens geodetiske fagorgan, etablere, vedlikeholde og gjøre tilgjengelig fundamentet for geografisk informasjon, navigasjon og posisjonsbestemmelse (nasjonalt geodetisk grunnlag). I tillegg skal kommunene etablere ytterligere punkt når kommunen finner dette nødvendig (kommunalt tilleggsgrunnlag), jf. matrikkellova § 39 første og andre ledd:

Staten sitt geodetiske fagorgan skal bestemme og gjøre tilgjengeleg eit geodetisk grunnlag for heile landet, slik at kart- og oppmålingsarbeid og annan bruk av geodetisk relaterte koordinatar kan skje innan ei felles, eintydig referanseramme.

Kommunen skal bestemme ytterlegare geodetiske data når oppgåver etter lova her krev det, og gjere dei tilgjengelege for brukarane av slike data.

Kommunen må sørge for å ha tilgang til nødvendig geodetisk kompetanse for å løse sine geodetiske oppgaver. Kommunen bør samordne sitt geodetiske arbeid etter matrikkellova med tilsvarende arbeid etter plan- og bygningsloven og eventuelle andre oppgaver som krever tilgang til geodetiske data.

§ 64 Rett til å utføre oppmålingsarbeid på offentlig og privat grunn

- (1) Oppmålingsarbeid, herunder etablering av fastmerke og signal, kan utføres på privat og offentlig grunn i samsvar med matrikkellova § 41. Dette gjelder ikke vedvarende oppmålingsarbeid i forbindelse med oppsetting av bygning eller gjennomføring av andre anleggs- eller konstruksjonstiltak. Oppmålingsarbeid som krever adgang til bygning eller sperret område, kan bare utføres etter avtale med rettighetshaver.
- (2) Bestemmelsene om oppmålingsarbeid i eller med hjemmel i matrikkellova gjelder også for tilsvarende arbeider
 - a) etter jordskifteloven
 - b) i forbindelse med tiltak som er konsesjonspliktige etter energiloven.

Til § 64 Rett til å utføre oppmålingsarbeid på offentlig og privat grunn

(Jf. matrikkellova § 41)

Oppmålingsarbeid etter matrikkellova, plan- og bygningsloven eller eierseksjonsloven kan med de avgrensninger som følger av lov, utføres på offentlig og privat grunn, jf. matrikkellova § 41 første ledd. *Andre ledd* utvider bestemmelsen til også å gjelde oppmålingsarbeid etter jordskiftelova og i forbindelse med konsesjonspliktige tiltak i medhold av energiloven. Landmåler og partene i oppmålingsforretning har tilsvarende tilgang til privat og offentlig eiendom, jf. matrikkellova § 33 fjerde ledd.

Oppmålingsarbeid omfatter også adgang til å etablere fastmerke og signal og sette opp oppmålingsinstrumenter. Eier av grunneiendom kan nekte varige fastmerker eller signal når det er til sjenanse, jf. matrikkellova § 41 andre ledd.

Med oppmålingsarbeid er ment geodetiske, landmålingstekniske, fotogrammetriske eller hydrografiske arbeider. Slike arbeid vil normalt ikke være til ulempe for omgivelsene, og sette få eller ingen spor etter seg.

Rett til å utføre oppmålingsarbeid omfatter også adgangen til fri ferdsel, men ikke i betydningen gratis ferdsel der det normalt må betales bompenger o.l. Oppmålingsarbeid som krever adgang til bygning eller sperret område, må avtales med eier eller annen rettighetshaver. Tilgangen til grunnen kan være underlagt restriksjoner, f.eks. av hensyn til sikkerheten. Tilgang i slike tilfeller må avklares på forhånd med dem som er ansvarlig for sikkerheten, for eksempel arbeider i nærheten av jernbane. Statens vegvesen har utarbeidet regler om arbeidsvarsling for arbeid langs veg ut fra hensyn til dem som foretar arbeid og hensynet til trafikksikkerhet. Den som utfører oppmålingsarbeidet, må alltid vurdere om arbeidet kan være til ulempe og i så fall avklare arbeidets omfang med dem det gjelder.

Andre bestemmelser om oppmålingsarbeid framgår av matrikkellova § 41, § 42, § 43, § 44 og § 45, se bl.a. matrikkellova § 43 om varsling av oppmålingsarbeid. Dersom det ikke oppnås enighet om arbeid som krever erverv av grunn, f.eks. etablering av signal på bygning, må dette ordnes ved ekspropriasjon, jf. matrikkellova § 44. For skadeverk på grensemerker gjelder bestemmelser i straffeloven. Departementet vil i denne omgang ikke gi forskrifter om varsling ut over lovens krav om at varslingen skal være formålstjenlig. Varslingsmåten vil således variere etter forholdene på stedet og hva slags arbeid det dreier seg om. Oppmålingsarbeid må foregå hensynsfullt og i samsvar med god landmålerskikk. Departementet vil i denne omgang heller ikke gi forskrifter om fjerning av fastmerke og signal.

Kapittel 14 a Tildeling av landmålerbrev m.m.

§ 64 a Søknad om landmålerbrev

(1) Statens kartverk tildeler landmålerbrev etter søknad og bestått godkjent autorisasjonsprøve. Prøven kan tas inntil tre ganger uten ny søknad innenfor en tidsperiode på ni måneder beregnet fra avleggelse av første prøve.

(2) Søknad om landmålerbrev sendes digitalt til Statens kartverk. Det skal legges ved dokumentasjon som viser at søkeren oppfyller kravene i matrikkellova § 38 første ledd, jf. § 64 b i forskriften her.

(3) For søkere med yrkeskvalifikasjoner fra EØS-stater eller Sveits gjelder yrkeskvalifikasjonsloven og forskrift om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner.

Til § 64 a Søknad om landmålerbrev

(Jf. matrikkellova § 38)

Første ledd. Oppgaven som autorisasjonsmyndighet er lagt til Kartverket som står ansvarlig for å tildele landmålerbrev og eventuelt trekke autorisasjonen tilbake.

Autorisasjonsprøven må være utarbeidet av Kartverket eller etter nærmere avtale med Kartverket. Autorisasjonsprøven arrangeres og bedømmes av Kartverket eller av den eller de Kartverket måtte utpeke til å utføre dette. Det er en forutsetning for å få avlegge autorisasjonsprøven at de øvrige vilkårene i matrikkellova § 38 første ledd, jf. matrikkelforskriften § 64 b, er oppfylt.

Dersom prøven ikke blir bestått, vil søkeren kunne avlegge ny prøve og eventuelt en tredje uten å måtte søke på nytt. Forutsetningen for dette er at den siste prøven er avlagt senest ni måneder etter den første. Etter tre ikke-beståtte prøver, eller ved overskridelse av fristen på ni måneder, må vedkommende eventuelt inngi ny søknad om landmålerbrev.

Hvert landmålerbrev skal gis et entydig autorisasjonsnummer.

Andre ledd. Av praktiske og økonomiske grunner er det hensiktsmessig at søknaden sendes digitalt. Søkeren må dokumentere at kravene til utdanning og relevant erfaring foreligger. Det må ikke foreligge forhold som gjør vedkommende uegnet, jf. matrikkellova § 38 første ledd bokstav a. Kartverket skal behandle søknadene og skal derfor selv organisere og administrere dette ut i fra hvilket system for innsending som er mest hensiktsmessig, herunder avgjøre om det skal benyttes et bestemt søknadsskjema/formular, hvilken portal som skal brukes og hvilken dokumentasjon som skal vedlegges søknaden.

Tredje ledd. Statsborgere fra en EØS-stater eller Sveits kan utøve yrket sitt i Norge på lik linje med en yrkesutøver som har ervervet sine yrkeskvalifikasjoner i Norge. Ved behandling av søknad om landmålerbrev i disse tilfellene, gjelder yrkeskvalifikasjonsloven med tilhørende forskrift.

§ 64 b Krav til utdanning og relevant erfaring for tildeling av landmålerbrev

(1) Godkjent utdanning for tildeling av landmålerbrev er oppnådd bachelor- eller mastergrad med et studieprogram som er godkjent av Statens kartverk. Studieprogrammet skal kvalifisere for å administrere og utføre oppmålingsforretninger etter matrikkellova.

(2) Statens kartverk kan etter individuell søknad godkjenne annen oppnådd bachelor- eller mastergrad med en fagkrets som, i kombinasjon med tilleggsutdanning, omfatter 120 studiepoeng juridiske, matrikulære og geomatikkfaglige emner. Fagkretsen skal kvalifisere for å administrere og utføre oppmålingsforretninger etter matrikkellova.

(3) Personer som tildeles landmålerbrev skal minimum ha praktisert to årsverk med eiendomsoppmåling og matrikuleringsarbeid i løpet av de siste seks årene og under dette ha utført ti oppmålingsforretninger etter matrikkellova.

Til § 64 b Krav til utdanning og relevant erfaring for tildeling av landmålerbrev

(Jf. matrikkellova § 38)

I *første ledd* reguleres hovedregelen for hva som skal anses som godkjent utdanning. Kravene til utdanning skal sikre at landmåleren kan stå ansvarlig for alle typer oppmålingsforretninger etter matrikkellova og bidra til å heve kvaliteten i matrikkelen.

I dialog med utdanningsinstitusjonene bør Kartverket sette minimumskrav for læringsutbytte som skal danne rammen for hvilke studieprogram som kan godkjennes. Dersom utdanningsinstitusjonene ønsker et studieprogram godkjent som tilfredsstillende utdanningskravet ved søknad om landmålerbrev, må de framlegge kursbeskrivelse med læringsutbytte, og synliggjøre hvordan studieprogrammet oppfyller de minimumskrav som er stilt.

I den grad en høgskole eller et universitet har hatt et studieprogram fra før som blir godkjent, vil godkjenningen vanligvis også kunne gjøres gjeldende for studenter som allerede har fullført programmet før det ble godkjent. I så fall kan disse søke om landmålerbrev på bakgrunn av et slikt studieprogram.

Minimumskrav til læringsutbytte fastsettes i form av krav til kunnskap, ferdigheter og generell kompetanse. Minimumskravene skal sikre at læringsutbytte av studieprogrammene fører til at kandidaten får nødvendig kunnskap og ferdigheter til å stå ansvarlig for alle typer oppmålingsforretninger etter matrikkellova.

Minimumskravene skal videre bidra til at høgskoler og universitet som ønsker å tilby godkjente studieprogram, får en felles forståelse for hvilket læringsutbytte som bør ligge til grunn for de ulike studieprogrammene.

Kartverket skal minst en gang i året ha møte med utdanningsinstitusjonene for å drøfte mål for læringsutbytte med sikte på å komme fram til en felles forståelse for hvilke fag studentene må ha for å innfri kravene.

Andre ledd åpner muligheten for å oppnå godkjent utdanning for de som har en bachelor- eller mastergrad, men uten studieprogram godkjent i samsvar med første ledd. Disse kan få godkjent utdanningen på individuelt grunnlag ved å supplere graden med enkeltemner. Det omfatter også de som har supplert en grad på en slik måte at kravene til totalt 120 studiepoeng innenfor nevnte kategorier og eventuelle minimumskrav er oppfylt.

Etter bestemmelsen kan man i prinsippet ha en hvilken som helst bachelor- eller mastergrad i bunn og potensielt være kvalifisert. I praksis vil kravene til relevant faglig grunnlag for å gå videre med den aktuelle tilleggsutdanningen, innebære at ordningen primært retter seg mot kandidater med grader innen ingeniørfag, rettslære eller samfunnsplanlegging.

Kravet til fagkrets på emne og studiepoengnivå fastsettes av Statens kartverk i dialog med utdanningsinstitusjonene, jf. første ledd. Det må foreligge klar dokumentasjon på at de påkrevde antallene studiepoeng innenfor hvert emne er oppfylt.

Tredje ledd. Kravene til erfaring skal sikre at eiendomslandmålerne gjennom en praksisperiode etter endt utdanning, får økt sin kompetanse og kunnskap i praktisk anvendelse av regelverket knyttet til eiendomsoppmåling.

For å kunne bli tildelt landmålerbrev må man kunne dokumentere at man har jobbet med eiendomsoppmåling og matrikuleringsarbeid i minst to år i fulltidsstilling, i løpet av de siste

seks år. Praksisperioden behøver ikke være sammenhengende. Lavere stillingsprosent kan kompenseres med lengre praksisperiode. Tilsvarende gjelder for permisjoner, sykemeldinger o.l. som samlet utgjør mer enn én måned.

I løpet av praksisperioden må søkeren selv ha utført minst ti oppmålingsforretninger. Dette betyr at vedkommende selv må ha sørget for innkalling, sendt ut varsel, forestått selve oppmålingsforretningen, ført protokoll, merket og målt grenser, samt sørget for arkivering av saksdokumentene i tilknytning til oppmålingsforretningen. Oppmålingsforretningene skal skje under tilsyn av vedkommende autoriserte eiendomslandmålere som kommunen har pekt ut til å bestyre oppmålingsforretningen. Den autoriserte eiendomslandmåleren skal attestere for at søkeren har gjennomført det nødvendige antallet oppmålingsforretninger.

Tre av de ti oppmålingsforretningene kan være kontorforretninger. Oppmålingsforretningene må som hovedregel fordele seg på minst tre ulike sakstyper (ny grunneiendom, ny anleggseiendom, ny festegrunn, umatrikulert grunneiendom eller festegrunn, registrering av jordsameie, arealoverføring, endring av festegrunn, grensejustering og klarlegging av eksisterende grense i egen forretning, og uteareal til eierseksjon).

§ 64 c Oversikt over autoriserte eiendomslandmålere m.m.

(1) For å ivareta ansvaret som autorisasjonsmyndighet og kunne bekrefte hvem som er autorisert eiendomslandmåler, skal Statens kartverk føre oversikt over mottatte søknader om tildeling av landmålerbrev og hvem som er tildelt dette, med opplysninger om blant annet autorisasjonsnummer, navn, fødselsnummer, dato for tildelingen og dato for eventuell tilbaketrekking. Første punktum gjelder tilsvarende for forhåndsmeldinger og søknader om godkjenning etter yrkeskvalifikasjonsloven og forskrift om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner. Disse registreres med internasjonalt id-nummer.

(2) Statens kartverk skal på forespørsel opplyse om en person er registrert som autorisert eiendomslandmåler eller har tillatelse etter yrkeskvalifikasjonsloven og forskrift om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner. Opplysningene kan gis muntlig, skriftlig, gjøres tilgjengelig for søk på internett eller ved maskinlesbart grensesnitt.

Til § 64 c Oversikt over autoriserte eiendomslandmålere m.m.

(Jf. matrikkellova § 38)

Første ledd. Etter personvernforordningen artikkel 6 nr. 3 må det rettslige grunnlaget for behandling av personopplysninger framgå av hjemmelsgrunnlaget. Formålet med behandlingen er Kartverkets egen håndtering av myndighetsoppgaven med å tildele og trekke tilbake landmålerbrev, og kunne bekrefte på forespørsel om en eiendomslandmåler er autorisert. Bestemmelsen skal sikre sikker identifisering og at Kartverket, som autorisasjonsmyndighet, har oversikt over personer som er tildelt landmålerbrev (autoriserte eiendomslandmålere), herunder forhåndsmeldinger og søknader om godkjenning fra borgere fra EØS-stat og Sveits.

Andre ledd. Selv om oversikten skal være et internt dokument, åpner bestemmelsen i andre ledd for at det skal være mulig å kontrollere om en eiendomslandmåler er autorisert ved å oppgi navn eller autorisasjonsnummer.

§ 64 d Tilbaketrekking av landmålerbrev

- (1) En autorisert eiendomslandmåler kan si fra seg landmålerbrevet ved å sende melding om dette til Statens kartverk.
- (2) Statens kartverk kan fatte vedtak etter matrikkellova § 38 andre ledd om at et landmålerbrev skal trekkes tilbake for en fastsatt tid på inntil ett år eller på ubestemt tid.
- (3) Når et landmålerbrev er trukket tilbake på ubestemt tid, kan det først søkes om nytt landmålerbrev ett år regnet fra vedtaksdatoen for tilbaketrekkingen. Søkeren må dokumentere at forholdene som forårsaket tilbaketrekkingen, er rettet, og at vilkårene for landmålerbrev ellers er til stede. Ved ny søknad må det avlegges ny autorisasjonsprøve.
- (4) Før det treffes vedtak om tilbaketrekking, skal den som vedtaket retter seg mot, gis varsel på betryggende måte med frist til å uttale seg.
- (5) Første til fjerde ledd gjelder tilsvarende for landmålerbrev tildelt etter søknad om godkjenning og tillatelse etter inngitt forhåndsmelding etter yrkeskvalifikasjonsloven og forskrift om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner.

Til § 64 d Tilbaketrekking av landmålerbrev

(Jf. matrikkellova § 38)

Bestemmelsen gir utfyllende bestemmelser til matrikkellova § 38 andre ledd.

Landmålerbrevet blir i utgangspunktet tildelt på livstid.

Første ledd gir hjemmel til å si fra seg landmålerbrevet dersom en autorisert eiendomslandmåler ikke lenger ønsker å inneha dette. Konsekvensen blir at dersom vedkommende på nytt ønsker landmålerbrev, må vedkommende søke om dette på ordinær måte.

Andre ledd gir bestemmelser om at et landmålerbrev kan trekkes tilbake for en fastsatt tid på inntil ett år eller på ubestemt tid. Gjentatte brudd på god landmålerskikk er et forhold som kan gi grunnlag for tilbaketrekking av landmålerbrevet. Andre forhold kan f.eks. være at landmåleren har overlatt oppmålingsoppgaven til en som ikke er kompetent og/eller egnet til dette, inhabilitet, brudd på lov- og/eller forskriftsbestemmelser, eiendomsoppmålingen er mangelfull eller ukorrekt, landmåleren har ikke oppfylt sin undersøkelsesplikt og/eller landmåleren har begått straffbare handlinger (økonomiske forhold, trusler etc.). De nevnte forhold kan gi grunnlag for å anse vedkommende autoriserte eiendomslandmåler som uegnet til å drive eiendomsoppmåling og følgelig ikke lenger vil oppfylle vilkårene for å ha landmålerbrev. Gjentatte grove brudd bør lede til tilbaketrekking på ubestemt tid.

Vedtaksmyndigheten ligger hos Kartverket.

Tredje ledd. Dersom landmålerbrevet blir trukket tilbake på ubestemt tid, vil virkningen av tilbaketrekkingen være varig. Ny søknad om landmålerbrev kan tidligst inngis 1 år etter vedtaksdato for tilbaketrekkingen. Søkeren må dokumentere at forholdet, som forårsaket tilbaketrekkingen, er rettet og at vilkårene for landmålerbrev for øvrig er til stede. Søkeren må avlegge ny autorisasjonsprøve.

Dersom landmålerbrevet blir trukket tilbake for en bestemt tidsperiode, vil virkningen av tilbaketrekkingen bortfalle når tidsperioden er utløpt. Landmålerbrevet vil da gjelde fullt ut.

Fjerde ledd skal sikre kontradiksjon ved at vedkommende autoriserte eiendomslandmåler blir hørt. Kartverket må foreta en konkret vurdering i den enkelte sak.

Femte ledd. Reglene om tilbaketrekking vil også få anvendelse for borgere fra EØS-stater og Sveits, som har fått tillatelse etter inngitt forhåndsmelding eller landmålerbrev etter søknad om godkjenning for etablering.

Kapittel 15 Ikraftsetting og overgangsbestemmelser

§ 65 Ikraftsetting

- (1) Forskriften trer i kraft 1. januar 2010.
- (2) Forskriften § 70 andre ledd trer i kraft 1. oktober 2009.

Til § 65 Ikraftsetting

Bestemmelsen har primært historisk betydning.

Forskriften trådte i kraft samtidig med at delingsloven og signalloven ble opphevet og saksbehandlingsreglene i matrikkellova ble gjort gjeldende, jf. kgl.res. 5. juni 2009. Enkelte bestemmelser i matrikkellova om føringen av matrikkelen trådte i kraft tidligere, jf. forskrift 9. februar 2007 nr. 151 om iverksetting av matrikkelen.

§ 66 Fullføring av saker etter tidligere bestemmelser

- (1) Saker det er framsatt krav i før 1. januar 2010, skal fullføres etter reglene i delingsloven. Seksjoneringsbegjæring framsatt før 1. januar 2010 skal behandles etter reglene i eierseksjonsloven og delingsloven slik disse lød før dette tidspunktet.
- (2) Kart- og eventuell delingsforretning skal være fullført og målebrev skal være gjort ferdig og undertegnet innen 31. desember 2012. Attest om midlertidig forretning etter delingsloven § 2-6 skal være underskrevet innen 31. januar 2010.
- (3) Er målebrev for grunneiendom eller festegrunn opprettet med attest om midlertidig forretning etter delingsloven § 2-6 ikke utstedt innen 31. desember 2012, skal saken fullføres etter reglene om oppmålingsforretning i matrikkellova, jf. forskriften § 26.
- (4) Sakene skal føres i matrikkelen. Når det i delingsloven eller forskrift til delingsloven direkte eller indirekte vises til GAB-registeret eller kommunens eiendomskartverk, skal bestemmelsen gjelde matrikkelen tilsvarende.
- (5) Jordskifteretten kan kreve matrikkelført kartforretning, delingsforretning eller sammenføyning som jordskifteretten har fullført før 1. januar 2010.
- (6) Grensemerker som er godkjent etter «forskrift 19. oktober 1979 nr. 4 til lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven). Del. av

myndighet» punkt 7.1 andre ledd, kan benyttes for saker både etter matrikkellova og delingsloven fram til 31. desember 2012.

(7) Har kommunen krevd inn fullt gebyr for saken på rekvisisjonstidspunktet kan det ikke kreves ytterligere gebyr for å fullføre saken. Er det bare krevd gebyr for midlertidig forretning, kan det kreves gebyr for å fullføre kartforretning og å utstede målebrev etter de satser som gjelder ved gjennomføringen.

(8) Statens kartverk kan etter søknad fatte vedtak om å forlenge fristen for kommunen etter andre ledd første punktum med inntil to år. Søknaden skal være godkjent av kommunestyret selv og satt fram innen 31. desember 2011.

(9) Dersom en sak om oppmålingsforretning der det er framsatt krav før 1. januar 2010 etter tidligere regelverk ikke er fullført innen 31. desember 2020, må saken tas opp på nytt etter reglene i matrikkellova.

(10) En grunneiendom eller festegrund som er opprettet med attest om midlertidig forretning etter delingsloven, uten at forretningen er fullført med utstedelse av målebrev innen 31. desember 2020, skal regnes som opprettet uten oppmålingsforretning. Har kommunen krevd inn fullt gebyr for saken på rekvisisjonstidspunktet, kan det rekvireres oppmålingsforretning etter matrikkellova § 17 for det saken gjelder uten at kommunen kan kreve ytterligere kommunale gebyr. Alternativt kan fylkesmannen vedta at det skal holdes oppmålingsforretning etter reglene i matrikkelforskriften § 26.

Til § 66 Fullføring av saker etter tidligere bestemmelser

Første til åttende ledd har primært historisk betydning.

Saker rekvirert etter delingsloven skal avsluttes etter reglene i delingsloven, jf. matrikkellova § 51 første ledd. Tilsvarende gjelder for seksjonering der eierseksjoner er tillagt uteareal hvor det etter tidligere lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner § 9 andre ledd skal utarbeides målebrev.

Fristen for dette gikk ut 31. desember 2012, eventuelt 31. desember 2014, jf. åttende ledd.

Niende ledd. Saker som ikke er fullført etter tidligere regelverk innen 31. desember 2020, må tas opp på nytt etter reglene i matrikkellova.

Tiende ledd. Gjelder den ufullførte saken opprettelse av grunneiendom (eventuelt festegrund) etter delingsloven hvor matrikkelenheten ble opprettet med attest om midlertidig forretning, men uten at forretningen er fullført med utstedelse av målebrev, skal enheten regnes som opprettet uten oppmålingsforretning. Ble det i sin tid betalt fullt gebyr for saken, har (den nåværende) eieren rett til å få enheten merket og målt uten at kommunen kan kreve ytterligere kommunale gebyr. Rekvisisjon må settes fram etter gjeldende regler for klarlegging av eksisterende grenser, jf. matrikkellova § 17 og matrikkelforskriften § 36. Fylkesmannen kan beslutte at enheten skal merkes og måles etter reglene i matrikkelforskriften § 26.

§ 67 Omregistrering til anleggseiendom

(1) Eksisterende volum som er gitt registerbetegnelse før iverksetting av matrikkellova, kan registreres som anleggseiendom i matrikkelen. Slik omregistrering skal

gjennomføres innen 31. desember 2012. Kommunen kan gjennomføre slik omregistrering etter å ha varslet registrert eier eller etter søknad fra registrert eier.

(2) Kommunen skal kontrollere at vilkårene i matrikkellova for å registrere enheten som anleggseiendom er oppfylt før omregistrering gjennomføres. Det skal foreligge tillatelse for tiltaket etter plan- og bygningsloven, herunder tillatelse til fradeling fra overflateeiendommen. Det skal også foreligge målebrev eller tilsvarende dokumentasjon for at eiendommens utstrekning er kjent for berørte rettighetshavere.

Til § 67 Omregistrering til anleggseiendom

Bestemmelsen har primært historisk betydning.

§ 68 (Opphevet)

§ 69 Overgangsordning for matrikulering av umatrikulert offentlig veg- og jernbanegrund

(1) Eksisterende umatrikulert grunn som benyttes til offentlig veg eller jernbane, kan matrikuleres uten at det avholdes oppmålingsforretning dersom den som hevder å være eier av enheten, setter fram krav om det og matrikuleringen er fullført innen 31. desember 2012. Med krav skal det følge

- a) egenerklæring for å være eier av enheten
- b) kart som viser enheten som kreves matrikulert, og informasjon om grenseforløp for enheten når dette mangler eller er ufullstendig i matrikkelen.

(2) Er vilkårene oppfylt, matrikulerer kommunen enheten og utsteder matrikkelbrev til den som har satt fram kravet.

(3) Kommunen skal underrette dem som er nevnt i § 37 andre ledd om matrikuleringen. Er det nytteløst å få klarlagt hvem dette er eller hvor underretningen skal sendes, kan underretning skje ved kunngjøring i Norsk Lysingsblad og i minst to aviser som er alminnelig lest på stedet. Underretningen skal omfatte kart over den matrikulerte enheten og berørte enheter. Underretningen skal opplyse om klageadgang, klagefrist og til hvem eventuell klage skal settes fram.

Til § 69 Overgangsordning for matrikulering av umatrikulert offentlig veg- og jernbanegrund

Bestemmelsen har primært historisk betydning.

§ 70 Andre overgangsbestemmelser

(1) Kommunal forskrift gitt med hjemmel i delingsloven § 4-1 femte ledd siste punktum gjelder inntil 31. desember 2012 dersom kommunen ikke opphever forskriften før dette.

(2) Statens kartverk avgjør når nye versjoner av matrikkelsystemet settes i drift. Statens kartverk kan i den forbindelse fastsette nærmere overgangsregler i forskrift eller instruks om føring og behandling av opplysninger i matrikkelen.

(3) Kommunen kan fram til 1. desember 2023 peke ut landmålere i saker etter matrikkellova § 35 andre ledd uten gyldig landmålerbrev. Dersom oppmålingsforretningen ikke er fullført innen 31. desember 2023, skal kommunen peke ut en autorisert eiendomslandmåler til å fullføre saken.

(4) Statens kartverk skal, etter søknad og bestått autorisasjonsprøve, tildele landmålerbrev til den som før 1. januar 2023 har opparbeidet relevant praksis ved å ha vært ansatt i kommune, stat eller privat virksomhet for å utføre oppmålingsforretninger etter matrikkellova eller ledet slikt arbeid. Samlet praksis må ut fra stillingen tilsvare fire årsverk. Siste ansettelsesforhold kan tidligst avsluttes etter 1. januar 2020. Det samme gjelder den som har utført oppmålingsforretninger etter matrikkellova, eller har ledet slikt arbeid, i eget enkeltpersonforetak dersom årsverksinnsatsen lar seg dokumentere. Ett års praksis teller maksimalt som ett årsverk. Avbrudd i praksisen, med unntak av permisjoner, sykemeldinger og liknende i samme arbeidsforhold, kan ikke samlet overstige to år. Kravet til praksis kan reduseres med inntil to årsverk for den som har fullført og bestått utdanning i relevante fagemner fra høyskole, universitet eller fagskole. Kravet reduseres med en tolvtedels årsverk per fem godkjente studiepoeng.

(5) Statens kartverk kan tildele landmålerbrev til personer som ikke fyller vilkårene etter fjerde ledd, når sterke grunner foreligger. Statens kartverk kan herunder gjøre unntak fra kravet om bestått autorisasjonsprøve.

(6) Søknad om landmålerbrev etter fjerde og femte ledd må fremmes innen 1. juli 2023. Bestått autorisasjonsprøve må være avlagt innen 31. desember 2023.

Til § 70 Andre overgangsbestemmelser

Første ledd har primært historisk betydning.

Andre ledd gjelder oppstarten av matrikkelsystemet og har primært historisk betydning. Det var ved oppstarten aktuelt å sette i drift enkelte funksjoner i matrikkelsystemet før og etter 1. januar 2010. Matrikkelsystemet oppdateres jevnlig med nye versjoner. Hjemmelen for dette følger av matrikkelforskriften § 1 og § 4.

Tredje ledd gir kommunene unntak fra kravet i matrikkellova § 35 andre ledd om å peke ut landmåler med gyldig landmålerbrev (autorisert eiendomslandmåler) for hver oppmålingsforretning, inntil utløpet av 1. desember 2023. Overgangsordningen gjelder også når kommunen overlater til andre å utføre oppmålingsforretning på sine vegner. Aktuelle oppmålingsforretninger må være fullført innen 31. desember 2023. I motsatt fall må saken fullføres av autorisert eiendomslandmåler.

Fjerde ledd. Dagens utøvere kan søke om godkjenning basert på oppnådd praksis og bestått autorisasjonsprøve. Samlet praksis må tilsvare minst fire årsverk, men kan reduseres for den som har relevante fagemner fra høyskole, universitet eller fagskole.

Nødvendig praksis regnes som oppnådd ved at søkeren har vært ansatt i kommune, stat eller privat virksomhet for å utføre oppmålingsforretninger etter matrikkellova eller ledet slikt arbeid. Nødvendig praksis kan også oppnås ved at søkeren har utført eller ledet slikt arbeid i eget enkeltpersonforetak. Det siste arbeidsforholdet må være avsluttet etter 1. januar 2020. All tellende praksis må være opparbeidet før 1. januar 2023.

Det vil i utgangspunktet være tilstrekkelig å dokumentere praksisen med en bekreftet stillingsbeskrivelse og ansettelseskontrakt med angitt stillingsprosent, eventuelt attest fra tidligere ansettelsesforhold. Av stillingsbeskrivelsen må det framgå at ansvar for å utføre oppmålingsforretninger etter matrikkellova, eller ledelse av slikt arbeid, har vært vedkommendes viktigste enkeltoppgave. For den som har eget enkeltpersonforetak, kan dette baseres på egenerklæring, men må da suppleres med annen dokumentasjon, for eksempel fakturaer og omsetningsoppgaver.

Nødvendig praksis kan oppnås i deltidsstilling eller deltidsarbeid i enkeltpersonforetak. Årsverk beregnes i så fall forholdsmessig slik at for eksempel to års ansettelse i 50 % stilling regnes som ett årsverk. Ingen kan godskrives mer enn ett årsverk i løpet av 365 dager (et år).

Praksisen skal i utgangspunktet være sammenhengende, men bytte av arbeidsforhold er tillatt. Avbrudd i praksisen med unntak av permisjoner, sykemeldinger og liknende i samme arbeidsforhold, kan ikke samlet overstige to år.

Kravet til praksismengde kan reduseres med inntil to årsverk for den som har relevante fagemner fra høyskole, universitet eller fagskole. Kravet reduseres forholdsmessig med en tolvtedels årsverk per fem godkjente studiepoeng. For å få godkjent studiepoeng, må utdanningen være fullført og bestått senest når autorisasjonssøknaden blir fremmet. En søker som får godkjent 60 studiepoeng, vil etter dette trenge tre, i stedet for fire årsverk.

Det gjelder samme vurderinger for hva som regnes som relevante fagemner her som for de som søker godkjenning etter matrikkelforskriften § 64 b andre ledd, men uten krav om bachelorgrad eller annen normert utdanning. Det er heller ikke krav til bestemt fagsammensetning, men dersom fratrekket er basert på et større antall studiepoeng, vil det kunne være grunnlag for å vurdere om studiepoengene samlet representerer et relevant grunnlag for å redusere kravet til praksismengde. Kravene om utdanning og relevant erfaring, slik disse er regulert i § 64 b, gjelder ellers ikke.

Femte ledd åpner for å godta søknad om landmålerbrev når sterke grunner taler for det. En slik skjønsmessig «kan»-bestemmelse skal kunne benyttes i overgangsperioden når det i praksis oppstår enkeltsituasjoner som ikke var overveid da forskriften ble vedtatt. I utgangspunktet må søkeren også i slike tilfeller gå opp til og bestå autorisasjonsprøven, men Kartverket kan gjøre unntak fra dette kravet når sterke grunner taler for det. Bestemmelsen tar sikte på å løse enkeltsituasjoner som oppstår som en del av overgangsordningen, hvor avslag på søknad om landmålerbrev er klart urimelig. Terskelen for å tildele landmålerbrev etter denne bestemmelsen skal ligge høyt. Det skal ikke være kurant å innvilge søknader etter bestemmelsen.

Sjette ledd. Søknad om landmålerbrev basert på overgangsreglene må være sendt inn til Kartverket senest 1. juli 2023. Autorisasjonsprøven må være avlagt innen 31. desember 2023. Bedømmelsen av prøven kan skje senere.

