

Kurs i matrikkelføring

Sakstyper matrikkelenhet

– Oppretting av nye
matrikkelenheter



Kartverket

Innhold

Sakstypene	3
Fellesregler for oppretting av nye matrikkelenheter	3
Oppretting av ny grunneiendom	7
Hva er grunneiendom?	7
Litt om begrepet eiendomsrett – innhold og begrensninger	8
Vilkår for å opprette ny grunneiendom	11
Oppretting av ny anleggseiendom	11
Historikk og årsak til anleggseiendom	11
Hva er en anleggseiendom?	12
Hvem kan rekvirere oppmålingsforretning om opprettelse av en anleggseiendom	12
Vilkår for matrikulering av en anleggseiendom	13
Oppretting av ny festegrund	17
Hva er festegrund?	17
Minst fire lover/fire definisjoner	19
Vilkår for å opprette ny festegrund	19
Etterfølgende lovgiveruttalelser	21
Oppretting av ny eierseksjon	25
Hva er eierseksjon?	26
Vilkår for å opprette ny eierseksjon	27
Oppretting av nytt jordsameie	30
Hva er jordsameie?	31
Vilkår for å opprette nye jordsameier	33

Dokumentet er ikke oppdatert i forhold endringer i matrikkelforskriften og endringer i jordskifteloven som trådte i kraft 01.01.2016.

Følgende dokumenter må derfor sees i sammenheng med dette dokumentet og vil dermed også være pensum:

Link til endringer i matrikkelforskriften: **Forskrift om endring i forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) mv**

<https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2015-09-18-1060>

Forskrift om endring i forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften)

<https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2015-11-06-1282>

Rundskriv H-18/15 Endringer i matrikkelforskriften fra 1. januar 2016 mv.:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/rundskriv-h-1815-endringer-i-matrikkelforskriften-fra-1.-januar-2016-mv/id2469899/>

Denne loven er ikke pensum

Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova) <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2013-06-21-100>

Sakstypene

Sakstypene som omhandler oppretting av nye matrikkelenheter er oppretting av ny:

- grunneiendom
- anleggseiendom
- jordsameie
- eierseksjon, og
- festegrunn

Fellesregler for oppretting av nye matrikkelenheter

For oppretting av nye matrikkelenheter gjelder reglene i ml §§ 9 og 10. Hvem som kan kreve matrikkelføring av ny matrikkelenhet fremgår av ml § 9 første og tredje ledd:

Matrikulering av ny grunneigedom, anleggseiendom eller festegrunn kan krevjast av:

- a) den som har grunnboksheimel som eigar av grunneigedom, anleggseiendom eller registrert jordsameie som den nye eininga blir delt frå eller oppretta på,

- b) den som ved rettskraftig avgjerd ved domstolane er kjent som eigar eller festar, eller er tilkjent rett til å krevje at eit bestemt grunnstykke eller anlegg blir oppretta som eiga matrikkeleining,
- c) den som lovleg har overteke grunn eller anlegg ved ekspropriasjon,
- d) den som lovleg har etablert, eller fått løyve til å etablere, fast anlegg på eigarlaus sjøgrunn eller i eigarlaus undergrunn,
- e) den som med heimel i lov utøver eigarrådvelde over grunnen når ingen har grunnboksheimel til denne,
- f) staten, fylkeskommunen eller kommunen når grunnen er tileigna til offentleg veg- eller jernbaneformål,
- g) staten eller kommunen dersom forretninga gjeld frådeling av heile teigar, eller når eininga blir delt av kommunegrense, eller
- h) den som har innløyst festegrund etter føresegnene i lov om tomtefeste.

Matrikulering av umatrikulert grunneigedom eller festegrund kan også krevjast av:

- a) nokon som har gjort det sannsynleg at dei eig, fester eller har del i grunneigedom eller festegrund, eller
- b) staten, fylkeskommune eller kommune.

Matrikulering av nytt jordsameige kan krevjast av dei som har grunnboksheimel som eigarar av grunneigedommane som skipar sameiget, saman med den som har grunnboksheimel som eigar av grunneigedommen som den nye eininga blir delt frå eller oppretta på.

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om kven som kan krevje matrikkelføring, og om slike krav.

Før nye matrikkelenheter kan opprettes i matrikkelen må vilkårene i ml § 10 være oppfylt:

§ 10 Felles vilkår for å matrikkelføre ny matrikkeleining (matrikulering)

Før ny grunneigedom, ny anleggseigedom, ny festegrund eller nytt jordsameige kan opprettast i matrikkelen, må det liggje føre løyve etter plan- og bygningslova § 20-1 første ledd bokstav m. For innføring av ny eigarseksjon må det liggje føre kommunalt seksjoneringsvedtak etter eigarseksjonslova § 9.

Ny matrikkeleining kan berre opprettast når det er klart kva for matrikkeleining eller matrikkeleiningar den nye eininga blir utskilt frå eller oppretta på.

Ny matrikkeleining kan opprettast med delar frå fleire matrikkeleiningar med ulike heimelshavarar dersom vilkåra for å slå saman delane elles er oppfylte.

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 formålsteneleg å krevje måling eller merking av vedkommande grense.

Ny matrikkeleining kan også førast inn i matrikkelen når opprettinga er bestemt av jordskifteretten.

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om matrikkelføring av ny matrikkeleining, under dette om unnatak frå plikt til matrikulering.

Dette er utdypet i både ot.prp. nr. 70 (2004-2005) og i ot.prp. nr. 57 (2006-2007). Vi minner om at dersom disse to ot.prp.ene avviker fra hverandre så er det den siste, altså ot.prp. nr. 57 (2006-2007) som er gjeldende. Ot.prp. nr. 57 kom etter at matrikkelloven ble endret i 2005 da oppmålingsforretningen ble tilbakeført til kommunen som en offentlig myndighetsoppgave.

Merknad til ml § 10 fra ot.prp. nr. 57 (2006-2007)

Noverande tredje og fjerde ledd krev at det blir utferdast særskilt søknad for å kunne opprette matrikkeleining med delar frå fleire eksisterande einingar, og for å kunne opprette matrikkeleining utan at alle eksisterande grenser er målte. Føresegnene byggjer på den vedtekne rollefordelinga mellom eit utførande landmålarføretak på den eine sida og kommunen som kontrollerande styresmakt på den andre sida. Når kommunen etter proposisjonen blir ståande ansvarleg for begge oppgåvene, er det ikkje nødvendig med nokon slik særskilt søknad. Tilvisinga til slik søknad i tredje og fjerde ledd er derfor teken bort. Kommunen bestemmer ut i frå sitt faglege skjøn om denne typen registreringar kan gjennomførast.

Føresegnene i noverande femte ledd om matrikkelføring utan at oppmålingsforrettinga er fullført, er overført til andre føresegner. Første punktum om vilkår for slik føring, er flytta til § 6 andre ledd. Føresegna i andre punktum om førebels merking og beskriving av grensene, vil bli dekt med forskrifter til § 6 og § 34. Føresegnene i andre og tredje punktum om tidsfristar og plikta kommunen har til å fullføre oppmålingsforrettinga, går fram av § 35.

Merknad til ml § 10 fra ot.prp. nr. 70 (2004-2005)

(Første ledd jf. lovutkastet § 18. Andre og tredje ledd jf. lovutkastet § 11 første og andre ledd. Fjerde og femte ledd jf. lovutkastet § 8 andre og tredje ledd.)

Føresegna fastset felles vilkår for matrikulering av ny matrikkeleining.

Første ledd presiserer at oppretting av grunneigedom, anleggseigedom, jordsameige eller festegrund er søknadspliktige tiltak som krev løyve etter plan- og bygningslova § 93 bokstav h [nå pbl § 20-1 bokstav m). Når løyve til tiltaket er gitt på vilkår av løyve eller samtykke etter anna lovgiving, blir dette fanga opp gjennom samordningsføresegna i plan- og bygningslova § 95 nr. 3 [nå pbl § 21-5]. Landbrukseigedom kan f.eks. ikkje delast utan samtykke frå landbruksstyresmaktane, jf. jordlova § 12. Dette gjeld også ved omgjerding av eining til annan type matrikkeleining, f.eks. omgjerding av festegrund til grunneigedom. Oppretting av eigarseksjon krev løyve etter eigarseksjonslova.

For matrikulering av eksisterande umatrikulert grunneigedom og festegrunn gjeld dessutan visse spesielle reglar, jf. § 13.

Andre ledd. Matrikkeleining kan berre opprettast når det er klart kva for matrikkeleiningar den nye grunneigedommen, anleggseigedommen eller det nye jordsameiget blir utskilt frå, eller den nye eigarseksjonen eller festegrunden blir oppretta på. I dei fleste tilfelle vil dette vere klart, men i område utan tidlegare oppmåling, gjerne i kombinasjon med ulike festeforhold, kan det vere nødvendig å undersøke dette meir inngåande. Vilkåret i føresegna inneber at det også må vere klart kva for einingar som opprettinga ikkje får verknad for. I den forstanden er vilkåret også relevant ved oppretting av anleggseigedom på eigarlaus sjøgrunn eller i eigarlaus undergrunn, eller ved matrikulering av eksisterande umatrikulert grunneigedom, kor det pr. definisjon ikkje skjer noko utskiljing frå eksisterande eining.

Ny matrikkeleining vil vanlegvis ha eitt samla areal, men det er ikkje sett forbod mot å opprette ny matrikkeleining med fleire skilde teigar. Matrikkelførar si avgjerd om å føre ein ny matrikkeleining inn i matrikkelen, inneber i seg sjølv ikkje noko prøving av dei rettslege forholda som kan komme opp i samband med ei slik oppretting.

Tredje ledd gir heimel for å opprette ny matrikkeleining som éi eining sjølv om eininga opphavleg kjem frå fleire eigedommar. For at ei ny matrikkeleining med areal frå fleire einingar med ulike heimelshavarar skal kunne matrikulerast og sendast til tinglysing, må det liggje føre samtykke frå alle heimelshavarane, jf. merknadene til § 9 første ledd bokstav a. Det må også liggje føre oversikt over eigarane sine ideelle partar i den nye eininga og kva rettar som skal overføraset eller ikkje.

Fjerde ledd. Som hovudregel skal alle eksisterande grenser som ikkje er klarlagt i tidlegare forretning, merkjast og målast i oppmålingsforretning for ny matrikkeleining, jf. § 34. Kommunen skal likevel opprette eininga sjølv om ikkje alle grensene eller grensepunkta er merkte og målte dersom dette ikkje er til ulempe for å utnytte eininga som tenkt. I tillegg må eitt av vilkåra i bokstav a, b eller c vere oppfylte. Det er kommunen som avgjer om vilkåra er oppfylte.

Bokstav a gjeld der det er tvist om ei av dei eksisterande grensene. Tvisten må ikkje ha noko å seie for bruken av den nye matrikkeleininga. Hovudregelen er at slik tvist i seg sjølv ikkje er til hinder for å opprette ny eining. Tvist om eksisterande grense kan medføre at ny grense ikkje kan merkjast i det punktet der ho møter den omstridde grensa, men må merkjast med retningsvisingar eller liknande.

Bokstav b vil vanlegvis gjelde for frådelling av utmarksareal som ikkje skal byggjast på. For areal til bustad, fritidshus og næringsbygg bør kommunen krevje at alle grenser blir merkte og målte sjølv om det gjeld store tomter. Øvre arealgrense i konsesjonslova vil i utgangspunktet kunne leggjast til grunn for kva som blir rekna som ei stor eining.

Bokstav c siktar spesielt til forhold der det ikkje er formålstenleg å merkje bestemte grenser, f.eks. i sjø eller mot opparbeidd gate med fortau. Dette kan òg gjelde måling av yttergrenser for eigedomsretten, f.eks. i sjø.

Femte ledd opnar for å opprette ny matrikkeleining i matrikkelen utan at oppmålingsforrettinga er avslutta. Dette svarer til føresegna i delingslova om mellombels forretning. Det skal liggje føre særlege grunnar for å utføre matrikulering utan fullført oppmålingsforretning. Det vil for eksempel ikkje vere nok at landmålarføretaket ikkje har tid til å fullføre forrettinga. Dersom det blir søkt om å utsetje endeleg innmåling til det blir berrmark, må det klargjerast at det er nødvendig å få etablert matrikkeleininga for å

komme i gang med det tiltaket som eiedommen blir oppretta for. Matrikulering utan fullført oppmålingsforretning er særleg aktuelt når det er formålstenleg og tilsikta at grensene først blir nøyaktig fastsette når området er ferdig opparbeidd med vegar og liknande infrastruktur.

Kommunen skal krevje at grensene blir beskrivne så nøyaktig som mogleg. Grensene skal leggjast inn i matrikkelen sjølv om dei ikkje er endeleg målte inn.

Kommunen skal setje ein klar frist for å fullføre forretninga, for eksempel at forretninga skal vere fullført straks vegar er ferdig opparbeidd. Dersom oppmålingsforretninga ikkje blir fullført som føresett, kan kommunen bli nøydd til å gjere vedtak om å inngå avtale med anna landmålarføretak for å få fullført forretninga. Vedtaket er å rekne som enkeltvedtak etter forvaltningslova. I førehandsvarselet skal det setjast ein ny frist, som ikkje må vere kortare enn 3 veker, for å fullføre forretninga.

Sjette ledd viser til at ny matrikkeleining også kan opprettast i samband med jordskiftesak. Kva slag matrikkeleining jordskifteretten kan behandle blir regulert i jordskiftelova.

Sjuande ledd gir heimel for utfyllande reglar når det gjeld alle former for matrikkelføring av ny eining, under dette også oppretting av anleggseigedom, jf. § 11, matrikulering av festegrund, jf. § 12, og matrikulering av umatrikulert grunneigedom og umatrikulert festegrund, jf. § 13. Det kan f.eks. vere aktuelt å gjere unnatak frå matrikuleringsplikta for visse festeforhold, slik som leikeareal, forpaktingsavtaler, leige av grunn for oppsetjing av enkle bygningar, tekniske installasjonar, o.l.

Departementet vil i utgangspunktet ikkje opne for at innretningar for petroleumsverksemda, jf. petroleumslova § 4-2 og § 4-3, skal kunna etablerast som anleggseigedom.

Jamfør ml § 6 første ledd bokstav a) skal det holdes oppmålingsforretning før ny grunneiendom, anleggseiendom, festegrund og jordsameie blir ført i matrikkelen, og før nytt eller endret uteareal til eierseksjon blir ført i matrikkelen. Dette er nærmere beskrevet i foredraget og artikkelen om "Saksgangsregler i saker som krevjer oppmålingsforretning" og vil ikke bli nærmere gått inn på her.

Oppretting av ny grunneiendom

Hva er grunneiendom?

Definisjonene av de ulike matrikkelenhetstypene er å finne i ml § 5. Grunneiendom er definert i bokstav a):

Grunneigedom, eigedom som er avgrensa ved eigedomsgrenser på jordoverflata og som med dei avgrensingane som følgjer av at det eventuelt er oppretta anleggseigedom etter bokstav b, strekkjer seg så langt nedover i grunnen og oppover i lufta som privat eigedomsrett rekk etter alminnelege reglar.

Definisjonen er utdypet i merknad til ml § 5 bokstav a i ot.prp. nr. 70 (2004-2005)

Bokstav a definerer grunneigedom i tråd med gjeldande rettsoppfatning. Grenser for grunneigedom blir merkte og målte som linjer på jordoverflata. Eigedommen strekkjer seg nedover og oppover så langt som eigedomsretten går, og er i utgangspunktet å sjå på som avgrensa av loddrette grenseflater som skjer jordoverflata i grenselinjene. I tilfelle der anleggseigedom er utskilt frå grunneigedommen vil ikkje grenseflatene nødvendigvis vere «rette veggjar», men kan etter omstenda få «innhakk» der anleggseigedommen er skilt ut. Anleggseigedom kan liggje over eller under grunneigedommen.

Etter delingsloven skulle alle «*grunneiendommer*» registreres med gårds- og bruksnummer.

Vi kan lese mer om hva grunneiendom er i NOU 1999:1 i kapittel 10.3.1:

Allerede Brandt (1878) s. 15 og Scheel (1912) s. 33 snakker om «grundeiendom». Begrepet grunneiendom var likevel lite brukt inntil delingsloven kom. Hverken i tingsretten generelt eller i tinglysingssammenheng er ordet allment brukt. Grunneiendomsbegrepet var derfor på mange måter en nykonstruksjon ved innføringen av delingsloven, men likevel *uten* at det forelå noen definisjon. Det var likevel klare holdepunkter i lovens forarbeider for at en med grunneiendom mente et avgrenset *areal* på jordoverflaten – med utstrekning oppover og nedover så langt eiendomsretten gjelder etter alminnelige regler.

Intensiv eiendomsutvikling med realisering og pantsetting av kompliserte byggeprosjekter har ført utviklingen i retning av fradeling av volumer i undergrunnen. Dette var ikke positivt lovhjemlet i delingsloven, men i enkelte kommuner og i tinglysningsvesnet utviklet det seg en praksis som tillot slik fradeling.

Det er også eksempel på at «*annet*», jf. delingsloven § 4–1 fjerde ledd, enn grunneiendom er registrert med eget gårds- og bruksnummer. Fra gammelt av har for eksempel lakserettigheter, fallrettigheter og jaktretter, blitt særskilt matrikulert, jf. § 6 i skylddelingsloven av 1909:

Ogsaa tilstrækkelig betegnede stedsevarende bruksrettigheter (servitutter) og herligheter av den slags, som efter loven av 17. august 1818 § 28 er indbefattet under matrikuleringen, kan, hvor den øvrige lovgivning ikke har forbud derimot, ved skylddeling utskilles fra en eiendom som eget bruk og gives særskilt matrikelskyld.

Denne typen bruksnummer var ikke tillatt opprettet etter delingsloven, men rettigheter som var særskilt matrikulert da delingsloven trådte i kraft skal være egen registerenhet i GAB-registeret (delingsloven § 4–1 fjerde ledd) og i grunnboka (tinglysningsforskriftene § 10).

Litt om begrepet eiendomsrett – innhold og begrensninger

Hentet fra NOU:7 Naturgrunnlaget for samisk kultur kap. 4.2.1:

Uttrykket eiendomsrett brukes i moderne rettsterminologi som et samlebegrep for de utnyttelsesmåter en eier har i forhold til en bestemt gjenstand, enten det er fast eiendom

eller løsøre. Om fast eiendom sies det ofte at grunneieren har fri rådighet over eiendommen innenfor de begrensninger som følger av lovgivning og andres særlige rettigheter til grunnen. Grunneiendomsretten omfatter foruten selve grunnen (jordoverflaten), også vassdrag (elver, bekker og innsjøer) på grunnen, rommet under grunnen så langt retten strekker seg i dypet, og for eiendommer med strandlinje, også et område i sjøen så langt retten strekker seg ut i havet.

Dagens eiendomsrett er regulert og beskåret av ulike samfunnsmessige hensyn. Stortinget kan ved lov begrense eierens adgang til fritt å bruke og disponere over fast eiendom. Eierrådigheten kan også begrenses av vedtak med hjemmel i lov, f.eks. kan hele eller deler av en eiendom bli fredet som kulturminne etter lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner. Også kommunenes arealplanlegging i medhold av plan- og bygningsloven 27. juni 2008 nr. 71 setter klare grenser for eierrådigheten ved at eieren som hovedregel bare kan disponere over grunnen i samsvar med formålet i vedkommende plan. Selv om også vassdrag tilhører grunneierretten, jf. vassdragsloven 15. mars 1940 nr. 3 § 1, kan eieren heller ikke uten tillatelse utnytte vassdraget f.eks. til produksjon av elektrisk kraft, se vassdragsloven § 104 og vassdragsreguleringsloven 14. desember 1917 nr. 17 § 2.

En litt annen form for lovbestemte begrensninger på den private eiendomsretten, er at enkelte ressurser i undergrunnen ved lov eller på annet rettsgrunnlag er unntatt fra overflateeierens eiendomsrett. Det er eksempelvis ved lov 4. mai 1973 nr. 21 bestemt at petroleumforekomster i grunnen under privateid norsk landområde og sjøgrunn, tilhører staten. Videre er staten med grunnlag i gammel ulovfestet rett, det såkalte bergregaleet, ansett som eier av de såkalte mutbare mineraler, jf. bergverksloven 30. juni 1972 nr. 70 § 1.

Eierrådigheten kan også være begrenset av at det hviler ulike bruksrettigheter, f.eks. en veirett eller beiterett på eiendommen. Også allemannsretten, det vil bl.a. si retten til å ferdes til fots i utmark, plukke bær, sopp og blomster, bade i sjø i utmark eller i rimelig avstand fra bebodd hus/hytte, slå opp telt på visse vilkår i utmark mv., er en allmenn begrensning av eiendomsretten, jf. friluftsløven 28. juni 1957 nr. 36 kapittel I og II og straffeloven § 400.

En annen type begrensning av eierrådigheten kan være at eieren har avtalt at det f.eks. skal hvile et salgs- eller pantsettelsesforbud på eiendommen, eller at en bestemt person har forkjøpsrett eller rett til å bruke deler av eiendommen til bestemte formål. For eieren er det betydelig forskjell mellom de begrensninger som følger av dennes frivillige disposisjoner, og de som følger av lovgivningen og sedvanerett eller andres hevdvunne rettigheter.

Grunneierretten består av en rekke beføyelser (rådigheter) som til sammen utgjør eiendomsrettens innhold. Retten omfatter for det første rett til bruk og annen faktisk utnyttelse, den såkalte positive faktiske rådighet, som knytter seg til bruk av grunnen og de ressurser som måtte ligge til grunnen. Det gjelder imidlertid en rekke begrensninger på rådigheten, dels som følge av andres rettigheter og dels som følge av lov. Eksempelvis har grunneieren enerett til fiske på sin eiendom, jf. lakse- og innlandsfiskloven 15. mai 1992 nr. 47 § 16 og § 17, men bare med tillatte redskaper i de tillatte fisketider. Fiske av anadrome laksefisk kan dessuten ikke skje uten at myndighetene har gitt tillatelse til slikt fiske, jf. § 33.

Eierrådigheten gir også rett til å hindre at andre utnytter grunnen, den såkalte negative faktiske rådighet. Retten gir videre eieren rettslig rådighet over eiendommen, både positivt ved salg, bortfeste, pantsettelse ol., og negativt ved at man kan hindre at andre får disponere rettslig over denne. Også på dette punktet gjelder det imidlertid en del skranker i eierrådigheten.

Ved at eiendomsretten omfatter de former for rådighet som ikke er særskilt unntatt ved lov eller i form av særlige rettigheter til andre, jf. ovenfor, sies det ofte at retten er negativt begrenset. Eiendomsrettsbegrepet får dermed en viss elasticitet, slik at de beføyelser som tilligger eieren, kan bli utvidet eller innskrenket over tid.

Eiendomsretten vil bl.a. automatisk bli utvidet til også å omfatte det som blir ledig når en bruksrett faller bort eller når en lovbestemt begrensning blir opphevet. Hvis f.eks. en veirett faller bort ved utløpet av en avtaleperiode eller ved salg til erverver i god tro, går retten tilbake til grunneieren. Og skulle Stortinget bestemme at et mineral ikke lenger skal være mutbart, vil mineralet tilfalle grunneieren, på samme måte som andre ikkemutbare mineraler. Eiendomsretten vil også omfatte eventuelle fremtidige bruksmuligheter såfremt disse ikke er særskilt unntatt. Motsatt vil eiendomsrettens innhold kunne innskrenkes som følge av at andre erverver bruksrettigheter på en eiendom ved hevd, eller ved at det innenfor rammen av de erstatningsfrie rådighetsinnskrenkninger innføres nye lovbestemte begrensninger på utøvelsen av eierrådigheten.

Eiendomsrett er ingen endelig fastlagt størrelse, men betegnes ofte som en samling av flere rådigheter eller eierbeføyelser. Det sies ofte at eiendomsretten omfatter restretten, dvs. det som ikke til enhver tid er unntatt eller opptatt av andre. I norsk rett er det vanlig at bare én (juridisk) person anses som eier av en ting. For fast eiendom vil eieren vanligvis være den som har grunnbokshjemmel som eier, dvs. den person som grunnregisteret utpeker som eier, jf. tinglysningsloven 7. juni 1935 nr. 2 § 14. Det er imidlertid også åpent for at flere personer kan ha de samme typer av rådighet over eiendommen i et sameie, jf. lov om sameie 18. juni 1965 nr. 6.

I juridisk teori har videre spørsmålet om kløyvd eiendomsrett vært diskutert, bl.a. for det tilfelle at flere personer på samme eiendom har brukt eller hatt rådighet over ulike bruksmåter, f.eks. slik at A har beiterett mens B har hatt rett til hugst. Hvis ingen tredje person eier selve grunnen, har det ut fra det syn at A og B kan anses som eiere av hver sin ressurs vært hevdet at det foreligger kløyvd eiendomsrett. Det vil i tilfelle bety at det i forhold til nye utnyttelsesmåter vil foreligge et sameie mellom A og B. I norsk rettspraksis har det imidlertid vært en klar tendens til å betrakte én juridisk person som eier av grunnen, med eventuelle andre som rettshavere til en eller flere bestemte ressurser eller utnyttelsesmåter.

Disse synspunktene kan være aktuelle her, fordi samerettsutvalget foreslår å legge

Eierforvaltningen av de fornybare utmarksgodene til kommunene, mens Eierforvaltningen av grunnen tillegges Finnmark grunnforvaltning (og eventuelt Samisk grunnforvaltning). En slik deling av eierrådigheten kan imidlertid ikke anses som kløyvd eiendomsrett, fordi det vil være vedkommende grunneierorgan som i grunnboken skal ha hjemmel som eier av grunnen, og dermed også retten til eventuelle nye utnyttelsesmåter.

Kommunens myndighet vil på sin side være positivt avgrenset til bare å gjelde de fornybare utmarksgodene, ikke selve grunnen. Det kan også bemerkes at dens myndighet

ikke vil omfatte den del av utmarksforvaltningen som har et offentligrettslig grunnlag, så som fastsettelse av jakt- og fisketider, hvilke arter som skal kunne utnyttes og med hvilke redskaper, som fortsatt vil ligge hos statlige myndigheter. Noen beslutninger vil ligge sentralt hos Miljøverndepartementet og/eller Direktoratet for naturforvaltning, og andre lokalt hos Fylkesmannens miljøvernavdeling.

Vilkår for å opprette ny grunneiendom

Før matrikkelføring må kommunen kontrollere at alle fellesvilkårene i ml §§ 9 og 10 og mf § 27 må være oppfylt før ny grunneiendom føres i matrikkelen. Utover dette er det ingen særskilte vilkår for å opprette nye grunneiendommer i matrikkelen.

Oppretting av ny anleggseiendom

Historikk og årsak til anleggseiendom

Arealknapphet og nye byggemetoder har gjort at det i økende grad anlegges lagerhaller, parkeringshus, forretningslokaler osv. i undergrunnen, med andre eiere enn de som eier overflateeendommen. I tilknytning til dette har det oppstått behov for pantsetting og transaksjoner av forskjellige slag. Sterk utnytting av undergrunnen krever store investeringer, og investorene stiller ofte større krav til sikkerhet for den kapital som skytes inn enn det som gjerne var tilfelle for noen år tilbake. Det finnes tilsvarende behov knyttet til «eiendommer» over bakkenivå, for eksempel på «lokk» over en større ferdselsåre.

Selv om det ikke var noen hjemmel i delingsloven for å skille fra volumer i vertikalplanet, utviklet det seg i enkelte kommuner en praksis med fradeling og registrering av slike eiendommer. Dette var en prinsipiell nydanning i forhold til det system en hadde for registrering av eiendomsenheter før matrikkelloven.

I NOU 1999:1 kom utvalget fram til at det foreligger et reelt behov for å kunne registrere anlegg plassert over eller under jordoverflaten og adskilt fra denne, som egne enheter, for å lette salg og stifting av avgrensede rettigheter i slike enheter. Utvalget så det som særlig viktig å få en enkel og sikker mulighet for separat pantsetting av slike enheter i forbindelse med finansiering av kapitalkrevende anlegg.

Rettsvern for panterett i slike anlegg kan riktig nok oppnås ved å tinglyse bruksrett på vedkommende grunneiendommer og pantsette bruksretten med tilhørende anlegg. Utvalget kom likevel til at det vil være mer hensiktsmessig å ta utgangspunkt i anlegget som eiendomsenhet og gjøre den til registerenhet.

Hva er en anleggseiendom?

Matrikkellovens § 5, første ledd bokstav b gir følgende definisjon av en anleggseiendom.

Anleggseiendom, ein bygning eller konstruksjon, eller eit avgrensa fysisk volum som er tillate utbygt, og som er utskilt som eigen eiendom. Fast anlegg på eigarlaus sjøgrunn eller i eigarlaus undergrunn kan også opprettast som anleggseiendom.

I merknad til ML § 5 i ot.prp. nr. 70 står følgende om anleggseiendom:

Med anleggseiendom er meint eit volum som definerer den geografiske utstrekninga av eigedsretten til vedkommande anleggseiendom. Anleggseidommen skal vere knytt til ein bygning eller konstruksjon som anten eksisterer eller det er gitt løyve til å oppføre. Eigdomsgrensene skal følgje konstruksjonen, og slik definere eit volum med grenseflater i alle plan. Ein anleggseiendom vil likevel normalt strekkje seg så langt nedover i grunnen eller oppover i lufta som eigedsretten rekk, der konstruksjonen legg beslag på grunn under eller luft over konstruksjonen. Anleggseidommen kan ikkje omfatte jordoverflate (areal) som ikkje er ein del av konstruksjonen, jf. § 11. Eigedsrett til anleggseiendom skil seg elles ikkje frå eigedsrett til grunneiendom.

Anleggseiendom kan opprettast på eigarlaus grunn, både i undergrunnen og på sjøgrunn utanfor yttergrensene for privat eigedsrett. Vilkåra er dei same som for å opprette anleggseiendom på land. Anlegget må vere fast og varig knytt til grunnen på staden, f.eks. eit fast forankra kaianlegg. Med sjø blir meint både saltvatn og ferskvatn.

Hvem kan rekvirere oppmålingsforretning om opprettelse av en anleggseiendom

Dette forholdet reguleres av matrikkellovens § 9 som det er referert til innledningsvis i denne artikkelen. Vi vil likevel dra frem at det i tillegg til at de samme som kan kreve matrikulering av grunneiendom og festegrunn også kreve matrikulering av anleggseiendom, så er det en egen hjemmel i ML § 9, første ledd bokstav d når matrikulering skjer som okkupasjon av

eierløs grunn:

Den som lovleg har etablert, eller fått løyve til å etablere, fast anlegg på eigarlaus sjøgrunn eller i eigarlaus undergrunn.

I merknaden til ml § 9 bokstav d står følgende:

Bokstav d gjeld oppretting av anleggseigedom på eigarlaus sjøgrunn eller i eigarlaus undergrunn. Den som set fram krav etter denne bokstaven må godtgjere at anlegget er lovleg etablert og at bruken av anlegget skjer i samsvar med offentlegrettslege krav, eller at det er gitt løyve om slik etablering, jf. § 10 og § 11.

Det må være klargjort hva som opprettes ved deling og hva som er okkupasjon. Deling i tinglysingssammenheng vil være som oppretting av grunneiendom. Okkupasjon er i tinglysingssammenheng registrering av uregistrert grunn. Dette kan utløse behov for to matrikkelnummer på samme anlegg.

Det finnes ingen mulighet for å matrikulere umatrikulert volum eller konstruksjon.

Vilkår for matrikulering av en anleggseiendom

Som nevnt skal det holdes oppmålingsforretning før ny anleggseiendom kan føres inn i matrikkelen jf. matrikkellovens § 6.

Matrikkellovens § 10 setter krav om tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd bokstav m som omhandler opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom osv. I tillegg er anleggseiendom også fysisk sett en bygning eller konstruksjon som det normalt sett kreves tillatelse etter pbl § 20-1 bokstav a for å sette opp. Det kreves altså to tillatelser for nye bygninger/konstruksjoner.

Særskilte vilkår for matrikulering av anleggseiendom finnes i matrikkellovens § 11:

Ved oppretting av anleggseigedom 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 anleggseigedom. Det same gjeld når eksisterande bygning og konstruksjon skal opprettast som anleggseigedom. Matrikulering av anleggseigedom som gjeld anlegg som ikkje eksisterer, kan først skje når vilkåra for igangsetting av tiltaket etter plan- og bygningslova er oppfylte. Vedkommande anleggseigedom skal vere ei sjølvstendig funksjonell eining, klart og varig skilt frå den eller dei grunneigedommane eller anleggseigedommane den nye anleggseigedommen eventuelt blir skilt frå.

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

- bygningen eller konstruksjonen strekkjer seg inn over eller under ein annan eigedom, og

b) den delen av ein eigedom som ligg over eller under anleggseigedommen framleis kan utnyttast til eit sjølvstendig formål.

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

Anleggseigedom kan ikkje opprettast for bygning eller konstruksjon, eller del av bygning eller konstruksjon, som tenleg kan etablerast som eigarseksjonssameige. 30

Dersom anleggseigedom 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.

Merknaden til lovens § 11 i ot.prp. nr. 70 (2004-2005) gir følgende utdyping:

Føresegna fastset særskilde vilkår for å kunne opprette anleggseigedom som ny matrikkeleining. Vilkåra gjeld i forlenging av dei forholda som skal vurderast på grunnlag av den materielle heimelen i plan- og bygningslova § 63. [Nå PBL. § 26-1]

Første ledd krev at ein søknad om oppretting av anleggseigedom må vere dokumentert på ein slik måte at ein samtidig med eventuell behandling etter plan- og bygningslova kan ta endeleg stilling til vilkåra for matrikulering etter lova her. Vidare blir det understreka at anleggseigedommen skal vere klart og varig skilt frå den eller dei grunneigedommane, eventuelt anleggseigedommane, den er utskilt frå. Dette er likevel ikkje til hinder for at tilkomst i form av veg, innkøyringstunnel, rampe, trapper eller heisar kan vere bygd på eller over tilgrensande eigedommar. Kravet er heller ikkje til hinder for at pålar, søyler, avløp og liknande kan vere bygd på tilgrensande eigedommar.

Oppretting av anleggseigedom krev i tillegg til ordinært løyve etter plan og bygningslova § 93 bokstav h, jf. § 63 normalt også byggjeløyve etter plan- og bygningslova § 93 bokstav a for sjølv konstruksjonen [nå PBL. § 20-1 første ledd bokstav a]. Krav til søknad for byggjetiltaket følgjer plan og bygningslova kap. XVI [nå PBL. kapittel 20] om saksbehandling, ansvar og kontroll, medan krav til søknad om matrikulering av anleggseigedom følgjer av lova her § 8, § 10, § 11 og § 34 første og andre ledd. Søknad med teikningar og kart bør vere utforma slik at det gir grunnlag for integrert behandling og vedtak om byggjeløyve og om oppretting av anleggseigedom i ei og same sak.

Behandling av søknad om oppretting av matrikkeleining skjer som hovudregel på grunnlag av plan- og bygningslova. Løyve til å opprette anleggseigedom føreset i tillegg også ei prøving i forhold til dei spesialvilkåra som følgjer av § 11 i lova her. Prøvinga i forhold til plan- og bygningslova kan avsluttast samtidig med at kommunen gir rammeløyve for tiltaket, medan matrikuleringa ikkje kan skje før det er gitt løyve om igangsetjing, jf. plan- og bygningslova § 95a nr. 2 [nå pbl. § 21-2(5) og § 21-4(4)]. Også matrikulering av eksisterande anlegg krev prøving etter plan- og bygningslova § 93 bokstav a [nå PBL. § 20-1 første ledd bokstav a]

Anleggseigedom kan ikkje opprettast på festegrund. Det volumet som anleggseigedommen utgjer skal alltid delast frå vedkommande grunneigedom eller anleggseigedom som ein sjølvstendig eigedom. Det skjer likevel inga slik frådelling når anleggseigedom opprettast på eigarlaus grunn.

Andre ledd set forbod mot å skilje ut bygning som anleggseigedom når bygningen legg beslag på grunnen på ein slik måte at grunnen ikkje kan utnyttast av den eigedommen som grunnen høyrer til, jf. kapittel 17.2.2. Anleggseigedom som ligg over bakkenivå må derfor knyte seg til bygning eller konstruksjon som ligg ovanpå andre bygningar eller som står på pålar, søyler eller liknande, slik at sjølve jordoverflata framleis kan utnyttast av grunneigedommen.

Ein anleggseigedom som ligg under ein annan eigedom, og som legg beslag på den underliggjande grunnen på ein slik måte at eigedommen som ligg ovanpå ikkje kan utnytte denne grunnen, vil strekkje seg så langt nedover i grunnen som privat eigedomsrett rekk etter alminnelege reglar, utan at nedre avgrensing er endeleg fastlagt. Dette må gå fram av dokumentasjonen frå oppmålingsforretninga.

På same måte vil anleggseigedom strekkje seg så langt oppover i lufta som privat eigedomsrett rekk etter alminnelege reglar, utan at øvre avgrensing er endeleg fastlagt, når bygningen er utforma slik at det legg beslag på luftrommet til fortrengsel for den underliggjande eigedommen.

Ein anleggseigedom som på denne måten strekkjer seg ned i undergrunnen og opp i lufta, vil «fortrengje» grunneigedommen der anleggseigedommen skjer jordoverflata. Ein anleggseigedom kan ikkje opprettast på ein slik måte at den fortrengjer grunneigedom for heile sin projeksjon på jordoverflata, jf. andre ledd bokstav a.

Tredje ledd presiserer at anleggseigedommen ikkje skal vere større enn det som krevst for å realisere og sikre vedkommande anlegg. Anleggseigedom for eit underjordisk anlegg skal normalt ikkje omfatte meir fast fjell rundt anlegget enn det som krevst som tryggingssone.

Fjerde ledd presiserer at det ikkje er høve til å opprette anleggseigedom når det er meir formålstenleg å o Dette ble nærmere gjennomgått i foredraget og artikkelen om "Saksgangsregler i saker som krever oppmålingsforretning"pprette eigarseksjonar. Oppretting av anleggseigedom er ei subsidiær løysing i høve til å regulere forholdet ved seksjonering. Spørsmålet om eininga skal opprettast som eigarseksjon eller som anleggseigedom må kommunen ta stilling til under behandling av søknaden om å opprette anleggseigedom, jf. plan- og bygningslova § 93 bokstav h [nå PBL. §20-1 første ledd bokstav m]. Bygningsdelen som skal danne anleggseigedommen, må vere ei separat eining, så klart funksjonelt skilt frå andre delar av bygningen at det ikkje er formålstenleg at anleggseigedommen inngår i sameige med desse. Anleggseigedom kan sjølv seksjonerast etter eigarseksjonslova.

Femte ledd set krav til privatrettslege avtaler som regulerer forholdet mellom anleggseigedommen og vedkommande grunneigedommar, og som må liggje føre før ein

anleggseiendom kan matrikulerast. Kommunen vil vanlegvis ha stilt krav om slike avtaler i samband med behandling av søknaden om å opprette anleggseiendommen.

Matrikkelforskriftens § 29 med merknader utdyper reglene for matrikulering av anleggseiendom. Kun forskriften er gjengitt her:

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

(2) Bygningsdel som skal danne selvstendig anleggseiendom, skal være en separat enhet som er så klart funksjonelt skilt fra andre deler av bygningen at det ikke er hensiktsmessig at anleggseiendommen inngår i sameie med disse.

(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 jordoverflata, ikke kan nyttes som grunneiendom på en formålstjenelig måte.

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

Departementets merknad til forskriftens § 29 er å finne i dokumentet "Matrikkellova – kommentarer til lov og forskrift" som er å finne på kartverket.no på siden Matrikkelloven med tilhørende rettskilder under punkt 2.2. Vi anbefaler også at kursdeltakerne leser denne.

Minner til slutt om at det er særskilte varslingsregler ved oppmålingsforretning for anleggseiendom i eierløs undergrunn eller luftrom jf. mf § 37, tredje ledd om varslings. :

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."

Dette ble nærmere gjennomgått i foredraget og artikkelen om "Saksgangsregler i saker som krever oppmålingsforretning"

Oppretting av ny festegrunn

Hva er festegrunn?

Festegrunn er definert i ml § 5 første ledd bokstav e. Den sier at festegrunn er:

Del av grunneiendom eller jordsameie som noen har festerett til eller som kan festes bort, eller som noen har en tilsvarende eksklusiv og langvarig bruksrett til.

Loven definerer festegrunn som del av grunneiendom eller jordsameie. Hel grunneiendom som blir festa bort er dermed ikke festegrunn. Det er det offisielle grunnlaget for oppretting av enheten som avgjør om enheten er festegrunn eller grunneiendom. Dette vil oftest

framkomme i form av tillatelse fra kommunen, men enheten kan også være opprettet etter avgjørelse i jordskifteretten eller på annet grunnlag etter reglene som gjaldt på etableringstidspunktet. Festegrunn skal alltid tildeles festenummer.

Både arealfester og punktfester inngår under begrepet festegrunn. Punktfeste har pr. definisjon ingen grenser, og eventuell enighet mellom grunneier og fester om grenser for punktfeste kan derfor ikke refereres i matrikkelen. Vær obs på at det for eksempel etter tomtfesteloven er slik at den med punktfeste har noen svært begrensede rettigheter på ca 1 daa rundt punktet. Men dette er IKKE noe som kan føres inn i matrikkelen. Ny festegrunn kan etter matrikkellovens regler ikke opprettes som «underfeste» (se vedlagt prinsipputtalelse fra MD om punktfester og underfeste).

Festegrunn kan opprettes som egen matrikkelenhet uavhengig av om det er inngått festekontrakt eller ikke. Det kan derfor eksistere festenummer som ikke er festet bort (d.v.s. at det ikke finnes en "hjemmelshaver som fester"). Et festenummer uten tilknyttet festekontrakt er ikke noe selvstendig panteobjekt i grunnboka, men matrikulært sett kan arealet når som helst festes bort uten at en behøver søke kommunen (så sant en holder seg innenfor den tillatelse kommunen ga da festegrunnen i sin tid ble opprettet).

Det kan også opprettes festegrunn med grunnlag i bruksrett, f.eks. i samband med matrikulering av eksisterende umatrikulert enhet, der forholdet ikke er basert på festekontrakt, men på annen type avtale eller rettsgrunnlag som gir rett til tilsvarende eksklusiv og langvarig bruk. I alle tilfelle må retten være knytt til en bestemt del av grunneiendommen.

Grenser for festegrunn strekker seg nedover i grunnen og oppover i lufta på same måte som for grunneiendom. Grensene blir merket og målt som linjer på jordoverflata på samme måte som for grunneiendom. Punktfester har pr. definisjon ikke grenser. Det er kun et punkt der man kan sette opp en bygning. For arealfester kan grenser mellom to tilgrensende festegrunner på samme grunneiendom gensejusteres hvis man ellers er innenfor reglene for dette.

For festegrunn gjelder samme regler som for øvrige matrikkelenheter om at ny matrikkelenhet først er oppretta når enheten er ført inn i matrikkelen (jfr. ML § 5, andre ledd). Enheten kan deretter ikke slettes fra matrikkelen uten særskilt rettsgrunnlag. Enheten må være ført inn i matrikkelen før det kan opprettes eget grunnboksblad for vedkommende enhet. Matrikulering av enheten er likevel først fullført ved utferding av nytt matrikelbrev, jf. ML § 24.

Det at noen har **festerett** betyr at vedkommende har kontraktsfestet rett til å feste grunn enten for festegrunn eller grunneiendom.

Minst fire lover/fire definisjoner

Både delingsloven, matrikkelloven, plan- og bygningsloven og tomtefesteloven har regler om feste.

Offentligrettslige regler:

Delingsloven og matrikkelloven regulerer om og hvordan festegrund kan registreres. Etter delingsloven kan det tenkes opprettet festegrund for mindre enn 10 år, det vil ikke være mulig etter matrikkelloven. Delingsloven og matrikkelloven er samkjørt med plan- og bygningsloven med ett unntak. Delingsloven og matrikkelloven "godtar" også festeforhold etablert før det ble stilt krav om offentlig godkjenning etter pbl.

Plan og bygningsloven pålegger en offentlig godkjenning før del av grunneiendom kan opprettes som festegrund for mer enn 10 år.

Privatrettslige regler:

Tomtefesteloven regulerer det privatrettslige, herunder innløsningsrett for noen typer festekontrakter.

Vilkår for å opprette ny festegrund

Matrikkellovens § 6 slår fast at det er krav om oppmålingsforretning før ny festegrund kan føres inn i matrikkelen. Det skal under dette også holdes oppmålingsforretning ved innløsning av festegrund. Dersom grensene for festegrunden er merket og målt i tidligere oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning, kan forretningen gjennomføres uten ny merking og måling. Målebrev eller matrikkelbrev for festegrunden kan brukes som dokumentasjon for å opprette ny grunneiendom.

Matrikkellovens § 9 regulerer hvem som kan kreve matrikulering av festegrund.

Hjemmelshaver som fester kan sammenlignet med hjemmelshaver som eier, ikke kreve like mye etter ml § 9.

Hjemmelshaver som fester kan kreve matrikkelføring av klarlegging av eksisterende grenser utført som særskilt forretning (jf. ml § 17) NB! husk at punktfeste ikke har grenser.

Fester som ikke er hjemmelshaver (ikke har grunnboksblad) kan kreve matrikkelføring av ny matrikkelenhet:

- Hvis de ved rettskraftig avgjørelse ved domstol er kjent som fester (ml § 9, første ledd bokstav b).
- Hvis de er tilkjent rett til å kreve et bestemt grunnstykke eller anlegg opprettet som egen matrikkelenhet (ml § 9, første ledd bokstav b).
- Når festegrund er innløst etter bestemmelsene i tomtefesteloven (ml § 9, første ledd bokstav h).
- Kreve matrikkelføring av umatrikulert festegrund hvis de har gjort det sannsynlig at de fester grunneiendom eller festegrund (ml § 9, annet ledd bokstav a).

Hjemmelshaver som grunneier kan kreve alt som fester kan, samt alt annet som kan kreves matrikkelført/matrikulert jfr. ml § 9. Merk likevel diverse krav om varsling av fester.

Både oppretting og innløsning av festegrunn krever tillatelse etter plan- og bygningsloven. Kommunen kan forøvrig sette som vilkår til tillatelse til å opprette festegrunn at enheten opprettes som grunneiendom, også etter ny pbl § 21-4b.

Matrikkeloven § 12 gir særskilte regler om matrikulering av festegrunn:

§ 12 Særskilt om matrikkelføring av festegrunn

Matrikulering skal gjennomføres før del av grunneigedom eller jordsameige blir festa bort, dersom festet kan gjelde i meir enn 10 år.

Tilsvarende gjeld ved forlenging for meir enn 10 år av festerett til umatrikulert festegrunn, og for festegrunn som skal nyttast som tilleggsareal til matrikkeleining.

Festerett som gjeld for ei tid av 10 år eller kortare, kan ikkje matrikulerast.

Oppmålingsforretning som endrar grensene for festerett, kan berre matrikkelførast når det ligg føre samtykke frå festaren.

Unntak fra kravet om matrikulering av grunn som kan festes bort er utdypet i matrikkelforskriftens § 30 som sier følgende:

1) Dokument om forpaktning eller annen leie av grunn som ikke er bebyggt eller skal bebygges, kan tinglyses uten at grunnen blir matrikulert som egen matrikkelenhet, når forholdet ikke gir rett til eksklusiv bruk av et bestemt areal og ikke er i strid med jordlova § 12 om deling av eiendom som benyttes eller kan benyttes til jord- eller skogbruk.

(2) Det samme gjelder tilsvarende avtale for grunn som skal bebygges, når
a) arealet er mindre enn 8 m², eller
b) avtalegrunnlaget 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.

(3) Første ledd gjelder tilsvarende for avtale om anlegg av ledninger over eller under bakken.

(4) Tinglygingsmyndigheten kan likevel bestemme at festeforhold etter første til tredje ledd ikke kan tinglyses før grunnen er matrikulert som egen matrikkelenhet.

Utgangspunktet er at alle anlegg og tiltak av varig karakter skal registreres og kartfestes. Unntaksbestemmelsene i første til tredje ledd er ment å gjelde anlegg og tiltak hvor verken offentlige eller private hensyn tilsier behov for registrering. Et vesentlig moment i forhold til

annet ledd bokstav b, er om flytting vil redusere panteverdien til tjenende eiendom eller vil være til ulempe for bruken av denne. Flytting må ikke utløse behov for større anleggsarbeider.

Fjerde ledd presiserer at tinglygingsmyndigheten på selvstendig grunnlag kan 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.

All oppretting av festegrund for mer enn ti år, inklusive forlenging av festeforhold som etter sitt grunnlag kan bli festet bort for mer enn ti år, SKAL føres i matrikkelen etter forutgående oppmålingsforretning. I sonderingen mellom om man kan tinglyse an avtale om bruksrett eller leie eller om festegrund skal etableres, blir derved et spørsmål om forholdet vil medføre oppmålingsplikt. I rundskriv for tinglysingen kapittel 14.4 er det forsøkt laget en oversikt over hvilke forhold som etter matrikkellovens regler vil medføre oppmålingsplikt. Her er bl.a. listet opp alpinanlegg, ballbinge, golfbane, kunstgressbane og naustrett som er 8m² eller større som eksempler som vil medføre oppmålingsplikt.

Rundskriv for tinglysingen finnes på stien eller ved å søke på "Rundskriv for Tinglysingen" på Kartverkets nettside: <http://www.kartverket.no/Eiendom-og-areal/Tinglysing-av-eiendom/Rundskriv-for-Tinglysingen/>

Etterfølgende lovgiveruttalelser

Miljøverndepartementet kom i juni 2012 med en prinsipputtalelse som berørte noen temaer som har vært uklare. Tre av disse temaene gjaldt festegrund, og er lagt ved under. Hele prinsipputtalelsen finnes på stien. Uttalelsen er den samme som omhandlet adgangen til å opprette grunneiendommer fra uregistrert jordsameie. Den er å finne på [kartverket.no](http://www.kartverket.no) på siden "Matrikkelloven med tilhørende rettskilder" under punkt 2 eller ved å klikke på denne lenken: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/tema/plan--og-bygningsloven/kart/matrikkelen/prinsipputtalelser-fra-miljoverndepartem.html?id=696352>

Punkt 2, 3 og 4 fra prinsipputtalelsen under:

2. Antall bygninger som kan knyttes til et punktbeste

Det bør heretter bare være adgang til å knytte en bygning til et punktbeste i matrikkelen. Dersom noen har festerett til grunnen under flere bygninger, bør dette løses ved at det opprettes et punktbeste for hver bygning eller at punktfestet endres til ordinær festegrund eller grunneiendom.

Under omtalen av punktbeste i NOU 1999: 1 framgår følgende, jf. kap. 22.3.5:
«Det fremgår av delingslovens forarbeider, Ot. prp. nr. 50 (1977–78) s. 15, at punktbeste inngår i begrepet festegrund.

Utvalget konstaterer at ny tomtefestelov av 20. des. 96 nr. 106 § 16 første ledd, tredje punktum, utvider punktbeste til også å omfatte visse begrensede beføyelser over et større

areal enn det som følger av gjeldende rett. Det fremgår her at festeren har en betinget rett til fjerning av trær, og videre:

"Er det ikkje sagt noko i avtalen om storleiken på tomta (punktfeste), gjeld føresegnene i andre punktum for eit areal på eit mål, medrekna der huset står og høvelig avrunda etter tilhøva på staden."

Utvalget tar til etterretning at festers rett utelukkende knytter seg til fjerning av trær, og at en såvidt begrenset rett ikke medfører behov for å fastsette grenser. Ut over dette står utvalget fast ved at festeren (av punktfeste) bare skal ha eksklusiv bruksrett til grunnen under huset, og ikke til ytterligere areal.»

Omtalen i NOUen kan tyde på at punktfeste bare kan knytte seg til en bygning. Under omtalen av punktfeste i Ot. prp. nr. 70 (2004-2005) framgår imidlertid følgende, jf. kap. 18.4.6:

«Punktfeste inngår i omgrepet festegrunn. Feste av grunn til bustad eller hytte i form av punktfeste gir berre eksklusiv bruksrett til grunnen under husa, og ikkje til ytterlegare areal.»

Det fremstår som uklart om det her menes at punktfeste kan omfatte flere bygninger. Tomtefesteloven § 16 sier på sin side noe om den fysiske råderetten over tomta ved bl.a. punktfeste.

Utgangspunktet må være at en festerett knyttet til et punktfeste bare gir eksklusiv bruksrett til grunnen under bygningen knyttet til det aktuelle punktet. Det kan likevel ikke utelukkes at et punktfeste etter en konkret vurdering omfatter flere eksisterende bygninger. Man tenker da særlig på tilhørende små bygninger av typen redskapsskjul, utedo etc.

3. Framfeste

Registrering av en framfestekontrakt skiller seg ikke fra registrering av ordinær festekontrakt. Registreringen skjer ved tinglysning i grunnboken og påvirker ikke matrikkelen. Tinglysningen forutsetter imidlertid at det er opprettet en egen matrikkelenhet som festet eller framfestet skal gjelde for.

Festegrunn er definert som «del av grunneigedom eller jordsameige som nokon har festerett til eller som kan festast bort, eller som nokon har ein tilsvarande eksklusiv og langvarig bruksrett til», jf. matrikkelloven § 5 bokstav e.

Det ble presisert i forarbeidene til matrikkelloven at bestemmelsen måtte forstås dit hen at ny festegrunn heretter ikke kan opprettes i matrikkelen 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.

Som eksempel på tidligere bruk av underfeste, kan nevnes: Et hyttesameie fester et område for hytteutbygging i en bygdeallmenning. Utbyggingen skjer. Hver hytte knyttes til hvert sitt punkt feste som fremfestes til hytteeieren. Utbyggingsområdet kunne da etableres som festegrund, mens hver hytte ble etablert som underfeste.

Det skisserte festeforholdet lar seg fortsatt etablere privatrettslig, men kan ikke lenger bygge på underfeste som registerenhet.

Vi anbefaler primært at nye eiendomsobjekter etableres som grunneiendom, selv om objektet er ment å bli festet bort. I hvert fall bør denne registreringsmåten velges for eiendomsobjekter som det vil knytte seg rett til innløsning til etter lov om tomtefeste. 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.

Det er fortsatt mulig etter matrikkelloven å etablere festegrund. Når et festeforhold skal ordnes som punkt feste, må dette alltid etableres som festegrund. I det ovennevnte eksempelet innebærer dette at utbyggingsområdet må matrikuleres som grunneiendom, og at enkelthytterne etableres som punkt fester på denne enheten. Rettighetsforholdet kan fortsatt tinglyses på en slik måte at hyttesameiet fester grunneiendommen av allmenningen, og hver enkelt hytteeier fester sitt punkt feste av hyttesameiet.

4. Endring av festegrund

Vi vil her kommentere enkelte spørsmål knyttet til endring av festegrund. Oppretting av ny festegrund eller grensejustering antar vi at ikke reiser særskilte problemer og vil derfor ikke bli kommentert.

Festegrund er definert som «del av grunneiedom eller jordsameie som nokon har festerett til eller som kan festast bort, eller som nokon har ein tilsvarande eksklusiv og langvarig bruksrett til», jf. matrikkelloven § 5 bokstav e. Våre etterfølgende kommentarene tar utgangspunkt i saker som gjelder festegrund som del av grunneiendom, men vil også være relevante for saker som involverer festegrund som del av jordsameie.

Vi vil først bemerke at det er grunneier som etter hovedregelen skal fremme denne type saker, jf. matrikkelloven §§ 9, 15 og 18, men at dette krever samtykke fra festeren, jf. matrikkelloven § 12 og matrikkelforskriften §§ 33 og 43.

Vi minner også om at en eventuell ny festeavtale om endrede grenser ikke kan tinglyses før endringen er ført i matrikkelen, jf. tinglysingsloven § 12a andre ledd tredje punktum. Det er for øvrig presisert i matrikkelloven at matrikuleringsplikten også gjelder for grunn som skal festes bort som tilleggsareal til annen matrikkelenhet, jf. § 12 andre ledd.

Opphør

Opphør av festegrunn håndteres i dag etter reglene om sletting av matrikkelenhet, jf. matrikkelloven § 26 andre ledd andre punktum. Det forutsetter at festegrunden senest samtidig blir slettet i grunnboka.

Det er stilt spørsmål ved om slik sletting krever tillatelse etter plan- og bygningsloven. Etter vår vurdering er slik tillatelse ikke nødvendig så lenge slettingen ikke medfører at det oppstår forhold som strider mot plan- og bygningsloven, forskrift eller plan, jf. plan- og bygningsloven § 26-1. Vi viser til at sletting ikke er nevnt blant de søknadspliktige eiendomstiltakene som er listet opp i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m.

Innløsning (omgjøring av festegrunn til selvstendig grunneiendom)

Ved innløsning av festegrunn skal det holdes oppmålingsforretning, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) kap. 18.4.5. Det er ikke nødvendig å merke og måle grensene på nytt dersom disse er nøyaktig fastlagt fra før, jf. matrikkelloven § 34 første ledd andre punktum.

Det følger av tomtefesteloven § 18 at tinglyst pant i festeretten skal overføres til grunnen fra det tidspunktet festeren får grunnbokshjemmel til grunnen.

Saken håndteres ellers som oppretting av ny matrikkelenhet.

Splitting av festegrunn i flere deler

Primært anbefaler vi at eiendom matrikkelføres som grunneiendom framfor festegrunn. Spesielt gjelder det for eiendom som er eller vil bli omfattet av innløsningsretten etter tomtefesteloven.

Dersom en festegrunn A skal splittes i to parseller, anbefaler vi således at A først gjøres om til grunneiendom B, og at C deretter fradeles B. B og C kan deretter festes bort hver for seg som hel grunneiendom.

Dersom det er en forutsetning for splittingen at de to enhetene fortsatt skal være ført i matrikkelen som festegrunn, må festegrunn A først opphøre. Deretter kan to nye festegrunner B og C opprettes som del av grunneiendom G.

Sammenslåing og arealoverføring

Sammenslåing og arealoverføring kan i utgangspunktet gjøres mellom alle typer matrikkelenheter, jf. matrikkelloven §§ 15 første ledd og 18 første ledd. Arealoverføring kan bare gjennomføres dersom vilkårene for sammenslåing er til stede, jf. matrikkelforskriften § 33 femte ledd. Bestemmelsen om sammenslåing i matrikkelloven § 18 blir derfor den sentrale. Sammenslåing av to festegrunner er mulig dersom de utgår fra samme grunneiendom, og festekontraktene har samme innhold og gjelder samme parter, jf. matrikkelloven § 18 første ledd andre punktum. Tilsvarende vil det være mulig å arealoverføre mellom to tilgrensende festegrunner dersom de utgår fra samme grunneiendom. Arealoverføringen kan kreve at de respektive festekontraktene må endres. Andre typer sammenslåinger og arealoverføringer som involverer festegrunn bør ikke gjennomføres.

Det er ellers viktig å nevne at sammenslåing og arealoverføring ikke kan gjennomføres hvis den vil føre til prioritetskollisjon mellom panthavere, jf. matrikkelforskriften § 43 åttende ledd.

Departementet kom i mars 2013 også med et brev om "Omgjøring av festegrunn til grunneiendom". Dette omhandler at det er krav om tillatelse etter pbl § 20-1 bokstav m også ved innløsning av festegrunner. Brevet er å finne på samme sted som prinsipputtalelsen eller ved å følge denne lenken: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/tema/plan--og-bygningsloven/kart/matrikkelen/omgjoring-festegrunn-grunneiendom.html?id=720733>

Oppretting av ny eierseksjon

Vi skal i denne delen av artikkelen presentere den nest vanligste matrikkelenhetstypen – nemlig eierseksjonen. Vi starter med å fortelle litt om hva en eierseksjon egentlig er også når det gjelder betingelser og begrensninger og hva som skiller dem fra ordinære grunneiendommer.

Så skal vi snakke litt mer spesifikt om koplingene mellom eierseksjoneringsloven (esl) og matrikkelloven før vi raskt går igjennom hvordan en typisk seksjonerings sak vil forløpe.

Så skal vi innom regelverket for føringen av slike saker i matrikkelen, før vi avslutter med å gå igjennom noen særregler ("unntaksregler") som gjelder ved oppmåling av uteareal som skal tilhøre seksjon.

Hva er eierseksjon?

Definisjonen av eierseksjon finnes i eierseksjonsloven § 1 første ledd andre punktum:

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen.

Vi vil forsøke å forklare noen av nøkkelordene i definisjonen:

- Sameieandel:
Her er det altså snakk noe som man ikke eier alene, men i fellesskap med andre. En seksjonert eiendom er et personlig sameie mellom eierne av de enkelte seksjoner.
- Bebygd eiendom:
Det er altså ikke tillatt å seksjonere rene tomter eller arealer. For at kriteriet "bebygd" skal være oppfylt, er det tilstrekkelig at det foreligger tillatelse til tiltaket etter PBL.
- Enerett til bruk:
Bygningen må inneholde flere bruksenheter - det skal i utgangspunktet være like mange seksjoner som det er bruksenheter - og det er en tilknyttet eksklusiv bruksrett til hver enhet.
- Boliger eller andre bruksenheter:
Med "bolig" menes både helårsbolig og fritidsbolig. "Andre bruksenheter" defineres som næringsformål, og kan vel utgjøre hva som helst annet.

Oppsummert så er det altså:

- En ideell eierandel med en tilknyttet bruksrett
- Gjelder hele eiendommen med alle "tilhørende herligheter"
- Ikke en (selvstendig) eiendom. Man ser ofte annonsert eierseksjoner som "selveierleiligheter" eller "eierleiligheter". Dette egentlig er feil: Man ikke blir "eier" av leiligheten! Men den blir et eget objekt som kan pantsettes og overdras ganske fritt.

Ordningen med seksjonering - slik vi i kjenner den i dag - har eksistert i ca. 30 år. Den første loven kom i 1983, men det var også opprettet seksjonslignende eierformer før den tid. Motivet var m.a. et ønske om mer oversiktelige eier- og panteforhold. Tidligere var det kun ett grunnboksblad pr. eiendom. Med mange leiligheter ble det etter hvert vanskelig å holde oversikt i tinglysingen.

Men det var også flere andre årsaker nyinnføringen: Det var en "trend i tida" at man ønsket alternativer til borettslagsformen. Her var det m.a. strenge restriksjoner på overdragelsespris ved salg.

På midten av nittitallet ble loven gjennomgått for å avdekke svakheter og mangler, og det ble utformet en helt ny lov som ble satt i verk fra 1.1.1998. Den innførte m.a. kommunal kontroll

– inkl. mulighet for befarung – og en tillatelse derfra som betingelse for seksjonering. Men det må understrekes at ESL er en "JA-lov". Dvs. at det skal gis tillatelse der lovens kriterier er oppfylt. Det er ikke lov å trekke inn pbl-betingelser utover det som esl angir. Loven ble en del endret under behandlingen i Stortinget. Blant annet ble det lagt inn enkelte elementer som kan ses på som boligpolitiske virkemidler.

Vilkår for å opprette ny eierseksjon

I forbindelse med innføringen av matrikkeloven i 2010 ble så eierseksjonsloven igjen endret: Det ble innført oppmålingsplikt for eierseksjoner som skulle ha eksklusive uteareal. Også tidligere var det en slags "oppmålingsplikt" for seksjonerte utearealer, men den kunne lett omgås. Nå er det uten unntak krav om gjennomføring av oppmålingsforretning og utstedelse av matrikkelbrev i disse tilfellene. De andre endringene er mindre. Tidligere gav kommunen en tillatelse uten at det nødvendigvis var formulert som et vedtak, mens nå er gir kommunen seksjoneringsvedtak. Vedleggene til vedtaket skal også innsendes til tinglysingen. Nytt er også at tinglysingen avgjør om en seksjon endelig kan opprettes. Dette betyr at selv om opplysningene om eierseksjonene er ført i matrikkelen, så har tinglysningen "siste ordet".

Dersom ubebygd areal blir en del av bruksenheten, må det samtidig rekvireres oppmålingsforretning, jf. matrikkelforskriften § 23 andre ledd. Det samme gjelder ved endring av slikt uteareal. Eventuell rekvisisjon om oppmålingsforretningen skal følge begjæringen om seksjonering. Kravet om oppmålingsforretning følger av esl § 9, andre ledd og ml § 25 tredje ledd og § 6 første ledd bokstav e. Dette er også presisert i matrikkelforskriften § 23 andre ledd. Oppmålingsforretningen må være holdt før kommunen kan vedta seksjoneringen.

Dersom ingen bruksenheter omfattes av ubebygde deler, skal seksjonen føres i matrikkelen uten at det holdes oppmålingsforretning, jf. esl § 11 første ledd og ml § 25 tredje ledd.

Seksjonene etableres (=seksjonering) eller endres (=reseksjonering) i matrikkelen med utgangspunkt i kommunens vedtak + eventuell oppmålingsforretning. Dokumentasjonen for føring er seksjoneringsvedtaket + evt. dokumentasjon fra oppmålingsforretning. Det vil i føringssdelen av dette kurset bli gjennomgått en oppgave i hvordan selve føringen utføres, også for uteareal. Det foregår ingen fradeling! Formålet med oppmålingsforretningen er å beskrive og kartfeste det ubebygde utearealet.

Melding til tinglysning blir behandlet generelt i annet foredrag. Når seksjoneringsvedtaket er ført i matrikkelen, må "nødvendig dokumentasjon" følge med meldingen til tinglysning. Dette betyr i praksis kommunens vedtak om seksjonering – vedlagt seksjoneringsbegjæringen, tegninger og situasjonskart. Dersom det er snakk om en reseksjonering, kreves også innsending av den opprinnelige seksjoneringsbegjæringen, tillatelsen og vedlegg til denne.

Tinglysningsmyndigheten returnerer meldingen og eventuelle vedlegg til kommunen i tinglyst stand. Ved nekting av tinglysning må føringene i matrikkelen fjernes. Når tinglysningsmyndigheten fører i sitt register, blir matrikkelen automatisk oppdatert med tinglyststatus/dato.

Føring av seksjoneringsaker i matrikkelen er beskrevet i føringsinstruksens kap. 4.2.6 – 4.2.10. Det er definert 5 ulike brukstilfeller, og selvsagt viktig at man ved oppstarten av arbeidet har klart for seg hvilket typetilfelle man står overfor.

Det som den som fører matrikkelen er pålagt å sjekke, er først og fremst at det foreligger et kommunalt godkjenningsvedtak etter esl. Videre må det kontrolleres at det ikke er flere enn én grunneiendom som omfattes av saken.

Noen ganger fremmes en seksjonering eller reseksjonering som del av en "pakkeløsning". Det kan for eksempel være hvor man ønsker å skille ut en av seksjonene som en egen grunneiendom. I slike tilfelle er det viktig at rekkefølgen på de ulike operasjoner under matrikkelføringen blir korrekt.

Både saksbehandlingen av seksjoneringsbegjæringer – og matrikkelføringen av slike – er ukomplisert for de aller fleste tilfelle. Det som erfaringsmessig skaper problemer er reseksjoneringsbegjæringer! Ha i bakhodet at man skal ende opp med dokumenter som beskriver seksjon og eiendom på en god og entydig måte, og at dette er noen av de viktigste grunnlagsdokumenter verdsetting og belåning av slike objekter. Ved reseksjonering må gammel og ny seksjoneringsbegjæring samlet gi en slik god beskrivelse. Det må gå klart fram hvilke elementer i gammel beskrivelse som skal gå ut og erstattes av den nye.

Kostnadene ved kommunens arbeid med seksjoneringsaker er forutsatt dekket av gebyrer. Saksbehandlingsgebyret – som er hjemlet i esl – har et øvre tak på 3 ganger rettsgebyret (evt. 5 ganger der det avholdes befarings). Dette gebyret skal også dekke arbeidet med matrikkelføringen.

Der det er snakk om oppmåling av uteareal, kan det i tillegg regnes gebyr etter matrikkelloven for dette arbeidet. Her er det ikke satt noen øvre begrensning, men det er forutsatt at gebyrene skal beregnes på grunnlag av "selvkostprinsippet". (I parentes bemerket: Det er mange søkere/rekvirenter som reagerer på forskjellen som er mellom gebyret etter ESL og gebyret for oppmåling av uteareal. Det fører til at mange dropper utearealet – evt. ordner seg gjennom å lage avtaler om dette i seksjonssameiet etterpå. For de tilfellene at saken ikke omfatter eget uteareal, skal kommunen føre ny eierseksjon inn i matrikkelen så snart tillatelsen til seksjonering er gitt og klagefristen er gått ut, jfr. ESL § 11, første ledd. I slike saker er det ikke nødvendig å framsette særskilt krav om matrikkelføring. Vilårene for matrikkelføring går fram av ESL alene. For seksjon med eget uteareal gjelder regelen i § 6 om at det skal avholdes oppmålingsforretning. Når det er rekvirert oppmålingsforretning, er det ikke nødvendig å sette fram eget krav om matrikkelføring. I disse sakene gjelder de samme frister som for oppmåling av grunneiendom.

Hjemmelen for kravet til oppmålingsforretning for uteareal finnes både i ML (§ 6) og ESL (§§ 7 og 9). Dette gjelder både når ny eierseksjon blir opprettet med slikt uteareal, og når eksisterende eierseksjon får tillagt slikt areal ved reseksjonering. I første tilfellet må oppmålingsforretningen være holdt før kommunen kan gjøre vedtak om seksjonering.

Hjemmelsgrunnlaget for dette er videre utdypet departementets merknad til mf § 35:

Krav om oppmålingsforretning kan ikke omgås ved å tinglyse bruksrett til ubebygde deler på annen måte. Slik tinglysing skal nektes. Det gjelder både varig bruksrett stiftet ved seksjonering og midlertidig bruksrett stiftet ved vedtektsbestemmelse. Andre ledd fastslår at det ikke er anledning til å opprette uteareal dersom eierseksjonssameiet er et punktfeste. Dette er logisk da et punktfeste pr. definisjon ikke har noe areal.

Her er en liten "NB-liste" for saker som gjelder oppmåling av uteareal:

1. Det er altså kun ubebygd uteareal som kreves oppmålt. En garasje beskrives gjennom tegningen av bygningen. Da legges det ikke inn noen arealavgrensning i matrikkelen. Hva som ellers anses å være "bebygd" kan nok bli gjenstand for diskusjon. En løs treplattning på bakken vil nok ikke være unntatt fra oppmålingskravet. Men hvis den samme plattningen løftes og fundamenteres, vil den sannsynligvis kunne unntas.
2. Arealer som er nødvendig for hele sameiets funksjon og utnyttelse, kan ikke legges til én seksjon. Typisk her vil være adkomstarealer – både inne og ute. Dette gjelder både fellesarealer som er avsatt i reguleringsplan (felles lek, felles parkering, m.v.), og arealer som i byggesøknad og tillatelse etter PBL er forutsatt å være felles for flere brukere. Videre gjelder det arealer som rent faktisk må benyttes av flere brukere av praktiske årsaker.
3. Når en seksjonseier så får tillagt et ubebygd uteareal til sin seksjon, betyr det likevel ikke at han kan disponere over dette helt etter "eget hode". Vedkommende må for eksempel godta nødvendig graving for utskifting av drenering og VA-ledninger. Vedkommende må også godta at andre seksjonseiere benytter arealet for vedlikeholdsformål – eks. til å sette stige eller stillas på.
4. En annen utbredt misforståelse er at seksjoner med uteareal kan anses som adskilte "objekter" i forhold til utbygging: Selv om den ene seksjonen har mesteparten av utearealet, kan ikke denne eieren sies å ha en større "utbyggingskvote".
5. Uten oppmåling kan man også opprette midlertidig bruksrett for en kortere tid enn 10 år. Dette skjer i så fall gjennom vedtektene. Vedtektene kan imidlertid endres av sameiemøtet. Så det betyr at en slik bruksrett er dårligere sikret enn om det framkommer av seksjoneringsdokumentene.

Reglene for merking og måling av utearealer er generelt de samme som for grunneiendommer: Utgangspunktet er at alle grenser skal "merkjast" og "målast". Kravene til måleprosedyrer og kvalitet m.m. finnes i "Standard for stedfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser". Som det blir gjennomgått i foredraget og artikkelen om "Saksgangsregler i saker som krever oppmålingsforretning" er det noen særskilte regler for merking og måling av grenser for uteareal.

Endring av uteareal som funksjon av endring av bruksrettsavgrensninger mellom seksjoner internt i eierseksjonssameiet, er ikke å regne som arealoverføring eller grensejustering. Slike endringer krever i utgangspunktet bare tillatelse til reseksjonering. Endringene kan i utgangspunktet overskride skrankene for grensejustering uten at dette krever søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven. Endringene av utearealet kan likevel ikke være i strid

med vedtatt arealplan. Slike endringer vil i så fall kreve dispensasjon etter plan- og bygningsloven. Endring av sameiets **ytre grenser** faller inn under reglene om arealoverføring eller grensejustering. I den grad slike endringer får betydning for noen av seksjonenes uteareal, vil dette betinge reseksjonering.

Matrikkelforskriften § 43 fjerde ledd åpner for sammenslåing av to eller flere seksjonerte grunneiendommer eller anleggseiendommer selv om eiendommene har ulike registrerte eiere. Adgangen til slik sammenslåing er begrenset til tilfeller der tilstøtende eierseksjonssameier skal slås sammen til ett eierseksjonssameie og tinglygingsmyndigheten finner slik sammenslåing av grunneiendommer hensiktsmessig. Eierseksjonen på bestående grunneiendom beholder sine matrikkelnummer, og seksjonene fra utgående grunneiendommer får fortløpende matrikkelnummer etter disse. Første punktum er av språklige grunner formulert som sammenslåing av to grunneiendommer. Formuleringen er ikke til hinder for å anvende bestemmelsen på anleggseiendom, eller for sammenslåing av flere enn to enheter.

Oppretting av nytt jordsameie

Oppretting av nytt jordsameie må ikke forveksles med registrering av et eksisterende jordsameie. Det er veldig sjeldent man vil komme borti oppretting av nye jordsameier. Dette skal vi komme tilbake til i denne artikkelen. Først er det nødvendig å forklare hva jordsameier er.

Hva er jordsameie?

Matrikkelovens § 5 bokstav d) definerer jordsameie:

jordsameie, grunnareal som ligg i sameie mellom fleire grunneigedommar, og der sameiepartane inngår i grunneigedommane

Merknaden til § 5 i ot.prp. nr. 70 (2004-2005) omtaler enheten slik:

Bokstav d definerer jordsameie som eit realsameie der grunnen ligg i sameie mellom bruk og slik at sameiepartane inngår som ein del av dei grunneigedommane som har part i sameiet. Sameiepart i eit jordsameie kan ikkje skiljast frå grunneigedommane den høyrer til, utan at det blir gitt løyve til å opprette ny matrikkeleining. Jordsameie kan ikkje pantsetjast særskilt.

Realsameie som er oppretta som ordinær sjølvstendig grunneigedom, der sameiet er eige panteobjekt, fell utanfor definisjonen av jordsameie. Etter sameielova vil også sameie i rettar, for eksempel i jaktrett, bli rekna som realsameie, men slike realsameie kan ikkje matrikulerast særskilt.

Grenser for jordsameie strekkjer seg nedover i grunnen og oppover i lufta på same måte som for grunneigedom. Grensene blir merkte og målte som linjer på jordoverflata på same måte som for grunneigedom.

For finne en bedre forklaring må man inn i forarbeidene til matrikkeloven. Under er noen sitat fra NOU 1999:1 om Lov om eighedsregistrering. Fra kapittel 25.1.:

Jordsameiene har i det store og hele hittil ikke vært registrert som egne enheter, hverken i grunnbøkene, de tidligere matriklene eller GAB. Dette har prinsipielle grunner; sameiene har ikke vært definert som *egne* eiendomsenheter, i motsetning til personlige sameier.

Det som karakteriserer jordsameiene, og skiller dem fra andre sameieformer, er at andelene inngår i «andre» eiendommer. Sameieandelen og den «andre» eiendommen kan bare overdras og pantsettes som en samlet enhet; skal sameieandelen overdras separat, må det foretas en eiendomsdeling. De to sentrale lovene på området, sameieloven (1965) og jordskifteloven (1979) bruker begge uttrykksmåten om at noe er «sameie mellom bruk». Betegnelsen «bruk» peker her hen på bruksnummer, altså eiendommer. Uttrykksmåten gjenspeiler også en tenkemåte om at sameieandelen tilhører eiendommer, og ikke fysiske eller juridiske personer. Sameieandelen er *en integrert del av de* eiendommer som har andel, og verdien av sameieandelen var inkludert i skylda til disse eiendommene så lenge en hadde matrikkelskyld. En eiendom kan ikke regnes som egentlig rettssubjekt, men likevel vil en finne gårds- og bruksnummer oppført som hjemmelshavere i grunnboka. Viktig bakgrunnsstoff for å forstå rettstilstanden finnes i forarbeidene til sameieloven; Rådsegn 4 frå Sivillovbokutvalet (1959), og Ot.prp. nr.13 (1964-65).

Det at sameieandelen er en del av grunneiendommen gjelder ved alle slags rettshandler og disposisjoner over eiendommen; kjøp/salg, pantsetting, i sammenheng med odels- og åsetesrett, jordpolitisk, osv. Dersom en sameieandel skal skilles fra, må det skje som en formell delingsforretning etter systemet i delingsloven. Det at vedlikeholdet av skylda falt bort fra 1980, gjorde ingen endring i dette. [...]

Og fra kapittel 25.2. Kort om opphav, rettstilstand, utvikling og omfang

Utvalget foreslår å bruke betegnelsen «jordsameie». Dette er bare ett av mange navn for denne eiendoms-kategorien. Andre betegnelser er grunnsameie, sameie mellom bruk og brukssameie.

Også «realsameie» brukes til å betegne denne typen sameie. Det er viktig å presisere at utvalget bruker begrepet jordsameie som en spesiell type realsameie. Det finnes flere typer realsameier, dvs. sameier der sameieandelene ligger til andre eiendommer. Jordsameier finner en mest typisk i utmarksområder. I de senere år har det kommet til en variant av «moderne» realsameier; som fellesarealer i urbane strøk. Det kan være parkeringsplasser, lekeplasser og lignende, som er etablert som sameie med boligeiendommer i området som andelshavere, jf. plan- og bygningsloven § 25 nr. 7. Slike realsameier er ofte matrikulert som særskilt grunneiendom, og hvor tilknytningen til de eiendommer som har andel i sameiet er sikret gjennom tinglyst hefte på sameiets grunnboksblad.

De særskilt matrikulerte realsameiene kan i prinsippet pantsettes og omsettes uten at det holdes delingsforretning. Ofte vil det imidlertid være tinglyste avtaler som begrenser adgangen til særskilt pantsetting og omsetning. Slike realsameier faller utenfor definisjonen av jordsameie, og hører etter dette lovforslaget inn under de ordinære grunneiendommene.

Det er viktig å presisere at utvalget bruker begrepet jordsameie, når det er *grunnen* som er i felleseie. Både sameieloven og jordskifteloven åpner for at også bruksretter kan ligge i sameie mellom bruk. Slike sameier faller imidlertid utenfor diskusjonen i dette kapitlet og omfattes ikke av lovforslaget.

I et jordsameie er det flere eiere som hver for seg har en ideell andel som gjør at hver enkelt kan disponere over hele objektet. Men disponeringen må selvsagt skje under hensyntagen til de andre sameiernes tilsvarende disposisjonsrett. Et jordsameie er et fritt sameie i motsetning til et såkalt bundet, for eksempel et aksjeselskap, der andelshaverne må disponere over objektet i fellesskap gjennom et styre.

Ofte er situasjonen den at et opprinnelig fullstendig jordsameie er delvis oppløst. For eksempel vil skogen kunne være delt i teiger, mens beite og jakt fremdeles er sameie. Hvorvidt dette er et jordsameie i vår forstand, vil avhenge av om grunnen er delt eller ikke. Er grunnen udelt, er det jordsameie, er den delt, er det vanlig eiendom, og skal i prinsippet være registrert fra før. Men her har en med en komplisert og mangeartet virkelighet å gjøre. Begrepet «kløyvd eiendomsrett» brukes om en situasjon der de ulike rettigheter til å utnytte ressursene i sameiet er oppfattet som egne eiendomsobjekter, slik at en kan ha flere eiendomsobjekter på et og samme areal.

Det er i mange tilfeller knyttet betydelig usikkerhet og uklarhet til rettstilstanden i jordsameiene. Det gjelder ikke først og fremst grenser. Grensene for jordsameier er generelt neppe mer uklare enn for andre eiendomstyper. Derimot kan uklarhetene gjelde hvem som har andel, og om rettigheter er basert på medeierskap i sameiet eller på bruksrett. Et klassisk tvisteeemne er hvorvidt grunnen er delt eller ikke, for eksempel i forbindelse med en eldre utskifting av skogen. Dette er noe av bakgrunnen for regelen om «rettsutgreiing» som kom inn i jordskifteloven i 1979, § 2 bokstav h. En jordskiftesak kan da gå ut på å: «klarlegge og fastsette egedoms- og bruksrettstilhøva i sameiger og i andre område der det er sambruk mellom egedomar, når dette er nødvendig av omsyn til ein rasjonell bruk av området».

Jordsameier har vanligvis oppstått på én av to måter; enten ved ufullstendig gårddeling eller ved at flere eiendommer har vunnet eiendomsrett til et område i fellesskap. Det siste kan være så enkelt som at en del eiere av gårdsbruk en gang i tiden kjøpte et område i fellesskap, og at andelene gjennom tidene har blitt knyttet til og behandlet som en del av brukene. Men det kan også være mer komplisert, som for eksempel ved privatisering av allmenning. Store fjellsameier, for eksempel «bygdesameier» eller «flergårdssameier» har gjerne blitt til ved at eiendommene i et bygdslag eller grend over tid har oppnådd eiendomsrett.

Det er likevel vanligere at de jordsameiene vi har i dag er blitt til ved at utmarka til en gård ble beholdt i fellesskap, etter hvert som gården ble delt i flere bruk. Denne dannelsesmåten er så vanlig at den har gitt opphav til lovreglene om størrelsen på hver enkelt sin andel i sameiet. Dersom ikke noe spesielt forholdstall gjelder, skal skylda til de enkelte bruk legges til grunn.

Det foreligger ikke statistikk over utbredelsen av jordsameie. Det er imidlertid hevet over tvil at det gjelder et stort antall enheter og store arealer. I fjellet over grensen for produktiv barskog er det den dominerende eieform ved siden av allmenning. Den er også meget vanlig i andre utmarksområder, for eksempel i strandområder. I enkelte områder med store utmarksarealer vil jordsameier omfatte mesteparten av arealet i for eksempel en kommune. En viss innsikt i størrelsesorden kan en finne i jordsbrukstillingen i 1959. Av de knapt 200 000 jordbrukseiendommer over 5 da jordbruksareal en hadde den gangen, hadde fjerdeparten andel i sameie, mens like mange ikke svarte på spørsmålet om dette. Antallet aktive driftsenheter i jordbruket er langt mindre i dag, godt under 100 000, men dette påvirker ikke omfanget av jordsameie nevneverdig. En viser også til Rådsegn 4 fra Sivillovbokutvalet (1959).

Vilkår for å opprette nye jordsameier

Hensikten med å etablere jordsameie som en matrikkelenhetstype var for å registrere eksisterende (uregistrerte) jordsameier. Lovutvalget så det som lite sannsynlig at det ville bli opprettet nye matrikkelenheter. Viser til NOU 1999:1 merknad til lovforslagets § 6:

Utvalget legger til grunn at jordsameier er et historisk fenomen, og at det neppe vil bli opprettet nye jordsameier. Bokstav e gjelder derfor primært i forhold til registrering av eksisterende enheter.

Fra NOU 1999:1 kapittel 25.5:

Utvalget legger til grunn at det dreier seg om å registrere eksisterende sameier, og at det er lite aktuelt å opprette nye jordsameier. Nye sameier hvor andelene skal være varig knyttet til andre eiendommer, bør etter utvalgets mening opprettes som særskilt matrikulert grunneiendom, som da er et realsameie, og hvor tilknytningen til andre eiendommer sikres gjennom tinglysing. Det kan imidlertid ikke helt utelukkes at det kan være aktuelt å lage nye jordsameier, for eksempel i forbindelse med jordskifte, og det foreslås derfor ikke noe forbud mot å opprette nye jordsameier.

Og departementets merknad til mf § 28:

Departementet ser ikke bort fra at jordskifteretten kan ha behov for å kunne opprette nye jordsameier i forbindelse med jordskiftesak, f.eks. ved omdanning av eksisterende jordsameier. Departementet foreslår derfor at jordskifteretten skal kunne opprette nye jordsameier i forbindelse med jordskiftesak.

Ved omdanning menes for eksempel der en eller flere part(er) vil ut av jordsameiet. Da oppløser man jordsameiet og tar ut andelen til de partene som vil ut, deretter danner man et nytt jordsameie med de resterende partene.

Matrikkelforskriften § 28 lyder som følger:

Nytt jordsameie kan bare opprettes av jordskifteretten.

Det er altså kun jordskifteretten som kan opprette nye jordsameier. Kommunen som lokal matrikkelmyndighet har ikke adgang til dette. Kommunen har derimot adgang til å registrere eksisterende jordsameier jf. ml § 14 og mf § 32. Dette skal vi komme tilbake til i foredraget og artikkelen om "Registrering av eksisterende matrikkelenheter".

Matrikkeloven § 9 andre ledd er derfor meget misvisende. Den sier at:

Matrikulering av nytt jordsameie kan krevjast av dei som har grunnboksheimel som eigarar av grunneigedommane som skipar sameiget, saman med den som har grunnboksheimel som eigar av grunneigedommen som den nye eininga blir delt frå eller oppretta på.

Denne bestemmelsen kan man se bort i fra i og med at det kun er jordskifteretten som kan opprette nye jordsameier. Registrering av eksisterende jordsameier kan kreves av noen som har gjort det sannsynlig å ha part i sameiet, jf. ml § 14 andre ledd. Dette kommer vi inn på i artikkelen som omhandler registrering av jordsameier.