

Kurs i matrikkelføring

Sakstyper matrikkelenhet
- Registrering av
eksisterende
matrikkelenheter



Kartverket

Innhold

Sakstyper	2
Matrikulering av umatrikulert grunneiendom og festegrunn	3
Vilkårene for matrikulering av umatrikulert grunn	3
Kommentarer til hovedreglene	4
Registrering av jordsameie	6
Vilkårene for registrering av uregistrert jordsameie.....	6
Forarbeider	8
Etterfølgende lovgiveruttalelser	9

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 eidegoms- og rettshøve på fast eidegom m.m. (jordskiftelova) <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2013-06-21-100>

Sakstyper

Sakstypene ved registrering av eksisterende matrikkelenheter er sakstypen matrikulering av umatrikulert grunneiendom og umatrikulert festegrunn jf. ml § 13 og registrering av uregistrert jordsameie jf. ml § 14.

Matrikulering av umatrikulert grunneiendom og festegrunn

Matrikkelforskriften § 2 bokstav I definerer umatrikulert grunn som:

Grunneiendom eller festegrunn 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.

Påbudet om å føre ny matrikkelenhet inn i GAB trådte i kraft kommunevis fra 1. mars 1982 til 1. januar 1993. Matrikkelenhet som er opprettet etter at påbudet trådte i kraft kan ikke matrikuleres som umatrikulert grunn. Matrikulering av umatrikulert grunn kan kun benyttes i de tilfeller der arealet ikke er særskilt matrikulert fra før.

Vilkårene for matrikulering av umatrikulert grunn

Hvem som kan kreve matrikkelføring av matrikulering av umatrikulert grunn grunneiendom eller festegrunn kan kreves av dem nevnt i ml § 9 andre ledd:

Matrikulering av umatrikulert grunneigedom eller festegrunn kan også krevjast av:

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

Vilkårene for å kunne matrikulere noe som umatrikulert grunn følger av ML§ 13, særskilt om matrikulering av umatrikulert grunneiendom og umatrikulert festegrunn. Denne regelen gjelder for all umatrikulert grunn, ikke kun veg- og jernbanegrunn.

Lovleg oppretta umatrikulert grunneigedom og umatrikulert festegrunn, kan matrikulerast når eigedoms- eller festeretten kan dokumenterast gjennom avtale eller anna rettsgrunnlag.

Matrikkelforskriften § 31 utdyper videre:

- (1) Ved matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn skal det også foreligge 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.

I merknad til første ledd i matrikkelforskriftens § 31 er det utdypet at 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.

I tillegg gjelder reglene i ML § 6, første ledd bokstav b som sier at det er krav om oppmålingsforretning før matrikkelføring av umatrikulert grunneiendom og umatrikulert festegrund.

I ML § 34, tredje ledd er det gjort unntak for matrikulering av umatrikulert grunn når det gjelder merking og måling av grenser. Det er tilstrekkelig at grensene blir vist på kart godkjent av kommunen for slik bruk. Dette er utdypet i MF § 40 første ledd *"Kart som brukes som grunnlag for føring av grenser for umatrikulert grunn eller jordsameie i matrikkelen, skal være basert på best tilgjengelig offentlig kartverk."* Merknaden til MF § 40 sier så følgende:

Ved oppmålingsforretning for matrikulering av umatrikulert grunn eller registrering av uregistrert jordsameie skal det avholdes oppmålingsforretning. Det er ikke satt krav om oppmåling eller merking av grense ved slik oppmålingsforretning, jf. matrikkellova § 34 tredje ledd. 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 [...].

Kommentarer til hovedreglene

Det er to ting vi vil trekke frem fra hovedreglene. Det første er at grunnen skal være "lovlig oppretta", jf. ML § 13 og MF § 31, andre ledd. Begrepet "lovlig oppretta" er utdypet i Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) s.181-182:

Dersom vedkommende grunneigar eller rettshavar ikkje kan dokumentere at det ligg føre ein «gammal» rett, må det søkjast om å opprette ny eining etter føresegna i § 93 bokstav h i plan- og bygningslova [nå § 20-1 bokstav m]. Med lovleg oppretta er meint at opprettinga ikkje er i strid med føresegner som gjaldt på det tidspunktet då vedkommende eining faktisk vart danna. [...] Føresegna gjeld òg når stat, fylke eller kommune med heimel i § 9 bokstav i [nå §9 annet ledd b] har kravd registreringa av den umatrikulerte grunnen, for eksempel i samband med ei gjennomgåande registrering av umatrikulert veggrunn.

Det er kommunen som skal avklare om enheten en gang ble lovlig opprettet. Jf. merknaden til MF § 31 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 § 93 bokstav h [nå § 20-1 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.

Det er kommunen som plan- og bygningslovmyndighet som avklarer om enheten lovlig ble etablert på det aktuelle tidspunktet. Lovlighet vurderes opp mot tidligere lovverk, som eksempelvis jordlover, bygningslover eller PBL som gjaldt på tidspunktet enheten ble opprettet.

Det andre vi velger å trekke frem er ML § 34 tredje ledd. Ved matrikulering av umatrikulert grunn er det altså krav til at det avholdes oppmålingsforretning (jf. ML § 6 første ledd bokstav b), men det er ikke krav til merking og måling av grenser. Det er tilstrekkelig at grensene blir vist på kart godkjent av kommunen for slikt bruk.

Registrering av jordsameie

Hva et jordsameie er ble gjennomgått i foredraget og artikkelen om "sakstyper – oppretting av nye matrikkelenheter" så det går vi ikke inn på her.

Registreringssituasjonen for jordsameier før matrikkelloven kom kan oppsummeres slik:

- Jordsameiene var ikke definert som egne eiendomsenheter, og stort sett heller ikke behandlet slik i praksis. Det hadde foregått en viss registrering i grunnboka og GAB, men uensartet og for så vidt "på siden" av systemet.
- På kart ble jordsameiene identifisert på ulike måter. For eksempel ble det påført kartet betegnelser som «brukssameie, sameie eller lignende for gnr. bnr. mfl.». Imidlertid er kartene generelt ufullstendige for områder over barskoggrensen, der en stor del av sameiearealene ligger. For jordsameier behandlet av jordskifterettene vil det imidlertid ofte foreligge kart.
- Jordsameie kunne i prinsippet ikke pantsettes særskilt. Eiendommer med sameieandel kunne selvsagt pantsettes, og pantheftelsen gjelder da også sameieandelen. Pant og andre heftelser måtte innføres på vedkommende eiendoms grunnboksblad. Dette har som konsekvens at dersom en bruksrettshaver i jordsameiet vil trygge sin rett gjennom tinglysning, må dette påføres grunnboksbladene til alle eiendommene som har andel i sameiet.
- Fradeling og nummerering av for eksempel hyttetomter, som grunneiendom eller festegrund, i jordsameier skjedde etter en uensartet praksis, og var problematisk.

Vilkårene for registrering av uregistrert jordsameie

Reglene for registrering av uregistrerte jordsameier finnes i ml § 14 og mf § 32.

§ 14 Registrering av jordsameige

Jordsameige kan registrerast i matrikkelen med eige matrikkelnummer når det er gjort sannsynleg at eininga er eit jordsameige. Jordsameige kan registrerast sjølv om det ikkje er fullstendig avklart kven som har partar i sameiget og kor store partane er. Føresegnene i § 10 fjerde til sjette ledd gjeld tilsvarande10.

Registrering av jordsameige kan krevjast av nokon som har gjort sannsynleg å ha part i sameiget, eller av staten, fylkeskommune eller kommune. Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om registrering av jordsameige.

Dette er utdypet i merknaden til ml § 14 i ot.prp. nr. 70 (2004-2005)

(Jf. lovutkastet § 21 første og tredje ledd, jf. § 10 sjette ledd og kapittel 21.) Føresegna set opp særskilde vilkår for å kunne registrere eksisterande jordsameige med eige matrikkelnummer. Jordsameige er eitt sameige som på alle kantar er avgrensa av eigedomsgrenser, og der partane er fast knytte til andre matrikkeleiningar, og slik at sameigepartane inngår i andre grunneigedommar. Part i jordsameige vil eventuelt vere pantsett saman med den grunneigedommen som har parten, og parten kan ikkje delast frå grunneigedommen. Det er berre jordsameige der sjølve grunnen ligg i sameige som kan førast inn under eige

nummer i matrikkelen. Vilkåret i første punktum inneber at det også må gjerast sannsynleg at opprettinga ikkje får verknad for einingar som ikkje er knytte til sameiget. 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 inngående.

Jordsameige er ein spesiell type realsameige. Mange andre typar realsameige er alt matrikulerte med eige bruksnummer, som sjølvstendig matrikulerte grunneigedommar. Desse andre realsameiga skal heller ikkje i framtida matrikulerast som jordsameige.

Dokumentasjonen etter § 8 skal omfatte ei fråsegn som stadfester kva for eigedommar som har part i jordsameiget og storleiken på partane, og at ingen har sett seg imot at jordsameiget blir registrert. Registrering av jordsameige i matrikkelen inneber ikkje at det er endeleg fastsett kven som har part eller kor store partane er. Registreringa inneber heller ikkje at det er endeleg avgjort at eininga faktisk er jordsameige, eller kvar grensene går. Registreringa i matrikkelen må endrast dersom det ved ny oppmålingsforretning, sak for jordskifteretten eller på annan måte kjem fram at forholda ikkje er slik registreringa viser.

Det blir ikkje kravd løyve etter plan- og bygningslova for å registrere eksisterande uregistrert jordsameige.

Matrikkelloven § 14 er regulert ytterligere i mf § 32:

§ 32 Registrering av uregistrert jordsameie

(1) Ved registrering av uregistrert jordsameie skal det også foreligge erklæring om

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

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

Departementet har utdypet dette i sin merknad:

Jordsameie kan kreves registrert av andelshaver i sameiet, jf. matrikkellova § 14 første og andre ledd:

Jordsameige kan registrerast i matrikkelen med eige matrikelnummer når det er gjort sannsynleg at eininga er eit jordsameige. Jordsameige kan registrerast sjølv om det ikkje er fullstendig avklart kven som har partar i sameiget og kor store partane er. Føresegnene i § 10 fjerde til sjetten ledd gjeld tilsvarende.

Registrering av jordsameige kan krevjast av nokon som har gjort sannsynleg å ha part i sameiget, eller av staten, fylkeskommune eller kommune.

Registrering i matrikkelen endrer ikke jordsameiets rettslige stilling.

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.

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 matrikkellov § 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.).

Forarbeider

Behovet for registrering av jordsameier som egne matrikkelenheter er drøftet i NOU 1999:1 kapittel 25.4:

Matrikkelen skal dekke behovene for informasjon om eiendommene. Utvalget mener at det langt på veg gjelder de samme behov for eiendomsinformasjon om jordsameiene som for andre avgrensede eiendomsenheter.

En kan vanskelig tenke seg at jordsameier skal kunne pantsettes særskilt. For andre eiendomstransaksjoner, for eksempel kjøp og salg, offentlig og privat planlegging og arealforvaltning og fradeling av tomter, vil informasjonsbehovet være tilnærmet det samme som for ordinære eiendomsenheter. For en kjøper av eiendom er det viktig å vite om eiendommen har andel i et sameie, hva sameiet består av, hvor stor andelen er, hvilke andre eiendommer som har andel, osv. Det vil altså være behov for informasjon både om sameiet og hovedeiendommen.

Det kan være behov for å knytte data til sameiet som sådan, både ved tinglysing og ved registrering i matrikkelen. Det kan gjelde forskjellige former for bruksretter, særlig slike som har en klar arealmessig lokalisering. For det andre kan det også gjelde offentlige pålegg, arealplaner, vernevedtak, data om naturressurser, restriksjoner på arealbruk osv. Den prinsipielle måten å sikre bruksretter på har vært tinglysing, noe som er meget vanskelig for jordsameier. Offentlige restriksjoner osv. kan dekkes ved registrering i matrikkelen.

De fleste tradisjonelle jordsameiene er knyttet til bygdesamfunn og gårdsbruk. Men den siste mannsalderen har det skjedd store endringer i driftsenhetene i landbruket. Over halvparten er nedlagt som aktive gårdsbruk, men storparten består som eiendomsenheter med sin eventuelle sameieandel i behold. Dette betyr imidlertid at bruken og funksjonen til sameieandelene endres for svært mange bruk. De blir sannsynligvis i mindre grad brukt til landbruksmessig utnyttning, mens utnyttning til ferie og fritidsformål får større betydning. Dette vil igjen trolig generere behov for mer formalisert informasjon om eiendoms- og rettsforhold i sameieområdene.

Etterfølgende lovgiveruttalelser

Departementet kom i juni 2012 med en uttalelse om adgangen til å opprette grunneiendom i uregistrert jordsameie. Uttalelsen, "Prinsipputtalelser knyttet til matrikkelloven – om adgangen til å opprette grunneiendom i uregistrert jordsameie mv." er å finne på kartverket.no på siden "Matrikkelloven med tilhørende rettskilder" under punkt 2.2. Vi referer punkt 1 i uttalelsen under:

1. Adgangen til å opprette grunneiendom i uregistrert jordsameie

Som hovedregel må jordsameiet være registrert i matrikkelen og grunnboken før det kan skilles ut parseller fra sameiet. I noen tilfeller vil rettighetshaver til parsellen likevel ha krav på å få denne matrikulert selv om jordsameiet er uregistrert.

Krav til geografisk klarhet

Matrikkelloven § 10 setter krav til geografisk klarhet for å kunne matrikkelføre ny matrikkelenhet. Bestemmelsens andre ledd lyder som følger:

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

I Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) står følgende på side 179 i merknaden til § 10 andre ledd:

«Matrikkeleining kan berre opprettast når det er klart kva for matrikkeleiningar den nye grunneigedommen, anleggseigedommen eller det nye jordsameiet blir utskilt frå, eller den nye eigarseksjonen eller festegrunnen 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 inngående.»

Kravet til klarhet i eksisterende eiendomsforhold ble omtalt på følgende måte i rundskriv T-5/09 om ikraftsetting av matrikkelloven:

«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.»

Merknaden til § 10 andre ledd i Ot.prp. nr. 70 (2004-2004) kan likevel ikke forstås som et absolutt forbud mot å opprette grunneiendom i uregistrert jordsameie. Rundskrivets ordlyd trekker også i denne retningen.

Krav til klarhet i hjemmelsforholdet

Når det gjelder hvem som kan kreve matrikkelføring av en ny matrikkelenhet, reguleres dette i matrikkelloven § 9. Den betydning dette får for adgangen til å opprette grunneiendom i jordsameie, følger i hovedsak av bokstav a, b, c og h.

Bokstav a dekker hovedregelen. Den innebærer at krav om matrikulering av en ny grunneiedom må settes fram av den som har grunnbokshjemmel til jordsameiet. Etter som det her dreier seg om et sameie, må samtlige sameiere stå bak kravet dersom sameiet ikke har vedtatt at noen har fullmakt til å framsette krav på vegne av sameiet, jf. matrikkelforskriften § 23 første ledd.

Eierforholdet til et jordsameie fremgår i utgangspunktet indirekte via grunneidommene som har del i sameiet, men dette gir i seg selv ikke tiltrekkelig klarhet til å oppfylle vilkårene i § 9 bokstav a. Så lenge jordsameiet ikke er registrert i grunnboken vil det ikke nødvendigvis være fullstendig avklart hvem som

har del i sameiet. Også i tilfeller med oversiktlig eierforhold vil manglende registrering av jordsameie gjøre det vanskelig for kommunen å foreta hjemmelskontroll på en effektiv måte. Vi mener at på samme måte som den reelle eieren av en grunneiendom må dokumentere sin eiendomsrett gjennom å skaffe seg grunnbokshjemmel for å kunne skille ut parseller fra eiendommen, så må eierne av et jordsameie dokumentere sin rett ved å registrere jordsameiet i matrikkelen og grunnboken for å kunne skille ut parseller fra jordsameiet.

Jordsameiet må således være registrert i matrikkelen og i grunnboken før det kan skilles nye enheter fra sameiet med hjemmel i bokstav a. Utfyllende bestemmelser om registrering av jordsameie, herunder hvem som kan kreve slik registrering, framgår av matrikkelloven § 14.

Tilfeller hvor rettighetshaver til parsellen kan kreve fradeling på selvstendig grunnlag

Bokstav b og c gjelder tilfeller der noen ved dom eller ekspropriasjon har overtatt eiendomsretten til det som skal bli den nye grunneiendommen. Dette vil være tilstrekkelig grunnlag for å kreve matrikulering. Bokstav b og c åpner således for å opprette ny grunneiendom ved fradeling fra jordsameie, selv om ikke jordsameiet er registrert i matrikkelen og grunnboken. Tilsvarende gjelder innløsning av festegrunn etter bokstav h.

Kravet til klarhet etter § 10 andre ledd gjelder også når krav om oppretting av ny enhet settes fram etter § 9 bokstav b, c eller h. Kommunen må for eksempel kontrollere at den nye enheten ikke opprettes på grunn som ikke tilhører jordsameiet.

Nærmere om kravet til registrering av jordsameiet i matrikkelen

Mange jordsameier strekker seg over store områder. Det kan derfor være kostbart å avklare grenser og rettigheter for hele arealet, mens behovet for å skille ut den nye grunneiendommen kan dreie seg om et lite areal der det er forholdsvis enkelt å avklare forholdet til naboeiendommer og rettigheter. Det kan f.eks. være at den nye enheten ligger så "dypt" inne i sameiet at det er åpenbart at enheten ikke berører andre naboeiendommer. Heller ikke når den nye enheten skal opprettes i "kanten" av jordsameiet, antar departementet at kravet om merking og måling av eksisterende grenser må forstås så vidtrekkende, at kravet også omfatter deler av jordsameiets eksisterende grenser som saken åpenbart ikke berører, jf. bestemmelsen i § 10 fjerde ledd.

Bestemmelsen åpner for at en ny matrikkelenhet kan opprettes selv om noen av de eksisterende grensene ikke er merket og målt, dersom dette ikke er til ulempe for utnytting av matrikkelenheten og a) det er godtgjort at vedkommende grense er omstridt, b) enheten er så stor at det er urimelig å kreve oppmåling av vedkommende grense eller c) det av andre grunner ikke er formålstjenlig å kreve måling eller merking av grensen.

Dette innebærer at man ikke får opprettet nye grunneiendommer i et uregistrert jordsameie. Jordsameiet må først registreres i både matrikkelen og grunnboken. Unntakene fra denne hovedregelen er, som uttalelsen slår fast, dersom den som krever matrikkelføring faller inn under ml § 9 første ledd bokstav b, c eller h.