

Kurs i matrikkelføring

Sakstyper matrikkelenhet

- Konstatering av
eksisterende
matrikkelenheter



Kartverket

Innholdsfortegnelse

Klarlegging av eksisterende grense	2
Innledning	3
Vilkårene for å klarlegge eksisterende grenser	3
Referanse til avtale om eksisterende grense	6
Vilkårene for å få referert avtale om eksisterende grense i matrikkelen	6

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

Klarlegging av eksisterende grense

Innledning

Klarlegging av eksisterende grense er hjemlet i matrikkeloven § 17 og i matrikkelforskriften § 36 og vilkårene for denne sakstypen finner vi i disse bestemmelsene.

Klarlegging av eksisterende grense kan være aktuelt for å påvise eldre grenser som ikke tidligere er fastsatt i oppmålingsforretning, for eksempel interne grenser på teiger med flere matrikkelenheter/kommabruk. Et annet tilfelle hvor det kan være aktuelt å få klarlagt en eksisterende grense, er når en matrikkelenhet mangler grensemerker.

Det er ikke krav om noe vedtak etter Plan- og bygningsloven, da dette allerede er en eksisterende matrikkelenhet med eksisterende grenser. Det skal alltid avholdes oppmålingsforretning ved klarlegging av eksisterende grense, også i de tilfeller hvor det kun er snakk om utsikking av grensemerker som har blitt borte. Det skal fremgå av varsel om oppmålingsforretning at forretningen gjelder klarlegging av en allerede eksisterende grense.

Det viktig at den som fører matrikkelen kontrollerer at vilkårene for klarlegging av eksisterende grense jf. ML 17 og MF 36, i tillegg til vilkårene i MF 27 er oppfylt før matrikkelføring finner sted.

Det er ikke krav om tinglysing ved klarlegging av eksisterende grense, fordi denne sakstypen kun konstaterer allerede eksisterende grenser og ikke vil medføre endringer som får konsekvenser for grunnboken.

Vilkårene for å klarlegge eksisterende grenser

Vilkårene for sakstypene klarlegging av eksisterende grenser er å finne i matrikkeloven § 17 og matrikkelforskriften § 36. matrikkeloven § 17 lyder:

Følgjande kan krevje klarlegging av eksisterande grenser utført som særskilt forretning:

- a) nokon som har grunnboksheimel som eigar eller festar til den aktuelle matrikkeleininga, eller
- b) staten, fylkeskommune eller kommune

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om klarlegging av eksisterande grense, under dette fritta frå krav om oppmålingsforretning.

Det er ikke krav om tillatelse etter Plan- og bygningsloven, men det må fremsettes en rekvisisjon for kommunen for å få klarlagt en eksisterende grense. Det er kun de som er nevnt i ML § 17 som kan fremsette en slik rekvisisjon.

I merknadene til ML § 17 fra Ot. prp. nr. 57 (2006-2007) og Ot. prp. nr. 70 (2004-2005) er hvem som kan kreve klarlegging av eksisterende grense nærmere

presisert. Dersom det er motstridende merknader mellom Ot. prp. nr. 57 (2006-2007) og Ot. prp. nr. 70 (2004-2005) er det den nyeste som går foran den eldste.

Ot. prp. nr. 57 (2006-2007):

Proposisjonen inneber at det ikkje skal setjast fram eit særskilt krav om matrikkelføring etter at oppmålingsforretninga er fullført, jf. merknad til § 3. Tilvisinga til eit slikt krav i *første ledd* fell derfor bort.

Nytt *andre ledd* gir heimel for forskrifter om klarlegging av eksisterande grense. Når kommunen etter proposisjonen skal stå ansvarleg for oppmålingsdelen, kan det under dette vere aktuelt å vidareføre tilsvarande reglar om fritak frå krav om oppmålingsforretning som etter gjeldande forskrift 19. oktober 1979 nr. 4 til delingslova kap. 21 om utsetjing og påvising av grenser ut frå utferdta målebrev.

Ot. prp. nr. 70 (2004-2005):

(Jf. lovutkastet § 9 tredje ledd og delingslova § 2-1 tredje ledd.)

Føresegna reknar opp dei som kan krevje matrikkelført oppmålingsforretning som berre klarlegg eksisterande grenser. Kravet må vere basert på fullført oppmålingsforretning og fremjast av landmålarføretaket som har utført forretninga, jf. § 8. Klarlegging av grense i eiga sak kan omfatte ei eller fleire grenser. Vedkommande som krev klarlegging, avgjer òg i kva grad rettsforhold skal avklarast. Dersom nokon av grensene til vedkommande matrikkeleining ikkje er klarlagde eller er omstridde, skal dette gå fram av kravet om matrikkelføring.

Bokstav a inneber at eigar må skaffe orden i grunnboksheimelen sin før han kan krevje klarlegging av grense som eiga sak. Dersom kravet om matrikkelføring gjeld klarlegging av eksisterande grense for eit sameige, er det nok med fullmakt frå éin av dei som har part i sameiget. Dei andre sameigarane blir partar i saka. Vidare kan nokon som åleine eller saman med andre har grunnboksheimel som festar, krevje matrikkelført klarlegging av eksisterande grenser for festegrunnen sin. Dersom oppmålingsforretninga gjeld klarlegging av grense for festegrunn, må det gå fram av protokollen for forretninga at både festaren og eigaren av grunneigedommen har akseptert resultatet.

Bokstav b gir staten og kommunane høve til å krevje matrikkelføring av klarlagde grenser. Det kan f.eks. vere aktuelt for å gjennomføre bestemte prosjekt for kvalitetsheving. Kostnader knytte til krav etter bokstav b må dekkjast av det offentlege organet som set fram kravet.

Matrikkelforskriften § 36 lyder:

(1) Kommunen kan kreve at registrert eier og registrert fester som får klarlagt eksisterende grense, eller vedkommendes representant under oppmålingsforretningen, kvitterer for klarleggingen.

(2) Dersom klarleggingen gjelder grense som er koordinatbestemt i tidligere oppmålingsforretning, og nye koordinater ikke avviker fra tidligere

koordinater med mer enn 10 cm, skal matrikkelbrev bare utstedes når dette er særskilt krevd. Kommunen skal i så fall bare underrette partene om at forretningen er gjennomført.

Som det fremgår av MF § 36 andre ledd er ikke kommunen pålagt å utstede matrikkelbrev dersom avviket mellom eksisterende og ny grense er under 10 cm. Det holder i slike tilfeller med en underretning til de berørte partene, men kommunen står selvsagt fritt til å utstede matrikkelbrev også her, dersom de ønsker dette.

Det er for øvrig matrikkelføringen som er et enkeltvedtak og selve ikke matrikkelbrevet, dette er fremgår ikke direkte fra ML, MF eller andre aktuelle rettskilder, men i Ot.prp.nr.57 (2006-2007) går det frem at det er selve matrikkelføringen som gir klagerett etter ML § 46 bokstav a. Klagefristen løper fra det tidspunktet underretning om matrikkelføringen kom frem til parten.

Vi viser for øvrig til departementets merknad til MF § 36 hvor avtale om eksisterende grense er nærmere beskrevet:

Det skal i alle former for klarlegging av grense, også der det er en ren utstikking i henhold til tidligere oppmålingsforretning, avholdes oppmålingsforretning. § 17 og § 33. Kommunen kan kreve at partene bekrefter klarleggingen. Bestemmelsen i *første ledd* gjelder både klarlegging som egen forretning, og klarlegging i forbindelse med andre sakstyper, jf. matrikkellova

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

Denne type forretning skal forhåndsvarsles som andre forretninger. Det bør orienteres om at forretningen gjelder klarlegging av eksisterende grense basert på dokumentasjon fra tidligere gjennomført forretning. Partene trenger ikke møte, jf. omtale av partsbegrepet under kommentarene til matrikkellova § 46.

Referanse til avtale om eksisterende grense

Eksisterende grense kan klarlegges gjennom avtale om eksisterende grense, oppmålingsforretning (med sakstypen klarlegging av eksisterende grense) eller domstolenes avgjørelse.

Endring av grenseforløp eller oppretting av nye grenser vil kreve offentligrettslige tillatelser, og faller utenfor det en kan regulere i en privat grenseavtale.

Partene kan selv, såfremt de blir enige, avtale hvor eksisterende grense går i en privat grenseavtale – uten offentlig godkjenning, men de kan ikke avtale endring i eksisterende grenseforløp. Dette følger av NOU 1991:1 kap.28.2., Ot.prp. 70 2004-2005 kap.23 og delingslovens regler om grensejustering.

Tidligere (før matrikkelloven) ble slike avtaler tinglyst, da de ble sett på som "anerkjennelse" av rett etter tinglysingslovens § 12.

Matrikkellovens § 19 omhandler privat grenseavtale. Slike avtaler kan kreves matrikkelført, men tinglysingen anser dem ikke lenger som anerkjennelse av rett, men beskrivelse av et faktisk forhold, og avtalene kan ikke lenger la seg tinglyse. Kommunen kan avvise å referere til slike avtaler hvis det ikke er tilstrekkelig godtgjort at de gjelder eksisterende grense. Hvis kommunen finner å kunne legge en slik avtale inn i matrikkelkartet, skal den kodes som privat grenseavtale.

På visse vilkår er det altså mulig å få:

1. Registrert en referanse til avtale om eksisterende grense i matrikkelen.
2. Grensen i avtalen registrert i matrikkelkartet

Vilkårene for å få referert avtale om eksisterende grense i matrikkelen

Vilkårene for avtale om eksisterende grense er å finne i matrikkelloven § 19 og matrikkelforskriften § 44. Matrikkelloven § 19 lyder:

Kommunen kan ta inn i matrikkelen referansar til avtaler om eksisterende grense som ikkje tidlegare er fastlagt i oppmålingsforretning eller i tilsvarende forretning etter anna eller tidlegare lovgiving.

Slik avtale kan berre tinglysast dersom avtala har referanse i matrikkelen.

Kartverkets bemerkning:

Tinglysningsloven sier at et dokument bare kan tinglyses om det stifter, forandrer, overdrar, behefter, anerkjenner eller opphever en rett. Tinglysningsmiljøet stilte spørsmål ved om en privat grenseavtale kommer inn under noe av dette, og slike avtaler vil ikke lenger tillates tinglyst. Det vil si at matrikkelen er det offisielle registeret for denne typen informasjon.

Matrikkelforskriften § 44 lyder:

(1) Kommunen skal føre opplysninger med referanse til avtale om eksisterende grense for grunneiendom, festegrunn eller jordsameie i matrikkelen. Kommunen skal arkivere kopi av avtalen med kartvedlegg. Avtalen må gjelde matrikulerte enheter. Dersom det ikke er tilfredsstillende godtgjort at avtalen gjelder eksisterende grense, kan kommunen nekte å føre slik referanse.

(2) Krav om innføring av referanse til avtale om eksisterende grense skal sendes kommunen skriftlig eller i likeverdig digitalt dokument. Kravet skal dokumenteres med

- a) kart over grenser og grensemerker for den grensestrekning som saken gjelder
- b) avtalen som det kreves referanse til i matrikkelen
- c) dokumentasjon som viser at avtalen gjelder en eksisterende grense.

(3) Kommunen skal kontrollere at kravet settes fram av dem som har grunnbokshjemmel som eiere av vedkommende enheter, og at avtalen ikke innebærer at grensen blir endret. Dersom avtalen berører festegrunn, skal registrert fester slutte seg til kravet.

(4) Avtaler som gjelder punktfeste, kan ikke få referanse i matrikkelen.

Kravet om referanse til avtale om eksisterende grense skal altså inneholde:

- 1. Kart over grenser og grensemerker
- 2. Avtalen
- 3. Dokumentasjon som viser at avtalen gjelder eksisterende grense

Departementet har utdypet dette i sin merknad til mf § 44:

I utgangspunktet bør alle avtaler om eksisterende grenser som ikke er fastsatt ved oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning, kunne få en referanse i matrikkelen så lenge dette er i samsvar med formålet med matrikkelen, jf. matrikkellova § 19. Hva som menes med tilsvarende forretning, er forklart i merknadene til matrikkellova § 2. Se også generelle krav om matrikkelføring, jf. matrikkellova § 8.

Avtalen må gjelde en eksisterende grense. Dersom det er dokumentert at avtalen gjelder eksisterende grense, og grensen ikke er endret i terrenget, kan avtalen refereres i matrikkelen, f.eks. rekonstruksjon av rette linjer fra en

skylddelingsforretning. Avtalen kan også gå ut på å markere flere eller færre grensepunkter i eksisterende grenselinje. Eksisterende grensemerker må ikke fjernes. Blir grensepunkt merket på nytt eller det blir satt ned nye merker i grenselinja, må det ikke brukes godkjente merker som ved en offisiell oppmålingsforretning. Alle de involverte eiendommene må på forhånd være matrikulert og således ført opp med egne matrikkelnumre.

Kommunen avgjør om den også vil legge grensebeskrivelsen inn i matrikkelen. Dersom grenseinformasjonen i avtalen er bedre og samtidig synes mer pålitelig enn den informasjonen kommunen har fra før, kan det være grunnlag for dette. Dersom dokumentasjon av målinger og beregninger tilfredsstillende dokumentasjonskravene i matrikkelforskriften § 41 femte ledd, bør grensen føres i matrikkelkartet.

Dokumentasjon skal omfatte kart. Det er i partenes interesse å bruke så godt kartgrunnlag som mulig, men det er ikke noe krav om dette - også kroki eller liknende skisse kan brukes. Dokumentasjon av grenseforløpet før avtalen kan være skylddeling, lensmannsskjønn, gamle jordskiftesaker eller liknende dokument. Utskrift av grunnboken kan dokumentere eiendomshistorikk. Kravet må redegjøre for at avtalen ikke innebærer en endring av eksisterende grense dersom dette ikke er dokumentert på annen måte.

Avgjørelse om å referere eller nekte å referere avtale om eksisterende grense i matrikkelen, kan påklages, jf. matrikkelova § 46 første ledd bokstav d.

Matrikkelova § 19 andre ledd slår fast at avtale bare kan tinglyses dersom avtalen har referanse i matrikkelen. Bestemmelsen er å forstå som en tinglysningsbegrensning, og gir ingen rett til å få tinglyst slik avtale. Registerfører hos tinglysningsmyndigheten vurderer på selvstendig grunnlag om avtalens innhold faller innenfor rammene for hva som kan tinglyses i medhold av tinglysningsloven § 12.

Føring av opplysninger om eksisterende eiendomsgrenser krever som hovedregel oppmålingsforretning etter reglene om klargjøring av eksisterende grense, jf. matrikkelova § 17. Avtale om eksisterende grense kan benyttes når berørte hjemmelshavere har behov for å dokumentere feil eller manglende opplysninger om eksisterende grense som ikke er fastsatt ved oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning, kan vedkommende også benytte. 177

Fjerde ledd. Punktfaste har pr. definisjon ingen yttergrenser. Avtaler som gjelder denne type matrikkelenheter, kan således ikke få referanse i matrikkelen selv om avtalen gjelder arealmessig avgrensning av bruksrett eller liknende «grenseforhold». Dersom festeforholdet gjelder et bestemt areal, må det søkes om tillatelse for dette.