

Kurs i matrikkelføring

Sakstyper matrikkelenhet
- Endring av eksisterende
matrikkelenheter



Kartverket

Innholdsfortegnelse

Innledning	2
Grensejustering	3
Vilkårene for grensejustering.....	4
Oppsummering.....	6
Arealoverføring	7
Vilkårene for arealoverføring	7
Sammenslåing	10
Vilkårene for sammenslåing	10
Reseksjonering	13
Vilkårene for reseksjonering.....	13

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>

Innledning

Ved endring av eksisterende matrikkelenheter er det følgende fire sakstyper som skal brukers: grensejustering, arealoverføring, sammenslåing og reseksjonering. Matrikkelenhetene man ønsker å endre må være matrikulert. Uregistrert jordsameie og umatrikulert grunn kan derfor ikke endres etter disse sakstypene.

Grensejustering

Grensejustering har vært ment som en praktisk ordning for å kunne overføre mindre arealer mellom tilgrensende eiendommer etter forenklete prosedyrer. Det skulle i hovedsak nyttes til å få mer formålstjenelige grenser, og kunne enten være gjensidig (makeskifte) eller ensidig. Under delingsloven utviklet det seg en praksis der nokså store arealer ble overført ved hjelp av grensejustering. Med ny lov har departementet ønsket å videreføre grensejustering som egen sakstype. Departementet legger vekt på at grensejustering skal være en enkel sakstype for rene justeringer av eksisterende grense. Justeringen må ikke endre tryggheten for panthaver eller andre rettighetshavere, eller ha innvirkning på offentlige forhold. Areal og verdigrenser for når grensejustering kan nyttes er skrevet inn i matrikkelforskriftens § 34.

Ved grensejustering kan bare mindre arealer og verdier overføres mellom de aktuelle matrikkelenhetene. Det stilles ikke krav om pantefrafall, og pant følger de nye grensene som blir fastsatt ved grensejusteringen. Grensejustering skal ikke tinglyses. Evt. panthavere sikres kun ved at det er relativt små arealer og verdier som kan grensejusteres bort fra en matrikkelenhet. Det er også krav om at man ikke kan grensejustere i flere omganger for derved å gå utover areal og verdigrensene. Ved oppmålingsforretning som krever tinglysing nullstilles verdiene igjen.

Grensejustering kan kreves av de som er nevnt i matrikkellovens § 9. Det stilles krav om at oppmålingsforretning skal holdes før grensejustering kan føres inn i matrikkelen (matrikkellovens § 6, første ledd bokstav d).

Grensejustering trenger ikke tillatelse etter plan- og bygningsloven. Det kan derimot ikke grensejusteres hvis dette strider mot forutsetninger gitt i eller i medhold av annen lovgivning (jfr. ML § 16, første ledd). Kreves tillatelse etter jordlov, konsesjonslov eller plan- og bygningslov, kan saken ikke løses ved grensejustering. Merk at det ikke kan grensejusteres mellom to forskjellige arealbruksformål. Det krever tillatelse etter PBL, og da blir det arealoverføring som er sakstypen.

Dokumentasjon og felles vilkår for matrikkelføring i saker som krever oppmålingsforretning er beskrevet i matrikkelforskriftens § 27. Kravene som må være oppfylt for å kunne gjennomføre en oppmålingsforretning som grensejustering er beskrevet i matrikkelforskriftens § 34, som er gjengitt nedenfor.

Hvis partene under en oppmålingsforretning påviser eksisterende grenser som avviker fra grunnlaget kommunen har brukt ved godkjenning av grensejusteringen, kan det bli uklart om man fortsatt er innenfor kravene for grensejustering. Endres forutsetningene for tillatelsen, må kommunen foreta en ny vurdering på om man er innenfor eller utenfor kravene til å kunne gjennomføre saken som grensejustering.

Vilkårene for grensejustering

De særskilte vilkårene for grensejustering finnes i matrikkelloven § 16 og matrikkelforskriften § 34:

Grense mellom matrikkeleiningar kan justerast utan at det blir innhenta fråsegn om pantefråfall. Grense kan ikkje justerast i strid med føresegner gitt i eller i medhald av anna lovgiving.

Ved justering kan berre mindre areal overførast mellom dei aktuelle einingane. Einsidig overføring av mindre areal kan utførast som grensejustering.

Panterett følgjer dei nye grensene slik dei blir fastlagt ved grensejustering.

Føresegna om panterett gjeld tilsvarande for andre rettar så langt det passar.

Grensejustering kan krevjast av dei som er nemnde i § 9. Grensejustering av umatrikulert eining kan berre skje samstundes med at eininga blir matrikulert.

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om grensejustering, under dette setje areal- og verdigrenser for areal som blir overført mellom einingane.

Dette er utdypet i merknaden til § 16 i ot.prp. nr 70 (2004-2005)

Første ledd. Grensejustering må ikkje skape forhold som kjem i strid med jordlova § 12, vedteken tomteinndeling, løyve eller rettsleg bindande planar etter plan- og bygningslova, under dette føresegna i plan- og bygningslova om at det ikkje må skapast tomter som etter kommunen sitt skjønn er mindre vel skikka til utbygging på grunn av storleik eller form. Vidare gjeld dei allmenne vilkåra om konsesjon for overdraging av fast eigedom, også for overdraging av areal ved grensejustering, jf. forslag til tilføyning i konsesjonslova § 15.

Grensejustering er ikkje søknadspliktig tiltak som krev løyve etter plan- og bygningslova.

Andre ledd slår fast at berre mindre areal kan overførast mellom einingane. Grensejustering må ikkje i urimeleg grad ramme panthavarar eller andre rettshavarar. Kva som skal reknast som mindre areal blir fastsett i forskrift med utgangspunkt i dei areal- og verdigrensene som utvalet gjorde framlegg om i lovutkastet § 13, jf. kapittel 22.4. Dokumentasjon som skal liggje til grunn for matrikkelføringa, skal mellom anna omfatte:

- Fråsegn underteikna av heimelshavarane, eller andre med tilsvarande fullmakt, om at dei har godteke dei nye grensene. Også festar må skrive under dersom grensejusteringa vedkjem festerett.
- Fråsegn frå landmålarføretaket om at grensejusteringa ikkje er i strid med gjeldande arealplan, og ikkje krev offentlege løyve.

Vilkåra i første og andre ledd er kumulative. Det vil for eksempel ikkje vere høve til å justere ei grense i strid med konsesjonslova, sjølv om justeringa er under fastsette areal- og verdigrenser.

Ved vurdering av verdien på areal som blir overført ved grensejustering må det leggjast vekt på kva verknad grensejusteringa har for prisen ved eit eventuelt tvangssal av heile eigedommen som gir frå seg areal på den tida oppmålingsforretninga blir halden.

Tredje og fjerde ledd omhandlar rettsforholda. Panterett følgjer dei nye eigedomsgrensene. Det same vil gjelde for andre rettar som ikkje er eksplisitt knytte til ein bestemt lokalitet som etter justeringa blir liggjande på ei anna matrikkeleining. Landmålarføretaket må derfor undersøkje rettsforholda og syte for at tredjepart med rettar knytte til arealet blir informert, og om nødvendig at tinglyste rettsforhold blir overførte. Dersom dette ikkje let seg gjere, må saka gå som arealoverføring etter § 15.

Grensejustering blir ikkje tinglyst, men blir ført berre i matrikkelen.

Femte ledd fastset kven som kan krevje grensejustering. Grensejustering kan krevjast som eiga sak mellom matrikulerte einingar, eller samstundes som ei eller fleire av matrikkeleiningane blir matrikulerte. Krav om matrikulering av grensejustering må vere basert på fullført oppmålingsforretning og fremjast av landmålarføretaket som har utført forretninga, jf. § 8. Landmålarføretaket må ha samtykke frå heimelshavarane til alle eigedommane som blir endra ved justeringa.

Dersom grensejusteringa gjeld ei matrikkeleining som ligg i sameige, må landmålarføretaket ha samtykke frå alle heimelshavarane til sameiget. At det ligg føre slikt samtykke må gå fram av kravet om matrikkelføring. Det er likevel ikkje eit krav at alle sameigarar tek del i sjølve oppdragskontrakten med landmålarføretaket.

Føresegna inneber ikkje forbod mot å nytte sakstypen grensejustering i saker som involverer anleggseiendom (overføring av «volum»). Departementet legg til grunn at dette må regulerast nærare i forskrift.

Matrikkelforskriften § 34:

(1) Ved grensejustering skal dokumentasjonen også omfatte

- a) skriftlig samtykke om grensejusteringen fra registrerte eiere og registrerte festere til de matrikkelenhetene som saken får betydning for. Ved bruk av fullmektig, må det gå særskilt fram av fullmakten at fullmektigen har adgang til å ta bindende standpunkt til grensejusteringen
- b) arealregnskap for involverte matrikkelenheter og overførte arealer, og eventuelt tidligere grensejusteringer
- c) dokument fra kommunen som viser at grensejusteringen ikke fører til deling av driftsenhet, jf. jordlova § 12 fjerde ledd
- d) verdianslag for involverte matrikkelenheter.

(2) Grensejustering skal gjelde eksisterende felles grense.

(3) Ved grensejustering kan arealet for involverte enheter økes eller reduseres med inntil 5 prosent, men maksimalt 500 m². En enhet kan likevel ikke avgi areal som i sum overstiger 20 prosent av enhetens areal før justeringen. For anleggseiendom kan volumet økes eller reduseres med inntil 5 prosent, men maksimalt 1000 m³.

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

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

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

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

Dette er utdypet i departementets merknad til mf § 34. Denne er ikke gjengitt her, men vi anbefaler også å lese denne.

Oppsummering

Departementet mener at mindre grenseendringer som går ut over rene justeringer, men også større arealbytter, kan løses rasjonelt med ny sakstype arealoverføring. Ved arealoverføring slipper man å opprette ny grunneiendom, tinglyse skjøte og utføre sammenslåing. Tilleggsarealet skal kunne legges direkte til den aktuelle eiendommen i en og samme operasjon.

Om tinglysing mener departementet det må legges vekt på at grunnboka skal være et rettighetsregister som gir opplysninger om rettigheter og plikter knyttet til registerenheter. Grunnboka har ikke rettslig troverdighet for grenser eller areal. Opplysninger om endring av grenser og areal som følge av grensejustering hører derfor ikke hjemme i grunnboka. Ved grensejustering er verdiene som overføres så små at tinglysing heller ikke er nødvendig for å sikre en evt. panthaver.

Når det gjelder arealoverføring mener departementet at dette kan omfatte så store verdier at det bør tinglyses. Det blir derfor gjort et unntak fra hovedprinsippet om at endring av grenser og areal ikke hører hjemme i grunnboka. Plikt til å tinglyse skal likevel ikke gjelde arealoverføring til offentlig veg- og jernbanegrund ettersom ordninga etter gjeldende rett om automatisk frafall av pant for areal som inngår i offentlig veg- og jernbanegrund er videreført (pantelovens § 1.11).

Arealoverføring

Arealoverføring er en ny forretningstype som kom med matrikkelloven. Her kan fradeling, overskjøting og sammenslåing skje som en forretning. Man slipper å opprette eget matrikkelnummer ved fradeling som likevel skal utgå ved sammenslåingen. En arealoverføring kan kun omfatte to eiendommer.

Arealoverføring er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og skal tinglyses.

Arealoverføring skiller seg fra oppretting av matrikkelenhet og etterfølgende overskjøting og sammenslåing bare ved at det aktuelle arealet blir lagt direkte inn i den tilstøtende eiendommen. Det må derfor om nødvendig også innhentes konsesjon for overdragelse av arealet og tillatelse etter jordlova.

Arealer der festegrund inngår, kan ikke arealoverføres. Det kan heller ikke uten videre overføres areal fra et arealbruksformål til et annet. Kun fellesareal i eierseksjonssameier kan arealoverføres.

Skjemat "erklæring om arealoverføring" ligger på kartverkets nettside og skal benyttes.

Det er nødvendig å avklare, beskrive og sikre rettigheter, feste og pant. Partene er ansvarlig for å framskaffe nødvendige erklæringer. Pant bortfaller i areal som inngår i offentlig veg- og jernbanegrund jfr. pantelovens § 1-11. Etter overlevering av dokumentet til kommunen er saken helt og holdent i kommunens besittelse. Ved overlevering godtgjør selger at oppgjørsform er avtalt og oppgjør sikret.

Når det gjelder dokumentutforming og utveksling av pengeytelser mellom partene, kan kommunen kreve at partene selv håndterer dette, eventuelt at de lar seg bistå av eiendomsmeidler, advokat eller liknende.

Gjensidig arealoverføring behandles som en arealoverføring, men må rent føringsmessig føres i matrikkelen som to arealoverføringer for å få arealregnskapet riktig. Først føres arealet som overføres fra A til B, og så arealet fra B til A.

Vilkårene for arealoverføring

De særskilte vilkårene for å gjennomføre arealoverføring er å finne i matrikkelloven § 15 og matrikkelforskriften § 33. Matrikkelloven § 15 sier:

Areal kan overføres mellom tilgrensande matrikkeleiningar utan at arealet blir oppretta som eiga matrikkeleining. Før slik arealoverføring kan matrikkelførast, må det vere gitt løyve som for oppretting av ny matrikkeleining. Det må dessutan liggje føre nødvendige fråsegner om overdraging av eigedomsrett, og om pantefråfall og konsesjonar for det aktuelle arealet.

Arealoverføring kan krevjast av dei som er nemnde i § 9 første ledd bokstav a og f. Arealoverføring som omfattar umatrikulerte einingar, kan berre skje i sak som er kravd etter § 9 første ledd bokstav f, og berre samtidig med at einingane blir matrikulerte.

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om arealoverføring.

Dette er nærmere utdypet i merknaden til ml § 11 i ot.prp nr. 70 (2004-2005)

Første ledd. Arealoverføring er eit søknadspliktig tiltak i høve til plan- og bygningslova § 93 bokstav h [nå PBL. § 20-1 bokstav m]. Arealoverføring skil seg frå oppretting av matrikkeleining og etterfølgjande overskøyting og samanslåing berre ved at det aktuelle arealet blir lagt direkte inn i den tilstøytande eigedommen. Det må derfor om nødvendig òg innhentast konsesjon for overdraging av arealet og løyve etter jordlova. Arealoverføring skal tinglysast, og det skal eventuelt betalast dokumentavgift. Følgjande dokumentasjon, som dessutan skal liggje til grunn for tinglysing av arealoverføringa, må liggje føre før matrikkelføringa:

- Fråsegn om eigdomsoverdraging av det arealet som blir overført. Fråsegna skal innehalde opplysningar om kjøpesum eller verdi som blir kravd for utrekning av dokumentavgift.
- Nødvendige fråsegner frå panthavarar om pantefråfall.

Partane i ei arealoverføring har sjølve ansvaret for det økonomiske oppgjeret for areal som inngår i arealoverføringa. Dette bør gå fram av fråsegna om eigdomsoverdraginga. Landmålarføretaket har ikkje eit spesielt ansvar med å sikre det økonomiske oppgjeret mellom partane. Partane kan bruke advokat, eigdomsmeklar eller annan mellommann for å sikre det økonomiske oppgjeret mellom seljar og kjøpar, under dette også landmålarføretaket om dette tek på seg slike oppgåver. Ved bruk av annan mellommann må landmålarføretaket samarbeide med mellommannen slik at arealoverføringa ikkje blir sendt til matrikkelføring og tinglysing før kjøpesummen er betalt til mellommannen sin klientkonto. Avhendingslova vil gjelde tilsvarande for eigdomsoverdraging ved arealoverføring, og eigdomsmeklingslova vil gjelde dersom partane nyttar slik mellommann.

Det kan gjennomførast arealoverføring mellom tilgrensande feste. Dei respektive festekontraktane må då om nødvendig endrast tilsvarande.

Andre ledd fastset kven som kan krevje arealoverføring. Krav om matrikkelføring av arealoverføring må vere basert på fullført oppmålingsforretning og fremjast av landmålarføretaket som har utført forretninga, jf. § 8. Arealoverføring kan berre skje mellom tidlegare matrikulerte einingar, jf. første ledd. Det er likevel slik at sak som er kravd etter § 9 bokstav f når det gjeld tileining av grunn til offentleg veg- eller jernbaneformål, òg kan omfatte arealoverføring. Landmålarføretaket må ha samtykke frå heimelshavarane til alle eigedommane som blir endra av arealoverføringa.

Dersom arealoverføringa gjeld ei matrikkeleining som ligg i sameige, må landmålarføretaket ha samtykke frå alle som har heimel til sameiget. At det ligg føre slikt samtykke må gå fram av kravet om matrikkelføring. Det er likevel ikkje eit krav at alle sameigarar tek del i sjølve oppdragskontrakten med landmålarføretaket.

Føresegna inneber ikkje noko forbod mot å nytte sakstypen arealoverføring i saker som involverer anleggseigedom (overføring av «volum»), men departementet legg til grunn at dette må regulerast nærare i forskrift.

Matrikkelforskriften § 33:

(1) Ved arealoverføring skal det også foreligge erklæringer fra panthavere om pantefrafall.

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

(3) Det må foreligge samtykke til arealoverføringen fra registrerte eiere og registrerte festere til de matrikkelenhetene som saken får betydning for. Samtykke er ikke nødvendig når rekvirenten har lovlig rett til grunnen, jf. matrikkellova § 9 første ledd bokstav b til f.

(4) Tinglysingsmyndigheten skal motta dokument for arealoverføringen og alle nødvendige tilleggsdokumenter for konsesjon eller konsesjonsfrihet og pantefrafall i samlet forsendelse.

(5) Areal eller volum som skal overføres fra en matrikkelenhet til en annen, kan ikke være registrert på en tredje matrikkelenhet. Areal eller volum kan bare overføres til en matrikkelenhet dersom vilkårene for å sammenslå arealet eller volumet med matrikkelenheten er til stede. Matrikkelenheten skal utgjøre et sammenhengende areal eller volum med det overførte arealet eller volumet.

(6) Når det gjelder dokumentutforming og utveksling av pengeytelser mellom partene, kan kommunen kreve at partene selv håndterer dette, eventuelt at de lar seg bistå av eiendomsmegler, advokat eller liknende.

Oversikt over vedlegg som skal sendes Tinglysingen sammen med "melding til tinglysing" ved arealoverføring finnes i dokumentet "Veileder for "Melding til tinglysing". Denne ligger på kartverkets hjemmeside:

<http://www.kartverket.no/Documents/Matrikkel/veiledning/Veileder-for-Melding-til-tinglysing-v1-2-1-2013.pdf>

Sammenslåing

Sammenslåing betyr å slå sammen to eller flere matrikkelenheter til én matrikkelenhet. En sammenslåing vil dermed alltid ha en utgående enhet.

Vilkårene for sammenslåing

De særskilte vilkårene for sammenslåing er å finne i matrikkelloven § 18 og matrikkelforskriften § 43. Matrikkelloven § 18 lyder:

Matrikkeleiningar som ligg i same kommune og har same heimelshavar, kan slåast saman. Festeiningar kan slåast saman dersom dei ligg til eller er utskilt frå same grunneigedom, og festekontraktane har same innhald og gjeld mellom same partar.

Samanslåing kan ikkje skje i strid med føresegner gitt i eller i medhald av anna lovgiving.

Samanslåing kan krevjast av den som har grunnboksheimel som eigar til vedkommande matrikkeleiningar.

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om samanslåing, under dette innskrenke og utvide høvet til samanslåing.

Dette er utdypet i merknaden til ml § 18 i ot. prp. nr. 57 (2006-2007):

Det blir i første ledd nytt tredje punktum presisert at samanslåing ikkje må skape forhold som kjem i strid med anna lovgiving, under dette rettsleg bindande planar etter plan- og bygningslova, jf. § 16 første ledd andre punktum om grensejustering.

Endringa i andre ledd er ei språkleg forenkling. Endringa er ein språkleg parallell til den endra ordlyden i § 17.

Lova legg opp til at reglar om samanslåing først og fremst blir gitt i forskrift, jf. merknadane til § 18 i Ot.prp. nr. 70 (2004-2005). I tredje ledd om heimelen til å gi forskrift, blir det presisert at det kan vere aktuelt å gi reglar som innskrenkar eller utvidar høvet til samanslåing.

Og i merknaden til ml § 18 i ot. prp. nr. 70 (2004-2005)

Kommunen må kontrollere at det er same heimelshavar til dei aktuelle matrikkeleiningane, og at festekontraktane er likelydande dersom samanslåinga gjeld festeiningar, slik at det ikkje blir oversendt krav til tinglysingsstyresmakta som klart ikkje kan gjennomførast. Dette fritek ikkje tinglysingsstyresmakta frå å kontrollere dei same forholda. Festar kan ikkje krevje samanslåing.

Det er ikkje forbod mot å slå saman to matrikkeleiningar av ulike typar, under føresetnad av at den eininga som er samanslått innfrir krava for vedkommande eining i lova, under dette forbodet mot kombinerte einingar, jf. § 5.

For samanslåing av eigarseksjonar gjeld føresegnene om reseksjonering i eigarseksjonslova.

Krav om samanslåing skal rettast til kommunen som sender kravet over til tinglygingsstyresmakta med påteikning om at vilkåra i første ledd er oppfylte. Skjer samanslåing i samband med jordskifte, kan slik påteikning givast av jordskiftedommaren. Kommunen bestemmer kva for matrikkelnummer eininga som er slått saman skal ha.

Når tinglygingsstyresmakta finn at vilkåra er oppfylte, blir samanslåinga gjennomført i grunnboka. Tinglygingsstyresmakta gir så melding til kommunen som fullfører matrikkelføringa.

Meir detaljerte reglar om samanslåing blir gitt i forskrift med utgangspunkt i at:

- Ei samanslått matrikkeleining som hovudregel skal bli eitt samanhengande areal, dvs. at matrikkeleiningane som skal slåast saman, som hovudregel skal grense til kvarandre.
- Samanslåing ikkje kan gjennomførast dersom det fører til prioritetskollisjon mellom panthavarar. Tinglygingsstyresmakta kan krevje at det blir tinglyst avtale om prioritert rekkjefølgje for andre rettar, så sant det må reknast med at dette har noko å seie ved eventuelt tvangssal.
- Kommunen kan nekte samanslåing dersom det blir skapt tomter som er i strid med bindande arealplan. Føresegna skal sikre at samanslåing ikkje kjem i strid med vedteken tomtestorleik eller arrondering av tomter. Kommunen kan likevel ikkje nekte samanslåing med den grunngeving at einingane er regulerte til ulike formål, då det ikkje er noko krav om at avgrensing av tillaten arealbruk skal følgje eigedomsgrenser. Avgrensing av ulike reguleringsformål ligg fast sjølv om eigedomsgrensene blir endra.

Matrikkelforskriften § 43 lyder:

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

- a) kart over grenser og grensemerker for de matrikkelenheter eller grensestrekninger som saken gjelder
- b) bekreftelse på at eventuell hjemmelshaver til bruksrett er varslet
- c) dokumenter som er nødvendige for å få tinglyst sammenslåingen.

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

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

(3) Kommunen kan nekte sammenslåing av matrikkelenheter med forskjellig gårdsnummer.

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

(5) Festegrunn på forskjellige grunneiendommer kan ikke slås sammen. Hvis festegrunn endres som følge av sammenslåingen, skal registrert fester ha signert på samtykke til sammenslåing.³⁵

(6) Når kommunen finner at vilkårene for sammenslåing er oppfylt, gir kommunen sin godkjenning. I forbindelse med sak for jordskifteretten er det jordskiftedommeren som avgjør om vilkårene for sammenslåing er oppfylt. Jordskifteretten sender melding om dette til kommunen.

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

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

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

Departementets sine merknader til mf § 43 er ikke tatt med i denne artikkelen, men vi anbefaler å lese denne.

Reseksjonering

Reseksjonering går ut på å endre eksisterende seksjoner. En reseksjonering kan gå ut på å dele eller slå sammen seksjoner eller reseksjonering i andre tilfeller. Dersom eksklusivt uteareal til en eksisterende seksjon skal opprettes eller endres må det skje både ved en reseksjonering etter eierseksjonsloven og gjennomføres en oppmålingsforretning etter matrikkelloven.

Vilkårene for reseksjonering

Reglene for reseksjonering er å finne i eierseksjonsloven (ESL) § § 12 og 13.

§ 12, Deling og sammenslåing av seksjoner:

En seksjon kan deles i to eller flere seksjoner ved tinglysing av kommunalt reseksjoneringsvedtak etter egen seksjoneringsbegjæring som er satt fram av seksjonens hjemmelshaver. To eller flere seksjoner kan på samme måte slås sammen til en eller flere seksjoner. De vilkår og begrensninger som etter § 6 gjelder for seksjonering gjelder tilsvarende ved reseksjonering. Ved reseksjonering etter paragrafen her gjelder §§ 7-11 tilsvarende så langt de passer.

Medfører en oppdeling at det opprettes nye fellesarealer, kan den bare gjennomføres med samtykke fra styret. Medfører oppdelingen at det opprettes nye seksjoner, og dette fører til en økning av det samlede stemmetall, kreves samtykke fra sameiermøtet.

Reseksjonering etter paragrafen her endrer ikke sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen.

Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

§ 13, Reseksjonering i andre tilfeller:

Begjæring om reseksjonering i andre tilfelle enn nevnt i § 12, skal settes fram av styret. De vilkår og begrensninger som etter § 6 gjelder for seksjonering gjelder tilsvarende ved reseksjonering. Ved reseksjonering etter paragrafen her gjelder §§ 7-11 tilsvarende så langt de passer.

Begjæring om tillatelse til endring av bruksenhetens formål fra boligformål til annet formål eller omvendt skal settes fram av seksjonens hjemmelshaver med samtykke fra sameiermøtet, jf. § 30 annet ledd bokstav e. Vilkårene i § 6 sjette ledd annet punktum gjelder tilsvarende.

Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

Ved en reseksjonering må det fremsettes en reseksjoneringsbegjæring jf. ESL § 9 og kommunen som seksjoneringsmyndighet må ta stilling til om det skal gis reseksjoneringsvedtak. Det vil ikke bli gått nærmere inn på innholdet i disse paragrafene nevnt over da Kartverket ikke har myndighet til å veilede om eierseksjonsloven.

Viser videre til artikkelen om seksjonering.