

Kurs i matrikkelføring

Sakstyper felles

- Retting og sletting av opplysninger i matrikkelen
-



Kartverket

Innholdsfortegnelse

Innledning	3
Retting av informasjon om matrikkelenhet.....	3
Reglene for sletting av matrikkelenheter	4
Retting av informasjon om bygninger.....	5
Retting av informasjon om adresser.....	5
Krav til dokumentasjon	6
Kommunens tidsfrister i forhold til matrikulære saker	7
Avslag fra kommunen på krav om retting, referering av grenseavtale eller rekvisisjon av oppmålingsforretning kan påklages.....	7
Oppsummering i tabellsform:	8

Innledning

Kartverket som sentral matrikkelmyndighet får mange spørsmål om retting av opplysninger i matrikkelen. Dette kan være spørsmål om hva som kan rettes, hvordan en går frem når en ønsker noe rettet, hva som kreves av dokumentasjon før retting kan gjennomføres og hvorvidt andre parter/involverte må underrettes. En vil i denne artikkelen forsøke å belyse disse temaene nærmere.

Denne artikkelen gjelder både retting av eiendomsinformasjon, bygnings- og adresseinformasjon.

Hjemmelen for å rette opplysninger i matrikkelen fremgår av matrikkeloven § 26 om «*retting av opplysninger i matrikkelen og sletting av matrikkeleining*».

Retting av informasjon om matrikkelenhet

Forenklet kan det sies at en matrikkelenhet lever tre forskjellige liv som enten er samsvarende eller som ikke er samsvarende:

- Hvordan matrikkelenheten gjennom avtale og nødvendig offentlig tillatelse er avtalt og tillatt opprettet (størrelse, utforming, plassering).
- Hvordan matrikkelenheten rent fysisk er avmerket og i bruk "i marka" (faktisk størrelse, utforming og plassering).
- Hvordan matrikkelenheten er registrert i det offisielle eiendomsregisteret (matrikkelen) og evt. også omtalt i rettighetsregisteret (grunnboka).

Det etterfølgende omhandler det siste kulepunktet, den registrerte informasjonen om matrikkelenheten i det offisielle eiendomsregisteret matrikkelen.

Rettspraksis knyttet til Økonomisk kartverk (ØK) de siste årene viser at beviskraften til informasjonen, som nå i praksis er konvertert inn i matrikkelen, har økt betydelig fordi den har vært tilgjengelig i et offisielt eiendomsgrensekartverk gjennom mange år uten at noen har tatt initiativ til å rette den.

Matrikkeloven er klar på at de som informasjonen gjelder enten selv må ta initiativ til at informasjonen skal endres, eller de skal underrettes om at informasjonen i matrikkelen endres. Dette følger for eksempel av matrikkelova § 26 fjerde ledd.

Det antas at rettighetshavere til matrikkelenheter i større grad enn tidligere setter seg inn i registrert informasjon om egen matrikkelenhet, fordi denne informasjonen har konsekvenser for deres rettigheter og plikter. Det betyr at registrert eier / registrert fester har behov for å bli orientert når det skjer endringer i matrikkelen som medfører at deres matrikkelenhet enten blir større eller mindre, selv om matrikkelenheten rent fysisk (i marka) ikke endres. Slik endring i matrikkelen kan få vesentlige utslag for saksbehandlingen. For eksempel kan en matrikkelenhets arealinformasjon endres i matrikkelen slik at den heretter vurderes

annerledes enn før i henhold til konsesjonslovverket.

Matrikkelen oppfyller kravet til publisitet. Det følger av matrikkellova § 4 at matrikkelen f.eks. er kilden for å publisere informasjon om forurenset grunn som etter 1. januar 2010 registreres på en matrikkelenhet. Det er også slik at matrikkelen gjennom matrikkellova § 4 er det offisielle registeret for blant annet informasjon om matrikkelenheters størrelse og grenser og skal benyttes for planlegging, utbygging, bruk og vern av fast eiendom. Dette medfører at både eksisterende og ny registrert eier / registrert fester får et mer bevisst forhold til hva som finnes av informasjon i matrikkelen knyttet til en konkret matrikkelenhet. En må ha sjekke ut hva som finnes av registrert informasjon i matrikkelen for å kunne påberope seg å ha undersøkt nødvendige kilder for informasjon om en matrikkelenhet, for eksempel i forbindelse med eiendomstransaksjon.

Endringer i registrert informasjon om en matrikkelenhet, selv hva angår opplagt feilretting eller endring i for eksempel det som i matrikkelen heter hjelpelinjer for å lukke matrikkelenheter som polygoner, må informeres ut til dem det gjelder (registrert eier / registrert fester).

Når det gjelder informasjon om grenser for matrikkelenhet, viser vi også til matrikkellova § 33. Her heter det bl.a. at oppmålingsforretning går ut på å beskrive grenser i tråd med partene sine påstander og fremlagte dokumenter (dekker bl.a. nødvendig offentligrettslige tillatelser). I forhold til retting av samme type informasjon må denne bestemmelsen leses analogt. Den som skal rette (kommunen som matrikkelfører), må vite hva partene mener om hva som er riktig grense.

Når det gjelder retting av opplysninger om grenser kom departementet med en prinsipputtalelse juni 2012 som fastslo at ved krav om retting må det dokumenteres at berørte parter er enige om rettingen. Dokumentasjonskravet er lagt til den som krever rettingen, og ikke til kommunen som lokal matrikkelføringsmyndighet. Prinsipputtalelsen er å finne her: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/tema/plan--og-bygningsloven/kart/matrikkelen/prinsipputtalelser-fra-miljoverndepartem.html?id=696352>

Reglene for sletting av matrikkelenheter

Hovedregelen bør være at bestående matrikkelenheter skal utgå ved sammenslåing, med unntak for festegrunner og eierseksjoner. Dette fordi at eventuelle tinglyste heftelser og servitutter da vil følge med over på den bestående matrikkelenheten. Det er likevel tilfeller der sletting er nødvendig. I henhold til matrikkelloven § 26 andre ledd kan kommunen slette matrikkelenheter fra matrikkelen på visse vilkår:

Dette er utdypet i merknaden til ml § 26 i ot.prp. nr. 70 (2004-2005):

Andre ledd om sletting av matrikkeleining vil mellom anna komme i bruk dersom det ved tinglysing viser seg at den som har kravd matrikkelføring likevel ikkje hadde lovleg grunnlag for å krevje eininga ført inn i matrikkelen. Det kan òg tenkjast at matrikkeleininga er gitt feil nummer, og det blir nødvendig å slette eininga samtidig som eininga blir oppretta med nytt nummer. Det kan òg vere aktuelt å slette matrikkeleining som faktisk ikkje lenger eksisterer i marka, for eksempel fordi alt areal er delt frå. Sletting

i matrikkelen kan då ikkje gjerast utan at eininga samtidig blir sletta i grunnboka. Sletting frå grunnboka føreset at eventuelle tinglyste hefte er sletta.

Når det gjelder sletting av matrikkelenhet som fysisk ikke lenger eksisterer i marka bør dette altså skje ved sammenslåing og ikke ved sletting, dersom det er mulig.

Dersom matrikkelenheten som skal slettes i matrikkelen også er innført i grunnboken er det en spesiell rekkefølgeproblematikk. Først må eventuelle heftelser på matrikkelenheten slettes i grunnboken. Deretter må matrikkelenheten slettes i matrikkelen. Til slutt slettes matrikkelenheten fra grunnboken.

Retting av informasjon om bygninger

Når det gjelder bygningsinformasjon og avvik mellom bygningskoordinat og bygningens faktiske beliggenhet, så må kommunen i kraft av å være bygningsmyndighet være enig i at koordinaten kan flyttes. Alternativet for kommunen som bygningsmyndighet er å vurdere reaksjoner i forhold til bygningens plassering i medhold av plan- og bygningsloven. Det samme gjelder endring i forhold til tillatt bruk av bygningen ("bygningstype").

Retting av informasjon om adresser

Kommunen er adressemyndighet og fastsetter i den sammenheng navn på adresseparsellen (adressenavn) uten at navnevalget kan påklages. Skrivemåten kan påklages etter stedsnavnloven. Kommunen tildeler også adressenummer (husnummer). Adressenummeret skal knyttes til godkjent atkomst, og det kan klages over hvilken adresseparsell adressenummeret knyttes til. I tillegg tildeler kommunen bruksenhetsnummer og adressesettilleggsnavn etter gitte regler. Samtidig som adressen føres i matrikkelen, gis den også en koordinat. I merknaden til matrikkelforskriften § 50 første ledd heter det at koordinaten som hovedregel skal plasseres innenfor bygningskroppen. I tillegg får alle adressene knyttet til de offisielle kretsene som gjelder på stedet.

Dersom kommunen oppdager at det er gjort en feil føring i matrikkelen når det gjelder bokstavering av navnet, kan kommunen rette dette uten å ta kontakt med den/dem det gjelder, forutsatt at det er riktig bokstavering i vedtaksbrevet som er sendt registrert eier/fester. Det samme gjelder for adressenummer, bruksenhetsnummer og adressesettilleggsnavn. Dersom både vedtaksbrev og føring er feil, må registrert eier/fester varsles og riktige betegnelser oppgis.

Dersom representasjonspunktet for adressen ikke ligger innenfor en "sirkeleiendoms" flate, skal en aldri utvide sirkler. Derimot kan en i visse tilfeller flytte sirkelen/-ene slik at bygnings- og adressekoordinat kommer innenfor sirkelen. Dette er vanskelig å få til der en har "små" "sirkeleiendommer". Se illustrasjon nedenfor. Der er "sirkeleiendommen" for gnr 8/2/10 utvidet for å "få med seg" bygningspunktene og adressepunktene. Å utvide sirkelen kommer ofte i konflikt med det som står om eiendommen. Men dette gjøres bare der "pekerne er riktige" og hvor sirkelen ligger i umiddelbar nærhet. Ligger sirkelen ikke i umiddelbar nærhet, dvs. den ligger forholdsvis langt unna (selv innenfor samme teig), så skal man ikke foreta seg noe uten først å ta kontakt med/forhåndsvarsle registrert eier. I ethvert tilfelle hvor slik retting foregår, så skal dette skje i overensstemmelse med kommunen i egenskap av bygningsmyndighet.



Krav til dokumentasjon

Det blir her for omfattende å gå detaljert inn på krav til dokumentasjon, men vi vil komme med noen sonderinger. For øvrig følger det av merknaden til matrikkelforskriften § 10 at vi i Statens kartverk skal utarbeide eksempler på slik dokumentasjon, og dette vil bli lagt ut på våre hjemmesider. Helt enkelt må det dokumenteres at informasjonen som ønskes lagt inn er "mer riktig" enn informasjonen som er registrert i matrikkelen fra før.

Dette kan så deles opp i to typer dokumentasjon – nødvendig privatrettslig og nødvendig offentligrettslig.

Når det gjelder grensene for matrikkelenheter (punkter og linjer) så er det bl.a. omtalt i Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) kap. 23.1 og 23.3 at etablering av ny grense, eller endring av eksisterende grense, ikke bare krever privatrettslig enighet (eller nødvendig rettsavgjørelse), men også offentligrettslig godkjenning. Det vil si at det også ved retting må være tilstrekkelig dokumentert både offentlig- og privatrettslig at "den nye informasjonen" vil være mer riktig enn den eksisterende.

Videre følger det av matrikkellova § 26 med merknader at kravet til dokumentasjon for å rette matrikkelen vil være ulik avhengig av hva slags opplysninger som er registrert og hvordan opplysningene opprinnelig ble hentet inn. For eksempel kan grenser som er fastlagt i oppmålingsforretning eller tilsvarende tidligere forretning (som har gitt grensepunktene

koordinater), bare endres på grunnlag av ny oppmålingsforretning eller rettskraftig avgjørelse ved domstolene.

Det er også viktig å merke seg at det kan være uoversiktlig hva som er siste dokumentasjon for en grense. Det kan være gjennomført både jordskiftesaker og kartforretninger som ikke er blitt registrert. Dette er også et viktig argument for alltid å involvere registrert eier / registrert fester før evt. retting, da disse ofte vil ha oversikt over hva som er siste gjeldende forretning for egen matrikkelenhet.

Kommunens tidsfrister i forhold til matrikulære saker

I forhold til tidsfrister så har kommunen [matrikkelforskriften §§ 18 og 19](#) å forholde seg til, der krav om retting og krav om referering av eksisterende grense skal behandles innen 6 uker, og rekvisisjon av oppmålingsforretning skal behandles innen 16 uker (med noen unntak).

Avslag fra kommunen på krav om retting, referering av grenseavtale eller rekvisisjon av oppmålingsforretning kan påklages

Merk at evt. avslag fra kommunen på krav om retting, krav om referering av avtale om eksisterende grense eller rekvisisjon av oppmålingsforretning er å anse som enkeltvedtak som kan påklages etter matrikkelloven [§ 46](#).

Oppsummering i tabellsform:

	Informasjon	Underretning i forkant berørte eiere / festere	Underretning i etterkant berørte eiere / festere	Involvering i forkant av PBL-myndighet	Merknad
Matrikkelenhet					
	Grenselinje	x	x		
	Matrikkelnummer	x	x		
	Hjelpelinje	x	x		
	Areal beregnet				For <i>beregnet</i> areal er det enten grenselinje eller evt. hjelpelinje som må søkes endret etter gjeldende regler. Arealet blir derfor en konsekvens av grenser/hj.linj-er
	Areal oppgitt	x	x	(x?)	Det kan tenkes at PBL-myndighetene kan ha innsigelser. For punkt feste kan det aldri legges inn oppgitt areal.
	Matrikkelenhetstype			(x)	For matrikkelenheter opprettet før 1980, er det partene som må ta initiativet til endring av m.e.type. Merk ellers at dette er et komplisert tema, og at for eksempel endring fra grunneiendom til anleggseiendom har egne bestemmelser i MF § 67 .
	Grensepunkt	x	x	(x)	Her gjelder samme prinsipper for retting som for oppmålingsforetning/ ref. privat grenseavtale, se ML § 19 og § 33 med merknader.

	Kulturminner/forurenset grunn				Dette er informasjon som ikke håndteres av SK. Er informasjonen riktig i originalregisteret, men allikevel feil i matrikkelen, må Statens kartverk kontaktes.
Bygning					
	Bygningskoordinat			x	
	Bygningstype		x		
	Bygningsnummer				
	Næringsgruppe				Ingen varslng. Ved statistikk brukes opplysningene i BRREG
	Bygningsstatus		x	x	
Adresse	Vegadresse/ matrikkeladresse	x	x		
	Adressetilleggsnavn	x	x		
	Matrikkeladressenavn	x	x		
	Oppl. om valgkrets, kirkesogn, postnr				
	Adressekoordinat			x	
Kretser	Kommune	x		*	
	Grunnkrets			x	SSB må ha rutine overfor kommunene
	Valgkrets		x	Informeres i forbindelse med valg	

	Kirkesogn		x	Bispedømme ne må ha rutine	
	Tettsted		x	x	SSB må ha rutine
	Postnummerområde	x	x	Posten må ha rutiner	