

Kurs i matrikkelføring

Saksgang
matrikkelenhet -
Saksgangsregler i saker
som krever
oppmålingsforretning



Kartverket

Innhold

Saker som krever oppmålingsforretning	3
Krav om tillatelse etter plan- og bygningsloven eller eierseksjonsloven	5
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	5
Fremsetting av rekvisisjon	5
Behandling av rekvisisjon	8
Matrikulering uten fullført oppmålingsforretning (MUF)	8
Oppmålingsforretningen	10
Varsel om oppmålingsforretning	10
Gjennomføring av oppmålingsforretningen	11
Hva er oppmålingsforretning?	11
Beskrive grenser og retter i tråd med partene sine påstander og fremlagte dokumenter.....	12
Omtvistet eller usikker grense	13
Merking og måling av grenser.....	14
Protokollen.....	16
Matrikkelføring	17
Kontroll før matrikkelføring	17
Selve matrikkelføringen.....	22
Tinglysing	22
Funksjonsdelingen mellom matrikkel og grunnbok	22
Sammenhengen mellom matrikkel og grunnbok	23
Særlig om arealoverføring.....	23
Om melding til tinglysing	24
Om grunnbokas oppbygging.....	24
Utstedelse av matrikkelbrev og underretting	25
Hvem som skal ha matrikkelbrev	25
Hva underrettingen skal inneholde	27
Hjelp til å tolke matrikkelbrev.....	27

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>

Saker som krever oppmålingsforretning

Hvilke saker som krever oppmålingsforretning og hvilke som ikke krever oppmålingsforretning fremgår av matrikkeloven § 6:

§ 6 Krav om oppmålingsforretning før matrikkelføring

Oppmålingsforretning skal holdast før følgjande kan førast inn i matrikkelen:

- a) ny grunneigedom, ny anleggseigedom, ny festegrund eller nytt jordsameige,
- b) umatrikulert grunneigedom eller umatrikulert festegrund,
- c) registrering av uregistrert jordsameige eller endring i registrert sameigefordeling,
- d) opplysningar om arealoverføring, grensejustering og klarlegging av eksisterande grense, eller
- e) eigarseksjon som omfattar uteareal, eller nytt eller endra uteareal til eksisterande eigarseksjon.

Når det ligg føre særlege grunnar, kan kommunen etter søknad frå den som har rekvirert forretninga, føre ny matrikkeleining inn i matrikkelen utan at oppmålingsforretninga er fullført.

Oppmålingsforretning er ikkje nødvendig for å matrikkelføre samanslåing etter § 18, referanse til avtale om eksisterande grense etter § 19, eller fastsetjing av samla fast eigedom etter § 20.

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om matrikkelføring av ny matrikkeleining utan at oppmålingsforretninga er fullført.

Dette er utdypet i merknaden til matrikkeloven § 6 i ot.prp. nr. 70 (2004-2005):

Første ledd. Føresegna nemner dei sakene som krev at det er halde oppmålingsforretning før opplysningar kan førast i matrikkelen. For det første gjeld det når ny grunneigedom, ny anleggseigedom, ny festegrund og nytt jordsameige blir oppretta, jf. bokstav a. Når ny eining blir oppretta (matrikulering), oppstår nye grenser som må merkjast og målast i oppmålingsforretning før desse kan førast inn i matrikkelen.

Det skal under dette også holdast oppmålingsforretning ved innløyising av festegrund. Dersom grensene for festegrunden er merkte og målte i tidlegare oppmålingsforretning eller tilsvarande forretning, jf. § 7, kan forretninga gjennomførast utan ny merking og måling. Målebrev eller matrikkelbrev for festegrunden kan brukast som dokumentasjon for å opprette ny grunneigedom.

Bokstav b presiserer at det skal holdast oppmålingsforretning ved matrikulering av umatrikulert grunneigedom og umatrikulert festegrund, under dette også for matrikulering av umatrikulert veg- og jernbanegrund.

Bokstav c presiserer at det skal holdast oppmålingsforretning ved registrering av uregistrert jordsameige eller endringar i registrert sameigefordeling, jf. § 14.

Bokstav d presiserer at det skal holdast oppmålingsforretning ved arealoverføring og grensejustering mellom matrikkeleiningar, og når grenser for ei eksisterande matrikkeleining blir målte opp på nytt.

Bokstav e presiserer at det skal holdast oppmålingsforretning for eigarseksjon som omfattar eksklusiv bruk av uteareal, jf. eigarseksjonslova § 9. Dette gjeld både når ny eigarseksjon blir oppretta med slikt uteareal, og når eksisterande eigarseksjon får tillagt slikt areal. I første tilfelle må oppmålingsforretninga vere halden før kommunen kan gi løyve til seksjonering. Det blir ikkje kravd oppmålingsforretning for å matrikkelføre seksjonar utan slikt uteareal.

Kurs i matrikkelføring - Lovkurs

Jamfør andre ledd kan kommunen etter søknad fra den som har rekvirert en oppmålingsforretning føre ny matrikkelenhet inn i matrikkelen uten at oppmålingsforretningen er fullført dersom det foreligger særlige grunner. Dette kalles matrikulering uten fullført oppmålingsforretning (MUF) og vil bli gjennomgått senere i artikkelen.

Krav om tillatelse etter plan- og bygningsloven eller eierseksjonsloven

Ved oppretting av nye matrikkelenheter, altså ny grunneiendom, ny anleggseiendom, ny festegrund og nytt jordsameie er det krav om tillatelse fra plan- og bygningsloven jf. pbl § 20-1 bokstav m) og matrikkelloven § 10 første ledd. Det samme gjelder ved arealoverføring. En arealoverføring er en fradeling, en overskjøting og en sammenslåing i en og samme prosess. For eierseksjon som skal ha eksklusivt uteareal skal rekvisisjon om oppmålingsforretning følge seksjoneringsbegjæringen. Dette betinger også at kommunen har gitt seksjoneringsvedtak jf. eierseksjonsloven § 9.

For andre sakstyper som krever oppmålingsforretning, altså matrikulering av umatrikulert grunneiendom eller festegrund, registrering av uregistrert jordsameie, grensejustering og klarlegging av eksisterende grense er det ikke behov for noen tillatelser i forkant av oppmålingsforretningen. For matrikulering av umatrikulert grunn betinger det at det ble gitt slik tillatelse på opprettelsestidspunktet. Vi skal komme tilbake til dette i artikkelen som omhandler registrering av uregistrert grunn.

Rekvisisjon av oppmålingsforretning

En rekvirerent er definert som en person som rekvirer, krever eller bestiller noe. Dette er altså noe kommunen ikke kan si nei til, i motsetning til for eksempel det å søke. Når noen søker om tillatelse til å opprette ny grunneiendom etter pbl § 20-1 bokstav m) skal kommunen vurdere om de skal si ja eller nei til søknaden. Dersom kommunen sier ja til en slik tillatelse og hjemmelshaver deretter rekvirerer oppmålingsforretning for å få grensene målt og merket kan ikke kommunen nekte å gjennomføre oppmålingsforretningen med mindre lovpålagte vilkår ikke er oppfylt.

Fremsetting av rekvisisjon

Rekvisisjon skal fremsettes for den kommunen som skal matrikkelføre forretningen, jf. matrikkelloven § 35 første ledd.

§ 35 Rekvisisjon og fullføring av oppmålingsforretning

Rekvisisjon av oppmålingsforretning skal setjast fram overfor den kommunen som skal matrikkelføre forretninga. Kommunen skal gjennomføre og matrikkelføre forretninga utan unødig opphald. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn to år.

Kurs i matrikkelføring - Lovkurs

At kommunen og rekvisienten kan avtale lenger frist er ikke det samme som MUF, altså matrikulering uten fullført oppmålingsforretning jf. ml § 6 andre ledd og som nevnt lenger opp i artikkelen. Ved å avtale lenger frist blir ingenting ført i matrikkelen, mens ved en MUF blir matrikkelenheten opprettet i matrikkelen, men uten at forretningen er fullstendig fullført.

Hvem som kan fremsette rekvisisjon av oppmålingsforretning fremgår av ml § 9 for oppretting av nye matrikkelenheter. I andre sakstyper fremgår det av den særskilte paragraf for den enkelte sakstype hvem som kan fremsette rekvisisjon. For sakstypen matrikulering av umatrikulert grunn fremsettes rekvisisjon av den som kan dokumentere eierskap, jf. ml § 13, ved registrering av uregistrert jordsameie fremsettes rekvisisjon av noen som har gjort det sannsynlig å ha part i jordsameiet, eller av staten, fylkeskommunen eller kommunen jf ml § 14 andre ledd, arealoverføring kan rekvireres av de nevnt i ml § 9 første ledd bokstav a og f, jf. ml § 15 andre ledd, grensejustering kan kreves av de som er nevnt i § 9, jf. ml § 16 femte ledd og klarlegging av eksisterende grense kan fremsettes av noen som har grunnbokshjemmel som eier eller fester eller staten, fylkeskommunen eller kommunen, jf. ml § 17 første ledd.

Andre bestemmelser om hvem som kan fremsette rekvisisjon fremgår av mf § 23 første og andre ledd:

§ 23 Rekvisisjon

(1) Oppmålingsforretning kan rekvireres av den som kan kreve matrikkelføring etter matrikkellova §§ 9 og 14 til 17. Gjelder rekvisisjonen matrikkelenhet i sameie skal den kreves av samtlige sameiere dersom sameiet ikke har vedtatt at styret eller annet organ eller person har fullmakt til å framsette krav på vegne av sameiet. Skriftlig fullmakt skal legges ved og ikke være over ett år gammel. Advokat behøver ikke å legge fram skriftlig fullmakt, med mindre kommunen finner grunn til å kreve det.

(2) Ved begjæring om seksjonering der eierseksjoner skal ha uteareal, eller resekjonering som endrer uteareal tilhørende eierseksjoner, skal det ligge ved rekvisisjon av oppmålingsforretning over utearealet.

Det er visse krav til hva rekvisisjonen må inneholde av informasjon. Det må blant annet fremgå hva det skal holdes oppmålingsforretning over etter ml § 6 (hvilken sakstype). Sammen med rekvisisjonen skal det også følge med tilstrekkelig dokumentasjon. Hva som er tilstrekkelig dokumentasjon vil kunne variere fra sakstype til sakstype og sak til sak. Rekvisisjonen skal også være på en form og med et innhold godkjent av Kartverket jf. mf § 23 tredje ledd:

(3) Rekvisisjon av oppmålingsforretning skal være på en form og med innhold som godkjent av Statens kartverk. Rekvisisjonen skal være underskrevet av rekvisienten, og gi opplysninger om

- a) hva som blir rekvirert
- b) eier- og festerforhold
- c) matrikkelnummer til matrikkelenheten forretningen gjelder
- d) berørte areal, grenser og naboenheter vist på kart med tilstrekkelig klarhet og nøyaktighet
- e) annen dokumentasjon som kommunen trenger for å gjennomføre og matrikkelføre forretningen.

Kartverket har utformet eget skjema for rekvisisjon som følger disse kravene. Skjemaet er å finne på kartverket.no og finnes ved å søke etter "Skjemaer for matrikkel" i søkevinduet øverst til høyre.

Kurs i matrikkelføring - Lovkurs

For noen konkrete sakstyper er det gitt særskilte krav til nødvendige opplysninger eller krav om ytterligere dokumentasjon. Dette følger av mf § fjerde til sjette ledd:

(4) Ved matrikulering av umatrikulert grunn skal rekvisisjonen også omfatte dokumentasjon som bekrefter eiendomsretten eller festeretten.

(5) Ved registrering av uregistrert jordsameie eller endring i sameiere eller sameieandel for jordsameie, skal rekvisisjonen også opplyse om hvem som er antatt å ha andeler i sameiet og størrelsen på andelene.

(6) Ved grensejustering og arealoverføring skal rekvisisjonen også ha underskrift av registrerte eiere og registrerte festere til de matrikkelenhetene som skal ha endret grense, unntatt når forretningen er rekvirert etter matrikkellova § 9 bokstav c eller f. Kommunen kan kreve at det gjennom rekvisisjon av grensejustering blir dokumentert at justeringen ikke vil være i strid med vedtatt arealplan, konsesjonsgrenser eller andre bestemmelser i eller med hjemmel i lov.

Til alle de nevnte bestemmelsene over har Miljøverndepartementet gitt utdypende merknader til. Disse er å finne i "Matrikkellova – kommentarer til lov og forskrift" (ofte kalt "samledokumentet") som er å finne på kartverket.no under siden som heter "Matrikkelloven med tilhørende rettskilder" under punkt 2.2.

Som dere vil se finnes det to ulike rekvisisjonsskjema. Et for saker som krever tillatelse etter pbl, og et for saker som ikke krever tillatelse etter pbl. Rekvisisjon om oppmålingsforretning kan altså settes frem sammen med søknad om oppretting eller endring av matrikkelenhet etter plan- og bygningsloven. Departementet skriver følgende om dette i sin merknad til mf § 23 tredje ledd:

I så fall må vilkårene for tillatelse etter plan- og bygningsloven være oppfylt, herunder kravene til varslings, jf. plan- og bygningsloven §§ 21-2 sjette ledd og 21-3. Det kan søkes om oppretting eller endring av matrikkelenhet etter plan- og bygningsloven uten samtidig å kreve oppmålingsforretning. Rekvisisjon av oppmålingsforretning må være satt fram senest tre år etter vedtaket om oppretting eller endring av matrikkelenhet er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9 fjerde ledd.

Matrikkelloven forutsetter at gyldig tillatelse etter pbl eller eierseksjonsloven senest foreligger på matrikkelføringstidspunktet. Dette innebærer at det kan rekvireres og gjennomføres oppmålingsforretning før slik tillatelse er gitt. Dette mener både departementet og Kartverket at kommunene bør være svært forsiktige med å akseptere. Dersom det blir gjennomført oppmålingsforretning og det så viser seg at man ikke får tillatelse etter pbl. Da har partene brukt penger på en oppmålingsforretning uten å få den gjennomført. Se hva departementet skriver om dette i sin merknad til mf § 23 tredje ledd:

Matrikkellova forutsetter at tillatelse etter plan- og bygningsloven senest foreligger ved matrikulering. Det innebærer at det i prinsippet kan rekvireres og gjennomføres oppmålingsforretning før tillatelse etter plan og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m er gitt. Kommunen bør i praksis være svært forsiktig med å akseptere en slik framgangsmåte. Framgangsmåten forutsetter nøye avklaring av den myndighet kommunens representanter skal kunne opptre med, bl.a. i forhold til plan- og bygningsloven. Det er viktig at partene blir informert om videre saksbehandling, og den usikkerheten framgangsmåten innebærer. Etterfølgende behandling etter plan- og bygningsloven kan bl.a. medføre at tillatelse ikke blir gitt. Fristen for å

Kurs i matrikkelføring - Lovkurs

matrikkelføre saken vil ikke begynne å løpe før tillatelsen etter plan- og bygningsloven foreligger, jf. matrikkelforskriften § 18 andre ledd.

Behandling av rekvisisjon

Jf. mf § 6 skal kommunen kontrollere om rekvisisjonen har feil eller mangler på mottakstidspunktet:

§ 6 Kontroll av rekvisisjon og krav om matrikkelføring

Kommunen skal kontrollere om rekvisisjon av oppmålingsforretning eller krav om matrikkelføring har mangler eller feil når kommunen tar i mot rekvisisjonen eller kravet. Finner kommunen at rekvisisjonen eller kravet må rettes, skal kommunen underrette den som har satt fram rekvisisjonen eller kravet, om hva som må rettes. Etterkommer ikke vedkommende kommunens krav innen fastsatt frist, kan kommunen avvise rekvisisjonen eller kravet om matrikkelføring.

Dersom rekvisisjonen ikke tilfredsstiller kravene skal kommunen be rekvirent om å rette rekvisisjonen innen en fastsatt frist. Departementet skriver følgende i sin kommentar til mf § 6:

Kommunen kan avvise krav om matrikkelføring som ikke tilfredsstiller kravene i matrikkellova. Avvisningen skal være skriftlig og grunngitt. Kommunen skal sette frist for å rette mangelen, jf. matrikkellova § 22 første ledd. Kommunen kan også avvise rekvisisjon om klarlegging av eksisterende grense etter matrikkellova § 17 første ledd bokstav a, dersom det tidligere er holdt oppmålingsforretning, eller tilsvarende forretning etter annen eller tidligere lovgiving, over vedkommende grense, jf. matrikkellova § 35 andre ledd. Begrepet «tilsvarende forretning» kan også omfatte sak for jordskifteretten, se merknad til matrikkelforskriften § 2. Kommunen kan ikke avvise en sak uten at den som har satt fram saken har fått en mulighet til å rette kravet dersom dette lar seg gjøre, jf. forvaltningsloven § 11. Det kan være ulik grad av mangel eller feil. Ved uvesentlige feil som ikke vil påvirke utfallet av saken bør kommunen matrikkelføre saken uten å kreve retting. Er det feil av slik art at det kan påvirke utfallet av saken eller at kommune ikke kan utøve en betryggende saksbehandling, jf. forvaltningsloven § 17, må parten underrettes og få mulighet til å komme med utfyllende opplysninger.

Det å avvise en rekvisisjon er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven og kan påklages jf. ml § 46 første ledd bokstav l)

Enkeltvedtak etter denne lova kan klagast på etter kapittel IV til VI i forvaltningslova. Det kan alltid klagast over vedtak om:

[...]

l) avslag på rekvisisjon av oppmålingsforretning, jf. § 35 første ledd.

Matrikulering uten fullført oppmålingsforretning (MUF)

Som nevnt kan kommunen jf. ml § 6 andre ledd, etter søknad fra rekvirent, føre ny matrikkelenhet inn i matrikkelen uten at oppmålingsforretningen er fullført dersom det foreligger særlige grunner.

Dette kan være aktuelt i enkelte tilfeller der det ikke er hensiktsmessig å merke og måle grensene med det samme. Reglene for MUF er utdypet i mf § 25:

Kurs i matrikkelføring - Lovkurs

§ 25 Opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning

(1) Når det foreligger særlige grunner, kan rekvirenten søke om at ny matrikkelenhet blir opprettet før oppmålingsforretning er fullført, jf. matrikkellova § 6 andre ledd. Søknaden skal være begrunnet og være vedlagt et kart som viser en fullstendig oversikt over samtlige grenser for enheten på en tilstrekkelig nøyaktig og entydig måte slik at foreløpige grenser kan føres inn i matrikkelen samtidig med at enheten blir opprettet. Kommunen kan kreve at partene i forvegen gis anledning til å møtes i marka for å ta stilling til eksisterende og foreløpige grenser.

(2) Med særlige grunner menes bl.a. tilfeller der det er formålstjenelig at grensene først blir endelig merket etter at området er opparbeidet med veger eller annen infrastruktur, og grensene for enheten er fastsatt i vedtatt reguleringsplan eller liknende.

(3) Før enheten blir opprettet, skal kommunen sette en frist for når oppmålingsforretningen skal være fullført. Det kan ikke settes lengre frist enn to år regnet fra tinglysningstidspunktet for opprettelsen av matrikkelenheten. I sak som ikke krever tinglysning, regnes fristen fra tidspunktet for opprettelsen i matrikkelen. Men departementet har sagt at dette med særlige grunner skal tolkes strengt, og at det kun er den særlige grunnen nevnt i mf § 25 andre ledd som er særlig grunn.

Det er altså strenge krav til å kunne benytte seg av denne muligheten. Søknaden skal være begrunnet og det skal følge med et kart som viser alle grenser på en så tilstrekkelig nøyaktig og entydig måte slik at midlertidige grenser kan føres inn i matrikkelen. Kartverket har spurt departementet hva som kan være særlige grunner og har fått til svar at særlige grunner kan tolkes strengt, og at det kun er særlige grunner nevnt i mf § 25 andre ledd som er særlig grunn. Altså der det er formålstjenelig at grensene først blir endelig merket og målt etter at området er opparbeidet med veger eller annen infrastruktur, og at grensene er fastsatt i vedtatt reguleringsplan eller lignende. De sier også i sin merknad til mf § 25 at *"Dersom eksisterende grenser ikke er kjent med tilstrekkelig sikkerhet og nøyaktighet, vil det som regel ikke være mulig å opprette ny matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning."* Og videre: *"Forhold på kommunens side, så som sykdom, manglende kapasitet eller kompetanse, kan ikke begrunne unntak fra dette."* Vanskelige værforhold er heller ikke særlig grunn.

Det skal settes en frist for fullføring av forretningen, og denne kan ikke være mer enn to år, jf. mf § 25 tredje ledd. Dersom kommunen ikke fullfører forretningen innen fastsatt frist jf. ml § 35 tredje ledd:

Fylkesmannen kan fatte vedtak om fullføring og matrikkelføring av oppmålingsforretning som ikke er fullført eller matrikkelført innan oppgitt frist, for kommunen si rekning.

Ytterligere regler om fullføring av forretning etter vedtak av fylkesmannen finnes i ml § 26:

(1) Fylkesmannen skal varsle kommunen tre uker før det blir gjort vedtak om fullføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova § 35 tredje ledd.

(2) Når fylkesmannen har fattet vedtak om fullføring av oppmålingsforretning for kommunen sin regning, skal Statens kartverk bistå fylkesmannen med utarbeiding av grunnlag for utsetting av oppdraget, utforming av kontrakt for arbeidet og kontroll av det utførte arbeidet. Fylkesmannen skal være oppdragsgiver og inngå kontrakt med den som utfører oppdraget. Kommunen skal straks oversende sakens

Kurs i matrikkelføring - Lovkurs

dokumenter til fylkesmannen og bistå fylkesmannen så langt det er nødvendig for å gjennomføre og matrikkelføre oppmålingsforretningen.

(3) Fylkesmannen kan vedta at Statens kartverk, eller en kommune fylkesmannen har inngått avtale med, skal stå for matrikkelføringen av forretningen. 145

(4) Når fylkesmannens vedtak er gjennomført, skal kommunen som vedtaket er rettet mot, få oversendt dokumenter som gjelder oppmålingsforretningen og matrikkelføringen for arkivering. Kommunen er ansvarlig for behandling av alle klager i førsteinstans på vedtak om forhold nevnt i matrikkellova § 46 første ledd.

Oppmålingsforretningen

Dette er et kurs for de som skal føre matrikkelen, det er ikke et kurs i gjennomføring av oppmålingsforretningen. Det er likevel viktig for den som skal føre matrikkelen å vite hva som skjer under en oppmålingsforretning fordi før matrikkelføringen skal det kontrolleres at alle regler og vilkår er fulgt slik at forretningen kan føres inn i matrikkelen. Dersom den som fører matrikkelen kommer til at landmåleren ikke har fulgt reglene for gjennomføring av oppmålingsforretningen skal ikke forretningen føres i matrikkelen. Det er ved matrikkelføringen at enkeltvedtaket blir tatt.

Varsel om oppmålingsforretning

Hvem som skal ha varsel om oppmålingsforretning fremgår av mf § 37 første til fjerde ledd:

(1) Varsel om oppmålingsforretning skal sendes til rekvirenten, registrert eier og registrert fester til enheten forretningen gjelder. Gjelder forretningen uteareal til eierseksjon, skal varsel sendes både til registrert eier av eierseksjonssameiet og registrert eier av involvert seksjon.

(2) Andre som skal varsles er

- a) registrert eier og registrert fester av tilstøtende matrikkelenhet. Dersom forretningen gjelder uteareal til eierseksjon, skal varsel sendes både til registrert eier av eierseksjonssameiet og registrert eier av berørt seksjon
- b) registrert eier og registrert fester av matrikkelenhet på motsatt side av veg, dersom grenseforløpet, kombinert med en bestemt vegbredde fastlagt av kommunen, får betydning for matrikkelenheten
- c) den som har godtgjort å være eier eller fester av berørt grunn
- d) den som står oppført som rettighetshaver til stedbunden rettighet i grunnboken, dersom rettigheten berøres av endrede grenser i oppmålingsforretningen, eller den som har godtgjort å ha slik rettighet.

(3) 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.

Kurs i matrikkelføring - Lovkurs

(4) Når den som skal varsles etter første til tredje ledd er et sameie organisert med eget styre, kan varsel sendes vedkommende styreleder.

Mens femte til niende ledd omhandler regler for hvordan varslingen skal skje, hva varselet skal inneholde og hva varselet skal anmode partene om.

(5) Varselet skal gis på dokumenterbar måte senest to uker før oppmålingsforretningen. Partene kan godta kortere frist og annen varsling.

(6) Varselet skal inneholde opplysning om

- tid og sted for forretningen
- hvilken matrikkelenhet forretningen gjelder (matrikkelenhet, hjemmelsforhold)
- hva forretningen gjelder
- hvem som blir varslet og i hvilken egenskap (rekvirent, nabo mv.)
- den videre saksgangen
- klageadgang, klagefrist og til hvem eventuell klage skal settes fram.

(7) Varselet skal anmode partene om å

- påvise sine grenser og stedbundne rettigheter under forretningen
- sende kopi til kommunen av eventuelle dokumenter som kan bidra til å belyse forholdene (skylddelingsforretninger, festesedler, sak for jordskifteretten, skjønnsdokumenter med kart mv.)
- gi melding til kommunen så snart som mulig dersom en kjenner til at andre enn dem som er nevnt i varselet, kan bli berørt av forretningen.

(8) Gjelder en oppmålingsforretning samtlige grenser i en del av kommunen, kan innkalling til orienterende møte skje ved annonser, oppslag e.l. Til senere møter gjelder reglene om varsling i første til sjuende ledd.

(9) Dersom en sak stanser opp fordi det er nytteløst å få klarlagt hvem som er part, eller hvor varsel skal sendes, kan varsling skje ved lysing i Norsk lysingsblad og én eller flere lokalaviser. Varselet skal i slike tilfeller være gitt minst to uker på forhånd regnet fra den dagen kunngjøringen sto i Norsk lysingsblad.

Varsel etter niende ledd erstatter ikke de som kan nås direkte, jf. departementets merknad til mf § 37 niende ledd.

Før matrikkelføringen må den som fører matrikkelen kontrollere at alle berørte parter har fått varsel. Dette må fremgå av dokumentasjonen den som fører matrikkelen får av landmåleren.

Kartveket har utarbeidet et skjema til bruk for varsling om oppmålingsforretning. Skjemaet finnes enkelt ved å gå inn på kartverket.no og søke på "skjeamer for matrikkel" i søkevinduet øverst til høyre.

Gjennomføring av oppmålingsforretningen

Hva er oppmålingsforretning?

(kilde: merknad til matrikkelloven §§ 33 og 46)

Oppmålingsforretning går ut på å klarlegge og beskrive grenser og retter i tråd med partene sine påstander og fremlagte dokumenter, og ellers bringe frem opplysninger

Kurs i matrikkelføring - Lovkurs

og dokumentasjon som er nødvendig for matrikkelføring og eventuell tinglysing, jf. ml §§ 3 bokstav h) og 33 første ledd. Den som utfører oppmålingsforretningen skal ta vare på alle parter sine interesser og utføre forretninga i samsvar med god landmålerskikk.

Oppmålingsforretning er etter matrikkelloven å anse som en offentlig myndighetsoppgave. Det medfører bl.a. at både den som leder oppmålingsforretningen (landmåleren, *defineres i matrikkelforskriften § 2 bokstav a*) og eventuelle assistenter må forholde seg til forvaltningsloven, og f.eks. ikke opptre som rådgiver for en part mer enn for de andre partene.

Samtidig regnes ikke gjennomføringen av selve oppmålingsforretningen som et enkeltvedtak, men det er likevel slik at det kan klages på utførelsen av oppmålingsforretningen. Uten å gå dypere inn i det emnet i dette kurset her, så kan vi nevne at bl.a. forhold knyttet til varslingen av oppmålingsforretningen og om oppmålingsforretningen er gjennomført i samsvar med god landmålerskikk kan være klagegrunnlag.

I og med det er matrikkelføringen som regnes som enkeltvedtak / vedtak, og ikke oppmålingsforretningen, så vil klagefristen, også for forhold knyttet til oppmålingsforretningen, regnes fra tidspunktet som underretning om matrikkelføringen kommer frem til partene.

Beskrive grenser og retter i tråd med partene sine påstander og fremlagte dokumenter

(kilde: matrikkelloven § 33, tredje ledd med merknader, Miljøverndepartement v/ Dag Høgvard sitt foredrag "Eiendomsgrenser på plan og i marka" på Areal og eiendom 8. mars 2012 og Miljøverndepartementets prinsipputtalelser til matrikkelloven juni 2012 med ref 201100593-/DH)

Nye grenser

Nye grenser skal som hovedregel måles og merkes i samsvar med tillatelsen fra kommunen. Hvis forholdene i marka tilsier det, kan landmåler etter ønske fra rekvirenten likevel gjøre mindre avvik. Dette kan etter omstendighetene kreve tillatelse også fra andre parter enn rekvirenten.

Hva som er ment med mindre avvik vil være avhengig av hvordan delingstillatelsen er utformet, de gjeldende arealplanbestemmelsene m.m. Grensen for hva som maksimalt vil være lov å justere en eksisterende grense etter reglene om grensejustering (*matrikkelforskriften § 34, tredje ledd*), vil også være maksimal grense for hva som er lov å regne som mindre avvik ved etablering av ny grense.

Eksisterende grenser

Landmåler er også for eksisterende grenser bundet av eventuelle tillatelser som ligger til grunn for etableringen av grensen, selv om det i mange tilfeller vil være rom for et visst skjønn. Landmåler plikter dessuten å opptre lojalt overfor generelle rammevilkår for miljø og arealbruk, jf. NOU 1999: 1 kapittel 15.4.8. Dersom landmåler mener at partene peker på "feil" grense, bør han eller hun likevel være varsom med å overprøve partene under oppmålingsforretningen. Det kan være at den grensen partene peker på er lovlig etablert, og derfor må betraktes som "eksisterende". Kommunen må i alle tilfeller ta stilling til spørsmålet før matrikkelføringen. Landmåler er heller ikke tvunget til å avbryte forretningen dersom han eller hun mener det er nødvendig med søknad

Kurs i matrikkelføring - Lovkurs

om tillatelse eller dispensasjon. Det er tilstrekkelig at tillatelse eller dispensasjon foreligger før matrikkelføringen, selv om en slik framgangsmåte krever forsiktighet.

Noen merknader

Selv om landmåler skal beskrive grensene i tråd med partene sine påstander, så er det slik at partenes påstander, både for nye og eksisterende grenser, må holde seg innenfor den offentlige tillatelsen som gjelder for etableringen av den aktuelle grensen. Noen ganger vil den offentlige tillatelsen kunne romme litt spillerom, andre ganger vil tillatelsen være så konkret at det ikke er noe slikt spillerom. Merk også at det i forhold til mindre avvik for nye grenser er rekvirenten som er gitt en hjemmel til å be om avvik.

For deg som fører matrikkelen er det viktig å merke seg, slik det kommer frem ovenfor, at landmåler kan ha merket og målt grensen i marka på en måte kommunen i forbindelse med matrikkelføringen vil kunne måtte si nei til, eller kreve at det foretas en ny saksbehandling etter plan- og bygningsloven før resultatet av forretningen evt. kan føres i matrikkelen.

Omtvistet eller usikker grense

Det kan under forretningen oppstå tvist eller uenighet om en eksisterende grense. Mf § 39 har bestemmelser om dette:

- (1) Dersom det under forretningen ikke oppnås enighet om eksisterende grense, skal landmåleren beskrive og eventuelt måle inn partenes påstander. Påstandene må ikke merkes i marka med godkjente grensemerker eller på annen måte som kan forveksles med godkjent merking. Eksisterende merker skal ikke endres.
- (2) Landmåleren kan utsette den delen av forretningen som gjelder den omtvistede eller usikre grensen i inntil fire uker. Landmåleren kan sette annen frist etter avtale med rekvirenten. Landmåleren kan gjøre tilsvarende avtale med rekvirenten om utsetting av del av forretning som gjelder ny grense, dersom landmåleren finner det hensiktsmessig.

Departementet har utdypet dette i sin merknad til mf § 39:

Til § 39 Omtvistet eller usikker grense

Oppstår det tvist om grense, og partene ikke kommer til enighet skal det framgå av grunnlaget for matrikkelføringen, jf. matrikkellova § 33 andre ledd.

Landmåleren og andre som er med og utfører oppmålingsforretningen, skal behandle partene på en nøytral måte. Selv om den ene partens påstand framstår som urimelig eller åpenbart uriktig, skal landmåleren likevel sørge for at påstanden blir dokumentert på en uhildet måte.

Oppstår det usikkerhet eller tvist om ny grense er hovedreglen at landmåleren skal merke og måle i samsvar med tillatelsen som er gitt av kommunen. Partene kan gis en kort frist for å få revidert tillatelsen. Dersom tvist eller usikre forhold om ny grense gjelder tredjepart, og tredjepart viser til en eksisterende grense, skal denne registreres som en partspåstand, selv om den nye grensen blir merket og målt inn. Også i slike tilfeller kan partene få en kort frist til å avklare forholdet eller revidere tillatelsen.

Ved omtvistet grense skal landmåleren, etter å ha forsøkt meklings, informere partene om andre aktuelle metoder for tvisteløsning. Tvist kan enten løses ved at partene kommer fram til en minnelig løsning, avtaler voldgift eller bringer saken inn

Kurs i matrikkelføring - Lovkurs

for avgjørelse i jordskifterett eller tingrett. Landmåleren bør være varsom med å gi råd om valg av en bestemt løsning.

Dersom noen som er varslet, ikke møter, verken personlig eller ved fullmektig, avgjør landmåleren om forretningen likevel skal gjennomføres eller utsettes. Om landmålens vurdering uttaler Bertelsen (1999) til daværende delingslov:

«I vurderingen må det tas hensyn til årsaken til manglende fremmøte og sannsynligheten for at en utsettelse kan bidra til en bedre avklaring av grenseforholdene. Det vil naturligvis være god grunn til å utsette forretningen dersom en part som må forventes å sitte inne med mye kunnskap om uavklarte grenser, er forhindret fra å møte på grunn av sykdom. Er det derimot en nabo mot en grense som er klarlagt ved tidligere kartforretning som ikke møter, vil det som oftest være helt ubetenkelig å fullføre forretningen uten utsettelse.»

NOU 1999: 1 uttaler, jf. kap 15.4.7 s. 123:

«Det er likevel av stor betydning for landmåler og partene å ha mulighet til å knytte selve gjennomføringen opp mot bestemte frister. Landmåler har behov for å kunne støtte seg på en regel om frist for varsling, for å få fullført saken der en eller flere av partene trenerer, eller viser liten interesse i å møte frem.»

Hvilke grensestrekninger som er omtvistet/usikre skal fremgå av protokollen. Slike grensestrekninger registreres i matrikkelen med egenskapen omtvistet/usikker grense. Dersom det er to påstander om hvor grensen går skal begge påstander registreres i matrikkelen som omtvistet/usikker, i tillegg skal teigen i mellom grensepåstandene også registreres egenskapen omtvistet/usikker.

Merking og måling av grenser

Hovedregelen er at alle grenser skal merkes og måles i oppmålingsforretningen. Det er likevel noen unntak jf. ml § 34:

I oppmålingsforretning for ny grunneigedom, ny festegrund, nytt jordsameige og uteareal til eigarseksjon, skal alle grensene merkjast og målast i marka og oppgavast med koordinatar. Merking og måling er ikkje nødvendig for grenser som er tilfredsstillande merkete og koordinatbestemte i tidlegare forretning eller sak for jordskifteretten, eller når det er løyve til dette etter § 10 fjerde ledd. Koordinatane skal fastsetjast i eit geodetisk grunnlag godkjent av sentral matrikelstyresmakt.

Anleggseigedom skal kartfestast på tilsvarande måte. For punktfeste skal festepunktet vere merkt og målt.

For matrikulering av umatrikulert grunneigedom, umatrikulert festegrund og registrering av jordsameige, er det tilstrekkeleg at grensene blir viste på kart godkjent av kommunen for slik bruk.

Reglane om merking og måling gjeld tilsvarande for arealoverføring, grensejustering og klarlegging av eksisterande grense.

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om merking, måling og kartfesting av matrikkeleiningar, under dette om når grensemerking kan utelatast.

Dette er utdypet i merknaden til mf § 34 i ot.prp. nr. 70 (2004-2005)

Kurs i matrikkelføring - Lovkurs

Som hovedregel skal *alle* grensene for den nyoppretta matrikkeleininga merkjast og målast. Unntak gjeld når eksisterande grenselinjer eller grensepunkt er tilfredsstillande merkte og målte frå før. Det gjeld for grenselinjer eller grensepunkt som er merkte og målte etter denne lova. Det same gjeld grenselinjer eller grensepunkt som er merkte og koordinatbestemte etter tilsvarande krav som etter lova her, i sak for jordskifterettane eller forretningar etter tidlegare lovverk. Har slike merke komme bort, skal grensa merkjast på nytt. Kommunen kan etter § 10 fjerde ledd i særskilde høve gi løyve til å utelate merking og måling av eksisterande grenser. Reglar om merking, og om når merking kan utelatast, for eksempel ved yttergrenser mot sjø, må elles regulerast nærare i forskrift. Andre føresegner i lova om gjennomføring av oppmålingsforretning, under dette om varsling av partar, protokoll etc., gjeld sjølv om grensene ikkje skal merkjast og målast. Reglane om merking og måling gjeld tilsvarande for arealoverføring, grensejustering og klarlegging av eksisterande grense. Reglane om merking og måling etter denne føresegna gjeld ikkje for avtale om eksisterande grense etter § 19. Krava til merking og måling av grensene blir nærare regulerte i forskrift. Føresegna gjeld alle matrikkeleiningar, under dette punkt for punktfeste. For eigarseksjonar er føresegna berre relevant i høve til uteareal. Grensepunkt skal målast inn så nøyaktig 79 som brukeleg er for å føre matrikkelkartet over det aktuelle området, og som elles går fram av standard for grensemåling og kartlegging. Det skal nyttast godkjende grensemerke. Landmålarføretaket må fjerne grensemerke som blir sette ned feil eller i samband med oppmålingsforretning som blir nekta matrikkelført.

Matrikkeloven § 10 og mf § 40 – 42 har ytterligere regler om unntak for merking og måling av grenser

Matrikkeloven § 10 om felles vilkår for å matrikkelføre ny matrikkeleining (matrikulering) fjerde ledd:

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 formålstenleg å krevje måling eller merking av vedkommande grense.

Matrikkelforskriften § 40 om oppmålingsforretning uten grensemerking:

(1) Kart som brukes som grunnlag for føring av grenser for umatrikulert grunn eller jordsameie i matrikkelen, skal være basert på best tilgjengelig offentlig kartverk.

(2) Der uteareal til eierseksjoner er entydig fastsatt med koordinater, og utearealets avgrensning er synlig i terrenget som entydig forlengelse av sameiets bygninger, er det ikke krav om grensemerking i sammenheng med oppmålingsforretning. Dersom partene ønsker det, kan slik oppmålingsforretning gjennomføres uten oppmøte i marka.

Matrikkelforskriften § 41 om merking og måling av grenser:

(1) Ved merking av nye grenser eller nymerking av eksisterende grenser, skal det brukes merker godkjent av Statens kartverk. Grensemerker plasseres i alle knekkpunkter.

Kurs i matrikkelføring - Lovkurs

(2) Grensemerking kan utelates når det etter landmålers vurdering kan medføre vesentlig ulempe eller fare, eller det på annen måte er uhensiktsmessig å sette ned godkjent grensemerke i det aktuelle punktet. Der grensemerking utelates, skal grenseforløpet koordinatbestemmes og beskrives.

(3) Kommunen skal fjerne grensemerker som er satt ned feil, eller som er satt ned ved oppmålingsforretning som blir nektet matrikkelført. Kommunen kan fjerne grensemerker som etter oppmålingsforretning eller sammenslåing av matrikkelenheter ikke lenger er del av en grense. Merker som fjernes, skal dokumenteres.

(4) Grensepunktene skal koordinatbestemmes i geodetisk grunnlag godkjent av Statens kartverk. Det skal opplyses med hvilken målemetode og kvalitet koordinatbestemmelsen er gjort. Punktene skal måles med nøyaktighet som oppfyller krav i gjeldende standarder godkjent av Statens kartverk.

(5) Måle- og beregningsarbeidene skal dokumenteres i samsvar med gjeldende standarder godkjent av Statens kartverk.

Matrikkelforskriften § 42 om unntak fra kravet om fullstendig merking og måling av ny matrikkelenhet:

Ny matrikkelenhet større enn 100 daa kan opprettes uten at alle eksisterende grenser blir merket og målt. Arealet for den nye enheten skal i kommuneplanens arealdel i hovedsak være angitt som landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift. Unntaket gjelder ikke eksisterende grenser mot areal som blir brukt eller skal brukes til bolig-, fritids- eller ervervsbebyggelse utenom primærnæring.

Departementet har gitt utdypende merknader til alle disse som vi anbefaler å lese. Disse finnes i dokumentet "Matrikkellova – kommentarer til lov og forskrift" (samledokumentet). Som nevnt tidligere finnes dette dokumentet på Kartverkets nettsider om matrikkelloven med tilhørende rettskilder under punkt 2.2.

Alle disse unntakene fører til at dokumentasjonen fra landmåleren fra oppmålingsforretningen vil kunne være ulik fra sak til sak. Dersom det dreier seg om registrering av et uregistrert jordsameie vil den som fører matrikkelen kun kunne få det "beste tilgjengelige offentlige kartverk" (jf. mf § 40 første ledd) og ikke en sosifil med måledata som viser kvalitet og målemetode også videre. Mens i en oppretting av en ny grunneiendom hvor eksisterende grenser i marka tilfredsstillende merket og målt fra før, vil ikke eksisterende grensepunkt som også skal definere grensene for den nye enheten, bli målt eller merket på nytt. Den som fører matrikkelen vil i slike tilfeller kun få (nye) måledata for nye grensepunkt.

Protokollen

Regler for hva protokollen skal inneholde opplysninger om finnes i mf § 38:

(1) Protokoll fra oppmålingsforretningen skal inneholde opplysninger om

- a) bakgrunnen for oppmålingsforretningen, herunder
 - saksreferanse, dato og sted for forretningen
 - forretningens formål
 - hvilke matrikkelenheter forretningen gjelder
 - hvem som rekvirerte forretningen

Kurs i matrikkelføring - Lovkurs

- referanse for kommunens tillatelse etter plan- og bygningsloven og når den er gitt
- når oppmålingsforretningen er rekvirert
- vedtak om utsatt oppmålingsforretning

b) varsling og oppmøte, herunder

- dato for varsling, varslingsmåten og eventuelle merknader til varslingen
- hvem som er varslet, hvilken matrikkelenhet vedkommende representerer og i hvilken egenskap vedkommende møter, og om vedkommende har møtt eller ikke
- parter som ikke er varslet
- navn og underskrift fra de frammøtte partene

c) forretningens gang, herunder

- framlagte dokumenter som beskriver aktuelle grenser og rettsforhold
- beskrivelse av grenser og grensemerker, punkt for punktfester, inngåtte forlik, voldgift og spesielle partspåstander
- avtaler om grensejusteringer med partenes underskrift
- beskrivelse av rettighetsforhold, hvordan rettighetsforholdene skal være etter forretning, inngåtte forlik, avtaler om avløsning eller flytting, voldgift og spesielle partspåstander

d) den som utfører oppmålingsforretningen står i noe personlig eller økonomisk forhold til noen av partene og hvordan partene eventuelt er informert om dette.

(2) Protokollen skal inneholde et kart med påtegning som tydelig viser hvor grenser og grensemerker ligger i forhold til hverandre og tilstøtende matrikkelenheter. Kartet skal være basert på en utskrift fra matrikkelen på tidspunktet for oppmålingsforretningen.

Kartverket har utarbeidet skjema for protokoll. Denne er å finne ved å søke på "skjemaer for matrikkel" i søkefeltet øverst til høyre på kartverket.no.

Matrikkelføring

Kontroll før matrikkelføring

Før resultatet av en oppmålingsforretning kan føres i matrikkelen må det formelle grunnlaget for forretningen kontrolleres. Dette gjelder også når kommunene har organisert seg slik at landmåler og den som fører matrikkelen er samme én og samme person. På matrikkelføringstidspunktet må man i slike tilfeller kontrollere seg selv for å være sikker på at man gjorde de riktige tingene som landmåler.

I saker som gjelder oppretting av nye matrikkelenheter og arealoverføring må alle vilkår i ml § 10 være oppfylt før matrikkelføringen. Dette må senest kontrolleres på matrikkelføringstidspunktet. Matrikkelloven § 10 omhandler felles for å matrikkelføre nye matrikkelenheter (som også inkluderer arealoverføring). Bestemmelsen er gjengitt under, men vi kommer til å gå nærmere inn på denne i foredraget og artikkelen om oppretting av nye matrikkelenheter. Vi går dermed ikke gjennom innholdet av den her.

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

Før ny grunneigedom, ny anleggseigedom, ny festegrunn eller nytt jordsameige kan opprettast i matrikkelen, må det liggje føre løyve etter plan- og bygningslova §

Kurs i matrikkelføring - Lovkurs

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 formålstenleg 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 unntak frå plikt til matrikulering.

Videre må den som fører matrikkelen på matrikkelføringstidspunktet kontrollere at alle særskilte vilkår er oppfylt. Hva de særskilte vilkårene er avhenger av hvilken sakstype som er rekvirert. De særskilte vilkårene for de ulike sakstypene fremgår av ml §§ 11-17 og mf §§ 28-36. For å ta et eksempel er de særskilte vilkårene for oppretting av ny anleggseiendom gitt i ml § 11 og mf § 29. Disse vilkårene vil bli gjennomgått i foredragene og artiklene om de ulike sakstypene for matrikkelenhet senere i kurset.

Hva som ellers skal kontrolleres fremgår av mf § 27 om dokumentasjon og felles vilkår for matrikkelføring i saker som krever oppmålingsforretning:

(1) Ved matrikkelføring av sak som krever oppmålingsforretning, skal kommunen kontrollere at alle nødvendige offentlige tillatelser og annen nødvendig dokumentasjon foreligger, herunder

- a) protokoll for gjennomføring av forretningen
- b) redegjørelse for eventuelle avvik fra offentlige tillatelser
- c) hvilke matrikkelenheter ny matrikkelenhet opprettes fra eller på
- d) erklæring fra landmåler om at grunnboken, herunder bruksretter og servitutter, er undersøkt for de berørte arealene
- e) at landmåleren har informert partene om hvorvidt vedkommende er personlig eller økonomisk knyttet til noen av partene
- f) kart over grenser og grensemerker for den matrikkelenhet eller grensestreking som saken gjelder, måledata, beregninger og andre opplysninger som kreves for føring av matrikkelen
- g) hvilke grenser som er nye eller endret, og hvilke eksisterende grenser som inngår i forretningen uten endring.

(2) Kommunen skal herunder også kontrollere om

- a) rekvirenten fortsatt har hjemmel til å rekvirere oppmålingsforretning eller har hjemmel til å kreve matrikkelføring på tidspunktet for matrikkelføring
- b) det foreligger fullmakt fra part som er representert ved fullmektig, og om det går fram at fullmektigen på vegne av parten kan ta stilling til de forhold som kreves matrikkelført
- c) det foreligger nødvendige tillatelser for avvik gjort under oppmålingsforretningen

Kurs i matrikkelføring - Lovkurs

- d) det foreligger dokument som er nødvendig for å oppfylle vilkår fastsatt i kommunale tillatelser
- e) det foreligger dokumenter vedrørende rettigheter som partene ønsker tinglyst samtidig med matrikkelføringen
- f) det foreligger begrunnelse som oppfyller vilkårene for eventuelt ikke å merke eller måle alle grensene.

(3) Gjelder matrikkelføringen oppretting av ny matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning, skal det ligge ved særskilt begrunnelse.

Dette er utdypet av departementet i deres merknad til mf § 27. Dette er en omfattende (lang) merknad, men vi anser den som så viktig for dette kurset at vi referer store deler av den her:

[...]

Før resultatet av oppmålingsforretningen kan føres i matrikkelen, må det formelle grunnlaget for forretningen kontrolleres. Dette gjelder også når kommunen har organisert seg slik at samme person gjennomfører både oppmålingsforretningen og matrikkelføringen. Kommunen må bl.a. kontrollere at alle nødvendige offentlige tillatelser foreligger. Det gjelder i første rekke tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m for matrikulering av ny grunneiendom, ny anleggseiendom, ny festegrunn eller nytt jordsameie, samt arealoverføring.

Før oppretting av eierseksjon må kommunen fatte vedtak om seksjonering (seksjoneringsvedtak). Kommunen må sørge for å arkivere tegninger og annen dokumentasjon som ligger til grunn for vedtaket. Matrikkelføring av eierseksjon uten eget uteareal følger matrikkellova § 25 tredje ledd og ikke bestemmelsen her.

Kommunen skal kontrollere innholdet i protokollen i forbindelse med matrikkelføringen. Innhold i protokollen er definert i matrikkelforskriften § 38. Protokollen skal bl.a. dokumentere hvordan partene er varslet og hvem som møtte til forretningen, jf. matrikkelforskriften § 37 og § 38 første ledd bokstav b.

Landmåler skal aktivt medvirke til å rydde opp i rettighetsforholdene, jf. matrikkellova § 33 første ledd. Det er normalt tilstrekkelig at landmåler har undersøkt grunnboksbladet for avgivereiendommen(e). I tillegg må det gå fram at landmåleren har spurt partene om avgivereiendommene(e) har rettigheter på andre eiendommer, som ikke er tinglyst, og som eventuelt også skal gjelde for den utskilte enheten. Det skal også gå fram at landmåler har spurt partene om den nye matrikkelenheten skal ha noen andre rettigheter på (eller avledet fra) avgivereiendommene(e), enn de som går fram av kommunens tillatelse. Ut over dette bærer partene selv ansvaret for å avklare og dokumentere rettighetsforholdene. Når forholdene ligger til rette for det, bør landmåleren forsøke å mekle mellom partene for å oppnå enighet i omtvistede spørsmål.

Det er forvaltningslovens regler om habilitet som legges til grunn for vurderingen om det skal opplyses om tilknytning til en eller flere parter. Landmåleren er i utgangspunktet ikke inhabil selv om kommunen er part i saken, men landmåleren kan ikke representere kommunens eierinteresser. Tilsvarende gjelder for andre som utfører oppmålingsforretning på vegne av kommunen.

Første ledd. Dokumentasjon av bokstav b til e skal vanligvis gå fram av protokollen, jf. matrikkelforskriften § 38, og trenger ikke separat dokumentasjon. Dette må være ført inn på en entydig og klar måte slik at matrikkelfører med letthet kan se om forholdene er ivaretatt av landmåler.

Kurs i matrikkelføring - Lovkurs

Første ledd bokstav c. Krav til klarhet i eksisterende eiendomsforhold er et sentralt krav. Ny matrikkelenhet kan bare opprettes når det er klart hvilken enhet den nye enheten blir utskilt fra eller blir opprettet på, jf. matrikkellova § 10 andre ledd.

Det kan bl.a. innebære at umatrikulert grunn eller uregistret jordsameie må føres inn i matrikkelen før det kan opprettes nye matrikkelenheter i området. Det samme kan gjelde ved arealoverføring. Det kan også innebære krav om sammenslåing eller klargjøring av "interne" grenser innenfor en eiendomsenhet som i matrikkelkartet står oppført med flere bruksnummer. Ved oppretting av festegrund, må enheten festegrunden er en del av, alltid være ført inn i matrikkelen før festegrunden kan matrikuleres.

I tillegg til klarhet om de geografiske forholdene, kommer krav om hvem som kan kreve matrikkelføring, jf. matrikkellova § 9. Når den nye matrikkelenheten skal opprettes i grunnboken, vil tinglysingsmyndigheten kunne stille ytterligere krav om klarhet. Det gjelder bl.a. hjemmelsforholdet for enheten som den nye enheten blir opprettet på. Som hovedregel må f.eks. et jordsameie være registrert i matrikkelen og grunnboken før det kan skilles ut parseller fra sameiet, jf. matrikkellova § 9 første ledd bokstav a. I noen tilfeller vil rettighetshaver til parsellen dog ha et selvstendig krav på å få denne matrikulert, jf. matrikkellova § 9 første ledd bokstav b, c og h.

Det er viktig at kommunen tar hensyn til dette allerede ved behandlingen av delesøknaden etter plan- og bygningsloven.

Med «andre opplysninger» i *første ledd bokstav f* menes bl.a. opplysninger om representasjonspunkt.

Under *første ledd bokstav g* om hvilke grenser som er nye eller endret, og hvilke eksisterende grenser som inngår i forretningen uten endring, kan det skilles mellom: (1) verifisering av eksisterende grense, (2) endring i beskrivelsen av en eksisterende grense, (3) justering av eksisterende grense, (4) etablering av ny grense, (5) etablering av ny grense med avvik. Eksisterende grense regnes som uendret, selv om den er innmålt på nytt og det er satt ned nye grensemerker i den.

Andre ledd. Ved rekvisisjon av oppmålingsforretning skal det ikke settes fram særskilt krav om matrikkelføring. Når resultatet fra oppmålingsforretningen skal føres i matrikkelen, må det derfor kontrolleres at den som rekvirerte oppmålingsforretningen fortsatt har hjemmel til å kreve matrikkelføring. Der det er fullmektig som har rekvirert oppmålingsforretning, må fullmaktsforholdet kontrolleres. Fullmakt skal ikke være eldre enn 1 år på tidspunkt for matrikkelføring.

Dokumentasjon av hjemmelsgrunnlaget for å rekvirere forretningen vil etter omstendighetene variere avhengig av grunnlaget for rekvisisjonen, jf. de ulike situasjonene for krav om matrikkelføring som er regnet opp i matrikkellova § 9.

Hvis den kommunale tillatelsen forutsetter at det for eksempel må inngås avtale om atkomst, må det være inngått avtale som oppfyller kravene for tinglysing, før matrikkelføring kan skje.

I utgangspunktet kreves det original fullmakt. Fullmakten skal ikke være mer enn 1 år gammel. Se likevel merknad til matrikkelforskriften § 23 første ledd.

Andre ledd bokstav c. Nye grenser må settes ut i samsvar med kommunens tillatelse. Ønsker grunneier å endre ny grense, må han i utgangspunktet innhente tillatelse fra kommunen. Matrikkellova § 33 tredje ledd andre punktum åpner likevel for mindre avvik fra kommunens delingstillatelse for å kunne få «ei gagnleg grense

ut frå tilhøva i terrenget». Dette er omtalt i Ot.prp. nr. 57 (2006-2007) på følgende måte:

«Føresegna vidarefører reglane i delingslova § 3-2 første ledd om utføring av delingsforretning. Hovudregelen er at ny grense skal merkjast i samsvar med løyvet til kommunen. Dersom tilhøva i terrenget talar for det, kan den som utfører forretninga, etter ønske frå rekvirenten, likevel gjere mindre avvik. Etter omstenda kan dette òg krevje samtykke frå eventuelle andre partar, f.eks. kjøpar av ei involvert eining. Kva som er meint med mindre avvik vil vere avhengig av korleis delingsløyvet er utforma, dei gjeldande arealplanføresegnene, og storleiken på og lovleg arealbruk for dei involverte einingane. Departementet legg til grunn at mindre avvik etter denne føresegna som regel vil omfatte mindre areal enn det som kan overførast etter § 16 om grensejustering, og aldri kan gå ut over skrankane for grensejustering.»

Se også Sivilombudsmannens uttalelse i sak 2009/1608.

Andre ledd bokstav e gjelder i første rekke rettigheter som blir liggende på annet matrikelnummer etter at grensene er endret, men det kan også gjelde andre rettigheter som bør avklares i forbindelse med opprettelse av ny matrikkelenhet eller endring av grenser ved arealoverføring eller grensejustering. Avtaler som skal tinglyses, må settes opp slik at disse kan tinglyses samtidig med matrikkelføringen. Kommunen skal kontrollere at dokumentene foreligger som forutsatt i protokollen, men skal ikke godkjenne innholdet i dokumentene. Dette kan f.eks. gjelde dokumenter om sletting av rettigheter som ikke lenger skal gjelde, eller dokumenter som gjelder nye rettigheter. Dokumentasjonen kan også gjelde eksisterende rettigheter som fortsatt skal hvile på avgivereiendom eller som skal overføres fra avgivereiendom til ny eiendom som ledd i opprydding av rettighetsforholdene,

Det skal dokumenteres at det eventuelt er adgang for å unnlate merking og måling, og at dette ikke er til ulempe for matrikkelenheten, jf. *andre ledd bokstav f*. Krav til måling og dokumentasjon av grenser er gitt i matrikkelforskriften § 41.

Tredje ledd. Kommunen kan opprette ny matrikkelenhet uten at oppmålingsforretning er avsluttet om rekvirenten søker om dette og det foreligger særlige grunner.

Vær også oppmerksom på pbl § 31-9 fjerde ledd:

Tillatelse til tiltak etter § 20-1 første ledd bokstav m faller bort [...] dersom matrikkelføring vil være i strid med lov om eighedsregistrering.

Dette betyr at den som fører matrikkelen kan avvise en rekvisisjon om oppmålingsforretning hvor det både foreligger tillatelse til å opprette enheten etter pbl § 20-1 bokstav m) og hvor oppmålingsforretning er gjennomført. Dersom for eksempel du som fører matrikkelen finner at vilkårene for å opprette en anleggseiendom etter matrikkelloven § 11 og matrikkelforskriften § 29 ikke er til stedet, da faller tillatelsen etter pbl bort og du som fører matrikkelen kan være nødt til å avvise rekvisisjonen om oppmålingsforretning og nekte matrikkelføring. Dette med avvisning av rekvisisjon var inne på dette tidlige i artikkelen også. Matrikkelloven § 22 første ledd andre punktum sier som at "*krav om matrikkelføring som ikkje tilfredsstillar vilkåra etter denne lova, skal avvistas*".

Selve matrikkelføringen

Det finnes få regler i matrikkelloven om selve matrikkelføringen. Den generelle bestemmelsen om matrikkelføring finnes i ml § 22. Mye av reglene som er gjengitt i denne har vi allerede vært innom, eller er noe vi vil komme tilbake til i andre deler av kurset. Vi gjengir den derfor ikke her.

I neste, og siste, del av kurset i matrikkelføring – føringskurset – vil det bli gjennomgått hvordan man faktisk fører i matrikkelen.

Tinglysing

(kilde: "Ny agenda i kampen mot fattigdom" av statsminister Kjell Magne Bondevik, på trykk i VG 3. mai 2004)

Det er en ganske klar både sammenheng og funksjonsdeling mellom matrikkell / matrikkellov og grunnbok / tinglysingslov.

Svært forenklet (*sier da bl.a. ikke noe om nødvendigheten av folkeregisteret og enhetsregisteret – altså de to registrene som sammen med matrikkelen er landets basisregistre*) så gir helheten mellom matrikkell og grunnbok et land som Norge med en "allmenn privat eiendomsrett" store muligheter. Dette gjennom at fast eiendom blir til fungerende kapital som kan omsettes og pantsettes. Og gjennom at rettighetshavere på en enkel måte kan få bistand fra samfunnsinstanser som politi og rettsvesen om vedkommendes eiendomsrett "trues". Det er sannsynligvis vanskelig å beregne den enormt positive effekten dette gir for både enkeltpersoners, familiers, bedrifters og nasjonens økonomi.

Men et blikk over til Sverige, som kan sies å ha et velferdssamfunn og en økonomi som ikke skiller seg nevneverdig fra Norge, men som ikke har "Nordsjøen full av olje", gir oss kanskje en liten pekepinn på betydningen av det å ha en "allmenn privat eiendomsrett" med tilhørende pålitelig eiendoms- og rettighetsregistrering. En annen pekepinn kan vi kanskje få med å se hva statsminister Bondevik skreiv i en kronikk i 2004, der poenget var å synliggjøre eiendomsregistrering som en mulig del av fattigdomsbekjempelse i u-landene. Der skreiv Bondevik bl.a.: *"I Egypt har man beregnet at verdien av de fattiges uregistrerte eiendom ligger på om lag 241 milliarder dollar. Det er 55 ganger alle utenlandske investeringer i Egypt de siste 150 år, inkludert Suezkanalen"*.

Samtidig medfører helheten i eiendomsregistreringen at offentlige myndigheter enkelt kan få oversikt over hvem som kan bli berørt av nye planer og tiltak slik at disse kan varsles / involveres. Og det gjør det enkelt for offentlige myndigheter å administrere ordninger som gjelder rettigheter og plikter knyttet til fast eiendom. Samt enkelt å adressere til rette vedkommende vedtak som begrenser bruken av konkrete arealer (f.eks. vernevedtak).

Funksjonsdelingen mellom matrikkell og grunnbok

(kilde: matrikkelloven § 3 bokstav a), "Tinglysingsloven med kommentarer", 9. utg. av Austenå m.fl. s. 21 og www.kartverket.no)

Kurs i matrikkelføring - Lovkurs

Matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, og under dette: bygninger, boliger og adresser. Vi kan si at en i matrikkelen både har registrert "fysisk informasjon" om matrikkelenheter og bygninger, samt også adresser. Og det er videre gjennom matrikkelen at matrikkelenheter og adresser dannes, endres eller slettes. Gjennom matrikkelen er bl.a. landets areal knyttet opp til unike matrikkelnumre. Grunnboka er et rettighetsregister som ivaretar rettsvernfunksjonen. Og grunnbokas hovedoppgave er å gi opplysninger om hjemmelsforhold og heftelser vedrørende fast eiendom. Hovedregelen er at ingen kan selge, pantsette eller tinglyse andre heftelser på en matrikkelenhet uten samtykke fra hjemmelshaver.

Med unntak av i forbindelse med matrikulering, som omtales nedenfor under sammenhengen mellom matrikkel og grunnbok, så er tinglysing frivillig. Særlig i forbindelse med arveoppgjør er det en del matrikkelenheter hvor "eierskiftet" ikke tinglyses, og vi har i Norge flere tusen matrikkelenheter der hjemmelshaver er død (og har vært død lenge). Merk likevel at det er den som er registrert i grunnboka som har status som hjemmelshaver, og som da også etter matrikkeloven § 9 a) er den som kan kreve matrikkelføring. Matrikkelenheter med død hjemmelshaver skaper derfor egne utfordringer knyttet til saker etter matrikkeloven.

Sammenhengen mellom matrikkel og grunnbok

(kilde: matrikkeloven § 3 bokstav f) og § 24)

Med noen få unntak medfører matrikulering av ny matrikkelenhet også krav om at den nye enheten skal registreres / gis eget grunnboksblad i grunnboka. Det samme gjelder ved endring av eksisterende matrikkelenhet ved hjelp av sakstypen arealoverføring. Endring av seksjon gjennom reseksjonering vil så langt vi vet alltid medføre at det skal sendes melding til tinglysing. Derfor er det kommunen som matrikkelfører som skal sende melding til tinglysing når ny enhet matrikuleres. Tinglysingen melder tilbake når tinglysing er utført som forutsatt, og kommunen skal da fullføre matrikkelføringa, og stadfeste dette ved å utstede matrikkelbrev.

D.v.s. at en ny matrikkelenhet ikke er ferdig opprettet før den både er matrikulert (*ført inn i matrikkelen*), registrert i grunnboka med eget grunnboksblad og matrikkelføringa er fullført og matrikkelbrev er utstedt. Merk at det i den forbindelse kan være tinglysingsmyndigheten kommer frem til at ny enhet av forskjellige formelle årsaker ikke kan føres inn i grunnboka. Og merk også at partenes klagefrist etter matrikkeloven begynner å løpe når de har fått beskjed om at matrikkelføringa er fullført. Det vil si at det kan kanskje tenkes det etter en fullført matrikkelføring av ny matrikkelenhet kommer inn en klage som gjør at matrikkelenheten "må slettes".

Særlig om arealoverføring

(kilde: matrikkelforskriften § 33 og Rundskriv nr. 12/2012 S om dokumentavgift)

Vi vil særlig peke på kommunen som lokal matrikkelmyndighet / matrikkelfører sitt ansvar knyttet til arealoverføring mellom tinglyste matrikkelenheter med ulike registrerte eiere / registrerte festere. En slik sak vil medføre en eiendomsoverdragelse som utløser dokumentavgift. I en slik sak skal det medfølge en erklæring om eiendomsoverdragelse (som i praksis tilsvarer skjøte for overdragelse av hel matrikkelenhet) og verdi som kreves for beregning av dokumentavgift. I og med kommunen ved å sende over melding til tinglysing blir rekvirent av tinglysing, vil også krav om dokumentavgift sendes kommunen. D.v.s. at kommunen må ha sikret seg

Kurs i matrikkelføring - Lovkurs

denne dokumentavgiften i forkant. Videre er det viktig at kommunen er så sikker det går an å være på at avgiftsgrunnlaget partene har oppgitt er korrekt. Dette fordi at om det i ettertid avdekkes at det er betalt inn for lite dokumentavgift, så vil kommunen også få restkravet. Hvis da parten som skulle betalt dokumentavgiften i mellomtiden f.eks. er konkurs, så vil kommunen bli sittende med kravet, om en ser de har vært uaktsomme når de godtok partenes avgiftsgrunnlag. Det er f.eks. viktig at det er klart om det følger med bygninger eller annet av "ekstra verdi" på arealet som overføres, i forhold til å vite hva avgiftsgrunnlaget er. Hvis kommunen er usikker på avgiftsgrunnlaget partene oppgir, bør kommunen vurdere eventuelt å kreve at partene skaffer dokumentasjon gjennom bruk av f.eks. takstmann. Dette siste er det ikke skrevet noen klar hjemmel i matrikkelregelverket for å gjøre, men Kartverket mener kommunen uavhengig av hjemmel i matrikkelregelverket kan kreve dette.

Hvert år gjør Stortinget vedtak om dokumentavgift, og dette kommer ut i rundskriv fra Toll- og avgiftsdirektoratet (TAD). Her er også en opplisting av hvilke typer eiendomsoverdragelser som det enkelte år er fritatt for dokumentavgift. F.eks. i rundskrivet for 2012 heter det i § 2 bokstav e) at overføring av hjemmel mellom ektefeller er fritatt. Et mulig tenkt tilfelle der ektefeller er hjemmelshaver til matrikkelenheter som grenser til hverandre, vil da slik vi forstår dette rundskrivet medføre at en arealoverføring mellom de to ikke utløser dokumentavgift. Under "dokumentavgift" på "Tinglysing fra A-Å" på www.kartverket.no har tinglysingsmyndigheten link til det årlige rundskrivet fra TAD om dokumentavgift.

Om melding til tinglysing

(Kilde: matrikkelforskriften § 8)

Melding er en særskilt rapport produsert i matrikkelsystemet. Med meldingen skal følge eventuelle nødvendige vedlegg for at saken skal være tilstrekkelig opplyst til å kunne tinglyses. Det kan også være at partene under oppmålingsforretningen har ryddet opp i rettighetsforhold og det er blitt bestemt at dokumenter knyttet til dette også skal følge med som vedlegg til meldingen.

Merk at om kommunen som delesaksmyndighet i sin tillatelse har satt som vilkår for oppretting av ny matrikkelenhet at det blir tinglyst f.eks. adkomstrett, da bør kommunen som matrikkelfører sannsynligvis kunne kreve at partene har utarbeidet nødvendig dokumentasjon som vedlegg til melding, før denne oversendes tinglysing. Her bør det komme klart frem av slik rettighet at f.eks. adkomstretten gjelder matrikkelenheten uavhengig av eier, slik at denne er inngått som realservitutt, og ikke som det som kan oppfattes som en personlig servitutt.

Om grunnbokas oppbygging

Et grunnboksblad er delt i fire. Dette er hjemmelsopplysninger, pengeheftelser, servitutter og grunndata. For arbeidene knyttet til matrikkelloven er det de tre første delene som er de "mest sentrale" å ha et forhold til.

Når et nytt grunnboksblad etableres, så følger pengeheftelsene og servituttene med fra avgivereiendom (det som i grunnboka kalles hovedbruket) og over på det nye grunnboksbladet. Disse kan slettes, og da hviler de ikke på den nye matrikkelenheten. Merk at grunnboka er slik organisert at pengeheftelsene vises på samme måte på det nye grunnboksbladet som det vises på hovedbrukets grunnboksblad. Servitutter derimot vises annerledes, og det nye grunnboksbladet har formuleringen "*For servitutter eldre enn fradelingsdato som kan ha betydning for denne eiendom, henvises til hovedbruket. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.*" D.v.s. at for servitutter vil det særlig for landmåler kunne være

Kurs i matrikkelføring - Lovkurs

aktuelt å gå tilbake på flere grunnboksblad for å oppfylle kravene om å ha undersøkt grunnboka (som landmåler skal erklære) samt få oversikt over aktuelle tinglyste rettighetshavere som har krav på å bli innkalt til oppmålingsforretningen.

Utstedelse av matrikkelbrev og underretting

Hvem som skal ha matrikkelbrev

I ml § 24 finner man reglene for tinglysing og utstedelse av matrikkelbrev. Jamfør tredje ledd skal kommunen, så snart den har fått beskjed om at tinglysing er utført, fullføre matrikkelføringen ved å utstede matrikkelbrev:

§ 24 Tinglysing og utferding av matrikkelbrev

Så snart oppretting av ny matrikkeleining, samanslåing, endring av eigarseksjon eller arealoverføring er ført i matrikkelen, skal kommunen sende melding om dette til tinglysing.

Det skal gå fram av meldinga som blir brukt for å registrere matrikkeleininga i grunnboka, om eininga er grunneigedom, anleggseigedom, eigarseksjon, jordsameige eller festegrund.

Så snart kommunen har fått melding om at tinglysing er utført som føresett, skal kommunen fullføre matrikkelføringa, og stadfeste dette ved å utferde matrikkelbrev. Tidspunktet for endeleg oppretting, samanslåing, endring eller arealoverføring, skal reknast samstundes med tinglysinga. Kommunen skal sende matrikkelbrevet til den som har rekvirert oppmålingsforretninga. Er grense mot tilgrensande matrikkeleiningar merkt eller målt inn på nytt, skal kommunen sende relevant matrikkelbrev til eigarar og eventuelle festarar av desse einingane. I oversendinga skal det opplysast om høve til klage og klagefristar.

I sak som gjeld grunn til offentleg veg eller jernbane, skal tinglysing skje berre når det er kravd særskilt. Stat, fylkeskommune og kommune kan i sak som gjeld arealoverføring eller oppretting av ny matrikkeleining, stadfeste eigedomsretten ved eigenfråsegn for grunn som skal brukast til offentleg veg eller jernbane. For bortfall av pant i areal som inngår i grunn til offentleg veg eller jernbane gjeld reglane i pantelova § 1-11 fjerde ledd.

I sak som gjeld matrikulering av umatrikulert grunneigedom eller umatrikulert festegrund etter § 13, eller registrering av jordsameige etter § 14, skal tinglysing berre skje når det er kravd særskilt.

For tinglysing i samband med matrikkelføring av sak for jordskifteretten gjeld føresegnene i jordskiftelova.

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om melding til tinglysing og utferding av matrikkelbrev, og kan under dette fastsetje rutinar som sikrar samsvar mellom matrikkelen og grunnboka.

Kurs i matrikkelføring - Lovkurs

Tredje ledd sier også hvem som skal ha matrikkelbrev. Rekvirent skal ha matrikkelbrev over matrikkelenheten forretningen gjelder, mens eier av eventuelle tilgrensende matrikkelenheter som har fått grenser merket eller målt på nytt skal ha relevant matrikkelbrev. Det betyr matrikkelbrev over matrikkelenheten de eier.

I matrikkelforskriften § 9 (tredje ledd) om utstedelse av matrikkelbrev er dette med relevant matrikkelbrev tonet ned:

(1) Kommunen skal utstede matrikkelbrev som nevnt i matrikkellova § 24 tredje ledd første punktum. Kommunen skal dessuten utstede matrikkelbrev så snart kommunen har matrikkelført grensejustering eller sak som nevnt i matrikkellova § 24 fjerde eller femte ledd. Det samme gjelder ved klarlegging av eksisterende grense med de unntak som framgår av forskriften § 36 andre ledd.

(2) Kommunen skal sende matrikkelbrevet til den som har rekvirert oppmålingsforretningen. I sak som gjelder seksjonering eller reseksjonering, som ikke krever oppmålingsforretning, skal kommunen sende matrikkelbrevet til den som har begjært seksjonering eller reseksjonering. I sak som gjelder sammenslåing, skal kommunen sende matrikkelbrevet til den som har krevd sammenslåing.

(3) Dersom grense for annen matrikkelenhet enn den det er rekvirert oppmålingsforretning over, er merket eller målt på nytt, skal kommunen sende brev med relevant underretning om dette til registrert eier og registrert fester av vedkommende enhet, jf. matrikkellova § 24 tredje ledd fjerde punktum. Underretningen kan begrenses til å vise hvilke grenser som er merket eller målt, og eventuelt andre endringer eller tilføyelser av betydning for vedkommende matrikkelenhet.

(4) Når kommunen fører matrikkelen etter krav fra jordskifteretten, skal kommunen underrette registrert eier og registrert fester av den berørte enheten om føringen, og gi melding til jordskifteretten om føringen. Underretningen må vise endringer og tilføyelser i matrikkelen som følger av matrikkelføringen.

(5) Kommunen skal ellers utstede matrikkelbrev som nevnt i matrikkellova § 29 andre ledd.

(6) Matrikkelbrevet skal være underskrevet, datert og vise hva som er registrert om enheten på vedkommende tidspunkt. Matrikkelbrevet omfatter ikke opplysninger lagret i kommunal tilleggsdel av matrikkelen. 122

(7) Matrikkelbrevet skal følge standardisert oppsett godkjent av Statens kartverk. Det samme gjelder egenerklæringen som stat, fylkeskommune og kommune skal bruke ved arealoverføring eller opprettelse av ny matrikkelenhet for grunn som skal brukes til offentlig veg eller jernbane.

Etter mf § 9 kan underretningen til naboenheter som er berørt være "relevant underretting" i stedet for relevant matrikkelbrev. Og at informasjonen i underretningen kan begrenses til å vise hvilke grenser som er merket og mål, og eventuelle endringer eller tilføyelser av betydning.

Det er en liten konflikt mellom matrikkelloven § 24 og matrikkelforskriften § 9 her. Som sentral matrikkelmyndighet vil vi si at kommunen aldri vil gjøre feil dersom en velger å underrette med relevant matrikkelbrev. Dersom man underretter uten matrikkelbrev men med "relevant underretting" kan det tenkes at parter som kjenner matrikkelloven godt vil kreve å få relevant matrikkelbrev. Noe de også vil få krav på i og med at loven er en sterkere rettskilde enn matrikkelforskriften.

Kurs i matrikkelføring - Lovkurs

Hva underrettingen skal inneholde

I oversendingen av matrikkelbrevet/relevant underretting skal det opplyses om klageadgang, klagefrister, klageinstans og nærmere fremgangsmåte ved klage, jf forvaltningsloven § 27 og ml § 24 tredje ledd siste punktum. Klagefristen er å regne fra tidspunktet som underrettingen når frem til parten jf. forvaltningsloven § 29 og mf § 21.

Mer om klage kommer vi tilbake til i foreraget og artikkelen om klage.

Hjelp til å tolke matrikkelbrev

Matrikkelbrevet inneholder mange begrep som kan være uforståelige for mange uten fagkunnskap. Kartverket har utarbeidet et dokument til hjelp for parter og andre for og lettere forstå informasjonen i matrikkelbrevet. Denne er å finne på kartverkets side om matrikkeloven med tilhørende rettskilder under punkt 4.1.2 eller ved å søke på "matrikkelbrev forklaring" i søkefeltet øverst til høyre på [kartverket.no](http://www.kartverket.no) eller ved å klikke på denne lenken:

<http://www.kartverket.no/Documents/Matrikkel/skjema/matrikkelbrev-forklaring.pdf>

Det er også utarbeidet en kort artikkel om hva matrikkelbrev som finnes ved å bruke de samme søkeordene eller ved å klikke på denne lenken:

<http://www.kartverket.no/Eiendom-og-areal/Matrikkelen/Matrikkelbrev/>