

Kurs i matrikkelføring

Fellestema
- Matrikkelen og
publisitet



Kartverket

Innholdsfortegnelse

Hva er publisitet?	3
Matrikkelen og kravet til publisitet.....	3
Funksjonsdelingen mellom matrikkelen og grunnboken.....	4
Publisering av vedtak truffet av andre myndigheter	4
Matrikkelføring av fremsatt krav om sak for jordskifteretten	5
Avtale eller vedtak om erverv av grunn til offentlig veg eller jernbane	5
Føring av opplysninger om forurenset grunn	5
Føring av kulturminner.....	6
Andre publiseringssaker	6
Oppsummering	7

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

Hva er publisitet?

Publisitet beskrives som offentlig oppmerksomhet, altså at man får oppmerksomhet fra offentligheten.

Å publisere vil si å legge frem noe for offentligheten, i dette tilfellet (eiendoms)informasjon fra matrikkelen. I matrikkelsammenheng betyr dette at hver gang det registreres nye, eller endres eksisterende opplysninger i matrikkelen kan dette sees på som en publisasjon. Matrikkelen oppdateres hver natt, slik at informasjonen som er tilgjengelig skal være mest mulig korrekt.

Med matrikkelloven kom det for første gang et publisitetskrav for opplysninger i matrikkelen.

Matrikkelen og kravet til publisitet

I Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) kapittel 8.6.3 er matrikkelen og kravet til publisitet beskrevet:

Matrikkelen må på si side kunne tilfredsstille behovet for publisitet. I dette ligg at aktørar som treng eigedomsinformasjon ikkje skal kunne vise til at dei har vore uvitande om opplysningar som på det aktuelle tidspunktet faktisk var registrerte i matrikkelen.

Eksempel: For å oppfylle dette kravet må eiendomsmegler, kjøper ol. innhente opplysninger fra matrikkelen ved kjøp og salg av eiendom.

En kjøper skal ikke kunne komme og si at de var i god tro ved kjøp/salg av bolig, uten å ha sjekket matrikkelen først. Dersom det viser seg at matrikkelen ikke har blitt sjekket og det oppstår konflikter eller erstatningskrav i etterkant, har den som påberoper seg å ha handlet i god tro en dårlig sak. Som kjøper av fast eiendom i Norge er man forpliktet til å sjekke matrikkelen før kjøp.

Ein måte å ettervise data på er å skaffe fram eit matrikkelbrev som etter utskriftsdatoen gir grunnlag for framtidig dokumentasjon.

Utskrift av matrikkelbrev regnes som et bevis på at situasjonen var slik matrikkelbrevet viste på utskriftstidspunktet.

De som er nevnt i ML § 9 kan kreve matrikkelføring av ny matrikkelenhet, de samme kan også kreve å få matrikkelbrev jf. ML § 29.

Eiendomsmegler kan jf. MF § 14 andre ledd jf. ML § 30 første ledd bokstav d) få utlevert alle typer opplysninger fra matrikkelen. Kjøper kan også få utlevert opplysninger etter § 30 første ledd bokstav d)

For å sikre publisiteten bør opplysninger om offentlige vedtak e.l. som gjeld grunn eller bygninger og som skal registreres i matrikkelen, bli ført inn så snart vedtaket e.l. er fatta.

Eksempler på at informasjon føres raskt inn i matrikkelen for å ivareta kravet til publisitet er fem dagers fristen for føring av bygg, og "straks" - fristen for krav om matrikkelføring av sak for jordskifteretten og avtale eller vedtak om erverv av grunn til offentlig vei eller jernbane.

Ved å føre vedtak så raskt som mulig vil man til enhver tid ha en mest mulig oppdatert matrikkel, og dette er med på å tilfredsstillere kravet til publisitet. Dette gjelder i utgangspunktet all føring i matrikkelen, ikke bare det som er nevnt i eksemplene her. Oppsummeringen er dermed at all informasjon som er registrert i matrikkelen er publisert.

Funksjonsdelingen mellom matrikkelen og grunnboken

I Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) kapittel 8.6.3 går det tydelig frem at man ønsker et klarere skille mellom grunnboken og matrikkelen. Departementet uttaler her at matrikkelen vil få en sentral rolle som en del av det samlede eiendomsinformasjonssystemet i samfunnet.

Grunnboken er et rent rettsvernregister som gir opplysninger om rettigheter og plikter knyttet til matrikkelenheter. Opplysninger i grunnboken kan for eksempel være: hjemmelsopplysninger, pengeheftelser, servitutter, grunndata.

Matrikkelen er et register som gir opplysninger om de faktiske forhold på en matrikkelenhet. Matrikkelen skal gi alle nødvendige faktiske opplysninger om en eiendom, så som beliggenhet, areal og grenser, informasjon om bygninger, adresser m.v.

Eksempel: Tidligere ble opplysninger om forurensning i grunnen tinglyst på eiendommens grunnboksblad. Etter at matrikkeloven trådte i kraft registreres slike pålegg i matrikkelen.

Tidligere ble det av forurensningsmyndigheten krevd at hjemmelshaver tinglyste slike pålegg på eiendommens grunnboksblad. Dette ble i en sak påklaget til Sivilombudsmannen, og i den forbindelse uttalte departementet at tinglysingen skulle sikre publisitet om vedtaket. Sivilombudsmannen godtok ikke dette, og departementet viste til at når matrikkelen kom ville forurensningsmyndigheten registre at eiendommen er forurenset på vedkommende matrikkelenhet.

Publisering av vedtak truffet av andre myndigheter

Det er ikke slik at alle opplysninger som publiseres i matrikkelen har vært til saksbehandling hos lokal matrikkelmyndighet. I matrikkelen publiseres det også vedtak som er truffet av andre myndigheter enn matrikkelmyndigheten. Kravet om at kommunen som lokal matrikkelmyndighet skal føre andre opplysninger inn i matrikkelen fremgår av ML § 22, og hvilke opplysninger det her er ment er ytterligere presisert i matrikkelforskriften (MF). Vi vil følgelig gå inn på de aktuelle bestemmelsene i matrikkelforskriften under.

Matrikkelføring av fremsatt krav om sak for jordskifteretten

I ML § 22 andre ledd heter det at offentlige organ skal føre opplysninger i matrikkelen når det er bestemt i lov eller forskrift. Dette bringer oss videre til MF § 46 der det fremgår at kommunen skal matrikkelføre fremsatt krav om sak for jordskifteretten.

Saksbehandlingen skjer her hos jordskifteretten. Jordskifteretten skal varsle kommunen når det er fremsatt krav om sak for jordskifteretten. Varselet skal inneholde opplysninger om type sak, hvilke matrikkelenheter saken gjelder og referansenummer. Kommunen skal videre registrere at det er krevd jordskifte på de matrikkelenhetene saken omfatter. Dersom det viser at jordskifteretten utvider saken til å gjelde flere matrikkelenheter, skal kommunen ha ny melding om dette

Avtale eller vedtak om erverv av grunn til offentlig veg eller jernbane

I ML § 22 andre ledd heter det at offentlige organ skal føre opplysninger i matrikkelen når det er bestemt i lov eller forskrift. Dette bringer oss videre til MF § 48 der det fremgår at kommunen skal matrikkelføre avtale eller vedtak om erverv av grunn til offentlig veg eller jernbane.

Denne bestemmelsen setter krav om at kommunen som lokal matrikkelmyndighet skal ha beskjed når offentlige organ fatter vedtak om ekspropriasjon, inngår avtale om erverv eller rett til bruk av grunn til offentlig veg eller jernbane for del av en eksisterende matrikkelenhet. En slik melding skal inneholde opplysninger som er listet opp i MF § 48 første ledd, bokstav a-e. På de matrikkelenheter som berøres av saken, skal kommunen som matrikkelfører, føre inn navn på erverver og referanse til saken.

Publiseringen av slik informasjon som er hjemlet i MF §§ 46 og 48 er nødvendig for å informere om at det er forhold som gjør at matrikkelenheten faktisk er annerledes enn det som på gjeldende tidspunkt vises i matrikkelen. Det at en matrikkelenhet er under jordskifte kan bety at eiendomsgrenser m.m. vil kunne endre seg. Men dette vil ikke fremgå av matrikkelen før saken er rettskraftig og jordskifteretten har sendt saken til kommunen for føring, og kommunen faktisk har matrikkelført saken.

Føring av opplysninger om forurenset grunn

I ML § 22 tredje ledd heter det at offentlige organ skal føre opplysninger i matrikkelen når det er bestemt i lov eller forskrift. Dette bringer oss videre til MF § 3 første ledd der det fremgår at matrikkelen skal omfatte opplysninger om

forurensninger i grunnen. I tillegg der det går klart frem av MF § 61 og FORURL § 51a, at forurensningsmyndigheten skal legge inn opplysninger om forurenset grunn i det nasjonale systemet for grunnforurensning.

Opplysninger om forurenset grunn føres i Miljødirektoratets database og overføres automatisk til matrikkelen. Databasen heter Grunnforurensning, mer informasjon finnes på <http://grunn.miljodirektoratet.no/>

Siden 2010 er opplysninger fra **Grunnforurensning** (Miljødirektoratets database over forurensning i grunnen) overført til matrikkelen. Ansvarlig for disse dataene er Miljødirektoratet, (Miljødirektoratet er fra 1. juli 2013 en sammenslåing av Direktoratet for naturforvaltning og Klima- og forurensningsdirektoratet (Klif)). Grunnforurensningen blir synlig i matrikkelen på den/de matrikkelenhet(ene) lokaliteten omfatter.

Databasen inneholder i dag ca 3000 registreringer om forurenset grunn, dette innbefatter både eiendommer som forurensningsmyndigheten vet eller har begrunnet mistanke om at er forurenset. Forurensningsmyndigheten må sørge for at registrert eier, registrert fester og andre som anses som part i saken, gis varsel om at opplysninger om forurenset grunn vil bli registrert i matrikkelen.

Føring av kulturminner

I ML § 22 tredje ledd heter det at offentlige organ skal føre opplysninger i matrikkelen når det er bestemt i lov eller forskrift. Dette bringer oss videre til MF § 3 første ledd, der det fremgår at matrikkelen skal omfatte opplysninger om kulturminner.

Opplysninger om kulturminner føres i Riksantikvarens database over kulturminner og overføres automatisk til matrikkelen. Databasen heter Askeladden, mer informasjon finnes på <http://www.kulturminnesok.no/>

Kulturminnesøk (kulturminnesok.no) ble etablert av Riksantikvaren i 2009 og har senere blitt oppdatert i 2012. Tjenesten viser i hovedsak informasjon om kulturminner som er registrert i kulturminnedatabasen Askeladden, i tillegg til informasjon fra flere andre kilder. Kulturminnet blir synlig i matrikkelen på den/de matrikkelenhet(ene) lokaliteten omfatter.

Andre publiseringssaker

- Krav om matrikkelføring av sak utført av jordskifteretten jf. ML § 22 og MF § 47
- Matrikkelføring av bygningsopplysninger jf. ML § 25 og MF § 60
- Føring av eierseksjon uten uteareal jf. ML § 25
- Matrikkelføring av kommunale pålegg jf. ML § 25 og MF § 62

Disse fire sakene krever en vurdering av lokal matrikkelmyndighet før de eventuelt føres i matrikkelen. For eksempel:

- Følger det med tilstrekkelig dokumentasjon?

Kurs i matrikkelføring – Lovkurs

Matrikkelen og publisitet – januar 2014 Versjon 1.0

- Er det klart hva som skal føres i matrikkelen?

Vi vil komme inn på vilkår for å føre opplysninger om disse sakstypene i senere foredrag og artikler.

Oppsummering

Det er viktig å kontrollere matrikkelen som kjøper før man kjøper en eiendom, dette for å skaffe seg en oversikt over om det er registrert tiltak eller annet på matrikkelenheten som vil medføre

En konsekvens av matrikkelens publisitetsrolle vil forhåpentligvis medføre færre tvister og erstatningsansvar i fremtiden.