



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Justis- og beredskapsdepartementet
Postboks 8005 Dep
0030 OSLO

Vår ref
18/1280-4

Dato
13. april 2018

Tolking av matrikkelloven § 16 - grensejustering og stedfestede servitutter

Vi viser til deres brev av 26. februar 2018 vedrørende spørsmål om grensejustering og stedfestede servitutter.

Utgangspunktet følger av matrikkellova § 16 tredje og fjerde ledd som lyder som følger:

"Panterett følger dei nye grensene slik dei blir fastlagt ved grensejustering.

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

Bestemmelsen er kommentert i Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) der det står følgende om tredje og fjerde ledd:

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

Matrikkelforskriften § 37 andre ledd bokstav d presiserer at den som står oppført som rettighetshaver til stedbunden rettighet i grunnboken skal varsles om oppmålingsforretningen dersom rettigheten berøres av endrede grenser i forretningen. Det gjelder også den som har godtgjort å ha en slik rettighet.

Dersom det under forretningens gang kommer fram at saken også berører andres rettigheter, f.eks. en ikke tinglyst vegrett, bør landmåler etter vårt syn vurdere om også disse rettighetshaverne bør være til stede ved forretningen. De bør i alle fall underrettes om

Postadresse
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo
postmottak@kmd.dep.no

Kontoradresse
Akersg. 59
www.kmd.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org no.
972 417 858

Avdeling

Saksbehandler
Veslemøy Faafeng
22 24 59 40

matrikkelføringen. Vi viser til retningslinjer for god landmålerskikk utarbeidet av Tekna og Høgskolen i Bergen der det bl.a. framgår følgende:

"Landmåler skal vurdere om andre enn partene har en berettiget interesse av å være til stede under gjennomføringen av oppmålingsforretningen. Landmåler skal ta vare på alle parter sine interesser, inklusiv parter som ikke har møtt. (Interesseprinsippet)."

Vi minner også om matrikkelforskriften § 27 der det er gitt bestemmelser om dokumentasjon og vilkår for matrikkelføring av saker som krever oppmålingsforretning. Kommunen skal bl.a. kontrollere at alle nødvendige offentlige tillatelser og annen nødvendig dokumentasjon foreligger, herunder erklæring fra landmåler om at grunnboken, herunder bruksretter og servitutter, er undersøkt for de berørte arealene (første ledd bokstav d). Kommunen skal også kontrollere om det foreligger dokumenter vedrørende rettigheter som partene ønsker tinglyst samtidig med matrikkelføringen (annet ledd bokstav e).

Det er en viktig side ved enhver oppmålingsforretning som gjelder grensejustering å få avklart om justeringen berører rettigheter som eksplisitt er knyttet til en bestemt lokalitet på det arealet som overføres mellom matrikkelenhetene ved justeringen. Slik departementet ser det er partene primært ansvarlige for å rydde opp i rettsforholdene selv, og sørge for at den aktuelle rettigheten tinglyses på riktig eiendom. I tillegg har kommunen en selvstendig plikt til å sørge for at tinglyste rettsforhold blir overført. Dersom dette ikke lar seg gjøre, bør kommunen vurdere å avvise saken som grensejustering, og henvise den til å bli løst f.eks. ved arealoverføring. I utgangspunktet går ingen slike rettigheter tapt selv om disse ikke klargjøres ved oppmålingsforretningen og ryddes opp av partene. Departementet kan likevel ikke se bort fra at tap kan skje og at noen av partene eller kommunen kan komme i erstatningsansvar pga. dette. Kommunen kan i prinsippet bli erstatningsansvarlig dersom deres plikter etter matrikkelloven og matrikkelforskriften ikke er ivaretatt.

Når det gjelder spørsmål om tinglysingsloven § 20 og ekstinksjon ved overdragelse til en tredjeperson, er utgangspunktet at grunnboken har positiv og negativ rettslig troverdighet. Dette gjelder imidlertid kun for rettslige, ikke faktiske forhold. Det innebærer at grunnboken f.eks. ikke gir troverdighet når det gjelder eiendommens grenser o.l. Slik departementet ser det, kan man se for seg at en rettighet ekstingveres dersom vilkårene for dette er til stede i forbindelse med en grensejustering, men at det som nevnt ovenfor da kan oppstå et erstatningsansvar for noen av partene eller kommunen som ansvarlig for oppmålingsforretningen og matrikkelføringen av denne.

Med hilsen

Pål A. Frostad Lorentzen (e.f.)
utredningsleder

Veslemøy Faafeng
utredningsleder

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer