



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Jarle Johansen

Deres ref

Vår ref

Dato

21/2777-2

14. mai 2021

Matrikulering av umatrikulert grunn, jf. matrikkelova § 13

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til din e-post 3. mai 2021 med spørsmål om matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn.

Matrikkelova åpner for å registrere eksisterende umatrikulerte grunneiendommer og umatrikulerte festegrunner. Eiendommer som kan registreres på denne måten, er faktisk bestående eiendom, men som av ulike årsaker ennå ikke er matrikulert. Ordningen sikter seg spesielt inn mot registrering av umatrikulert offentlige grunn, for eksempel en del offentlig vegggrunn, men er ikke avgrenset til dette. Også private eksisterende umatrikulerte eiendommer kan etter omstendighetene registreres på denne måten.

Det er ikke krav om søknad etter plan- og bygningsloven for å matrikulere eksisterende umatrikulert grunn. Forutsetningen for dette er at de nødvendige offentlige prosedyrene ble fulgt den gangen eiendommen faktisk ble opprettet. Dersom dette ikke ble gjort, vil det som regel være nødvendig å søke om tillatelse etter dagens regler.

For eiendom i privat eie, er det antakelig mest aktuelt å kunne registrere eksisterende umatrikulert festegrunn, dvs. umatrikulert *del* av grunneiendom eller jordsameie som noen har festerett til, eller som kan festes bort, eller som noen har en tilsvarende eksklusiv og langvarig bruksrett til.

Avtale om feste av grunn kan i prinsippet gjelde en hel grunneiendom eller en del av denne. Avtale om feste medfører således ikke automatisk at enheten må opprettes som festegrunn. Avtalens opprinnelige innhold vil være avgjørende når kommunen skal ta stilling til om festeavtalen gjelder det som i dag er en hel grunneiendom eller om den bare gjelder en del

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

Kontoradresse
Akersg. 59
www.kmd.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org.nr.
972 417 858

Avdeling
Planavdelingen

Saksbehandler
Dag Høggvord
22 24 59 17

av grunneiendommen. Dersom feste- eller leieavtalen gjelder en hel umatrikulert grunneiendom, må grunneiendommen være lovlig fradelt.

Matrikulering av umatrikulert grunn starter med å rekvirere oppmålingsforretning. Rekvisisjonen kan etter matrikkellova § 9 andre ledd bokstav a settes fram av noen som har sannsynliggjort at de eier, fester eller har del i den aktuelle grunneiendommen eller festegrunnen. Det er med andre ord tilstrekkelig at en av rettighetshaverne setter fram rekvisisjonen. Etter ordlyden er det tilstrekkelig at vedkommende sannsynliggjør sin rett. Etter matrikkelforskriften § 23 femte ledd første punktum skal rekvisisjonen omfatte dokumentasjon som «bekrefter eiendomsretten eller festeretten». Dokumentasjon kan være avtale, kjøps- eller festekontrakt, rettskraftig avgjørelse eller annet dokument som kan underbygge at vedkommende har «gammel» rett til grunnen.

Alle registrerte parter skal varsles og gis mulighet til å delta i forretningen, jf. matrikkelforskriften § 37. Denne måten å identifisere berørte parter på, vil i saker som gjelder umatrikulert grunn, ofte være utilstrekkelig. Kommunen må på bakgrunn av den forelagte dokumentasjonen vurdere om det er flere berørte parter som vil være sentrale for å kunne gjennomføre en vellykket oppmålingsforretning, og sørge for at også disse varsles så langt det er praktisk mulig. Kommunen kan be rekvirenten bidra med ytterligere dokumentasjon for om mulig sørge for tilstrekkelig varsling. Det er dessuten en viss mulighet for å benytte utvidet varsling etter matrikkelforskriften § 37 niende ledd.

Dersom partene ønsker det, kan oppmålingsforretningen gjennomføres uten oppmøte i marka (kontorforretning), jf. matrikkelforskriften § 40. Kontorforretninger går i likhet med ordinære forretninger ut på å klarlegge og beskrive grenser og rettigheter i tråd med påstandene til partene og framlagte dokumenter, og ellers bringe fram opplysninger og dokumentasjon som er nødvendig for matrikkelføring og eventuelt tinglysning, men det skal ikke settes ned fysiske grensemerker. Hvis en eller flere av partene ber om det, skal oppmålingsforretningen utføres på ordinær måte ute i marka, som innebærer merking med fysiske grensemerker.

Både kontorforretninger og ordinære forretninger krever i utgangspunktet at eiendoms- og festeforholdene som gjelder for den aktuelle matrikkelenheten, blir klargjort.

Ved matrikulering av festegrunn må det være klart hvilken grunneiendom festegrunnen skal opprettes på, jf. matrikkellova § 10 andre ledd. Det innebærer at grunneiendommen må være matrikulert. Det må videre foreligge dokumentasjon for at bortfester ikke bestrider feste- eller leieretten, jf. matrikkelforskriften § 31 tredje ledd. Ved framfeste kan dette kreve klarlegging av festeretten i flere ledd. Dersom det er tvist om feste- eller leieretten, vil dette vanligvis være til hinder for at festegrunnen skal kunne matrikuleres basert på en oppmålingsforretning.

Bestemmelsen i matrikkellova § 10 andre ledd innebærer indirekte at det må være klart hvilke enheter som matrikuleringen *ikke* berører. I den forstand kan vilkåret også være

relevant ved matrikulering av eksisterende umatrikulert grunneiendom, selv om det her ikke skjer noen form for utskilling fra en eksisterende matrikkelenhet.

Kommunens prøving av eiendoms- og festeforholdene er ikke ment å være like inngående som ved en eventuell tinglysing. Kommunens prøving skal primært sikre en nødvendig identifikasjon av den aktuelle matrikkelenheten, og at matrikuleringen bidrar til en ensartet og pålitelig matrikkel. Dersom det er strid mellom partene om eiendoms- eller festeforholdene som kan få betydning for matrikuleringen, kan kommunen avvise rekvisisjonen i påvente av at partene løser striden seg imellom. Tilsvarende kan landmåleren avbryte oppmålingsforretningen på samme grunnlag.

Det er ingen forutsetning at det skal være enighet om alle grensene. Eiendommen kan matrikuleres selv om noen av grensene viser seg å være omstridt forutsatt at dette ikke er til ulempe for utnyttelsen av enheten, jf. matrikkellova § 10 fjerde ledd bokstav a og matrikkelforskriften § 39. Selv om disse bestemmelsene etter sin ordlyd gjelder fysisk grensemerking, legger vi til grunn at bestemmelsene må forstås å gjelde tilsvarende for identifikasjon og stedfesting av grensepunkt basert på kart når forretningen utføres som kontorforretning. Det betyr at dersom det under kontorforretningen ikke oppnås enighet om en av de eksisterende grensene – hvor grensen kan markeres som omstridt etter matrikkellova § 10 fjerde ledd bokstav a – skal partenes påstander beskrives og eventuelt koordinatbestemmes. Etter vår vurdering gjelder det både for matrikulering av umatrikulert grunneiendom og umatrikulert festegrunn.

Det er en forutsetning at feste- eller leieforholdet, eventuelt fradelingen, ble lovlig etablert på det tidspunktet forholdet ble stiftet, jf. matrikkelforskriften § 2 bokstav l som presiserer at umatrikulert grunn er å forstå som:

«grunneiendom eller festegrunn som var lovlig opprettet før grunneiendomsdelen av grunneiendoms- adresse- og bygningsregisteret (GAB-registeret) ble satt i kraft i vedkommende kommune og som ikke er tildelt eget matrikkelnummer»

Kommunen skal undersøke om det ble gitt nødvendige tillatelser etter de ordningene som gjaldt på etableringstidspunktet, jf. matrikkelforskriften § 31 andre ledd. Dersom kommunen kommer til at det på etableringstidspunktet ikke var behov for noen tillatelser, må det likestilles med lovlig etablert. Matrikkelføring basert på reglene om umatrikulert grunn bør imidlertid ikke være med på å legalisere forhold som var i strid med de ordninger som gjaldt da enheten faktisk ble opprettet, for eksempel delingsforbudet etter jordlova.

Ved matrikulering av umatrikulert grunn, skal tinglysing bare skje når det er krevd særskilt, jf. matrikkellova § 24 femte ledd. Kommunen fører i slike tilfeller opplysninger om registrert fester, eventuelt eier, jf. matrikkelforskriften § 62 b første ledd bokstav a. Føringer må basere seg på hva som er klarlagt om festeforholdet, eventuelt eierforholdet, under sakens gang.

Vi understreker at oppmålingsforretningen og den etterfølgende matrikuleringen verken fastsetter grenser, eier- eller festeforhold med bindende virkning. Innføring av registrert eier og fester i matrikkelen uten at matrikkelenheten er ført i grunnboken, har heller ingen rettslig betydning slik som ved tinglysing av grunnbokshjemmel.

Med hilsen

Veslemøy Faafeng (e.f.)
utredningsleder

Dag Høgvard
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Kopi

Kartverket