



DET KONGELIGE KOMMUNAL-  
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Jarle Johansen

Deres ref

Vår ref

Dato

21/2777-6

31. mai 2021

### **Matrikulering av umatrikulert grunneiendom - oppfølgingsspørsmål**

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til din e-post 14. mai 2021 der du ber om en presisering av vårt svar samme dag til din henvendelse 3. mai 2021. Du følger opp med nye e-poster 18. mai, 25. mai og 27. mai der du bl.a. legger ved kopier av klagesaker knyttet til matrikulering av umatrikulert grunneiendom. Vi viser også til e-post 26. mai til Kartverket sendt oss i kopi.

Departementet kan ikke gå inn i den konkrete saken. Spørsmålene dine fra 3. mai ble derfor besvart på generelt grunnlag. Vi vil gi noen utdypende generelle betraktninger knyttet til dine siste henvendelser.

Du presiserer at ditt spørsmål gjelder umatrikulert grunneiendom. Vi vil derfor se bort fra situasjoner som gjelder umatrikulert festegrunn.

**I sak som gjelder matrikulering av umatrikulert grunneiendom skal kommunen ta stilling til om det, for et bestemt areal, eksisterer en lovlig opprettet selvstendig eiendom. Finner kommunen at dette er sannsynliggjort, skal kommunen matrikulere eiendommen og gi den et matrikkelnummer. Kommunen trenger ikke ta stilling til hvem som er eieren av grunneiendommen, men dokumentasjon av eierskapet vil vanligvis ha stor betydning for om det er gjort sannsynlig at det foreligger en lovlig opprettet selvstendig eiendom på stedet. Det er ikke avgjørende for å få eiendommen matrikulert at det er enighet om alle grensene.**

En umatrikulert eiendom er en eksisterende selvstendig eiendom som ikke er nummerert og innført i matrikkelen. Umatrikulert grunneiendom gjelder i hovedsak offentlig vegg grunn, kirkegrunn og en del annen grunn som var unntatt eiendomsskatt. Slik grunn er nå stort sett

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 Høggvard  
22 24 59 17

registrert. Arealer som framstår i matrikkelen som ukjente matrikkelenheter, vil i dag oftere være et resultat av mangelfull kartlegging enn at arealet representerer faktiske umatrikulerte grunneiendommer. Opprettelse av ny grunneiendom utenfor byene ble historisk som hovedregel bekreftet ved skylddeling, jf. skylddelingsloven av 1909 og liknende tidligere bestemmelser. Skylddelingen ble tinglyst, og det ble opprettet eget grunnboksblad for eiendommen

Du viser til en utredning for Kystverket av juridiske spørsmål knyttet til Kystverkets grunnrettigheter i statlige fiskerihavner, utført 30. mars 2011 av professor Thor Falkanger ved Nordisk Institutt for Sjørett, Universitetet i Oslo. I utredningen framgår det at Kystverket i perioden 1893–1936 ervervet rettigheter til å anlegge havner, som etter Falkangers vurdering var å anse som erverv av eiendomsrett til et areal. Vi forstår utredningen slik at rettigheten ble tinglyst, men uten at det skjedde noen skylddeling eller at det ble opprettet eget grunnboksblad for rettigheten på annet grunnlag. Denne type rettigheter er, så langt vi kan se, ikke nevnt som eksempel på umatrikulert grunneiendom i forarbeidene til matrikkellova. Det utelukker ikke at denne type eiendomsobjekter må betraktes som umatrikulert grunneiendom. Vi mener Falkanger gir en god begrunnelse for et slikt syn. Om en bestemt havn er å betrakte som en umatrikulert grunneiendom, må imidlertid vurderes konkret. En oppmålingsforretning bør i utgangspunktet være en egnet måte for å få gjort dette.

### **Nærmere om uenighet mellom partene i forbindelse med matrikuleringen**

Du viser i din framstilling til en rekke klagesaker der uenighet ikke har vært til hinder for matrikuleringen. Vi vil for ordens skyld bemerke at disse sakene gjaldt matrikulering av umatrikulert grunn etter en overgangsbestemmelse i matrikkelforskriften § 69 som åpnet, under visse vilkår, for matrikulering av grunn til offentlig veg eller jernbane uten at det ble holdt oppmålingsforretning. Overgangsordningen gjaldt fram til 31. desember 2012. Både det at disse sakene gjaldt offentlig veg, og kunne gjennomføres etter en overgangsbestemmelse uten oppmålingsforretning, gjør at praktiseringen av ordningen etter vår vurdering har begrenset overføringsverdi til nye saker.

Når kommunen mottar en rekvisisjon av oppmålingsforretning, skal kommunen vurdere om vilkårene for å kreve forretningen er til stede. Kommunen skal bl.a. kontrollere at den som rekvirerer forretningen, har slik adgang, jf. matrikkelforskriften § 23 første ledd. Dersom saken gjelder matrikulering av umatrikulert grunneiendom, skal kommunen vurdere om eiendomsretten kan dokumenteres gjennom avtale eller annet rettsgrunnlag, jf. matrikkellova § 13. Som redegjort for i vårt forrige brev, er det tilstrekkelig at retten blir sannsynliggjort. Etter vår vurdering kan kommunen avvise en rekvisisjon dersom den mener at det er åpenbart at oppmålingsforretningen ikke lar seg fullføre.

Dersom kommunen avviser rekvisisjonen, kan avslaget påklages til statsforvalteren, jf. matrikkellova § 46 første ledd bokstav I. Statsforvalteren kan i behandlingen av klagen prøve alle sider av saken, herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34.

Oppmålingsforretningen går ut på å klarlegge og beskrive grenser og rettigheter i tråd med partenes påstander og framlagte dokument, og ellers bringe fram opplysninger og dokumentasjon som er nødvendig for matrikkelføring og eventuelt tinglysning, jf. matrikkellova § 33 første ledd. Det er altså partene selv som har ansvaret for å avklare og dokumentere den rettslige situasjonen, jf. Prop. 148 L (2016–2017) s. 120. Blir det ikke oppnådd enighet, skal landmåleren dokumentere dette, jf. andre ledd.

Det er ikke noe krav om at partene skal være enige i alt for å kunne fullføre og matrikkelføre forretningen. Som nevnt i vårt forrige brev kan en eiendom matrikuleres selv om noen av grensene viser seg å være omstridt forutsatt at dette ikke er til ulempe for utnyttelsen av enheten.

Dersom landmåleren avbryter forretningen uten å ta den opp til matrikkelføring, må det etter vår vurdering betraktes som en avvisning av rekvisisjonen som kan påklages etter matrikkellova § 46 første ledd bokstav l.

Det er videre klagerett på matrikkelføring av saker som krever oppmålingsforretning, jf. matrikkellova § 46 første ledd bokstav a. Klageretten gjelder også avvisning av matrikkelføring på grunnlag av oppmålingsforretning, jf. matrikkellova § 22 første ledd.

Dersom kommunen er organisert slik at samme person både er landmåler og matrikkelfører i samme sak, kan vi ikke se bort fra at det i konkrete tilfeller kan oppstå tvil om en avvisning av en sak skal regnes som en avvisning av rekvisisjonen eller som en avvisning av å matrikkelføre forretningen. Etter vår vurdering har dette ikke større praktisk betydning da det uansett er klagerett knyttet til avvisningen. Det er rett nok slik at ved en klage som gjelder avvisning av matrikkelføringen, vil statsforvalteren være avskåret fra å realitetsbehandle landmålingstekniske og andre forhold som faller inn under det faglige skjønnet til landmåleren. Etter vår vurdering faller ikke en prøving av vilkårene etter matrikkellova § 9 andre ledd bokstav a, § 10 andre ledd og fjerde ledd bokstav a og § 13 inn under det faglige skjønnet. Dette er vilkår som kommunen som lokal matrikkelmyndighet skal ta stilling til, og som klageinstansen derfor kan prøve alle sider ved.

Når kommunen prøver vilkårene etter matrikkellova § 9 andre ledd bokstav a, § 10 og § 13, må kommunen nødvendigvis vurdere privatrettslige forhold. En sammenlikning med plan- og bygningsloven § 21-6 om at kommunen som hovedregel ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold, er således lite relevant.

Kommunen har ikke samme muligheter for å kunne ta stilling til privatrettslige stridsspørsmål som en domstol. Matrikkelregelverket har derfor innebygde mekanismer som skal forenkle kommunens behandling av slike spørsmål. En av de viktigste mekanismene i så måte er vilkåret om at en rekvirent må ha grunnbokshjemmel som eier for å kunne kreve ordinær «fradeling», jf. matrikkellova § 9 første ledd bokstav a. Kommunen kan således avvise en rekvisisjon satt fram av den reelle eieren inntil vedkommende har ordnet sin grunnbokshjemmel.

Etter vår vurdering kan ikke kommunen på samme måte avvise en rekvisisjon om matrikulering av umatrikulert grunneiendom fremmet etter matrikkellova § 9 andre ledd bokstav a. Kommunen må i slike tilfeller foreta en selvstendig og konkret prøving av om rekvirenten har gjort det sannsynlig at vedkommende er eier av eiendommen.

Kommunen må videre foreta en selvstendig prøving av vilkårene i matrikkellova § 10 andre ledd og fjerde ledd bokstav a. Privat strid om disse forholdene kan være til hinder for matrikkelføring, men trenger ikke være det. Det må kommunen ta stilling til etter en konkret vurdering. Generelt vil en strid som er begrenset til en mindre del av grensene, som oftest ikke være til hinder for matrikkelføring, mens en strid om matrikkelenheten er å betrakte som en selvstendig enhet, gjerne vil være et slikt hinder. Gjelder striden hvem som er den rette eieren av enheten, og ikke eksistensen av enheten som sådan, er striden i utgangspunktet ikke til hinder for å matrikkelføre enheten. Kommunen må i så fall redegjøre for striden og kan ikke føre opp noen bestemt part som registrert eier til enheten. Rekvirenten kan kun oppnå grunnbokshjemmel til enheten ved å kreve at matrikkelføringen blir tinglyst, jf. matrikkellova § 24 femte ledd. Tinglysingen vil kunne skje etter framgangsmåten beskrevet i tinglysingsloven § 38 a.

Med hilsen

Veslemøy Faafeng (e.f.)  
utredningsleder

Dag Høgvard  
fagdirektør

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer*

Kopi

Kartverket