

Statens kartverk

3507 HØNEFOSS

Deres ref

Vår ref
201100593-12 /DH

Dato
09.12.2011

Arealoverføring

Statens kartverk har i møte med departementet stilt spørsmål om kravet om tinglysning ved arealoverføring, jf. matrikkellova § 24 første ledd:

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

En arealoverføring skal således som hovedregel alltid tinglyses. Det foregår, slik vi forstår gjeldende praksis, ved at et utdrag av meldingen føres inn i grunnboken på grunnboksbladet til hver av de involverte matrikkelenhetene. I de tilfellene hvor matrikkelføringen omfatter flere enn to enheter, skal saken splittes opp slik at hver matrikkelføring bare omfatter to og to enheter, jf. matrikkelforskriften § 8 tredje ledd.

I sak som gjelder grunn til offentlig veg eller jernbane, skal tinglysning bare skje når dette er krevd særskilt, jf. matrikkellova § 24 fjerde ledd. Dette ordnes ved at kommunen i slike saker ikke utarbeider noen melding om arealoverføring. Slike saker er endelig avsluttet ved at kommunen fører saken i matrikkelen. Kommunen stadfester dette ved å utferdige matrikkelbrev, jf. matrikkelforskriften § 9 første ledd andre punktum. Er det krevd tinglysning, skal kommunen sende melding til tinglysning på ordinær måte.

Arealoverføring kan kun skje mellom tilgrensende *matrikkelenheter*, jf. matrikkellova § 15. Dersom en av de involverte eiendommene ikke er matrikkelført, må eiendommen føres inn i matrikkelen som egen matrikkelenhet før arealoverføringen kan gjennomføres.

Ikke alle matrikkelenheter vil nødvendigvis være registrert i grunnboken. Hovedregelen er at enhver matrikulering skal tinglyses før den anses som fullført, jf. matrikkellova § 24 første og tredje ledd. Tinglysing er imidlertid frivillig for grunn til offentlig veg eller jernbane, ved matrikulering av lovlig opprettet umatrikulert grunneiendom eller festegrunn, og ved registrering av eksisterende jordsameie, jf. matrikkellova § 24 tredje og fjerde ledd.

Det kan således forekomme saker med arealoverføring der den ene eller begge de involverte matrikkelenhetene ikke er ført inn i grunnboken som egne registerenheter. Meldingen om arealoverføring vil bare kunne føres i grunnboken på matrikkelenheter som står oppført i grunnboken.

Etter vår vurdering er innføring i grunnboken av melding om arealoverføring på grunnboksbladet til *en* av de involverte matrikkelenhetene, tilstrekkelig til at vilkåret om tinglysing er oppfylt i tilfeller der den andre matrikkelenheten ikke står oppført i grunnboken. Etter vår vurdering er det således ikke noe i veien for å gjennomføre og tinglyse arealoverføringen selv om bare en av matrikkelenhetene er ført inn i grunnboken.

Arealoverføring hvor ingen av de to aktuelle matrikkelenhetene er ført inn i grunnboken som egne registerenheter, vil etter vår vurdering ikke kunne tinglyses i samsvar med kravet i matrikkellova § 24. I utgangspunktet kan således arealoverføring ikke gjennomføres uten at minst en av de involverte matrikkelenhetene er ført inn i grunnboken.

Ved arealoverføring som gjelder offentlig veg- eller jernbanegrund er imidlertid tinglysing frivillig. Arealoverføring i denne type saker kan således gjennomføres uten krav om tinglysing. Dersom det i slik sak likevel er behov for tinglysing, må minst en av de to involverte matrikkelenhetene føres inn i grunnboken.

Med hilsen

Hans Jacob Neumann (e.f.)
avdelingsdirektør

Dag Høgvard
seniorrådgiver