

1. Frist for føring av saker for jordskifteretten

Kommunen skal behandle krav om matrikkelføring uten unødig opphold. Resultatet av sak for jordskifteretten skal senest være ferdig ført innen seks uker.

Når jordskifteretten under sakens gang har behov for å få opprettet nytt matrikkelnummer, eller når matrikkelenheter skal sammenslås eller settes historisk, skal dette senest være gjort innen to uker, jf. § 19 andre ledd.

Kommuner som ønsker det, kan inngå avtale med Kartverket om at Kartverket fører resultatet av saker for jordskifteretten for kommunen.

2. Matrikkelføring av «jordskifte krevd»

Det skal framgå av matrikkelen om det pågår sak for jordskifteretten som berører den aktuelle matrikkelenheten. Dette skjer ved at jordskifteretten sender melding til kommunen om at det er framsatt krav om sak og hvilke matrikkelenheter saken gjelder, jf. § 46. Jordskifteretten skal sende melding til kommunen ved enhver endring av hvilke matrikkelenheter som inngår i saken.

Kommunen skal registrere at det er satt fram krav og eventuelle endringer i saken straks melding er mottatt. Matrikkelen skal således alltid være oppdatert med endring vedrørende hvilke matrikkelenheter som er med i sak for jordskifteretten.

I saker som medfører endringer i matrikkelen, oppheves markeringen av at sak er krevd, først når kommunen har ført resultatet av saken i matrikkelen, jf. § 47. Matrikkelsystemet er i dag slik at kommunen må oppheve markeringen manuelt. Dette skal gjøres så fort resultatet av saken er ferdig ført. Kartverket planlegger å endre matrikkelsystemet slik at opphevingen kan skje automatisk når resultatet av saken er ferdig ført.

3. Matrikkelføring av utført sak for jordskifteretten

Jordskifteretten skal rapportere om resultatet av saker for jordskifteretten, jf. jordskiftelova § 6-30. Retten skal gjøre det i form av et krav om matrikkelføring. Kravet skal være i samsvar med spesifikasjonene som gjelder for matrikkelen, jf. § 47. Kravet skal være tilrettelagt for føring i matrikkelen. I kravet skal det blant annet gå klart fram hvilke tiltak jordskifteretten har gjennomført, hvilke eiendommer som er involvert og berørt, og hvor i rettsboken det går fram hva som skal føres.

Det er jordskifterettens ansvar å sørge for at de vilkår som gjelder for matrikkelføringen, er oppfylt. Jordskifteretten må f.eks. sørge for at kommunens tillatelse til igangsetting av byggetiltaket etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a foreligger før jordskifteretten kan sette fram krav om oppretting av anleggseiendom knyttet til en planlagt konstruksjon.

Kommunen skal matrikkelføre resultatet fra saken så langt det er i samsvar med spesifikasjonene som gjelder for matrikkelen og ellers tilfredsstillende vilkårene for matrikkelføring, jf. matrikkellova § 22 første ledd.

Er jordskifteretten i tvil om hvordan saken skal matrikkelføres, bør den avklare dette før det endelige resultatet av saken foreligger. Skulle det likevel vise seg at det hefter tekniske mangler knyttet til dokumentasjonen som ikke gjelder resultatet som sådan, antar departementet at dette best løses ved at kommunen ber jordskifteretten endre dokumentasjonen før kommunen tar endelig stilling til matrikkelføringen. Det er begrensede muligheter for å rette feil eller mangler i det endelige resultatet. Når jordskifteretten har signert rettsboka, kan avgjørelsen ikke endres med mindre den påankes av partene. I noen tilfeller kan dette medføre at saken ikke lar seg matrikkelføre fullt ut.

Dersom deler av saken har mangler som ikke kan rettes, skal kommunen føre resten så langt dette tilfredsstillende vilkårene for matrikkelføring. Dersom kommunen finner at vilkårene åpenbart ikke er til stede, skal kommunen ikke gjennomføre matrikkelføringen.

Kommunen kan ikke sette andre vilkår for matrikkelføringen enn det er hjemmel for i matrikkellova. Kommunen kan således ikke kreve informasjon ut over det som er en del av saken jordskifteretten har til behandling. Kommunen vil for eksempel selv måtte sette hjelpelinjer uten at dette framgår direkte av dokumentasjonen fra retten.

Når kommunen får melding tilbake fra tinglygingsmyndigheten om at saken er tinglyst, skal kommunen underrette partene om matrikkelføringen.

Arealoverføring, oppretting, sammenslåing og sletting av matrikkelenheter krever føring både i matrikkel og i grunnbok. Føringerne er gjensidig avhengig av hverandre. Matrikkellova § 24 inneholder saksbehandlingsregler som skal sikre nødvendig samsvar mellom matrikkel og grunnbok. Opprettingen, sammenslåingen eller slettingen er ikke endelig før denne prosessen er gjennomført. Hvis jordskifterettens avgjørelse medfører en reseksjonering, må dette matrikuleres før tinglysing kan finne sted.

4. Hjelpelinjer og hjelpepunkt

Matrikkelen inneholder ulike systemtekniske data knyttet til grenseopplysningene. Hjelpelinjer og hjelpepunkt benyttes der grenseforløpet er ukjent eller ubestemt. En hjelpelinje kan være en rett linje eller den kan være delt med hjelpepunkt i segmenter. Hjelpelinjer kan følge terrenget, for eksempel en vannkontur, eller gis et rent fiktivt forløp. Hjelpelinjer kan også benyttes til å dele opp store teiger i mindre deler som er enklere å håndtere teknisk i matrikkelsystemet.

Det er tatt inn bestemmelser i forskriften som presiserer bruken av hjelpelinjer og hjelpepunkt, jf. §§ 3, 7 og 38.

Føring av hjelpelinjer og hjelpepunkt er ikke å anse som enkeltvedtak. Føring av hjelpelinjer og hjelpepunkt er i prinsippet føring av systemtekniske data. Kommunen vil derfor med dette som begrunnelse, alltid kunne avvise krav om retting av hjelpelinjer og hjelpepunkt som innebærer at forløpet av linje eller punkt skal endres.

Dersom en part har innvendinger mot føringen av en hjelpelinje, må vedkommende benytte de mulighetene som finnes for å få ført opplysninger om det faktiske grenseforløpet. Primært må dette skje ved å rekvirere oppmålingsforretning etter reglene om klargjøring av eksisterende

grense, jf. matrikkellova § 17, eventuelt ved at saken tas for retten. I noen tilfeller kan et alternativ være å ta inn en referanse til avtale om eksisterende grense, jf. matrikkellova § 19. Ubestemt grense som feilaktig er oppført som faktisk grense, kan etter forholdene endres til hjelpelinje etter bestemmelsene i matrikkellova § 26. Se nærmere om klargjøring og retting av eksisterende eiendomsgrenser i eget punkt under.

Partene skal alltid underrettes om føring av hjelpelinjer og hjelpepunkt, jf. § 10.

Opplysninger om hjelpelinjer og hjelpepunkt er tilgjengelige for enhver på samme måte som grenseopplysninger. Hjelpelinjer benyttes bl.a. for å beregne et areal for matrikkelenheten. Etter vårt syn bør dette skje med forsiktighet og aldri uten at brukerne blir gjort oppmerksomme på de omtrentlige opplysningene slike beregninger bygger på. Myndigheter som benytter en slik arealberegning på en måte som er bestemmende for rettigheter eller plikter til private personer, vil etter omstendighetene måtte varsle vedkommende om dette og gi vedkommende mulighet til å korrigere saksbehandlingen. Vedkommende myndighet bør også legge til rette for å få registrert de manglende opplysningene om det faktiske grenseforløpet i matrikkelen. Når opplysninger fra matrikkelen vises på kart, er det viktig å skille mellom faktiske grenseopplysninger og hjelpelinjer.

5. Klargjøring og retting av eksisterende eiendomsgrenser

Bestemmelsene om klargjøring av eiendomsgrenser er ikke endret. Departementet finner likevel grunn til å omtale noen av rammene for dette. Omtalen erstatter tidligere prinsipputtalelse fra Miljøverndepartementet 22. juni 2012 om retting av opplysninger om eiendomsgrenser.

Føring av opplysninger om eksisterende eiendomsgrenser i matrikkelen krever som hovedregel at det gjennomføres oppmålingsforretning etter reglene om klargjøring av eksisterende grense, jf. matrikkellova § 17. Det er nok at en av de som har grunnbokshjemmel til en av de aktuelle enhetene, setter fram rekvisisjon om slik oppmålingsforretning.

Fastsetting av eksisterende eiendomsgrense kan også skje ved å ta saken for retten, f.eks. jordskifteretten, jf. bl.a. jordskiftelova § 4-2.

Dersom vedkommende grense ikke er klarlagt i tidligere oppmålingsforretning, eller tilsvarende forretning etter annen eller tidligere lovgivning, kan opplysninger om grensen alternativt legges inn etter reglene om referanse til privat avtale om eksisterende grense, jf. matrikkellova § 19. Alle berørte hjemmelshavere må stå bak begjæringen. Kommunen avgjør om den vil legge grensebeskrivelsen inn i matrikkelen. Dersom grenseinformasjonen i avtalen er bedre og samtidig synes mer pålitelig enn den informasjonen kommunen har fra før, kan det være grunnlag for dette. Dersom dokumentasjonen av målinger og beregninger er i samsvar med gjeldende standarder, jf. § 41 femte ledd, bør grensen føres i matrikkelkartet. Føring i matrikkelkartet vil etter omstendighetene kunne kreve at kommunen legger inn nødvendige hjelpelinjer og hjelpepunkt. Det må godtgjøres at avtalen ikke innebærer en faktisk endring av eksisterende grense i strid med reglene om arealoverføring eller grensejustering.

Dersom vedkommende grense ikke er klarlagt i tidligere oppmålingsforretning, eller tilsvarende forretning etter annen eller tidligere lovgivning, og det kan dokumenteres at noen av opplysningene er urette eller ufullstendige, kan et annet alternativ være å kreve at opplysningene blir rettet, jf. matrikkellova § 26 tredje ledd. Retting kan kreves av en av partene, men det må dokumenteres at det foreligger enighet mellom alle berørte registrerte eiere og festere om rettingen. Det må tydelig framgå av dokumentasjonen hva som er de korrekte opplysningene, dvs. hva rettingen går ut på, for eksempel feil overførte data til matrikkelen fra en tidligere kartforretning. I motsatt fall vil kommunen måtte henvise til at klargjøringen skjer i form av privat avtale om eksisterende grense, oppmålingsforretning eller som sak for retten.

Kommunen kan også rette, endre og legge til opplysninger om eiendomsgrenser på selvstendig initiativ når dette kan gjøres uten å holde oppmålingsforretning, jf. matrikkellova § 26 første ledd. Alle parter skal underrettes om resultatet. Kommunen bør som regel sende forhåndsvarsel eller på annen måte sørge for partenes tilslutning i forkant. Forhåndsvarsel er ikke nødvendig dersom føringen gjelder rent tekniske forhold.

6. Klargjøring av eksisterende grense ved arealoverføring og grensejustering

Arealoverføring kan skje uten at den eksisterende (gamle) grensen blir nøyaktig klarlagt, jf. § 33 andre ledd sjuende punktum. Det skal holdes oppmålingsforretning i marka hvor alle parter kalles inn, og tar stilling til den nye grensen. Dette vil kunne være tilstrekkelig å angi den gamle grensen på kart uten å legge mye arbeid i å rekonstruere denne i marka.

Heller ikke ved grensejustering er det nødvendig å klarlegge den eksisterende (gamle) grensen i egen separat oppmålingsforretning, men her forutsettes det at den gamle grensen påvises i marka samtidig med at den nye settes ut.

7. Gebyr for arbeid etter matrikkellova

Bestemmelsen om gebyr er ikke endret. Departementet finner likevel grunn til å omtale noen av rammene for kommunens adgang til å ta gebyr.

Gebyrregulativet fastsettes ved vedtak i kommunestyret, jf. § 16. Vedtakskompetansen kan ikke delegeres. Gebyrinntektene kan i sum ikke overstige de kostnadene kommunen har med arbeid etter matrikkellova. Dersom inntektene ett år overstiger kostnadene, må overskuddet tilbakeføres saksområdet slik at gebyrene kan nedjusteres påfølgende år.

Av sakstyper omtalt i dette rundskrivet kan en bl.a. merke seg at kommunen ikke kan kreve gebyr for føring av framsatt krav om sak for jordskifteretten, jf. § 46, føring av sak utført av jordskifteretten, jf. § 47, eller føring av avtale eller vedtak om erverv av grunn til offentlig veg eller jernbane, jf. § 48.

Kommunen kan til en viss grad la noen sakstyper subsidiere andre sakstyper. Gebyrregulativet bør likevel gjenspeile kostnadene i den enkelte sak. Regulativet bør f.eks. differensiere mellom enkle sakstyper og mer kompliserte sakstyper. For eksempel vil en kontorforretning være kostnadsbesparende for kommunen. Dette bør gjenspeiles i gebyrregulativet ved at denne type forretning har et lavere gebyr enn andre forretninger. Tilsvarende vil en oppmålingsforretning som bare krever påvisning av grensemerker ut i fra koordinater fra

tidligere oppmålingsforretning, være langt enklere å gjennomføre enn en ordinær forretning med bl.a. klarlegging av rettigheter og eksisterende grenser.

Kommunen må utforme gebyrregulativet slik at gebyret i en konkret sak ikke på en urimelig måte overstiger de faktiske (faste og variable) kostnadene i saken. Kommunen har likevel relativ stor frihet til å utforme et hensiktsmessig gebyrregulativ og krysssubsidiere mellom enkeltsaker og mellom sakstyper. Departementet legger til grunn at det må foreligge en vesentlig beløpsdifferanse i forhold til de faktiske kostnadene før et gebyr må regnes som ugyldig.

Det vil vanligvis ikke være nødvendig for kommunen å foreta individuelle etterberegninger etter at en sak er avsluttet. Det vil være tilstrekkelig om kommunen med noe mellomrom kontrollerer mer generelt om regulativet fungerer etter intensjonene. Kommunen bør likevel, særlig i store saker, kunne dokumentere arbeidsomfanget mer konkret. Dersom kommunen ikke benytter timeregistrering, bør kommunen fra tid til annen foreta tidsregistreringer for å kontrollere at ønsket samsvar mellom gebyrsatsene og faktiske kostnader blir opprettholdt, bl.a. for å fange opp endringer i produktiviteten på ulike sakstyper.

Det vises ellers til Retningslinjer for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester, rundskriv H-3/14.

I noen tilfeller benytter kommunene ulike former for enhetsgebyr, for eksempel per matrikkelenhet. Dersom sakskomplekset totalt sett omfatter mange enheter, kan det samlede gebyrkravet da gjerne bli stort. Kommunen bør i slike tilfeller så snart som mulig klargjøre for rekvirenten om dette reelt sett er én stor sak der det vil være riktig å fastsette ett samlede gebyr, eller om dette til sammen er mange individuelle saker som må behandles for seg med adskilte gebyr.

Kommunen kan benytte former for kvantumsrabatt i gebyrregulativet dersom dette gjør at gebyret i store saker blir mer i overensstemmelse med sakens faktiske kostnader. Ved bruk av rabatter er det viktig at kommunen har et system som sikrer at like saker blir behandlet likt. Kommunen kan eventuelt benytte sikringsbestemmelser mot urimelig gebyr.

Når kommunen beregner gebyr etter medgått tid eller på annen måte oppgir en timesats for arbeid etter matrikkellova, bør kommunen operere med en timesats som også dekker faste og indirekte kostnader tilsvarende den selvkostdekningen kommunen ellers legger til grunn for arbeid etter matrikkellova.

8. Frist for oppmålingsforretning

Når det ikke er avtalt noe annet med rekvirenten, skal kommunen gjennomføre oppmålingsforretningen og fullføre matrikkelføringen innen 16 uker.

Fristen forlenges for den tiden som går med til tinglysing, supplering av opplysninger fra rekvirenten mv. jf. § 18 andre og tredje ledd. Fristen forlenges bl.a. når forskuddspliktig gebyr ikke er betalt. Kommunen kan ikke forlenge fristen ved å la være å utstede krav om innbetaling av forskuddspliktig gebyr.

9. Melding til tinglysingsmyndigheten

Kommunen skal sende melding til tinglysingsmyndigheten så snart ny grunneiendom, ny anleggseiendom, ny festegrund, ny eierseksjon (seksjonering), endring av eierseksjon (reseksjonering), arealoverføring eller sammenslåing er ført i matrikkelen. Det samme gjelder ved sletting av matrikkelenhet, jf. § 8 første ledd tredje punktum.

10. Melding om endret matrikkelføring etter klage

I noen tilfeller skal en matrikkelføring følges opp med tinglysing før klagefristen etter matrikkellova er utløpt. Dersom klagebehandlingen medfører at matrikkelføringen må omgjøres på en slik måte at en innføring i grunnboken blir uriktig, skal klageorganet vurdere om det bør sendes melding om omgjøringen til tinglysingsmyndigheten, jf. § 20 andre ledd. Selve meldingen sendes fra kommunen i forbindelse med matrikkelføringen.

Tinglysingsmyndigheten avgjør selv om innføringen kan omgjøres etter tinglysingsloven.

11. Krav til rekvisisjon

Kravene til innholdet i en rekvisisjon er presisert, jf. § 23.

Det skal alltid framgå hvilken hjemmel som ligger til grunn for kravet om matrikkelføring, dvs. hjemmel etter matrikkellova § 9 med spesifisering av ledd og bokstav.

Når krav om matrikulering settes fram etter særbestemmelsene i matrikkellova § 9 første ledd bokstav b til h, må kravet dokumenteres i henhold til dette. I noen slike tilfeller vil rekvirenten kunne ha krav på å få saken matrikkelført selv om ikke kravet til geografisk klarhet er oppfylt, for eksempel fordi rekvirenten ved dom er tilkjent eiendomsretten til en tomt som er del av et uregistrert jordsameie, jf. matrikkellova § 9 første ledd bokstav b. Grunnlaget for dette må i så fall dokumenteres.

Krav som settes fram etter matrikkellova § 9 første ledd bokstav a vil vanligvis kunne kontrolleres med opplysninger fra grunnboken sammenholdt med opplysninger fra matrikkelen.

12. Frist for utsatt oppmålingsforretning

Oppmålingsforretning skal som hovedregel alltid være gjennomført før ny matrikkelenhet blir opprettet. Det må foreligge særlige grunner dersom oppmålingsforretningen skal gjennomføres i etterkant, jf. § 25. Matrikulering uten fullført oppmålingsforretning kan f.eks. være aktuelt når det er formålstjenlig at grensene først blir nøyaktig fastsatt etter at området er ferdig opparbeidet med veger og annen infrastruktur.

Kommunen skal sette en frist for å fullføre saken ut i fra de konkrete grunnene som ligger til grunn for å utsette forretningen. Fristen skal settes i form av en dato.

Maksimal frist – med unntak av grensemerkingen – er to år. Fristen regnes fra tinglysingstidspunktet for opprettelsen av matrikkelenheten, eventuelt matrikuleringstidspunktet i saker som ikke krever tinglysing. Innen fristens utløp skal alle sider ved oppmålingsforretningen – med

unntak av grensemerkingen – være fullført, herunder møte med partene i marka og innmåling av alle grensepunkter. Resultatet av dette må være ført i matrikkelen.

Den permanente grensemerkingen kan utsettes ytterligere tre år, dvs. en samlet utsettelse på fem år.

Kommunen må ta stilling til hvor lenge utsettelsen kan vare ut i fra forholdene i den konkrete saken. Kommunen skal ikke utsette saken lenger enn det etter forholdene er grunnlag for basert på gjennomføringen av eiendomstiltaket. Kommunen kan ikke sette en lang frist for å være «på den sikre siden». Dersom prosjektgjennomføringen tar lengre tid enn opprinnelig forutsatt, vil kommunen alltid kunne innvilge ny søknad om lengre utsettelse (dog innenfor maksimalfristene på henholdsvis to og fem år).

Dersom en forlenget utsettelse innebærer en totaltid på mer enn to år, må kommunen sørge for at møtet med partene og innmålingen er fullført innen to år fra opprettelsen av matrikkelenheten. Den permanente merkingen skal i slike tilfeller skje på basis av koordinatene bestemt ved innmålingen. Reglene om klarlegging av koordinatbestemt grense, jf. § 36 andre ledd, gjelder tilsvarende.

Dersom kommunen oversitter den avtalte fristen, skal gebyret for oppmålingsforretningen og matrikkelføringen avkortet med en tredjedel, jf. § 18 fjerde ledd.

13. Visse unntak fra krav om delingstillatelse

Gjeldende matrikkellov § 10 første ledd første punktum slår fast at det må foreligge tillatelse etter plan- og bygningsloven før ny grunneiendom mv. kan føres inn i matrikkelen. Kravet om søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven er imidlertid ikke absolutt. Enkelte bygge- og anleggstiltak er unntatt fra søknadsplikten etter plan- og bygningsloven, jf. forskrift 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak § 4-3. Når anleggstiltaket på denne måten er unntatt fra søknadsplikten, vil også den tilhørende eiendomsutformingene være unntatt, jf. § 27 fjerde ledd.

Det gjelder for det første følgende anleggstiltak som anses tilfredsstillende behandlet etter annet lovverk:

- offentlige veganlegg som anlegges etter vegloven så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan
- vannkraftanlegg eller andre tiltak i vassdrag som er gitt konsesjon etter industrikonsesjonsloven, vassdragsreguleringsloven eller vannressursloven, samt bygninger eller bygningstekniske installasjoner i tilknytning til slike anlegg
- anlegg for fordeling av elektrisk energi som bygges med hjemmel i områdekonsesjon samt fjernvarmeanlegg som er gitt fjernvarmekonsesjon etter energiloven, samt bygninger eller bygningstekniske installasjoner i tilknytning til slike anlegg
- nettanlegg, anlegg for fornybar energiproduksjon og andre anlegg som er gitt konsesjon etter havenergilova
- steinbrudd, gruver og massetak med tilhørende knuseverk og sorteringsanlegg som er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og som er gitt konsesjon etter mineralloven

- jernbaneanlegg, herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane, etter jernbaneloven så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan
- oppføring, gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger, herunder tiltak i grunnen og sjøgrunnen ved slike innretninger, etter havne- og farvannsloven

Om tiltaket er omfattet av unntaket, må vurderes opp mot det enkelte tiltaket og tilhørende spesiallovgivning. Offentlige veganlegg som anlegges etter vegloven, vil for eksempel være unntatt bare så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan. Dersom den aktuelle eiendomsgrensen er vist i reguleringsplanen, må vilkåret om at tiltaket skal være «detaljert avklart» anses å være oppfylt. Videre tilsier formålet med unntaksbestemmelsen at tilsvarende må gjelde der eiendomsgrensen settes i samsvar med arealformålet i reguleringsplanen. Utover disse tilfellene vil unntaksbestemmelsen i utgangspunktet ikke komme til anvendelse med mindre det er konkrete holdepunkter for dette i den aktuelle planen. Dette gjelder både ved oppretting av ny matrikkelenhet og ved arealoverføring.

Ovennevnte bygge- og anleggstiltak omfattes av plan- og bygningsloven og kan bare gjennomføres uten søknad og tillatelse forutsatt at de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd. Det gjelder også eiendomsutforming. Om eiendomsutforming for eksempel kommer i strid med kommuneplanens arealdel, vil det således være behov for endring av planen eller dispensasjon for at tiltaket skal kunne gjennomføres.

Unntaket fra søknadsplikten gjelder også eiendomsutforming som er en del av bygge- og anleggstiltak som helt eller delvis er unntatt plan- og bygningsloven etter plan- og bygningsloven § 1-3, dvs.

- rørledninger i sjø for transport av petroleum med tillatelse etter petroleumsloven
- anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi, med tilhørende elektrisk utrustning og bygningstekniske konstruksjoner, med anleggskonsesjon etter energiloven, jf. energiloven § 3-1 tredje ledd

Det vises her til merknaden til § 1-3 i Ot.prp. nr. 32 (2007-08) om plandelen.

Unntaket fra søknadsplikten kan også få anvendelse i andre tilfeller som eventuelt ikke er omfattet av plan- og bygningsloven.

Det skal holdes oppmålingsforretning på ordinær måte.

Unntaket innebærer kun at kravet om søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven faller bort. Øvrige krav til dokumentasjon knyttet til oppmålingsforretningen og matrikuleringen, gjelder fullt ut, herunder kravene til rekvisisjon, jf. § 23, og dokumentasjon etter § 27 første til tredje ledd. Det må foreligge dokumentasjon for at kravet om matrikulering er i samsvar med planen, konsesjonen, godkjennelsen eller tillatelsen for tiltaket behandlet etter vedkommende lov. Kommunen må bli forelagt kart og dokumentasjon som gir nødvendig grunnlag for å avholde oppmålingsforretningen, og som dokumenterer at vedkommende eiendomstiltak er unntatt fra søknadsplikten. Framsatt krav om matrikulering må være i samsvar med vedkommende plan, konsesjon, godkjennelse eller tillatelse. Det betyr ikke nødvendigvis at de nye eiendomsgrensene må følge de faktiske bygningskroppene. Alt etter tiltakets art kan

dette kreve større arealer i form av tilkomst, sikringssoner eller liknende. Etter forholdene kan det også omfatte sideareal til uendret bruk, for eksempel i forbindelse med veganlegg. Det er likevel bare eiendomsutforming som er knyttet til de bygningsmessige eller konstruksjonsmessige delene som ellers er unntatt fra søknadsplikten, som faller inn under bestemmelsen. Eiendom til for eksempel rene bolig- eller kontorbygninger må således søknadsbehandles på ordinær måte.

Unntaket fra søknadsplikten endrer ikke reglene for hvem som kan kreve matrikkelføring, jf. matrikkellova §§ 9, 14, 15, 16, 17 og 18. Dersom tiltakshaver skal sette fram kravet, må vedkommende ha særskilt fullmakt fra den som har grunnbokshjemmelen til vedkommende eiendom. Dette er likevel ikke nødvendig når tiltakshaver har et selvstendig rettsgrunnlag, for eksempel ved at tiltakshaver lovlig har overtatt grunnen ved ekspropriasjon, jf. matrikkellova § 9 første ledd bokstav c.

Unntaket fra søknadsplikten kan også være anvendelig for allerede anlagte tiltak. Forutsetningen for dette er også her at kravet om matrikulering er i samsvar med vedkommende plan, konsesjon, godkjennelse eller tillatelse. Det kan for eksempel gjelde

- gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger etter luftfartsloven
- gjenoppføring og reparasjon av moloer og annet dekningsverk i sjø der Kystverket eller kommunen er tiltakshaver

I noen tilfeller er unntaket fra kravet om søknad og tillatelse knyttet til fysiske tiltak som ikke krever noen form for særskilt eiendomsutforming. Slike tiltak vil i utgangspunktet ikke være omfattet av unntaket etter § 27 fjerde ledd selv om tiltaket er nevnt i byggesaksforskriften § 4-3. Det gjelder bl.a.

- landbruksveier som er godkjent etter skogbrukslova eller jordlova
- flytende akvakulturanlegg i sjø som er gitt tillatelse etter akvakulturloven
- gjerder og anlegg i reindriften som er godkjent etter reindriften § 24

Eiendomsutforming i forbindelse med tiltak som nevnt i byggesaksforskriften §§ 4-1 og 4-2, er ikke omfattet av unntaket.

14. Geografisk klarhet

Ny matrikkelenhet kan bare opprettes når det er klart hvilken enhet den nye enheten blir utskilt fra eller blir opprettet på (geografisk klarhet) jf. matrikkellova § 10 andre ledd. Som hovedregel må derfor grunnen være registrert i matrikkelen og grunnboken før det kan skilles ut parseller fra grunnen. Det kan bl.a. innebære at umatrikulert grunn eller uregistrert jordsameie må føres inn i matrikkelen før det kan gjennomføres arealoverføringer eller opprettes nye matrikkelenheter i området. Det kan også innebære krav om sammenslåing eller klargjøring av «interne» grenser innenfor en eiendomsenhet som i matrikkelkartet står oppført med flere bruksnummer. Det er viktig at kommunen tar hensyn til dette allerede ved behandlingen av søknaden etter plan- og bygningsloven.

Hva som menes med geografisk klarhet i matrikkellova § 10 andre ledd må imidlertid vurderes konkret i de enkelte situasjonene nevnt i matrikkellova § 9 første ledd bokstav b til h. I noen slike unntakstilfeller vil rettighetshaver til parsellen likevel ha krav på å få denne matrikulert selv om det av matrikkelen ikke framgår klart hvilken matrikkelenhet parsellen skal utskilles fra eller opprettes på, jf. § 27 femte ledd.

Grunnlaget for unntaket må dokumenteres, jf. § 23. Dette vil avhenge av de ulike situasjonene nevnt i matrikkellova § 9 første ledd bokstav b til h. For eksempel gjelder bokstav b når noen ved dom har overtatt eiendomsretten til det som skal bli den nye matrikkelenheten. Dommen må på tilfredsstillende måte dokumentere at vedkommende har det nødvendige rettsgrunnlaget for å kunne kreve matrikulering av det aktuelle arealet. Rettsgrunnlaget må dessuten være gjennomførbart.

Ved oppretting av festegrunn, må enheten festegrunden er en del av, alltid være ført inn i matrikkelen før festegrunden kan matrikuleres. Krav til klarhet i grunnboken vil være til hinder for dette. Festegrunn kan derfor ikke opprettes i uregistrert jordsameie. Slike tilfeller må eventuelt løses ved at jordsameiet registreres eller ved at festeretten lar seg knytte til en hel grunneiendom.

Tilsvarende dokumentasjonskrav gjelder også de andre situasjonene, dvs. ekspropriasjon etter bokstav c, erverv til offentlig vei og jernbane etter bokstav f, og innløsning av festegrunn etter bokstav h. Unntaksbestemmelsen omfatter på tilsvarende måte også bokstav d om etablering av fast anlegg på eierløs sjøgrunn eller i eierløs undergrunn og bokstav e hvor noen med hjemmel i lov utøver eiendomsrett over grunden når ingen har grunnbokshjemmel til denne. Unntaksadgang gjelder også for krav fra stat eller kommune etter bokstav g om fradeling av hele teiger og enheter som blir delt av kommunegrense.

Unntaket fra kravet om geografisk klarhet kan ved erverv til veg- eller jernbanegrund også komme til anvendelse ved arealoverføring, jf. § 33 sjuende ledd:

- når arealet skal overføres fra et uregistrert jordsameie
- når arealet skal overføres fra et område som ligger til flere bruksnummer uten at grensene mellom enhetene er kjent

15. Oppretting av nytt jordsameie

Jordskifteretten har adgang til å opprette nytt jordsameie, jf. § 28. Bestemmelsen er ikke endret. Departementet finner likevel grunn til å understreke at adgangen ikke er ment å dekke behovet for oppretting av nye realsameier generelt, men er ment å dekke tilfeller som kan oppstå ved omdanning av eksisterende jordsameier.

Behovet for å opprette nye realsameier vil i de fleste tilfeller mest hensiktsmessig dekkes ved å opprette sameiet på egen selvstendig grunneiendom og sikre koblingen mot matrikkelenhetene som skal stå som eiere gjennom tinglysing. Framgangsmåten kan benyttes både av jordskifteretten og kommunen. Denne type løsninger kan for eksempel benyttes når det er behov for å etablere felles lekeplass eller parkeringsplass som sameie mellom eiendommer i et boligfelt.

16. Festegrunn for mindre bygninger

Gjeldende matrikkelforskrift § 30 andre ledd åpner for at dokument om forpaktning eller annen leie av grunn kan tinglyses uten at grunden blir matrikulert som egen matrikkelenhet, når arealet som skal bebygges er mindre enn 8 m². Denne arealgrensen er ikke endret.

Etablering av grunn til nettstasjoner for elektrisk energi på inntil 30 m² som bygges med hjemmel i områdekonsesjon, kan imidlertid etableres med bruk av kontorforretning, jf. § 40 første ledd bokstav e.

17. Registerteknisk overføring av festegrunn ved arealoverføring mellom to grunneiendommer

Ved arealoverføring mellom gårdsnummer som berører festegrunn er samtykke fra fester ikke nødvendig når vedkommende festegrunn overføres ubeskåret sammen med arealoverføringen fra en grunneiendom til en annen, jf. § 33 tredje ledd. Det skal holdes oppmålingsforretning på ordinær måte. Berørte festere skal varsles.

Med «ubeskåret» menes at festegrunnen ikke får endret areal eller at festekontrakten endres på annen måte. Overføringen skjer ved at festegrunnen får nytt matrikkelnummer. Arealoverføring mellom grunneiendommene som berører festegrunnen på annen måte kan ikke gjennomføres, jf. femte ledd. Denne type registerteknisk overføring kan også benyttes for punktbeste så lenge festeretten ikke berøres.

18. Varsel om oppmålingsforretning

Gjeldende bestemmelse om varslingsforretning sier at varsel skal gis på dokumenterbar måte senest to uker før oppmålingsforretningen. Er det aktuelt med annen eller kortere varslingsforretning, må alle varslingsberettigede, uavhengig av om de rent faktisk har partsstatus eller ikke, akseptere dette, jf. § 37 femte ledd.

19. Protokoll

Protokollen fra oppmålingsforretningen skal opplyse om eventuelle avvik fra kommunens delingstillatelse, jf. § 38 første ledd bokstav c. Bekreftelse for at rekvirenten har bedt om eller slutter seg til avviket, må også foreligge. Spillerom for avvik vil være avhengig av hvilke fullmakter som kommunen med hjemmel i plan- og bygningsloven har gitt landmåler.

20. Bruk av kontorforretning

Dersom partene ønsker det, kan enkelte oppmålingsforretninger gjennomføres som kontorforretning uten oppmøte i marka, jf. § 40. Det skal da ikke måles og settes ned grensemerker. Partene innkalles og det føres protokoll over forretningen på vanlig måte.

Landmåler skal, til støtte for partene, legge fram kart som viser hvordan grensene vil bli lagt inn i matrikkelen.

Kontorforretning kan benyttes i følgende saker:

- Der uteareal til eierseksjon er entydig fastsatt med koordinater, og utearealets avgrensning er synlig i terrenget som entydig forlengelse av sameiets bygninger. Avgrensningen av utearealet fastsettes i samsvar med seksjoneringsbegjæringen. Framgangsmåten gjelder kun de interne avgrensningene i sameiet. Dersom det er behov for å klarlegge sameiets ytre grenser, må dette skje på ordinær måte med oppmøte i marka

- Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn og registrering av uregistrert jordsameie. Grensene klarlegges og beskrives i tråd med partenes påstander og framlagte dokument på vanlig måte
- Omgjøring av festegrund til grunneiendom eller fradeling av hel teig når grensene er tilfredsstillende merket og koordinatbestemt i tidligere oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning. Grensene klarlegges og beskrives i tråd med partenes påstander og framlagte dokument i prinsippet på vanlig måte, men det forutsettes at partene slutter seg til grensene slik de er dokumentert i vedkommende forretning
- Matrikulering av ny grunneiendom eller ny festegrund som opprettes i samsvar med § 27 fjerde ledd. Matrikkelenheten må være under 30 m². Framgangsmåten er først og fremst anvendelig for matrikulering av grunn til nettstasjoner med områdekonsesjon etter energiloven, men kan også benyttes for andre liknende innretninger som oppføres etter spesiallov uten krav om søknadsbehandling, som for eksempel oppføring av navigasjonsinnretning etter luftfartsloven. Departementet legger til grunn at installasjonen i seg selv markerer rettighetsforholdet godt nok i terrenget og at det dermed ikke er like nødvendig å markere dette ytterligere med grensemerker

Enhver part kan kreve at saken likevel skal gjennomføres med oppmøte i marka. Kravet bør av hensyn til avviklingen settes fram så fort som mulig, men kan i prinsippet også fremmes under kontorforretningen. Forretningen må i så fall videreføres med oppmøte i marka.

Grenser som er klargjort i kontorforretning, er å anse som klargjort på samme måte som grenser fra forretninger med oppmøte i marka. Blir det behov for å merke og måle slike grenser, må dette skje med ny oppmålingsforretning i henhold til matrikkellova § 17. Koordinatene fra kontorforretningen vil da måtte vurderes opp mot partenes påstander og øvrig dokumentasjon.

21. Erverv av grunn til offentlig veg

Når offentlig organ fatter vedtak om ekspropriasjon, inngår avtale om erverv eller rett til bruk av grunn til offentlig veg eller jernbane for del av eksisterende matrikkelenhet, skal opplysning om dette "flagges" i matrikkelen, jf. § 48. "Flagget" skal oppheves straks oppmålingsforretningen er ført ferdig i matrikkelen. Det samme gjelder dersom ervervet blir opphevet fordi det ikke skal gjennomføres.

22. Tidspunktet for tildeling av offisiell adresse

Proessen med å tildele en adresse er fullført når adressen er ført i matrikkelen, jf. § 50 andre ledd. Kommunen må ha saksbehandlingsrutiner som sikrer at adresser blir ført i matrikkelen senest sammen med igangsettingstillatelsen for tiltaket som skal tildeles adresse.

23. Tildeling av adressekode

Alle gater, veger, stier, plasser og områder som er gitt adressenavn, eller som er forutsatt brukt til offisiell adressering, skal ha en entydig numerisk identifikasjon (adressekode), jf. § 51 andre ledd. Det er likevel ikke til hinder for at et adressenavn i spesielle tilfeller kan gis flere adressekoder. Dette kan f.eks. være aktuelt ved adressering i områder uten vegnett hvor det er angitt flere adkomster fra felles parkeringsplasser eller kaier som alle er gitt samme adressenavn. Adressekoden tildeles etter regler for føring av matrikkelen fastsatt av Kartverket.

24. Utvidet bruk av adressetilleggsnavn

Kommunen kan gi adresseobjekter i et boligfelt, grendelag, eller et liknende mindre avgrenset område, et felles adressetilleggsnavn, jf. § 54 tredje ledd. Ordningen innebærer bl.a. at kommunen kan tildele adressetilleggsnavn for å skille forskjellige grender langs en gjennomgående veg fra hverandre, i stedet for å dele opp vegen i mange små parseller.