

Kapittel 2 Matrikkelen

§ 3 Innhold i matrikkelen

(1) Matrikkelen er det offisielle registeret for matrikkelenheter, adresser og bygninger, og inneholder opplysninger om

a) matrikkelenheter, herunder

- matrikkelnummer, matrikkelenhetstype, samlet fast eiendom,
- hjemmelsforhold, som eiers og festers navn, adresse og fødsels- eller organisasjonsnummer, kontaktpersons navn, adresse og fødsels- eller organisasjonsnummer,

Adresse bør være Postadresse, dersom det er angitt i Foretak- eller folkeregister.

Til § 3 Innhold i matrikkelen

Forskrift til matrikkelloven § 4.

Matrikkelen skal gi opplysninger om den enkelte matrikkelenhet som er nødvendig for planlegging, utbygging, bruk og vern av fast eiendom, herunder offisielle betegnelser for matrikkelenhet, bygning, bruksenhet og adresse, jf. matrikkelloven § 4.

Bestemmelsen regner opp de viktigste opplysningene matrikkelen kan inneholde.

Bokstav a regner opp opplysninger knyttet til matrikkelenheten. Opplysninger om kontaktperson for matrikkelenheten kan være aktuelt å registrere når hjemmelshaver har satt bort forvaltningen av matrikkelenheten til forretningsfører eller liknende.

Matrikkelenhetens historikk omfatter opplysninger om tidligere fradelinger, sammenføyninger, seksjonerings, ommatrikuleringer, grensejusteringer, oppmålinger og lignende, herunder dateringer og referanser til saksarkiv. Med oppmålingsforretning menes her også kart- og delingsforretning etter delingsloven eller tilsvarende forretning etter tidligere eller annet lovverk.

Matrikkelen angir areal ut fra beregninger basert på koordinater i matrikkelkartet. Der det ikke foreligger slike data, angir matrikkelen et oppgitt areal som kan være ført inn fra ulike dokumenter eller liknende. Er ingen av delene tilgjengelig vil det ikke oppgis noe areal. Statens kartverk vil vurdere rutiner for hvordan sjø- og vannareal skal beregnes.

Arealet fra tinglyst målebrev må også fremkomme.

§ 12 Avlevering av kartdata til matrikkelen og behandling av slike data

(1) Stat og kommune skal sørge for at matrikkelen inneholder nødvendige digitale geodata for at den skal kunne oppfylle sitt formål. Kommunene skal levere kartdata fra det offentlige kartverket til bruk i matrikkelen etter instruks av Statens kartverk. Dataene skal leveres i samsvar med gjeldende kartleggingsstandard i det aktuelle området.

(2) Slike kartdata kan utleveres til bruk i oppmålingsforretninger, og kan i forbindelse med behandling av opplysninger fra matrikkelen brukes til å vise hvordan matrikkelopplysningene ligger i forhold til andre tekniske og topografiske forhold. Kartdataene kan ikke utleveres eller viderebrukes til andre formål uten etter avtale med kommunen.

Dette er de seks storkommunene sitt åndsverk og vedlegges dokumentasjon fra høring 2006

§ 13 Matrikkelnummer

(1) Matrikkelnummeret for grunneiendom, anleggseiendom og jordsameie skal bestå av gårdsnummer og bruksnummer. Bruksnummeret inngår i en fortløpende nummerering innenfor gårdsnummeret.

(2) Grunneiendom skal få samme gårdsnummer som eiendommen blir utskilt fra. Dersom særlige grunner foreligger, kan grunneiendommen få samme gårdsnummer som annen tiliggende grunneiendom.

(3) Anleggseiendom og jordsameie skal få samme gårdsnummer som annen tiliggende grunneiendom

Anleggseiendom må kunne opprettes etter Oslo-modellen

Til § 13 Matrikkelnummer

Forskrift til matrikkelloven § 23.

Kommunen tildeler matrikkelnummer ved innføring av matrikkelenheten i matrikkelen, jf. matrikkelloven § 23 første og andre ledd.

Matrikkelnummeret skal entydig identifisere hver enkelt matrikkelenhet innenfor kommunen. Nummeret skal i prinsippet ikke angi noen form for egenskap ved enheten.

I utgangspunktet bør den historiske gårdsnummerinndelingen i et område bevares. Sammenslåing på tvers av to gårdsnummerområder bør derfor unngås.

Er ikke enig i dette. Bygninger skal ikke ligge på flere eiendommer.

Til § 15 Utsteding av matrikkelbrev

Forskrift til matrikkelloven § 24.

Kommune skal etter tinglysing fullføre matrikkelføringen og utstede matrikkelbrev, jf. matrikkelloven § 24 tredje ledd:

Så snart kommunen har fått melding om at tinglysing er utført som foresatt, skal kommunen fullføre matrikkelføringa, og stadfeste dette ved å utferde matrikkelbrev. Tidspunktet for endeleg oppretting, samanslåing, endring eller arealoverføring, skal reknast samstundes med tinglysinga. Kommunen skal sende matrikkelbrevet til den som har rekvirert oppmålingsforretninga. Er grense mot tilgrensande matrikkeleiningar merkt eller målt inn på nytt, skal kommunen sende relevant matrikkelbrev til eigarar og eventuelle festarar av desse einingane. I oversendinga skal det opplysast om høve til klage og klagefristar.

Et matrikkelbrev er en utskrift fra matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet på det tidspunkt matrikkelbrevet skrives ut.

Også opplysninger i kommunal tilleggsdel?

Til § 19 Frister i saker som ikke krever oppmålingsforretning

Forskrift til matrikkelloven §§ 22, 25 og 26.

Kommunen skal matrikkelføre innkomne krav om matrikkelføring som tilfredsstillers lovens krav uten unødig opphold, jf. matrikkelloven § 22 første ledd. Dersom kommunen finner at kravet må avvises, skal slik avgjørelse fattes innen samme frist som for positiv matrikkelføring.

Føring av bygningsopplysninger, offisiell adresse og eierseksjoner følger av matrikkelloven § 25 første, andre og tredje ledd som lyder slik:

Kommunen skal tildele bygningsnummer og registrere nye bygninger i matrikkelen samtidig med

at det blir gitt byggjeløyve. Fullstendige opplysningar om bygningar og bustader skal seinast vere førde inn når bygningen lovleg kan takast i bruk. Matrikkelen skal dessutan oppdaterast når ei byggjesak medfører at opplysningar i matrikkelen må endrast, eller når kommunen på annan måte får kjennskap til at opplysningane om ein bygning ikkje er i samsvar med dei reelle forholda.

Kommuner som bruker GAB/Matrikkelen som register over godkjente bygningstiltak, har mye bedre kvalitet på dataene enn andre kommuner. Dersom kommuner blir nødt å opprette eget register på godkjente tiltak, vil dette gå ut over kvaliteten i matrikkelen.

§ 35 Grensejustering

(1) Når oppmålingsforretningen gjelder grensejustering, skal også følgende dokumentasjon foreligge:

- a) skriftlig samtykke om grensejusteringen fra hjemmelshaverne til de matrikkelenhetene som saken får betydning for. Ved bruk av fullmektig, må det gå særskilt fram av fullmakten at fullmektigen har adgang til å ta bindende standpunkt til grensejusteringen,
- b) arealregnskap for involverte matrikkelenheter og overførte arealer, og eventuelt tidligere grensejusteringer, og
- c) verdianslag for involverte matrikkelenheter.

(2) Ved grensejustering kan sum av brutto areal som overføres fra en matrikkelenhet til en annen ikke utgjøre mer enn 5 prosent av den minste enhetens areal før justeringen.

(4) Grensejustering må ikke redusere verdien på noen av enhetene med mer enn folketrygdens grunnbeløp. Netto overført areal må være mindre enn 1 dekar.

5% regelen må endres til 10 % og kun gjelde for avgiverbruket (pkt 2).

”Folketrygdens grunnbeløp” (i pkt 4) må slettes da dette vil slå ut altfor tidlig i de store byene i forhold til på landet

(6) Det må foreligge samtykke om grensejusteringen fra hjemmelshaverne til de matrikkelenhetene som saken får betydning for. Er matrikkelenheten felles bolig for ektefelle eller registrert partner, skal vedkommende gi sitt samtykke til grensejusteringen. Samtykke er ikke nødvendig når rekvirenten har lovlig rett til grunnen, jf. matrikkelloven § 9 første ledd bokstav b til f.

”Er matrikkelenheten felles bolig for ektefelle eller registrert partner, skal vedkommende gi sitt samtykke til grensejusteringen” – dette må tas ut da det ikke kan etterleves

§ 36 – 3 Tinglysingsmyndigheten kan bestemme at eksklusiv bruksrett for eierseksjon til del av fellesareal, fastsatt i vedtekt for eierseksjonssameie, skal være klarlagt i oppmålingsforretning, og ført i matrikkelen, før eierseksjon kan registreres i grunnboka.

Til § 36 Uteareal til eierseksjon

Forskrift til matrikkelloven § 33.

Tredje ledd skal sikre at kravet om oppmålingsforretning for uteareal, jf. matrikkelloven § 6 bokstav e og eierseksjonsloven § 9, ikke blir omgått ved å etablere eksklusive bruksretter for fellesareal i vedtektene. Kommuner som oppdager slike forhold i forbindelse med behandling av en seksjoneringsbegjæring, kan på selvstendig grunnlag kreve at det blir satt fram krav om oppmålingsforretning, jf. matrikkelloven § 6 bokstav e og eierseksjonsloven § 9. I forbindelse

med behandling av en reseksjoneringsbegjæring kan kommunen etter omstendighetene være forpliktet til å innvilge begjæringen, men bør da påpeke forholdet overfor tinglysningsmyndigheten.

Viser til kommentarutgaven til eierseksjonsloven (Hagen, Lilleholt og Wyller) side 226 kap 3

Det følger av § 28 første ledd at alle sameier skal ha vedtekter og det er naturlig å fastsette disse i forbindelse med seksjoneringen. Det heter i § 7 første ledd bokstav d at seksjoneringsbegjæringen skal gi opplysning om vedtekter. Det bør vel tolkes slik at i hvert fall et sett minimumsvedtekter må følge med begjæringen selv om hverken kommunen eller tinglysningsdommer skal ta stilling til innholdet i vedtektene, jf kommentar til § 7.

Vedtekter skal følge med begjæringen ved seksjonering, men ønsker sameiet å endre vedtektene står sameiet fritt til å gjøre det, men det er ikke krav at endrede vedtekter sendes til kommunen for å kontrollere at disse er tilfredstillende. Sameiet kan vedta vedtekter slik at seksjonene skal ha eksklusiv bruksrett til tilleggsdeler i grunnen uten at det utarbeidetes målebrevskart (en slik bruksrett vil være tidsbegrenset til 10 år ihht saml § 14).

Konklusjon pkt 3 vil være vanskelig å etter leve ihht til dagens regler i eierseksjonsloven.

Kapittel 8 Oppmålingsforretning

§ 38 Varsel om oppmålingsforretning

(1) Varsel om oppmålingsforretning skal sendes til rekvirenten, og den som har grunnbokshjemmel som eier til enheten forretningen gjelder. Dersom forretningen gjelder en festegrund, skal varsel også sendes til den som har grunnbokshjemmel som fester til enheten forretningen gjelder. Dersom forretningen gjelder uteareal til eierseksjon, skal varsel også sendes til den som har grunnbokshjemmel til eierseksjonssameiet.

Må skrives om. Det er seksjonssameie som formelt eier eiendommen, men de har ikke grunnbokshjemmel.

Til § 44 Sammenslåing av eksisterende matrikkelenheter

Forskrift til matrikkelloven §§ 8 og 18.

Matrikkelenheter som ligger i samme kommune med samme hjemmelshaver kan kreves sammenslått av hjemmelshaveren, jf. matrikkelloven § 18 første og andre ledd:

Matrikkeleiningar som ligg i same kommune og har same heimelshavar, kan slåast saman.

Festeeiningar kan slåast saman dersom dei ligg til eller er utskilt frå same grunneigedom, og festekontraktane har same innhald og gjeld mellom same partar. Samanslåing kan ikkje skje i strid med føresegner gitt i eller i medhald av anna lovgiving.

Samanslåing kan krevjast av den som har grunnboksheimel som eigar til vedkommande matrikkeleiningar.

En sammenslått matrikkelenhet skal som hovedregel bli ett sammenhengende areal. I unntakstilfeller kan dette fravikes når det etter kommunens skjønn oppnås mer ryddige og oversiktlige eiendomsforhold.

Kommunen kan nekte sammenslåing dersom det blir skapt tomter som er i strid med rettslig bindende plan etter plan- og bygningsloven. Sammenslåing må ikke skje i strid med vedtatt tomtestørrelse eller arrondering av tomter. Kommunen kan likevel ikke nekte sammenslåing med den begrunnelse at enhetene er regulert til forskjellige formål, da det ikke er noe krav om at avgrensning av tillatt arealbruk skal følge eiendomsgrensener.

Bør ikke være slik. Eiere kan komme å kreve sammenslåing av hummer og kanari.

§ 47 Matrikkelføring av framsatt krav om sak for jordskifteretten

(1) Jordskifteretten skal sende melding til kommunen om at det er satt fram krav om sak for jordskifteretten, og opplyse om type sak, hvilke matrikkelenheter saken gjelder og referansenummer.

Jordskifteretten må sende melding til oppmålingsmyndigheten i kommunen

§ 51 Tildeling eller endring av adresse

(1) Kommunen skal tildele vegadresse til bygning som planlegges brukt til boligformål, fritidsformål, næringsvirksomhet, eller offentlig eller publikumsrettet virksomhet.

(2) Adressen skal tildeles så snart det er behov for adressen, og senest når et blir gitt igangsettingstillatelse for tiltaket. Kommunen kan utsette tildelinga når særlige grunner taler for dette.

Det er først etter igangsettingstillatelse det er mulig å adressere. (Rammetill. Er ofte luftslott)

(3) Dersom bygningen har flere hovedinnganger, kan hver inngang gis egen vegadresse. I bygning med flere boliger der disse har atkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver enkelt inngang tildeles egen vegadresse.

*** (4) Bygning skal ha vegadresse til den vegen som er godkjent/REGULERT som ***KJØRE atkomst dersom ikke særlige grunner gjør at dette må fravikes. En bygning eller eiendom kan ha vegadresser til ulike vegger.

(5) Dersom flere boliger (leiligheter eller hybler) har samme vegadresse, skal hver bolig gis et bruksenhetsnummer som del av den offisielle adressen. Bruksenhetsnummer skal være tildelt før det blir gitt igangsettingstillatelse for byggetiltaket. Kommunen kan utsette tildelinga når særlige grunner taler for dette.

Det er først etter igangsettingstillatelse det er mulig å adressere. (Rammetill. Er ofte luftslott)

(6) Når det er nødvendig for å få klarere og mer entydige adresser, kan kommunen endre eller slette tidligere tildelte adresser i samsvar med første til femte ledd. Kommunen kan på tilsvarende måte også tildele adresse til andre eiendommer, anlegg, bygninger eller bruksenheter (lokaler). Kommunen tildeler eller endrer adresse ved å føre adressen i matrikkelen.

(7) Før kommunen tildeler eller endrer vegadresse skal kommunen sende melding til hjemmelshaver. Vedkommende og andre som avgjørelsen får virkning for, skal få mulighet til å uttale seg. Kommunen kan kreve at uttalelse skal være grunnlagt og undertegnet.

Til § 51 Tildeling eller endring av adresse

Tredje ledd. Med ytre inngang menes som hovedregel atkomst fra terrengnivå. For bygg med altangang eller svalgang med atkomst til den enkelte bolig via utvendig atkomsttrapp, gis hver atkomsttrapp egen vegadresse som er felles for boligene.

***** KUN HVIS DENNE TRAPPEN ER STENGT OG DET ER RINGEPANEL PLASSERT VED INNGANGEN. HVIS IKKE FÅR HVER INNGANG EGEN ADRESSE.**

Femte ledd.

Er det flere etasjer av samme type, gis de nummer etter følgende regler:

H02 ligger umiddelbart over H01

H03 ligger umiddelbart over H02, osv

L01 ligger umiddelbart over H

L02 ligger umiddelbart over L01, osv

U01 ligger umiddelbart under H01

U02 ligger umiddelbart under U01

K01 ligger umiddelbart under H01 eller U.

K02 ligger umiddelbart under K01

Dette avsnittet bør tas ut. Passer ikke på eksempelvis terrassehus og blokker med halve etasjer.

§ 57 Skilting

***** Utbygger bør nevnes. Ved større boligkomplekser er det utbygger som varsles med melding om ny adresse og som får tilsendt adressemerker og tegninger over hvor de må plasseres. Hvis ikke utbygger eller ansvarlig nevnes vil dette bli overlatt til nye eiere med alt det styr det medfører.**

Dette punktet bør knyttes til byggesaken slik at ikke brukstillatelse blir gitt før dette er gjennomført. Her syndes det grovt i forbindelse med store leilighetskomplekser, hvor kommunen underretter utbygger om korrekt bolignummer og merking ikke blir foretatt.

(2) **UTBYGGER**, Eier eller fester er ansvarlig for at den enkelte bygning eller eiendom blir merket med adressenummeret. Adressenummeret skal være satt opp før bygning eller bygningsdel kan tas i bruk. Kommunen kan gi tillatelse til å utsette oppsettingen dersom særlige grunner taler for dette.

(3) **UTBYGGER**, Eier, fester eller beboer skal merke bruksenhet som er tildelt egen offisiell adresse, med adressemerke etter retningslinjer gitt av Statens kartverk. Merket skal settes synlig på eller ved inngangsdøren for bruksenheten. Bruksenheter merket i henhold til tidligere regelverk, behøver ikke endre slik merking.

Til § 60 Føring av bygningsopplysninger

Forskrift til matrikkelloven § 25.

Kommunen tildeler bygningsnummer, registrerer nye bygninger og andre opplysninger om bygninger, jf. matrikkelloven § 25 første ledd:

Kommunen skal tildele bygningsnummer og registrere nye bygningar i matrikkelen samtidig med at det blir gitt byggjeløyve. Fullstendige opplysningar om bygningar og bustader skal seinast vere førde inn når bygningen lovleg kan takast i bruk. Matrikkelen skal dessutan oppdaterast når ei byggjesak medfører at opplysningar i matrikkelen må endrast, eller når kommunen på annan måte

får kjennskap til at opplysningane om ein bygning ikkje er i samsvar med dei reelle forholda.

– Vi mener at matrikkelen må gjenspeile det som er byggegodkjent. Skal avvik registreres må det ikke være tvil om hva som er hva; godkjent – eller satt opp uten gyldig tillatelse. Er beskrevet tidligere hvorfor det ikke bør være slik

Opplysninger om bygninger i matrikkelen skal i utgangspunktet beskrive hvordan bygningen faktisk er, men i praksis vil kommunen måtte basere seg på tiltakshavers opplysninger.

Opplysninger hentet inn i forbindelse med søknadsprosessen etter plan- og bygningsloven vil vanligvis indikere hvordan bygningen er tillatt oppført. Det betyr ikke at matrikkelen kan påberopes som rettsgyldig grunnlag for hva kommunen har ”godkjent”. Dette må i regelen avgjøres ut i fra de vedtak kommunen har fattet vedrørende bygningen, først og fremst etter plan- og bygningsloven.

Regler om underretting om føringen er gitt i forskriften § 6 andre ledd. Underretting kan skje ved at det framgår av søknadsblanketten for tiltaket hvilke opplysninger som vil bli lagt inn i matrikkelen.

Første ledd. Kommunen skal, samtidig med at rammetillatelse gis, tildele bygningsnummer og registrere opplysninger om tiltaket, bl.a. bygningstype, næringsgruppe, bygningens størrelse, tilknytning til vannforsyning og kloakkrensing og antall bruksenheter*og etasjer.

*(antar at det bare gjelder boliger - hvis ikke; er det en måte å differensiere hva type bruksenhet?)

NB! – hva med et eget felt (datofelt) for å kunne følge opp midlertidige bygg / midlertidige tilbygg. Disse er det nå ikke mulig å søke på – og lever sitt eget liv!

Hva med den reelle igangsettingen av bygg – f.eks ved høydefastsettelse av boliger?. Forsvinner dette begrep totalt – hvordan stiller Statistisk Sentralbyrå seg til dette?

Antall bruksenheter bør vel bare være boliger?