



Veslemøy G. Faafeng, Fredrik Holth, Dag Høgvard og Per Kåre Sky

Matrikkelloven

Lovkommentar

 Denne utgivelsen finnes også på www.juridika.no

Matrikkelloven

Veslemøy G. Faafeng, Fredrik Holth, Dag Høgvard og Per Kåre Sky

Matrikkelloven

Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedsregistrering

Lovkommentar

Universitetsforlaget

© Universitetsforlaget 2020

ISBN 978-82-15-03212-2

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med rettighets-
haverne er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller
tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk. Utnyttelse i strid med lov eller
avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning og kan straffes med bøter eller fengsel.

Henvendelser om denne utgivelsen kan rettes til:

Universitetsforlaget AS
Postboks 508 Sentrum
0105 Oslo

www.universitetsforlaget.no

Omslagsdesign: ANTI / Erik Johan Worsøe Eriksen

Omslag: Universitetsforlaget

Sats: ottaBOK

Trykk: 07 Media – 07.no

Innbinding: Bokbinderiet Johnsen AS

Boken er satt med: Times LT Std 10,5/12,5

Papir: 90 g Amber Graphic 1,25

Forord

Opprettelse og endring av eiendom reiser mange rettslige spørsmål. Matrikkeloven regulerer noen av de spørsmålene som kan oppstå i den forbindelse, men mange av spørsmålene finner svar andre steder. For å forstå matrikkelovens virkeområde og begrensninger er det viktig med god oversikt over flere rettsområder. Rettsområder som avtalerett, tingsrett, plan- og bygningsrett og forvaltningsrett er eksempler på rettsområder en må kjenne til for å plassere matrikkeloven inn i et større rettslig bilde. Et kjennetegn ved matrikkeloven er dens sterke koblinger til annet regelverk.

Et annet kjennetegn er at mange av bestemmelsene regulerer administrative og tekniske spørsmål. Lovens formålsbestemmelse slår fast at loven skal sikre tilgang til eiendomsopplysninger.

Et tredje kjennetegn ved loven er at det foreligger lite rettspraksis til de ulike bestemmelsene. I våre kommentarer vil en derfor finne svært få henvisninger til rettsavgjørelser. Vi støtter oss i stor grad på lovens ordlyd, forarbeider og rundskriv fra departementet. Der det er grunnlag for problematisering forsøker vi å bringe fram argumenter som kan bidra til avklaringer. Sivilombudsmannen har kommet med enkelte uttalelser av relevans for forståelsen av matrikkeloven. Vi har forsøkt å velge ut de viktigste.

Det er også verdt å merke seg at mange av de enkelte bestemmelsene i matrikkeloven blir regulert nærmere i forskriftsbestemmelser, først og fremst matrikkelforskriften. Våre kommentarer knytter seg i utgangspunktet til lovens bestemmelser. Det ville imidlertid være en svært ufullstendig kommentarutgave om vi ikke også tidvis går nærmere inn i forskriftene i omtalen av ulike bestemmelser i loven. Vi har derfor tatt inn en relativt omfattende omtale av matrikkelforskriften i mange av våre kommentarer. Det er likevel viktig å understreke at vi ikke har skrevet en kommentarutgave som også dekker matrikkelforskriften.

Vi har en omfattende innledning. Vår behandling her må ikke forstås som et forsøk på en uttømmende behandling av de ulike tilstøtende rettsområdene, men snarere en påminnelse om viktighet av kunnskap om disse områdene.

Vi håper boken kan bidra til avklaringer, diskusjon og debatt på læresteder, blant landmålere, eiendomsutviklere, advokater og i kommunene og i forvaltningen for øvrig.

Kommentaren er a jour med vedtatte endringer i matrikkeloven som blir satt i kraft fra 1. januar 2021, jf. kgl.res. 29. april 2020 nr. 885. Det gjelder også vedtatte endringer i matrikkelforskriften som settes i kraft fra samme dato.

Vi vil rette en stor takk til Kari Lieng fra Hol kommune, Jan Erik Førde fra Bergen kommune, Børge Aadland ved Høgskulen på Vestlandet, Leikny Gammelmo, Lars

Elsrud og Haldis Framstad Skaare i Statens kartverk og Veronica Trygstad ved Institutt for eiendom og juss for verdifulle innspill underveis i skrivingen. Vi vil også takke forlagsredaktør Hedda Andenæs for god oppfølging av skriveprosjektet. Takk til Domstoladministrasjonen for økonomisk støtte.

Oslo, 1. september 2020

Veslemøy G. Faafeng

Fredrik Holth

Dag Høgvard

Per Kåre Sky

Innhold

Forord	5
Generelt om matrikkelloven	17
Innledning	17
Annen veiledning om matrikkelloven	18
Klagesaker, uttalelser fra Sivilombudsmannen og rettspraksis	19
Matrikkelen	19
Innledning	19
Matrikkelen og andre registre	21
Matrikkelenheter	21
Matrikkelføring og matrikulering	23
Adresser	25
Bygninger og bruksenheter	25
Kilder til opplysninger om matrikkelenheter	26
Oppmålingsforretningen	27
Nærmere om grenser i matrikkelen	28
Generelt om eksisterende grenser	28
Registrering av nye eller endrede grenser	31
Grense for matrikkelenhet som sammenfaller med kommunegrense m.m.	32
Det geodetiske grunnlaget	33
Innledning	33
Nærmere om bruk av koordinater i matrikkelen	35
Korreksjon av lengdemål	36
Oppmålingsarbeid	37
Matrikkelens historie	38
Innledning	38
Registrering av eiendom på landet	38
Panteregistrene	39
Skylddeling	39
Oppmåling i byene	41
Oppmåling på landet, økonomisk kartverk	42
Delingsloven og GAB	42
Organiseringen av oppmålingsmyndigheten	43
Forholdet til andre lover	45
Innledning	45
Plan- og bygningsloven	45
Tinglysingsloven	48

Jordskifteloven	49
Eierseksjonsloven	51
Personopplysningsloven og personvernforordningen	52
Svalbard	53
Kapittel 1	
Formål, verkeområde og definisjonar	55
§ 1. Formålet med lova	55
Første ledd	55
Andre ledd	55
§ 2. Geografisk verkeområde	56
Første ledd	56
Andre ledd	56
§ 3. Definisjonar	57
Kapittel 2	
Matrikkelen og innhaldet i den o.a.	62
§ 4. Matrikkelen	62
Generelt	62
Første ledd	62
Andre ledd	63
Tredje ledd	63
Fjerde ledd	64
Nærmere om innholdet i matrikkelen (matrikkelforskriften § 3).	64
Opplysninger om matrikkelenheter	64
Opplysninger om bygninger og bruksenheter.	66
Opplysninger om pålegg	68
Opplysninger om adresser	68
Andre opplysninger	68
Forenklet datamodell	70
§ 5. Matrikkeleiningar	70
Første ledd	71
Andre ledd	75
Tredje ledd	75
§ 5 a. Matrikkelstyresmaktene.	76
Generelt	76
Første ledd	76
Andre ledd	77
Tredje ledd	78
Kapittel 3	
Vilkår for matrikulering og andre føringar som gjeld matrikkeleiningar . . .	79
§ 6. Krav om oppmålingsforretning før matrikkelføring.	79
Generelt	80
Tinglysing	80

Første ledd	81
Andre ledd	83
Tredje ledd	84
Fjerde ledd	85
§ 7. Krav om klarlagd grense før tinglysing av heimelsovergang.	85
Generelt	86
Første ledd	86
Andre ledd	87
Tredje ledd	87
Fjerde ledd	87
Femte ledd	88
§ 8. Krav om matrikkelføring	88
Generelt	88
Første ledd	89
Andre ledd	90
§ 9. Kven som kan krevje matrikulering.	90
Generelt	91
Første ledd	92
Andre ledd	95
Tredje ledd	95
Fjerde ledd	95
§ 10. Felles vilkår for matrikulering	96
Generelt	97
Første ledd første punktum.	97
Særskilt om unntak fra kravet om tillatelse	98
Fradeling til uendret bruk	100
Innløsing av festetomt.	102
Første ledd andre punktum.	104
Andre ledd	104
Tredje ledd	106
Fjerde ledd	106
Femte ledd	107
Sjette ledd.	107
§ 11. Særskilt om matrikulering av anleggseiendom	108
Generelt	108
Første ledd første, andre og tredje punktum.	109
Første ledd fjerde punktum	110
Andre ledd	110
Tredje ledd	111
Fjerde ledd	111
Eksempler på anleggseiendom.	112
Anleggseiendom i sjø.	115
§ 12. Særskilt om matrikkelføring av festegrunn	116
Generelt	117
Første ledd	118

Andre ledd	118
Tredje ledd	118
Fjerde ledd	118
Femte ledd	119
Sjette ledd	120
§ 13. Særskilt om matrikulering av umatrikulert grunneigedom og umatrikulert festegrunn	121
§ 14. Registrering av jordsameige	123
Generelt	123
Første ledd	124
Andre ledd	125
Tredje ledd	125
§ 15. Arealoverføring	125
Generelt	126
Første ledd	126
Andre ledd	128
Tredje ledd	128
§ 16. Grensejustering	129
Generelt	129
Første ledd	129
Andre ledd	130
Tredje og fjerde ledd	131
Femte ledd	132
Sjette ledd	133
Nærmere om hva som menes med mindre areal	133
§ 17. Klarlegging av eksisterande grense, punktfeste og stadbundne rettar	135
Generelt	135
Første ledd	136
Andre ledd	137
§ 18. Samanslåing av eksisterande matrikkeleiningar	138
Generelt	139
Første ledd	139
Andre ledd	140
Tredje ledd	141
Nærmere regler om sammenslåing (matrikkelforskriften § 43)	141
§ 19. Referanse til avtale om grenser m.m.	143
Generelt	143
Første ledd	144
Andre ledd	146
Tredje ledd	147
§ 20. Fastsetjing av samla fast eigedom	148
Generelt	148
Første ledd	149
Andre ledd	150

Tredje ledd	151
Fjerde ledd	151
Kapittel 4	
Adresser til eigedommar og bygningar	152
§ 21. Fastsetjing av offisiell adresse	152
Generelt	152
Første ledd	153
Andre ledd	153
Nærmere om offisiell adresse	153
Innledning	153
Nærmere om føring av adresser	154
Adresseobjekt (adresseenhet)	154
Adressenavn	156
Adressenummer	157
Bruksenhetsnummer	157
Adressetilleggsnavn	158
Matrikkeladresser	159
Krets	159
Skilting	160
Felles adresseringsområde	160
Varsling, uttalerett og klage ved tildeling av offisiell adresse	160
Kapittel 5	
Føring av matrikkelen	164
§ 22. Generelt om føring av matrikkelen	164
Generelt	165
Første ledd	165
Andre ledd	166
Tredje ledd	169
Nærmere om forholdet til folkeregisterloven	171
Fjerde ledd	172
Femte ledd	173
Sjette ledd	173
Sjuende ledd	173
§ 23. Tildeling av matrikkelnummer	175
Første ledd	175
Andre ledd	176
Tredje ledd	176
Nærmere om matrikkelnummeret (matrikkelforskriften § 7)	176
§ 24. Tinglysing og utferding av matrikkelbrev m.m.	178
Generelt	179
Første ledd	180
Andre ledd	183
Tredje ledd	183

Fjerde ledd	184
Femte ledd	186
Sjette ledd.	187
§ 25. Matrikkelføring av opplysningar om bygningar, adresser, eigarseksjonar, kommunale pålegg o.a.	189
Generelt	190
Første ledd	190
Andre ledd	191
Tredje ledd	191
Fjerde ledd	192
Femte ledd	192
Sjette ledd.	193
§ 26. Retting av opplysningar i matrikkelen og sletting av matrikkeleining.	193
Generelt	194
Første og andre ledd.	195
Tredje ledd	196
Fjerde ledd	197
Femte ledd	198
Sjette ledd.	199
Sjuende ledd.	200
§ 27. Komplettering av opplysningane i matrikkelen	200
Første ledd	201
Andre ledd	202
§ 28. Tilsyn med matrikkelføringa	202
Kapittel 6	
Innsyn og bruk av matrikkelopplysningar	204
Innledning	204
Innsynsbegrepet i matrikkelloven sett i sammenheng med innsynsbegrepet i offentlighetsloven og forvaltningsloven	204
Sammenhengen mellom begrepene innsyn og utlevering i matrikkelloven	205
Innsynsbegrepet i matrikkelloven og i personopplysningsloven	205
Forskrift om utlevering, viderebruk og annen behandling av opplysninger fra grunnboken og matrikkelen (utleveringsforskriften) ...	205
§ 29. Innsyn i matrikkelen	206
Generelt	206
Første ledd første punktum.	206
Første ledd andre punktum.	209
Andre ledd	209
Tredje ledd	211
§ 30. Utlevering og behandling av opplysningar frå matrikkelen.	211
Generelt	212
Første ledd	213

Andre ledd	214
Tredje ledd	215
Fjerde ledd	217
Femte ledd	217
Sjette ledd	218
Sjuende ledd	219
§ 31. Bruk av matrikkelnemningar i offentlig saksbehandling, bruk av kart saman med matrikkelen, o.a.	220
Første ledd	221
Andre ledd	221
Tredje ledd	222
§ 32. Offentlege gebyr og betaling for matrikelopplysningar	222
Første ledd første til tredje punktum	222
Nærmere om den kommunale selvkostberegningen	223
Første ledd fjerde punktum	227
Andre ledd	227
Tredje ledd	227
Betaling for arbeid etter matrikelloven	228
Betaling for innsyn	228
Betaling for utlevering av opplysningar	228
Kapittel 7	
Oppmålingsforretning, krav til landmålar o.a.	231
§ 33. Oppmålingsforretning	231
Generelt	232
Første ledd	233
Andre ledd	237
Tredje ledd	238
Fjerde ledd	241
Femte ledd	241
Sjette ledd	241
Landmålerens undersøkelsesplikt	242
Kontorforretning	244
§ 34. Merking og måling av grenser.	245
Første ledd	246
Andre ledd	249
Tredje ledd	250
Fjerde ledd	250
Femte ledd	251
§ 35. Rekvisisjon og fullføring av oppmålingsforretning.	251
Første ledd	251
Andre ledd	254
Tredje ledd	255
Fjerde ledd	255
Femte ledd	255

§ 36. (Oppheva med lov 29. juni 2007 nr. 94.)	256
§ 37. (Oppheva med lov 29. juni 2007 nr. 94.)	256
§ 38. Tildeling av landmålerbrev o.a.	256
Generelt	257
Første ledd	257
Andre ledd første punktum.	261
Andre ledd andre punktum.	263
Tredje ledd	264
Søknad om landmålerbrev	264
Søkere med utenlandsk utdanning og erfaring	264
Oversikt over autoriserte eiendomslandmålere.	264
Gebyr for landmålerbrev.	265
Overgangsordning.	265
Fjerde ledd	267
Kapittel 8	
Om geodetisk grunnlag, oppmålingsarbeid o.a.	268
§ 39. Geodetisk grunnlag	268
Første ledd	268
Andre ledd	269
Tredje ledd	269
§ 40. (Oppheva med lov 29. juni 2007 nr. 94.)	270
§ 41. Rett til å utføre oppmålingsarbeid på offentlig og privat grunn	270
Første ledd	271
Andre ledd	271
Tredje ledd	272
Fjerde ledd	272
Femte ledd	273
Sjette ledd.	273
§ 42. Fjerning av merke og signal	273
Første ledd	274
Andre ledd	274
Tredje ledd	275
Fjerde ledd	275
Femte ledd	276
§ 43. Varsling.	276
Første ledd	276
Andre ledd	277
§ 44. Ekspropriasjon	277
§ 45. Skjønn	278
Kapittel 9	
Klage, sanksjonar, o.a.	279
§ 46. Klage, førehandsvarsel og underretning om vedtak m.m.	279
Generelt	279

Første ledd	282
Andre ledd	286
Tredje ledd	287
§ 47. Tvist om oppmålingsarbeid.	288
§ 48. Tvangsmulkt.	288
§ 49. Skadeverk på fastmerke o.a.	289
Generelt	290
Første ledd	290
Andre ledd	290
Kapittel 10	
Iverksettning, overgangsreglar og endringar i andre lover	291
§ 50. Iverksettning.	291
§ 51. Overgangsreglar	292
§ 52. Endring av andre lover	292
Vedlegg	294
Vedlegg 1 Eksempel på matrikkelbrev (utdrag)	294
Vedlegg 2 Eksempel på grunnboksutskrift	298
Vedlegg 3 Grunneiendom med festegrund	299
Vedlegg 4 Festegrund	300
Vedlegg 5 Målebrevskart	301
Referanser	302
Litteratur	302
Kilder	303
Stortingsdokumenter mv.	306
Lover, forskrifter mv.	308
Rettsavgjørelser	319
Opphevede lover og forskrifter	320
Stikkord	321

Generelt om matrikkeloven

Innledning

Formålet med matrikkeloven er tredelt. For det første skal loven sikre tilgang til viktige eiendomsopplysninger ved at det føres et felles, offisielt register over alle faste eiendommer i landet (matrikkelen). For det andre skal loven bidra til at grenser og eiendomsforhold blir klarlagt.

Loven har regler om forvaltning av matrikkelen, om føring av opplysninger i registeret og om innsyn, utlevering og bruk av slike opplysninger. Statens kartverk (heretter Kartverket) er sentral matrikkelmyndighet og har ansvaret for drift og forvaltning av matrikkelen. Kommunene er lokal matrikkelmyndighet og er den myndigheten som fører de fleste opplysningene i matrikkelen.

Føring av opplysninger om eiendomsforhold skjer i de fleste tilfeller i sammenheng med at det gjennomføres en oppmålingsforretning. Loven har regler om rekvisisjon og gjennomføring av slike forretninger.

For det tredje skal loven sikre tilgang til et felles geodetisk grunnlag. Med det menes en referanseramme for bruk av geografiske koordinater. Det geodetiske grunnlaget er en teknisk forutsetning for nøyaktig eiendomsoppmåling og annen kart- og oppmålingsvirksomhet. Loven har herunder også regler om rett til å utføre oppmålingsarbeid på fremmed grunn og om bruk av merker og signaler i slike arbeider.

Både matrikkelen og det geodetiske grunnlaget er nøkkelinformasjon som gjør forskjellige brukere i stand til å sammenstille, behandle og forstå informasjon fra ulike kilder innenfor en felles referanseramme.

Lovens fulle tittel er lov 17. juni 2005 nr. 101 om egedomsregistrering (matrikkelova). Kortformen «matrikkelova» ble føyd til ved lov 29. juni 2007 nr. 94. Videre i denne boken brukes bokmålsformen «matrikkeloven».

Lovens regler om drift og forvaltning av matrikkelen, herunder reglene om innsyn i og utlevering og bruk av opplysninger fra matrikkelen, ble satt i kraft 9. februar 2007. Loven som helhet trådte i kraft 1. januar 2010 med et par unntak. Lovens krav om at det skal foreligge oppmåling ved hjemmelsovergang (matrikkeloven § 7), og ordningen for Svalbard (matrikkeloven § 52 nr. 3) har så langt ikke trådt i kraft. Loven erstattet tidligere lov 23. juni 1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven) og lov 9. juli 1923 nr. 1 om anbringelse av signaler og merker for målearbeider.

Spørsmålet om organisering av oppmålingsmyndigheten er blitt tatt opp av lovgiver i flere omganger. Dette medfører at lovforarbeidene er spredt på flere kilder og må leses med det for øye.

Matrikkeloven inneholder en rekke forskriftshjemler:

- De fleste forskriftsbestemmelsene er samlet i forskrift 26. juni 2009 nr. 864 om eiendomsregistrering (*matrikkelforskriften*).
- Bestemmelser om utlevering og viderebruk av informasjon fra matrikkelen er samlet i forskrift 18. desember 2013 nr. 1599 om utlevering, viderebruk og annen behandling av opplysninger fra grunnboken og matrikkelen, her omtalt som *utleveringsforskriften*.

Bestemmelser fra begge forskriftene er gjengitt og omtalt flere steder i kommentarene. Begge forskriftene må leses i sammenheng med matrikkelloven.

Loven er skrevet på nynorsk. Forskriftene er skrevet på bokmål.

Annen veiledning om matrikkelloven

Rundskriv H-5/20 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD 2020a) redegjør for innføring av autorisasjonsordningen for eiendomslandmålere og andre endringer i regelverket med virkning fra 1. januar 2020. Et notat publisert sammen med rundskrivet gjengir matrikkelforskriften slik den gjelder fra 1. januar 2021 med departementets merknader til de enkelte bestemmelsene (KMD 2020b).

Rundskriv T-5/09 gitt ut av daværende Miljøverndepartementet i forbindelse med iverksettingen av loven (MD 2009a) er i hovedsak fortsatt gjeldende selv om flere punkter nå er mest av historisk interesse. Rundskrivet inneholder en kort innføring i loven med vekt på de viktigste endringene i forhold til delingsloven. Omtalen vedrørende krav til faglig kompetanse for landmålere er erstattet av rundskriv H-5/20, men kan være relevant for oppmålingsforretninger som avholdes fram til 31. desember 2023.

Rundskriv H-18/15 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD 2015c) ble gitt ut i forbindelse med endringer i matrikkelforskriften med virkning fra 1. januar 2016. Rundskrivet omtaler en rekke forhold, som for eksempel føring av saker fra jordskifteretten. Rundskrivet er fortsatt gjeldende med unntak av punkt 4 om hjelpelinjer og hjelpepunkt, punkt 5 om klargjøring og retting av eksisterende eiendomsgrenser, punkt 11 om krav til rekvisisjon, punkt 16 om festgrunn for mindre bygninger og punkt 20 om bruk av kontorforretning.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har utarbeidet en veileder om utlevering av opplysninger fra grunnboken og matrikkelen (KMD 2015a). Veilederen gir retningslinjer for praktiseringen av bestemmelsene i utleveringsforskriften. Veilederen omfatter også standardvilkår knyttet til utlevering av opplysninger fra grunnboken og matrikkelen, prisvilkår samt tekniske grensesnitt for elektronisk utlevering av opplysninger.

Ansvar for loven ble overført til Kommunal- og moderniseringsdepartementet i 2014. Departementet har en kortfattet internettside om matrikkelen og matrikkelloven med blant annet linker til rundskrivene og veilederen (KMD 2020c).

Kartverket gir fylldig informasjon om matrikkelen og matrikkelføring (Kartverket, 2019b). Der finnes blant annet en omfattende veileder i adressetildeling (Kartverket, 2019a) og føringsinstruks for matrikkelen (Kartverket, 2019c).

Klagesaker, uttalelser fra Sivilombudsmannen og rettspraksis

I denne kommentaren tar vi utgangspunkt i lovens ordlyd og bruker forarbeidene aktivt for å få fram lovgivers intensjon med de ulike bestemmelsene. Til tross for at matrikkelloven ikke lenger kan betegnes som en ny lov, er det relativt begrenset med andre rettskilder å støtte seg til. Det foreligger en del klagesaker som danner grunnlag for å si at det er en viss grad av forvaltningspraksis som kan betegnes som en rettskilde.

Det foreligger også noen uttalelser fra Sivilombudsmannen som gir føringer som rettskilde. Antallet avgjørelser fra Sivilombudsmannen er likevel beskjedent. Et søk på Sivilombudsmannens sider med søkeord matrikkelloven gir 13 treff. Et søk på delingsloven gir derimot 99 treff. Det er likevel grunn til å understreke at på langt nær alle disse sakene inneholder uttalelser hvor man tar stilling til lovforståelsen. Kun et fåtall uttalelser kan sies å utgjøre en rettskilde når matrikkelloven skal tolkes og anvendes. Vi vil bruke uttalelser fra Sivilombudsmannen som kan knyttes til de enkelte bestemmelsene i matrikkelloven, og som på annen måte synliggjør relasjon til annet lovverk som kan være av betydning for lovforståelsen. Enkelte av Sivilombudsmannens uttalelser knyttet til delingsloven har vekt og relevans også når innholdet i matrikkelloven skal klarlegges.

Det foreligger svært få avgjørelser fra domstolene som gir grunnlag for tolkning eller presisering av matrikkellovens ulike bestemmelser. Vi kan med dette som utgangspunkt si at rettskildebildet er begrenset når de ulike bestemmelsene skal kommenteres.

Matrikkelen

Innledning

Matrikkelen inneholder opplysninger som identifiserer og beskriver den enkelte eiendommen med påstående bygninger. Matrikkelen er delt inn i tre hoveddeler, en eiendomsdel, en adressedel og en bygningsdel. Etablering av nye eiendommer skjer ved registrering i matrikkelen og tildeling av matrikkelnummer til det enkelte eiendomsobjektet (matrikkelenheten). Gjennom registrering i matrikkelen fastsettes også offisiell adresse. Opplysningene er stedfestet. Matrikkelen kan betraktes som et geografisk informasjonssystem, dvs. et system for å registrere, modellere, lagre, hente og presentere geografisk informasjon. Matrikkelen gir imidlertid ikke et fullstendig geografisk bilde. Som regel må matrikkelen suppleres med annen geografisk informasjon. Opplysninger om topografi, stedsnavn, kystkontur, vassdrag, veger og bygningsomriss må for eksempel hentes fra andre kilder.

I utgangspunktet er matrikkelen et register som består av faktiske opplysninger. I det ligger at «fasiten» er å finne i de faktiske forholdene. Ved motstrid mellom faktiske forhold og hva som er opplyst i matrikkelen, er det de faktiske forholdene som gjelder. Avhengig av hvilke disposisjoner det er snakk om, må den som skal handle basert på opplysningene i matrikkelen, vurdere om det er nødvendig å foreta ytterligere undersøkelser.

Dette er ikke til hinder for at forvaltningen og andre brukere kan ta utgangspunkt i de registrerte opplysningene. For eksempel baserer gjerne kommunen seg på at matrikkelen viser godkjent bruksareal for bygninger, og legger dette arealet til grunn for beregning av avgift for kommunalt vannforbruk. Dersom eieren mener at det registrerte

bruksarealet er feil, må vedkommende dokumentere riktige opplysninger basert på hva som er lovlig bruksareal etter plan- og bygningsloven. Det kan i et konkret tilfelle medføre at vedkommende må søke om godkjenning for rett bruksareal og få tillatelse etter plan- og bygningsloven, før opplysningen kan rettes i matrikkelen. Spørsmålet om tiltro til matrikelopplysninger og det offentliges eventuelle erstatningsansvar er drøftet i Ot.prp. nr. 70 (2004–2005) s. 53–58.



Figur 1 Opplysninger fra matrikkelen i Kartverkets karttjeneste. Kilde: www.norgeskart.no.

Figur 1 viser opplysninger fra matrikkelen slik de framkommer i Kartverkets karttjeneste norgeskart.no. Tjenesten gir brukeren en viss mulighet til å velge hvilke opplysninger som skal vises, og forskjellige former for bakgrunnskart. Eksemplet viser Rådhusgaten 10 i Bergen kommune, matrikelnummer (gårds- og bruksnummer) 166/658. Bildet til venstre viser eiendommen markert med en kartbakgrunn i form av et flybildekart (ortofotokart). Bildet til høyre viser eiendommen markert sammen med opplysninger om gårds- og bruksnummer, grenser, adresser og bygningsnummer med en kartbakgrunn i form av veger, bygningsomriss med mere. Tjenesten lenker videre til innsynstjenesten seeiendom.no med ytterligere opplysninger fra matrikkelen. Utdrag av matrikelbrevet for eiendommen er vist i vedlegg 1. Utskrift fra grunnboken er vist i vedlegg 2.

Matrikkelen inneholder i 2020 om lag 3,3 millioner eiendomsenheter, 4,2 millioner bygninger og 2,4 millioner adresser. Informasjon fra matrikkelen benyttes som underlag for en rekke offentlige og private løsninger – det gjelder særlig basisinformasjon om adresser. Brukerne kan hente ut informasjonen direkte via Kartverkets elektroniske løsninger for maskinlesbar tilgang eller via ulike tredjepartsløsninger, jf. kommentaren til § 30.

Informasjonen i matrikkelen er samlet inn over et langt tidsrom. Samfunnets krav og forventninger til informasjonsgrunnlaget har endret seg mye i løpet av denne tiden. Mye informasjon stammer fra lenge før saksbehandlingsreglene i matrikkeloven trådte i kraft 1. januar 2010, se nærmere omtale av matrikkelens historie.

Innholdet i matrikkelen er nærmere beskrevet i kommentaren til § 4.



Matrikkelloven skal sikre tilgang til viktige eiendomsopplysninger ved at det blir ført et pålitelig register (matrikkelen) over alle faste eiendommer i landet. Denne lovkommentaren inneholder en grundig omtale av loven og dens bestemmelser med forfatterens kommentarer til hver enkelt paragraf. I innledningen til boken settes matrikkelloven blant annet i sammenheng med annet lovverk.

Kommentaren er à jour med vedtatte endringer i matrikkelloven som blir satt i kraft fra 1. januar 2021. Det gjelder også vedtatte endringer i matrikkelforskriften som settes i kraft fra samme dato.

Boken retter seg mot landmålere, dommere, jurister og andre som befatter seg med matrikkelen.

Veslemøy G. Faafeng er cand.jur. fra UiO (1999). Hun har arbeidet med ulike temaer innenfor fast eiendom, nå som utredningsleder i Kommunal- og moderniseringsdepartementet, og tidligere i Miljøverndepartementet, Landbruks- og matdepartementet og som advokatfullmektig.

Fredrik Holth er cand.jur. fra UiO (1999) og LL.M fra Humboldt Universitet Berlin (2000). Holth har tidligere arbeidet som advokat. Han er nå dosent i juridiske fag ved NMBU.

Dag Høgvard er siving. fra NTH (1980). Han har fra 1990 arbeidet med kartpolitiske spørsmål i Miljøverndepartementet, senere Kommunal- og moderniseringsdepartementet, under dette arbeider med matrikkelloven og matrikkelforskriften. Han er nå fagdirektør i Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Per Kåre Sky er jordskifte kandidat (1989) og dr.scient. (1995) fra NLH. Sky har vært jordskifteoverrettsleder i Gulating. Han er professor i jordskifte og eiendomsfag ved NMBU og professor II ved Høgskulen på Vestlandet.

 Denne utgivelsen finnes også på www.juridika.no

ISBN 978-82-15-03212-2



9 788215 032122

UNIVERSITETSFORLAGET.NO