



DET KONGELIGE KOMMUNAL-  
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

## Rundskriv

Kommunene  
Fylkesmennene  
Statens kartverk

Nr.	Vår ref	Dato
H-5/20	18/2239-121	10. juli 2020

### Endringer i matrikkelforskriften fra 1. januar 2021. Autorisasjon av eiendomslandmålere m.m.

#### 1 Innledning

Ved lov 20. april 2018 nr. 12 vedtok Stortinget en rekke endringer i matrikkellova, bl.a. innføring av en autorisasjonsordning for eiendomslandmålere, enklere saksbehandling ved endring av festegrund og åpning for å registrere geografiske opplysninger om servitutter i matrikkelen. En del mindre forenklinger og forbedringer ble satt i kraft 20. april 2018. Øvrige endringer trer i kraft 1. januar 2021 sammen med tilhørende endringer i forskrift 26. juni 2009 nr. 864 om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften).

Dette rundskrivet redegjør for den nye autorisasjonsordningen og overgangsordningen samt øvrige endringer i matrikkelforskriften som trer i kraft fra 1. januar 2021, samt noen andre presiseringer i den forbindelse. Departementet har utarbeidet et eget notat som gjengir matrikkelforskriften slik forskriften gjelder fra 1. januar 2021, med departementets merknader til de enkelte bestemmelsene. [Notatet](#) blir publisert samtidig med dette rundskrivet.

De viktigste endringene i forskriften er nye, utfyllende bestemmelser knyttet til innføring av en autorisasjonsordning for landmålere som skal bestyre oppmålingsforretninger, jf. matrikkelforskriften kapittel 14 a *Tildeling av landmålerbrev m.m.* En overgangsordning for kommunene og dagens utøvere er regulert i forskriften § 70.

Kommunene kan fram til og med 1. desember 2023 peke ut landmåler uten gyldig landmålerbrev. Hvis en slik sak ikke er fullført innen 31. desember 2023, må kommunene peke ut landmåler med gyldig landmålerbrev for å fullføre saken. Samme frister gjelder i

Postadresse	Kontoradresse	Telefon*	Planavdelingen	Saksbehandler
Postboks 8112 Dep	Akersg. 59	22 24 90 90		Dag Høgvard
0032 Oslo		Org no.		22 24 59 17
postmottak@kmd.dep.no	www.kmd.dep.no	972 417 858		

tilfeller der andre utfører oppmålingsforretningen på vegne av kommunen, enten dette er privat landmåler eller offentlig virksomhet, som Statens Vegvesen.

Enkelte føringer krever tekniske endringer i matrikkelsystemet. Saker som baserer seg på tekniske funksjoner som ikke er praktisk tilgjengelig i matrikkelsystemet, kan ikke startes opp før Kartverket har sluppet en versjon av matrikkelsystemet med de nødvendige funksjonene. Kommunen må informere den som setter fram en slik sak om dette. Alle slike funksjoner skal være på plass innen 1. januar 2023.

Det er tidligere gitt ut to rundskriv til matrikkelregelverket

- rundskriv T-5/09 fra 9. oktober 2009 om ikraftsetting av lov om eigedomsregistrering (matrikkelova) med forskrifter (matrikkelforskriften)
- rundskriv H-18/15 fra 21. desember 2015 om endringer i matrikkelforskriften fra 1. januar 2016 mv.

På noen punkter innebærer endringene i regelverket at omtalen i disse rundskrivene ikke lengre er gjeldende.

Omtalen i rundskriv T-5/09 vedrørende krav til faglig kompetanse for landmålere blir erstattet av dette rundskrivet. De tidligere retningslinjene fra rundskriv T-5/09 vil kunne være relevant for oppmålingsforretninger avholdt fram til 31. desember 2023. Også enkelte andre punkter i rundskriv T-5/09 er nå mest av historisk interesse. Det gjelder ikraftsettingen av matrikkelen i 2007-2009, ikrafttreddelsen av saksbehandlingsreglene i 2010 og praktiseringen av overgangsreglene. Alle tidligere kart- og delingsforretninger var forutsatt fullført innen 31. desember 2014. Omtalen av hvordan kommunene kan hente inn opplysninger fra grunnboken er heller ikke relevant lengre.

Rundskriv H-18/15 blir erstattet av dette rundskrivet på følgende punkter:

- Punkt 4 Hjelpelinjer og hjelpепunkt
- Punkt 5 Klargjøring og retting av eksisterende eiendomsgrenser
- Punkt 11 Krav til rekvisisjon
- Punkt 16 Festegrunn for mindre bygninger
- Punkt 20 Bruk av kontorforretning

Noen bestemmelser i matrikkelforskriften omtalt i rundskriv H-18/15 har fått ny redaksjon. Det gjelder §§ 22, 27, 33 og 36.

Med hilsen

Jarle Jensen (e.f.)  
ekspedisjonssjef

Cathrine Rosmer  
utredningsleder

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

## 2 Innhold

1	Innledning.....	1
2	Innhold.....	3
3	Autorisasjonsordningen.....	4
3.1	Innledning.....	4
3.2	Utdanning basert på bachelor- eller mastergrad med godkjent studieprogram, jf. matrikkelforskriften § 64 b første ledd .....	5
3.3	Utdanning basert på annen bachelor- eller mastergrad supplert med nødvendige enkeltemner eller tilleggsutdanning, jf. matrikkelforskriften § 64 b andre ledd .....	6
3.4	Relevant erfaring, matrikkelforskriften § 64 b tredje ledd.....	7
3.5	Autorisasjonsprøve, jf. matrikkelforskriften § 64 a første ledd .....	7
3.6	Godkjenning av dagens utøvere, jf. matrikkelforskriften § 70 fjerde – sjettede ledd.....	8
3.7	Tilbaketrekking av landmålerbrev, jf. matrikkelforskriften § 64 d.....	9
3.8	Landmålere med utenlandsk utdanning og erfaring.....	11
3.9	Gebyr, matrikkelforskriften § 17 .....	11
4	Føring av opplysninger om grenser for matrikkelenheter m.m. ....	12
4.1	Innledning.....	12
4.2	Dokumentasjonskrav og landmålerens undersøkelsesplikt, jf. matrikkelforskriften §§ 27, 33 og 33 a 12	
4.3	Arkivering av oppmålingsprotokollen, jf. matrikkelforskriften §§ 27 og 38.....	13
4.4	Fastsetting av nye grenser, frist for oppmålingsforretning, jf. matrikkelforskriften §§ 18, 25 - 27, 29, 31 - 33, 33 a, 34, 38 og 43 .....	14
4.5	Merking av grenser, jf. matrikkelforskriften §§ 27 og 41 .....	15
4.6	Geografiske opplysninger om grenser, punktbeste og rettigheter basert på avtale, jf. matrikkelforskriften §§ 2, 3, 19, 27, 36 og 44 .....	16
4.7	Retting, jf. matrikkelforskriften § 10.....	19
4.8	Føring av opplysninger om eksisterende matrikkelenhet fra eldre dokumenter, jf. matrikkelforskriften §§ 10 b og 22 .....	19
4.9	Utvidet adgang til å rekvirere oppmålingsforretning, jf. matrikkelforskriften §§ 23 og 36.....	20
4.10	Bruk av hjelpelinjer, jf. matrikkelforskriften § 10.....	21
5	Andre endringer og presiseringer .....	22
5.1	Opprettelse og endring av festegrunn, jf. matrikkelforskriften §§ 9, 23, 25, 33, 33 a, 34 og 43. ....	22
5.2	Unntak fra kravet om matrikulering av enkelte festeforhold, jf. matrikkelforskriften § 30.....	24
5.3	Krav til anleggseiendom, jf. matrikkelforskriften §§ 29, 33 og 34.....	25
5.4	Registrering av uregistrert jordsameie, endring i sameiefordelingen, jf. matrikkelforskriften §§ 9, 19, 23, 32, 40, 47 og 62 b .....	25
5.5	Matrikkelenhet av eldre type, omregistrering, jf. matrikkelforskriften §§ 10 b og 22.....	26
5.6	Utstedelse av matrikkelbrev m.m., jf. matrikkelforskriften §§ 9 og 16 .....	26
5.7	Føring av opplysninger om eier av offentlig veigrunn og om kontaktperson m.m., jf. matrikkelforskriften § 62 b .....	27
5.8	Statsforetak som erverver veg- og jernbanegrund, jf. matrikkelforskriften §§ 9 og 48 .....	27
5.9	Adressepunkt og atkomstpunkt, merking av bruksenhet med offisiell adresse, jf. matrikkelforskriften §§ 22, 50 og 57 .....	27
5.10	Krav til rekvisisjon, jf. matrikkelforskriften § 23 .....	28
5.11	Bruk av kontorforretning, jf. matrikkelforskriften § 40.....	28
5.12	Antall bygninger som kan knyttes til et punktbeste, jf. matrikkelforskriften § 60 .....	29

## 3 Autorisasjonsordningen

### 3.1 Innledning

Etter matrikkellova § 5 a andre ledd har kommunen ansvaret for å utføre oppmålingsforretninger og føre matrikkelen i kommunen. Kommunen kan etter avtale overlate til andre å utføre forretninger på sine vegne.

Etter matrikkellova § 35 andre ledd skal kommunen peke ut en landmåler med gyldig landmålerbrev (autorisert eiendomslandmåler) for hver forretning.

Med «autorisert eiendomslandmåler» menes en person med gyldig landmålerbrev, jf. definisjonen i matrikkelforskriften § 2 bokstav m.

Med «landmåleren» menes vedkommende autoriserte eiendomslandmåler som er pekt ut til å bestyre oppmålingsforretningen i samsvar med matrikkellova § 35 andre ledd, jf. definisjonen i matrikkelforskriften § 2 bokstav n.

Landmåleren kan la seg bistå av medhjelpere, herunder også overlate enkelte oppgaver helt eller delvis til slike medhjelpere. Personer med godkjent utdanning må få anledning til å opparbeide seg nødvendig praksis for å kunne bli autorisert. Dersom noen andre enn landmåleren selv utfører ulike deler av forretningen, må det skje under faglig ledelse av vedkommende.

Kommunen kan inngå avtale med annen kommune, konsulentselskap, Statens vegvesen eller annen virksomhet om utføring av oppmålingsforretninger for kommunen. Kommunen bør gjennom avtalen forsikre seg om at virksomheten disponerer det antallet autoriserte eiendomslandmålere som er nødvendig for å kunne oppfylle avtalen. Det er opp til kommunen om den ønsker en avtale der den selv peker ut landmåleren til hver enkelt forretning, eller om den overlater dette til virksomheten.

Etter matrikkellova § 38 første ledd kan departementet etter søknad tildele landmålerbrev til personer som

- er myndig og egnet til å drive eiendomsoppmåling
- har godkjent utdanning
- har minst to års relevant erfaring etter ferdig utdanning, og
- har bestått en godkjent autorisasjonsprøve.

Utfyllende bestemmelser er inntatt i matrikkelforskriften nytt kapittel 14 a (§§ 64 a til 64 d), ny § 17 (gebyr), § 20 (klage) og § 70 (overgangsordning).

Autorisasjonsmyndigheten delegeres til Statens kartverk, jf. matrikkelforskriften § 64 a første ledd. Digital søknad om landmålerbrev med nødvendige vedlegg sendes til Kartverket, jf. matrikkelforskriften § 64 a andre ledd.

Godkjent utdanning kan oppnås på to måter:

- bachelor- eller mastergrad med et godkjent studieprogram, jf. matrikkelforskriften § 64 b første ledd, se punkt 3.2

- annen oppnådd bachelor- eller mastergrad i kombinasjon med 120 studiepoeng juridiske, matrikulære og geomatikkfaglige emner, jf. matrikkelforskriften § 64 b andre ledd, se punkt 3.3

Utdanningen må i begge tilfeller kvalifisere for å administrere og utføre oppmålingsforretninger etter matrikkellova.

Relevant erfaring må være opparbeidet i løpet av de siste seks årene, jf. matrikkelforskriften § 64 b tredje ledd.

Et eventuelt avslag på søknad om landmålerbrev kan påklages, jf. matrikkellova § 46 første ledd bokstav m. Det gjelder både avslag begrunnet i manglende utdanning eller erfaring eller gjennomføring og vurdering av autorisasjonsprøven. Departementet er klageorgan i disse sakene, jf. matrikkelforskriften § 20.

Et landmålerbrev kan trekkes tilbake etter vedtak fattet av Kartverket, jf. matrikkelforskriften § 64 d. Vedtaket om tilbaketrekking kan påklages til departementet.

### **3.2 Utdanning basert på bachelor- eller mastergrad med godkjent studieprogram, jf. matrikkelforskriften § 64 b første ledd**

Godkjent utdanning for tildeling av landmålerbrev er etter dette alternativet oppnådd bachelor- eller mastergrad med et studieprogram som er godkjent av Kartverket. Studieprogrammet skal kvalifisere for å administrere og utføre oppmålingsforretninger etter matrikkellova. Studieprogrammet fastsettes av den enkelte utdanningsinstitusjonen på bakgrunn av en dialog med Kartverket.

Kartverket bør i samarbeid med utdanningsinstitusjonene sette minimumskrav for læringsutbytte som en ramme for å godkjenne et studieprogram. Den enkelte utdanningsinstitusjonen må legge fram kursbeskrivelser med læringsutbytte, og synliggjøre hvordan studieprogrammet oppfyller minimumskrav som er stilt.

Minimumskrav til læringsutbytte fastsettes i form av krav til

- kunnskap,
- ferdigheter og
- generell kompetanse

Minimumskravene skal sikre at læringsutbytte av studieprogrammene fører til at kandidaten får nødvendig kunnskap og ferdigheter til å stå ansvarlig for alle typer oppmålingsforretninger etter matrikkellova.

Minimumskravene skal videre bidra til at høgskoler og universitet som ønsker å tilby godkjente studieprogram, får en felles forståelse for hvilket læringsutbytte som bør ligge til grunn for de ulike studieprogrammene.

Kartverket skal minst en gang i året ha møte med utdanningsinstitusjonene for å drøfte mål for læringsutbytte med sikte på å komme fram til en felles forståelse for hvilke fag studentene må ha for å innfri kravene.

For egne studieprogram for eiendomslandmålere bør læringsutbyttet i utgangspunktet fastsettes slik:

- Kandidatene skal ha bred kunnskap, som gir et helhetlig systemperspektiv på landmåler- og geomatikkfaget, med fordypning innenfor eiendomsoppmåling.
- Kandidaten skal kunne anvende kunnskap og relevante resultater fra forsknings- og utviklingsarbeid for å løse teoretiske, tekniske og praktiske problemstillinger ved utførelse av oppmålingsforretning og registrering av eiendom og begrunne sine valg.
- Kandidaten skal bl.a. ha generell innsikt i miljømessige, samfunnsmessige og økonomiske konsekvenser av ulike nasjonale og internasjonale løsninger innenfor fagområdet arealadministrasjon og kunne sette disse i et etisk og langsiktig perspektiv.

Det nødvendige læringsutbyttet skal kunne la seg kombinere med andre fagemner for å gi kandidaten et bredere kunnskapsgrunnlag. Det er således ingen forutsetning med en større fordypning i eiendomslandmåling under et godkjent studieprogram enn det legges opp til etter ordningen som er basert på supplering med enkeltemner eller tilleggsutdanning, jf. punkt 3.3.

I den grad en høgskole eller et universitet har hatt et studieprogram fra før som blir godkjent, vil godkjenningen vanligvis også kunne gjøres gjeldende for studenter som allerede har fullført programmet før det ble godkjent. I så fall kan disse søke om landmålerbrev på bakgrunn av et slikt studieprogram.

### **3.3 Utdanning basert på annen bachelor- eller mastergrad supplert med nødvendige enkeltemner eller tilleggsutdanning, jf. matrikkelforskriften § 64 b andre ledd**

Kartverket kan etter individuell søknad godkjenne annen oppnådd bachelor- eller mastergrad med en fagkrets som i kombinasjon med tilleggs- eller videreutdanning omfatter 120 studiepoeng juridiske, matrikulære og geomatikkfaglige emner. Fagkretsen skal gi nødvendige kunnskaper og ferdigheter til å administrere og utføre oppmålingsforretninger etter matrikkellova.

Dette er en alternativ måte å oppnå godkjent utdanning for de som har en bachelor- eller mastergrad, men uten godkjent studieprogram. Disse kan få godkjent utdanningen på individuelt grunnlag ved å supplere graden med enkeltemner. Det omfatter også de som innenfor en grad har 120 studiepoeng med nødvendige fagemner.

Relevante fagemner som kan inngå som del av de 120 studiepoengene, kan bl.a. være: statisk tingsrett (rettsforhold som allerede er etablert), dynamisk tingsrett (overføring av rettigheter, avtalerett, forhandlingsaspektet, seksjonering, tomtefeste osv.), forvaltningsrett, god landmålerskikk, eiendomsforhold (eier-, eiendoms- og rettighetsstruktur), eiendomsdanning (hvordan eiendommer juridisk, teknisk og praktisk blir til), matrikellære (herunder registersystemer og matrikulær eiendomsdanning), arealplanlegging og plangjennomføring, eiendomshistorie, naborett, jordskifterett, megling og forhandling, tinglysing, grunnleggende måleteknikk, eiendomslandmåling, GIS/GIT, feillære, utjamningslære og transformasjonsproblematikk.

Dette åpner for at utdanningsinstitusjonene ved siden av bachelor- og masterstudier kan tilby tilleggsutdanning for personer med bachelor- eller mastergrad som delvis oppfyller kravene

til fagområder og læringsutbytte. Det kan for eksempel rettes mot personer med bachelor i ingeniørfag som trenger kunnskap i juridiske emner eller personer med master i rettsvitenskap som trenger kunnskap i geomatikk.

Kartverket må i dialog med utdanningsinstitusjonene spesifisere hvilke fag og fagkretser som kan godkjennes.

### **3.4 Relevant erfaring, matrikkelforskriften § 64 b tredje ledd**

Matrikkellova § 38 første ledd bokstav c stiller krav til minst to års relevant erfaring etter ferdig utdanning. Erfaringen skal sørge for at personen som søker om landmålerbrev skal få den nødvendige kunnskapen innenfor matrikulært arbeid som utdanningsløpet ikke dekker. Kravet til erfaring skal også sikre at vedkommende kan utføre sin rolle etter matrikkellova i praksis.

For å kunne bli tildelt landmålerbrev må man kunne dokumentere at man har arbeidet med eiendomsoppmåling og matrikuleringsarbeid i minst to år i fulltidsstilling i løpet av de siste seks årene. Praksisperioden behøver ikke være sammenhengende.

Relevant erfaring vil kunne oppnås ved praksis fra bl.a. eiendomsoppmålings- og matrikuleringsarbeid i kommune, stat, statsforetak eller privat virksomhet, eller liknende arbeid, f.eks. ingeniørarbeid i jordskifterettene.

Kravet om to års relevant erfaring kan også oppnås med lengre praksisperiode i deltidstilling. Tiden beregnes proporsjonalt slik at f.eks. arbeid i 50% stilling krever fire års praksis.

Permisjoner, sykemeldinger o.l. som samlet utgjør mer enn 1 måned, skal ikke regnes med, men kan kompenseres med tilsvarende lengre praksisperiode.

I løpet av denne praksisperioden må man ha utført minst ti oppmålingsforretninger.

Forretningene som inngår i praksiskravet, bør fordele seg på flere sakstyper. Så langt råd er bør den som opparbeider seg praksis, få varierte oppgaver, men forskriften setter ikke absolutte krav om å ha gjennomført ulike typer oppmålingsforretninger. For at praksisen skal regnes som relevant, kan tre av de ti forretningene være kontorforretninger. Hovedregelen bør være at forretningene fordeler seg på minimum tre ulike sakstyper (ny grunneiendom, ny anleggseiendom, ny festegrund, umatrikulert grunneiendom eller festegrund, registrering av jordsameie, arealoverføring, endring av festegrund, grensejustering og klarlegging av eksisterende grense i egen forretning, og uteareal til eierseksjon). Oppmålingsforretningene skal utføres under tilsyn av den autoriserte eiendomslandmåleren som er pekt ut av kommunene til å bestyre forretningen.

### **3.5 Autorisasjonsprøve, jf. matrikkelforskriften § 64 a første ledd**

Matrikkellova § 38 første ledd bokstav d stiller krav om at landmåler må ha bestått en godkjent autorisasjonsprøve for å kunne bli tildelt landmålerbrev.

Landmålerbrevet vil være en bekreftelse og dokumentasjon på at eiendomslandmåleren har den kunnskapen og kompetansen som er nødvendig for å være ansvarlig for

gjennomføringen av oppmålingsforretninger, og være skikket til å ha overoppsyn med og veilede andre som ikke har landmålerbrev.

En forutsetning for at søkeren får avlegge autorisasjonsprøve er at de øvrige kravene om blant annet fullført utdanning og praksis er innfridd.

Det er Kartverkets ansvar å utarbeide, arrangere og bedømme prøven.

Autorisasjonsprøven skal ikke være en ny bachelor-eksamen, men teste kandidatene innen praktisk anvendelse av teori i oppmålingsarbeid og den generelle gjennomføringen av oppmålingsforretninger. Det legges i utgangspunktet opp til at prøven arrangeres digitalt som en hjemmeprøve. Prøven skal bedømmes med «bestått» eller «ikke bestått». Det er anledning til å gjøre til sammen tre forsøk for å bestå prøven uten ny søknad, en ordinær prøve og inntil to «kontinuasjonsprøver». Forutsetningen for dette er at den siste «kontinuasjonsprøven» avlegges senest ni måneder etter avlagt ordinær prøve.

### **3.6 Godkjenning av dagens utøvere, jf. matrikkelforskriften § 70 fjerde – sjette ledd**

Etter matrikkelforskriften § 70 fjerde ledd kan dagens utøvere søke om landmålerbrev basert på oppnådd praksis og bestått autorisasjonsprøve. Samlet praksis må tilsvare minst fire årsverk. Det stilles ingen krav til noen bestemt utdanning. All tellende praksis må være opparbeidet før 1. januar 2023.

Nødvendig praksis regnes som oppnådd ved at søkeren har vært ansatt i kommune, stat eller privat virksomhet for å utføre oppmålingsforretninger etter matrikkellova eller ledet slikt arbeid. Nødvendig praksis kan også oppnås ved at søkeren har utført eller ledet slikt arbeid i eget enkeltpersonforetak.

Det vil i utgangspunktet være tilstrekkelig å dokumentere praksisen med en bekreftet stillingsbeskrivelse og ansettelseskontrakt med angitt stillingsprosent. Tidligere arbeidsforhold kan eventuelt dokumenteres med attest. Av stillingsbeskrivelsen må det framgå at ansvar for å utføre oppmålingsforretninger etter matrikkellova, eller ledelse av slikt arbeid, har vært viktigste enkeltoppgave. For den som har eget enkeltpersonforetak, kan dette baseres på egenerklæring, men må da suppleres med annen dokumentasjon, for eksempel fakturaer og omsetningsoppgaver.

Nødvendig praksis kan oppnås i deltidsstilling eller deltidsarbeid i enkeltpersonforetak. Årsverk beregnes i så fall forholdsmessig slik at for eksempel to års ansettelse i 50 % stilling regnes som ett årsverk. Ingen kan godskrives mer enn ett årsverk i løpet av 365 dager (ett år).

Praksisen skal i utgangspunktet være sammenhengende, men bytte av arbeidsforhold er tillatt. Avbrudd i praksisen med unntak av permisjoner, sykemeldinger og liknende i samme arbeidsforhold, kan ikke samlet overstige to år.

Overgangsordningen gjelder i utgangspunktet de som arbeider med eiendomslandmåling i 2020 eller som avsluttet et slikt arbeidsforhold senest 1. januar 2020.

Kravet til praksismengde kan reduseres med inntil to årsverk for den som har relevante fagemner fra høyskole, universitet eller fagskole. Kravet reduseres forholdsmessig med en



tolvtedels årsverk per fem godkjente studiepoeng. En søker som får godkjent 60 studiepoeng, vil således trenge tre årsverk i stedet for fire. For å få godkjent studiepoeng, må utdanningen være fullført og bestått senest når autorisasjonssøknaden blir fremmet.

Relevante fagemner kan bl.a. være statisk tingsrett (rettsforhold som allerede er etablert), dynamisk tingsrett (overføring av rettigheter, avtalerett, forhandlingsaspektet, seksjonering, tomtefeste osv.), forvaltningsrett, god landmålerskikk, eiendomsforhold (eier-, eiendoms- og rettighetsstruktur), eiendomsdanning (hvordan eiendommer juridisk, teknisk og praktisk blir til), matrikellære (herunder registersystemer og matrikulær eiendomsdanning), arealplanlegging og plangjennomføring, eiendomshistorie, naborett, jordskifterett, megling og forhandling, tinglysing, grunnleggende måleteknikk, eiendomslandmåling, GIS/GIT, feillære, utjamningslære og transformasjonsproblematikk.

Kartverket vurderer og tar stilling til om studiepoengene kan godkjennes som relevante.

Dersom fratrekket er basert på et større antall studiepoeng, vil det kunne være aktuelt å vurdere om studiepoengene samlet representerer et relevant grunnlag for å redusere kravet til praksismengde. Kravene om utdanning og relevant erfaring, slik disse er regulert i § 64 b, gjelder ikke.

For de som har stått i 100 % stilling uten godskrivning av studiepoeng, kan første arbeidsforhold senest være påbegynt 1. januar 2019 for å komme inn under overgangsordningen. Får søkeren godkjent 120 studiepoeng kan første arbeidsforhold teoretisk være påbegynt 1. januar 2021. I praksis vil de aller fleste av dagens utøvere ha opparbeidet tilstrekkelig praksis til å kunne søke om autorisasjon når det åpnes for dette 1. januar 2021.

Søknad om godkjenning etter overgangsordningen kan i unntakstilfeller godkjennes dersom det foreligger «sterke grunner» for dette og et avslag etter en helhetsvurdering vil være klart urimelig, jf. matrikelforskriften § 70 femte ledd. I utgangspunktet må søkeren også i slike tilfeller gå opp til og bestå autorisasjonsprøven, men Kartverket kan også gjøre unntak fra dette kravet. Det skal ikke være kurant å innvilge søknader med grunnlag i bestemmelsen.

Etter matrikelforskriften § 70 sjette ledd må søknader med hjemmel i overgangsbestemmelsen fremmes innen 1. juli 2023. Autorisasjonsprøven må være avlagt innen 31. desember 2023. Bedømmelsen av prøven kan skje i etterkant.

### **3.7 Tilbaketrekking av landmålerbrev, jf. matrikelforskriften § 64 d**

Matrikellova § 38 andre ledd bestemmer at landmålerbrevet kan trekkes tilbake midlertidig eller varig ved brudd på bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av matrikellova, plan- og bygningsloven eller eierseksjonsloven, ved gjentatte advarsler, eller dersom landmåleren ikke lenger tilfredsstiller vilkårene for å ha landmålerbrev.

Tilbaketrekking kan være aktuelt ved gjentatte brudd på god landmålerskikk, f.eks. ved at vedkommende har overlatt oppmålingsoppgaver til en som ikke er kompetent eller egnet til dette. Andre forhold kan f.eks. være alvorlige brudd på habilitetsreglene, mangelfull eller sviktende eiendomsoppmåling eller straffbare handlinger som alvorlig svekker tiltroen til at vedkommende er egnet som eiendomslandmåler (eksempelvis økonomisk utroskap, bedrageri, trusler etc.).

Bestemmelsen om tilbaketrekking vil gjelde for alle som er tildelt landmålerbrev. Reglene gjelder også de som er omfattet av yrkeskvalifikasjonsloven § 8, jf. forskrift om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner § 3-3, og fått tillatelse etter inngitt forhåndsmelding etter yrkeskvalifikasjonsloven § 5, jf. forskrift om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner § 2-2. Jf. matrikkelforskriften § 64 d femte ledd.

Ved midlertidig tilbaketrekking vil tilbaketrekkingen gjelde for en bestemt periode, jf. matrikkelforskriften § 64 d andre ledd. Når perioden er utløpt, vil landmålerbrevet igjen være aktivt, dvs. gyldig. Ny søknad er ikke nødvendig. En midlertidig tilbaketrekking kan gis for inntil ett år. «Varig» tilbaketrekking skjer på ubestemt tid og ikke for en bestemt periode, jf. matrikkelforskriften § 64 d andre ledd. Etter forskriftens tredje ledd vil vedkommende ha mulighet for å bli vurdert på nytt ved inngivelse av ny ordinær søknad om landmålerbrev. Ved varig tilbaketrekking må det følgelig søkes på ny på samme måte som om det er en førstegangssøknad, dvs. med full dokumentasjon av at alle krav er oppfylt. Søkeren må dokumentere at forholdet som var årsaken til tilbaketrekkingen er rettet. Alle vilkårene for landmålerbrev for øvrig gjelder. Søkeren må avlegge ny autorisasjonsprøve.

Det er kommunen som har det overordnede ansvaret for oppmålingsarbeidet i kommunen. Dersom parter påføres økonomisk tap som følge av landmålerens faktiske arbeid, vil det i utgangspunktet være kommunen, som er økonomisk ansvarlig for dette. Den utpekte landmåleren vil være ansvarlig for at oppmålingsoppgavene rent faktisk utføres i samsvar med gjeldende lover og regler og i samsvar med god landmålerskikk. Dersom landmåleren ikke forholder seg til regelverket, vil vedkommende kunne bli fratatt autorisasjonen. Når det gjelder økonomisk ansvar, vil landmåleren i utgangspunktet ikke ha annet ansvar enn det som generelt gjelder i ansettelsesforhold, jf. skadeserstatningsloven kapittel 2 om det offentlige og andre arbeidsgiveres ansvar m.m., eller i kontraktsforhold, dersom kommunen benytter private autoriserte eiendomslandmålere til oppmålingsoppgavene eller har inngått interkommunal samarbeidsavtale. Kommunen vil etter en rimelighetsvurdering kunne ha mulighet for å søke regress hos landmåleren med hjemmel i skadeserstatningsloven § 2-3, § 5-3 eller alminnelige kontrakts- og erstatningsrettslige regler. Det stilles ikke krav i matrikkellova eller i matrikkelforskriften om at autoriserte eiendomslandmålere må tegne egen ansvarsforsikring.

I utgangspunktet er det derfor kommunen som er nærmest til å rapportere mislighold av autorisasjonen, men også part i oppmålingsforretning kan ta opp mislighold med Kartverket som autorisasjonsmyndighet. Et vilkår for tilbaketrekking er at landmåleren har fått gjentatte advarsler. Hvor mange advarsler som må foreligge, avhenger av forholdets art og må avgjøres konkret i det enkelte tilfelle. Det er Kartverket som gir advarsler i henhold til bestemmelsen.

Avdekkes brudd på bestemmelser og tillatelser o.l. under Kartverket tilsyn, vil dette kunne gi grunnlag for å sende varsel til den autoriserte eiendomslandmåleren på samme måte som henvendelser fra andre aktører, parter, fylkesmannen etc. For ordens skyld bemerkes at innføringen av en autorisasjonsordning for eiendomslandmålere ikke medfører endringer i Kartverkets tilsyn etter matrikkellova § 28.

Sanksjoner skal stå i rimelig forhold til handlingen eller ulovligheten. Kartverket må foreta en konkret vurdering i den enkelte sak. Basert på alvorlighetsgraden i overtredelsene, skal

Kartverket fatte vedtak om midlertidig eller varig tilbaketrekking. Gjentatte grove brudd bør lede til varig tilbaketrekking. Før vedtak treffes skal vedkommende autoriserte eiendomslandmåler få varsel på betryggende måte, med frist for å uttale seg, jf. matrikkelforskriften § 64 d fjerde ledd.

Dersom en autorisert eiendomslandmåler selv er klar over at vedkommende ikke lenger tilfredsstillter vilkårene for å ha landmålerbrev, skal vedkommende varsle Kartverket om dette innen 14 dager beregnet fra den dagen det/de endrete forhold(ene) forelå, jf. matrikkellova § 38 andre ledd andre punktum. Det gjelder først og fremst forhold knyttet til vilkåret om å være «egnet», som f.eks. varig sykdom.

Hvis en autorisert eiendomslandmåler av ulike årsaker ikke lenger ønsker å inneha landmålerbrevet sitt, men vil si dette fra seg, kan vedkommende be Kartverket om å trekke landmålerbrevet tilbake uten særskilt grunn, jf. matrikkelforskriften § 64 d første ledd.

### **3.8 Landmålere med utenlandsk utdanning og erfaring**

Autorisasjonskravene gjelder for alle norske statsborgere og for statsborgere i land utenfor EØS-området og Sveits. For disse gjelder kravene til utdanning og praksis m.m. som nevnt i matrikkellova § 38 og matrikkelforskriften kapittel 14 a fullt ut.

For statsborgere fra EØS-stater og fra Sveits med autorisasjon som eiendomslandmåler fra eget land, gjelder yrkeskvalifikasjonsloven som legger til rette for at slike skal kunne utøve yrket sitt i Norge på lik linje med en yrkesutøver som har ervervet sine yrkeskvalifikasjoner i Norge. Dette er i samsvar med prinsippet om fri ytelse av tjenester. En yrkesutøver som er lovlig etablert i en annen EØS-stat eller Sveits, og som har rett til å utøve yrket sitt der, har rett til å utøve det samme yrket midlertidig i Norge. Landmålere fra EØS-stat og Sveits trenger ikke avlegge norsk autorisasjonsprøve. Det forutsettes at yrkesutøveren har de språkkunnskaper i norsk som er nødvendig for å utøve det lovregulerte yrket her, jf. yrkeskvalifikasjonsloven § 15.

### **3.9 Gebyr, matrikkelforskriften § 17**

For søknad om landmålerbrev betales et gebyr på 9000 kroner, jf. matrikkelforskriften § 17 første ledd. Gebyret dekker behandlingen av søknaden, gjennomføring av ordinær autorisasjonsprøve og utstedelse av landmålerbrev. Ikke-bestått prøve gir ikke grunnlag for redusert gebyr.

I de tilfeller der søkeren blir nektet å gå opp til autorisasjonsprøven på grunn av manglende utdanning eller relevant erfaring, betales det et redusert behandlingsgebyr på 1500 kroner, jf. matrikkelforskriften § 17 første ledd.

Ved gjenopptak av ikke-bestått prøve (kontinuasjonsprøve) betales et gebyr på 1500 kroner per gang, jf. matrikkelforskriften § 17 andre ledd. Dersom retten til gjenopptak er gått ut, må det leveres ny søknad og betales nytt søknadsgebyr.

For søknad om godkjenning etter yrkeskvalifikasjonsloven § 8, jf. forskrift om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner § 3-3, betales et gebyr på 5000 kroner, jf. matrikkelforskriften § 17 tredje ledd.

## **4 Føring av opplysninger om grenser for matrikkelenheter m.m.**

### **4.1 Innledning**

Føring av opplysninger om eksisterende grenser for matrikkelenheter skal som hovedregel være basert på gjennomført oppmålingsforretning, jf. matrikkellova § 6. Slik føring kan også være basert på rapportering fra jordskifteretten i samsvar med jordskifteloven § 6-30, jf. matrikkellova § 22 andre ledd.

På nærmere vilkår kan slik føring også skje

- etter avtale mellom partene når det ikke tidligere er holdt oppmålingsforretning over grensen, jf. matrikkellova § 19
- ved retting etter matrikkellova § 26 når det blir dokumentert at vedkommende opplysninger er feil, og dette skyldes feil i registreringen eller i vedlikeholdet av matrikkelen
- som forbedringer basert på opplysninger fra eldre dokumenter, jf. matrikkelforskriften § 10 b

### **4.2 Dokumentasjonskrav og landmålerens undersøkelsesplikt, jf. matrikkelforskriften §§ 27, 33 og 33 a**

Krav til dokumentasjon ved matrikkelføring i saker som krever oppmålingsforretning framgår primært av matrikkelforskriften § 27. Ytterligere krav framgår under reglene om varsling (§ 37), protokoll (§ 38) og enkelte sakstyper (§§ 29, 31, 32, 33, 33 a og 34). Bestemmelsene er i hovedsak videreført med enkelte presiseringer. Landmåleren skal bl.a. bekrefte at oppmålingsforretningen er utført i samsvar med god landmålerskikk, og at oppgaver utført på landmålerens vegne er kontrollert og funnet i orden. Det er ikke lengre et krav om at partene i varslet skal anmodes om å sende inn aktuelle dokumenter på forhånd. I mange tilfeller vil kommunen selv ha oversikt over de viktigste relevante dokumentene. Landmåleren må selv vurdere konkret om en slik anmodning er hensiktsmessig og i hvilken form den bør gis.

Undersøkelsesplikten til landmåleren framgår ellers av matrikkellova § 33 første ledd og § 35 andre ledd tredje punktum, jf. Innst. 165 L (2017-2018) undervedlegg til vedlegg 2 s. 8-9:

«Eigedomsoppmåling er etter forslaget ei styresmaktoppgåve som etter gjeldande rett. Landmålareren som utfører forretninga på kommunen sine vegner, kan ikkje merkje eller måle grenser eller andre forhold som den aktuelle rettshavaren seier seg ueinig i. Landmålareren skal klarleggje og beskrive grenser og rettar i tråd med påstandane til partane og framlagde dokument, og elles bringe fram opplysningar og dokumentasjon som er nødvendig for matrikkelføring og eventuelt tinglysing. Partane sjølve har i utgangspunktet ansvaret for å avklare og dokumentere rettsforholda. Samtidig skal landmålareren aktivt vere med på å rydde opp i rettsforholda. Undersøkingssplikta til landmålareren vil likevel vere avgrensa. Nærare reglar blir gitt i forskrift om dokumentasjon av krav om matrikkelføring.»

Det er partenes ansvar å opplyse om og peke ut eksisterende grenser og rettigheter. Landmåleren skal bistå partene i dette så langt partene ønsker det. Landmåleren skal herunder påvise med sin fagkunnskap hvordan opplysninger gitt i matrikkelen og andre dokumenter som benyttes i forretningen, er å gjenfinne i terrenget. Protokollen skal opplyse om hvilke punkter og linjer som på denne måten ble stedfestet av landmåleren.

Gode forberedelser fra landmålerens side har betydning for en vellykket gjennomføring av forretningen. Ofte vil landmåleren ha bedre forutsetninger for å finne fram til relevante dokumenter enn mange parter. Landmåleren bør være behjelpelig med å finne fram til relevante dokumenter.

Det er landmålerens oppgave å forstå, og kunne forklare for partene, hvilken kvalitet og pålitelighet opplysningene i matrikkelen har i den konkrete saken og hvilken betydning det kan ha for de spørsmål som partene skal ta stilling til. I den grad kommunen har dokumenter som kan belyse slike spørsmål og som er relevante for forretningen, for eksempel kopier av eldre målebrev eller skylddelingsforretninger, bør landmåleren gjøre disse tilgjengelig for partene.

Det er partenes ansvar å gjøre nødvendige endringer i rettighetsforholdene. Det er ikke landmålerens oppgave. Landmålerens bør imidlertid forklare betydningen av ryddige rettighetsforhold, hvordan registrerte rettigheter blir overført i grunnboken når det skjer endringer i eiendomsforholdene og eventuelt peke på konkrete rettigheter som åpenbart blir plassert feil dersom partene ikke rydder opp.

Protokollen skal bl.a. opplyse om rettighetsforhold, hvordan rettighetsforholdene skal være etter forretning, inngåtte forlik, avtaler om avløsning eller flytting, voldgift og spesielle partspåstander i den grad slike forhold har blitt tatt opp under forretningen, jf. matrikkelforskriften § 38 første ledd bokstav c. Bestemmelsen videreføres uendret. Beskrivelsen kan være et godt utgangspunkt for en opprydding i rettighetsforholdene, men det er partenes ansvar å sette opp eventuelle dokumenter partene ønsker tinglyst samtidig med matrikkelføringen.

### **4.3 Arkivering av oppmålingsprotokollen, jf. matrikkelforskriften §§ 27 og 38**

Oppmålingsprotokollen inneholder blant annet informasjon om bakgrunnen for oppmålingsforretningen, varsling og oppmøte, forretningens gang og habilitet hos den som utfører forretningen, samt kart med påtegning som viser grenser og grensemerker for matrikkelenheten. I tillegg til selve oppmålingsprotokollen, vil også andre dokumenter være nødvendige som grunnlag for opprettelsen eller endringen av en matrikkelenhet. Dette vil for eksempel være offentlige tillatelser, redegjørelse for eventuelle avvik fra offentlige tillatelser eller vedtak, erklæringer fra landmåler, eventuelle fullmakter, framlagte dokumenter i forbindelse med oppmålingsforretningen, måle- og beregningsdokumentasjon m.m.

Protokollen og annen dokumentasjon som ligger til grunn for oppmålingsforretningen, arkiveres hos kommunen som lokal matrikkelmyndighet. Protokollen med tilhørende dokumenter er i utgangspunktet kommunale saksdokumenter som hører hjemme i kommunale saksarkiv. Det er opp til kommunen hvordan dokumentene arkiveres i henhold til arkivloven med tilhørende forskrifter.

Protokollen skal inneholde referanse til dokumentasjonen som ligger til grunn for oppmålingsforretningen og dokumentasjon som er fremlagt i forbindelse med oppmålingsforretningen, jf. matrikkelforskriften § 38. Referansen skal sikre at all informasjon om den enkelte matrikkelenhet arkiveres og kan gjenfinnes på en enklest mulig måte.

#### **4.4 Fastsetting av nye grenser, frist for oppmålingsforretning, jf. matrikkelforskriften §§ 18, 25 - 27, 29, 31 - 33, 33 a, 34, 38 og 43**

Matrikkellova § 33 tredje ledd lyder som følger:

«I ei forretning som gjeld oppretting av ei ny matrikkeleining eller ei arealoverføring, skal dei nye grensene merkjast i marka i samsvar med kommunalt løyve etter plan- og bygningsloven. Nye grenser for uteareal til eigarseksjon skal merkjast i samsvar med vedtaket om dette etter eierseksjonsloven. Den som utfører forretninga kan samtykkje i mindre avvik, for å kunne få ei gagnleg grense ut frå tilhøva i terrenget.»

Bestemmelsen gjelder *nye* grenser, men ikke grensejustering. Departementet legger til grunn at bestemmelsen gjelder tilsvarende ved endring av festegrunn selv om bestemmelsen ikke nevner denne sakstypen eksplisitt.

Den nye grensen blir fastsatt ved føringen av oppmålingsforretningen i matrikkelen. I de fleste tilfeller vil det være nødvendig å gjøre tilpasninger innenfor tillatelsen – om ikke annet innenfor noen centimeter. Søknad og tillatelse bør være utformet slik at de gir nødvendig fleksibilitet for den type tilpasninger som saken krever. I tillegg gir matrikkellova § 33 tredje ledd tredje punktum anledning til å gjøre «mindre» avvik fra tillatelsen eller stiftelsesvedtaket dersom det under forretningen kommer opp forhold som gjør dette hensiktsmessig. Avviket kan ikke gå ut over skrankene for grensejustering eller være i strid med vedtatt arealplan eller eventuell dispensasjon etter plan- og bygningsloven. Kommunen kan i arealplan eller i tillatelsen presisere nærmere hvor stort avviket kan være eller hva det kan gå ut på. Eventuelle endringer ut over dette må behandles på nytt etter plan- og bygningsloven eller annet offentlig grunnlag saken er basert på. Det er ikke noe i veien for å gjøre tilpasninger også under en kontorforretning. Tilsvarende gjelder også saker etter eierseksjonsloven.

Oppmålingsprotokollen skal redegjøre for hva som er grunnlaget for nye grenser og eventuelle avvik som er gjort i forretningen, jf. matrikkelforskriften § 38.

Det er rekvisitens ansvar å sørge for at alle offentlige tillatelser og vedtak foreligger i tide for å kunne matrikkelføre oppmålingsforretningen. Rekvisisjonen skal redegjøre for hvilke offentlige tillatelser og vedtak som skal ligge til grunn for matrikkelføringen, jf. matrikkelforskriften § 23. Det gjelder også i saker som i utgangspunktet ikke krever søknad eller tillatelse, men som likevel kan kreve saksbehandling, for eksempel grensejustering i strid med gjeldende plan. Det omfatter også nødvendig underlag for å kunne behandle rekvisisjoner som er unntatt fra krav om tillatelser eller vedtak, for eksempel tiltak som i utgangspunktet krever tillatelse etter plan- og bygningsloven, men som er unntatt fra kravet etter matrikkelforskriften § 27 femte ledd. Tilsvarende underlag må også foreligge i saker hvor tillatelsen anses som gitt etter en viss tid selv om kommunen ikke har fattet et eksplisitt vedtak. Presiseringen innebærer ikke noe endret krav om at alle vedtak skal foreligge før rekvisisjonen kan fremmes. Det endelige skjæringspunktet er ved matrikkelføringen av saken. Kommunen må da kontrollere at alle nødvendige offentlige tillatelser, vedtak og annen nødvendig dokumentasjon foreligger, herunder eventuelle nye tillatelser eller vedtak i den grad dette er nødvendig pga. endringer fra tidligere tillatelser eller vedtak. Det gjelder også eventuelle privatrettslige avtaler som skal følge med til tinglysing.

Dersom framdriften i et utbyggingsprosjekt strekker seg ut i tid, er det ikke noe i veien for at kommunen og utbygger avtaler å utsette gjennomføringen av eiendomsendringene. Saken kan ikke settes på vent med samme rekvisisjon i mer enn tre år, jf. matrikkelforskriften § 18.

Ved matrikulering uten fullført oppmålingsforretning (MUF), gjelder fristene i matrikkelforskriften § 25. Møtet i marka kan i slike saker ikke utsettes ut over to år – heller ikke med avtale. Utsatt oppmålingsforretning kan etter loven bare benyttes ved opprettelse av nye matrikkelenheter. Det er kommunens ansvar å gjennomføre sakene i henhold til de fristene som gjelder. Fylkesmannen kan gripe inn og besørge fullføring av en oppmålingsforretning som ikke er fullført innen oppgitt frist. Dette omfatter også saker som ikke er basert på MUF og andre saker hvor matrikkelføring av oppmålingsforretning ikke er matrikkelført innen oppgitt frist, jf. matrikkelforskriften § 26.

I noen saker som av ulike grunner strekker seg ut i tid, kan det bli et spørsmål om når den nye grensen er fastsatt og grensen i det videre må behandles som eksisterende grense. Slike tvilstilfeller kan for det første tenkes å oppstå når det er søkt om utsatt oppmålingsforretning ved opprettelse av ny matrikkelenhet, men uten at saken har blitt fullført innen de fastsatte maksimalfristene.

Dersom møtet med partene og innmålingen av grensen er gjennomført og opplysningene om dette er ført i matrikkelen innen maksimalfristen på to år, er grensen å regne som fastsatt i henhold til dette, og etterfølgende merking av grensen må skje etter reglene om klarlegging av eksisterende grenser. Dersom fristen på to år oversittes, skal den nye grensen regnes som fastsatt slik den ble matrikkelført ved opprettelsen av enheten. Fullføringen av oppmålingsforretningen må da skje etter reglene for klarlegging av eksisterende grense.

Dersom det i forbindelse med MUF-sak blir realisert fysiske anlegg med avvik som medfører behov for endringer i matrikkelenhetsgrensene, må dette i utgangspunktet håndteres som grensejustering.

Alternativt kan det gjøres tilpasninger i terrenget etter matrikkellova § 33 tredje ledd tredje punktum i forbindelse med den endelige merkingen inntil fem år etter matrikuleringen. Forutsetningen er at det er enighet mellom partene. Denne type tilpasning er å regne som del av den opprinnelige forretningen. Den nye grensen fastsettes med de tilpasninger som det her er anledning til.

Grensene skal også behandles som eksisterende grenser, dersom det blir gitt klagerett mer enn ett år etter matrikkelbrevet for forretningen ble utstedt. Det gjelder også om kommunen eller klageorganet (fylkesmannen) omgjør matrikkelføringen av eget tiltak.

#### **4.5 Merking av grenser, jf. matrikkelforskriften §§ 27 og 41**

I utgangspunktet skal alle grensepunkt som er omfattet av en oppmålingsforretning, merkes med grensemerker. Merker kan utelates når landmåleren vurderer det slik at merking kan være til vesentlig ulempe eller fare eller på annen måte er lite hensiktsmessig. Når merking utelates, skal grensepunktet koordinatfestes og dokumenteres, jf. matrikkelforskriften § 41.

Ny grense som skal følge en kurve (buesegmenter m.m.), må fastsettes med tilstrekkelig antall grensepunkt på kurven slik at avviket fra en rett linje (pilhøyden) ikke har praktisk betydning. Det vil være opp til landmålerens skjønn å avgjøre hvor mange av punktene som

det er nødvendig å merke med grensemerker. Ved påvisning av eksisterende grenser som er registrert som sirkelsegment i matrikkelen ved hjelp av tre punkt, må dette faktum legges til grunn. Ved klarlegging ved slik grense i oppmålingsforretning, bør dette skje ved at det fastsettes et tilstrekkelig antall grensepunkter på kurven som for nye grenser.

#### **4.6 Geografiske opplysninger om grenser, punktfeste og rettigheter basert på avtale, jf. matrikkelforskriften §§ 2, 3, 19, 27, 36 og 44**

Matrikkellova § 19 første ledd lyder etter endringene i lov 20. april 2018 nr. 12 som følger:

«Kommunen kan ta inn i matrikkelen referansar til avtalar om eksisterande grenser for ei matrikkeleining dersom grensa ikkje er tidlegare fastlagd i ei oppmålingsforretning eller i ei tilsvarende forretning etter anna eller tidlegare lov. Det same gjeld for avtalar om lokalisering av eksisterande og ikkje fastlagde punktfeste og om stadfesting av varige stadbundne rettar som ikkje er omfatta av § 6, og som gjeld ein del av ein eksisterande grunneigedom, anleggseigedom eller festegrund eller av eit eksisterande jordsameige eller eit utareal til ein eigarseksjon.»

Endringen åpner for å kunne registrere geografiske opplysninger om rettigheter i matrikkelen. Ordningen vil erstatte en tidligere ordning der det under visse vilkår var krav om stedfesting av stadbundne rettigheter ved tinglysning<sup>1</sup>. Endringene omfatter også en presisering om at det kan refereres avtale om stedfesting av eksisterende punktfeste etter de samme vilkårene som gjelder for eksisterende grenser.

«Stedfestingsavtale» er tatt inn som en felles definisjon for avtaler som kan få referanse i matrikkelen, jf. matrikkelforskriften § 2 bokstav o. Begrepet omfatter avtaler om eksisterende grenser for matrikkelenhet, avtaler om lokalisering av eksisterende punktfester og avtaler om stedfesting av stadbundne rettigheter som gjelder en del av en matrikkelenhet.

De materielle reglene for referanse til stedfestingsavtaler om eksisterende grense for matrikkelenhet er en videreføring fra gjeldende forskrift. Opplysninger fra slike avtaler kan på nærmere vilkår føres i matrikkelen slik at for eksempel en grenselinje blir vist i matrikkelkartet på en måte som samsvarer bedre med de faktiske forholdene.

Reglene er utvidet til også å gjelde referanser til stedfestingsavtaler om lokalisering av eksisterende punktfester, jf. matrikkelforskriften § 44. En stedfestingsavtale om et punktfeste, kan kun gi opplysninger om den geografiske lokaliseringen av punktet for et feste.

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. matrikkelforskriften § 41 femte ledd, bør grensen føres i

---

<sup>1</sup> Fram til 18. april 2017 hadde forskrift 3. november 1995 nr. 875 om tinglysning § 4 sjette ledd første og andre punktum følgende ordlyd: «Rettigheter og heftelser som er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal stedfestes. Stedfesting kan skje ved tekstlig beskrivelse eller ved anmerkning på tegning eller kart.» Dette ble tatt ut av tinglysningsordningen i forbindelse med innføringen av elektronisk tinglysning.



matrikkelkartet. Førings i matrikkelkartet vil etter omstendighetene kunne kreve at kommunen legger inn nødvendige hjelpelinjer og hjelpepunkt. Det må godtgjøres at stedfestingsavtalen ikke innebærer en faktisk endring av eksisterende grense i strid med reglene om arealoverføring eller grensejustering.

Reglene er videre utvidet til å gjelde referanser til avtaler om stedfesting av stedbundne rettigheter.

Med rettighet menes i denne forbindelse alle varige rettigheter og heftelser til grunn, både særlige råderetter (servitutter) og mer allmenne bruksretter. Rettigheten kan være ervervet, leid eller tilkommet på annen måte. Rettigheten kan gjelde en viss bruk eller utnytting (positiv servitutt), eller kan sette begrensninger eller forbud mot en viss bruk eller utnytting (negativ servitutt). Her benyttes uttrykket «rettighet» som fellesbetegnelse for rettigheter og heftelser.

Ordningen gjelder rettigheter som er begrenset til en del av matrikkelenheten. En rettighet som gjelder hele matrikkelenheten er tilstrekkelig stedfestet ved en henvisning til enheten, og faller utenfor ordningen.

Det er bare referanse til de geografiske opplysningene som på denne måten skal kunne føres i matrikkelen. For å oppnå rettsvern for rettigheten må rettigheten tinglyses i grunnboka. Tinglysing er samtidig en forutsetning for å kunne referere stedfestingsavtalen i matrikkelen. Referanse i matrikkelen er ikke noe krav for å få rettigheten tinglyst.

Referanse til avtale om stedfesting av stedbunden rettighet, kan føres i to tilfeller:

- Føringsen kan for det første skje etter reglene i matrikkelova § 19 uten oppmålingsforretning. Partene kan velge om de vil ordne dokumentasjonen selv, eller benytte autorisert eiendomslandmåler eller annen konsulenthjelp.
- Føringsen kan også skje på grunnlag av oppmålingsforretning, enten forretningen gjelder matrikulering, arealoverføring, endring av festegrund, grensejustering eller klarlegging av grenser og rettigheter etter matrikkelova § 17. Partene kan også i dette tilfellet velge om de vil ordne opp selv eller benytte ekstern hjelp. I praksis vil landmåleren kunne bistå partene med dette. Dersom det er behov for å stedfeste rettigheter med stor nøyaktighet, eller det av andre grunner er behov for landmålerkunnskap for å kunne beskrive lokaliseringen med ønsket klarhet, vil landmåleren kunne ta slike opplysninger inn i stedfestingsavtalen.

Minimumskravene til utformingen av stedfestingsavtalen er i begge tilfeller de samme.

Stedfestingen kan være en tekstlig beskrivelse, en kartslette, utdrag av matrikkelkartet med rettigheten inntegnet eller et kart i stor målestokk med måledata og oppgitte koordinater.

Stedfestingsavtalen må vise til vedkommende matrikkelenhet og den tinglyste rettigheten som stedfestingen gjelder. Det må framgå at alle avtalepartene, i samsvar med den tinglyste rettsstiftelsen, har sluttet seg til stedfestingsavtalen. Stedfestingsavtalen behøver ikke settes opp i eget dokument, men kan være en kopi av det tinglyste stiftelsesdokumentet for rettigheten dersom stedfestingen framgår av dette dokumentet. Kommunen må i alle tilfeller ta stilling til om stedfestingsavtalen gir tilstrekkelig opplysning om stedfestingen og hvilken rettighet stedfestingen omfatter, for å kunne bli referert i matrikkelen.

Det gjelder ingen begrensning bakover i tid – også rettigheter som er tinglyst før forskriften trer i kraft, skal kunne refereres i matrikkelen. Det er ikke forbud mot å føre inn flere referanser vedrørende samme rettighet. Det ligger i utgangspunktet heller ingen form for kontroll i hvilken grad refererte dokumenter introduserer geografiske motsigelser seg imellom eller opp mot tidligere tinglyste dokumenter. Landmåleren kan og bør bistå til at rettigheter som blir klargjort under oppmålingsforretning, blir geografisk beskrevet på en klar og entydig måte og at eventuelle motstridende eldre dokumenter blir avregistrert. Til syvende og sist er likevel dette partenes ansvar.

Rettigheten kan være personlig eller reell (ligge til en annen eiendom). Avtaler med varighet ned til tre år skal kunne refereres.

Adgangen til å registrere referanse til avtale om stedbunden rettighet, endrer ikke ordningen for å matrikulere uteareal til eierseksjon eller ordningen for å matrikulere festegrund. Registrering av slike rettigheter krever oppmålingsforretning og matrikulering som før.

Ordningen gjelder rettigheter i grunnen, samt lokalisering av rettigheter til konstruksjonselementer i forbindelse med anleggseiendom, for eksempel der en grunneiendom står på søyler over en anleggseiendom. Ordningen åpner ikke for referanser til rettigheter som gjelder hel eller del av bygning. Vedtektsfestet enerett til fellesareal i et eierseksjonssameie, jf. eierseksjonsloven § 25, er heller ikke omfattet.

Det er ingen sperre mot å referere fallrettigheter eller rettigheter knyttet til utnyttelsen av fallrettigheter dersom rettighetshaver ønsker dette og vilkårene ellers er til stede.

Dersom det er behov for å rette opplysninger om stedbunden rettighet referert i matrikkelen, er det i utgangspunktet partene selv som må gjøre det ved å inngå en ny eller endret avtale. Kommunen kan og skal imidlertid rette feil ved selve registreringen, f.eks. om det er ført inn feil referanse til grunnboken, jf. matrikkellova § 26 tredje ledd.

Partene kan avregistrere en referanse ved å inngå avtale om dette og sette fram krav om avregistrering etter matrikkelforskriften § 44.

Ved sammenslåing vil en rettighet som gjelder en del av en av de sammenslåtte enhetene, ikke endres. Dersom det eksisterer tinglyste rettigheter som gjelder en av enhetene i sin helhet, vil rettigheten i utgangspunktet utvides til hele den sammenslåtte enheten. Dersom det ikke skal være tilfellet, må partene sørge for at rettigheten blir beskrevet og tinglyst slik det er ment, og at det eventuelt blir utformet en stedfestingsavtale som kan refereres i matrikkelen.

Fristen for kommunen til å matrikkelføre krav om referanse til stedfestingsavtale er seks uker, jf. matrikkelforskriften § 19 første ledd bokstav b. Referanser til avtaler som skal ordnes som ledd i oppmålingsforretning, følger fristene som gjelder forretningen.

Stedfestingsavtalen arkiveres i kommunenes ordinære saksarkiv – ikke i matrikkelen. Dokumentet er i prinsippet en kopi. Kommunen skal ikke sende stedfestingsavtalen tilbake til partene. Partene må selv sørge for egne eksemplarer. Rett til innsyn i kommunens arkivkopi reguleres av offentleglova.

## 4.7 Retting, jf. matrikkelforskriften § 10

Matrikkellova § 26 tredje ledd lyder etter endringene i lov 20. april 2018 nr. 12 som følger:

«Opplysningar om grenser og geografiske opplysningar om punktbeste og stadbundne rettar kan berre supplerast eller endrast på grunnlag av ny oppmålingsforretning, jf. § 17, rettskraftig avgjerd ved domstolane, jf. § 22 andre ledd, eller avtale mellom partane når vilkåra for dette er til stades, jf. § 19. Kommunen kan likevel rette slike opplysningar når det blir dokumentert at opplysningane er feil, og dette kjem av feil i registreringa eller i vedlikeholdet av matrikkelen.»

Det er således anledning til å rette slike opplysninger når det blir dokumentert at opplysningene er feil, og dette skyldes feil i registrering eller i vedlikeholdet av matrikkelen. Feilen kan f.eks. ha oppstått når data ble overført fra oppmålingsprotokollen til matrikkelen eller ved tidligere digitalisering av økonomisk kartverk eller målebrev. Det er ikke tilstrekkelig å kunne vise til at det ble gjort prosessuelle feil dersom ikke rett faktum lar seg dokumentere.

Utfyllende regler om dette er gitt i matrikkelforskriften § 10.

Registrerte eiere og festere skal gis mulighet til å uttale seg om rettingen i forkant. Det gjelder ikke føring av hjelpelinjer eller registertekniske forhold. Ved retting som gjelder en eller et mindre antall opplysninger, vil individuell kontakt som regel være mest hensiktsmessig, men dette må vurderes konkret i hver enkelt sak. Når føringen er gjort, skal registrerte eiere og festere underrettes om resultatet så langt de ikke allerede rent faktisk er underrettet om resultatet. Det gjelder også føring av hjelpelinjer og registertekniske forhold. Hvis føringen gjelder likt for et stort antall enheter, kan underretningen skje gjennom annonse i lokalavis eller kommunalt informasjonsorgan. Det kan for eksempel være endringer i matrikkelnummereringen som følge av endringer i kommuneinndelingen, eller koordinattransformasjon som bare medfører ubetydelige endringer i oppgitte arealverdier.

Klageretten er knyttet til sletting av matrikkelenhet og avslag på krav om retting – ikke retting av feil generelt.

## 4.8 Føring av opplysninger om eksisterende matrikkelenhet fra eldre dokumenter, jf. matrikkelforskriften §§ 10 b og 22

Matrikkelforskriften har fått en ny bestemmelse om forbedring av opplysninger om eksisterende grenser og teiger basert på opplysninger fra eldre dokumenter.

Kommunen kan føre slike opplysninger ved hjelp av målebrev, jordskiftekart, eller liknende offentlige dokumenter som redegjør for grensen på en etterrettelig måte, så lenge det ikke er referert noen stedfestingsavtale om grensen eller foreligger en oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning om grensen. Vanligvis forutsetter dette en eller annen form for kartforretning utført av fagkyndig landmåler, for eksempel eiendomskart utarbeidet i forbindelse med offentlig vei- og jernbanegrund (ferdigveiskart og konduktørkart). Dersom grunnlaget mangler den nødvendige klarhet, vil opplysningene ikke kunne føres. Kommunen vil i noen slike tilfeller kunne legge inn opplysningene som hjelpelinjer (ubestemte grenser). Føringen kan bare gjelde matrikkelførte enheter og kan ikke innebære en reell endring av en grense eller et punktbeste.

Bestemmelsen gjelder primært forbedring av enkeltgrenser, men kan også anvendes når teiger mangler kopling til rett matrikkelenhet. Bestemmelsen kan ikke anvendes i saker som gjelder matrikulering av umatrikulert grunn, jf. matrikkellova § 13, eller registrering av uregistrert jordsameie, jf. matrikkellova § 14.

Denne type føring faller inn under reglene om klarlegging av grenser, jf. matrikkellova § 17, men i dette tilfellet er det gjort unntak fra kravet om oppmålingsforretning. Partene skal varsles på forhånd og underrettes om resultatet. Føringen kan påklages, jf. matrikkelforskriften § 22. Klageorgan er fylkesmannen som i andre saker som gjelder føring i matrikkelen.

Det at det foreligger dokumenter over grensen, f.eks. et stiftelsesdokument, utelukker ikke at grensen kan ha blitt lovlig endret på et senere tidspunkt, f.eks. etter jordskifte. Kommunen må ta høyde for slike muligheter i saksbehandlingen. Tilsvarende forhold kan gjelde dersom føring av oppmålingsforretning av ulike grunner har blitt liggende i lang tid. Kommunen må i slike tilfeller vurdere om saken kan fullføres på ordinær måte, om det må rekvireres ny oppmålingsforretning eller om saken kan behandles etter forslaget om føring av opplysninger om eksisterende matrikkelenhet fra eldre dokumenter.

#### **4.9 Utvidet adgang til å rekvirere oppmålingsforretning, jf. matrikkelforskriften §§ 23 og 36**

Følgende fysiske og juridiske personer kan kreve oppmålingsforretning som gjelder klarlegging av eksisterende grenser, punktbeste eller stedbunden rettighet, jf. matrikkellova § 17 første ledd:

- noen som har grunnbokshjemmel som eier eller fester til vedkommende matrikkelenhet
- staten, statsforetak, fylkeskommune og kommune

Det presiseres (matrikkelforskriften § 36) at slik forretning også kan kreves av:

- de som kan sannsynliggjøre at de eier, fester eller har stedbundne rettigheter i fast eiendom som berøres av vedkommende grense, punktbeste eller rettighet
- tingretten, namsmannen eller medhjelper ved tvangssalg

Det er således ikke nødvendig for den reelle eieren å ordne grunnbokshjemmel for å kunne rekvirere en slik forretning. Forretningen kan i så fall ikke innebære noen form for grensejustering.

Etter matrikkellova § 35 tredje ledd kan kommunen avvise å ta opp en avsluttet oppmålingsforretning på nytt. Departementet anbefaler imidlertid kommunen å åpne for ny forretning om det synes å være den minste saklige grunn for dette. Kommunen bør for eksempel være varsom med å avvise krav om ny forretning dersom rekvirenten kan vise til at det er kommet nye opplysninger i saken. Eier kan også ha behov for hjelp til å påvise gamle grensemerker eller grensene slik de framgår av matrikkelen. Rekvisisjonen kan ikke nektes dersom grensen ikke er merket med godkjent grensemerke, jf. matrikkelforskriften § 23 åttende ledd. Dersom den tidligere forretningen gikk som kontorforretning, vil den dermed alltid kunne tas opp på nytt som ordinær forretning siden det ikke settes ut grensemerker ved kontorforretning.

#### **4.10 Bruk av hjelpelinjer, jf. matrikkelforskriften § 10**

Hjelpelinjer er systemtekniske data som angir at vedkommende grenseforløp er ukjent eller ubestemt, jf. matrikkelforskriften § 7 åttende ledd. 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.

Hjelpelinjer og hjelpepunkt kan være mer eller mindre veiledende om den faktiske situasjonen. For eksempel vil matrikkelenheter som strekker seg ut i vassdrag ofte være avgrenset med hjelpelinje i vannkanten. Et bedre «bilde» kan da være å sette hjelpelinjen ut i vassdraget. Grensen er uansett å regne som ukjent og brukerne av matrikkelen må ta hensyn til dette. Partene vil ikke ha krav på å få ført et bestemt forløp for hjelpelinjene.

Føring av hjelpelinjer og hjelpepunkt skal dokumenteres, jf. matrikkelforskriften § 10. De som blir berørt av føringen, skal underrettes om resultatet. Det er ikke noe i veien for å benytte hjelpelinjer på enkelte grenser selv om andre grenser er klarlagt i oppmålingsforretning. Det er heller ikke noe i veien for å benytte hjelpelinjer for å indikere hvor tilleggs-teiger befinner seg, selv om hovedteigen er klarlagt i oppmålingsforretning

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.

Hjelpelinjer benyttes bl.a. for å beregne et areal for matrikkelenheten. Etter departementets 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.

Opplysninger om hjelpelinjer og hjelpepunkt er tilgjengelige for enhver på samme måte som grenseopplysninger. Når opplysninger fra matrikkelen vises på kart, er det viktig å skille mellom faktiske grenseopplysninger og hjelpelinjer.

## 5 Andre endringer og presiseringer

### 5.1 Opprettelse og endring av festegrunn, jf. matrikkelforskriften §§ 9, 23, 25, 33, 33 a, 34 og 43.

Reglene om opprettelse og endring av festegrunn er endret.

Festegrunn er definert som del av grunneiendom som noen har festerett til eller som kan festes bort, jf. matrikkellova § 5 første ledd bokstav e. Festegrunn kan også være del av jordsameie. Reglene for endring av festegrunn som ligger til jordsameie, gjelder tilsvarende som for grunneiendom, men for å forenkle den videre framstillingen, vil vi nøye oss med å henvise til grunneiendom.

Som feste i matrikkellovas forstand, regnes ikke bare feste omfattet av tomtefesteloven, men også annen tilsvarende eksklusiv og langvarig bruksrett. Festegrunn må opprettes før del av grunneiendom blir festet bort dersom festet kan gjelde i mer enn 10 år, jf. matrikkellova § 12 første ledd.

Endring av festegrunn krever oppmålingsforretning, jf. matrikkellova vedtatt § 6 første ledd bokstav d. Mindre justeringer kan behandles etter reglene om grensejustering. Endringer ut over dette er søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m.

Saker som gjelder festegrunn kan omfatte

- Oppretting av ny festegrunn
- Opphør og sletting av festegrunn
- Omgjøring av festegrunn til grunneiendom
- Sammenslåing av festegrunn
- Endring av en eller flere grenser mot grunneiendommen festegrunnen er en del av, inkludert overføring av areal mellom to nabofestegrunner som er del av samme grunneiendom
- Omgjøring av et punktfeste til et bestemt areal
- Splitting av en festegrunn til to enheter ved at den opprinnelige festegrunnen reduseres til å omfatte bare en del av det opprinnelige arealet, samtidig som det opprettes en ny festegrunn på det frigjorte arealet

Saken settes i utgangspunktet fram av den som har grunnbokshjemmel som eier til grunneiendommen. Er grunnen avsatt til offentlig veg- eller jernbanegrunn, kan kravet også settes fram av staten, statsforetak, fylkeskommunen eller kommunen. Er det tinglyst festerett må det foreligge samtykke fra festeren.

En eventuell ny festeavtale om endrede grenser kan ikke tinglyses før endringen er ført i matrikkelen, jf. tinglysingsloven § 12 a andre ledd tredje punktum. Det er for øvrig presisert i matrikkellova at matrikuleringsplikten også gjelder for grunn som skal festes bort som tilleggsareal til annen matrikkelenhet, jf. § 12 andre ledd.

Opphør av festegrunn håndteres av reglene om sletting av matrikkelenhet, jf. matrikkellova § 26 andre ledd andre punktum. Før festegrunnen kan slettes, må pant og heftelser i festeretten slettes og deretter selve festeretten. Det er stilt spørsmål ved om slik sletting

krever tillatelse etter plan- og bygningsloven. Etter vår vurdering er slik tillatelse ikke nødvendig så lenge slettingen ikke medfører at det oppstår forhold som strider mot plan- og bygningsloven, forskrift eller plan, jf. plan- og bygningsloven § 26-1. Vi viser til at sletting ikke er nevnt blant de søknadsppliktige eiendomstiltakene som er listet opp i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m.

Sammenslåing kan i utgangspunktet gjøres mellom alle typer matrikkelenheter, jf. matrikkellova § 18 første ledd. Sammenslåing av to festegrupper er mulig dersom de utgår fra samme grunneiendom, og festekontraktene har samme innhold og gjelder samme parter, jf. matrikkellova § 18 første ledd andre punktum. Andre typer sammenslåinger som involverer festegrunn bør ikke gjennomføres. Sammenslåing kan ikke gjennomføres hvis den vil føre til prioritetskollisjon mellom panthavere, jf. matrikkelforskriften § 43 åttende ledd.

Annen endring av festegrunn krever oppmålingsforretning, jf. matrikkellova vedtatt § 6 første ledd bokstav d. Mindre justeringer kan behandles etter reglene om grensejustering. Endringer ut over dette er søknadsppliktig tiltak etter plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m.

Også ved omgjøring av festegrunn til selvstendig grunneiendom skal det holdes oppmålingsforretning. Det er ikke nødvendig å merke og måle grensene på nytt dersom disse er nøyaktig fastlagt fra før, jf. matrikkellova § 34 første ledd andre punktum.

Det følger av tomtfesteloven § 18 at tinglyst pant i festeretten skal overføres til grunnen fra det tidspunktet festeren får grunnbokshjemmel til grunnen.

Når grensene for festegruppen endres, endres arealet til festegruppen. Arealet for grunneiendommen som festegruppen er en del av, endres ikke. Arealregnskapet ved endring av festegrunn er således av en annen art enn ved arealoverføring mellom grunneiendommer.

Endring eller splitting av festegrunn som ikke er festet bort, krever ikke opprydding i rettigheter og heftelser. Det kan ikke tinglyses heftelser på festegruppen. Festegruppen vil ikke kunne være et eget panteobjekt, jf. panteloven § 2-1. Endring eller splitting av festegrunn som ikke er festet bort, kan dermed gjennomføres uten tanke på pant og heftelser.

Er festegruppen festet bort, kan dette kreve opprydding i rettigheter og heftelser. Dersom festegruppen mister areal, vil dette kunne få betydning for pant og rettigheter i festeretten. Det må foreligge pantefrafall fra panthaver, og nødvendige erklæringer om eventuelle konsesjonskrav, senest samtidig med endringen i festegruppen, jf. matrikkellova vedtatt § 12 fjerde ledd. Tilsvarende må det også foreligge avlysning av stedbundne rettigheter som etter endringen helt eller delvis havner på «utsiden» av festegruppen, f.eks. heftelse i festeretten som gir veirett eller naustrett. En slik heftelse blir gjenstandsløs dersom festeretten ikke lenger rår over stedet den er ment å gjelde for. Dersom heftelsene ikke berøres av det aktuelle arealbortfallet, er det tilstrekkelig at dette forholdet dokumenteres. Sletting eller pantefrafall er da ikke nødvendig. Får festegruppen tilført areal, er situasjonen noe enklere. Da kan ikke rettigheter eller heftelser i festeretten gå tapt. I stedet utvides festeretten til det nye arealet. I forhold til heftelser i grunneiendommen vil festeretten i det nye arealet kunne få en annen prioritet enn festeretten i det opprinnelige arealet. I den grad dette kan få betydning for prioriteten mellom pant og heftelser i festeretten og i grunneiendommen, er dette noe

partene selv må ta stilling til og eventuelt regulere. Tinglysingsmyndigheten vil ikke foreta noen kontroll eller avklaringer i denne forbindelse.

De faktiske grensene for en matrikkelenhet får ikke rettslig troverdighet gjennom tinglysing. Det gjelder både ved opprettelse av ny festegrunn og ved endring og splitting av eksisterende festegrunn. Ved endring av festegrunn vil det derfor være tilstrekkelig å tinglyse en erklæring fra grunneier og fester om at de er enige om endringen slik den er dokumentert ved oppmålingsforretningen. Se matrikkelforskriften § 33 a. En eventuell kontrakt kan i prinsippet videreføres uendret av grenseendringen. I praksis vil nok partene kunne ha behov for å endre flere deler av kontrakten, som for eksempel festeavgiften.

Tinglysingsmyndigheten kan kreve at endringen i tillegg skal tinglyses som en påtegning på festeretten med eget dokumentnummer. Dette er ment som en unntaksbestemmelse når dette er nødvendig av hensyn til klarhet i grunnboken. I så fall må det sendes inn et dokument for tinglysing i tillegg til melding om endringen. Dette må enten være originaldokumentet for festeretten med en påtegning om endringen eller et nytt dokument hvor endringen fremkommer. Det forutsettes at eventuelle nærmere retningslinjer om dette blir gitt i Kartverkets rundskriv for tinglysing.

Dersom partene har behov for å foreta andre rettsstiftelser som vilkår for endringen, må erklæringer om dette foreligge før endringen matrikkelføres.

Omgjøring av punktfeste til et bestemt areal med grenser, kommer i samme stilling som festegrunn som får tilført areal.

Splitting av festegrunn innebærer at arealet for den eksisterende festegrunden reduseres og at den nye festegrunden opprettes på det «frigjorte» arealet. Det er en forutsetning for splittingen at den eksisterende og den nye enheten omfatter eksakt samme areal (samme yttergrenser) som den eksisterende festegrunden hadde før splittingen. I grunnboken gjennomføres splittingen ved at tinglysingsmyndigheten overfører den eksisterende festeretten og alle rettigheter og heftelser i denne til den nyopprettede festegrunden. Den eksisterende festeretten og alle rettigheter og heftelser forblir uendret i den eksisterende festegrunden. Ved splittingen vil tinglysingsmyndigheten således ikke ta stilling til heftelser i festeretten. Det vil imidlertid framgå av grunnboken at festeretten heretter vil være knyttet til flere festegrunner med hvert sitt matrikkelnummer. Partene må på samme måte som ved endring av festegrunn ta stilling til om det er behov for å endre festekontrakt og forholdet til pant- og rettighetshavere. Pant- og rettighetshavere bør bl.a. vurdere i hvilken grad eventuelt framtidige framfestere av noen av festegrunnene vil kunne komme i en posisjon som gir rett til innløsning av festet. Splitting skal også kunne skje i flere enn to enheter under de samme forutsetningene. Det må i så fall skje ved suksessive splittinger i to enheter.

## **5.2 Unntak fra kravet om matrikulering av enkelte festeforhold, jf. matrikkelforskriften § 30**

Det er krav om matrikulering før del av grunneiendom eller jordsameie kan bli festet bort, dersom festet kan gjelde i mer enn 10 år. Som feste etter matrikkellova regnes ikke bare feste som faller inn under tomtefesteloven, men også annen eksklusiv og langvarig bruksrett.



Matrikkelforskriften § 30 gir unntak fra dette kravet for enkelte festeforhold. Unntaket er formulert som en adgang til å tinglyse dokument om forpaktning eller annen leie av grunn på nærmere bestemte vilkår, uten at grunnen blir matrikulert som egen matrikkelenhet.

Bestemmelsen har fått ny redaksjon. Det materielle innhold er uendret med ett unntak. Arealgrensen for feste av grunn til mindre bygninger er økt fra 8 m<sup>2</sup> til 12 m<sup>2</sup>. Dokument om forpaktning eller annen leie av grunn kan etter dette tinglyses uten at grunnen blir matrikulert som egen matrikkelenhet, når arealet er mindre enn 12 m<sup>2</sup>.

Det er adgang til å matrikulere grunn som etter matrikkelforskriften § 30 ikke krever matrikulering, om den som har rett til å kreve slik matrikulering, ønsker dette. Det er en forutsetning at vilkårene for opprettelse av ny matrikkelenhet etter plan- og bygningsloven er oppfylt.

### **5.3 Krav til anleggseiendom, jf. matrikkelforskriften §§ 29, 33 og 34**

Bygningsdel som skal danne selvstendig anleggseiendom, må være en separat enhet, klart konstruksjonsmessig og funksjonelt skilt fra andre deler av bygningen. Kravet er ikke til hinder for at anleggseiendommen kan ha behov for visse fellesfunksjoner med naboeiendommen, for eksempel adkomst og avløp, plassering av enkelte konstruksjonselementer som søyler eller forankringer, eller at visse drifts- og vedlikeholdsfunksjoner skjer via naboeiendommen. Kommunen kan sette som vilkår for å opprette anleggseiendom, at slike funksjoner er sikret som tinglyste rettigheter, jf. matrikkellova § 11 fjerde ledd. Kommunen kan ikke avvise søknaden ved å vise til at den type fellesskap mer hensiktsmessig kan ordnes i form av sameie.

Anleggseiendom i sjø skal være fast og varig forbundet med grunnen eller landet, jf. matrikkelforskriften § 29.

Kommunen bør foreta disse vurderingene allerede når den behandler søknaden om opprettelsen av anleggseiendommen etter plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 21-9 fjerde ledd som slår fast at tillatelsen faller bort dersom den kommer i strid med matrikkellova.

### **5.4 Registrering av uregistret jordsameie, endring i sameiefordelingen, jf. matrikkelforskriften §§ 9, 19, 23, 32, 40, 47 og 62 b**

Både ved registrering av uregistret jordsameie, og ved endring i sameiefordelingen for registrert jordsameie, skal det holdes oppmålingsforretning. Med det menes også endringer i hvem som har andel i sameiet uten at sameiebrøkene blir endret. Forretningen kan gjennomføres som kontorforretning, jf. matrikkelforskriften § 40. Klarlegging av grensene er bare nødvendig når noen av partene krever dette. Dersom jordsameiet er registrert i grunnboken, må kommunen sende melding om endringen til tinglysing.

Både ved første gangs registrering og eventuelle etterfølgende endringer i sameiefordelingen, må rekvisisjonen også opplyse om alle gårdsnumrene i kommunen og eventuelt andre kommuner som er berøres av forretningen, jf. matrikkelforskriften § 23 sjette ledd.

## **5.5 Matrikkelenhet av eldre type, omregistrering, jf. matrikkelforskriften §§ 10 b og 22**

«Matrikkelenhet av eldre type» er en matrikkelenhet som er tildelt matrikkelnummer etter tidligere regelverk, jf. matrikkellova § 5 tredje ledd, uten å være grunneiendom, anleggseiendom, eierseksjon, jordsameie eller festegrunn. Betegnelsen er definert i matrikkelforskriften § 2 bokstav a.

Slike enheter vil lett kunne framstå feilaktig i matrikkelen som grunneiendom eller en annen ordinær matrikkelenhetstype. Det er anledning til å omregistrere slike enheter etter reglene i matrikkelforskriften § 10 a.

Opplysninger om grenser for slike enheter kan føres etter bestemmelsene i matrikkelforskriften § 10 b om føring av opplysninger om eksisterende matrikkelenhet fra eldre dokumenter. Antatt beliggenhet kan også føres med hjelpelinjer og hjelpepunkt som for andre matrikkelenhetstyper, jf. matrikkelforskriften § 10.

Eksisterende matrikkelenhet som er gitt offisiell betegnelse før iverksettingen av matrikkellova, og som ved etableringen av matrikkelen ble registrert med feil matrikkelenhetstype, kan i visse tilfeller omregistreres til riktig matrikkelenhetstype, jf. matrikkelforskriften § 10 a. Ordningen gjelder grunneiendom, jordsameie og matrikkelenhet av eldre type. Hva slags betegnelse som ble brukt da enheten ble opprettet, om det var et gårds- og bruksnummer eller annet benyttet matrikkelnummer eller betegnelse, er ikke vesentlig. Det vesentlige er at enheten eksisterer og er registrert som egen matrikkelenhet i dag.

Krav om slik omregistrering skal kunne settes fram av noen som er part i saken. Kommunen vil dessuten kunne omregistrere etter eget initiativ.

Omregistreringen kan påklages, jf. matrikkelforskriften § 22. Klageorgan er fylkesmannen som i andre saker som gjelder føring i matrikkelen.

## **5.6 Utstedelse av matrikkelbrev m.m., jf. matrikkelforskriften §§ 9 og 16**

Regler om utstedelse av matrikkelbrev m.m. framgår av matrikkelforskriften § 9.

Matrikkelbrevet sendes til den som har rekvirert forretningen. Nabo som har fått merket og målt en grense, skal få relevant utdrag av matrikkelen. Kommunen skal ellers utstede matrikkelbrev når noen som har rett til det, krever det. Ved føring av jordskiftesak skal kommunen sende relevant utdrag av matrikkelen.

Kommunen skal også i andre tilfeller som innebærer føring i matrikkelen, bekrefte føringen med et relevant utdrag av matrikkelen. Utdraget sendes til registrert eier og registrert fester av vedkommende matrikkelenhet.

Matrikkelbrev kan ellers kreves av enhver som har sannsynliggjort at vedkommende eier eller fester, alene eller sammen med andre, den aktuelle matrikkelenheten.

Matrikkelbrev skal sendes med elektronisk kommunikasjon dersom mottakeren har bedt om dette. For elektronisk matrikkelbrev som kreves utenom gjelder samme gebyrtak som for korte skriftlige matrikkelbrev, dvs. kr 175. Elektroniske brev og utdrag som er ledd i saksbehandlingen skal være uten gebyr, jf. matrikkelforskriften § 16.

## **5.7 Føring av opplysninger om eier av offentlig veigrunn og om kontaktperson m.m., jf. matrikkelforskriften § 62 b**

Registrert eier/fester er i utgangspunktet den som har grunnbokshjemmel som eier/fester. Det er bare når enheten ikke er registrert i grunnboken at eier/fester må kunne dokumentere sin rett på annen måte.

Kommunen fører opplysninger om registrert eier/fester som skjer på grunnlag av oppmålingsforretning over umatrikulert grunneiendom eller umatrikulert festegrunn, jf. matrikkellova §§ 6 første ledd bokstav b og 13, eller forretning som gjelder registrering av uregistrert jordsameie eller endring i registrert sameiefordeling, jf. matrikkellova §§ 6 første ledd bokstav c og 14.

Opplysninger om registrert eier/fester føres i andre tilfeller av Kartverket. På samme måte som flere personer kan dele på hjemmelen til en og samme eiendom, kan det også gjelde registrert eier/fester.

Opplysninger om registrert eier for offentlig eid veg- eller jernbanegrund som ikke framgår av grunnboka, baseres på egenerklæring fra vedkommende virksomhet som er satt til å forvalte vegen eller jernbanen.

I tillegg til registrert eier/fester, kan det registreres opplysninger om kontaktperson. Det kan være aktuelt å registrere når forvaltningen av eiendommen er satt bort til forretningsfører eller liknende. Opplysningene føres etter krav fra registrert eier/fester. Opplysningene kan føres av kommunen eller Kartverket

## **5.8 Statsforetak som erverver veg- og jernbanegrund, jf. matrikkelforskriften §§ 9 og 48**

En offentlig virksomhet som inngår avtale om erverv eller rett til bruk av grunn til offentlig veg eller jernbane for del av en eksisterende matrikkelenhet, eller som lovlig har overtatt slik rett ved ekspropriasjon, skal gi melding om dette til kommunen, jf. matrikkelforskriften § 48. Det skal sendes ny melding dersom ervervet blir opphevet fordi det ikke skal gjennomføres.

Bestemmelsen gjelder også statsforetak. Statsforetak kan bekrefte eierskap til slik grunn med egenerklæring, jf. matrikkellova § 24 fjerde ledd og matrikkelforskriften § 9 niende ledd.

Meldingen flagges i matrikkelen. Flaggingen oppheves når oppmålingsforretningen over det ervervede arealet føres i matrikkelen.

## **5.9 Adressepunkt og atkomstpunkt, merking av bruksenhet med offisiell adresse, jf. matrikkelforskriften §§ 22, 50 og 57**

Det skal være knyttet ett adressepunkt til hver adresse. Adressepunktet skal i utgangspunktet angi atkomsten til adresseobjektet, og skal som hovedregel plasseres innenfor bygningskroppen, tett ved atkomstdøren, jf. matrikkelforskriften § 50. I enkelte tilfeller kan det være behov for å oppgi tilleggspunkt (atkomstpunkt) som angir den hensiktsmessige atkomsten til adresseobjektet. Kommunen må ha oppdateringsrutiner som sikrer at eventuelle atkomstpunkt til enhver tid beskriver riktig atkomst til adressene.

Tildeling og plassering av adressepunkt og atkomstpunkt er tekniske forhold som ikke krever varslings og som ikke er gjenstand for klage, jf. matrikkelforskriften § 22 tredje ledd.

Bruksenhet som er tildelt egen offisiell adresse, skal merkes med «adressemerke», jf. matrikkelforskriften § 57. Det er tilstrekkelig at bruksenheten er synlig merket med bruksenhetsnummeret.

### **5.10 Krav til rekvisisjon, jf. matrikkelforskriften § 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.

### **5.11 Bruk av kontorforretning, jf. matrikkelforskriften § 40**

Dersom partene ønsker det, kan enkelte oppmålingsforretninger gjennomføres som kontorforretning uten oppmøte i marka. 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. Avgrensingen 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. Grensene klarlegges og beskrives i tråd med partenes påstander og framlagte dokument på vanlig måte. Det samme gjelder registrering av uregistrert jordsameie og endring i sameiefordelingen for registrert jordsameie
- 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 matrikkelforskriften § 27 femte ledd. Matrikkelenheten må være under 30 m<sup>2</sup>.

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. Bli det behov for å merke og måle slike grenser, må dette skje med ny oppmålingsforretning i henhold til matrikellova § 17. Koordinatene fra kontorforretningen vil da måtte vurderes opp mot partenes påstander og øvrig dokumentasjon.

### **5.12 Antall bygninger som kan knyttes til et punktfeste, jf. matrikelforskriften § 60**

I utgangspunktet gir en rettighet, til å ha eller oppføre en bygning på fremmed grunn i form av punktfeste, bare bruksrett til grunnen under bygningen. Det kan likevel ikke utelukkes at et punktfeste etter en konkret vurdering omfatter flere bygninger. Det er antakelig mest aktuelt i forbindelse med fritidsboliger som kan ha tilhørende små bygninger av typen redskapsskjul, utedo m.m.

Departementet har i prinsipputtalelse fra 22. juni 2012 uttalt:

«Det bør heretter bare være adgang til å knytte en bygning til et punktfeste i matrikkelen. Dersom noen har festerett til grunnen under flere bygninger, bør dette løses ved at det opprettes et punktfeste for hver bygning eller at punktfestet endres til ordinær festegrund eller grunneiendom.»

Vi understreker at dette ikke kan settes som et ufravikelig vilkår for hvordan bygninger på festegrund skal registreres i matrikkelen.