

Veiledning til lokal matrikkelfører (kommunen) om matrikkelloven (ml) § 19 og matrikkelforskriften (mf) § 44, referanse til avtale om eksisterende grense.

1) Innledning

Bruksområdene for, og tilgjengeligheten av, de ulike dataene fra matrikkelen utvides stadig. Dette gjelder også for matrikkelkartet. Dagens matrikkelkartet er et resultat av innlagte data, av ymse kvalitet, over en lengre periode. Dette medfører at kvaliteten på eiendomsgrensene er svært varierende, og i noen tilfeller helt fraværende. Her er alt fra nyere innmålinger, digitalisering av eldre kart, rekonstruksjoner på bakgrunn av eldre dokumenter til grenseforhold som mangler helt.

Det at matrikkelkartet nå har blitt mer tilgjengelig, og dermed når ut til en bredere brukergruppe, øker behovet for en bedre og mer troverdig matrikkel. Dersom man skulle få hevet kvaliteten på alle de grensene som i dag ikke er «nøyaktig målt» ville dette krevd store ressurser.

Via matrikkelloven har lovgiver åpnet for noen alternativer måter for å få hevet kvaliteten matrikkelkartet, uten bruk av oppmålingsforretning. Et av disse alternativene er ved bruk av matrikkellovens (ml) § 19 «Referanse til avtale om grenser m.m.» og matrikkelforskriftens (mf) § 44 «Referanse til stedfestingsavtale».

Ved å benytte ml § 19 og mf § 44 kan eierne av matrikkelenheter med eksisterende grenseforhold, som ikke tidligere er fastsatt ved en oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning etter annet eller tidligere lov, få mulighet til å registrere grenseforholdet i matrikkelkartet på bakgrunn av en inngått avtale. Avtalen sendes til den kommunen som eiendommene ligger i. Det er kommunen, som lokal matrikkelmyndighet, som må vurdere om avtalen kan matrikkelføres eller ei. En av vurderingene som gjøres er forholdet til eldre dokumentasjon.

Per i dag er bruken av ml § 19 og mf § 44 lite benyttet. En av grunnene til dette kan være at det er en del usikkerhet rundt bruken av disse bestemmelsene kontra bestemmelsene etter ml § 26 «Retting av opplysninger i matrikkelen og sletting av matrikkeleining», mf § 10 «Retting, endring eller tilføyning av opplysninger i matrikkelen m.m» og § 10b «Føring av opplysninger om eksisterende matrikkelenhet fra eldre dokumenter». Dette gjelder både blant eiere av matrikkelenheter og lokal matrikkelmyndighet.

Denne veilederen er ment som et hjelpemiddel for å øke kjennskapen til ml § 19 og mf § 44 i kommunene, når det gjelder stedfestingsavtale om eksisterende grenser.

2) I hvilke tilfeller kan ml § 19 og mf § 44 om referanse til avtale om grense benyttes?

Stedfestingsavtale om eksisterende grense for en matrikkelenhet kan bare benyttes for grenser som ikke tidligere er fastlagt i oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning¹⁾. I denne sammenheng vil en matrikkelenhet være en grunneiendom, et jordsameie eller en festegrunn, inkludert lokalisering av eksisterende punktfeste.

¹⁾ Med tilsvarende forretning menes forretning der grensene er tilsvarende nøyaktig målt og kartfestet som etter kravene i matrikkellova, dvs. i første rekke forretning etter delingsloven, men det kan også være forretning i tettsted etter tidligere bygningslover, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004- 2005) s. 177 merknad til matrikkellova § 7 første ledd. Sak for jordskifteretten der grensene er nøyaktig kartfestet kommer også inn under begrepet tilsvarende forretning, mens skylddelingsforretning etter skylddelingsloven av 1909 og tilsvarende tidligere lover normalt faller utenom. Eldre saker fra jordskifteretten der kartet ikke kan refereres til nasjonalt geodetisk grunnlag, blir heller ikke regnet som tilsvarende forretning.

Det er lokal matrikkelmyndighet (kommunen) som avgjør om mottatt grenseavtale for det eksisterende grenseforholdet kan matrikkelføres. Dersom grenseinformasjonen i avtalen er bedre og samtidig synes mer pålitelig enn den informasjonen som ev. allerede er matrikkelført, kan det være grunnlag for å matrikkelføre grenseavtalen.

2.1) Avtale om grense kan ikke benyttes dersom:

- Aktuell grense eller punktfeste tidligere er fastsatt i oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning.
- Matrikkelenhet opprettet ved midlertidig forretning etter delingsloven hvor grenser ikke er målt opp. Slike tilfeller må håndteres etter matrikkelforskriften § 66 tiende ledd.
- Der det foreligger målebrev for matrikkelenheten der koordinater kun ligger i lokalt nett. Kommunen må ta stilling til hvordan stedfesting av grensene bør foretas samt hvordan kostnadene skal dekkes.
- Opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning
- Intensjonen med avtalen er en reell endring av grense eller punktfeste.

3) Hvilke krav stilles til en avtale om eksisterende grense, jf. ml § 19 og mf § 44?

- Berørte hjemmelshavere krever i fellesskap føring av referanse til avtale om eksisterende grense i matrikkelen.
- Det er utarbeidet maler for avtaler etter denne bestemmelsen. Dersom kommunen ønsker å utforme egne maler er det viktig å legge vekt på at disse må være lett lesbare.
- Avtalen skal ha et kartvedlegg. Dette bør det være et så godt kart som mulig. Det er laget veileder og video for utarbeidelse av kart, som kommunene bør i sitt veiledningsarbeid oppfordre partene til å bruke.
- Nødvendig dokumentasjon av grenseforløpet må legges ved som vedlegg til saken.
- Dersom grenseforholdet blir målt inn av en profesjonell landmåler må dokumentasjonen på målingene og beregningene følge med saken som vedlegg.
 - Målingene og beregningene må være i digitalt format
 - For målingene må dataene leveres som en kof- eller sosi-fil

4) Hvilke krav stilles til hvordan grenseforløpet skal dokumenteres?

- Det må dokumenteres at alle berørte parter (eiere og festere) er enige om det grenseforløpet som er krevd registrert.
- Det må sannsynliggjøres at avtalen viser til en eksisterende grense.
 - Lovverket åpner opp for at kommunen kan kreve at det blir dokumentert at stedfestingsavtalen beskriver en eksisterende grense og at den ikke er en endring av grenseforholdet («skjult» grensejustering).
- Dokumentasjon av grenseforløpet for avtalen kan være skylddeling, lensmannsskjønn, gamle jordskiftesaker eller liknende dokument. Utskrift av grunnboken kan dokumentere eiendomshistorikk.
- Det er viktig at dokumentene som følger med en sak til kommunen gir en god beskrivelse av hvilke grenser avtalen omhandler.
 - For å gjøre kommunens saksbehandling enklest mulig bør partene oppfordres til å “tolke” eldre dokumenter som beskriver grenseforholdet.

- Dokumentasjon av grenseforløpet skal også omfatte et kart.
 - Det er i partenes interesse å bruke så godt kartgrunnlag som mulig. Det finnes i dag mange gode kartløsninger der partene på en enkel måte kan tegne inn det omforente grenseforløpet.
 - Det kan tenkes at partene selv ved hjelp av enkle håndholdte gps'er, treningsklokker e.l. innhenter digitale geodata(referansesystem). Kommunen bør også godta at slike data kan brukes til grunnlag for føring av grenseopplysninger i matrikkelen. Kvaliteten på disse grensene bør selvfølgelig ikke kunne forveksles med grenser som er fastlagt ved oppmålingsforretning eller tilsvarende forretninger.
- For punktsteder bør det kreves samme form for dokumentasjon som for grenser. Det må også dokumenteres at avtalen ikke innebærer en flytting av festepunktet.

5) I hvilke tilfeller kan ml § 26, mf § 10 og § 10b retting av opplysninger i matrikkelen og sletting av matrikkelenheter benyttes?

- Krav om retting etter denne bestemmelsen kan kreves av en eller flere av de berørte partene.
- Det må dokumenteres at opplysningene i matrikkelen er feil, og at feilen skyldes feil i registreringen eller i vedlikeholdet av matrikkelen.
- Det må foreligge dokumentasjon på det eksisterende grenseforløpet (målebrev, jordskiftekart eller liknende offentlige dokumenter som redegjør for grensen på etterrettelig måte).
- Lokal eller sentral matrikkelmyndighet kan på eget initiativ rette opplysninger i matrikkelen dersom det er åpenbare feil som har noe vesentlig å si for matrikkelen.
- Selve avtalen skal etter denne bestemmelsen ikke gis en referanse i matrikkelen, men blir en del av grunnlaget for feilrettingen som arkiveres på ordinær måte hos lokal matrikkelmyndighet.

6) Lokal matrikkelfører (kommunen) sitt ansvar

I departementet sin uttalelse til mf § 44 femte ledd står det: «Kommunen avgjør om den vil legge grensebeskrivelser fra stedfestingsavtaler om eksisterende grenser, 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 dokumentasjon av målinger og beregninger tilfredsstiller dokumentasjonskravene i matrikkelforskriften § 41 femte ledd, bør grensen føres i matrikkelkartet. Tilsvarende gjelder opplysninger om lokalisering av punktsteder fra slike stedfestingsavtaler.»

- Det at en avtale blir matrikkelført medfører ikke en kommunal «godkjenning» av avtalen, Ot.prp. nr. 57 (2006-2007).
- Dersom det avholdes en oppmålingsforretning over grensen etter at en avtale er registret i matrikkelen, vil avtalen falle bort (departementets kommentar til mf § 44 a))
- Dersom dokumentasjon i av målinger og beregninger i tillegg tilfredsstiller dokumentasjonskravene i matrikkelforskriften § 41 femte ledd, bør grensen føres i matrikkelkartet²⁾.

²⁾Miljøverndepartementets prinsipputtalelse fra 22.06.2012:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prinsipputtalelser-fra-miljoverndepartem/id696352/>

- Ved matrikkelføring av avtalte grensepunkt etter slik avtale skal forretningstypen 'Avtale om eksisterende grense' benyttes.
- I eksisterende matrikkel er det ikke mulig å visualisere grenser/grenselinjer som er matrikkelført som "Avtale om eksisterende grense". Det må arbeides med å visualisere disse entydig i kartet.
- Det må vises i matrikkelkartet at disse grensene er innmålt i forbindelse med en grenseavtale og ikke ved en oppmålingsforretning. Kartverket vil ta initiativ til å implementere nasjonale tegneregler for disse grensene.
- Det må registreres tekstlig i kommunal tilleggsdel at det foreligger en grenseavtale på eiendommen.
- Dersom dokumentasjon av målinger og beregninger tilfredsstiller dokumentasjonskravene i matrikkelforskriften § 41 femte ledd, bør grensen føres i matrikkelkartet.
- Faaeng mfl. skriver i Lovkommentar til matrikkelloven at *"Ordningen er ment å gi nyttig grenseinformasjon også i tilfeller der det mangler fagmessig oppmåling ved å dokumentere enighet mellom partene og deres forståelse av hvor grensen er lokalisert"*. Dette kan leses slik at det bør være lav terskel for å oppdatere kartet dersom det som registreres er bedre enn det som allerede ligger i matrikkelen.

7) Saksbehandlingsfrist er 6 uker (jf. matrikkelforskriften §19)

8) Registrering evt. avvisning av registrering privat grenseavtale, kan påklages etter bestemmelsene i matrikkelloven §46.

7) Tinglysning

I departementet sin uttalelse til mf § 44 femte ledd står det: *«Stedfestingsavtale om eksisterende grense eller lokalisering av punktfeste kan bare tinglyses dersom avtalen har referanse i matrikkelen. Bestemmelsen er å forstå som en tinglysningsbegrensning, og gir ingen rett til å få tinglyst slik avtale. Registerfører hos tinglysningsmyndigheten vurderer på selvstendig grunnlag om avtalens innhold faller innenfor rammene for hva som kan tinglyses i medhold av tinglysingsloven § 12. Andre punktum viderefører gjeldende første ledd tredje punktum. Ordlyden i tredje punktum viderefører gjeldende rett, jf. matrikkellova § 19 andre ledd slik den lød før lov 20. april 2018 nr. 12 endret dette til en forskriftshjemmel.»*