Oppmålingsforretning uten oppmøte i marka

Jf. matrikkelforskriften § 40

Kartverket

Tekna Samfunnsutviklerne
Fagdag seksjonering, Oslo 20.03.2018
Carl-Fredrik Hilland, Kartverket

Hva er eierseksjon?

- Definisjonen av eierseksjon finnes i eiersl § 4 bokstav a):

  eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med ***enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen****.*

Kartverket

Matrikkelenhetstyper jf. ml § 5 første ledd

- Følgende nye matrikkelenhetstyper kan opprettes i matrikkelen:
  - Ny grunneiendom
  - Ny anleggseiendom
  - **Ny eierseksjon**
  - (Nytt jordsameie)
  - Ny festegrunn

- Definert i ml § 5 første ledd bokstav a) – e), med unntak av eierseksjon som kun er nevnt her, men definert i eierseksjonsloven § 4 a)

Prop. 39 L (2016-2017)
8.5 Departementets vurdering

- *«**Departementet mener utendørs tilleggsdeler til eierseksjoner fortsatt bør registreres i matrikkelen. Det vil svekke verdien av matrikkelen som et pålitelig eiendomsregister om registreringen av utearealer til eierseksjoner ikke videreføres**. Dette har konsekvenser for matrikkelens helhet og brukerne av matrikkelen. Grenseinformasjonen i matrikkelen har betydning ved kjøp og salg av fast eiendom, for forholdet mellom private aktører samt offentlig forvaltning og saksbehandling.»*

Kartverket

Prop. 39 L (2016-2017)
8.5 Departementets vurdering

- *«Utvalget argumenterte med at dagens krav om registrering i matrikkelen skaper forvirring fordi bruksrettgrensene vises likt som eiendomsgrensene. Dette forleder etter utvalgets syn seksjonskjøpere til å tro at utearealet er fradelt som egen eiendom og undergraver bevisstheten om at seksjonering er sameie også i den grunnen den eksklusive bruksretten hviler på.* ***Til dette bemerker departementet at også andre former for bruksrett vises i matrikkelkartet på samme måte som eiendomsgrenser, for eksempel grenser for festegrunn.****»*

Kartverket

Saker som skal matrikkelføres – oppstår etter annet lovverk

- Saker som skal matrikkelføres oppstår som hovedregel etter annet lovverk enn **Lov om eiendomsregistrering (matrikkelloven)**:
  - Ved tillatelse til oppretting av ny matrikkelenhet eller arealoverføring etter plan- og bygningsloven (pbl)
  - **Ved seksjonerings- eller reseksjoneringsvedtak etter eierseksjonsloven (eiersl)**
  - Ved sak for jordskifteretten etter jordskifteloven (jskl)
  - Ved sak for alminnelige domstoler etter tvisteloven (tvl)
  - Ved publisering av vedtak truffet av andre myndigheter

- Noen saker gjennomføres også kun etter matrikkelloven (ml)

Prosesslinjen i eiersl-saker

Prosesslinje del 1 frem til og med vedtak etter eiersl:

eiersl → eiersl

- Søknad om (re)seksjonering
- Vedtak om (re)seksjonering

Prosesslinje del 2 fra og med matrikkelføring (ev. rekvisisjon)

ml §§ 8 og 35 og mf § 23 → ml §§ 33 og 34 og mf 40 → ml § 22 og mf § 27 → ml § 24 og mf § 8 → ml § 24 og mf § 9

- Eventuell rekvisisjon av oppmålings-forretning
- Eventuell oppmålings-forretning
- Kontroll før matrikkel-føring
- Matrikkel-føring
- Tinglysing av seksjonering svedtak
- Tilbake-melding fra tinglysing
- Unntak
- Underretning: utstedelse av matrikkelbrev
- Arkivering
- Ev. klage

Kartverket

Vilkår for å opprette eierseksjon (1)
jf. eiersl, ml § 25 og mf § 35

1. Krav om seksjoneringsvedtak etter eiersl kap. III
   - Søknad om seksjonering kan fremsettes av hjemmelshaver, jf. eiersl § 11 første ledd.
   - Kommunen som seksjoneringsmyndighet fatter vedtak om seksjonering jf. eiersl kap. III.
2. Det skal ikke fremsettes særskilt krav om matrikkelføring.
   - Kommunen skal føre nye/endrede seksjoner i matrikkelen straks seksjoneringsvedtaket foreligger, jf. eiersl § 13 andre ledd og ml § 25 tredje ledd.
3. Krav om oppmålingsforretning **dersom eierseksjon omfatter eksklusivt uteareal**, jf. ml § 6 bokstav e) og eiersl § 11 andre ledd bokstav d) og § 13 andre ledd

Vilkår for å opprette eierseksjon (2)
jf. eiersl, ml § 25 og mf § 35

3. Krav om oppmålingsforretning forts.:

- Rekvisisjonen skal følge søknad om seksjonering, jf. eiersl § 11 første ledd bokstav d) og mf § 23 andre ledd (NB! En rekvisisjon pr. uteareal/tillegsdel G)
- Det vil av søknaden om seksjonering (tegningsgrunnlaget) fremgå hva det skal holdes oppmålingsforretning over. Rekvisisjonen trenger derfor ikke være særlig detaljert i slike saker.

Vilkår for å opprette eierseksjon (3)
jf. eiersl, ml § 25 og mf § 35

4. Matrikkelføring, inkl. kontroll før matrikkelføring:
   - Kontroller at alle vilkår i punkt 1-3 er oppfylt
   - Kontroller at alle vilkårene i mf § 27 er oppfylt dersom det er holdt oppmålingsforretning
5. Tinglysing
   - Reglene i ml § 24 og mf § 8
   - «Melding til tinglysing» med vedlagt seksjoneringsvedtak, jf. eiersl § 10 og § 17 (melding er bekreftelse på at seksjoneringen er matrikkelført)
6. Utstedelse av matrikkelbrev og underretning eiersl. § 18
   - Reglene i ml § 24 og mf § 9
7. Arkivering

Vilkår for reseksjonering (1)
jf. eiersl, ml § 25 og mf § 35

1. Krav om reseksjoneringsvedtak jf. eiersl kap. IV
   - Søknad om reseksjonering kan fremsettes av hjemmelshaver jf. eiersl § 20 (spesielle tilfeller §§ 21, 22).
   - Kommunen som seksjoneringsmyndighet fatter vedtak om reseksjonering jf. eiersl kap. IV.
2. Det skal ikke fremsettes særskilt krav om matrikkelføring.
   - Kommunen skal føre nye/endrede seksjoner i matrikkelen straks reseksjoneringsvedtaket foreligger, jf. eiersl § 13 andre ledd og ml § 25 tredje ledd
3. Krav om oppmålingsforretning **dersom eksisterende eierseksjon får nytt eller endret eksklusivt uteareal**, jf. ml § 6 bokstav e) og eiersl § 11 andre ledd bokstav d) og § 13 andre ledd

Kartverket

Vilkår for reseksjonering (2)
jf. eiersl, ml § 25 og mf § 35

3. Krav om oppmålingsforretning forts.:

- Rekvisisjonen skal følge søknad om reseksjonering, jf. eiersl § 11 første ledd bokstav d) og mf § 23 andre ledd (NB! En rekvisisjon pr. uteareal/tilleggsdel G)
- Det vil av søknaden om reseksjonering (tegningsgrunnlaget) fremgå hva det skal holdes oppmålingsforretning over. Rekvisisjonen trenger derfor ikke være særlig detaljert i slike saker.

Vilkår for reseksjonering (3)
jf. eiersl, ml § 25 og mf § 35

4. Matrikkelføring, inkl. kontroll før matrikkelføring
5. Tinglysing
   - Reglene i ml § 24 og mf § 8
   - «Melding til tinglysing» med vedlagt

   reseksjoneringsvedtak. jf. eiersl § 10 og § 17

   (melding er bekreftelse på at reseksjoneringen er matrikkelført)
6. Utstedelse av matrikkelbrev og underretning jf. eiersl. § 18
   - Reglene i ml § 24 og mf § 9
7. Arkivering

Oppmålingsforretning - definisjon jf. ml § 3 bokstav h

- Målet med oppmålingsforretning er å effektuere rekvisisjonen. Gjennomføringen av oppmålingsforretningen avhenger derfor av hvilken sakstype som er rekvirert.

- Definisjonen av oppmålingsforretning i ml § 3 bokstav h:

  Oppmålingsforretning: den oppgåva som går ut på å klarleggje og beskrive grenser og rettar til fast eigedom, og gi nødvendig dokumentasjon for matrikkelføring

- Landmåler må i denne sammenheng håndtere nye grenser og eksisterende grenser ulikt.
- Dokumentasjonen for matrikkelføringen vil derfor variere ut i fra om det er snakk om nye eller eksisterende grenser.

Oppmålingsforretning jf. ml § 33 første ledd.

- Første ledd første punktum gjelder både for **nye og eksisterende grenser**:

  *Oppmålingsforretning går ut på å **klarleggje og beskrive grenser og rettar** i tråd med **partane sine påstandar og framlagde dokument**, og elles bringe fram opplysningar og dokumentasjon som er nødvendig for matrikkelføring og eventuelt tinglysing.*

- Som hovedregel er det partene som setter rammene for oppmålingsforretningen. Deres påstander og fremlagte dokument skal belyse saken (**i dette tilfellet er fremlagte dokument (re)seksjoneringsvedtaket med vedlegg**).

Oppmålingsforretning jf. ml § 33 tredje ledd.

- For **nye grenser** gjelder ml § 33 tredje ledd:

  I forretning som gjeld oppretting av ny matrikkeleining eller arealoverføring, skal dei nye grensene merkjast i marka ***i samsvar med kommunalt løyve etter plan- og bygningslova****. (Pbl 20-1 første ledd bokstav m)*

- Ved forretninger som gjelder uteareal til eierseksjon er det (re)seksjoneringsvedtaket som skal legges til grunn. *(tillatelse etter pbl = vedtak om (re)seksjonering etter eiersl)*
- **Vedtak om seksjonering baserer seg på søknad om seksjonering.**

Kartverket

Krav til søknaden om seksjonering jf. eiersl. § 11 andre og tredje ledd

- **Andre ledd:** Søknaden om seksjonering skal minst ha følgende vedlegg:
  - a) vedtekter for sameiet
  - **b) situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene**
  - c) plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft, som tydelig angir grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnumrene og bruken av de enkelte rommene
  - d) Søknaden skal inneholde en egenerklæring om at vilkårene for seksjonering i § 7 er oppfylt
- **Tredje ledd:** Søknaden skal inneholde en egenerklæring om at vilkårene for seksjonering i § 7 er oppfylt.

Kommunens vedtak om seksjonering jf. eiersl. § 13

- **Første ledd:** ***Kommunens vedtak om seksjonering skal omfatte avgrensningen av de enkelte bruksenhetene****, de enkelte bruksenhetenes formål og seksjonenes nummer og sameiebrøk.* ***Kommunen skal utarbeide en endelig situasjonsplan og endelige plantegninger med innhold som nevnt i § 11, og planen og tegningene skal være vedlegg til seksjoneringsvedtaket****.*

- **Andre ledd:** *Kommunen skal føre seksjonene inn i matrikkelen straks seksjoneringsvedtaket foreligger.* ***En bruksenhet som skal omfatte ubebygde deler, kan ikke registreres i matrikkelen før det er holdt oppmålingsforretning for grensene for utearealet etter matrikkellova.***

Prop. 39 L (2016-2017)
8.5 Departementets vurdering

- *«Departementet foreslår samtidig å forenkle kravene til oppmåling**. Departementet er enig med Kartverket i at oppmålingsforretning for utendørs tilleggsdel som hovedregel kan skje i form av såkalt «kontorforretning», det vil si uten oppmøte, oppmåling og merking i terrenget. Det er en forutsetning for dette at tilleggsdelen er entydig definert i kartmaterialet ved hjelp av koordinater**.»*

Kartverket

Prop. 39 L (2016-2017)
8.5 Departementets vurdering

- «***Departementet mener kontorforretning kan brukes i alle tilfeller der tegningsmaterialet er utarbeidet med entydig stedfesting i form av kartkoordinater. Enkel bruk av kontorforretning vil etter dette være hovedregelen for registrering av utendørs tilleggsdeler, jf. forslag til endring av matrikkellova § 34.*** *Entydig fastsatte koordinater kan i de fleste tilfellene framskaffes på kurant måte, med korrekt utført tegnings- og kartmateriale med nødvendig nøyaktighet og i tilstrekkelig målestokk.* ***Partene vil alltid ha muligheten til å rekvirere forretning med oppmøte, oppmåling og merking i terrenget om de ønsker dette.***»

Kartverket

Oppmålingsforretning uten oppmøte i marka mf. § 40 (1) bokstav a)

- **§ 40 Oppmålingsforretning uten oppmøte i marka**

(1) Dersom partene ønsker det kan følgende oppmålingsforretninger gjennomføres uten oppmøte i marka:

a) der uteareal til eierseksjon er entydig fastsatt med koordinater

(2) Landmåler skal legge fram kart som grunnlag for forretningen som viser hvordan grensene vil bli lagt inn i matrikkelen

(3) I oppmålingsforretning uten oppmøte i marka skal det ikke settes ut grensemerker.

Endret ordlyd i matrikkelforskriften § 40 (1) bokstav a)

- Tidligere ordlyd (før ny eierseksjonslov trådte i kraft 1.1.2018):

a) der uteareal til eierseksjon er entydig fastsatt med koordinater, ~~og utearealets avgrensning er synlig i terrenget som entydig~~

- Ny ordlyd (etter ny eierseksjonslov trådte i kraft 1.1.2018):

a) der uteareal til eierseksjon er entydig fastsatt med koordinater

Rundskriv H-18/15 Endringer i matrikkelforskriften fra 1. januar 2016 mv. punkt 20.

- ***Dersom partene ønsker*** *det, kan enkelte oppmålingsforretninger gjennomføres som kontorforretning uten oppmøte i marka, jf. § 40. Det skal da ikke måles og settes ned grensemerker. Partene innkalles og det føres protokoll over forretningen på vanlig måte.*
- *Landmåler skal, til støtte for partene, legge fram kart som viser hvordan grensene vil bli lagt inn i matrikkelen.*
- *Kontorforretning kan benyttes i følgende saker:* ***Der uteareal til eierseksjon er entydig fastsatt med koordinater****, ~~og utearealets avgrensning er synlig i terrenget som entydig forlengelse av sameiets bygninger.~~ 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.***

Kartverket

Rundskriv H-18/15 Endringer i matrikkelforskriften fra 1. januar 2016 mv. punkt 20.

- ***Enhver part kan kreve at saken likevel skal gjennomføres med oppmøte i marka.*** *Kravet bør av hensyn til avviklingen settes fram så fort som mulig, men kan i prinsippet også fremmes under kontorforretningen. Forretningen må i så fall videreføres med oppmøte i marka.*
- *Grenser som er klargjort i kontorforretning, er å anse som klargjort på samme måte som grenser fra forretninger med oppmøte i marka. Blir det behov for å merke og måle slike grenser, må dette skje med ny oppmålingsforretning i henhold til matrikkellova § 17.*
- *Koordinatene fra kontorforretningen vil da måtte vurderes opp mot partenes påstander og øvrig dokumentasjon.*

Matrikulering uten fullført oppmålingsforretning (muf) (1)

- Når det foreligger **særlige grunner**, kan kommunen **etter søknad** fra den som har rekvirert forretningen, føre **ny** matrikkelenhet inn i matrikkelen uten at oppmålingsforretningen er fullført, jf. ml § 6 andre ledd og mf § 25.
- Søknad skal følge rekvisisjonen.
- I henhold til mf § 25 menes det med særlige grunner:

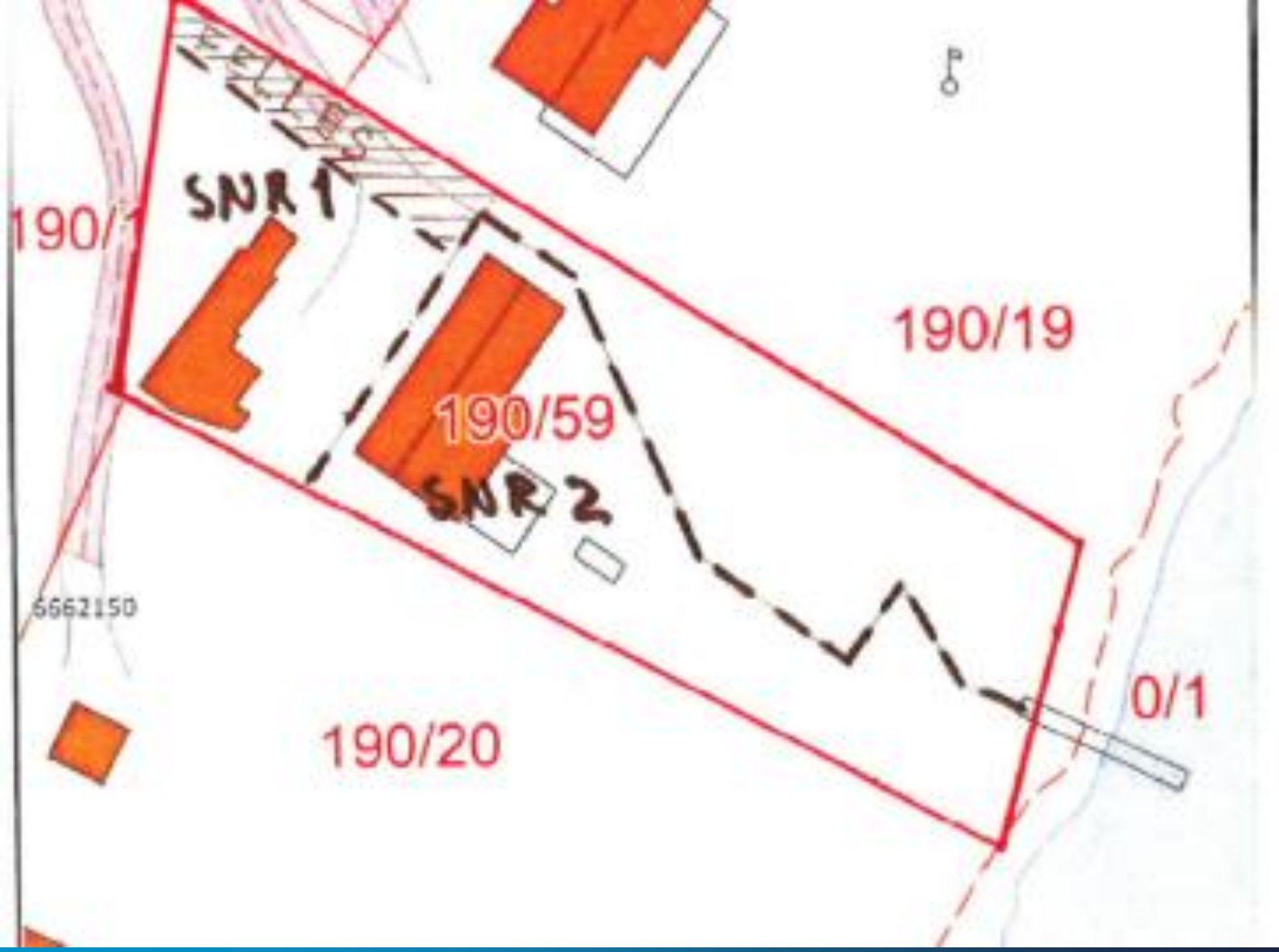
> «***...bl.a. tilfeller der det er formålstjenelig at grensene først blir endelig merket etter at området er opparbeidet med veger eller annen infrastruktur, og grensene for enheten er fastsatt i vedtatt reguleringsplan eller liknende.***»

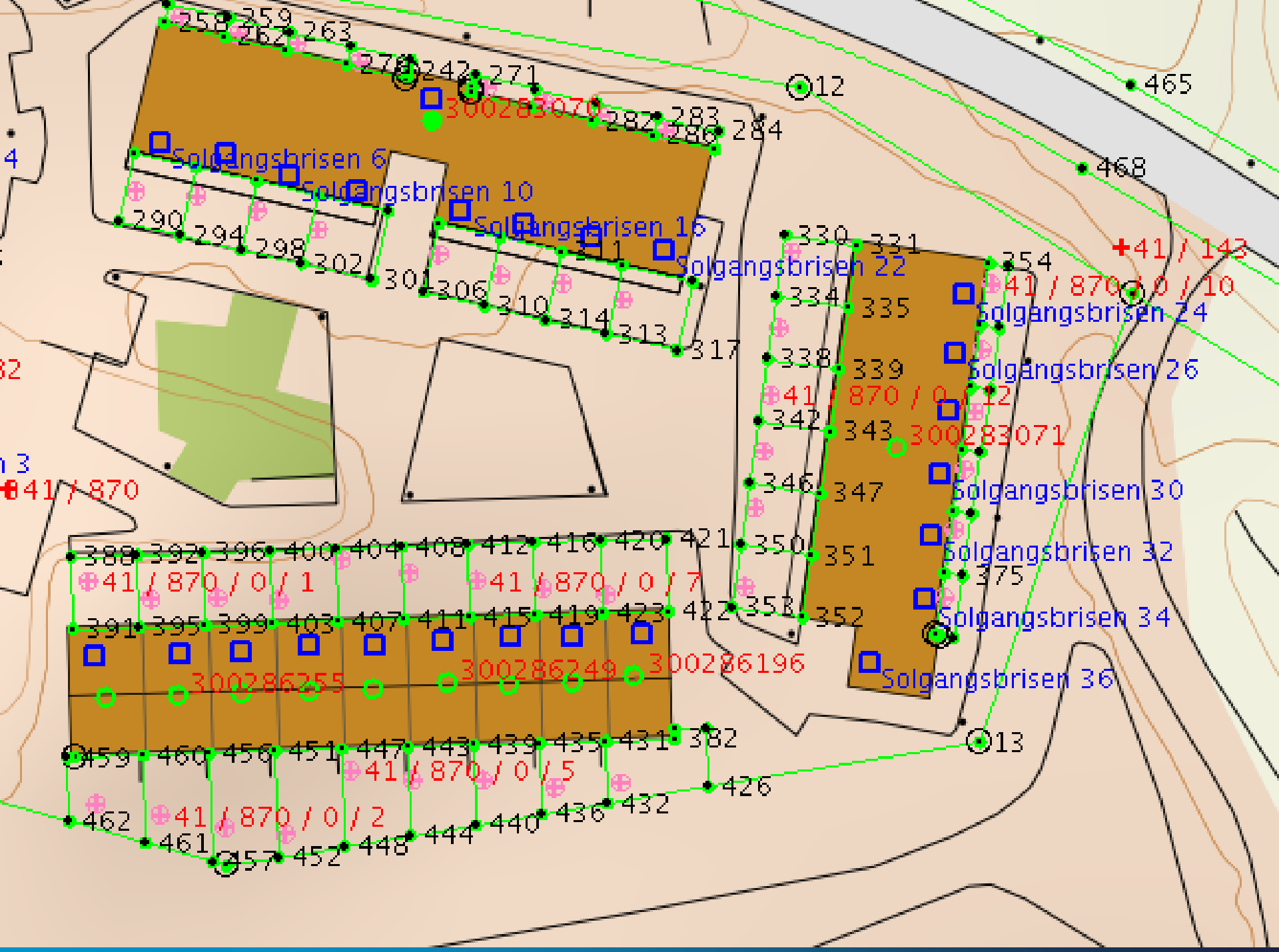
Kartverket

Matrikulering uten fullført oppmålingsforretning (muf) (2)

- Mf § 25 tredje ledd:

  «Før enheten blir opprettet, skal kommunen sette en frist for når oppmålingsforretningen skal være fullført. ***Dersom fullføringen blir bestemt å ta mer enn to år, kan bare merkingen gjenstå. Møtet med partene og innmålingen av grensen må være gjennomført og opplysningene om dette må være ført i matrikkelen før det har gått to år****. Det kan ikke settes lengre frist enn fem år regnet fra tinglysingstidspunktet for opprettelsen av matrikkelenheten. I sak som ikke krever tinglysing, regnes fristen fra tidspunktet for opprettelsen i matrikkelen.»*


SNR 1
190/
190/19
190/59
SNR 2
6662150
0/1
190/20


Solgangsbrisen 6
Solgangsbrisen 10
Solgangsbrisen 16
Solgangsbrisen 22
Solgangsbrisen 24
Solgangsbrisen 26
Solgangsbrisen 30
Solgangsbrisen 32
Solgangsbrisen 34
Solgangsbrisen 36
300283070
300283071
300286255
300286249
300286196
41 / 870
41 / 870 / 0 / 1
41 / 870 / 0 / 7
41 / 870 / 0 / 5
41 / 870 / 0 / 2
41 / 870 / 0 / 10
41 / 143
258
259
262
263
270
242
271
282
283
286
284
12
465
468
290
294
298
302
301
306
310
314
313
317
330
331
254
334
335
338
339
342
343
346
347
350
351
375
352
388
392
396
400
404
408
412
416
420
421
391
395
399
403
407
411
415
419
423
422
382
13
459
460
450
451
447
443
439
435
431
426
432
436
440
444
448
452
457
461
462

Spørsmål om målemetode og nøyaktighet

- **Fastsatte punkt blir ikke merket og målt, men bestemt ut fra et grunnlag.**
- Eksempel: Punkt fastsatt ut fra et grunnlag (kart, bilde), f.eks ved partenes enighet ved en oppmålingsforretning
  - Grensepunkttype: 56 = Umerket
  - Målemetode: 77 = Fastsatt punkt (ny målemetodekode) Nøyaktighet: 0 (standardavvik=0 er lov for målemetode 18, 77 og 78)
- ***«Samla systemspesisfikasjon»* kap. 5.5.7.1 Målemetode og Nøyaktighet:**

https://kartverket.no/globalassets/matrikkel/veiledning/samla-systemspesifikasjon.pdf

Kartverket

Kommunens samordning av de ulike myndighetsrollene

- Kommunen som seksjoneringsmyndighet og kommunen som lokal matrikkelmyndighet **bør samarbeide** når det gjelder seksjoneringssaker, spesielt når seksjonering omfatter ubebygde tilleggsareal. Dette for å unngå at det gis vedtak om seksjonering som ikke lar seg matrikkelføre.

- Merk matrikkelloven § 22 første ledd:

«…Krav om matrikkelføring som ikkje tilfredsstiller vilkåra etter denne lova, skal avvisast. Avvisinga skal vere skriftleg og grunngitt….»

- Merk spesielt samordning i forbindelse med tinglysing etter eiersl. § 17 og utsteding av matrikkelbrev etter eiersl. § 18

Takk for meg!

Kartverket