

Matrikulering av umatrikulert festegrund og grunneiendom

Umatrikulert grunneiendom og festegrund er eksisterende enheter som av forskjellige grunner ikke er registrert som en egen matrikkelenhet (med eget gnr/bnr) i matrikkelen. Ofte gjelder dette enheter som har oppstått før det ble innført krav om offentlige tillatelser for å opprette ny eiendom.

Umatrikulert grunneiendom og festegrund kan kreves matrikulert hos kommunen. Følgende vilkår gjelder:

- Eiendoms- eller festeretten må dokumenteres gjennom avtale eller annet rettsgrunnlag. Gjelder saken eksisterende umatrikulert festegrund, skal det også foreligge dokumentasjon på at bortfester ikke bestrider festeretten. Det er den som krever enheten matrikkelført som skal dokumentere eiendomsretten eller festeretten med avtale eller annet hjemmelsgrunnlag.
- Grunneiendommen eller festegrunden må være lovlig opprettet. Kommunen skal undersøke og vurdere om det er gitt nødvendige tillatelser etter de ordninger som gjaldt på etableringstidspunktet. Lovlighet vurderes opp mot tidligere lovverk, som eksempelvis jordlover, bygningslover eller plan- og bygningsloven. Dersom kommunen kommer til at det på etableringstidspunktet ikke var behov for noen tillatelser, anses enheten som lovlig opprettet. Dersom det ikke kan dokumenteres at enheten ble lovlig etablert, må det søkes om å opprette ny enhet.
- Grunneiendommen eller festegrunden må være opprettet før grunneiendomsdelen av GAB-registeret ble satt i kraft i vedkommende kommune. Påbudet om å føre ny matrikkelenhet inn i GAB trådte i kraft kommunevis fra 1. mars 1982 til 1. januar 1993.

Ved matrikulering av umatrikulert grunn skal det avholdes oppmålingsforretning, men det er ikke krav til merking og måling av grenser. Det er tilstrekkelig at grensene blir vist på kart godkjent av kommunen for slikt bruk. Grunneiendommen eller festegrunden vil så registreres i matrikkelen med et eget gnr/bnr og tinglyses. Eiendommen tinglyses uten tinglyste hjemmelsforhold.

Tinglysing av hjemmelsforhold for grunneiendommen eller festegrunden:

Ønskes det at hjemmelsforhold for grunneiendommen eller festegrunden skal tinglyses, må dette besørges av partene selv eller eventuelt jordskifteretten i jordskiftesaker, etter at grunneiendommen eller festegrunden er registrert i matrikkelen og tinglyst. For informasjon om dette henvises det til Kartverket Tinglysingen: <http://kartverket.no/eiendom/>.

Målgruppe:

Matrikulering av umatrikulert festegrund/grunneiendom kan kreves av:

- Den som har gjort det sannsynlig at de eier, fester eller har del i grunneiendom eller festegrund.
- Staten, jordskifteretten, fylkeskommune eller kommune.

Lovverk:

[Lov om eiendomsregistrering \(matrikkellova\)](#)

[Forskrift om eiendomsregistrering \(matrikkelforskriften\)](#)

Rekvisisjonen skal inneholde:

- Kartutsnitt hvor avgrensningen for enheten er tegnet inn.
- Dokumentasjon på eiendoms- eller festeretten og evt. dokumentasjon på at bortfester ikke bestrider festeretten.
- Evt. dokumentasjon på offentlige tillatelser for opprettelse av enheten eller annen dokumentasjon som beskriver enheten (for eksempel gamle kart eller avtaler).

Skjema

Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn

	Skjema	Eksempel utfylling	Obligatorisk
Krav om matrikulering av enhet(er) som ikke krever behandling etter PBL § 20-1 (matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn)	RM-2010.10		Ja
<i>Vedlegg:</i> Kart over grenser for enheten	Kart på nett		Ja
<i>Vedlegg:</i> Dokumentasjon på eiendoms- eller festeretten og evt. dokumentasjon på at bortfester ikke bestrider festeretten			Ja
<i>Vedlegg:</i> Dokumentasjon på offentlige tillatelser for opprettelse av enheten eller annen dokumentasjon som beskriver enheten (for eksempel være gamle kart eller avtaler)			Ja

Saksbehandling og tidsfrister

Søknader om matrikulering av umatrikulert grunneiendom eller festegrunn vil bli behandlet uten unødig opphold i kommunen. Frist for matrikkelføring er 16 uker etter at fullstendig søknad er mottatt. Ufullstendige søknader kan bli avvist av kommunen eller det vil bli gitt frist for opprettelse av mangler. Kommunen vil automatisk sende ut varsel om oppmålingsforretning dersom søknaden om matrikulering av grunneiendommen eller feste godkjennes.

Følgende faktorer gjør at fristen for matrikkelføring slutter å løpe:

- Tilleggsopplysninger som må fremskaffes for at matrikuleringen skal kunne finne sted.
- Betaling av gebyr
- Tinglysning
- Påklaging
- Usikker/omtvistet grense (4 uker)
- Sikre oppmøte (4 uker)

Gebyr:

Gebyret beregnes ut i fra [gjeldende gebyrregulativ](#) på det tidspunktet saken registreres i kommunen. Ved overskridelse av gitte frister skal kommunen uoppfordret redusere/refundere en andel av gebyret jf. matrikkelforskriftens [§ 19](#).