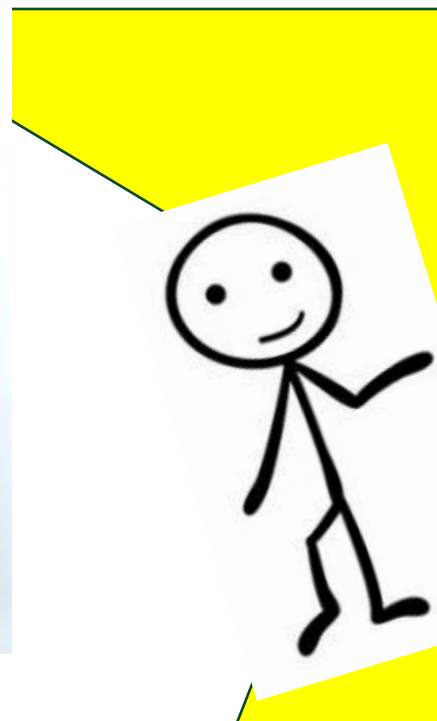
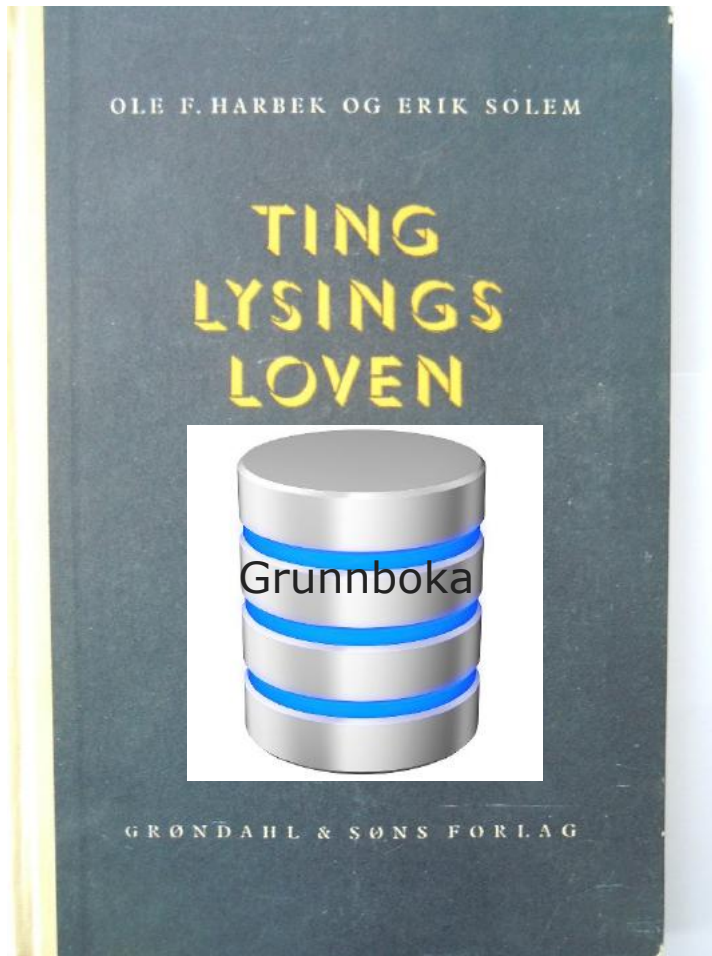


Tinglysing av rettigheter - Hva må matrikuleres før tinglysing

Vann- og avløpsjuskonferansen 2022



Innledningsvis om emnet «...matrikuleres før tinglysing»



Innhold



1. Enkel innledning om det «nasjonale eiendomsregisteret»
2. Eiendom / rettighet vs. matrikkelenhet
3. Matrikkelenhetstyper
4. Matrikulering
5. Rundskriv

Del 1



1. Enkel innledning om det «nasjonale eiendomsregisteret»
2. Eiendom / rettighet vs. matrikkelenhet og matrikkelenhetstyper
3. Matrikulering
4. Rundskriv

Enkel innledning om det «norske eiendomsregisteret» (1)

«Det norske eiendomsregisteret» består av to hoveddeler:

- Grunnboken
 - Offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom (og borettslagsandeler).
- Matrikkelen
 - Offentlig register som inneholder opplysninger om de fysiske egenskaper ved en eiendom, bygning, bruksenhet eller adresse. Gjennom matrikkelen tildeles eiendom / bygning / adresse en unik ident samt geografisk representasjonspunkt.



Enkel innledning om det «norske eiendomsregisteret» (2)



Eiendomsregistrering:

- Gjør fast eiendom til fungerende kapital

- Verner om eiendomsretten

- Sikrer at du får nabovarsel o.l

- Etc.

I 2018

er utgiftene i Statsbudsjettet på ca:



1.325 milliarder kr

Og i 2015

var norske bankers samlede lån med pant i **bolig** på ca:



1.178 milliarder kroner



Høyesterett: Gondolbane på Voss krenker grunneiernes eiendomsrett

På det hyppigste passerer gondolbanen hvert 42. sekund, med en passeringshøyde over hustakene på knapt elleve meter på det laveste. Nå er grunneierne tilkjent erstatning i Høyesterett.



Etikette > Har du fått nabovarsel?

Har du fått et nabovarsel?

Slik går du fram når du har fått et nabovarsel.

Sist endret 15.03.2022

Når naboen har planer om å bygge eller gjøre endringer i nærheten av din eiendom, skal det være enkelt for deg å vurdere om du blir berørt av

Del 2



1. Enkel innledning om det «nasjonale eiendomsregisteret»
2. Eiendom / rettighet vs. matrikkelenhet og matrikkelenhetstyper
3. Matrikulering
4. Rundskriv

Hva er eiendom?



STORE
NORSKE
LEKSIKON

Søk i Store norske leksikon



eiendom

Store norske leksikon / Samfunn / Jus / Formuerett / Fast eiendom

Eiendom er ethvert objekt som det kan knyttes eiendomsrett til. Eiendom deles i juridisk forstand inn i tre hovedkategorier:

1. Fast eiendom
2. Løsøre
3. Immaterielle rettigheter

Begrepet «eiendom» finnes i mange forskjellige lover. Men det eksisterer ikke noen felles definisjon av eiendom. Innholdet og forståelsen av begrepet kan derfor variere mellom lovene.



Kartverket

Hva er matrikkelenhet?



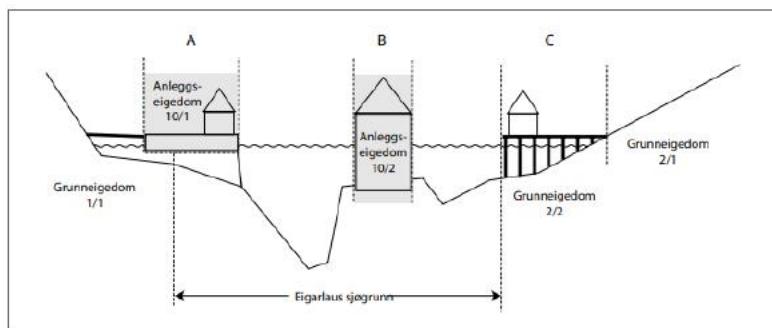
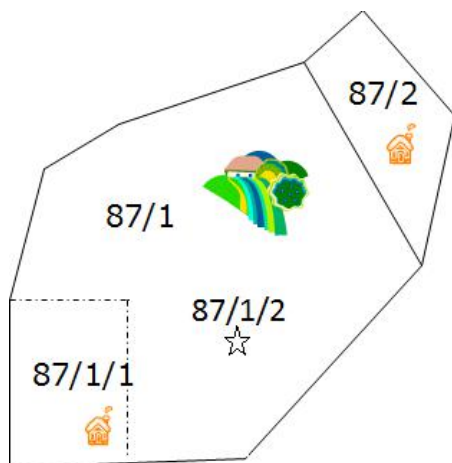
Vi har fem typer matrikkelenhet i Norge.

Matrikkelenhetstypene kan vi si er de typene av fast eiendom som kan registreres med eget matrikkelnummer i matrikkelen.

Eget matrikkelnummer i matrikkelen er igjen en forutsetning for at fast eiendom kan gis eget grunnboksblad i tinglysningssystemet.

Så enkelt sagt; matrikkelenhet er de typene fast eiendom som kan registreres i «Det norske eiendomsregisteret».

Våre fem matrikkelenhetstyper



Figur 17.5 Anleggseigedom på sjøgrunn.

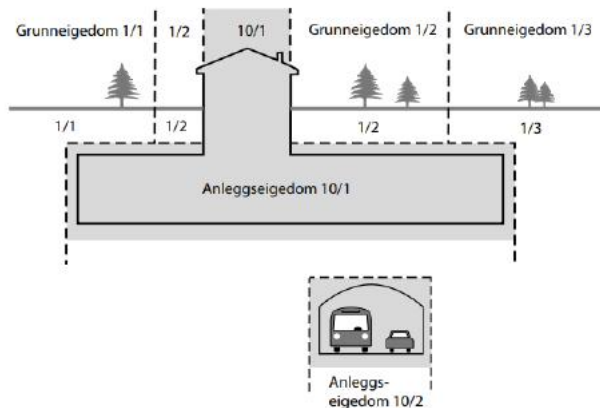
Det er matrikkelloven (§ 5) som definerer fire av de fem matrikkelenhetstypene vi har:

- Grunneiendom
- Anleggseiendom
- Jordsameie
- Festegrunn (definisjonen inkluderer festegrunn som punkt feste)
- I tillegg har vi matrikkelenhetstypen Eierseksjon, som defineres i eierseksjonsloven

Fast eiendom som ikke passer inn under definisjonene til en av disse matrikkelenhetstypene, kan ikke registreres i matrikkelen eller gis eget grunnboksblad hos tinglysingen.

Tilleggsstoff vi ikke rekker bruke tid på i dag 😊

Grunneigedom, eigedom som er avgrensa ved eigedomsgrenser på jordoverflata og som med dei avgrensingane som følgjer av at det eventuelt er oppretta anleggseigedom etter bokstav b, strekkjer seg så langt nedover i grunnen og oppover i lufta som privat eigedomsrett rekk etter alminnelege reglar,



Anleggseigedom, ein bygning eller konstruksjon, eller eit avgrensa fysisk volum som er tillate utbygt, og som er utskilt som eigen eigedom. Fast anlegg på eigarlaus sjøgrunn eller i eigarlaus undergrunn kan også opprettast som anleggseigedom,

Jordsameige, grunnareal som ligg i sameige mellom fleire grunneigedommar, og der sameigepartane inngår i grunneigedommane, og

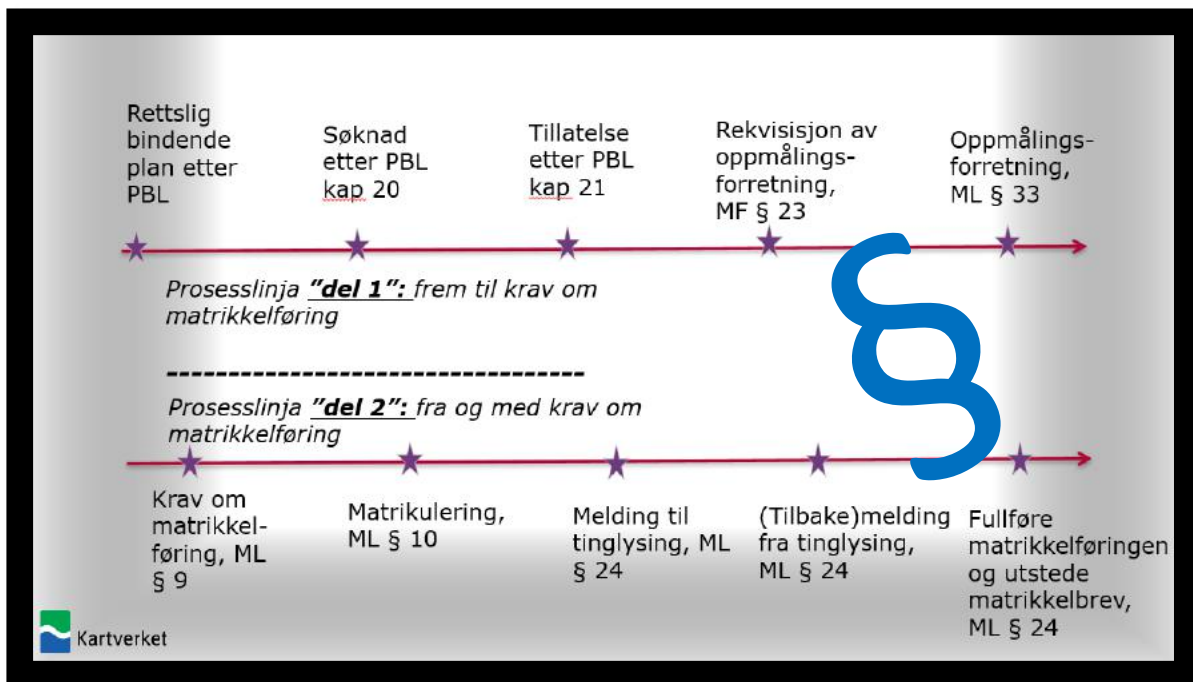
Festegrund, del av grunneigedom eller jordsameige som nokon har festerett til eller som kan festast bort, eller som nokon har ein tilsvarende eksklusiv og langvarig bruksrett til.

Del 3



1. Enkel innledning om det «nasjonale eiendomsregisteret»
2. Eiendom / rettighet vs. matrikkelenhet og matrikkelenhetstyper
3. Matrikulering
4. Rundskriv

Matrikulering = å føre en ny matrikkelenhet inn i matrikkelen



Som en slags hovedregel kan vi si at **matrikulering** skjer gjennom følgende prosess:

- 1) Tillatelse etter PBL
- 2) Oppmålingsforretning etter matrikkeloven (ML)
- 3) Matrikkelføring etter ML
- 4) Tinglysning etter tinglysningsloven

D.v.s. at registrering av matrikkelenhet (og påfølgende endringer av denne) er en offentligrettslig prosess som setter noen begrensninger for avtalefriheten som gjelder for den privatrettslige delen av «fast eiendom».

Del 4



1. Enkel innledning om det «nasjonale eiendomsregisteret»
2. Eiendom / rettighet vs. matrikkelenhet og matrikkelenhetstyper
3. Matrikulering
4. Rundskriv

Litt mer om tinglysing

I Rundskriv for Tinglysingen (finnes på Kartverket.no) er det i **kap 14.4** vist eksempler på avtaler om bruksrett, leie osv og vurdering av om det foreligger matrikuleringsplikt om disse avtalene ønskes tinglyst.

Tinglysing uten matrikulering vil si at disse avtalene kan tinglyses som hefte på et grunnboksblad.

Matrikuleringsplikt vil si at det må gjennomføres en offentligrettslig prosess som nevnt, herunder med fare for at en som svar i denne prosessen kan få «nei».



Tema	Oppmåling etter matrikelloven	Merknader
Lysløype	Noen ganger	Ikke avskjære andres bruk av eiendommen.
Motorcrossbane	Ja	Avhenger av graden av tilrettelegging. Skistadion med teknisk anlegg vil alltid medføre matrikulering.
Naustrett	Ja, se merknad	Naust som er 12 m ² eller større utløser matrikuleringsplikt.
Parkeringsrett	Som regel ikke	Rett til å bruke samtlige parkeringsplasser eller bryggeplasser på et angitt område, utløser som hovedregel matrikuleringsplikt. Rett til å bruke en eller flere parkerings- eller bryggeplasser, kommer som regel inn under unntaket i matrikelforskriften § 30 første ledd, men se unntak i Hålogalandsdommen, LH-2006-164893.
Skytebane	Ja	Utløser som hovedregel matrikuleringsplikt dersom det er satt opp tekniske anlegg og bygg som gjør det vanskelig å flytte bruken.
Steinuttak	Ja	
Trævbane	Ja	
Tennisbane	Ja	Trafostasjoner 12 m ² eller større utløser matrikuleringsplikt.
Trafo-stasjon	Se merknad	Se LH-2004-56058
Vindmølle	Ja	Inntaksdammer kan være å betrakte som matrikuleringspliktig, men dette vil avhenge av inntaksdammens utforming og omfang (herunder også evt. sikkerhetssoner).
Inntaksdam for kraftanlegg	Se merknad	

Tema	Oppmåling etter matrikelloven	Merknader
Rørgater	Se merknad	Rørgater på bakkenivå kan utløse krav om matrikulering.
Værstasjon	Ja	

Tema	Oppmåling etter matrikelloven	Merknader
Alpinanlegg	Se merknad	
Balibinge		Vi er av den oppfatning at hvis bruken er eksklusiv, er tiltaket omfattet av matrikuleringsplikten.
Brannrett	Ja	
Forpaktingsavtale/ Jordleie	Som regel ikke	Brannretter som medfører et anlegg som er større enn 12 m ² , utløser som hovedregel matrikuleringsplikt.
Golfbane	Nei	
Kunstgressbane	Ja	
Ledninger	Ja	
	Som regel ikke	Elektrisitets-, tele-, vann- og avløpsledninger vil som regel



Kartverket