

Matrikkelen

Matrikkelen er Norges offisielle eiendomsregister, med informasjon om eiendomsgrenser, bygninger og adresser. Matrikkelen inneholder opplysninger om eiendommens fysiske egenskaper.

Sammen med Enhetsregisteret (Brønnøysundregistrene) og Folkeregisteret er matrikkelen et av Norges tre basisregistre. Mange aktører henter ut informasjon fra matrikkelen, og det er derfor viktig at man kan stole på informasjonen som er registrert.

Hva kan opplysningene brukes til?

- Nødetatene skal finne frem ved utrykning
- Adresser for post og budtjenester
- Erstatningsberegning ved ekspropriasjon
- Bevisførsel ved domstolene
- Tilskuddsberegning i landbruket
- Eiendomsutvikling
- Eiendomsskatt
- Ved søknad om fradeling, byggesøknad og regulering etter plan- og bygningsloven

Brukere av matrikkelen er blant andre:

- Kommunene
- Nødetatene
- Tinglysingsmyndigheten
- Posten
- Norges Bank
- NAV
- Statistisk sentralbyrå
- Landbruksmyndighetene
- Forsikringsselskaper
- Statens vegvesen
- Domstolene
- Skatteetaten
- Brønnøysundregistrene
- Navigasjonstjenester
- Anleggsmaskiner

Utlevering av opplysninger fra matrikkelen

På nettsiden www.seeiendom.no kan du se et utdrag av opplysningene som er registrert på eiendommen din. For å få den fullstendige oversikten over opplysningene må du ta kontakt med kommunen.

Den historiske bakgrunnen til matrikkelen

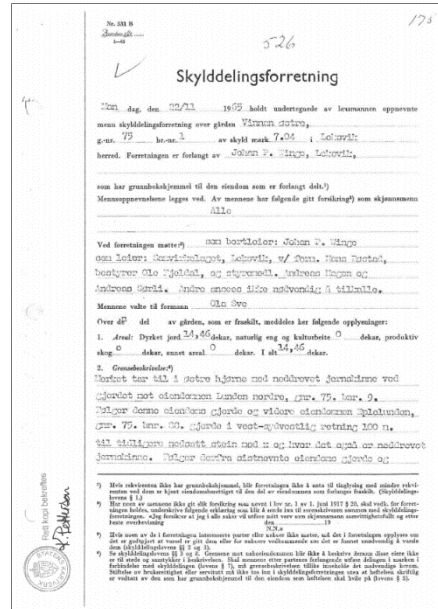
Opplysningene som finnes i matrikkelen er blitt importert fra eldre kart og tidligere eiendomsregistre. For å få en forståelse for kvaliteten på disse opplysningene er det derfor nødvendig å forklare hvordan de er blitt samlet inn.

Skylddelingsforretninger

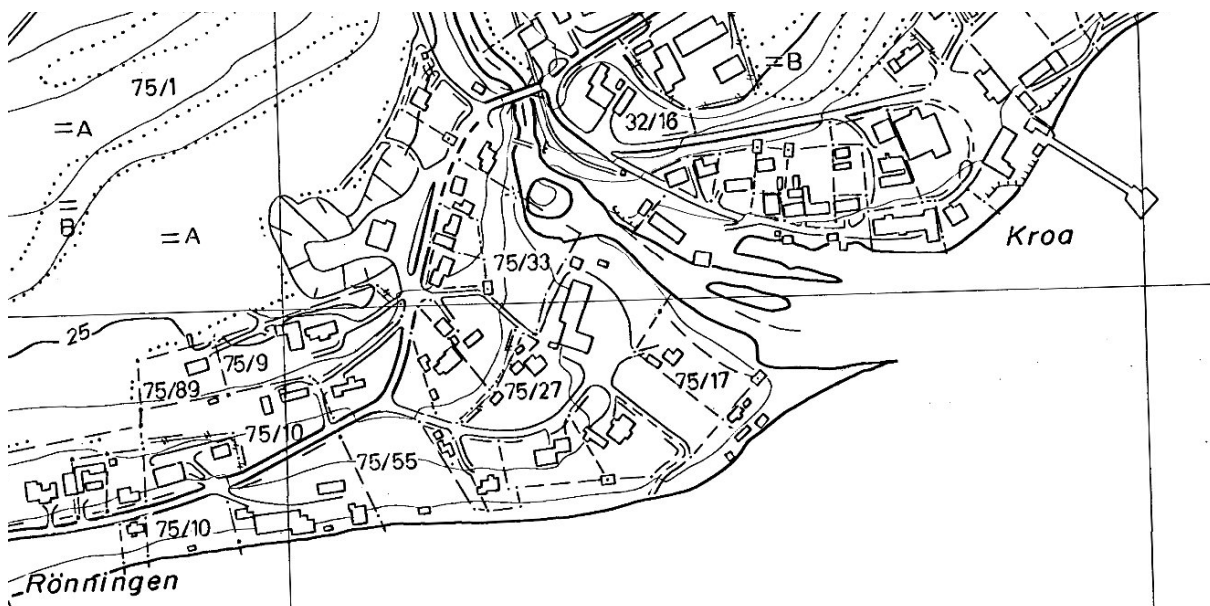
Før i tiden ble eiendom opprettet ved at det ble avholdt skylddelingsforretninger. Grensene ble da gått opp av lekfolk og (i beste fall) målt inn med målebånd. Grensene ble ikke koordinatbestemt slik at de kunne tegnes inn i kart. I de aller fleste tilfellene ble det heller ikke laget noen skisse over eiendommen – grensene ble beskrevet kun i tekst.

Økonomisk kartverk

Tidlig på 1960-tallet ble det påbegynt et nasjonalt program for etableringen av et økonomisk kartverk (forkortet ØK). Kartet skulle inneholde informasjon om eiendom og arealtype. Kartleggingen ble administrert av fylkeskommunenes kartkontorer, mens ansvaret for å kartfeste eiendomsgrensene ble overlatt til jordskifteverket. Kartleggingen foregikk ved at grunneierne merket grensene med hvite signalplater, deretter ble området fotografert fra fly. For å verifisere signalpunktene og for å trekke opp grenselinjene mellom dem, ble det i etterkant foretatt synfaring sammen med grunneieren eller grunneierens stedfortreder. På bakgrunn av denne informasjonen ble det utarbeidet kommunedekkende strek-kart. I tidligere Rissa og Leksvik kommuner ble flyfotograferingen gjennomført i 1965-1966 – kartene ble utgitt noen år senere.



Dokument fra en skylddelingsforretning



Bildet viser et utsnitt av Økonomisk kartverk

I årene etter flyfotograferingen fulgte 13-14 nye år med skylddelingsforretninger. Nyopprettede eiendommer ble dermed ikke koordinatbestemt slik at de kunne tegnes inn i eiendomskartet.

Kartforretninger og målebrev

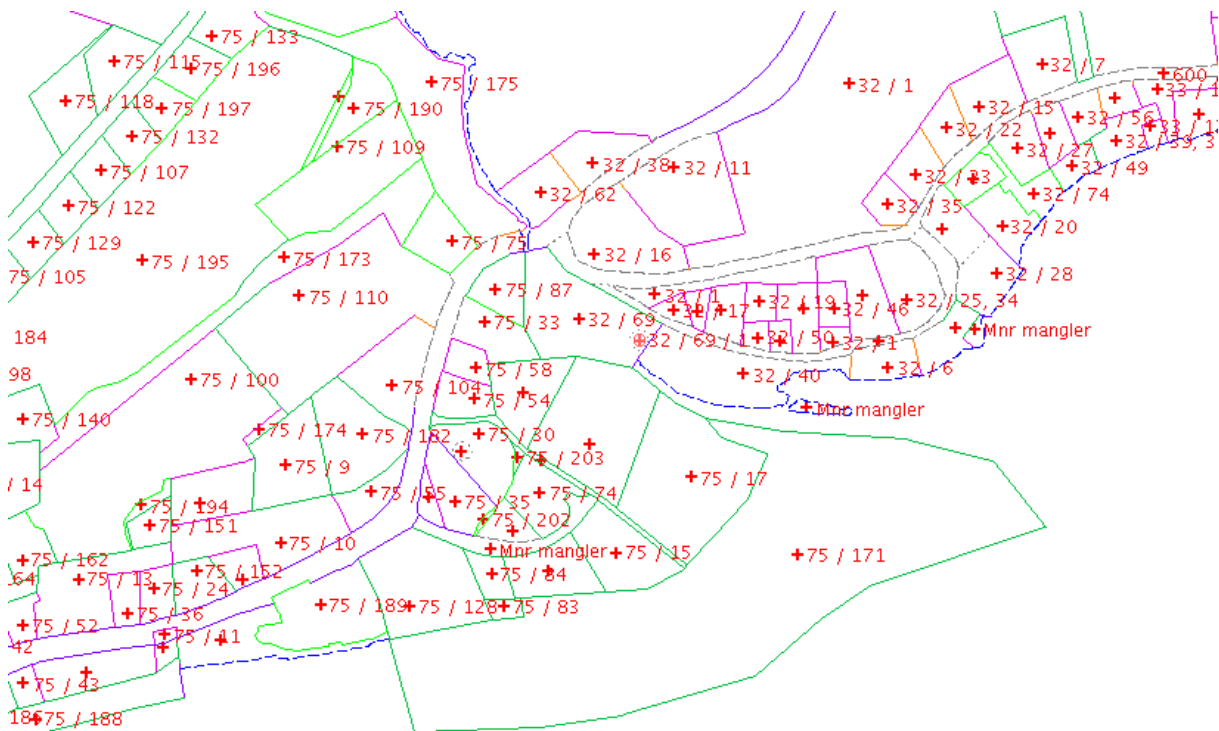
I 1980 ble delingsloven innført. Oppmåling av eiendom ble da en kommunal oppgave. Under oppmålingen (som den gang kalt kartforretninger) ble både gamle og nye grenser koordinatbestemt ved at de ble målt inn med teodolitt/kikkert. Grensene ble inntegnet i målebrevskart.

Digitalt Eiendomskartverk

Tidlig på 90-tallet startet arbeidet med å lage et digitalt eiendomskart (Digitalt eiendomskartverk – forkortet DEK). I DEK ble alle målebrev (både gamle og nye) registrert. Det ble også foretatt en digitalisering av ØK. Det samme ble gjort med jordskifteverkets grensekart, samt med deler av de innmålingene som vegvesenet har vært ansvarlig for.

Matrikkelen

I 2010 ble matrikkelen innført. Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra bl.a. DEK. En av de viktigste forskjellene mellom DEK og matrikkelen er at matrikkelen har fått en opphøyd status. For eiendom som blir opprettet i dag, blir det ikke lenger laget målebrev; eiendommene blir kun registrert i matrikkelen.



Bildet viser et utsnitt av eiendomskartet i matrikkelen

Nøyaktighet og fullstendighet i matrikkelen

Fullstendighet

De fleste av eiendommene som var opprettet i 1965 eller tidligere ble tegnet inn i ØK og vil dermed også finnes i matrikkelen. I all hovedsak vil eiendommer opprettet *etter* 1979 også finnes i matrikkelen.

Men det finnes mange eiendommer som ikke er blitt inntegnet i matrikkelkartet. Typisk for disse er at de ble opprettet i tidsrommet mellom flyfotograferingen i 1965-66 og frem til delingsloven trådte i kraft 01.01.1980. Men det finnes også unntak for eiendommer som ble opprettet før 1965: For eiendommer som var eid av samme person ble ikke nødvendigvis grensene *mellom* disse eiendommene registrert i ØK. Fritidseiendommer ble ofte også utelatt fra registreringen i ØK.

Fiktive avgrensninger

Et stort antall eiendommer er blitt registrert helt eller delvis med en fiktiv avgrensning. Årsaken til dette er at eiendommens beliggenhet har vært kjent for den som ajourfører kartet, mens utformingen av eiendommen har vært ukjent. Eiendom som har *kun* fiktiv avgrensning i kartet blir vist som en sirkel/åttekant – og kan av enkelte bli misoppfattet å være et punktfeste.

Nøyaktigheten til eiendomsgrensene

Stedfestingsnøyaktigheten på grensene i ØK blir vanligvis regnet for å være ± 2 meter, dvs. at grensen i kartet vil kunne avvike med inntil 2 meter fra grensen i marken. Noen ganger viser det seg imidlertid at avviket i virkeligheten er mye større. Ved digitaliseringen av ØK-grensene kan det ha blitt introdusert ytterligere avvik.

Grensene til eiendommer opprettet etter 1979 *skal* ha blitt målt inn med en nøyaktighet på 20 cm eller bedre.

Retting av opplysninger i matrikkelen

Årsaken til at eiendom ikke er inntegnet i kartet, eller er inntegnet med fiktive avgrensninger eller er inntegnet feil i kartet, er altså at grensene ikke var kjent for de som lagde det opprinnelige eiendomskartet og heller ikke har vært kjent for de som oppdaterer og retter feil i matrikkelen i dag.

Kommunene fungerer som lokal matrikkelmyndighet, dette betyr at det er kommunenes oppgave å endre på eller legge til nye data i matrikkelen. Kommunene retter og kompletterer matrikkelen på eget initiativ og etter henvendelser fra grunneierne. Rettingen kan bli utført ved at grenser blir målt opp på nytt i marken eller ved at grensene blir tegnet inn på frihånd på dataskjermen.

Informasjon i matrikkelen skal ha høy integritet og troverdighet. Grunneierne skal være trygge på at informasjon i matrikkelen ikke blir endret uten at de selv har tatt initiativ til det eller at de har blitt underrettet om det på forhånd.

Det må tilslutt påpekes at grenseinformasjon som er registrert i matrikkelen ikke er rettsgyldig – det er det kun grenser som er blitt fastsatt ved rettskraftig dom som er. Likevel vil matrikkelen være en viktig del av dokumentasjonen rundt en eiendom. Rettspraksis knyttet til grensetvister de senere årene viser at beviskraften til informasjon i ØK er økt og

står veldig sterkt. Dette skyldes at ØK har vært tilgjengelig for offentligheten i mange år uten at noen har krevd at feil i kartet blir rettet.

Hva kan du gjøre hvis matrikkelen er feil?

Rekvirere oppmålingsforretning

En oppmålingsforretning er en klarlegging av eiendomsgrensene, hvor grensene blir koordinatfestet med nøyaktighet etter dagens standard. Kommunen har ansvaret for gjennomføringen av oppmålingsforretningene. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

Kreve retting

Dersom du har dokumentasjon på at opplysninger om bygninger, boliger, adresser eller eiendommer er feil, kan du kontakte kommunen og kreve retting etter matrikkelloven § 26. Hvis rettingen gjelder eiendomsgrenser, må naboene være enig med deg. Kommunen, naboer og andre kan også ha dokumentasjon. Det kan være skylddelinger eller annet.

Kreve sak for domstolene

Ved uklarhet, uenighet eller usikkerhet kan man vurdere å få avklart grensene ved domstolene, enten tingretten eller jordskifteretten. Se www.domstol.no.