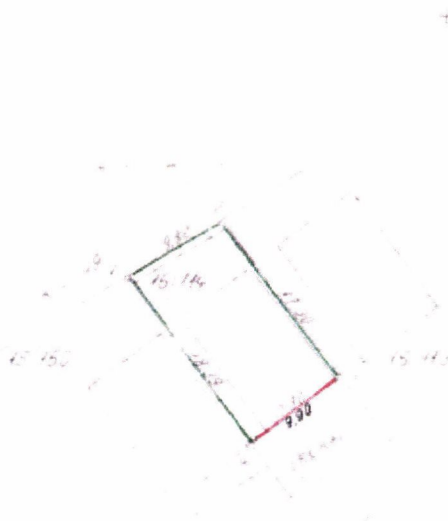


Sletting av grunneiendom

Eiendommen gnr. 15 bnr. 114 ble oppmålt i 1978 og målebrevet tinglyst 15.01.1979. Det ble litt senere oppdaget at det var feil i målsettingen i målebrevet, og rettelse ble gjort 9 mars 1979. Rettelsen ble også tinglyst 19 mars 1979.

I målebrevet fremgår det tydelig at bnr. 114 har en grense i nord mellom bnr. 113 og bnr. 150 som er på 9,82 m. I sør går grensen mellom bnr. 113 og bnr. 150, og eiendommens lengde er her 9,90m (etter rettelsen tinglyst mars 1979). Opplysningene finnes på målebrevet og i gammel grunnbok.

DAGBOKEFØRT	Prtkoll	52	side	12
15 JAN 79 0214	Mjr.nr.	2-966		
SOREN L. JENSEN I	L.nr.	489/76		
KARMSUND				
KARMØY KOMMUNE		DAGBOKEFØRT		
MÅLEBREV		19 MAR 79 0215		
		SOREN L. JENSEN I		
		KARMSUND		
utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning				
over				
gr. nr.	15	bnr.	114	
År 19 78 den 25. nov. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningelov av 18 juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over eiendommen gnr. 15, bnr. 114 av areal 0,02 i Karmøy.				



I 2011 ble det sendt inn søknad om å oppføring av tilbygg/terrasse. Kommunen krevde da at vi innhentet avstandserklæring fra nabo bnr. 150 (nabo mot vest). Slik avstandserklæring ble innhentet og sent kommunen. Søknaden ble da innvilget, arbeidet er ferdig og sluttattest er gitt.

Vi/Eier av bnr. 114 er ikke kjent med at det etter 2011 har skjedd noe tilknyttet grenseforløpet til eiendommen. Eier er heller ikke kjent med at det har skjedd noe tilknyttet grenseforløpet etter oppmålingen i 1978.

Det er derfor med stor undring at vi nå erfarer at kommunen har endret grenseforløpet og redusert bredden på bnr. 114 med 1m, til fordel for bnr. 149.

En slik endring av eiendommens grenser kan ikke gjøres. På kommunens hjemmeside står det følgende:

Du kan kreve å få rettet, endret eller tilføyd opplysninger i matrikkelen (det offisielle eiendomsregisteret). Dette er aktuelt hvis opplysningene er feil eller ufullstendige eller grunnlaget for registreringen er falt bort. Hvis feilen stammer fra andre registre, som for eksempel grunnboken eller folkeregisteret, skal kravet sendes videre dit.

Opplysninger om grenser som er fastsatt i oppmålingsforretning (eller tilsvarende) kan bare rettes med grunnlag i ny oppmålingsforretning.

Vi har gjentatte ganger bedt om dokumentasjon på den endringen som er gjort en gang etter 1979, hvor eiendommens bredde er redusert 1m (i forhold til målebrevet). Slik dokumentasjon foreligger tydeligvis ikke, da kommunens saksbehandler på oppmålingen ikke kan gi oss denne, og «bare» viser til dette ikke er matrikkel-sak men en sak om hjemmelen til bnr. 149. Og at vi må få løst dette med å kontakte Kartverket.

Vi er ikke enige i at saken er en sak om hjemmelen til bnr. 149, men at dette i hovedsak en sak om endring av grensen på bnr. 114. Denne grenseendringen er foretatt uten varsel til eier av 114. I henhold til opplysninger på kommunens hjemmeside om endring av grenser fastsatt i oppmålingsforretning kan slik endring ikke gjøres uten ny oppmålingsforretning.

Vi har vært i kontakt med Kartverket og fagkyndig, og begge bekrefter at det kun er kommunen som kan endre i matrikkelen. Derfor kan det fastslås at den endringen som her er gjort, er gjort av en av kommunens ansatte med tilgang til føring i matrikkelen.

På dette grunnlag kreves det retting, slik at opplysningene i samsvarer med opplysningene i målebrevet.

Vi har også fått en fagkyndig til å se gjennom noe av den dokumentasjon som vi har, som også saksbehandler i kommunen er gjort kjent med. Vi har da fått tilbakemelding på at denne saken ser rimelig opplagt ut.

§ 26. Retting av opplysninger i matrikkelen og sletting av matrikkeleining

Kommunen kan slette ei matrikkeleining fra matrikkelen dersom det ikke lag fore grunnlag for å opprette eininga. Det same gjeld for matrikkeleiningar som fysisk ikkje lenger eksisterer. Dersom eininga er ført inn i grunnboka, kan ho berre slettast fra matrikkelen dersom ho samtidig blir sletta i grunnboka.

Rettingsmuligheten er utdypet i matrikkelforskriften § 10 og KMDs merknader til denne bestemmelsen, og det er bra, for det som står i mf § 26 er ikke helt lett å få tak på. Men i KMDs merknadsnotat ([matrikkelforskriften-departementets-merknader-2021-02.pdf \(regjeringen.no\)](#)) finner du det som trengs fra side 20 og utover.

Der står det blant annet at «Kommunen kan ... rette slike opplysninger etter bestemmelsen her når det blir dokumentert at opplysningene er urette og dette skyldes feil i registreringene eller i vedlikeholdet av matrikkelen, jf. matrikkellova § 26 tredje ledd andre punktum. Eksempler på dette er feil som oppstod når data ble overførte fra oppmålingsprotokollen til matrikkelen eller ved digitaliseringen av økonomisk kartverk eller målebrev. Det er ikke tilstrekkelig å kunne vise til at det ble gjort prosessuelle feil dersom ikke rett faktum lar seg dokumentere.»

I dette tilfellet er saken altså at 15/149 i realiteten ikke eksisterte lenger på det tidspunkt den ble karttilknyttet, dermed skyldes karttilknyttingen en «feil ... i vedlikeholdet av matrikkelen». Rett faktum har dere jo i målebrevet fra 1977, så den delen er helt kurant. Og at bnr. 149 «har» en annen eier enn 15/114 skyldes altså tinglysingssystemet slik det var fram til 1936, det står litt om det i Ot.prp. nr. 9 (1935-1936) s. 21-22:

Under den gjeldende ordning har vi ikke hatt oversiktlige lovregler om de rettsstiftelser som må tinglyses for å få rettsvern og heller ikke om dem som har rettsvern uten tinglysing. Vi har også manglet regler om at den som forlanger noget tinglyst vedkommende en fast eiendom, må ha hjemmel til å rå over den. Alt dette i forbindelse med at dommeren bare har en begrenset undersøkelsesplikt, har ledet til den rettstilstand som av Hagerup (Grundbøgerne s. 50) med nogen overdrivelse er karakterisert slik at hvemsomhelst kan få tinglyst hvadsomhelst på hvilkensomhelst eiendom.

Kommunen kan sannsynligvis slå bnr. 149 sammen med bnr. 114 selv om de (på papiret...) har ulike eiere. Rent matrikkelinformasjonsmessig kan det være en fordel om de gjør det på den måten, men de kan altså også velge å slette den fra matrikkelen (og da selvsagt både fra kartet og registerdelen). De må så sende melding til Tinglysingen for å få den slettet i grunnboka (det står mer om dette i KMDs notat), men det skal altså være grei skuring ettersom det ikke er noen heftelser på bnr. 149.

I perioden 2007-2009 ble kommunenes digitale eiendomskart konvertert over i det nye sentrale matrikkelsystemet, kommune for kommune. Før konverteringen skulle gjennomføres jobbet fylkeskartkontorene med å standardisere og samorde ulik informasjon, blant annet med å få karttilknyttet enheter som lå i GAB, men ikke i kommunens eiendomskart. Det ble tatt ut feilrapporter, og

«Mange av disse feilrapportene ble sendt kommunen for opprettelse. Mange kommuner gjennomførte oppgavene, mens andre haddde ikke muligheter til det. Noen av rapportene ble derfor helt eller delvis gjennomført av fylkeskartkontoret».¹

Arbeidet ble vurdert som et rent teknisk samkjøringsarbeid uten rettsendrende virkning, og grunneierne ble ikke varslet. I ettertid har det vist seg at enkelte av løsningene som ble valgt har fått virkninger man nok ikke hadde tenkt godt nok gjennom før arbeidet ble gjennomført.

I en av forkurs-modulene til Kartverkets matrikkelføringskurs står det da også

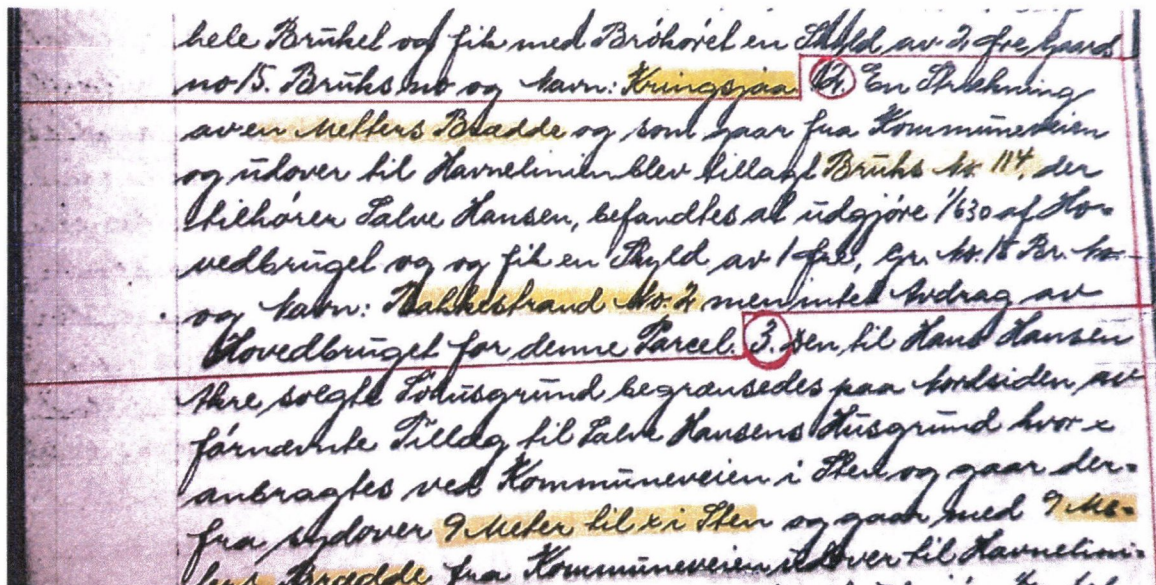
«På forhånd var det utført en del kvalitetsheving av dataene med sikte på at konverteringen skulle kunne gå uten problemer... I ettertid kan det nok stilles spørsmål ved om alt som kommunene i denne sammenheng ble bedt om å gjennomføre faktisk var kvalitetsheving».²

En enhet som ligger i registerdelen av matrikkelen, men ikke i kartet, kalles gjerne «matrikkelenhet uten teig», iblant også omtalt som en «spøkelseseiendom».³ En av følgene av samordnings- og konverteringsarbeidet var at det førte til karttilknytting av en del «spøkelseseiendommer» som ikke lenger eksisterte som fysiske enheter i marka. ...

Utgangspunktet for arbeidet med å samordne informasjonen i GAB og DEK var at Kartverket gikk ut fra at grunnboksregistrerte enheter som ikke var «satt historisk» (markert som utgått) i grunnbøkene måtte antas å være «levende» enheter.

Vi har også vært i kontakt med Kartverket i tilknytning til saken, og fått en forståelse av saken som vi oppsummerer slik:

Eiendommen gnr. 15 bnr. 114 ble skylddelt i 1907. skylddeling og overskjøting ble gjort i en og samme prosess. Året etter ble det lagt til et tillegg på 1m langs hele bnr. 114 vestre side – se utsnitt av skylddelingen av 1908 under. Det står tydelig i skylddelingen at dette ble tillagt bnr. 114.



I punkt 3 er det også referert til tillegget til Salve Hansen (eier av bnr. 114).

Da eier av bnr. 114 lånte penger i 1927, ble det tatt pant i både bnr. 114 og 149 i henhold til panteboka.

115	G. No. 15	Nakre		
	B. No. 114	Bakkestrand		
	Matr. No.	Løbe No.		
	Skyld Mark 0,02 Daler	Ort	Skilling	
No.	Adkomst og Hefelser	Pantebog No. og Folio	Anmerkninger	
1	Regulering av 14 m. lang, 11 m. bred 1907	16-519	716	1. 1. 1907
2	Regulering av 14 m. lang, 11 m. bred 1907	16-519		
3	Regulering av 14 m. lang, 11 m. bred 1907			
4	Regulering av 14 m. lang, 11 m. bred 1907			
5	Regulering av 14 m. lang, 11 m. bred 1907			
6	Regulering av 14 m. lang, 11 m. bred 1907			
7	Regulering av 14 m. lang, 11 m. bred 1907			
8	Regulering av 14 m. lang, 11 m. bred 1907			
9	Regulering av 14 m. lang, 11 m. bred 1907			
10	Regulering av 14 m. lang, 11 m. bred 1907			
11	Regulering av 14 m. lang, 11 m. bred 1907			
12	Regulering av 14 m. lang, 11 m. bred 1907			
13	Regulering av 14 m. lang, 11 m. bred 1907			
14	Regulering av 14 m. lang, 11 m. bred 1907			
15	Regulering av 14 m. lang, 11 m. bred 1907			
16	Regulering av 14 m. lang, 11 m. bred 1907			
17	Regulering av 14 m. lang, 11 m. bred 1907			
18	Regulering av 14 m. lang, 11 m. bred 1907			
19	Regulering av 14 m. lang, 11 m. bred 1907			
20	Regulering av 14 m. lang, 11 m. bred 1907			

Prosessene med tinglysning ble endret da tinglysingsloven kom i 1935. Det som skjedde i 1907 og 1908 må ses i lys av det lovverk som da gjaldt. Det blir ikke riktig å forholde seg til kun til dagens system for de forhold som skjedde i 1907 og 1908.

Kartverket har bekreftet at det er kommunen som må gi tinglysingsmyndigheten melding om en eiendom skal utgå. Det var også etter det vi har forstått slik også i tiden før 1935. I vår sak ser det ut som det ble opprettet en eiendom (bnr. 149), og

kommunen har aldri gitt melding om at denne er et tillegg til bnr. 114 og skal utgå fra grunnboka. Derfor eksisterer denne fortsatt. Kartverket kan ikke la en eiendom utgå, uten kommunen ber om det.

Som den fagkyndige har gjort rede for, har det at det finnes et grunnboksblad på bnr. 149 ført til avvik i konverteringen av DEK og GAB. «Noen» har rettet dette avviket ved å endre grensen til bnr. 114 for å få plassert bnr. 149 i kartet. Her har vi funnet at det er gjort feilføringer i matrikkelen i tilknytning til vedlikehold av denne.

Vi har fått opplyst at begjæring om slik retting skal rettes til kommunen som matrikkelmyndighet og at det er kommunen som matrikkelmyndighet som da tar saken, eller sender den videre.

Vi har også den forståelse at oppmålingen på 70 tallet, har sett på bnr. 114 som også å omhandle bnr. 149. Det er derfor bredden på tomte i målebrevet er det den er, samt at det på målebrevet er angitt at eiendommen på vestre side grenser til bnr. 150 og mot øst til bnr. 113.

Vi har nå dokumentert at i 1908 fikk bnr. 114 lagt til et stykke på 1m. I 1927 tok banken pant i eiendommen, og da ble pantet tatt i både i bnr. 114 og bnr. 149. Da bnr. 114 ble oppmålt i 1978 ble bredden på tomte angitt til å omfatte også tilleggstykket fra skylddelingen fra 1908.

Eiendommen bnr. 114 har i godt 100 år hatt sin grense mot nabo i vest eier av bnr. 150. Kommunen har også i 2011 forholdt seg til samme i saken om tilbygget.

Det settes derfor frem krav om sammenslåing slik at grenseforløpet blir i samsvar med det tinglyste målebrevet etter oppmålingen fra 1978.

Elin Olsen Seldal

Blåbærvegen 35

4270 ÅKREHAMN

957 58 967 (Tore Seldal)

Elin Olsen Seldal