

Begrep og uttrykk innen eiendomsforvaltning

Matrikkelen

Norges offentlige register over fast eiendom, med kart. I matrikkelen ligger informasjon som bygninger, boliger og adresser.

Matrikelbrev

Matrikelbrevet viser alle opplysninger om en eiendom, inkludert bygninger og adresser, som er registrert i matrikkelen. Matrikelbrev kan du bestille hos kommunen.

Matrikelenhet

I matrikkelen (se ovenfor) finnes fem typer matrikelenheter: Grunneiendommer, festegrunner (se "Festetomt" lenger ned), anleggseiendommer, eierseksjoner (se "Seksjonering" lenger ned) og jordsameier. Disse identifiseres med et matrikelnummer. Det består av gårds- og bruksnummer, og eventuelt festenummer (for festegrunner) og seksjonsnummer (for eierseksjoner).

Gårds- og bruksnummer

Forkortes gnr. og bnr. Gårds- og bruksnummer er en eiendoms unike identitet (se "Matrikelenhet" ovenfor). En vanlig måte å skrive en eiendomsbetegnelse på er for eksempel 18/124, der 18 er gårdsnummeret og 124 er bruksnummeret.

Tinglysing

En offentlig registrering av en avtale mellom to eller flere parter, om rettigheter og forpliktelser som angår fast eiendom. De viktigste avtalene som tinglyses er kjøpekontrakter og skjøter (dokumenter som overfører eiendomsrett til fast eiendom) og pantobligasjoner (gjeldsbevis som er sikret med pant i fast eiendom). Tinglysing gir avtalen et rettsvern mot utenforstående. For eksempel kan man tinglyse en veirett på en (annen persons) eiendom. Når det gjøres, kan ikke ny eier av eiendommen slette denne veiretten.

Grunnboken

Et offentlig register over tinglyste dokumenter, vedrørende fast eiendom. Det er et *grunnbokblad* for hver enhet i matrikkelen (matrikelenhet). Betegnelsen grunnbokblad stammer fra tiden da grunnboken ble ført manuelt, og det var et faktisk blad for hvert matrikelnummer.

Skjøte

Dokumentet som overfører fast eiendom til ny eier. Når et skjøte tinglyses får den nye eieren rettsvern for eiendomsretten sin. Det heter da at eieren får *grunnbokshjemmel* til eiendommen, og blir *hjemmelshaver* av eiendommen.

Festetomt

Er en tomt som er leiet ut til den som bruker tomten. Den som eier tomten (grunneier) og den som leier tomten kannes henholdsvis bortfester og fester. Kjøper du en bolig på festet tomt blir du altså eier av boligen, men fester (leietaker) har en eksklusiv bruksrett av tomten

boligen står på. Festeretten sikres rettsvern gjennom tinglysing av festekontrakten. Se for øvrig "Matrikkelenheter" ovenfor.

Seksjonering

En måte å dele opp eierinteressene i en eiendom på, når vanlig tomtedeling er praktisk vanskelig. For eksempel kan en leilighet i en blokk eller rekkehus tildeles eget seksjonsnummer (bli en seksjonsenhet). Den enkelte seksjonsenheten er da knyttet til hver sin leilighet. I tillegg til å eie hver sin seksjon (leilighet) i blokka, vil man eie grunnen i fellesskap. Om ønskelig kan også en del av tomta seksjoneres.

Oppmålingsforretning

Kartlegging/beskrivelser av grenser og rettigheter til fast eiendom. Går videre ut på å merke og måle nye og eksisterende grenser i marka, i tråd med partenes påstander og fremlagte dokumenter. En oppmålingsforretning må rekvireres hos kommunen.

Fradeling

Ved deling av eiendom, blir et areal av en eksisterende eiendom skilt ut (fradelt) og opprettet som en egen eiendom (ny matrikkelenhet). Det må søkes om delingstillatelse til kommunen. Det må deretter gjennomføres oppmålingsforretning når tillatelse til deling er gitt.

Den nye eiendommen tildeles et eget matrikkelnummer; det vil si gårdsnummer og bruksnummer. Den nye eiendommen registreres i matrikkelen og i grunnboka.

Pant

Sikkerhet for et økonomisk krav.

Pengeheftelser

Heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi legges inn under overskriften "Pengeheftelser" i grunnboken. Dette gjelder alle panteretter, boretter, forkjøpsretter, bruksretter med mer. Det spiller ingen rolle for rettsvernet om en heftelse er kategorisert under overskriften "Pengeheftelser" eller "Servitutter"

Servitutt

En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk, noe som kalles negativ servitutt. Servitutter kan tinglyses som en heftelse på eiendommen det gjelder. Eksempel på servitutter er veiretter, hugstretter, fiskeretter og byggeforbud.

Hjemmelshaver

Den eller de personene som er tinglyst som eiere av en eiendom er hjemmelshavere og har grunnbokshjemmel til eiendommen. Hovedregelen er at ingen kan selge, pantsette eller tinglyse andre dokumenter som gjelder eiendommen uten samtykke fra hjemmelshaveren.

Eiendomsgrenser

Noen grenser har man ikke opplysninger om, og da er det i matrikkelen registrert det man

kaller hjelpelinjer (stiplede linjer), for eksempel mot vei, vassdrag, vann og sjø. Dette er ikke grenser.

Eldre grenser utenfor byer og tettsteder (før ca. 1980) kan ha svært varierende nøyaktighet. Slike grenser er som hovedregel ikke innmålt og koordinatfestet. I marka er slike grenser gjerne merket med kors i fjell, røys, kamstål mv. Eldre grenser i byer og tettsteder (etter ca. 1965) er som hovedregel innmålt og koordinatfestet med god nøyaktighet.

Nyere grenser (etter ca. 1980) er som hovedregel innmålt og koordinatfestet med god nøyaktighet enten i kartforretning, oppmålingsforretning eller jordskiftesak. Slike grenser er som hovedregel merket med grensemerker i aluminium.

Hvor nøyaktig en grense er registrert i matrikkelen, vil derfor variere mye og er blant annet avhengig av hvordan og når informasjonen om grensen har oppstått.