

# Kurs i matrikkelføring

Den norske  
eiendomsregistreringens  
historie

---



Kartverket

## Innhold:

Eiendomsregistrering – historisk utvikling	
De tidligste eiendomsregistreringene.....	3
Norges matrikkel .....	3
Grunnboka og dennes rolle ved etableringen av GAB.....	4
Formidling av informasjon fra grunnbok og eiendomsregister .....	4
Skyldverdiene .....	4
Registrering av eiendomsgrenser på landet.....	5
Registrering av eiendomsgrenser i byene.....	5
Registrering av eiendomsgrenser i Finnmark .....	5
Matrikelnummer .....	6
Økonomisk kartverk 1805 – 1818.....	7
Økonomisk kartverk 1960 - 2002 .....	9
Jordskifteretten .....	11
Delingsloven .....	11
GAB .....	12
DEK .....	12
Hvorfor adresser.....	14
Gatenavn / adressenavn i mellomalderen .....	14
Den første kommunale navnsetting.....	14
Retningslinjer for adressetildeling .....	15
Digitalisering av adresseinformasjon .....	15
Adresseprosjektet.....	15
Boligadresseprosjektet .....	15
Bygningsdelen i GAB.....	17
MABYGG – Massivetablering av bygningsregisteret .....	17
SEFRAK .....	18
FREDDY.....	18

## LÆRINGSMÅL

Etter gjennomgang av "Eiendomshistorie" skal du ha en forståelse av:

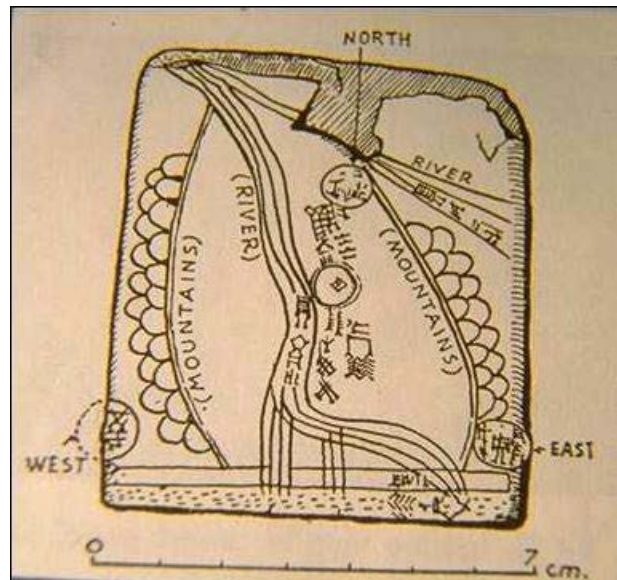
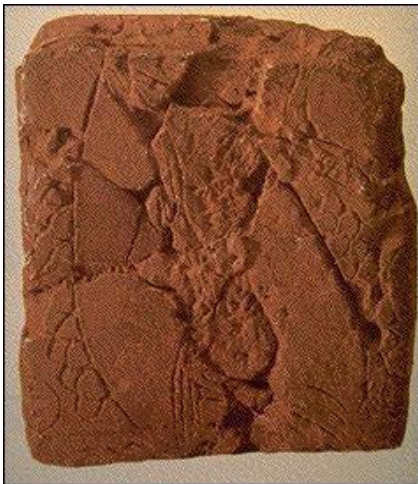
- Historisk utvikling av matrikelinformasjon
- Hvordan data ble etablert før matrikelloven ble iverksatt
- At matrikelinformasjon har ulik kvalitet
- At matrikelen oppfyller kravet til publisitet

# Eiendomsregistrering – historisk utvikling

---

## De tidligste eiendomsregistreringene

Eiendomsregistrering i Norge i ulike former går svært langt tilbake i tid. De tidligste oversiktene skulle først og fremst gi grunnlag for utskrivning og innkreving av skatt. Allerede i Magnus Lagabøtes landslov av 1274 omtales fast eiendom som skattegrunnlag, og en antar at det ble ført lokale opptegnelser over matrikkelenheter slik at kongens menn kunne holde orden på innkreving av skatt og andre ytelser.



*Babylonsk leirtavle, Ga-Sur – 2500 f. Kr, som beskriver en rik manns eiendom, er en av verdens eldste grunneiendomsregistreringer.*

## Norges matrikkel

I 1665 ble det bestemt at det skulle etableres et standardisert register over grunneiendommer på landet, der skatteskylda var den sentrale informasjonen. Registeret inneholdt ikke grenseinformasjon.

I forbindelse med revisjonen av skatteverdiene i perioden 1818–38 ble det etablert en ny landsomfattende matrikkel. «Norges matrikkel» ble ført helt fram til innføring av GAB-registeret (grunneiendom-, adresse- og bygningsregisteret) 1980-2009. Ajourføringen lå imidlertid langt etter, og Norges matrikkel ble derfor ikke brukt som ledd i etableringen av GAB-registeret.

### Grunnboka og dennes rolle ved etableringen av GAB

Grunnboka er et rettighetsregister, men ble i praksis også for store deler av landet det primære eiendomsregisteret fra begynnelsen av 1900-tallet fram til 1980. Da eget grunnboksblad for hver eiendom ble innført i 1848, ble opplysninger om den enkelte enhet samlet på ett blad.

Ved kongelig forordning av 15. mars 1633 ble det påbudt å føre tingbok ved underrettene i Norge. Dagens system for tinglysning av informasjon om fast eiendom, med grunnboka som det sentrale elementet, har utviklet seg fra tingbøkene som ble ført lokalt i det enkelte tinglag. Tinglysningsloven har gitt mulighet for registrering av rettigheter knyttet til eiendommene, slik som hjemmelshaver, servitutter og pengeheftelser. Med unntak for noen av de største byene, var grunnbøkene derfor det eneste brukbare grunnlag for etablering av et moderne eiendomsregister slik dette ble realisert gjennom GAB-registeret fra 1980 og framover. Grunnbøkene ble lenge ført som manuelle protokoller, men i 1988 besluttet Stortinget å føre grunnbøkene som et elektronisk dataregister.

Omleggingen til en EDB-basert grunnbok ble fullført i 1993, og fra da av er Elektronisk grunnbok (EG) Norges offisielle grunnbok.

Med tinglysningsreformen (St meld nr. 13 (2001-2002)) ble ansvaret for tinglysning i fast eiendom overført fra tingrettene og til Kartverket.

### Formidling av informasjon fra grunnbok og eiendomsregister

I 1994 besluttet Stortinget at grunnboka og GAB skulle samordnes slik at opplysningene kunne formidles under ett til brukerne. Dette ble realisert under navnet «Eiendomsregisteret», forkortet til EDR. EDR ble driftet av Norsk eiendomsinformasjon AS (NE), som i denne perioden hadde en monopolsituasjon og var et heleid statlig aksjeselskap under Justisdepartementet.

Fra 2011 er ansvaret for formidling av samordnet informasjon fra grunnbok og matrikkel overført til Kartverket, som har etablert egen formidlingstjeneste (FMT). NE ble da en forhandler på linje med andre forhandlere og ble overført til Nærings- og handelsdepartementet. NE sitt formidlingsverktøy EDR er ikke lenger det offisielle formidlingsverktøyet av samordnet informasjon fra grunnboka og matrikkelen.

### Skyldverdiene

Skyldverdiene ble fastsatt på ulike måter i ulike deler av landet før 1863, f.eks. som skinn, huder, løbel, skippund tunges o.s.v. Mark og øre som angivelse av skylda ble innført ved den siste landsomfattende revisjon av skatteverdiene i perioden 1863–83.

Fram til 1830 ble statsskatt skrevet ut på grunnlag av skyldverdiene, og først i 1886 ble kommuneskatten lagt om til å bli beregnet på grunnlag av inntekt og formue. Etter 1886 fikk skyldverdiene mindre betydning, men helt fram til delingsloven trådte i kraft i 1980 var fastsetting av skyldverdi et sentralt element ved deling av eiendommer på landet.

Skyldverdiene, særlig de fra før 1838, har fremdeles betydning for å fastsette en eiendoms andel i bl.a. jordsameier, felles jakt og lignende, når annet delingstall ikke er angitt.

Skyldverdiene er derfor aktualisert med innføringen av matrikkelloven som åpner opp for å registrere jordsameier.

Selv om skyldverdien ble lagt til grunn for utlegging av skatt, ble arealer i stor grad omsatt eller overdratt uten medvirkning fra det offentlige og uten registrering. Det var derfor lenge betydelige uoverensstemmelser mellom eiendommene slik de var ført opp i matriklene, og deres fysiske utstrekning i marka. Fra 1764 kunne ikke skjøte bli tinglyst uten at det var foretatt en fysisk eiendomsdeling, men det tok likevel lang tid før dette ble gjennomført fullt ut i praksis.

### Registrering av eiendomsgrenser på landet

Helt til delingsloven trådte i kraft i 1980 ble eiendomsdeling på landet i hovedsak gjennomført som skylddeling av tre lekfolk (skylddelingsmenn), oppnevnt av lensmannen. Unntakene var i generalplanområder der kommunen med hjemmel i bygningsloven av 1965 hadde innført kart- og oppmålingsforretning.

Nye grenser ble i forbindelse med skylddelingsforretninger merket i marka, men ofte bare skissemessig opptegnet og beskrevet. Ordningen med lekfolk til å utføre skylddelinger er sannsynligvis hovedgrunnen til at vi har flere grensetvister i Norge enn i land vi vanligvis sammenlikner oss med. Finnmark har, som vi kommer tilbake til nedenfor, inntil 1980 hatt et eget system.

### Registrering av eiendomsgrenser i byene

Byene har lenge hatt en annen ordening enn landkommunene. Reglene for eiendomsregistrering i byene var etablert ved reskripter (*kongelige befalinger rettet til en eller flere bestemte personer eller myndigheter, kunne ha lovs karakter*, Norsk historisk leksikon) og kongelige resolusjoner.

Disse ble etter hvert videreført i bygningslovgivningen som kom omkring 1830 og var spesiallover for den enkelte by. Reglene ble tatt i bruk i Oslo 1828 og i Bergen og Trondheim 1830. Lovene hadde blant annet krav om grensekart i stor målestokk over alle grunneiendommer innenfor byenes grenser. Bygningsloven av 1924 hadde regler om oppmålingsforretning som vilkår for bebyggelse, og plikt til oppmåling ved overføring av eiendomsrett og bortfeste av grunn. For øvrig ble det lagt stor vekt på måling og registrering av byeieendommer som betingelse for rettsvern ved eiendomsoverdragelse. Ved bygningsloven av 1965 ble det innført måleplikt i tettbygd strøk. Kommunene kunne ved vedtekt innføre måleplikten også utenfor tettbygd strøk.

Generelt kan det sies at eiendomsregistrering og eiendomskartlegging i de større byene i Norge lenge har vært på nivå med resten av Europa, mens Norge fram til 1980 stort sett var alene i Europa om å ha en ordening der eiendommer på landet som hovedregel ble beskrevet av lekfolk uten oppmåling og kartfesting.

### Registrering av eiendomsgrenser i Finnmark

Finnmark har i forhold til resten av Fastlands-Norge enkelte historiske, geografiske, kulturelle, befolkningsmessige og næringsmessige særtrekk. Disse særtrekk har medført at fylket skiller seg ut når det gjelder den faktiske bruken av naturgodene og den rettslige reguleringen av denne bruken.

Samene er den etniske gruppen som først kan knytte sin historie til denne regionen. Den samiske bosetningen antas å være minst 2000 år gammel. Navnet Finnmark betyr da også samenes land eller mark. Norsk bosetning på Finnmarkskysten kan trolig dateres til 12-1300-tallet. I første halvdel av 1700-tallet kom det en viss kvensk innflytting til Finnmark.

Grunneierfunksjonen i Finnmark har vært lovregulert siden jordutvisningsresolusjonen kom i 1775. Senere reguleringer skjedde ved jordsalgslov av 1863, 1902 og 1965, og nå Finnmarksloven av 17. juni 2005.

Lovgivning fra andre halvdel av 1700-tallet og senere har bygd på den forutsetning at Kongen (staten) har vært eier av det meste av grunnen i Finnmark. I dag omtales denne grunnen som Finnmarkseiendommen (tidligere kalt "Statens umatrikulerte grunn" i Finnmark) og antas å utgjøre om lag 96 % av fylkets areal.

Jordutvisningsresolusjonen av 1775 gjorde det for første gang mulig å eie privat jordeiendom i Finnmark. Siktemålet var blant annet å legge forholdene til rette for et jordbruk som var mer i pakt med det som embetsmennene mente var rasjonelt og viktig.

I andre halvdel av 1800-tallet falt myndighetenes jordbruksbestrebelse delvis sammen med fornorskningspolitikken. I begge henseender ble det ansett som formålstjenlig å få nordmenn til å slå seg ned som jordbrukere, og enkelte koloniseringstiltak ble iverksatt i den forbindelse. I mange kommuner ble det også innført forbud mot jordsalg, etter sigende av hensyn til skogen og for å unngå språkblending. Et utslag av denne politikken var jordlova og jordsalgsreglementet av 1902, som satte forbud mot salg av jord til andre enn norsktalende. Hvordan forbudet ble praktisert foreligger det få opplysninger om, men det er klare indisier som peker i retning av at bestemmelsene ble anvendt. Formelt stod den ved lag inntil 1965.

Det organet som administrerte jordsalg i Finnmark hadde egne ansatte som sørget for oppmerking og oppmåling av eiendomsgrenser helt fram til 1990. Ved jordsalg ble to systemer for matrikkelnummerering benyttet. I det ene systemet ble det brukt fortløpende matrikkelnummerering som startet på matrikkelnummer 1 i hver enkelt kommune. Dette ble brukt i 11 av 20 kommuner i fylket. I det andre systemet ble det også brukt fortløpende matrikkelnummerering, men i tillegg et løpenummer. Dette ble brukt i 9 kommuner. Hvis det ble fradelt fra en grunneiendom som ikke tilhørte Finnmarkseiendommen, ble det utført på samme måte som i resten av landet, som skylddelingsforretning fra 1909 fram til delingsloven trådte i kraft i 1980. Et unntak fra resten av landet gjaldt matrikkelnummereringen, da ble de to systemene for Finnmark brukt.

Finnmarkseiendommen var umatrikulert og ble nevnt som "Statens umatrikulerte grunn" i Finnmark. I tillegg var det et uensartet matrikkelnummersystem for matrikulert grunn. Da delingsloven trådte i kraft i 1980 ble det krav om at matrikkelnummeret skulle bestå av kommunenummer, gårdsnummer, bruksnummer, eventuelt festenummer og eventuelt seksjonsnummer. I 1979 startet derfor et prosjekt for å få ommatrikulert matrikulert grunn og matrikulere Finnmarkseiendommen. Innen hver kommune ble Finnmarkseiendommen oppdelt i flere gårdsnummer i hver kommune. Mellom gårdsnumrene ble det på kart i målestokk 1:50 000 lagt inn eiendomsgrenser. Grensene ble lagt langs bekker, elver og i rette linjer mellom godt definerte punkt, som for eksempel trigonometriske punkt. De nye grensene skulle ikke krysse frasolgt grunn. Innen hvert gårdsnummer ble Finnmarkseiendommen konsekvent gitt bruksnummer 1. Deretter fikk normalt eldste tidligere matrikulert grunn, innen gårdsnummerområdet, neste ledige bruksnummer. All nymatrikulert grunn fikk tildelt eget grunnboksblad. Tidligere matrikulert grunn fikk påført sitt nye matrikkelnummer - gårdsnummer, bruksnummer (eventuelt festenummer og seksjonsnummer) - på samtlige grunnboksblad. Prosjektet ble fullført i 1985.

Ved registrering i GAB ble gammelt matrikkelnummer ført inn i bruksnavnfeltet; dette for å ha en knytning mellom gammelt og nytt matrikkelnummer. Bruksnavnfeltet i GAB ble kopiert til matrikkelen ved konverteringen i 2007-2009 slik at det fortsatt vil være mulig å finne matrikkelenhetens gamle matrikkelnummer.

### **Matrikelnummer**

Ved matrikelrevisjonen 1863–83 ble det nåværende nummersystem med gårdsnummer og bruksnummer innført for eiendommer på landet. Inntil 1980 kunne byene fastsette sitt eget nummersystem for eiendommer. Det mest vanlige var at gatenavn og husnummer også ble brukt som betegnelse for eiendommene, men det fantes også andre nummersystemer med rodeinndeling og fortløpende nummerering og bruk av bokstaver.

### Økonomisk kartverk 1805 – 1818

I og med at skatteverdien var det sentrale formål for å føre oversikt over eiendommer, ble det lagt langt mindre vekt på å beskrive eiendomsgrensene. Allerede i 1805 hadde imidlertid riksstyret satt i gang en økonomisk oppmåling av landet for å få et sikrere grunnlag for en ny matrikkel.

De økonomiske hensyn skulle "stettes" ved at grensene mellom eiendommer "samt aker, eng etc." skulle angis på kartene. Videre skulle disse arealberegnes.

Etter atskillelsen fra Danmark ble imidlertid oppmålingen stoppet, dels fordi den falt for dyr og dels fordi folk mange steder var imot kartleggingen, som de så på som et inngrep i den private eiendomsretten. Dessuten var en i sterk tvil om kartleggingen kunne være til nytte for fastsetting av skatteverdiene.

Da arbeidet ble stanset var det kartlagt i underkant av 138 kvadratmil i målestokk 1:10 000 i deler av Østlandet og Sør-Trøndelag.



Utsnitt av økonomisk kartverk i målestokk 1:10 000 fra 1806. Eiendomsgrensene fremstilt som røde / oransje / grønne linjer. Matrikelnummer angitt med romertall. Rød firkant markerer gårdsbruk mens trekant markerer husmannsplass. Dyrket mark med skravur og rød tekst for areal. Utmark med symbol for treslag.



*De økonomiske kartene fra 1805 til 1818 ble fremstilt ved hjelp av målebordsmetoden. Bildet viser målebordskartograf på Langfjellet i Nordland 1907.*



## Økonomisk kartverk 1960 - 2002

Først i 1960-årene ble kartleggingen gjenopptatt som et nasjonalt program, med etableringen av økonomisk kartverk for alt produktivt areal under tregrensa. Drivkraften for dette arbeidet var ikke minst bestemmelser i bygningsloven av 1965 om at alle kommuner skulle lage generalplaner, og at det skulle etableres et jordbruksregister. I de første åra ble bare eiendommer over 5 dekar utenfor tettbygd strøk registrert i økonomisk kartverk. Det har ikke vært mulig å lokalisere alle eiendomsgrensene, og et betydelig antall eiendomsgrenser, først og fremst på landet, er fremdeles ikke vist i noe kartverk.

Samtidig med dette programmet ble det igangsatt en landsomfattende renovering og foretting av fastpunktnett med etablering av fysiske bolter i terrenget som utgangspunkt for nøyaktig stedfesting av grensepunkter i kartkoordinater. Nettet har hatt stor betydning for gjennomføring av delingslovens krav om innmåling av eiendomsgrenser.

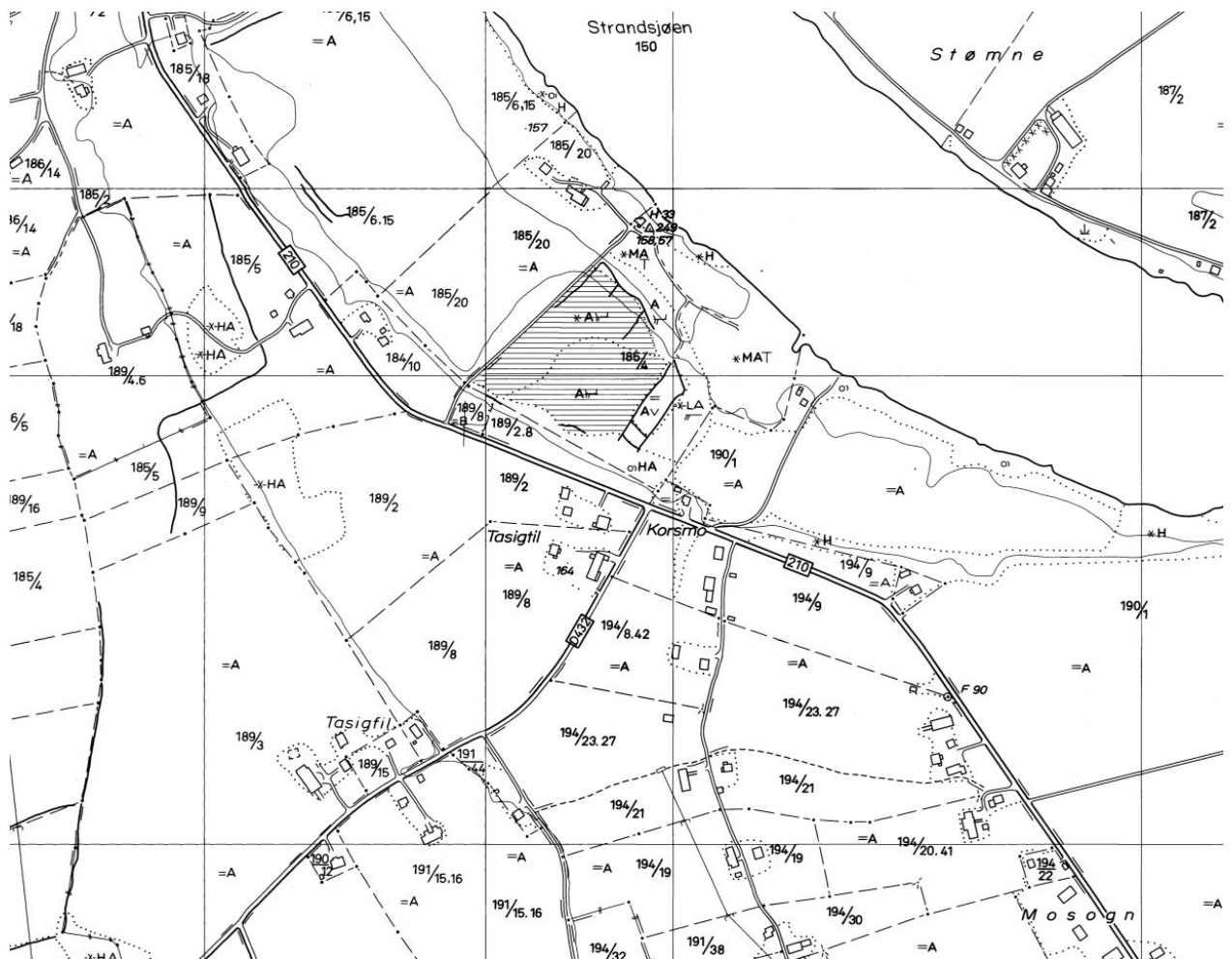
Dessuten har den fotogrammetriske metoden som ble brukt for konstruksjon av økonomiske kart, gjort det mulig å måle inn grenser i utmark til en akseptabel kostnad.

Eiendomsgrensene ble kartlagt ved at det ble lagt ut hvite signalplatter i marka. Signaliseringen ble som regel gjennomført av grunneierne, men det finnes også flere eksempler på at grunneierne ikke var involvert i signaliseringen. Deretter ble områdene flyfotografert. Signalpattene ble synlige i flybildene, og for å verifisere signalene ble synfaringen ofte foretatt sammen med grunneier eller representant for denne (men også her er det flere eksempler på at grunneier ikke var representert på noe vis). I forbindelse med synfaringen ble også grenselinjene mellom de signalerte punktene lagt inn på baksiden av flyfotoet samt at matrikkelnummer ble påført. Hvilket grensemerke som sto i det signalerte punktet ble også notert. Med grunnlag i dette ble eiendomsgrensene på økonomisk kartverk konstruert. Grovt sett for hele landet ble 50 % av eiendomsgrensene signalert.

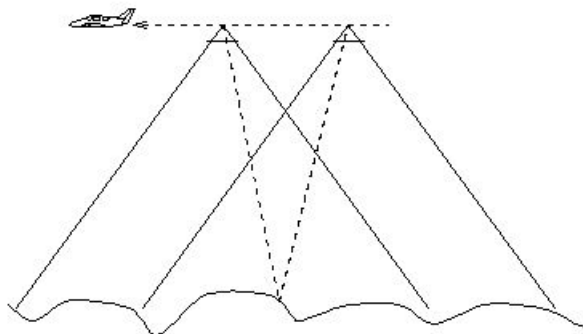
Vanligvis regnes nøyaktigheten til grensene kartlagt med denne metoden til å være +/- 2 meter. Størstedelen ble kartlagt i målestokk 1:5000. I noen områder er kartmålestokken 1:10 000, og i disse områdene er antatt nøyaktighet +/- 4 meter. Kvaliteten på sluttresultatet er avhengig av blant annet om grunneierne var involvert og hvor grundig grunneierne evt utførte signaleringen slik at i enkelte områder kan nok nøyaktigheten være dårligere enn antatt, og det ble også gjort feil. Noen slike feil skyldes at ikke alle grensemerker ble funnet, ikke alle merker ble tatt med på grunn av manglende kunnskap hos de som arbeidet med dette, manglende vilje fra grunneier og feiltolkninger. Det ble også lagt mindre vekt på å registrere grenser mellom grunneiendommer som på tidspunktet for kartleggingen var eid av samme person.

Kartleggingen omfattet eiendomsgrensene på land. Eiendomsgrenser i sjø og vassdrag inngår som regel ikke i økonomisk kartverk (ØK).

Nederst på ØK-kartbladene står det at grenseinformasjonen ikke er rettsgyldig. Dette er dermed tekst som ikke kommer frem om en ikke har tilgang til hele kartbladet (slik som på eksempelet nedenfor), eller en henter grenseinformasjonen f.eks. gjennom elektroniske løsninger. Rettspraksis knyttet til grensetvister de siste årene viser at beviskraften til informasjonen i Økonomisk kartverk, som nå i praksis er konvertert inn i matrikkelen, er økt og står veldig sterkt. Dette fordi den har vært tilgjengelig i et offisielt eiendomsgrensekartverk gjennom mange år uten at noen har krevd informasjonen rettet, og fordi retten legger til grunn at eierne var involvert og aktivt deltakende da informasjonen i sin tid ble innhentet, noe vi ovenfor har beskrevet langt ifra alltid var tilfellet.



Utsnitt av økonomisk kartverk fra 1972 i Grue. Utsnittet viser deler av samme område som i bilde 2. Eiendomsgrenser som langstiplede linjer og eiendomsident er påført kartet.



Økonomisk kartverk ble fremstilt ved hjelp av fotogrammetrisk kartlegging. Fra fly ble det tatt vertikalbilder med overlapp.



*I et mekanisk stereoinstrument ble opptakssituasjonen fra flyfotograferingen gjenskapt, og gjennom et okular kunne man se med hvert øye på hvert sitt bilde og således få en tredimensjonal oppfatning av terrenget. I okularet så man et målemerke i "terrenget". Ved hjelp av mekaniske overføringer kunne målemerket flyttes i "terrenget", og det var også mekaniske overføringer til et tegnebord med en folie og en blyant som fulgte bevegelsene til målemerket. På dette viset ble kartet konstruert på folien. På bildet er tegnebordet erstattet med en datamaskin.*

### Jordskifteretten

Den første særloven om utskifting kom i 1821. Stort sett ble utskiftingene etter denne loven utført uten kart og fagmessig oppmåling. Rundt 1860 kom en ny jordskiftelov, og Jordskifteverket ble opprettet. Alle grenser som Jordskifteverket merket ble oppmålt, og kart over grensene ble produsert. I den første tiden var det utskiftingssaker Jordskifteverket tok. I ny lov av 1934 kom grensegang som egen sak for Jordskifteverket. Både tvist om grenser og usikre grenser kunne reises som egne saker for Jordskifteverket. Etter hvert er sakstypene utvida til å gjelde også andre eiendomsforhold. 1. januar 2002 ble navnet endret fra Jordskifteverket til Jordskifteretten.

### Delingsloven

Delingsloven ble iverksatt fra 1. januar 1980. Loven erstattet skylddelingsloven av 1909. Med delingsloven fikk vi for første gang et landsomfattende og ensarta system for eiendomsregistrering, eiendomsidentifikasjon og eiendomsregister i Norge. Det ble innført oppmålingsplikt ved oppretting av ny grunneiendom og ved oppretting av festgrunn for mer enn 10 år. Oppgaven med å utføre kart- og delingsforretning vart lagt til kommunene. Gårds-, bruks- og festenummer ble innført som matrikkelenhetsidentifikasjon i byene og i Finnmark.

Med delingsloven fikk vi også større fokus på og mer detaljerte regler om grensemerking. Det endelige resultatet fra kartforretning etter delingsloven var målebrevet. Delingsloven hadde følgende bestemmelser om målebrevet: *"Målebrevet er et dokument som angir registerbetegnelse, nøyaktig beliggenhet og grenser for en grunneiendom eller en festgrunn. Målebrevet skal inneholde et målebrevskart som viser grensene og grensemerkene art.*

*Gjelder kartleggingen grensene rundt en grunneiendom eller en festegrunn, skal arealet beregnes og påføres målebrevet."*

Kommunene fikk også gjennom forskrift til loven et ansvar for å legge grensene inn i eiendomskart.

## **GAB**

Delingsloven hadde bestemmelse om at Kartverket skulle føre et register over alle grunneiendommer, all festegrunn og annet som var registrert som egne enheter i grunnbøkene hos tinglysingsmyndighetene. Foruten den offisielle registerbetegnelsen for enhetene skulle registeret inneholde data om disse som var viktige for offentlig planlegging og administrasjon. Registeret skulle også inneholde opplysninger om bygninger og adresser. Registeret fikk navnet GAB der G står for grunneiendom, A for adresser og B for bygninger. Registeret vart utforma som tre registre – grunneiendom, adresse og bygning – som var koblet sammen gjennom såkalt peker (gnr/bnr/fnr).

Første versjon av GAB kom i 1980 og var et rent satsvist ("batch"-) system. Kommunene sendte papirskjemaer til fylkeskartkontorene. Innholdet ble registrert på disketter, som ble sendt til de daværende kommunedatasentralene hver måned. Fordi en ikke hadde noen direkte forbindelse til datamaskinene, måtte brukerne kontrollere i ettertid om innleggingen hadde gått bra. Eventuelle feil måtte rettes ved neste månedskjøring.

I 1982 kom en ny GAB-versjon der det var mulig å oppdatere fra terminal, direkte ("on-line") mot databasen. Dette gav brukerne bedre kontroll med systemet. Feil kunne rettes straks. Driften av registeret omfattet de første årene kun grunneiendoms- og adressedelen. Ajourholdsrutinene til bygningsdelen ble iverksatt fra 1. januar 1983. GAB ble på nytt revidert og utvidet, og ny versjon ble igangsatt i 1991. GAB ble erstatta av matrikkelen kommune for kommune i perioden 2007-2009.

## **DEK**

Kravet til føring av eiendomskart i delingsloven med tilhørende forskrift var vagt, og det var ikke krav om at dette skulle være digitalt. I 1990 startet derfor arbeidet med å etablere digitalt eiendomskart (DEK). Egen instruks for arbeidet ble i 1992 laget av Kartverket i samarbeid med Komiteen for kart og geodata i NKF. Den bygde da på "modell for digitalt eiendomskartverk" fra 1990, utarbeidet av Kommunenes sentralforbund og Kartverket. Senere revideringer har skjedd etter endringer i SOSI-standardene.

Formålet med DEK var å ha et felles informasjonssystem for data om grunneiendommers / festegrunners geografiske beskrivelse for derved å lette tilgjengeligheten for brukerne og totalt sett rasjonalisere arbeidet med innsamling, bearbeiding, lagring, presentasjon, distribusjon og bruk av slik informasjon.

Først og fremst var det eiendomsgrenser fra ØK og målebrev fra kommunene som ble digitalisert. Men etter hvert ble det også supplert med eiendomsgrenser fra jordskiftesaker og kartforretninger som Vegvesenet etter avtale med mange kommuner gjennomførte for egne grenser, og fra krokeringer av ulik kvalitet. DEK innholdt (og matrikkelen inneholder) derfor eiendomsgrenser med varierende kvalitet, fra målte grenser til grenser digitalisert fra krokeringer av dårlig kvalitet. Målet var å få en mest mulig fullstendig DEK, og det førte til at noe av det som ble lagt inn hadde dårlig kvalitet. Men grensene ble kodet med kvalitet slik at det fremgår hvilken målemetode og nøyaktighet grensene har.

Da en av hovedkildene for eiendomsgrensene i DEK er ØK, mangler matrikkelen det meste av eiendomsgrenser i sjø og vassdrag. Kartlagt vann- og kystkontur danner derfor en avgrensning av eiendomskartet. Disse er i matrikkelen kodet som hjelpelinjer og ikke som eiendomsgrenser. Det er likevel viktig å være klar over funksjonen til slike hjelpelinjer. Disse

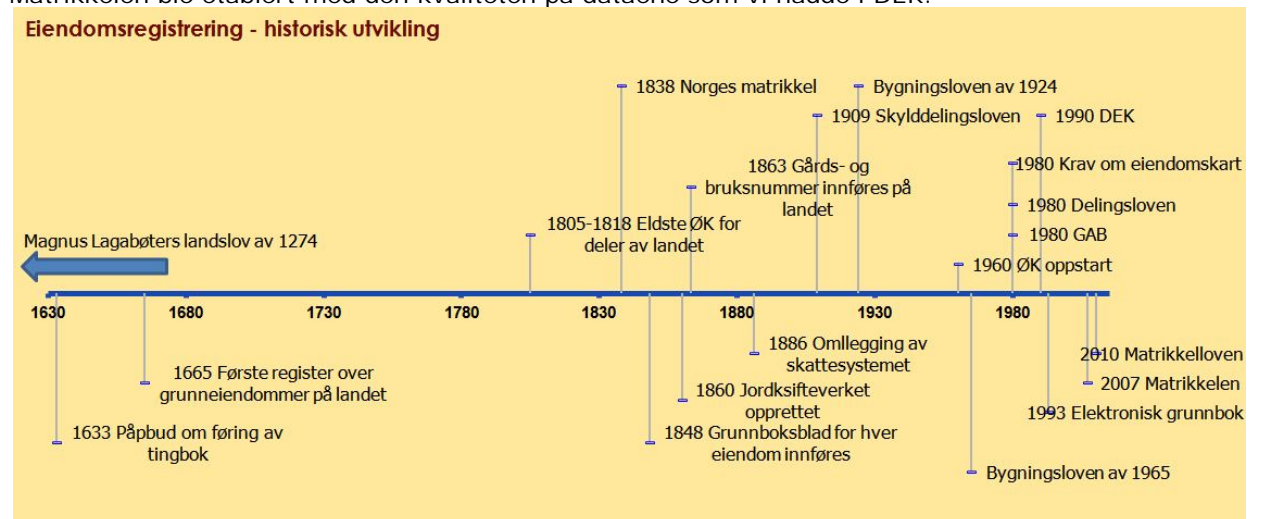
lukker matrikkelenhetene som polygoner slik at areal kan beregnes av systemet, og bygninger og adresser kan kobles til en konkret matrikkelenhetsflate. Hjelpelinjer har derfor i praksis mange av de samme funksjonene som grenselinjer. Bl.a. har de samme betydning som en grenselinje når arealinformasjon fra matrikkelen benyttes til å vurdere konsesjonsspørsmål og beregning av arealbaserte tilskudd, kvoter eller avgifter. Det er også grunn til å peke på at flere visningsløsninger ikke skiller mellom formelle matrikkelenhetsgrenser og hjelpelinjer. Vær også oppmerksom på at hjelpelinjer av mange, både forskjellige fagfolk og lekfolk, oppfattes som formell matrikkelgrenseinformasjon, og kan gi grobunn for nabokonflikter.

Offentlige veier, som manglet koordinatfestede matrikkelenhetsgrenser, fikk generert en korridor langs veien. Disse er kodet som hjelpelinjer i matrikkelen.

For en del matrikkelenheter var det vanskelig, og noen ganger helt umulig, å finne beskrivelse av grensene for deler av eller hele enheten. Instruksen for DEK, og nå matrikkelen, krever omsluttete polygoner. For matrikkelenheter, der grenser manglet, ble det derfor ofte lagt inn fiktive grenser.

Av forskjellige årsaker var det mange matrikkelenheter som helt manglet grenseinformasjon i DEK (vi ser da bort fra punkt feste som pr definisjon ikke består av annet enn et punkt). Disse matrikkelenhetene ble konvertert over til matrikkelen med en åttekant som av mange kalles "sirkeleiendom". Matrikkelen genererer automatisk en "åttekant" som beregnes til ca. 98 m<sup>2</sup>, og dette arealet trekkes fra den omkringliggende matrikkelenheten. Åttekanten kan av den som fører i matrikkelen reduseres eller økes, og dette vil da ha innvirkning på størrelsen også på arealet for den omkringliggende matrikkelenheten. Vær oppmerksom på at en såkalt sirkeleiendom ofte vil ha som virkning at matrikkelen viser at denne har et mindre areal enn hva som faktisk gjelder, samtidig som den omkringliggende matrikkelenheten vises som tilsvarende større enn hva den faktisk er. Se for øvrig informasjon om retting i forhold til begrensninger m.m. knyttet til det å endre en åttekant (NB! Vi vil også her presisere at nye "sirkeleiendommer" (da igjen med unntak av festegrund som punkt ("punktfeste")) ikke lenger er lov å føre i matrikkelen).

DEK ble i perioden 2007 – 2009 konvertert til matrikkelen kommune for kommune. Matrikkelen ble etablert med den kvaliteten på dataene som vi hadde i DEK.



Tidslinje for eiendomsregistrering. Årstall for delingsloven og matrikkelloven er da loven ble iverksatt.

# Adresseinformasjon – historisk utvikling

---

## Hvorfor adresser

Adresser og skilt skal sørge for at alle på en lett og forståelig måte kan identifisere og finne fram til bygninger, boliger og andre objekter eller steder som det er viktig å finne fram til.

Den offisielle adressen er å oppfatte som en beliggenhetsadresse som, kombinert med skilting og kartfesting, skal hjelpe publikum, Posten, utrykningskjøretøy osv. å finne fram til de enkelte adresseenheter. Posten bruker de offisielle adressene med postnummer og postnavn som tilleggsinformasjon. Der leveringsadressen er et postboksnummer brukes som regel ikke den offisielle adressen.

Det er også fra matrikkelen Folkeregisteret henter ut det som i det registeret får status som bostedsadresse.

I alle land, og også i Norge, er befolkningen knyttet til en adresse. Adresser er uunnværlige i folkeregistrering og dermed demografisk analyse. Ved at alle adresser, og dermed personer, er knyttet til forskjellige former for kretsbegrep, kan en lage utvalg og analyser tilpasset formålet. Eksempel på bruksområder er valgmanntall til ordinære valg samt kirkevalg, og forskjellige former for samfunnsplanlegging.

Den offisielle adressen er satt sammen av et adressenavn (vegnavn / områdenavn), adressenummer, og evt. adressetilleggsnavn og evt. et bruksenhetsnummer. I tillegg regnes i dag matrikkeladresse som offisiell adresse. Matrikkeladressen er satt sammen av matrikkelenhetens gårds- og bruksnummer, eventuelt festenummer, pluss et løpenummer hvis det er flere adresser på samme eiendom, og evt. adressetilleggsnavn og evt. et bruksenhetsnummer. (Der det ikke er adressetilleggsnavn, kan kommunen opprette et matrikkeladressenavn).

NB! det er viktig at vi som fagmiljø holder fokus på at alle nye adresser etableres som vegadresser, og at vegadresser også innføres der det i dag er matrikkeladresser.

## Gatenavn / adressenavn i mellomalderen

Offentlig navnsetting av gater og veger var ukjent i eldre tid. Magnus Lagabøtes bylov fra 1276 hadde bestemmelser om hvor breie gatene skulle være, men sa ikke noe om navnebruken. Gatenavna / adressenavna vokste fram av seg selv så å si, på linje med andre stedsnavn. De vanligste orda for gate og plass i mellomalderbyene var "*stræti*", jf. engelsk "*street*" og tysk "*Strasse*".

## Den første kommunale navnsetting

Den kommunale navnsettingen kom opp i første halvdel av 1800-tallet. Bergen var en av byene som var tidligst ute med egen navnekomité. I 1822 ble det satt ned en komité som skulle komme med forslag til «faste Benevnelser paa alle Gader, Smug, Søegaarde og offentlige Pladse, der maatte befindes at have ingen eller ubestemte Navne». I 1859 ble de første navneskiltene satt opp, med gatenavna malt på blikkplater.

I Kristiansand ble navn på gater første gang nevnt av takstnemnda etter bybrannen i 1735. Gatenavn fra 1735 som fortsatt er i bruk, er *Gyldenløves gate*, *Kirkegata*, *Kongens gate*, *Skippergata* og *Østre Strandgate*.

Oslo fikk sin første gatenavnkommité i 1847 (med bl.a. Johan Sebastian Welhaven som medlem), og etter hvert fulgte de andre byene etter. I 1848 ble Vadsø regulert ved kongelig resolusjon, og med det fikk mange gatenavn i byen offisiell status. I 1858 vedtok kommunestyret i Horten navn på 26 gater.

Mer om gatenavn / adressenavn i eldre tid på følgende link:

<http://www.kartverket.no/Documents/Matrikkel/adresse/Adresserogstadnamn2original-1.pdf>.

### Retningslinjer for adressetildeling

Fram til vi fikk NOU 1977:46 manglet sentrale retningslinjer for adressering. Dette førte bl.a. til at det ble utviklet forskjellig, og til dels lite hensiktsmessig, praksis i kommunene. I mange byområder var bl.a. adresse og matrikkelbetegnelse blandet sammen, noe som førte til at mange eiendommer hadde adresse til en annen gate enn den de hadde inngang fra. Adressen var ofte mangelfull, og bruken noe tilfeldig.

Med iverksetting av delingsloven i 1980 og innføringen av GAB ble kommunen definert til å være adressemyndighet og tildelte adresser skulle registreres i GAB. Etter hvert kom også sentrale veiledere for adressering.

### Digitalisering av adresseinformasjon

Adressedelen ble maskinelt etablert med utgangspunkt i adressene som var registrert i folkeregisteret. Av denne grunn var det fra starten av kun med adresser som på det tidspunkt var bebodd. Mange bebodde bygg manglet / mangler veiadresser, spesielt på landet. Disse hadde Folkeregisteret gitt gårds-, bruks-, eventuelt feste- og eventuelt et løpenummer som adresse – matrikkeladresse. Adressene ble overført fra Statistisk sentralbyrå på datafiler. Datafilene inneholdt adresse (både veiadresse og matrikkeladresse), referanse til grunnkrets, skolekrets, kirkesogn og kode for tett/spredt bebyggelse.

Fra et gitt tidspunkt startet ajourholdet fra kommunene, som måtte rapportere endringer i forhold til dette grunnlaget. Oppstart av rapporteringsrutinene skjedde kommunevis ved at aktuell bestemmelse i GAB-forskriften ble iverksatt fra og med et gitt tidspunkt. Kommunene måtte også knytte adressene til riktig matrikkelenhet. Dette skjedde ved at de fikk utlevert lange papirlister, og gårdsnummer, bruksnummer og eventuelt festenummer ble påført manuelt. Dette ble registrert av fylkeskartkontoret. Dermed var driftssituasjonen etablert.

### Adresseprosjektet

I perioden 1996-1997 ble adresseprosjektet gjennomført. Alle adresser ble koordinatfestet og påført knytninger (pekere) til riktig grunneiendom og bygning. Derved oppnådde man to viktige målsetninger: å gi adressene koordinater, og samtidig få påført relasjoner til korresponderende grunneiendom og bygning.

Utgangspunktet var at MABYGG-prosjektet var gjennomført (mer om MABYGG side 17).

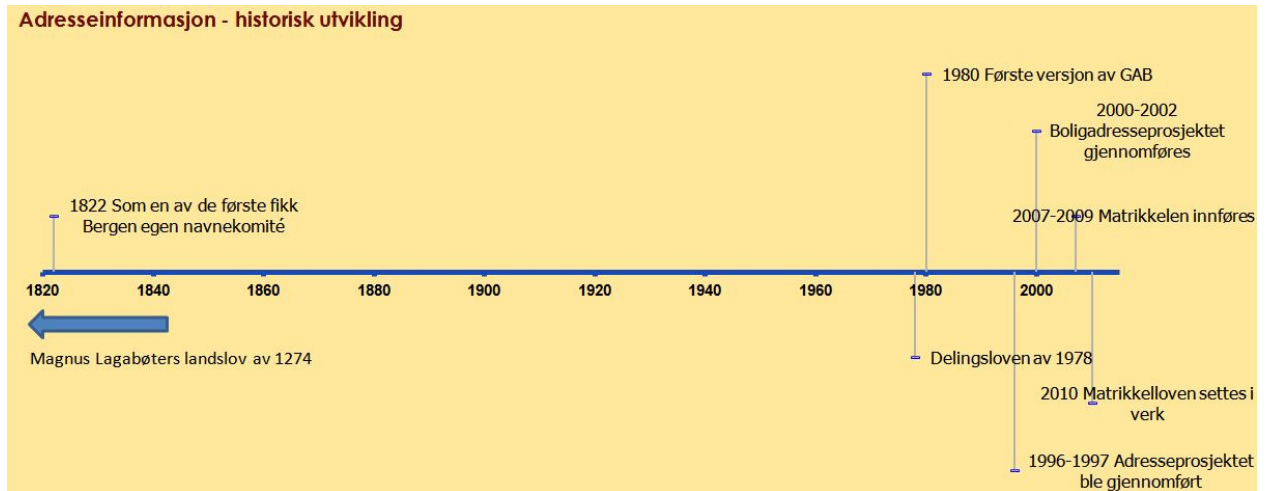
Derved var alle bygninger gitt koordinater. Og siden en adresse praktisk talt alltid er knyttet opp mot en bygning, var dette et perfekt utgangspunkt. Metodikken var en kombinasjon av maskinelle opprettinger og manuelt etterarbeid.

### Boligadresseprosjektet

Boligadresseprosjektet ble startet opp i 2000 og varte ut 2002. Hele boligadresseprosjektets idé var at alle boliger i Norge skulle få en egen adresse. I et moderne samfunn er en egen adresse viktig.

For å kunne gjennomføre framtidige boligtellinger på samme måte som for folketellingen (registerbasert), ble GAB-registeret oppgradert. Samtidig ble det innført et felles

bolignummer i adressefeltet i GAB og Det sentrale folkeregister (DSF), og hver bolig i flerboligbygg ble merket med et adressemerke i dørkarmen. På denne måten etableres det en forbindelse mellom bolig og person. Folke- og boligtellingsen bidro til å knytte forbindelse mellom person og bolig og innhentet relevant boliginformasjon til GAB.



*Tidslinje for adresseinformasjon*



# Bygningsinformasjon – historisk utvikling

---

## Bygningsdelen i GAB

Fra oppstarten av GAB i 1980 og fram til 1983 var det kun eiendoms- og adressedelen som ble registrert. Fra 1983 ble det også iverksatt rutiner for rapportering til bygningsdelen i GAB for alle nye bygg, tilbygg og påbygg. Men fortsatt fantes det ikke data for bygg fra før 1983.

For bygningsdelen i GAB startet man ajourholdsrutinene fra kommunene før registeret var etablert. Begrunnelsen for dette var at Statistisk sentralbyrå hadde behov for data over byggeaktiviteten i Norge, som er en viktig konjunkturindikator. Noe av det som informasjon i matrikkelen (og GAB tidligere) benyttes til i den overordnede samfunnsplanleggingen, er å følge med på nydanning av eiendommer og byggeaktiviteten i landet. Dette er viktig informasjon knyttet til å vurdere den økonomiske situasjonen (økende, minkende eller stabil aktivitet), og som blant annet er en indikator på aktiviteten i bygg- og anleggsbransjen i årene fremover, og også på hvordan privatpersoner oppfatter egen økonomi.

Fra 1980 fram til 1983 ble disse dataene framskaffet av fylkesforsyningsnemndene. De sto også for arealmålingen av byggene, basert på innsendte tegninger. Ved oppstart av disse rutinene ble fylkesforsyningsnemndene lagt ned, og ansvaret og arbeidsoppgavene ble overført til kommunene. Bygningsdataene fra fylkesforsyningsnemnda ble lagt inn i GAB da bygningsregisteret var etablert i 1983. Disse bygningene fikk en egen nummerserie samt at de ble merket med opprinnelseskode "Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda" og en bygningsreferanse. Kartverket var ansvarlig for å lære opp folk i kommunene, og spesielt viktig var arealmålingen av bygningene.

Fylkesforsyningsnemndene skulle etter annen verdenskrig ha kontroll med byggevirksomhet, blant annet fordi knapphet på byggematerialer førte til rasjonering. I arkivene etter nemndene kan det i perioder finnes dokumentasjon på nesten all byggevirksomhet. For Sør-Trøndelag er det bevart saksmapper med bygningstegninger og situasjonskart ordnet på hvert bygg for 1962 – 1977 med en serie registerkort som inngang til materialet. Registrene går tilbake til 1956. I Nord-Trøndelag går serien med byggemeldinger tilbake til 1945 for enkelte kommuners vedkommende, men der er det mindre tegningsmateriale.

## MABYGG – Massivetablering av bygningsregisteret

I perioden fra 1993 til 1995 ble det kjørt et prosjekt i samarbeid mellom kommunene og Kartverket for massivregistrering av bygninger. Det var et landsdekkende prosjekt der alle bygninger over 15 m<sup>2</sup> ble lagt inn i GAB med koordinat, bygningstype og eiendomspeker (gnr/bnr/fnr). Oppdragsgiver var Finansdepartementet gjennom Skattedirektoratet. Det var planlagt å innføre et system for skattlegging av alle bolig- og fritidseiendommer i Norge. Til dette måtte man opprette et register, og B-delen i GAB ble ansett for tjenlig til formålet. Under utvikling av prosjektet ble det bestemt at ikke bare boliger og fritidsbygg skulle registreres, men samtlige bygg over 15 kvadratmeter grunnflate. Dermed var grunnen lagt for opprettelse av et fullstendig bygningsregister for bygninger over 15 m<sup>2</sup> i Norge. Prosjektet kostet over 40 millioner kroner, og ble finansiert ved en ekstrabevilgning over statsbudsjettet.

## SEFRAK

Navnet SEFRAK kommer av "SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner i Norge". Dette er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Det er samlet inn opplysninger om alle bygninger som er eldre enn fra 1900 i det meste av Norge, og for bygninger eldre enn 1945 i Finnmark.

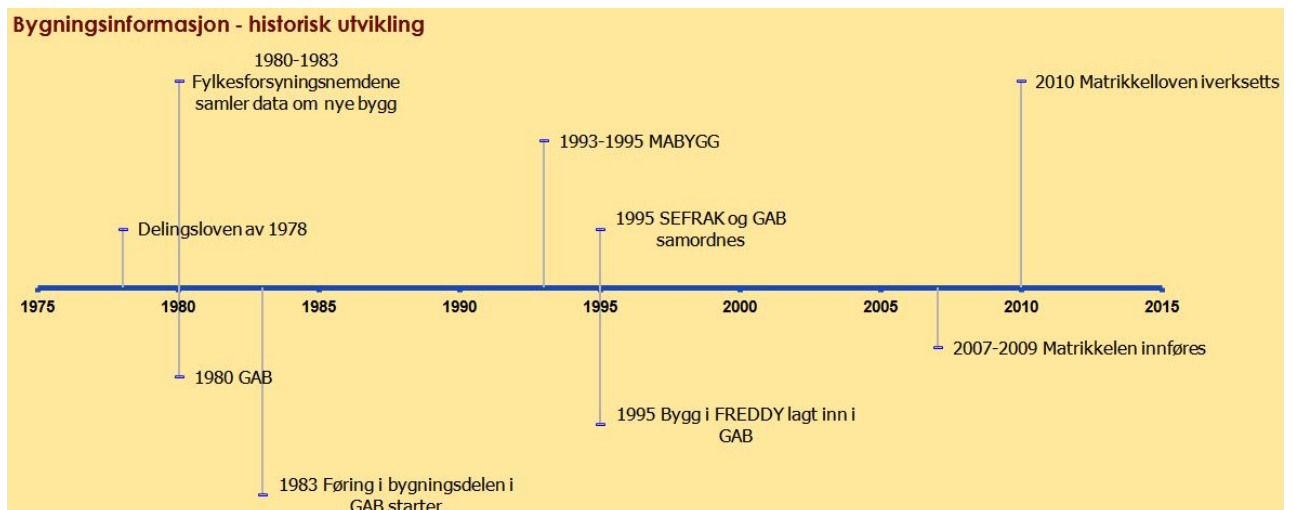
I 1995 ble det inngått avtale mellom Kartverket og Riksantikvaren om å samordne bygningsinformasjonen i GAB og SEFRAK. Dette resulterte i ett felles nasjonalt bygningsregister i Norge, og prosjektet fikk da også navnet Nasjonalt bygningsregister. GAB ble videreutviklet for å motta SEFRAK-data med nye tabeller, funksjoner, skjermbilder og rapporter. SEFRAK-registeret er lagt ned, og GAB, seinere matrikkelen, har overtatt data, funksjoner og brukere.

Sekretariatet ble nedlagt på slutten av 1980-tallet, men navnet lever videre. Navnet gikk etter hvert over til å bli en metodikk for registrering av faste kulturminner "SEFRAK-metoden". Alle bygninger ble oppsøkt, og i tillegg til registreringer etter et standardisert formular ble det tatt fotografier og laget skisse av grunnplanet samt at bygget ble avmerket på ØK. Ansvar for SEFRAK ble etter hvert overført til Riksantikvaren. Registreringene ble utført i perioden fra 1975 til 1995, med Fylkeskonservatoren som utførende enhet. Registreringene ble lagt inn i Riksantikvarens SEFRAK-register. En del ble stedfestet gjennom en digitalisering foretatt av NIT (Norsk Informasjonsteknologi – Nå IBM-Norge). Resten er digitalisert av fylkeskartkontorene på oppdrag fra Riksantikvaren.

En utfordring i dette prosjektet var at de enkelte bygninger i SEFRAK var nå registrert i GAB gjennom MABYGG-prosjektet. Det måtte derfor etableres en link fra GAB til SEFRAK, slik at dataene som var lagret i SEFRAK ble overført til riktig bygg i GAB. Dette skjedde ved en semiautomatisk metodikk, basert på sammenlikning av byggenes koordinater.

## FREDDY

I 1995 ble bygninger som ligger i Riksantikvarens FREDDY-register lagt inn i GAB. FREDDY er et register over middelalderbygninger i tre – bygninger fra før 1537 (reformasjonen). Registeret inneholder ca 2710 bygninger, og ved registreringen i GAB ble bygningene lagt inn med koordinater og referanser.



### Tidslinje bygningsinformasjon

# Publisering av pålegg

---

Matrikkelen oppfyller kravet til publisitet, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) kap. 8.6.3. I dette ligger det at aktører som trenger eiendomsinformasjon ikke skal kunne vise til at de har vært uvitende om opplysninger som på det aktuelle tidspunktet faktisk var registrert i matrikkelen. En måte å ettervise data på er å skaffe et matrikkelbrev som etter utskriftsdato gir grunnlag for framtidig dokumentasjon.

I første omgang er det informasjon om forurenset grunn som publiseres gjennom matrikkelen. Fram til innføringen av matrikkelen i 2010 ble publisering av denne informasjonen løst gjennom å tinglyse den, en løsning Riksrevisjonen pekte på ikke var god.

Gjennom matrikkelen publiseres også informasjon om jordskifte er krevd og at det er inngått avtale om grunnverv.

Det er viktig å merke seg at matrikkelen sin publiseringfunksjon også medfører at f.eks. en person som kjøper en matrikkelenhet får et ekstra kort på hånden i forhold til fremtidige "tvister". Dette kan f.eks. være overfor kommunen som bygningsmyndighet om en bygning er godkjent tatt i bruk, eller overfor nabo om en registrert matrikkelenhetsgrense er den rette eller ikke, når vedkommende kan vise til at matrikkelen ble undersøkt før vedkommende kjøpte matrikkelenheten ved ettervis å legge frem matrikkelbrev, og matrikkelbrevet bekrefter det vedkommende hevder.

Ovenfor er omtalt den økte beviskraften økonomisk kartverk har fått i senere rettssaker. Det er grunn til å anta at beviskraften for informasjon som ligger inne i matrikkelen vil øke ytterligere, bl.a. som følge av publisitetsfunksjonen.

## LÆRINGSMÅL

Etter gjennomgang av "Eiendomshistorie" skal du ha en forståelse av:

- Historisk utvikling av matrikkelinformasjon
- Hvordan data ble etablert før matrikkelloven ble iverksatt
- At matrikkelinformasjon har ulik kvalitet
- At matrikkelen oppfyller kravet til publisitet

## Litteratur

NOU 1999:1: Lov om eiendomsregistrering. Miljøverndepartementet

Ot. prp. nr. 70 (2004-2005): Om lov om eigedomsregistrering. Miljøverndepartementet

Ot. prp. nr. 57 (2006-2007): Om lov om endringer i lov 17. juni 2005 nr. 101 om eiendomsregistrering o.a. Miljøverndepartementet

Paule, Torbjørn 1997: Den økonomiske kartleggingens historie i Norge. Statens kartverk.

Mjøs, Leiv Bjarte og Sevatdal, Hans 2011: Eigedomsvistar og matrikkelsystem. S 151 – 171 i Kart og Plan 3/2011.

Helleland, Botolv 1993: Adresser og stadnamn del 2, Stadnamn i offentlig og privat bruk. Kommuneforlaget.

NOU 1977:46: Adressetildeling

Statens kartverk 2004: RiksGAB registreringsinstruks.

Riksarkivaren 2012: Digitalarkivet

Statens kartverk: Registreringsinstruks for DEK

Statens kartverk 1995: MABYGG sluttrapport

NOU 1997:4: Naturgrunnlaget for samisk kultur

NOU 1994:21: Bruk av land og vann i Finnmark i historisk perspektiv

Elsrud, Lars 2006: Eiendomsgrenser på kart. Kronikk i Nationen

Statens kartverk Finnmark 1981: En kort framstilling av arbeidet med innføring av det landsmatrikulære systemet i Finnmark. Foretatt i perioden 1979-1985.