



DET KONGELIGE  
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Bergen kommune  
Postboks 7700  
5020 BERGEN

Deres ref  
2023 -13302-1

Vår ref  
23/3036-2

Dato  
14. september 2023

### Spørsmål vedrørende umatrikulert sjøgrunn

Vi viser til deres brev 5. juni 2023 med spørsmål vedrørende umatrikulert sjøgrunn og forholdet til matrikkelregelverket og plan- og bygningsloven.

Hovedregelen er at eiere av grunn ned til strandlinjen har eiendomsrett ut i sjøen til marbakken eller til 2 meters dybde målt ved middels lav vannstand. Marbakken er der sjøbunnen tydelig begynner å skrå mot dypere vann. Grensen mellom naboeiendommer vil som hovedregel følge midtlinjen mellom eiendommene ut fra stranda. Eier av strandeendom har imidlertid også visse rettigheter til å utnytte sjøarealet utenfor eiendomsgrensen. Denne retten kalles gjerne «strandretten» og omfatter blant annet retten til atkomst fra sjøen (tilflottsrett) og rett til utfylling eller utbygging i sjøen, herunder bygge ut brygge eller legge ut flytebrygge. Strandeieren har dermed en viss rett til utfylling eller utbygging i sjøen; dvs. at strandeieren kan fylle opp eller bygge utover eiendomsgrensen, og derved utvide sitt eiendomsområde. En eventuell utfylling må respektere naborettigheter og offentligrettslige begrensninger. Strandretten følger av ulovfestet rett. Vi viser bl.a. til Tingsrett (Falkanger og Falkanger) 9. utg. s. 109 flg. for en nærmere beskrivelse av eiendomsgrensene mot sjø.

Utfylling i sjø omfattes av plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav k (vesentlig terrenginngrep) og er et søknadspliktig tiltak, jf. § 20-2.

Dersom det allerede er foretatt en lovlig utfylling, vil berørte hjemmelshavere kunne ha behov for å få klarlagt grensene mellom eiendommene sine. Reglene for dette følger av matrikkeloven § 17 om klarlegging av eksisterende grense m.m. Matrikkelforskriften § 36 inneholder utfyllende bestemmelser. Det følger av matrikkeloven § 6 første ledd bokstav d at det skal avholdes oppmålingsforretning før klarlegging av eksisterende grense kan føres i matrikkelen.

Postadresse  
Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo  
postmottak@kdd.dep.no

Kontoradresse  
Akersg. 59  
www.kdd.dep.no

Telefon\*  
22 24 90 90  
Org.nr.  
972 417 858

Avdeling

Saksbehandler  
Veslemøy Faafeng  
22 24 59 40

Det samme gjelder på stadiet før utfyllingen er gjennomført. Dersom den planlagte utfyllingen strekker seg utenfor den eksisterende eiendomsretten, vil de ytre avgrensningene i prinsippet være uavklart og dermed ubestemt i matrikkelen. Slike avgrensninger må markeres som hjelpelinjer i matrikkelen. En klarlegging utenfor den eksisterende eiendomsretten forutsetter at landmåleren tar stilling til de fysiske forutsetningene for grensedragningen, og om grensedragningen kan berøre andre rettighetshavere. Det gjelder både hjemmelshavere til motstående eiendom, for eksempel på motsatt side av en våg, og rettighetshavere til bruken av det aktuelle sjøområdet. Det vil som oftest være en fordel dersom eksisterende eiendoms- og rettighetsforhold er avklart før utfyllingen skjer, da disse som regel vil være bestemmende for hvordan grensedragningen blir etter utfyllingen. Kommunen har etter omstendighetene adgang til å sette som vilkår for å gi tillatelse til utfylling, at det blir holdt oppmålingsforretning når det er behov for å klarlegge grensene for den eller de matrikkelenhetene som tiltaket gjelder for, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd bokstav a.

Dersom det er aktuelt å endre eiendomsforholdene i forbindelse med utfyllingen, for eksempel fordi utfyllingen krever at det erverves nabogrunn, eller det skal opprettes nye matrikkelenheter på det utfylte arealet, må det søkes om tillatelse om dette på ordinær måte, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m.

Med hilsen

Pål A. Frostad Lorentzen (e.f.)  
avdelingsdirektør

Veslemøy Faafeng  
fagdirektør

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer*