



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Advokatfirmaet Mæland & Co
v/ advokatfullmektig Øyvind H. Lerring

Deres ref

Vår ref

Dato

23/6106-2

12. januar 2024

Klage på vedtak om avvisning - gnr. 60 bnr. 61 i Osterøy kommune

Kommunal- og distriktsdepartementet viser til klage 1. november 2023 over Statsforvalteren i Vestland sitt vedtak 12. oktober 2023 om å avvise klage over kommunens retting av opplysninger i matrikkelen. Vi viser også til Statsforvalterens brev 7. desember 2023 med oversendelse av klagen og deres redegjørelse for saken.

Kommunal og distriktsdepartementet stadfester Statsforvalteren i Vestland sin avvisning av klagen.

Sakens bakgrunn

23. oktober 2013 vedtok Osterøy kommune å gi dispensasjon med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 til bruksendring fra samfunnshus/grendehus til bolig på gnr. 60 bnr. 61. På dette grunnlaget ble bygningstype i matrikkelen for eiendommen endret 13. november 2014 fra samfunnshus/grendehus til bolig.

Ved brev til hjemmelshaver av eiendommen den 6. mars 2023 orienterte kommunen om at endringen i matrikkelen i 2014 var utført på feil grunnlag, og at bygningen på nytt var registrert som samfunnshus/grendehus. Føringen ble gitt virkning fra 2. mars 2023. Kommunen viste til at endringen i 2014 ble gjort på grunnlag av dispensasjonsvedtaket, men at det er krav om innsending av søknad om bruksendring etter plan- og bygningsloven kap. 20. Kommunen opplyste i brevet at matrikkelføringen var et enkeltvedtak som kunne påklages til Statsforvalteren i Vestland.

27. mars 2023 klaget advokatfirmaet Mæland & Co på vegne av hjemmelshaver Trygve Tønnessen på kommunes vedtak om endring av matrikelopplysningene. Det ble blant annet

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

anført at kommunen ikke hadde oppfylt forvaltningslovens regler om forhåndsvarsling samtidig som at kommunens vedtak var mangelfullt begrunnet. Etter klagers oppfatning var eiendommens godkjente bruk uavklart, og det var ikke noe som var til hinder for at den i sin eksisterende form ble benyttet til boligformål.

23. mai 2023 oversendte kommunen klagen til Statsforvalteren i Vestland. Kommunen fastholdt sitt vedtak. Kommunen viste til at den ikke hadde mottatt noen søknad om bruksendring etter at det var gitt dispensasjon, og at dispensasjonstillatelsen var bortfalt fordi det har gått lengre tid enn tre år. Kommunen uttalte bl.a.:

«Kommunen meiner at den endringa som vart gjort etter krav frå klagar i 2016 var feil, jf. matrikkellova § 25, 1. ledd, jf. matrikkelforskrifta § 60. Bygget korkje var eller er lovleg bruksendra til bustad etter plan- og bygningslova sitt regelverk. Dispensasjonsvedtaket som vart gjort i 2013 gav ikkje grunnlag for å endre bygningstypen til bustad i matrikkelen. Kommunen har med heimel i matrikkellova § 26, 4. ledd høve til å rette opplysningar i matrikkelen som er feil, og det er dette ein no har gjort.»

Kommunen erkjente at vedtaket skulle vært varslet til hjemmelshaver, jf. matrikkelforskriften § 10 andre ledd, men at denne feilen ikke hadde hatt innvirkning på vedtakets innhold.

Advokatfirmaet Mæland & Co sendte et oppfølgingsbrev til klagen 22. juni 2023. Det ble bl.a. vist til at bygningen er gammel og at det ikke kan utelukkes at bygningen opprinnelig ble oppført som bolig før den ble tatt i bruk som skole og etter hvert som grendehus.

Ved vedtak 12. oktober 2023 avviste Statsforvalteren i Vestland klagen. Statsforvalteren viste til at retting av opplysninger i matrikkelen ikke er nevnt i matrikkelloven § 46 som en klageberettiget avgjørelse. Statsforvalteren fant heller ikke at den aktuelle rettingen var å regne som et enkeltvedtak etter forvaltningsloven.

Advokatfirmaet Mæland & Co klaget 1. november 2023 på statsforvalterens avvisningsvedtak, og anførte at kommunens beslutning om å endre sentrale matrikelopplysninger for den aktuelle eiendommen, med hjemmel i matrikkelloven § 26 fjerde ledd, var et enkeltvedtak som kunne påklages etter forvaltningslovens regler samt matrikkellovens regler om klage. Det ble videre anført at endringen av matrikelopplysningene for klagers eiendom oppfylte forvaltningslovens vilkår om enkeltvedtak siden vedtaket har betydning for klagers rettigheter og plikter. Matrikelopplysninger om en eiendom er utgangspunktet for den skattemessige klassifiseringen av eiendommen samt ved vurderingen av hva som er tillatt bruk av eiendommen.

Ved brev 7. desember 2023 opprettholdt Statsforvalteren i Vestland sitt avvisningsvedtak og oversendte klagesaken til Kommunal- og distriktsdepartementet for behandling.

Departementets vurderinger

Matrikkelloven inneholder bestemmelser om retting i § 26 fjerde ledd som lyder som følger:

«Andre opplysninger kan rettas av organet som fører opplysningane, dersom dei er feil, ufullstendige, grunnlaget for registreringa har falle bort, eller det ikkje er høve til å behandle dei i matrikkelen. Organet skal rette opplysningane når ein part set fram krav om det og kan dokumentere at det er grunnlag for å rette opplysningane. Kommunen eller sentral matrikkelstyresmakt kan av eige tiltak rette opplysningane når dette har noko vesentleg å seie for matrikkelen som eit einsarta og påliteleg register.»

Departementet legger til grunn at Osterøy kommune foretok en retting av matrikelopplysninger da bygningskode for den aktuelle eiendommen ble endret.

Etter matrikkelloven § 26 femte ledd skal parter som «*retting, endring eller tilføyning har noko å seie for*» underrettes. Det følger videre av matrikkelforskriften § 10 (2) at registrert eier og fester skal gis mulighet til å uttale seg i forkant av føringen.

Matrikkelloven § 46 første ledd regner opp de avgjørelsene som det kan klages på. Etter matrikkelloven § 46 første ledd bokstav h kan det klages på «*avslag på krav om retting av opplysning i matrikkelen, jf. § 26 tredje og fjerde ledd*». Så vidt departementet kan se er det ikke fremmet et krav fra hjemmelshaver om retting av matrikkelen, og det må derfor anses klart at bokstav h ikke kommer til anvendelse. En utført retting er ikke angitt som et klageberettiget vedtak i § 46.

Slik matrikkellovens klageregler er utformet, innebærer oppregningen i matrikkelloven § 46 at de opplistede sakstypene kan påklages uavhengig av om disse regnes som enkeltvedtak i forvaltningslovens forstand eller ikke. Forvaltningslovens regler om enkeltvedtak og klagerett vil i tillegg komme til anvendelse dersom en avgjørelse etter matrikkelloven må anses som et enkeltvedtak selv om den ikke omfattes av § 46. Departementet er enig i Statsforvalterens begrunnelse for at rettingen ikke kan anses som et enkeltvedtak. Hva som er tillatt bruk av en bygning avgjøres etter plan- og bygningsloven, ikke matrikkelloven. Opplysningene om bygningskode i matrikkelen bygger på tillatt bruk etter plan- og bygningsloven, jf. matrikkelloven § 25 og matrikkelforskriften § 60. Matrikkelloven § 25 første ledd lyder slik:

«Kommunen skal tildele bygningsnummer og registrere nye bygninger i matrikkelen samtidig med at det blir gitt byggjeløyve. Fullstendige opplysninger om bygninger og bustader skal seinast vere førde inn når bygningen lovleg kan takast i bruk. Matrikkelen skal dessutan oppdaterast når ei byggjesak medfører at opplysningar i matrikkelen må endrast, eller når kommunen på annan måte får kjennskap til at opplysningane om ein bygning ikkje er i samsvar med dei reelle forholda.»

Vi kan på denne bakgrunn ikke se at det er holdepunkter for at rettingen er å anse som et enkeltvedtak, og legger dermed til grunn at rettingen ikke er klageberettiget.

Det neste spørsmålet som oppstår, er om rettingen må anses ugyldig. Departementet viser her til at det er mulig å omgjøre vedtak som må anses ugyldige, jf. forvaltningsloven § 35.

Det må anses klart at det forelå mangler ved kommunens saksbehandling, vi viser spesielt til kravet om at parter som rettingen har betydning for skal underrettes.

Forvaltningsloven § 41 har en bestemmelse om virkningen av feil ved behandlingsmåten, og lyder som følger:

«Er reglene om behandlingsmåten i denne lov eller forskrifter gitt i medhold av loven ikke overholdt ved behandlingen av en sak som gjelder enkeltvedtak, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold.»

Bestemmelsen gjelder etter sin ordlyd for enkeltvedtak. Til tross for at departementet ikke kan se at det er holdepunkter for å anse rettingen som et enkeltvedtak, bør bestemmelsen anvendes tilsvarende i den foreliggende saken. Slik vi ser det, er det imidlertid ikke holdepunkter for at kommunens saksbehandlingsfeil har hatt innvirkning på vedtakets innhold. Rettingen kan derfor ikke anses for ugyldig. Vi kan etter dette ikke se at vilkårene for omgjøring etter forvaltningsloven § 35 er til stede.

Vi vil på generelt grunnlag påpeke at gamle bygninger kan ha lovlig bruk basert på etablerte forhold fra før bygningsloven ble gjort gjeldende på stedet selv om denne bruken ikke er i samsvar med gjeldende planbestemmelser. En slik etablert bruk må imidlertid ha en viss kontinuitet for å kunne regnes som lovlig i dag. Selv om en bygning ble oppført som bolig, betyr ikke det at bygningen uten videre kan regnes som bolig i dag.

Kommunal- og distriktsdepartementet stadfester med dette Statsforvalteren i Vestland sin avvisning av klagen.

Med hilsen

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

Veslemøy Faafeng
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Kopi

Statsforvaltaren i Vestland