

KMD Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep

0032 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.

Dato:

Sak/dok.: 15/03350-2

18.05.2015

Ark.:

Forslag til endring av matrikkelforskriften - høringsuttalelse

Vi viser til deres brev av 12.02.2015 med oversendelse av forslag til endring av matrikkelforskriften. Frist før høringsuttalelse er 20.05.2015. Nedenfor følger Kartverkets innspill til de fremlagte forslag.

Til kapittel 2 «Tilpasninger til ny jordskiftelov»

Vi har ingen kommentarer til de foreslåtte endringer i matrikkelforskriften §§ 19, 46 og 47,

Endringene er stort sett i samsvar med de forslag arbeidsgruppen fremsatte i sin rapport av 30.09.2014.

Arbeidsgruppen tok også opp andre problemstillinger, blant annet tilfeller hvor kommunene ikke har tilstrekkelig kapasitet eller kompetanse til å føre matrikkelen. Arbeidsgruppen pekte på en mulig matrikkelføring fra Kartverkets side for å bistå og avhjelpe situasjonen for de aktuelle kommuner.

Kartverket har nå startet et pilotprosjekt hvor vi vil inngå avtale med noen kommuner om føring av enkelte sakstyper for disse kommunene. Selv føringen starter opp i august 2015. Gjennom prosjektet vil vi få kunnskap og erfaring for å utrede om og i hvilken grad det er ønskelig og hensiktsmessig at Kartverket skal påta seg oppgaver med føring av matrikkelen i fremtiden.

Til kapittel 3 «Utvidet unntak fra kravet om å opprette festegrunn»:

Det har tidligere vært drøftet å heve arealgrensen og Kartverket antydte i den forbindelse at en subsidiær løsning kunne være å heve grensen til 15 m². Dette var da fundamentert på grensen for søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Vi registrerer imidlertid at det er vedtatt endringer i bygningsdelen av plan- og bygningsloven som gjør at denne arealgrensen ikke lenger er relevant. Arealgrensen i matrikkelforskriften § 30 andre ledd kan følgelig ikke knyttes opp mot arealgrensene i plan- og bygningsloven.

En økning i arealgrensen i matrikkelloven vil redusere informasjonen fra matrikkelen og undergrave de hensyn og formål som er tenkt ivaretatt gjennom disse registrene.

www.kartverket.no

Kartverket ser derfor negativt på trenden om at arealgrensen i matrikkelforskriften § 30 stadig økes og er prinsipielt av den oppfatning at denne arealgrensen burde være 0 m².

Når det gjelder endringen i selve forskriftsteksten om at arealet skal gjelde bebygd areal viser vi til kjennelse LH-2004-56058:

«Statens Kartverk har i sin uttalelse av 1. juli 2004 gjennomgått forvaltningspraksis i forhold til forskriftens punkt 1.4, og i sin vurdering av spørsmålet blant annet uttalt følgende:

[...]

I vurderingen av en innretnings størrelse og fysiske utstrekning vertikalt og horisontalt forstår vi ut fra refererte uttalelser at man skal vektlegge både innretningsens størrelse i seg selv og sett i forhold til hvor stor del av den tjenende eiendom den beslaglegger. Her må det legges til grunn at de aktuelle vindmøllene med sin høyde og rotordiameter i seg selv langt overstiger de terskler som gjennom praksis er lagt til grunn for fastsettelse av kartforretningsplikt.»

Lagmannsretten er enig i tinglysingsdommerens vurdering av at anlegget totalt sett har for store dimensjoner til at det kan likestilles med «transformatorer og liknende tekniske innretninger». Videre legger også lagmannsretten vekt på at avtalen gir NMKT så omfattende rettigheter, med tilsvarende begrensninger for grunneierne og andre, at det er naturlig å betrakte den som en festeavtale hvor kartforretning er nødvendig.

De kostnad[s]messige virkninger av at det må holdes kartforretning, samt panthavers syn på spørsmålet, finner ikke lagmannsretten grunn til å komme nærmere inn på.

Tinglysingsnektelsen blir etter dette å stadfeste.

Slutning:

Tinglysingsnektelsen stadfestes.

Vi mener forslaget til forskriftsendring er dekkende for de tilfeller hvor rettigheten kun gjelder det konkrete bygget, men ikke de hensyn som er nevnt i ovennevnte kjennelse. Slike rettigheter bør derfor også underlegges matrikuleringsplikt.

En vesentlig grunn til matrikuleringskravet er at eiere og rettighetshavere enkelt skal kunne kontaktes av private aktører og offentlige myndigheter når de skal planlegge tiltak i et område.

Sett i lys av at offentlig forvaltning skal legge til grunn den registrerte informasjonen i matrikkelen og denne i økende grad blir digitalisert (matrikkelen er felleskomponent i regjeringens digitaliseringsstrategi i offentlig sektor) står rettighetshavere til rettigheter som ikke omfattes av matrikuleringskravet i § 30 i fare for å ikke bli hensyntatt (nabovarslet) i planer og byggesaker.

Til kapittel 4 «Utvidet adgang til bruk av kontorforretning»:

Innledningsvis vil vi bemerke at dette ikke er en utvidet adgang til å benytte kontorforretning men en presisering av når det kan gjennomføres kontorforretning. I matrikelloven § 34 første ledd andre punktum legges det til grunn at merking og måling ikke er nødvendig for grenser som er tilfredsstillende merket og

koordinatfestet i tidligere forretning eller sak for jordskifteretten. Matrikkeloven § 34 tredje ledd stadfester allerede at det ikke er nødvendig med oppmålingsforretning i marken hva gjelder matrikulering av umatrikulert grunn og registrering av jordsameie, men at det er tilstrekkelig at grensene blir vist på kart godkjent av kommunen for slik bruk.

Vi ser at det likevel kan være en fordel å klargjøre reglene for unntakene for merking og måling av grenser. Nå er unntakene for merking og måling av grenser å finne flere steder i matrikkelregelverket; både i matrikkelovens §§ 10 fjerde ledd og 34 og i matrikkelforskriften §§ 40-42. Flere av departementets gjeldende merknader til matrikkelforskriftens § 41 hører egentlig hjemme som merknad til forskriften §§ 40 eller 42, og vi vil anbefale at man nå ser på helheten i reglene og merknadene for merking og måling av grenser, ikke kun matrikkelforskriftens § 40 som vår høringsuttalelse er knyttet til.

I og med dette nå kan bli en dobbeltlovgivning som står både i loven og forskriften etter en eventuelt revisjon av matrikkelforskriften § 40, så bør man i neste lovrevisjon vurdere å fjerne deler av bestemmelsene i § 34.

Til forslag til ny § 40

Vi mener overskriften til paragrafen bør endres da den kan være noe misvisende. Unntaksbestemmelsen i § 40 gjelder hvorvidt det er plikt til å måle og merke grensene, ikke hvorvidt man kan unnlate oppmøte i marken eller ikke. En part kan alltid kreve å gå ut i marken for å få påvist grensene, i tråd med matrikkeloven § 33 som sier at partene i stor grad styrer saken: «*Oppmålingsforretning går ut på å klarleggje og beskrive grenser og rettar i tråd med partane sine påstandar og framlagde dokument [...]*». Vi mener en lignende ordlyd er bedre: «*Oppmålingsforretning uten krav om merking og måling av grenser*». Man bør i så fall også se på overskriftene for matrikkelforskriftens §§ 41 og 42.

Videre kunne det vært klargjørende å sortere på sakstyper på en noe annen måte. Se vårt forslag til revidert § 40 lenger ned. I forslaget har vi både fjernet, revidert og lagt til aktuelle saker hvor unntak for hovedregelen om merking og måling av grenser er aktuelt i et forsøk på å samle alle unntakene for merking og måling på ett sted.

Med en slik sortering mener vi det vil være lettere å se sammenhengen med matrikkeloven §§ 10 og 34.

Videre i forslaget har vi tatt med et unntak for merking og måling av anleggseiendom hvor det ikke er fysisk mulig å måle og merke, jf. også matrikkeloven § 34 andre ledd og matrikkelforskriften § 29 tredje ledd. Dette er videre utdypet i departementets merknad til matrikkelforskriften § 29.

Når det gjelder departementets forslag til endring av første ledd bokstav a) viser vi til Kartverkets høringsuttalelse til høring av NOU 2014: 16 Revisjon av eierseksjonsloven (s. 6) vedrørende oppmåling av eksklusive uteareal til eierseksjoner:

«[...] Det kan virke som om lovutvalget kobler krav om oppmålingsforretning sammen med krav om entydig merking og måling (ofte referert som «oppmåling» i NOU'en) når man egentlig drøfter kartfesting.

En oppmålingsforretning innebærer ikke alltid at grensene skal måles og merkes, slik utvalget synes å legge til grunn. I matrikkelforskriften § 40 andre ledd er det allerede tatt høyde for den målemetoden utvalget foreslår innført:

«Der uteareal til eierseksjoner er entydig fastsatt med koordinater, og utearealets avgrensning er synlig i terrenget som entydig forlengelse av sameiets bygninger, er det ikke

krav om grensemerking i sammenheng med oppmålingsforretning. Dersom partene ønsker det, kan slik oppmålingsforretning gjennomføres uten oppmøte i marka.»

Vi foreslår at dette bør hjemles direkte i matrikkeloven med et nytt ledd i § 34 med en lignende ordlyd; i oppmålingsforretning som gjelder eksklusive uteareal til eierseksjon er det tilstrekkelig at grensene påvist i tegningsgrunnlaget for seksjoneringsvedtaket (seksjoneringsbegjæringen) legges til grunn. Dette krever også at matrikkelforskriften § 40 andre ledd endrer ordlyd slik at dette gjelder alle uteareal, ikke bare der avgrensingen er synlig i terrenget som entydig forlengelse av sameiets bygninger. [...].

Vi mener altså at så lenge situasjonsplanen i seksjoneringsbegjæringen er av en slik kvalitet at grensene uten videre kan føres i matrikkelen kan alle grenser for eksklusive uteareal føres i matrikkelen uten merking og måling i marken. Dette har vi tatt inn som femte ledd i vårt forslag til revisjonen av § 40.

Til departementets forslag til andre ledd. Med bakgrunn i matrikkeloven § 34 tredje ledd bør det presiseres at kartet landmåler skal utarbeide «som grunnlag for forretningen [skal være] basert på best tilgjengelig offentlig kartverk» også må være godkjent av kommunen for slik bruk, jf. regelen i matrikkeloven 34 tredje ledd. Dette er spesielt aktuelt der kommunen har satt bort gjennomføring av oppmålingsforretninger til andre. Det kan med fordel knyttes en merknad til leddet som sier at kartgrunnlag hentet fra matrikkelen alltid bør kunne regnes som godkjent for slik bruk.

Til departementets forslag til tredje ledd. Dette leddet vil være overflødig med vårt forslag til revisjon av § 40. Her går det frem at merking ikke er nødvendig for noen av tilfellene som er nevnt.

Dette er Kartverkets forslag til revisjon av § 40:

§ 40 Oppmålingsforretning med unntak for merking og måling av grenser

- (1) Merking og måling av grenser i forhold nevnt i matrikkeloven § 10 fjerde ledd kan unnlates.
- (2) Merking og måling av grenser som er tilfredsstillende merket og koordinatfestet jf. matrikkeloven 34 første ledd andre punktum kan unnlates.
- (3) Merking og koordinatfesting av grenser kan baseres på beste tilgjengelige offentlige kartgrunnlaget når det gjelder:
 - a. Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn jf. matrikkeloven § 34 tredje ledd
 - b. Registrering av uregistrert jordsameie jf. matrikkeloven § 34 fjerde ledd
- (4) Merking og koordinatfesting av grenser som gjelder oppretting av ny anleggseiendom kan baseres på reguleringsplan når grensene uten videre lar seg føre inn i matrikkelen jf. matrikkeloven § 11 første ledd. Dette gjelder ikke grensepunkt som lar seg merke og måle.
- (5) Merking og koordinatfesting av grenser for uteareal til eierseksjon kan baseres på situasjonsplanen i seksjoneringsbegjæringen når grensene uten videre lar seg føre inn i matrikkelen jf. eierseksjonsloven § 7
- (6) Landmåler skal utarbeide kart som grunnlag for forretningen. Kartet skal være basert på beste tilgjengelige offentlig kartverk godkjent av kommunen for slik bruk.

I en eventuell merknad til en revidert § 40 kan det presiseres at dersom ingen av partene krever oppmøte i marka, kan oppmålingsforretningen gjennomføres som kontorforretning.

Til kapittel 6 «Hjelpelinjer og hjelpepunkt»

Kartverket er svært skeptiske til å formalisere begrepene «hjelpelinje» og «hjelpepunkt» i forskriften. Videre er vi uenige i at hjelpelinjer og hjelpepunkt er å betrakte som «interne data». Føring av disse kan ikke betraktes som en intern del av matrikkelføringen da resultatet av slik føring vil få betydning for en part når andre myndigheter legger dette til grunn i sin saksbehandling. Dersom forslaget videreføres er vi derfor uenige i at partene ikke skal varsles om endringer.

Vi vil i denne sammenheng vise til regjeringens digitaliseringsstrategi hvor matrikkelen som felleskomponent forutsettes å være en byggekloss som alle offentlige virksomheter kan dra nytte av når de utvikler sine digitale tjenester. Et viktig mål er å bidra til at tjenestene som utvikles blir mer gjenkjennbare for brukerne. I tillegg skal tilrettelegges for gjenbruk av forskjellige data. I digitaliseringsprogrammet er det definert opp både grunndataregistre og løsningskomponenter. Matrikkelen vil være et grunndataregister som har som sin primærrolle at dataene som lagres her skal gjenbrukes av ulike tjenester. Vi mener at departementets høringsnotat ikke tar innover seg dette forholdet når de sier: *«Myndighet som benytter en slik arealberegning i en sak på en måte som er bestemmende for rettigheter eller plikter til private personer, vil etter omstendighetene måtte varsle vedkommende om dette og gi vedkommende mulighet for å korrigere saksbehandlingen. Vedkommende myndighet bør legge til rette for å få registrert de manglende opplysningene om det faktiske grenseforløpet i matrikkelen.»* Vi vet at beregnet areal fra matrikkelen allerede legges til grunn av offentlige myndigheter. Etter dagens regelverk vil flere av disse myndighetene ikke ha hjemmel eller grunnlag for å få registrert faktisk grenseforløp.

For å ta hensyn til dette ønsker Kartverket derfor å gå bort fra disse systemtekniske begrepene og i stedet benevne disse som «uavklart grense». Vi synes dette er et mer dekkende og anvendelig begrep ett «grenseinformasjon mangler». «Uavklart grense» er allerede innført i seeiendom for blant annet å skjerm informasjon om at grenser er kodet som omtvistet, jf. matrikkelforskriften § 39. Alle linjer i matrikkelen som i dag omtales/kodes som «hjelpelinjer» er i realiteten uavklarte grenser, eksempelvis hjelpelinje vegkant, vannkant, tilkobling jordskifte osv. Ved å innføre begrepet «uavklart grense» ville man også i en helt annen grad kunne løse problemstillingen knyttet til at det i dag ikke blir registrert grenser i sjø, vann og vassdrag fordi dette oppfattes som uavklart i matrikkelloven. Pr. i dag er det kun koden «omtvistet» som kan benyttes ved «uavklarte» grenser og da bare om dette er konstatert i oppmålingsforretning. Vi ser for oss at «uavklart grense» kan benyttes i en langt videre utstrekning; både ved krav om retting i matrikkelen jf. matrikkelloven § 26 og i avtale om eksisterende grense jf. matrikkelloven § 19. Dette ville bl.a. bidra til å sikre at vannareal langt raskere kan innlemmes i aktuelle matrikkelenheter uten at disse grensene er endelig fastsatt. For eiendommer som strekker seg ut i sjø hvor naboforholdet er uavklart vil det tilsvarende sikre registrering av matrikkelenheter ut i sjøen. Man vil også på sikt kunne gjøre matrikkelen mer uavhengig av kystkontur. Ordlyden i departementets forslag til revisjon av matrikkelforskriftens § 38 andre ledd bør i tilfelle lyde: «Uavklarte grenser som inngår i oppmålingsforretningen, skal angis». I tillegg bør dette forholdet inntas i matrikkelforskriftens § 10 om retting og § 44 om avtale om eksisterende grense, eller eventuelt som er merknad til disse.

Dette vil etter vår oppfatning i sum være et stort bidrag for å heve kvaliteten på informasjonen i matrikkelen. Ved at det på denne måten gis mulighet til å etablere «felles» linjer i vassdragene (for eksempel midtlinje som kodes uavklart grense) er det også mulig å eliminere vannteiger slik at naborelasjoner faktisk blir ivaretatt, eksempelvis ved uttak av nabolister. Begrepet vil også være mer intuitivt og forståelig for brukere av matrikkelinformasjon. Ved bruk av arealer med matrikkelen som kilde vil man kunne få varsel om at beregnet areal er usikkert fordi det er basert på uavklarte grenser.

Dette forslaget ble presentert for Faggruppe matrikkel den 28. oktober 2014 som en mulig fremtidig løsning. Tilbakemeldingene fra faggruppen var gode og det ble antydnet at dette vil kunne løse svært mange av de utfordringene kommunene har.

Registrering av grenser i sjø/vassdrag ble for øvrig også tatt opp uformelt med representanter fra Olje- og energidepartementet i forbindelse med workshop om fallretter i Oslo den 29. oktober 2014. Fra OEDs side vil et initiativ fra KMD om et møte for nærmere avklaringer rundt dette forholdet, herunder forholdet til vassdragslova, bli imøtesett. Dette ønsket ble for øvrig formidlet til KMD i møtet den 15. desember i fjor.

Før det tas stilling til denne forskriftsendringen vil Kartverket sterkt henstille om at forholdet til vassdragslova og OED avklares.

Dersom «uavklart grense» blir lagt til grunn i det videre forskriftsarbeidet må det også tas hensyn til i kapittel 2 i høringsnotatet «Tilpasninger i matrikkelforskriften til ny jordskiftelov» jf. merknad § 47.

Til kapittel 7 «Andre forslag, diverse presiseringer mv.»

Til forslag til matrikkelforskriften § 27 nytt femte ledd

Kartverket er prinsipielt uenig i at det lages flere unntaksregler fra hovedregelen i matrikkelloven § 10 andre ledd. Det er urovekkende at man uthuler syv av åtte bokstaver i matrikkelloven § 9, i tillegg til matrikkelloven § 10 andre ledd, ved å lage unntaksregler for disse i en forskrift. Vi mener dette i tilfelle krever en lovendring.

Matrikkelen § 10 andre ledd er der for å skape klarhet både i matrikkelen og grunnboken. Det blir ikke mer klarhet ved å lage ytterligere unntaksregler fra en hovedregel. Kartverket mener at utfordringene med matrikkelloven § 10 andre ledd er den varierende kvaliteten i matrikkelen. Utfordringene departementet forsøker å løse med å lage unntaksbestemmelser fra matrikkelen § 10 andre ledd ville ikke vært der om kvaliteten i matrikkelen hadde vært bedre. Virkemiddelet burde derfor heller være å sette fokus på kvalitetsheving fremfor å lage flere unntaksregler. En endring slik departementet foreslår vil bli et tilbakesteg når det gjelder kvalitet og klarhet i matrikkelen fordi man ikke vet hvilken matrikkelenhet en ny matrikkelenhet da blir utskilt fra eller opprettet på.

Kartverket mener derfor sterkt man ikke bør utvide adgangen gitt i prinsipputtalelsen fra Miljøverndepartementet 22. juni 2012 ytterligere.

Kartverket mener også at mye av utfordringene knyttet til kvalitet vil bli løst ved iverksetting av matrikkelloven § 7.

Til forslag til presisering i matrikkelforskriften § 33 andre ledd:

Kartverket er enig i at det ikke bør være nødvendig å ha samtykke fra fester når vedkommende festegrunn overføres ubeskåret fra en grunneiendom til en annen. Det bør likevel presiseres at registrert fester uansett skal ha varsel om oppmålingsforretning som berørt part.

Kartverket er også enig i at gamle grenser ikke trenger klarlegges i egen separat forretning før arealoverføring, men at dette skjer som del i forretningen om arealoverføringen og at det er tilstrekkelig at gammel grense påvises på kart.


Når det gjelder grensejustering er vi enige med departementet i den gamle grensen bør påvises i marka. Det er også slik at samtlige grenser for involverte enheter bør være klarlagt i forretningen om grensejusteringen for å sikre at man ikke overskrider arealgrensene for grensejusteringen. Dette vil også bidra til å øke kvaliteten i matrikkelen.

Kartverket har ikke øvrige merknader.

Med vennlig hilsen
Statens kartverk



Jens Christian Leonthin
Juridisk direktør



Einar Nordengen
seniorrådgiver