

MOTTATT
11 MAI 2015



Statens vegvesen

Samferdselsdepartementet
Postboks 8010 Dep
0030 OSLO

Behandlende enhet:
Vegdirektoratet

Saksbehandler/innvalgsnr:
Marit Gagnat - 22073682

Vår referanse:
2015/019476-008

Deres referanse:
15/1716

Vår dato:
07.05.2015

Kommentarer fra Statens vegvesen om endringsforslag til matrikkelforskriften

Vi viser til brev datert 17. feb. 2015 der dere ber om at våre merknader til matrikkelforskriften sendes dere.

Våre kommentarer er i tre deler:

1. Våre kommentarer til endringsforslag som skal tre i kraft straks (Romertall I)
2. Våre kommentarer til endringsforslag som skal tre i kraft 1. jan. 2016 (Romertall II)
3. Synspunkter på andre forhold som tas opp i rapporten.

1. Våre kommentarer til endringsforslag som skal tre i kraft straks – Romertall I

§ 25 tredje ledd andre punktum skal lyde:

Det kan ikke settes lengre frist enn *tre* år regnet fra tinglysingstidspunktet for opprettelsen av matrikkelenheten.

Våre kommentarer:

Ingen merknad forutsatt at siste del av bestemmelsen blir stående uendret; dvs. den delen som gjelder frister der det opprettes enheter som ikke skal tinglyses.

§ 27 nytt fjerde ledd skal lyde:

(4) Krav om at det skal foreligge tillatelse etter plan- og bygningsloven gjelder ikke når eiendomsutformingstiltaket er en del av et anlegg eller lignende som er unntatt fra krav om søknadsplikt og som er avklart på annen måte gjennom plan, konsesjon, tillatelse eller godkjenning etter andre lover. Øvrige krav til dokumentasjon gjelder. Kommunen skal herunder kontrollere at det foreligger dokumentasjon for at kravet om

Postadresse
Statens vegvesen
Vegdirektoratet
Postboks 8142 Dep
0033 Oslo

Telefon: 02030
Telefaks: 22 07 37 68
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Brynsengfare 6A
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø
Telefon:
Telefaks:

matrikulering er i samsvar med planen, konsesjonen, godkjennelsen eller tillatelsen for tiltaket behandlet etter vedkommende lov.

Våre kommentarer:

Endringsforslaget er en presisering av at SAK 10 § 4-3 også gjelder for eiendomsutformingstiltak som fradeling og arealoverføring, og ikke bare for selve anlegget. Det er greit med en slik presisering.

Det framgår av høringsnotatet at unntaksbestemmelsen også kan anvendes for allerede anlagte tiltak og også omfatter «sideareal til uendret bruk». Det fremgår ikke av forslaget til nytt fjerde ledd hvordan kommunen skal behandle slike saker. Vi foreslår at det tas inn en henvisning til at retningslinjene som gjelder ved matrikulering av umatrikulerte enheter (ML § 13/MF § 31) gjelder tilsvarende ved fradeling i slike saker.

§ 27 nytt femte ledd skal lyde:

(5) Ny grunneiendom, anleggseiendom eller festegrunn kan opprettes i samsvar med matrikkelova § 9 første ledd bokstav b til h selv om ikke alle vilkårene etter matrikkelova § 10 andre ledd foreligger.

Våre kommentarer:

Nytt femte ledd bør også omfatte sakstypen «arealoverføring».

Selv om arealoverføring ikke er konkret nevnt i ML § 10, gjør lovens krav om klarhet seg gjeldene også ved arealoverføring. Det fremgår av høringsnotatet på s. 16 der nytt femte ledd beskrives, at unntaksregelen også skal gjelder «erverv til offentlig vei og jernbane» etter ML § 9 f). Da slike erverv fortrinnsvis skal gjennomføres ved arealoverføring, er det liten tvil om at foreslått unntaksregel også skal gjelde arealoverføring.

Vårt forslag til nytt femte ledd:

(5) Ny grunneiendom, anleggseiendom eller festegrunn kan opprettes i samsvar med matrikkelova § 9 første ledd bokstav b til h selv om ikke alle vilkårene etter matrikkelova § 10 andre ledd foreligger. Tilsvarende kan også arealoverføring som skjer i samsvar med matrikkelova § 9 første ledd bokstav b til h, gjennomføres selv om ikke alle vilkårene etter matrikkelova § 10 andre ledd foreligger.

§ 33 tredje ledd skal lyde:

(2) Det må foreligge samtykke til arealoverføringen fra registrerte eiere og registrerte festere til de matrikkelenhetene som saken får betydning for. Samtykke er ikke nødvendig når rekvisenten har lovlig rett til grunnen, jf. matrikkelova § 9 første ledd bokstav b til f. Samtykke fra registrerte festere er ikke nødvendig dersom vedkommende festegrunn overføres ubeskåret fra en grunneiendom til en annen.

Våre kommentarer:

Forskrift § 33 omhandler Arealoverføring. Dersom tanken er å tydeliggjøre paragrafen der festetomter er involvert, må den klargjøres ytterligere. Endringsforslag til tredje ledd (3) er for såvidt greit, men det er andre presiseringer som er mer påtrengende.

I forbindelse med stripeerverv til offentlig veg, kan det være aktuelt å erverve fra festetomt. Generelt skal areal som avstås til veg og /eller jernbaneformål overføres ved hjelp av arealoverføring, men dette er ikke mulig når arealet er fra en festetomt. Direkte arealoverføring fra et festetomtnivå til et grunneiendomsnivå er ikke mulig. Arealet som skal avstås må først gjøres om til et areal som ligger på grunneiendomsnivå før arealoverføringen kan gjennomføres. Dette kan enten skje ved at festetomten omgjøres til en grunneiendom,

eller festetomten endres/reduseres i forhold til den grunneiendommen den ligger på slik at arealet som skal avstås blir liggende igjen på grunneiendommen. Det er her nærliggende at dette gjennomføres ved grensejustering, men da uten at vilkårene i matrikkelforskriften § 34 tredje til femte ledd gjelder.

Forskriften § 33 skulle vært tydeligere på hvilke prinsipper som gjelder i slike tilfeller og evt. åpne for særregler i § 34 som kan gjelde når grensejustering med tilhørende arealoverføring gjelder erverv av areal til offentlig veg- og/eller jernbaneformål.

Les mer om våre kommentarer til endring og presisering av matrikkelforskriften § 34 under tredje del av våre kommentarer.

§ 40 skal lyde:

§ 40 Oppmålingsforretning uten oppmøte i marka

1. Dersom partene ønsker det kan følgende oppmålingsforretninger gjennomføres uten oppmøte i marka:

- a) der uteareal til eierseksjon er entydig fastsatt med koordinater, og utearealets avgrensning er synlig i terrenget som entydig forlengelse av sameiets bygninger*
- b) matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn*
- c) registrering av uregistrert jordsameie*
- d) omgjøring av festegrunn*

Våre kommentarer:

Greit med en utvidet adgang til bruk av kontorforretning.

Her kan en vel også nevne fradeling av hel teig, forutsatt at grensene til teigen er tilfredsstillende merket og koordinatbestemt i tidligere forretning.

2. Våre kommentarer til endringsforslag som skal tre i kraft

1. jan 2016 – Romertall II

§ 3 første ledd bokstav a skal lyde:

- a) matrikkelenheter, herunder
 - matrikkelnummer, matrikkelenhetstype, samlet fast eiendom
 - hjemmelsforhold, som registrert eiers og registrert festers navn, postadresse og fødsels- eller organisasjonsnummer, kontaktpersonsnavn, postadresse og fødsels- eller organisasjonsnummer
 - areal, grenselinjer og grensepunkt med kvalitetsangivelse
 - hjelpelinjer og hjelpepunkt
 - kulturminner
 - forurensninger i grunnen
 - historikk, bl.a. opplysninger om tidligere oppmålingsforretninger
 - referanser til private avtaler om eksisterende grense
 - avtale eller vedtak om erverv av grunn til offentlig veg eller jernbane
 - framsatt krav om sak for jordskifteretten

Våre kommentarer:

Bra at matrikkelen gir opplysninger om hjelpelinjer og hjelpepunkter.

Ny overskrift § 7 skal lyde:

§ 7 Matrikelnummer *mv.*

Ny § 7 sjuende og åttende ledd skal lyde:

(7) Opplysninger om areal, grenselinjer og grensepunkt skal beskrives med angivelse av opplysningenes kvalitet og pålitelighet.

(8) Alle eiendomsteiger skal oppgis som sluttete polygoner, om nødvendig ved bruk av hjelpelinjer og hjelpepunkt. Hjelpelinjer og hjelpepunkt angir at vedkommende grenseforløp er ukjent.

Våre kommentarer:

Punkt 8 bør presiseres ytterligere om at hjelpelinjer skal brukes der polygon lukkes uten at det har vært avholdt oppmålingsforretning eller annen tilsvarende sak.

§ 10 andre ledd skal lyde:

(2) Registrert eier og registrert fester skal underrettes om føringer som gjelder en matrikkelenhet. Hvis føringen gjelder et stort antall enheter, kan underrettingen skje gjennom annonse i lokalavis eller kommunalt informasjonsorgan. Underretting er ikke nødvendig ved føring av hjelpelinjer, hjelpepunkt eller andre interne dataelement.

Våre kommentarer:

I høringsnotatet s. 10 er det gitt uttrykk for at føring av hjelpelinjer for beregning av areal (som antas å omfatte lukking av polygon) «bør skje med stor forsiktighet» og i en del tilfeller medfører plikt til å varsle grunneieren. Dette bør presiseres i forskriften.

19 skal lyde:

§ 19 Frister i saker som ikke krever oppmålingsforretning

(1) Kommunen skal behandle følgende krav om matrikkelføring innen seks uker:

a) sammenslåing av eksisterende matrikkelenheter,

b) referanse til avtale om eksisterende grense,

c) fastsetting av samlet fast eiendom,

d) gjennomført sak for jordskifteretten og andre rettsinstanser.

Det samme gjelder krav om retting, endring eller tilføyning av opplysninger i matrikkelen mv. som ikke krever oppmålingsforretning.

(2) Krav fra jordskifteretten om arealoverføring, oppretting, sammenslåing eller sletting av matrikkelenhet mens sak for jordskifteretten pågår, skal matrikkelføres innen to uker. Det samme gjelder matrikulering av umatrikulert grunn og registrering av uregistrert jordsameie.

(3) Fristene regnes fra kravet er mottatt til matrikelbr

ev er utstedt eller annen underretning om føringen er gitt. Fristene kan forlenges i

samsvar med § 18 andre ledd.

(4) Kommunen skal føre opplysninger etter §§ 46 og 48 straks meldingen er mottatt.

(5) Dersom kommunen oversitter *fristene*, skal eventuelt gebyr for matrikkelføringen avkortes med en tredjedel.

Våre kommentarer:

Se våre kommentarer under tredje del når det gjelder kommunens kapasitet og evt. ordning med sentral matrikkelføring.

§ 33 andre ledd skal lyde:

(2) Gjelder oppmålingsforretningen arealoverføring mellom matrikkelenheter med ulike registrerte *eiere*, skal det i tillegg foreligge erklæring om eiendomsoverdragelse av det areal som overføres. *Ved arealoverføring som endrer festegrunn som er festet bort, må det foreligge festeavtale om dette.* Erklæringen eller *festeavtalen* skal inneholde opplysninger om kjøpesum og verdi som kreves for beregning av dokumentavgift. Krever arealoverføringen samtykke etter jordlova § 12, konsesjon etter konsesjonsloven eller egenerklæring om konsesjonsfrihet skal delingssamtykke, konsesjon eller egenerklæring følge erklæringen om eiendomsoverdragelse. Ved eiendomsoverdragelse av areal til offentlig veg- eller jernbanegrunn er det tilstrekkelig at eiendomsretten stadfestes med egenerklæring, jf. matrikkellova § 24 fjerde ledd. Før matrikkelføring av eiendomsoverdragelse som ikke registreres i grunnboken, skal kommunen kontrollere at overdragelsen ikke rammes av delingsforbudet i jordlova eller trenger konsesjon, jf. konsesjonsloven § 15. *Dersom partene ønsker det, er det tilstrekkelig å påvise eksisterende grense på kart.*

Våre kommentarer:

Denne paragrafen er utydelig når det gjelder festegrunn. Se ellers våre kommentarer under § 33 under Romertall I.

3. Synspunkter på andre forhold som tas opp i rapporten

Sentral matrikkelføring når lokal matrikkelfører (kommunen) ikke har kapasitet

Arbeidsgruppa påpeker at dersom kommunen ikke har tilstrekkelig kapasitet eller kompetanse til å føre innkomne saker i matrikkelen innen matrikkelforskriftens gitte frister i §§ 18 og 19, bør Kartverket iverksette en ordning for å kunne matrikkelføre på vegne av slike kommuner.

Vegvesenet har erfaring med at kommunene har varierende kapasitet når det gjelder matrikkelføring og at vegsaker ofte nedprioriteres. Vi støtter derfor arbeidsgruppens forslag om at Kartverket iverksetter en ordning for å kunne matrikkelføre på vegne av slike kommuner.

En slik ordning fører til at

- Matrikkelen vil bli mer ajourholdt og at dens troverdighet som landets offisielle eiendomsregister øker.
- Offentlige etater som Vegvesenet på sikt finner alle sine eiendommer i matrikkelen.

Dersom kartverket iverksetter en slik ordning, bør dette fremgå av i forskriften §§ 18 og 19. Det bør fremgå hva som igangsetter en slik overføring.

Avklaring av sanksjonsordninger på manglende føring

Pr i dag er gebyrnedsettelse eneste følge for kommunen dersom føringsfristene oversittes. Når fristen først er oversittet, får det ingen følger for kommunen om saken bare blir liggende. Føring er ikke et enkeltvedtak, og manglende føring kan derfor ikke påklages etter ML § 46. Det kan kanskje påklages med henvisning til at kommunen iflg forvaltningsloven plikter å gjennomføre saken «uten ugrunnet opphold», men dette fremgår ikke av matrikkelloven eller -forskriften. Det hadde vært ønskelig med en avklaring her.

Tolking og presisering av matrikkelforskriften § 34

§ 34. Grensejustering – har følgende ordlyd:

- (1) Ved grensejustering skal dokumentasjonen også omfatte
 - a) skriftlig samtykke om grensejusteringen fra registrerte eiere og registrerte festere til de matrikkelenhetene som saken får betydning for. Ved bruk av fullmektig, må det gå særskilt fram av fullmakten at fullmektigen har adgang til å ta bindende standpunkt til grensejusteringen.
 - b) arealregnskap for involverte matrikkelenheter og overførte arealer, og eventuelt tidligere grensejusteringer
 - c) dokument fra kommunen som viser at grensejusteringen ikke fører til deling av driftsenhet, jf. jordlova § 12 fjerde ledd
 - d) verdianslag for involverte matrikkelenheter.
- (2) Grensejustering skal gjelde eksisterende felles grense.
- (3) Ved grensejustering kan arealet for involverte enheter økes eller reduseres med inntil 5 prosent, men maksimalt 500 m². En enhet kan likevel ikke avgi areal som i sum overstiger 20 prosent av enhetens areal før justeringen. For anleggseiendom kan volumet økes eller reduseres med inntil 5 prosent, men maksimalt 1000 m³.
- (4) Grensejustering skal ikke redusere eller øke verdien på noen av de involverte enhetene med mer enn folketrygdens grunnbeløp.
- (5) Dersom summen av denne og tidligere gjennomførte grensejusteringer etter matrikkellova overskrider arealgrensen i tredje ledd, kan forretningen ikke gjennomføres som grensejustering.
- (6) Det skal foreligge samtykke til grensejusteringen fra registrerte eiere og registrerte festere til de matrikkelenhetene som saken får betydning for. Omfatter matrikkelenheten felles bolig for ektefelle eller registrert partner, skal vedkommende gi sitt samtykke til grensejusteringen. Samtykke er ikke nødvendig når rekvisenten har lovlig rett til grunnen, jf. matrikkellova § 9 første ledd bokstav b til f.
- (7) Vilkårene i tredje til femte ledd gjelder ikke matrikkelenhet som i sin helhet er regulert til samferdselsformål, når justeringen er i samsvar med vedtatt reguleringsplan.»

Det er ønskelig med en presisering/klargjøring i sjette og sjuende punkt (understrekning gjort av oss).

Når det gjelder punkt (7), har Kommunal og moderniseringsdepartementet (KMD) den 23.01.2015 kommet med følgende uttalelse til Ålesund kommune vdr. dette punktet:

«Dersom den ene matrikkelenheten i sin helhet er regulert til samferdselsformål og justeringen er i samsvar med vedtatt reguleringsplan, vil det ikke gjelde noen begrensninger hva angår areal og verdi. Vilkåret i «sin helhet» må tolkes strengt etter sin ordlyd. Dersom matrikkelenheten som får tillagt areal ved en grensejustering, ikke er regulert i sin helhet til samferdselsformål, vil ikke § 34 sjuende ledd få anvendelse.»


Vi forstår uttalelsen fra KMD slik at det er mottakeren av arealet som i sin helhet må være regulert til samferdselsformål for at vilkårene i tredje til femte ledd ikke skal gjelde. Dersom dette er riktig forståelse, bør dette presiseres i forskriften.

I tillegg foreslår vi at punkt (7) endres slik at vilkårene i tredje til femte ledd heller ikke skal gjelde dersom grensejustering mellom en festetomt og en grunneiendom skjer som et nødvendig tiltak for at arealet i ettertid skal overføres til en eiendom som i sin helhet er regulert til samferdselsformål. Vi viser her til våre kommentarer til § 33, tredje ledd under Romertall I.

Endring av føringsinstruks for matrikkelen

Vi forutsetter at føringsinstruksen for matrikkelen endres slik at det samsvarer med forskriftsendringene.

Seksjon for planlegging og grunnerverv
Med hilsen


Gyda Grendstad
Avdelingsdirektør


Marit Gagnat