



STAVANGER KOMMUNE



Det Kongelige Miljøverndepartement  
Postboks 8013 Dep

0030 OSLO

Kultur og byutvikling  
Oppmåling

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger  
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23  
Telefon: 04005. Faks: 51507027  
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no  
www.stavanger.kommune.no  
Org.nr. NO 964 965 226

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE  
JPL-06/5077

ARKIVNR.  
064 &00

JOURNALNR.  
39456/06

DATO  
11.07.2006

HØRINGSUTTALELSE TIL FORSKRIFT ANG. LOV OM  
EIENDOMSREGISTRERING (MATRIKKELFORSKRIFTEN) FRA  
STAVANGER KOMMUNE.

Viser til høringsbrev datert 31.03.2006 fra DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT.

Stavanger kommune, som også har gitt uttalelse via medlemskap i Storkommunegruppen (SKG) for kart og oppmåling, vil i tillegg til fellesuttalelsen her komme med detaljerte kommentarer til forskriften

Med hilsen

Jan Petter Larsen  
konst. oppmålingssjef

vedlegg: høringsuttalelse fra SKG (storkommunegruppen)

notat fra adv.firma Bull & Co

imatrielle rettigheter

notat fra Smith Grette Willw

avtale om datautveksling og rettigheter til salg av Gab-data ( Oslo, NE og SK )

## **Høringsuttalelse til Miljøverndepartementet ang utkast til forskrift til lov om eiendomsregistrering**

Høringsfristen for uttalelsen til forskriften for matrikkelloven er 1. august 2006.

Miljøverndepartementet tar sikte på at loven med forskriften skal iverksettes 01.01.2007.

Dette var en prosess som startet med utredning fra et lovutvalg oppnevnt i 1996 og som ble til NOU 1999:1.- Lov om eiendomsregistrering.

Dette har igjen vært det bakenforliggende hoveddokumentet til ny Lov om eiendomsregistrering som ble vedtatt i 2005, vel 6 år senere. Om dette indikerer at det er blitt gjennomført store forandringer eller om lovarbeidet kun er nedprioritert, vites ikke.

Det er også spesielt at det ikke er noen områder innen kommunal forvaltning som har færre klager iht saksmengde, enn det Delingsloven har og har hatt, noe som burde blitt vektlagt i større grad ved utarbeidelsen av den nye loven med forskriften.

For å gjøre Forskriften enklere og lettere å lese, burde oppbyggingen av denne ha samme struktur som loven, slik at forskrift som gjelder en paragraf da vil stå samlet.

Når det gjelder den økonomiske delen av forskriften, så var et av hovedprinsippene da delingsloven ble iverksatt, med den kvalitetsheving dette innebar, at det ikke skulle påføre kommunene økte kostnader. Av den grunn må kommunene få hjemmel til å fastsette gebyrene selv, slik at det er mulig å få dekt de utgifter som lovpålegget gir.

Prinsippet med lik betaling for lik tjeneste uansett hvor i kommunen en bor og uavhengig av kommunens faktiske utgifter, er noe som er godt innarbeidet og i samsvar med gjeldende praksis og rettsoppfatning. Departementet sin merknad om selvkost, er ikke i samsvar med dette.

Med henvisning til alle innsigelser til dette forslaget, vil vi anmode Miljøverndepartementet til å utsette iverksettelsen av loven med forskriften til loven sammen med fullstendige forskrifter og instruksjer, er ferdig utarbeidet samt at høring av disse er gjennomført.

Kommentarer fra Stavanger kommune på innholdet i matrikkelforskriften

### **§ 3-5 Særlig om dokumentasjon av uregistrert jordsameie**

Når oppmålingsforretninga gjelder registrering av uregistrert jordsameie, skal det foreligge erklæring om:

- a) hvilke grunneiendommer som har andel i jordsameiet og størrelsen på andelene, og
- b) at ingen har motsatt seg at jordsameiet registreres.

Til § 3-5 Særlig om dokumentasjon av uregistrert jordsameie

Jf. matrikkelloven § 8.

Bestemmelsen tar utgangspunkt i utkast til § 10 sjette ledd i NOU 1999:1 Lov om eiendomsregistrering.

Jordsameie kan registreres i matrikkelen uten at det er fullstendig avklart hvem som har de ulike andelene, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) merknader § 14. Det avgjørende vil være å konstatere om det er et jordsameie eller ei. Landmålerforetaket skal så langt råd er klarlegge hvem som har andel og hvor store andelene er, og bekrefte at ingen av partene har motsatt seg at jordsameiet blir registrert i matrikkelen.

### § 3-8 Nytt jordsameie

Det er ikke tillatt å opprette nytt jordsameie.

Til § 3-8 Nytt jordsameie

Jf. matrikkelloven §§ 9, 10 og 50.

Departementet vil vente med å åpne for opprettelse av nye jordsameier til en har fått mer erfaring med loven.

***Kommentar: Er vel mest aktuelt i forbindelse med landbruks- og heiområder. Forbudet må ikke gjelde urbane jordsameier (realsameier) hvor boligeiendommer er sameiere i fellesareal og hvor arealet er matrikulert som særskilt grunneiendom. Dette er en praktisk ordning for eie og drift av fellesområder som lekeplasser, parkeringsplasser og lignende.***

## **4.5 Forskriftens kapittel 5 Sammenslåing**

Merknad til §5-1(2):

Vi er kritisk til forbudet mot å slå sammen matrikkelenheter med forskjellig gårdsnummer. Vi kan ikke se at forslaget er begrunnet og mener at forbudet kan føre til problemer med hensyn til utvikling av eiendommer. De gamle gårdsgrensene har kun historisk verdi og bør ikke være til hinder for praktisk eiendomsutvikling.

Vi vil også peke på at reguleringsplaner ikke følger gårds- og bruksnummer - man vil derfor få mange tomter som går over flere gårdsnummer. Disse kan etter forslaget ikke slås sammen, noe som kan skape uoversiktlige eier- og panteforhold.

Vår erfaring er at den konkrete inndeling i gårdsnummer er gjort av praktiske hensyn og ikke bør "vernes" da den ikke nødvendigvis representerer en historisk verdi. F eks ble det ved overgang fra bymatrikkel til gårds- og bruksnummersystem opprettet gårdsnummergrenser i storkommunene som ikke gjenspeiler historiske gårder.

Departementets forslag til forbud i § 5-1(2) står dessuten i sterk kontrast til utvalgets uttalelser (NOU pkt 26.1) "Sammenføring er et viktig virkemiddel for å få en mer oversiktlig eiendomsstruktur. Utvalget har vurdert flere tiltak for å stimulere til mer sammenføring."

Hvis dette har noe med landbrukseiendommer å gjøre, bør det lages særbestemmelse for disse tilfellene.

## 4.6 Forskriftens kapittel 6 Avtale om eksisterende grense

### § 6-1 Avtale om eksisterende grense

(1) Kommunen kan føre opplysninger med referanse til avtale om eksisterende grense i matrikkelen.

Avtalen må være skriftlig, og kommunen skal arkivere kopi av avtalen med eventuelle kartvedlegg.

(2) Kommunen skal kontrollere at kravet settes fram av de som har grunnbokshjemmel som eier av vedkommende enhet, og at avtalen ikke innebærer at grensen blir endret. Dersom avtalen gjelder festegrund, må fester slutte seg til kravet.

(3) Avtaler i tilknytning til grenser som allerede er fastlagt i oppmålingsforretning eller annen tilsvarende forretning, kan ikke få referanse i matrikkelen.

Til § 6-1 Avtale om eksisterende grense

Jf. matrikkelloven § 19.

Avtalen må gjelde en eksisterende grense. Dersom avtalen innebærer noen som helst form for grenseendring, kan avtalen ikke refereres i matrikkelen. Alle de involverte eiendommene må på forhånd være matrikulert og således ført opp med egne matrikelnumre.

Kommunen avgjør om den også vil legge grensebeskrivelsen inn i matrikelkartet. Dersom grenseinformasjonen i avtalen er bedre og samtidig synes mer pålitelig enn den informasjonen kommunen har fra før, kan det være grunnlag for dette.

Tredje ledd. Med "annen tilsvarende forretning" menes tilsvarende jordskiftesak eller kartforretning etter delingsloven eller tilsvarende forretning etter tidligere bygningslovgivning.

***Kommentar: Denne bestemmelsen bør bare brukes der de registrerte grensene er av svært dårlig kvalitet og det er viktig at dette ikke blir et alternativ til ordinær grenseoppgang i form av kartforretning med påfølgende matrikelføring. (se 3. ledd) Hva med gamle skyldelingsforretninger, er de å betrakte som "tilsvarende forretning"?***

## 4.7 Forskriftens kapittel 7 Samlet fast eiendom

### § 7-1 Fastsetting av samlet fast eiendom

Kommunen kan etter begjæring eller samtykke fra hjemmelshaver fastsette at flere matrikkelenheter føres i matrikkelen som en samlet fast eiendom, når enhetene brukes under ett og har samme hjemmelshaver.

Til § 7-1 Fastsetting av samlet fast eiendom

Jf. matrikkelloven § 20.

Matrikkelenheter som blir brukt under ett og som normalt vil bli omsatt, pantsatt eller skattlagt under ett, kan regnes som samlet fast eiendom.

Departementet foreslår at vedtak bare skal fattes på bakgrunn av anmodning fra hjemmelshaver. Kommunen kan ta initiativ til vedtaket, men må i så fall be om samtykke fra hjemmelshaver.

Departementet vil vurdere å gi regler som sikrer at samlet fast eiendom blir håndtert som én eiendom ved tinglysing og offentlig saksbehandling.

Fastsetting av samlet fast eiendom utløser ikke krav om oppmålingsforretning.

**Kommentar :Er vel mest aktuelt ved større landbrukseiendommer. Ser det som mest hensiktsmessig å sammenslå eiendommer i tettbygde strøk. Ingen videre kommentar.**

## ADRESSER

Side 19

**§ 8-2 pkt. d) husnummer.....**

Vår kommentar: Etter vårt skjønn skal ikke ubebygde eiendommer adresseres. Kun bygg som oppsøkes av publikum. Vi ønsker at "eiendommer" fjernes fra pkt. d).

Side 20

**Til §8-2 Adresser, definisjoner Jf. matrikkeloven §§ 21 og 25**

*Bokstav e:*

Vår kommentar: Vi ønsker begrepet **Atkomstadresse** brukt i forskriften. Atkomstadresse er et begrep som understreker vårt skjønn når det tildeles adresser.

Side 21

**§8-5 Tildeling av adresse**

(3) I andre linje står det...Dersom adressen skal **endres**....

Vår kommentar: **Hele punkt 3 bør utgå.** Å tildele en adresse for å så endre den virker rart. I byene "handler" næringslivet med adresser og noen adresser er "finere" og mer attraktive enn andre. Det er svært liten forståelse for senere, eventuelle endringer. Hvis dette er et absolutt **skal**, så **må det presiseres** at en slik adresse er en **midlertidig adresse** som kan endres. Endelig offisiell adresse tildeles ikke før endelige atkomstforhold er avklart.

Side 22

**§ 8-6 Eiendommer, bygninger og bruksenheter.....**

(2) Det samme skal **ubebygd eiendom** som.....

(3) Bygning eller **eiendom**.....

Vår kommentar: **Det er ikke tilrådelig å adressere før godkjente byggetegninger foreligger.** Adressering av ubebygd eiendom fører til senere misforståelser. Se argument ovenfor. Publikum har den oppfatningen at de kjøper en adresse. Adressen oppfattes som en eiendom som er gjenstand for kjøp og salg, og endringer av utgangsadressen ved tildeling av endelig offisiell adresse medfører betydelig merarbeid på grunn av klager.

Side 22

**Til §8-6 Eiendommer, bygninger..... Jf. matrikkeloven §§ 21 og 25**

Tredje avsnitt, andre hovedsetning: **Adresseenheter som ikke er knyttet til atkomst til bygning, skal plasseres innenfor eiendommen der det er naturlig å komme til eiendommen.**

Vår kommentar: Adressering av ubebygd eiendom fører til senere misforståelser. Se argument under de to siste punkt ovenfor. **Skal** det adresseres bør det gå frem av forskriftene at administrasjonen må poengteres at det er en **midlertidig adresse**.

Side 24

**§8-8 (3) andre linje. Bokstav skal ikke brukes.** Vår kommentar: Må endres til **bør ikke brukes**.

**§ 8-9 Skilting**

(2) .....den enkelte bygning **eller eiendom** blir merket med husnummer  
Vår kommentar: "Eiendom" fjernes. Se argumentasjon punktene ovenfor.

## § 10 Føring av bygningsopplysninger

### Ny bruk av bygningsstatus i matrikkel

Viser til innspill fra Gunnar Samuelsen, samt tilbakemelding fra Drammen kommune

Sett fra Stavanger kommune sin praksis ved dagens Gab-registrering ser vi en del nyttige forslag i høringsutkastet, og med denne meningsutvekslingen.

Men først et hjertesukk ang. begrepet rammetillatelse. Dette synes nå å bli status for registrering. Når det gjelder 2-trinnsaker brukes i Stavanger (pr.d.d.) kun igangsett.tillatelse som første registrering i dagens Gab. Vi har store reservasjoner mot at rammetill.tidspunkt skal utløse registrering i matrikkelen. Dette primært pga at både antall boenheter/arealer/m.m. i altfor stor grad endres i ettertid. D.v.s. at vi ofte må gå gjennom tegningene på ny (med mye frustrasjoner). Den eneste naturlige 1.gangs status for 2-trinnsaker er ig.sett.till.- og (da gjerne den første som forligger – så sant det ikke kun gjelder rivearb. og lign.\*)

Ved ig.sett.till er som regel tiltaket gjennomtenkt m.h.t. boenher/evt. næringsdeler/arealer m.m.

### 2-trinnsaker (Ramme + ig.setting):

Pr.d.d.	Merknad	Matrikkelen
Saker registreres i gab ved første igangsettings-till. (*)	Se "hjertesukk" – blir for tungt ved rammetill.	Registrere saker i matrikkelen ved første ig.sett.till. (*)
Saker igangsettes når vi fanger opp / får beskjed om den reelle oppstart	Dette synes vi er mest korrekt, ikke minst pga av en reell bolig-statistikk. Pga dårlige tilbakemeldinger fra ansvarlig søker er det ikke alltid like lett å få reelle ig.sett. datoer.	Settes i gang ved den reelle oppstart
Saker avsluttes (nybygg kontra til-og påbygg m.m) ved å sette alle saker i "tatt i bruk" når vi får kopi av bruks-/ferdigattest – eller saken ferdigmeldes uten attest. (av ymse årsaker blir enkelt saker avsluttet uten attest)	Ser store fordeler med det nye forslaget om å utvide status begrepet. Enten det gjelder for statistikken, eller gjenfinning/kontroll (alle 2.trinnsaker skal avsluttes med ferdigattest)	Avsluttes (nybygg) ved å skille: - saker med bruksattest - saker med ferdigattest - saker som blir avsluttes uten attest – "Tatt i bruk".  Hva med til-og påbygg; hvordan overføres arealer

		m.m., hvis vi bruker samme statuskoder som også brukes i hovedbygget/ bildet? (tidl. differensiert med kode 2 og 3)
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **1-trinnsak (Tillatelse til tiltak):**

Pr.d.d.	Merknad	Matrikkelen
Saker registreres ved godkjenningstidspunktet (till. til tiltak)		Registrere sakene ved godkjenningstidspunktet (till. til tiltak)
Sakene igangsettes ved reell oppstart	Boligene (enebolig, 2m.boliger m.m.) har vi god kontroll på – godt samspill med tilsynsavg. som gir beskjed når de har satt høyde. ”Mindre saker” (tilbygg/ påbygg) er det verre å fange opp reell igangsett. dato	Sette sakene i gang ved reell oppstart (den ytterste konsekvens når vi ikke får beskjed er at vi må sette ig.settingsdato = ferdigmeldingsdato)
Avsluttes ved å sette alle saker i ”tatt i bruk”	(se 2-trinnsaker)	Avsluttes ved å skille mellom: - saker som blir avsluttet uten attest. (også her ser vi fordelene av å ha med de 2 neste pga av bl.a. boligene): - saker med bruksattest - saker med ferdigattest

### **Meldingssaker:**

Pr.d.d.	Merknad	Matrikkelen
Registreres ved godkjenningdatoen	Ser fordelene med å skille disse ut, slik at de er helt adskilt fra 1 og 2-trinnsaker	Registreres med status ”Meldingssak registrert” ved godkjent dato
Avsluttes når vi fanger opp / får beskjed om at arbeidet er utført	Igangsettingsdatoen = ferdig-meldingsdatoen	Avsluttes med status ”Meldingssak fullført” når dette meldes / fanges opp

**Forslag fra høringsutkastet**

Øvrige forslag i høringsutkastet vi ser nyttige,	unyttige / ikke bruk hos oss
	Registrering ved ramme (også ombygging)
Bygning godkjent for riving/brenning	
Bygning revet/brent	

### Egne nye forslag

Forslag	Merknad
Hva med egen bygningsstatus for midlertidige bygg	Det har i alle år vært problemer med å etterfølge tidsfrister m.m. – Med egen kode vil gjenfinning og kontroll bli enklere.
Ombygging/bruksendring uten "nye areal", men som har nye boenheter	Pga boligstatistikken registreres disse i dag som "fiktive" påbygg. Er det en status som kan ivareta dette direkte i hovedbilde?

Gab-avdelingen (b-delen) i Stavanger kommune

22.5.06

Harald Endresen og Iren N. Pallesen

Pkt. 1

(fra byggesakssjefen) – foreslår at datoen for igangsettingstillatelse og tillatelse til tiltak også brukes som reell igangsettingsdato.

Uansett hva vi gjør vil påliteligheten i statistikken kunne diskuteres. F.eks ved 2-trinnssaker / større bygg, kan vi i ca. 80% av sakene gå ut i fra en rimelig umiddelbar oppstart. Dermed kan det bli riktigere å sette bygget i gang straks (ved første ig.settingstill). – enn å vente på tilbakemelding fra ansvarlige aktører (som dessverre ikke fungerer som det skal).

Det ble også forslått å gjøre det samme med 1-trinnssaker / tillatelse til tiltak, for selv om vi stort sett har kontroll over de mindre boligene, er flertallet av sakene til- og påbygg, som vi normalt aldri vet oppstartsdatoen på. I slike saker blir igangsettingsdatoen = ferdigmeldingsdatoen, og dermed blir feilen kanskje større enn hvis igangsettingsdatoen = tiltaksdatoen.

Pkt. 2

For øvrig gjør vi oppmerksom på at meldingssaker høyst sannsynlig vil forsvinne i fra årsskifte 06/07. Disse vil gli inn i vanlige tillatelse til tiltak saker, dog som en undergruppe som kan behandles enklere.

Viser til matrikkellovens §25 hvor det i høringsutkastet er anført følgende:

"Opplysn.om bygninger i matrikkelen skal i utgangspunktet beskrive hvordan bygningen faktisk er og ikke hvordan bygningen er tillatt oppført. Det at kommunen registrerer en bygning i



matrikkelen, innebærer i utgangspunktet ingen tillatelse eller aksept fra kommunens side av ulovlig byggevirkosomhet."

Byggesakssjefen i Stavanger synes ovennevnte forslag bør debatteres, og vil først og fremst påpeke følgende:

**Ved omsetning av bygg er et levedyktig Gab/bygn.register avhengig av korrekte opplysninger. I Stavanger baserer bl.a.**

alle eiendomsmeklere/andre seg på informasjon fra Gab-registeret, hvorav bygn delen utgjør en svært viktig del. (meklerne betaler da et gebyr til kommunen for hver forespørsel/oppdrag)

Meklere får oversikt over alle bygn.data + alle kommentarer/merknader som er anført på aktuelt bygg. Bl.a.har vi i Stavanger bestrebet oss på å beskrive bygget/boligen med korrekt antall byggegodkjente boenheter.(evt.ulovlige hybelleiligheter er også kommentert). For meklerne er det avgjørende at infoen klart viser hva som anses byggegodkjent. (de betaler jo for å få vite hva som er godkjent!)

Vi beskriver altså både hva som er byggegodkjent, og hva som eventuelt anses/antas ikke godkjent.

Hvis det kun legges opp til å beskrive hvordan bygget faktisk er, blir Gab etter vår mening ubrukelig som informasjonskilde.

Målsettingen må være å omskrive forslaget til bl.a.følgende:

"Opplysninger i matrikkelen skal i størst mulig grad beskrive hva som er byggegodkjent". Det bør også anføres hvis bruken av bygget ikke er i samsvar med godkjenningen.

Graden av avvik må avgjøre hvorvidt kontroll/tilsynsavd. skal følge opp saken."

**Bygninger:**

**§ 1-1 (b)**

Bebygd areal erstattes med bruksareal

**Andre ledd.**

Rammetillatelse er ofte tillatelse på "luftslott". Prospektet er ofte ikke detaljprosjektert og det vil føre til mye ekstraarbeid dersom en skal arealberegne bygninger flere ganger.

Arealene registrert på godkjente tiltak brukes eksempelvis til fakturering av tilknytningsavgift.

**Fjerde ledd.**

Dette leddet må utdypes nærmere. Hvem underretter? Gjelder endringene alle data i matrikkelen?

**§ 10 – 2.**

Rammetillatelse erstattes med igangsettingstillatelse og siste setning strykes.

**§ 12 –1**

Kan bli mye ekstraarbeid og oppfølging.

**§ 12-2**

(1) Bør presiseres. Kan umulig gjelde for adresse og bygningsopplysninger.