



Jernbaneverket

Samferdselsdepartementet
Postboks 8010 Dep.
0030 OSLO

| | |
|--------------------------|-------------------|
| SAMFERDSELSDEPARTEMENTET | |
| AVD./SEK: SJS | S.BEH: EMF |
| 14 JULI 2006 | |
| S.NR.: 06/772-7 | |
| ARKIVKODE: 008.2 | AVSKRIVET: |

Besøksadresse:
Stortorvet 7

Postadresse:
Postboks 4350
NO-2308 Hamar

Telefon
22 45 51 00

Telefaks:

Sentralbord
Jernbaneverket:
22 45 50 00

Reg. nr.
NO 971 033 533 MVA

Bankgiro:
7694.05.02191

www.jernbaneverket.no

Henvendelse til: Billing/Kulbotten

Tlf.:

Faks:

E-post: dmk@jbv.no

Dato: 13.07.2006

Saksref: 06/02007 SJS 008

Deres ref: 06/772-EMF

Vedlegg:

Høring – forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften)

Det vises til Deres brev av 24. april i år.

Forskriftens bestemmelser vil være sentrale ved forvaltning av jernbaneeiendommer. De fleste jernbaneeiendommene er registrert i GAB, men det gjenstår fortsatt noe registrering av tidligere uregistrerte jernbanearrealer. Til forskjell fra veggrunn er jernbaneeiendommene også registrert med egne blad i grunnboka. Vi vil ikke gå nærmere inn på delingene av jernbaneeiendommer mellom NSB AS og Jernbaneverket i henhold til St prp nr. 2 (1996 – 1997), men det legges til grunn at forskriftens bestemmelser vil være sentrale ved gjennomføring av eiendomsdeling mellom NSB AS og Staten v/Jernbaneverket og som ikke er avsluttet enda.

Vår uttalelse er ikke samordnet med NSB AS og representerer Jernbaneverkets syn på forskriften.

Generelle bemerkninger

Rask iverksettelse av loven, det vil si innen varslet frist 1. januar 2007 må være et overordnet mål. Mange års ventetid for fremming av Ot. prp nr. 70 (2004-2005) har medført usikkerhetsmomenter for berørte aktører. Dette gjelder særlig ansatte i kommuner landet rundt, men også for private landmålerforetak. Mulighet for utvikling av en privat landmålerbranse må prioriteres dersom loven skal få tilsiktet effekt med hensyn til økt kvalitet på arbeidet og rimeligere tjenester. Brukerne av eiendomsinformasjon og oppmålingstjenester vil også raskere kunne tilvenne seg ny lov, og dra fordel av matrikkelens egenskaper.

Ved innføring av loven til normert tid vil Departementet utvise handlekraft overfor kommuner som under hele delingslovens virketid har vært på etterskudd med matrikulært arbeid. Dette gjelder enkelte kommuners misbruk av ordningen med midlertidig forretning som aldri blir fullført. Praksisen har for enkelte kommuner medført vanskeligere tilstander enn under skylddelingsloven, da det ble gjort forsøk på beskrivelse av alle eiendomsgrenser. Den nye loven vil unngå ytterligere restanse for kommunene, som umiddelbart vil medføre stor tillit til den nye loven.

§ 1-1 Innhold i matrikkelen

Det synes ikke å fremgå klart hvilke opplysninger som skal registreres og hva som kan registreres, mens det av § 4 fremgår det at *matrikkelen skal inneholde opplysninger om*

den." Det fremgår at matrikkelen kan inneholde opplysninger om bl.a. forurenset grunn og kulturminner. Det foreligger også egne registre over forurenset grunn og kulturminner som Statens forurensingstilsyn og Riksantikvaren (Askeladden) forvalter. Jernbaneverket mener at det må være en automatisk oppdatering når det skjer endringer slik at alle registre er oppdatert og gir samme / lik informasjon.

Bokstav d)

Matrikkelen kan inneholde opplysninger om offentlige pålegg som gjelder bruk av grunn eller bygning. Vi stiller spørsmålsteget ved hvilke rettslige konsekvenser (rettsvern og notoritet) pålegg registrert i matrikkelen får, kontra dagens praksis med tinglysning av ulike offentlige pålegg og vilkår i grunnboka (for eksempel tinglysning av vilkårsetting i jernbaneloven § 10). Om ikke dette er klart opplever vi det som en sammenblanding av matrikkelen og grunnboka, og en svekkelse av den funksjonen grunnboka i dag har på dette området.

Kapittel 2

Til matrikkellovens § 7 andre ledd trengs mer presise kriterier for når en eiendom med uklare grenser skal fritas for klarlegging av grensene. Man kan heller ikke forutsette at samtlige grenser for en stor eiendom behøver klarlegging, dersom kun deler er uklare. Da må det være tilstrekkelig å kun behandle de uklare strekningene.

§ 3-3 Særlig om dokumentasjon av anleggseiendom

Opprettelse av tunneler som anleggseiendom der man i utgangspunktet okkuperer eiendomsrett foreligger ikke privatrettslige avtaler, dagens praksis legger til grunn offentlige planer. Bestemmelser om okkupasjon av eiendomsrett i undergrunnen vil være en fordel om vurderes.

§ 3-4 Særlig om dokumentasjon av eksisterende umatrikulert eiendom

For tiltakshavere er umatrikulerte eiendommer en repeterende problemstilling, det er ressurskrevende å spore opp mulige eiere. I slike tilfeller bør det stilles lempelige krav til dokumentasjon for eiendomsrett. Særlig ved stiftelse av rettigheter som for eksempel brufundamenter må det la seg gjøre å få avdekket eiendomsretten på en rasjonell måte.

§ 3-5 Særlig om dokumentasjon av uregistrert jordsameie

bokstav b)

Registrering av jordsameie må være mulig til tross for at noen av andelsinnehaverne motsetter seg dette. Eiendomsbildet blir ryddigere og sikrer publisitet, som igjen vil medføre økt rettsikkerhet for planlegging og forvaltning. Eventuelt uklart andelsforhold kan heller ikke være tilstrekkelig argumentasjon for å nekte registrering i matrikkelen, da får man snarere en motivasjon for å klarlegge andelsforholdet ved rettsutgreiing for jordskifteretten. Samfunnets behov for et mest mulig komplett eiendomsregister må ha større betydning enn snevre private interesser.

§ 3-6 Særlig om dokumentasjon av grensejustering

Departementets kommentarer tilknyttet reglene om grensejustering til vilkår om konsesjon. Bebygde eiendommer som rammes vil være svært marginale i forhold til konsesjonsloven § 4, jf særlig pkt. 4. For aktører som på bakgrunn av sin stilling er fritatt fra konsesjon etter konsesjonsloven § 5 kan også skape tvilstilfeller. Dette kan oppfattes urettferdig, avhengig av hvem som er eier, og eventuell kjøper. Bebygde eiendommer i den aktuelle størrelsesorden må da være om lag 100 daa, hvorav 20 daa dyrket mark, og kan ikke medføre store konsekvenser om man kan grensejustere inntil ett dekar. Erfaringsmessig er det sjelden konsesjonsmyndighetene reiser skranker for pristfastsettelse eller tildeling av konsesjon for eiendommer som regnes for lite landbruksmessig drivverdig.

Større betydning kan det innebære for ubebygde eiendommer, hvor konsesjonsgrensen er 2daa.

Dersom grensejusteringen foretas ensidig vil det være naturlig at kjøpesum for arealet oppgis, slik at dette for ettertiden er registrert i matrikkelen. Slik registrering vil være til stor hjelp ved fremtidig pristfastsettelse av arealer, da vil matrikkelen på økt nytteverdi.

§ 3-7 Særlig om dokumentasjon av arealoverføring

Bokstav b) bør presisere hva som er i strid med gjeldende arealplan. I blant gjør praktiske hensyn at det er formålstjenelig å arealoverføre arealer med ulik reguleringsformål, for eksempel regulert adkomstvei og boligeiendom. For eieren vil det være hensiktsmessig å kun ha en registerenhet å forholde seg til. For øvrig virker kravene til dokumentasjon i all hovedsak fornuftige som grunnlag for omdanning av ny eiendomsstruktur i etterkant av ekspropriasjonsliknende tiltak, selv om det i mange tilfeller er mer ønskelig å anvende grensejustering, jf kommentarer til § 4-10.

§ 3-8 Nytt jordsameie

Ifølge § 3-8 tillates ikke nytt jordsameie opprettet. Departementets argumentasjon om at man trenger erfaring med den nye loven før dette er mulig virker lite ambisiøst. Nye jordsameier vil mest sannsynlig bli opprettet i beskjeden grad, og det må ansees positivt om noen finner det hensiktsmessig med nyetablering. Da gis det anledning til å teste bestemmelsene i matrikkelloven i forhold til sameielovgivningen. Jordsameiet vil i motsetning til tidligere bli opprettet i kontrollerte former, slik at forhistoriens tilfeldigheter ikke får anledning til gjentakelse. Konsekvensen av at man ikke tillater nye jordsameier registrert i matrikkelen vil være at slike enheter i stedet opprettes uten registrering.

4-3 Når matrikkelenhet er så stor at deler av eksisterende grense kan unntas fra kravet om merking og måling

Jernbaneverket har tidligere anført at § 20 av delingslovens § 4-1 ønskes videreført om at registrering krever tilfredsstillende kart.

§ 4-5 Særskilt om matrikulering av anleggseiendom.

Punkt (1) innebærer at anleggseiendom ikke kan opprettes på festegrunn. For Jernbaneverket kan forbudet medføre praktiske problemer i forbindelse med nybygging av jernbane i tunnel. Som oftest foregår grunnerverv til tunnel som okkupasjon av eierløs grunn. Selve tunnelen har ofte en sikkerhetssone omkring volumet som utgjør sporveien, og særlig ved innslag, tverrslag og portaler kan sonen berøre ved overflateeiendommers rettigheter i undergrunnen. I slike tilfeller, der overflateeiendommen fortsatt kan nyttes som tidligere, vil opprettelse av anleggseiendom være den mest hensiktsmessige løsning. Om overflateeiendommen da er grunneiendom eller festegrunn kan i prinsippet ikke spille vesentlig rolle. Både festegrunn og grunneiendom er selvstendige eiendomsenheter, og i tilsvarende erstatningsmessig posisjon. Derfor kan anleggseiendom like godt kan skilles fra begge typene. Man må på lik linje begrense overflateeiendommens rådighet i undergrunnen, og det spiller ingen rolle om fradelingen foregår fra festegrunn. For å unngå registreringstekniske problemer må registernummeret til anleggseiendommen opprettes fra bruksnummeret og ikke festenummeret. Det vil uansett være ugunstig ressursbruk å legge om tunneltraséer eller innløse bygninger på grunn av at man ikke kan opprette anleggseiendom på festegrunn.

§ 4-10 Grensejustering

Grensejustering er mye brukt for å tilpasse de formelle eiendomsforholdene med partene etter at grunnervervet er slutført. Det er klokt å innføre håndgripelige skranker for grensejustering, særlig for private aktører.

Jernbaneverket mener det bør gjøres unntak for aktører som gjennomfører endring i eiendomsstrukturen av ekspropriasjonsrettslig til veg- og jernbaneformål. Et jernbaneanlegg er gjenstand for omfattende planarbeid med konsekvensutredninger og regulering. Offentlige utbyggere med slikt grunnlag bør gis anledning til å gjennomføre grensejusteringer med større arealer enn i dag, forutsatt at en avklarer med eventuell pantlover på forhånd. Når en grunnervervsprosess kommer til stadiet med omforming av eiendomsgrensene har dette ofte vedvart i lang tid. I mange tilfeller er det tale om stripeerverv, som for partene er viktig at blir avsluttet raskt. Ofte er slike tiltak i regi av det offentlige en stor belastning for partene, og det må tilstrebes å skåne enkeltindivider for unødvendig heft. Saksbehandlingen vil kunne bli mer rasjonell ved å slippe fradelingssøknad for arealer som i reguleringsplanene allerede er utlagt til det aktuelle formålet. Man unngår da å utføre mange av de samme vurderingene unødvendig mange ganger, spesielt om mange naboeiendommer er involvert. Jernbaneverket foreslår at grensejustering for areal utlagt til veg- og jernbaneformål fritas for disse kriteriene.

§ 5-1 Sammenslåing av eksisterende matrikkelenheter

Annet ledd

Matrikkelenheter med forskjellig gårdsnummer kan ikke slås sammen. Vi stiller spørsmålsteget ved om ikke jernbane- og veggrunn burde være unntatt fra dette, for å gi mest mulig oversiktlige eiendomsforhold til jernbane/vei.

§ 5-1 Sammenslåing av eksisterende matrikkelenheter

Andre ledd

Som utgangspunkt støtter Jernbaneverket departementets syn på at grenser mellom ulike gårdsnumre skal bevares, ved at man ikke kan slå sammen registerenheter på tvers av disse. For den historiske dokumentasjonen av eiendomsstrukturen må gårdsnummergrensene ivaretas, ellers kan flere typer matrikulære uklarheter oppstå: For eksempel kan grenser for umatrikulerte eiendommer bli problematisk å rekonstruere om man ikke lenger er sikker på hvilket gårdsnummer arealet opprinnelig tilhørte. Likevel bør man vurdere å avvike prinsippet for veg- og jernbanegrund, som har særegen utforming med sin lange og smale geografiske utstrekning. I slike tilfeller bør det tilstrebes færrest mulig registerenheter innenfor veg- eller jernbaneanlegg.

I forbindelse med prosjektering av nye boligfelt vil det ofte skape en ryddigere eiendomsstruktur dersom det tillates sammenslåing på mellom gårdsnummer. Et godt grunnlag for optimal geografisk plassering av infrastruktur, utnyttingsgrad, arkitektoniske og estetiske hensyn må veie sterkt i forhold til en registreringsteknisk faktor.

Unntak må også gjelde der kommunegrensen reguleres, slik at en registerenhet fra en kommune som overføres til en annen, får all samlet fast eiendom i samme kommune. Da må denne enheten slås sammen med registerenhetene i mottakerkommunen.

§ 6-1 Avtale om eksisterende grense og § 7-1 Fastsetting av samlet fast eiendom

Registrering av private avtaler om eksisterende grense og fastsetting av samlet fast eiendom må være gebyrfritt. Det er registerfører sin plikt å oppmuntre til at private avtaler av slik karakter gis publisitet i matrikkelen. Som utgangspunkt angår ikke disse opplysningene andre enn de direkte berørte grunneiere, men er nyttig informasjon som bidrar til forvaltningsmessige rasjonalitetsgevinster for det offentlige. Det vil derfor være urimelig å pålegge grunneierne gebyr for denne myndighetsoppgaven.

§ 8-1 Adresser, formål og § 8-2 Adresser, definisjoner

Mange jernbaneeiendommene er store og strekker seg over lange avstander og kan omfatte flere stoppesteder og stasjoner med bygninger beliggende langt fra hverandre og med ulik adkomst. Jernbaneverket mener det er behov for at en matrikkeenhet kan gis flere adresser. I det minste må det gis rom for ulike stedsnavn, hvor primærhensynet til de reisende samt beredskap ved f.eks. uttrykingskjøretøy er det tungtveiende.

Ved eiendomsdelingen mellom NSB AS og Jernbaneverket mener Jernbaneverket at hver av partene sine eiendomsobjekter må gis separate identiteter med husnummer eller evt. undernummer der husnummer er likt.

Bokstav f)

For Jernbaneverket kan det være en fordel om man har ensartede adresseregler for hele landet, siden mange jernbaneeiendommer er langstraktegrunneiendommer som kan ha behov for ulike adresser og stedsnavn. En enkelteiendom kan omfatte flere stoppesteder for toget og disse må kunne angis med en egen adresse eller stedsnavn kombinert med postnummeradresse. Matrikkelloven forutsetter at kommunen selv skal fastsette adressen.

§ 8-6 Eiendommer, Bygninger og bruksenheter som skal føres i matrikkelen

(1) – offentlig eller publikumsrettet virksomhet. Det antas at jernbaneeiendommer og bygninger faller utelukkende inn under denne kategorien.

§ 9-1 Tidsfrist

Det anses positivt at kommunen får en tidsfrist for å ferdigbehandle matrikkelføringen. Man unngår opphopning av saker som blir gamle, slik som ved delingslovens ordning med midlertidig forretning.

§ 9-3 Tinglysing

(5) areal til jernbane er gjennomgående vært registrert i grunnboka. Det vises til 2. avsnitt innledningsvis i brevet.

§ 11-1 Føring av offentlige pålegg

Vi henviser til vår merknad til § 1-1 innhold i matrikkelen. Eventuell registreringsinstruks som Statens kartverk skal utarbeide bør klargjøre disse spørsmålstillingene.

§ 15-2 Plassering av grensemerker

I kommentarene til bestemmelsens andre ledd må denne utvides til også å omfatte stripeerverv til jernbaneformål.

§ 15-8 Varsel og oppmøtte ved oppmålingsforretning

Jernbaneverkets erfaring viser at 1 ukes varsel er for lite. Det bør være minst 2 ukers varsel. Dette fremgår også av Jernbaneverkets høringsuttalelse til matrikkelloven av 3. september 1999.

Ved rekvisisjon av oppmålingsforretning bør varsel sendes til berørte naboer og parter for øvrig. Der rekvisit ikke er hjemmelsinnehaver må også vedkommende varsles. Dette vil skape større forutsigbarhet og sikrer at man får bedre tid til forberedelse av oppmøtet. Slikt varsel er viktig særlig der kommune eller stat rekvirerer forretning over fremmede eiendommer.

§ 16-3 Krav til utdanning og praksis for tiltakets ansatte

Bestemmelsen stiller krav til foretakets samlede kompetanse og ikke den enkelte tilsattes krav til utdanning og praksis. Jernbaneverket mener at kravene ikke er godt nok beskrevet for de tilsatte i foretaket.

§ 16-4 Krav til utdanning og praksis for ansvarlig landmåler

Bestemmelsen mangler entydig krav om hva slags utdanning som skal vurderes som tilstrekkelig. Kravet om at ansvarlig landmåler må ha enten master- eller bacheloreksamen med relevant fagkrets fra universitet eller høyskole bidrar utelukkende til å skape forvirring. Det må fastsettes et minimumskrav til kompetanse, for det er betydelig dimensjonsforskjell på master- og bachelorgradsutdanning. En slik avklaring vil også bringe stabile arbeidsforhold for de aktuelle utdanningsinstitusjonene, det er nemlig viktig med en rask rekruttering når man skal bygge opp en ny markedsbasert profesjon. Nye søkerne vil også kunne føle seg sikre på hva slags framtid utdanningen vil bringe.

På kort sikt vil rekruttering av kompetente fagutøver være matrikellovens største utfordring. Mange av dagens kommunalt ansatte er preget av forgubbing, med tilsynelatende liten motivasjon for omstilling til konkurranseutsatt virksomhet. Det tradisjonelle oppmålingsvesenet har for mange vært deres eneste arbeidsplass gjennom årtier, og har hittil vært trygge stillinger. Derfor trengs det mange nye personer med tilstrekkelig kompetanse, og det betinger en tilpasset utdanning som lett kan markedsføres blant ungdom.

§ 17-1 Oppmålingsforretninger som kommunen utfører under kommunalt eneansvar

Jernbaneverket mener kommunens egne ansatte som skal utføre oppmålingsforretninger burde gjennomgå samme prøve som det som kreves av godkjente landmålerforetak (overgangsbestemmelsen), jf forskriftens § 20-2, tredje ledd.

§ 18-4 Rapportering av opplysninger til fastmerkeregisteret

Det bemerkes at i kommentarer til bestemmelsen trolig er falt ut at rapportering også gjelder arbeider iht jordskifteloven.

I kommentarene til bestemmelsen fremgår det at "Den som setter ned nytt fastmerke..." Vi er noe i tvil om dette gjelder eksisterende fastmerker som Jernbaneverket bl.a. har langs eksisterende baner. Vi kan forstå bestemmelsen slik at den gjelder for nye anlegg. Jernbaneverket mener det vil være en fordel å ha et mest mulig komplett fastmerkenett selv om det i praksis vil medføre merarbeid for bl.a. oss med rapportering av eksisterende fastmerker og evt. fremtidige endringer av disse.

§18-5 Rett til å utføre oppmålingsarbeid på offentlig og privat grunn

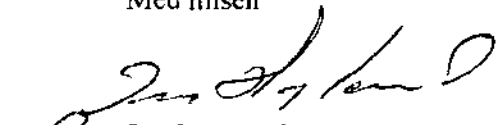
Det bør inntas bestemmelser om grunn som er beheftet med restriksjoner. Langs jernbanespor er det anlagt mange fastmerker av god kvalitet, og er attraktive å ta i bruk. Udeklart kryssing eller ferdsel langs jernbanespor medfører fare for liv og helse, det er viktig å presisere forbudet i jernbaneloven § 9 første ledd bokstav b i aktuelle særlover. Jernbaneverket ønsker en presisering av at all oppmålingsarbeid på jernbanegrund må klareres med Jernbaneverket i forkant av oppdraget med henvisning til jernbaneloven.


Avslutning

For øvrig bemerkes at allmenninger heller ikke omtales i verken lov eller forskrift. Store deler av fastlandsarealet er omfattet av allmenningsinstituttet. I seg selv er kan allmenninger

betegnes som grunneiendommer, men har så spesielle egenskaper at det må fremgå eksplisitt i matrikkelen. Hvilke eiendommer i allmenningen som har eiendomsrett, og hvilke som har allmenningsrett må også fremkomme av matrikkelen. Allmenningsrett er en dynamisk rettighet med hensyn til om en eiendom, til enhver tid, utøver tilstrekkelig gårdsdrift for å kvalifisere til bruksrett. Allmenningsstyrene avgjør slike forhold, og resultatene bør fremgå i matrikkelen – avgrenset til grenseverdier for personvern hensyn. Videre bør registre for odal, konsesjon og andre relevante opplysninger fra landbruksregisteret kunne knyttes opp mot matrikkelen. Servitutter og servituttgrenser blir heller ikke omhandlet i forskriften, og vil medføre svakheter i matrikkelen – særlig dersom slike ikke stedfestes forsvarlig. Mange servituttgrenser er i ferd med å forsvinne ettersom eldre generasjoner faller fra.

Med hilsen


for Jon Frøisland
Infrastrukturdirektør


Dagrun Mysen Kulbotten