



DOMSTOL ADMINISTRASJONEN

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep
0030 OSLO

Deres ref
200600203-/DH

Vår ref.
200600842-6

Saksbehandler
Lars Håvard Verkland

Dato
31.07.2006

HØRING – FORSKRIFT OM EIENDOMSREGISTRERING

Det vises til brev datert 03.04.2006 med vedlagt forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften). Domstoladministrasjonen (DA) mener at gode og tilgjengelige eiendomsdata er svært viktig for samfunnet. Tiltakene som er vedtatt i matrikellov og foreslått i matrikkelforskrift vil etter vårt syn samlet sett heve kvaliteten på matrikkelen.

DA administrerer domstolene i Norge (de alminnelige domstoler og jordskifterettene). Tingrett, lagmannsrett og Høyesterett er de alminnelige domstoler. Jordskifterettene (jordskifterett og jordskifteoverrett) er særdomstoler som arbeider med rettslige spørsmål knytta til fast eiendom.

Vi deler høringen inn i to deler. Først en generell del, deretter en detaljert del hvor vi kommenterer de enkelte punkter i høringsutkastet fortløpende.

DEL 1. GENERELLE KOMMENTARER

Vi har konsentrert oss om utvalgte tema som synes viktige for domstolene generelt og jordskifterettene spesielt. Generelle kommentarer er inndelt slik:

- A. Jordskifteretten som matrikkelfører?
- B. Rettssikkerhet for partene

A. Jordskifteretten som matrikkelfører?

Vi kan ikke se at rapportering fra jordskifteretten (JSR) til matrikkelen er særskilt omtalt i forskriften. JSR er en betydelig leverandør til matrikkelen. Statistikk for de siste årene tilsier at det i snitt måles inn og rapporteres i størrelsesorden ca. 25.000 grensepunkter pr. år. Antall nye eiendommer (matrikkelenheter) som etableres ved jordskifte er trolig også betydelig. Antallet er ikke kjent.

JSR er pålagt å rapportere til matrikkelen, og gjennomfører en rekke handlinger som vil påvirke og endre innholdet i matrikkelen. Etter kommunene er det neppe noen instans, som i samme grad som JSR griper inn i innholdet i matrikkelen.

Det bør være sterke interesser både for JSR og matrikkelmyndighetene at oppdateringene fra JSR blir gjort så raskt og så riktig som mulig. Et viktig bidrag for å få til dette er at JSR får anledning til direkte oppdatering av matrikkelen.

Salve Kløvfjell (jordskiftedommer, Aust-Agder jordskifterett) har skrevet en vurdering av JSR skal rapportere til matrikkelen. Notatet følger vedlagt vår høringsuttale.

Med grunner angitt i Kløvfjells notat, foreslår vi at forskriftene tilpasses slik at matrikkelmyndigheten delegerer til JSR å kunne oppdatere direkte i matrikkelsystemet. Dette må i det minste gjelde eiendomsinnholdet i systemet. Slik delegasjon kan med fordel utprøves på enkelte jordskifteretter først (piloter).

B. Rettssikkerhet for partene

Innenfor de hjemler som er gitt i dagens delingslov, kan parter selv velge om grensetvist skal behandles hos de alminnelige domstoler, JSR eller om tvisten skal løses ved voldgift. Til forskjell fra de alminnelige domstoler som avgjør grensetvister, både avgjør og fastlegger (kartfester) JSR grensetvister. Det antas at de fleste grensetvistene behandles hos JSR. Dagens delingslov § 2-2 henviser til JSR ved tvist. Slik henvisning er det ikke i matrikkellov (matrl.) eller i utkast til forskrift. Dette er det strengt tatt heller ikke nødvendig, da partene allikevel har full anledning til å velge mellom JSR og alminnelig domstol. Vi mener likevel at det bør komme eksplisitt til uttrykk i forskriftene at landmåler skal veilede parter om tvisteorgan i grensetvister.

Grunneiere og aktører som jobber med eiendommer har interesse i at matrikkelen og matrikkelsystemet inneholder korrekte og aktuelle data. Den rettslige status til grenser og grensepunkter er i så henseende viktig informasjon. Med rettslig status menes om informasjon om grenser eller grensepunkter er rettskraftig fastsatt, enten ved sivil sak i domstolene eller ved voldgift, eller ikke. Rettskraften medfører at grensefastsettelsen er endelig. Matrikkelforskriften inneholder ikke regler om rapportering fra domstoler til matrikkelen. Dette ble drøftet i Ot.prp. nr. 70 (2004/2005), kap. 24.4. DA mener det er viktig at status på grenser og grensepunkter kommer tydelig frem i matrikkelen. Vi foreslår derfor at matrikkelforskriften tar med bestemmelser for rapportering fra de alminnelige domstoler til den lokale matrikkelmyndigheten (kommunen), gjennom for eksempel at en kopi av rettsboka som rutine skal oversendes kommunen. Vi gjør oppmerksom på at slik oversendingsrutine må innarbeides i domstolenes generelle arbeidsrutiner og i saksbehandlingssystemet (LOVISA), og at konsekvensene for slik endring er pr. i dag ikke kjent med omsyn til arbeidsomfang og kostnader. Det synes klart at ikraftsetting av slik bestemmelse ikke kan gjøres samtidig som forskriften planlegges ikraftsatt ved årsskiftet. DA og de alminnelige domstolene behøver ekstra tid med omsyn til praktisk tilrettelegging.

Det genereres en del saker til domstolene - både til JSR og alminnelige domstoler – hvor parter påstår feil i kartforretninger. Eksempelvis nevnes tvist der eiendommen tidligere er skilt ut til vannet/sjøen, og kommunen har laget målebrev med uriktig grense mot vannet/sjøen. Av andre feil nevnes mangelfull protokollering og/eller manglende underskrifter på inngåtte avtaler om grensejustering ved kartforretninger. I dag er det ofte bare rekvirenten som får det endelige målebrevet. For å forebygge eventuelle fremtidige tvister, bør forskriften gi klare anvisninger om at avtaler må være undertegnet av berørte parter, som også må få utskrift av den endelige matrikkelforretningen med matrikkelbrev.

Mens forskriften inneholder detaljerte krav til landmåler, stiller den ingen krav til føring av matrikkelen. For å sikre god kvalitet i matrikkelen bør hvert ledd i prosessen fra

eiendomsdanning til matrikkelføring kvalitetssikres. Forskriften bør etter vår mening stille krav til kompetanse etc. til matrikkelfører.

Avslutningsvis vil vi påpeke at problemet med matrikkelføring i små kommuner (drøftet i NOU 1999:1, pkt. 14.5, tredje avsnitt) ikke synes løst i utkastet til nytt regelverk.

DEL 2. KOMMENTARER TIL HØRINGSNOTATET

Øvrige merknader følger samme nummerering som i høringsutkastet av 31.03.2006.

Kap. 2.3

Forskriftens kap. 2.3 drøfter hvordan kommunene kan velge hvordan tjenstedelen skal organiseres. Her er en vurdering av JSR som landmålerforetak.

I løpet av 5 år fra ikraftsetting av lov og forskrift, skal kommunene velge hvordan oppmålingstjenesten skal ordnes permanent. Kommunen kan velge å beholde oppmålingstilbudet som kommunal enerett, den kan tilby oppmålingstjenester på linje med private landmålerforetak, eller den kan velge å avvikle det kommunale oppmålingstilbudet. Hvis kommunen velger å videreføre et kommunalt oppmålingstilbud, samtidig som den åpner for private landmålere, forstår vi forskriften slik at kommunen skal søke godkjenning som landmålerforetak.

Spørsmålet for JSR er om den skal søke om godkjenning som landmålerforetak når den skal utføre oppmålingsarbeider etter reglene i matrl., jf. jskl. § 86.

Endringene i jskl. § 86 som følge av ny matrl. er terminologiske endringer som ikke skal endre paragrafens innhold. Dagens praksis vedrørende arbeidet i delingsforretninger (oppmålingsforretninger) i jordskiftesaker synes videreført uten endringer ved innføring av ny matrl..

Jordskifteloven (jskl.) § 86 sier at det er JSR som skal utføre oppmålingsarbeidet i delingssaker på areal som ligger under offentlig jordskifte. Jordskifterettens rolle i delingssaker kan derfor sammenlignes med kommunens rolle, når den har vedtatt enerett på oppmålingstjenester. Kommunen behøver i slikt tilfelle ikke søke om godkjenning av landmålerforetak.

JSR er særdomstol med teknisk støtteapparat integrert i rettens funksjon som problemløser for spørsmål tilknyttet fast eiendom. Det vil utløse problemer av både prinsipiell og praktisk art dersom oppmålingstjenesten i JSR skal omsøkes og godkjennes som landmålerforetak.

Vi vurderer det som ikke nødvendig at JSR søker godkjenning som landmålerforetak for å behandle saker etter matrl. Forskriften (kommentaren) kan med fordel klargjøre at JSR ikke trenger å søke godkjenning som landmålerforetak.

Kap. 2.4

Allmenninger av ulike arter er ikke med som eiendommer som omfattes av loven. Dette er neppe tilsiktet og bør kunne tilføyes for eksempel i sammenheng med realsameier.

Kap 3

Det forutsettes at JSR får samme vilkår som kommuner (jf. Ot.prp. nr. 70 (2004-2005), kap. 33) for innføring av matrikkelsystemet, blant annet hjelp til implementering av programvare, opplæring i bruk, etc. Dette er særlig aktuelt dersom JSR skal rapportere direkte i matrikkelen, jf. Del 1, pkt. A ovenfor.

Kap. 4.1

§ 1-1 Innholdet i matrikkelen

I Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) pkt. 26.4 ga MD sin tilslutning til matrikkellovutvalgets forslag om at den meldingen som JSR gir kommunen om krevd jordskiftesak, blir notert på de aktuelle eiendommene i matrikkelen. Det bør eksplisitt gå frem av § 1-1 at matrikkelen skal inneholde opplysninger om eiendommer som til enhver tid ligger under offentlig jordskifte.

Kap. 4.3

§ 3-8 Nytt jordsameie

Det er vanlig å opprette jordsameier, bl.a. for privat infrastruktur (veger og lignende) og fellesområder (lekeplasser, parkeringsplasser og lignende). Forskriftens forbud synes ikke tjenlig.

De bemerkes at JSR behandler og oppretter nye jordsameier (realsameier) med hjemmel i jskl. Forskriften bør derfor i det minste endres slik at jordsameier opprettet i jordskiftesak skal kunne registreres i matrikkelen.

Kap. 4.4

§ 4-1 Felles vilkår for matrikkelføring ...

Siste setning synes uklar. Hva er menes med "*...skape forhold, som er i strid med fastsatt krav fastsatt eller i medhold av lov.*"?

§ 4-3 Når matrikkelenhet er så stor at ...

Unntak for oppmåling i delingssaker som behandles i JSR, bør kunne vurderes av JSR selv, uten å måtte søke om det. Dette er blant annet aktuelt i jordskiftesaker som er krevd med hjemmel i jskl. § 2 bokstav f og g.

Det bør vurderes om tredje siste avsnitt i kommentarene bør inneholde en henvisning til tvistebehandling i domstolene (alminnelige domstoler og JSR).

§ 4-4 Utsettelse av oppmålingsforretning

Spørsmålet om utsettelse bør kunne vurderes av JSR i saker den behandler etter matrl.

Kap. 4.5

§ 5-2 Dokumentasjon og matrikkelføring ved sammenslåing

Det kan ikke ses saklig begrunnet hvorfor kommunen skal bestemme hvilket bruksnummer som skal beholdes ved sammenføyning. Jordskifterettens praksis om å rådføre seg med partene bør kunne fortsette. I motsatt fall innfører et unødig byråkrati. Videre kan eiere ha god grunn til å beholde for eksempel bruksnummer 1 med et historisk navn på eiendommen.

Vi foreslår følgende endring:

”(2) Krav om sammenslåing skal rettes til kommunen som sender kravet over til tinglysing med påtegning om at vilkårene i §§ 5-1 og 5-2 første ledd er oppfylt. Skjer sammenslåing i samband med jordskifte, kan slik påtegning gis av jordskiftedommeren som så sender denne til tinglysing.”

Kap. 4.6

§ 6-1 Avtale om eksisterende grense

Særlig til (3) vil vi vise til NOU 1988:16 hvor følgene står: *”Etter norsk rett synest det noko uklårt kor langt partane sjølve ved avtale kan fastsette grensene for ein eigedom. I utgangspunktet synest ein nokså langt å gå ut frå det er høve til å fastsetja bindande grenser ved avtale, utan at det vert halde nokon offentleg delingsforretning. I RT 1968 s. 1209 vart det akseptert at partane ved avtale hadde fråvike grense fastsett i jordskifte, og gått attende til den grense som gjaldt før jordskiftet. Også andre domar visar at partane med bindande verknad vil kunne avtale kor grensa skal gå.”*

Slik rettspraksis er, synes det tjenlig at avtale om grense får referanse i matrikkelen.

Kap. 4.9

§ 9-2 Matrikkelnummer

I siste avsnitt i kommentarene står det at MD vurderer å *”låse nåværende kommuneinndeling i matrikkelen”*. Det stilles tvil om dette er en framtidsrettet løsning. I alle tilfelle bør det åpnes for mulighet til dispensasjon. Ikke sjelden oppstår det enheter som kan ligge samlet og ikke bare i en kommune, for eksempel i jordfordelingssaker etter jskl. § 2 bokstav f. Som nå, bør fylkesmannen kunne avgjøre hvilken kommune eienommen skal ligge av hensyn til søknader om produksjonstillegg, ligning etc.

Kap. 4.13

§ 13-3 Utlevering av personadresse og fødselsnummer

Myndigheter som har krav på opplysninger følger av annen lovgivning og opplisting burde være unødvendig. Hvis opplisting ønskes, må domstolene inn i lista under (3).

Kap. 4.15

§ 15-1 Grensemerker

Vi antar at det utilsiktet med 10 cm over fjell, for eksempel der merket må festes i fjell eller stein og det er et lag med jord over. Videre ser vi at det i utmark kan være praktisk med grensemerker som stikker over lyngen. Grensemerkingen bør kunne tilpasses det omkringliggende terreng. Det foreslås derfor at *skal* erstattes med *bør* i kommentarene, slik at reglene samsvarer med dagens praksis (se forskrift til delingsloven av 19. okt. 1979 nr. 4, kap. 7).

§ 15-6 Tekniske krav til måling av grenser, dokumentasjon

JSR har egne rutiner for teknisk arbeid med grenser o.a. i jordskiftesaker. Vi forutsetter at JSR utfører grensearbeid i tråd med interne rutiner også i fremtiden. Rutinene, som bygger på Geodatastandarden, synes å samsvare med eller ligger godt innenfor kravene som stilles i matrikkelforskriften.

Kap. 4.16**§16-4 Krav til utdanning og praksis for ansvarlig landmåler**

Det stilles spørsmål om en oppnår forventet kvalitetsheving for oppmålingsforretninger ved kun å stille krav om bacheloreksamen og to års relevant praksis. I alle tilfelle bør departementet bestemme seg for enten master eller bachelor.

Avsluttende kommentar:

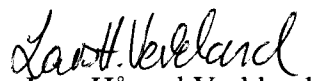
Begrepet *jordskifteforretninger* er brukt i forskriften, se for eksempel § 6-1 (3). Begrepet er også brukt i loven. Vi vil opplyse om at forretning ikke brukes i forbindelse med jordskiftesak. Kanskje det mest dekkende begrepet er *jordskiftesak* - i betydningen sak for jordskifteretten. Jordskiftesak favner om "vanlig" jordskiftesak, grensegangssak, rettsutgreiingssak og annen type sak hos JSR. I en del tilfeller kan kortformen *jordskifte/jordskiftet* brukes.

JSR har ikke vært veldig involvert i arbeidet med matrl. og forskrift. Vi vil påpeke at det er særlige forhold ved saker som behandles hos JSR som matrikkelen bør ta høyde for. For eksempel at den klarlegger eiendoms- og bruksrettsgrenser ut fra partenes krav. JSR kan i tvistebehandling normalt ikke gå utover partenes krav, jf. disposisjonsprinsippet. Matrikkelsystemet bør derfor ta høyde for at JSR ofte ikke går opp grenser rundt hele eiendommer, kun grenselinjer. Selv om dette sannsynligvis griper mest inn i matrikkelprosjektet, synes vi det er viktig å trekke det frem i denne sammenheng. Annet eksempel er grensefastsettelse utover sjøen er vanlig i jordskiftesaker. Som kjent slutter ikke privat eiendomsrett i strandkanten, men fortsetter utover sjøen så langt privat eiendomsrett gjelder. Opplysninger om grenser i sjø/vann må komme klart frem i matrikkelen.

Med tanke på de to eksemplene nevnt ovenfor, samt andre særlige forhold knyttet til jordskiftesaker, ser vi det som nødvendig med påvirkning/medvirkning fra JSR i det videre arbeidet med matrikkelen (matrikkelprosjektet).

Med hilsen


Willy Nasset
avdelingsdirektør


Lars Håvard Verkland
seniorrådgiver

Vedlegg: 1