

Høringsuttalelse til forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) fra kommunene i Follo: Vestby, Ås, Frogn, Nesodden, Enebakk, Oppegård og Ski.

Generelle merknader

Tidspunkt for ikrafttredelse av loven

Av høringsbrevet fra Miljøverndepartementet fremgår at Lov om eiendomsregistrering (matrikkelloven) forutsettes iverksatt 01.01.07. Vi mener at iverksettingen av loven med forskrifter må utsettes, fortrinnsvis til 01.01.08 men at deler av loven bør iverksettes noe tidligere. Vi vil i det følgende komme inn på hvorfor vi mener at iverksettelsen av loven må utsettes.

Delingsloven fungerer

Gjeldene delingslov har fungert i mer enn 26 år. Vi mener at loven på de fleste områder fungerer og at det således ikke er grunn til å forhaste seg med innføringen av den nye loven.

Matrikkelen

Det fremgår at Matrikkelen ikke vil iverksettes før mars 2007. Av fremdriftsplanen for implementeringen fremgår at kommunene i vår region ikke blir overført før våren 2007 og at de siste kommuner ikke vil være overført før i slutten av 2007.

Matrikkelen er et svært sentralt element i den nye loven. Vi mener det vil være uheldig å iverksette loven før det nye eiendomsregisteret er på plass og at dette vil kunne påføre kommunene ekstra arbeid særlig knyttet til forespørsler fra private landmålerforetak.

Kompetanseutvikling i kommunene

Iverksetting av den nye loven med tilhørende forskrifter forutsetter at kommunene må skaffe seg nødvendig kompetanse. Selv om loven ble vedtatt i juni 2006 vil detaljene først falle på plass gjennom forskriften og annet regelverk (registreringsinstrukser og lignende). Gjennom høringsprosessen har vi erfart at det på flere områder fortsatt hersker stor usikkerhet om praktiseringen av loven. Det er viktig at kommunene får nødvendig tid til å øke sin kompetanse, bl.a de nye sakstypene og hvordan man skal praktisere loven.

Omstilling og rutiner

Uavhengig av hvilke modeller som velges mht organisering av oppmålingsvirksomheten må kommunene ha tid til å forberede omstillingen. Lovendringen vil for de fleste blant annet innebære tapte gebyrinntekter og dermed få økonomiske konsekvenser som har stor betydning for driften av oppmålingsavdelingene i kommunene. Av forskriftens forslag til matrikkelgebyr må den enkelte kommune vedta nye gebyrregulativer – det nye gebyrregulativet må baseres på vedtatt forskrift.

Den nye loven innebærer at kommunene må innføre nye rutiner og systemer for å sikre kvaliteten på eiendomsetableringen og innholdet i matrikkelen.

Tatt i betraktning at forskriften ikke er ferdig og at det bare er 5 måneder til loven skal tre i kraft mener vi at kommunene må gis rimelig tid å omstille seg på.

Oppbygging/struktur for forskriften – redaksjonelle merknader

Vi anbefaler at forskriftens oppbygging endres, slik at nummereringen i forskriften blir identisk med paragrafene i loven. Ved innføring av nytt regelverk er det svært viktig at både lov og forskrifter er lett å forstå og at det er lett å finne frem i regelverket. Etter vår vurdering kan dette bli langt bedre dersom paragrafene i forskriften følger samme oppbygging som loven.

Vi registrerer at lov og forskrift er skrevet på ulike målfører. Generelt anbefaler vi at forskrifter utarbeides på samme målføre som loven for å sikre felles terminologi og forståelse.

Manglende forskrifter

Forslaget til forskrift mangler enkelte regler, noen kritiske, andre mindre viktige med hensyn til iverksettelse av loven. Vi mener imidlertid at det må på plass regler om registrering av jordsameie (§ 4-8) og regler om arealoverføring (§ 4-9) før loven trer i kraft.

Arealoverføring er en ny sakstype hvor både publikum, kommunene og tinglysingen må ha klare og entydige retningslinjer. Uklarheter knyttet til reglene om jordsameie (se § 3-8) viser at det også her er viktig med retningslinjer.

Forholdet til plan-og bygningsloven (pbl)

Vi mener at også grensejustering må være gjenstand for vurdering og tillatelse etter pbl. Erfaring tilsier at grensejusteringer i byer/tettsteder ofte er i konflikt med reguleringsmessige forhold som utnyttelsesgrad og minste netto tomtestørrelse. For å få kunnskap om dette tidlig i prosessen bør også disse sakene være gjenstand for tillatelse fra offentlig myndighet. Dersom departementet ikke tar forslaget til følge, må det ved matrikulering av grensejustering som et minimum kunne kreves at det er vedlagt dokumentasjon som viser beregning av utnyttelsesgrad og netto tomtestørrelse (se merknader til § 3-6).

Ved opprettelse av anleggseiendom er det etter vår vurdering behov for å kunne stille krav i deletillatelsen. Dette punktet er nærmere omtalt under § 3-3 og § 4-5 nedenfor.

Økonomiske konsekvenser av forskriften

I henhold til lovens § 32 skal kommunen få dekket alle sine kostnader med arbeidene som lokal matrikkelmyndighet. Forskriftsutkastet § 14 er ikke utdypende når det gjelder kommunens arbeider som lokal matrikkelmyndighet. Etter vår vurdering ligger også gebyrforslagene langt under selvkost for kommunene og det må derfor foretas en grundigere gjennomgang av kommunens oppgaver etter loven. Det må også i større grad sikres inndekking av kommunens kostnader med arbeider på større utbyggingsfelter; merkostnadene pr eiendom er ikke dekket gjennom 0,2 ganger rettsgebyret.

Vi vurderer det også som lite hensiktsmessig å knytte kommunens gebyrer til rettsgebyret. Et bedre alternativ ville være å angi et fast maksimumsgebyr, men med anledning til å indeksregulere dette beløpet årlig basert på for eksempel konsumprisindeksen.

I henhold til forskriftsutkastet § 10-2 pålegges kommunene å underrette hjemmelshaver om føring av bygningsopplysninger i matrikkelen. Dette medfører et betydelig merarbeid for kommunene. Innbyggerne har nå lett tilgang til selvbetjeningsportaler med kart og GAB-informasjon (med unntak av personopplysninger) og vi vurderer at slik informasjon kan innbyggerne enkelt få innsyn i gjennom disse portalene. Målet med selvbetjeningsportaler er blant annet at kommunene skal bli mer effektive og at tjenestene dermed skal bli billigere for innbyggerne. Vi foreslår derfor at § 10-2 utgår.

Føring av pålegg - § 11-1: Dette vil også medføre et betydelig merarbeid for kommunene og det vil bli krevende å etablere gode nok rutiner som sikrer at disse påleggene tilflyter matrikkelfører. Etter vår vurdering må bestemmelsen om føring av pålegg utsettes inntil særlovene er endret; dette er nødvendig for å sikre kvalitet og fullstendighet i det som registreres i matrikkelen. Vi foreslår derfor at § 11-1, 2. ledd utgår. Begrunnelsen er den samme som nevnt ovenfor under § 10-2.

Dersom matrikkellovens intensjoner skal nås, er alle parter avhengig av at kommunenes kompetanse som matrikkelmyndighet og ansvarlig for kommunenes GIS-utvikling ikke utarmes. En klar forutsetning for å lykkes er at kommunene får dekket sine faktiske

kostnader med oppgaver etter ny lov. De færreste kommuner har i dag økonomisk mulighet til å subsidiere slike tjenester over skattebetalernes midler

Merknader til enkelte punkter (§§) i forskriften

Til § 1-1 Innhold i matrikkelen

Det må komme helt klart fram hva som skal registreres og hva som kan registreres.

Til § 1-2 Sentral matrikkelstyresmakt

Kommunen er den som legger inn data og vil ha nærhet/eierskap til dataene i matrikkelen og er også en stor bruker av dataene. Kommunene må få anledning til å uttale seg før Statens kartverk gir retningslinjer til sentral matrikkel.

Til § 3-2 b og c Dokumentasjon

Dagens målebrev er et godt innarbeida dokument som gir god og ryddig informasjon. Vi mener at målebrevet bør videreføres som ett dokument som skal innsendes ved matrikkelføring og at målebrevet bør tinglyses.

Det bør presiseres hvilke særskilte grunn som skal til for at grensepunkt ikke blir merket og målt. Det bør være svært strenge grunner for å utelate måling av punkt.

Til § 3-3 Særlig om dokumentasjon av anleggseiendom

Dokumentasjon etter første ledd må kunne kreves i forbindelse med saksbehandling etter pbl § 93 h.

Til § 3-6 Særlig om dokumentasjon om grensejustering

Dersom tillatelse til grensejusteringer ikke skal behandles i kommunen må kravet til dokumentasjon være strengt.

Ved matrikulering av grensejustering må det som minimum kunne kreves at det er vedlagt dokumentasjon som viser beregning av utnyttelsesgrad og netto tomtestørrelse. Det bør også vurderes om bestemmelser om grensejustering må inn i plan- og bygningsloven.

Til § 3-8 Nytt jordsameie

Av forslaget til forskrift fremgår at det ikke er tillatt å opprette nytt jordsameie.

Matrikkeloven § 5 definerer jordsameie slik: *jordsameie, grunnareal som ligg i sameie mellom fleire grunneiendommer, og der sameigepartane inngår i grunneiendommene*. I NOU 1999:1 gis også en definisjon av jordsameie hvor det sies at både de tradisjonelle jordsameiene i utmark og de nyere typer realsameier i boligområder inngår med det sies eksplisitt at realsameier som er særlig matrikulert faller utenfor definisjonen av jordsameie.

Det synes som om definisjonen er noe uklar, dersom vi legger til grunn lovens definisjon, og forutsatt at vår tolkning av denne er riktig, vil det ikke bli anledning til at felles atkomstveier felles lekeplasser og lignende etter den nye loven kan organiseres som realsameier.

I våre kommuner etableres det årlig flere slike realsameier. Vi mener at dette er den absolutt mest hensiktsmessig måte å organisere eierforholdet til slike fellesarealer og at denne må muligheten må opprettholdes.

Vi mener at forskriften må endres slik at det åpnes for etablering av urbane realsameier.

Til § 4-5 Særskilt om matrikulering av anleggseiendom

Søknad om fradeling av anleggseiendom behandles etter plan og bygningslovens § 93 bokstav h, på lik linje med fradeling av grunneiendom. Hvorvidt vilkårene i § 4-5 er ivaretatt,

må vurderes i forbindelse med saksbehandling etter pbl. Det kan være positivt at disse vilkårene er samlet i matrikkelforskriften, men det må da gjøres nødvendige henvisninger i plan og bygningsloven m/forskrifter slik at vilkårene kan ivaretas i delingstillatelsen.

Vi oppfatter videre at merknadene til § 4-5 er en innstramming i forhold til matrikelovens § 11, hvor det fremgår at *"Matrikulering av anleggseiendom som gjeld anlegg som ikke eksisterer, kan først skje når vilkåra for igangsetting av tiltaket etter plan- og bygningslova er oppfylte."* At vilkårene er oppfylt betyr ikke at det er gitt igangsettingstillatelse. Vi mener at det her må være tilstrekkelig at det er gitt rammetillatelse for tiltaket, dvs. at vilkårene for de ytre rammene er på plass slik at tiltaket lar seg realisere.

Erfaring fra prosjekt i Follo viser at der det er komplekse eiendomsforhold på jordoverflaten og det skal fradeles eiendommer i grunnen (som senere skal sammenføres til en samlet anleggseiendom) fra flere berørte grunneiendommer, bør eiendomsdannelsen være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse til tiltaket. Dette for å sikre at tiltaket og eiendomsdannelsen lar seg gjennomføre.

Det er også behov for klarere kriterier for etablering av anleggseiendom i forhold til når seksjonering skal benyttes.

Til § 5-1 Sammenslåing av eksisterende matrikkelenheter

Forskriftens annet ledd inneholder en bestemmelse som sier: *Matrikkelenheter med forskjellige gårdsnummer kan ikke slås sammen.* Årsaken til dette fremkommer ikke i MD's merknader til forskriften men vi går ut fra at formålet med dette er ønske om å ivareta de historiske gårds grensene.

Som hovedregel støtter vi forslaget om at forskjellige gårdsnummer ikke skal slås sammen men vi mener at det i særskilte tilfeller må gis mulighet for å sammenføre eiendommer fra forskjellige gårdsnummer. Som grunn kan være at man skal oppføre bygninger som ligger over gårdsnummeregrensen.

Til § 8-3 Adresseform

Vi støtter forslaget om at det åpnes for at adressen også kan inneholde et tilleggsnavn i form av gårdsnavnet.

Til § 8-5 femte ledd, Tildeling av adresse

Femte ledd innebærer en innskjerping i forhold til dagens regler, der det heter at berørte grunneiere bør få anledning til å uttale seg om adressetildeling/ending. Slik vi ser det har dagens bestemmelser mht. høring fungert godt. Praksis fra Follo viser at mer omfattende adresseendringer eller adressetildelinger sendes på høring til berørte, mens tildeling av adresse i forbindelse med fradeling av enkeltparseller normalt ikke sendes på høring før adresse tildeles. Innskjerpingen medfører betydelig merarbeid for kommunene og mindre smidig saksgang. Etter vår vurdering fungerer dagens regelverk i forhold til høring godt nok.

Til § 9-1 Tidsfrist

Erfaring med reglene for tidsfrister i pbl viser at det er svært utfordrende å klare tidsfristene for saksbehandling under avvikling av ferie og i høytidene. Innen byggesak erfarer vi at når sommerferieavviklingen skal begynne i juli innsendes det spesielt mange saker der tidsfrister gjelder. Hva dette skyldes skal vi ikke spekulere i, men det er viktig at vi nå drar lærdom av den erfaringen vi har med byggesakene. Vi foreslår derfor at tidsfristene relateres til virkedager og ikke kalender-dager og at tidsfristene for eksempel ikke løper i juli mnd som er "fellesferien" i Norge. Avtale om fravikelse av frister viser seg i praksis ikke å fungere når fristene ønskes forlenget!

Til § 9-2 Matrikkelnummer

Fjerde ledd – flere kommuner i Follo har brukt egne gnr/bnr-serier til etablering av veigrunn og anleggseiendom. For anleggseiendom har dette blitt gjort fordi det gir lettere identifikasjon på kartverket som i dag ikke viser 3D-eiendommer. Vi kan ikke se at det byr på problemer å tillate denne praksisen videreført for de kommuner som finner dette hensiktsmessig.

Dersom forskriftene ikke endres, må det fremgå av forskriftene eller lages retningslinjer for hvordan dagens egne gnr/bnr-serier skal håndteres i det videre.

Til § 14-1 Matrikkelgebyr

Loven gir hjemmel for å ta gebyr for matrikkelføring, utferding av matrikkelbrev og anna arbeid etter loven. Forskriften angir hvilke sakstyper som kan gebyrbelegges og i merknadene til forskriften sier MD at kommunene skal i sum ikke ha høyere satser enn at disse dekker kommunens kostnader med tjenesten (selvkost).

Etter hva vi kan se vil arbeidet med matrikkelføringen bli mer omfattende og arbeidskrevende etter den nye loven sammenlignet med dagens delingslov og føringen av GAB-registeret. Hvilke saker som kan gebyrbelegges fremkommer av opplistingen i § 14-1 pkt. 1. Selv om vi legger til grunn at føring av bygningsopplysninger kan dekkes via byggesaksgebyrene vil det være tjenester og aktiviteter som ikke kan gebyrbelegges (adressedata, endringsdata, pålegg). Som vi også sier innledningsvis må det foretas en grundigere gjennomgang av kommunens oppgaver etter loven. Vi kan ikke se at forslaget til gebyrer gir mulighet for å få dekket de reelle kostnadene med kommunenes matrikkelføring.

Vi mener modellen med grunnbeløp og tilleggsbeløp også må gjøres gjeldene for matrikulering av eierseksjon uten uteareal, dette basert på erfaringene med GAB-føring av eierseksjonssameier med mange seksjoner. Her bør tilleggsbeløpet imidlertid være lavere enn saker som innebærer endringer av eiendomsgrensene, anslagsvis i størrelsesorden 0,2 rettsgebyr pr. seksjon.

Vi mener at modellen ikke er i samsvar med arbeidsmengden i saker som inneholder flere nye eiendommer (utbyggingsfelt) og dermed flere matrikkelføringer. Vi mener at et maksimumsgebyr på 3 ganger rettsgebyret er noe for lavt og at tilleggsbeløp på 0,2 rettsgebyr langt fra dekker merkostnadene – vi vil anta at tilleggsgebyret bør ligge i størrelsesorden 50 - 75% av grunnbeløpet, men dette må beregnes nærmere.

Til §14-2 første ledd, Betaling for opplysninger fra matrikkelen

Etter vår oppfatning er det uheldig at kun den ene parten skal fastsette betalingsregulativ og fordeling av inntektene fra salg av opplysninger fra matrikkelen.

Vi mener at departementet, evt i samarbeid med representanter fra partene (kartverket og kommunene) må fastsette betalingsregulativ og fordeling av inntektene. For å sikre driften av matrikkelen er det viktig at inntektene fra salg av opplysninger går tilbake til kommunene.

Til § 15-1 Grensemerker

I merknadene til § 15-1 i forslaget til forskriftsutkastet fremkommer at grensemerke i fjell ikke skal stikke mer enn 10 cm over fjellet.

Da det forekommer tilfeller hvor en må grave seg ned til fjell for å få boret ned grensemerke, synes det unødvendig å angi antall cm. Dersom man skal angi antall cm. så må det presiseres at det er i forhold til bart fjell.

Til § 15-8 Varsel og oppmøte ved oppmålingsforretning

Lovens § 36 angir at eierne skal varsles med minst en ukes varsel.

Vi mener at dette er for kort frist da vi av erfaring vet at grunneierne ofte må fremskaffe målebrev og skylddelingsforretning da de ikke har slike dokumenter. Praksis i vårt område (etter någjeldende lov) har vært at kommunene har innhentet nødvendig dokumentasjon i forkant av forretningen. Når grunneierne nå skal gjøre den delen selv, så ser vi at en uke er kort frist spesielt hvis det er en eldre eiendom hvor man må skaffe skylddelingsforretninger fra Tinglysningen eller Riksarkiv.

Det bør vurderes å forlenge fristen, et alternativt kan være at naboer som ikke klarer å fremskaffe nødvendige dokumenter innen varslet oppmålingsforretning, kan be om at forretningen utsettes, eventuelt at krav om matrikkelføring ikke kan settes fram før de har fått dokumentene.

I teksten til §15-6 fjerde avsnitt står det at :*"Parter som ikke møter, kan landmåleren forsøke å kontakte i etterkant av forretninga. Det kan skje ved...."*

Her mener vi det bør stå skal. Naboer som var forhindret i å møte må underrettes i etterkant og dette må skje skriftlig.

Det hadde vært ønskelig at alle, også de som møtte, fikk sett resultatet av kartforretningen før det ble satt fram krav om matrikkelføring.

Til § 16-2 Krav til landmålerforetaket

Selv om det ikke fremgår av forskriften men i merknadene til denne synes vi det er viktig at det alle kontorsteder har en ansvarlig landmåler. Vi støtter således at det i merknaden til forskriften fremgår at alle kontorsteder som det søkes godkjenning for, må ha en ansvarlig landmåler.

Follo, 31.07.06

Grethe Marie Hagbø
Vestby kommune

Alf Wilberg
Frogn kommune

Øyvind Ødegård
Nesodden kommune

Halvor Bruun
Ås kommune

William Sheer
Enebakk kommune

Ann Hauge
Oppegård kommune

Oddmund Arntsberg
Ski kommune