



DOMSTOL ADMINISTRASJONEN

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep
0030 OSLO

Deres ref
200703588-/DH

Vår ref.
200701029-3

Saksbehandler
Lars H. Verkland

Dato
28.3.2008

HØRING AV FORSLAG TIL MATRIKKELFORSKRIFT MV.

Det vises til brev datert 19.12.2007 med vedlagt revidert forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften). Domstoladministrasjonen (DA) uttalte seg forrige gang forskriften ble sendt på høring. Vi vil i dette brevet vise til vårt forrige høringsbrev av 31.7.2006.

Denne høringsuttalelsen innleder med noen generelle kommentarer til matrikkelforskriften, før vi kommenterer de enkelte paragrafer fortløpende.

DEL 1. GENERELLE KOMMENTARER

Gode og tilgjengelige eiendomsdata er svært viktig for samfunnet. Tiltakene som er vedtatt i matrikkellov og foreslås i revidert matrikkelforskrift vil etter vårt syn samlet sett heve kvaliteten til matrikkelen.

DA administrerer landets domstoler, herunder jordskifterettene (JSR) som er en særdomstol som arbeider med rettslige spørsmål knytta til fast eiendom. JSR gjør et betydelig matrikulært ryddearbeid i eiendommer og rettigheter. Årlig avsluttes ca. 1.000 saker med 8-10.000 involverte parter.

Anslagsvis 90 % av grensetvistene som havner i domstolene behandles i JSR. Dette er ofte oppmålingsforretninger som ikke er fullført i kommunene grunnet kompleksitet og konfliktnivå.

Hvert år rapporterer JSR inn ca. 25.000 grensepunkter til matrikkelen. Antall nye eiendommer (matrikkelenheter) som etableres ved jordskifte er trolig også betydelig. Etter kommunene er det neppe noen instans som i samme grad griper inn i innholdet i matrikkelen.

DA mener det er positivt at revidert forskrift omhandler saker for jordskifteretten i eget kapittel. Vi beklager samtidig at spisskompetansen som JSR besitter ikke i særlig omfang er blitt involvert i arbeidet med utforming av ny matrikkel.

Rapportering til matrikkelen

En viktig del i vår forrige høringsuttale var hvordan JSR skulle rapportere til matrikkelen. Vi foreslo den gang at forskriftene måtte tilpasses slik at JSR kunne rapportere direkte i matrikkelen. Vurderingen vi gjorde i forrige høringsrunde står fortsatt ved lag.

Matrikkelforskriften legger opp til at JSR skal rapportere til lokal matrikkelfører, som igjen skal sørge for å oppdatere matrikkelen. Jordskiftesakene er ofte særs komplekse (mange eiendommer, mange uklare grenser og rettighetsforhold, sameieproblematikk, mv.). På grunn av faglig kyndighet og førstehånds kjennskap til den enkelte jordskiftesak, vurderer vi at JSR har klart bedre forutsetninger enn hva man normalt finner i en kommune til å føre inn opplysninger i matrikkelen.

Det vil være besparende for lokal matrikkelmyndighet, dersom JSR rapporterte nye eller endra eiendomsopplysninger direkte i matrikkelen. Matrikkelførers arbeid vil begrenses til kontroll og godkjenning av innlagte opplysninger.

Redegjørelse hvorfor og en modell for hvordan JSR skal rapportere direkte i matrikkelen er beskrevet i brev av 31.7.2006. Vi gjentar derfor vårt ønske om at JSR skal kunne rapportere direkte i matrikkelen.

DEL 2. KOMMENTARER TIL BESTEMMELSER I FORSKRIFTEN

Nedenfor har vi opplistet våre merknader til bestemmelsene i forskriften.

Til § 3 - Innhold i matrikkelen

(kommentar til 1. ledd, bokstav a)

Denne bestemmelsen angir innholdet i matrikkelen. Det fremgår ikke av bestemmelsen eller kommentarene hvorvidt matrikkelen skal inneholde rettskraftige avgjørelser fra domstolene (herunder JSR), eksempelvis fastsettelsesdom i grensetvist. Rettslig status til grenser og grensepunkt er viktig informasjon for brukere av matrikkelen. Dersom matrikkelen skal inneholde referanser til sluttproduktet fra domstolsbehandlingen (rettsbok, rettsforlik eller utenrettslig avtale for grenser og lignende), bør dette presiseres enten i bestemmelsen eller merknadene. Dette ble for øvrig omhandlet i vårt brev datert 31.7.2007, se 3. avsnitt på side 2.

Til § 5 - Krav til person som skal føre matrikkelen

For å sikre god kvalitet i matrikkelen bør hvert ledd i prosessen fra eiendomsdanning til matrikkelføring kvalitetssikres. Vi mener forskriften burde stilt krav til formell kompetanse for matrikkelførere. Likeledes burde forskriften stilt kompetansekrav til landmålere.

Feil og mangler i matrikkelføring og oppmålingsforretning (for eksempel grove feil i kartforretning, manglende avklaring av rettigheter, feilaktig avlagt grense mot sjø, manglende protokollering ved grensejustering, midlertidig forretning i stedet for kartforretning ved deling av større eiendom, etc.) medfører at mange saker havner i JSR og de alminnelige domstoler. For å unngå at partene og samfunnet påføres unødige kostnader, og for å skape stor troverdighet til matrikkelen, burde forskriften stilt kompetansekrav til matrikkelfører, så vel som for landmålere.

Til § 16 - Gebyr for arbeid etter matrikkeloven

(kommentar til andre ledd, bokstav e)

Etter forslaget til forskrifter (kommentarene) kan kommunen kreve gebyr for ”matrikkelføring av jordskiftesaker som klarlegger eller endrer grenser for matrikkelenheter eller oppretter matrikkelenheter, der det etter matrikkeloven ville vært holdt oppmålingsforretning.”.

Både lovmessige og praktiske hensyn taler for at dette må endres. Det er jskl. § 74 som bestemmer hvilke gebyrer parter skal betale til det offentlige for behandling av jordskiftesaker. Vi kan ikke se at JSR har hjemmel til å påføre parter ekstra gebyrer til matrikkelføring ut over de lovbestemte gebyr.

Forskriften legger opp til at kommunene selv kan fastsette gebyrets størrelse, hvordan gebyret skal innkreves, med mer. Dersom det innføres gebyrer for matrikkelføring, vil eksempelvis Akershus og Oslo jordskifterett måtte forholde seg til 23 kommuner med forskjellige gebyrregulativ.

Videre kan en jordskifte- eller grensegangssak inneholde mange ”tilsvarende oppmålingsforretninger”. Blir det da opp til den enkelte kommune å bestemme hvor mange gebyrer som skal innkreves i sak fra jordskifteretten? Det er utenkelig at forvaltningen skal bestemme gebyrer for saksbehandling i domstolene.

Å sammenligne og til dels sidestille saker for jordskifteretten med oppmålingsforretninger, slik dette gjøres i kommentarene, er feil. Saker som er underlagt domstolers behandling er prinsipielt grunnleggende forskjellig fra forvaltningens saker. Ved domstolers behandling, skal parter belastes for offentlige gebyrer for domstolers saksbehandling slik gebyrene er fastsatt i prosesslov, eksempelvis jskl. § 74.

Vår klare oppfatning er at matrikkelføring av jordskiftesaker skal være gebyrfri. Vi nevner til sammenligning at tinglysning av jordskiftesaker gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22, pkt. 9. Akkurat det samme prinsipp må gjelde for matrikkelføring av saker fra JSR. Forskriften § 16 (med tilhørende merknader) må derfor endres slik at det utvetydig fremgår at matrikkelføring av jordskiftesaker er gebyrfrie.

Vi tillater oss også å nevne at praksis fra JSR viser misnøye fra parter, som først må betale fullt gebyr til kommunen for oppmålingsforretning for deretter å betale gebyr til jordskifteretten etter jskl. § 74, dersom oppmålingsforretningen i kommunen ikke kan fullføres. Vi ser at kommunene har ulike regler for gebyrberegning i dag. Vi foreslår at forskriften, enten i bestemmelsene eller i merknadene, angir regler for partiell betaling for oppmålingsforretning som ikke kommer til fullføring i kommunen.

Til § 33 - Registrering av jordsameie

Registrering av eksisterende jordsameie kan være en svært krevende eiendomsrettslig oppgave. Sameieproblematikk er svært komplisert, og jordskifterettene har masse erfaring og en spisskompetanse for avklaring av eiendomsforhold i udelt grunn (jordsameier). Svært ofte er sakene komplekse med svært mange parter. For å bruke et eksempel trekker vi frem Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett som for tiden arbeider med avklaring

eierandeler i et større, sammenhengende fjellområde. Jordskifteretten anslår at ca. 165 parter har andeler i Fitjarfjellet.

Det er tvilsomt om kommuner kan slutføre registrering av slike jordsameier. Det synes derfor fornuftig at kommentarene til § 33 inneholder en henvisning til jskl. § 88 a. Vi foreslår at følgende tas med i kommentarene:

"Oppmålingsforretning som gjelder registrering av jordsameier, som på grunn av omfang, partsantall, komplekse eiendoms- eller rettighetsforhold eller annet, synes vanskelig å slutføre i oppmålingsforretning, bør henvises til jordskifterett."

Til § 34 - Arealoverføring

For mindre arealoverføringer med ukompliserte pant- og rettighetsforhold, synes arealoverføring nyttig. Kommentarene opplyser at partene bør henvises til å engasjere ekstern kompetanse fra eiendomsmekler, advokat eller liknende. Vi vil bemerke at en part risikerer store omkostninger, uten å være sikret å nå frem i minnelighet. I andre saker enn enkle minnelige arealoverføringer, er partene minst like godt tjent med å bruke virkemidlene i jskl. § 2 bokstavene b, f, g og i. Vi foreslår derfor er kommentarene til paragrafen opplyser om alternative virkemidler som finnes i jordskifteloven.

Til § 38 - Varsel om oppmålingsforretning

(kommentar til 6. ledd, bokstav b)

I sjette ledd, bokstav b, brukes begrepet "*jordskifteforretninger*". Begrepet finnes ikke, og må erstattes med begrepet "*sak for jordskifteretten*".

Til § 40 - Omtvistet eller usikker grense

Siste setning i kommentarene er uklar og bør omskrives. Vårt forslag til ny tekst er: "*Ved omtvistet grense skal landmåleren informere partene om hvordan grensetvister løses. Tvister kan enten løses ved at partene blir enige om en minnelig løsning, at partene bruker voldgift eller at tvisten kan bringes inn for avgjørelse i enten jordskifterett eller tingrett.*"

Til § 44 - Sammenlåing av eksisterende matrikkelenheter

(kommentarer til 6. ledd)

Ny matrikkellov medførte endringer i annet lovverk. Blant annet ble bestemmelse i jskl. om at jordskiftedommeren kan gi attest for sammenlåing endret. Verken matrikkelloven eller forskriften inneholder henvisning til jskl. § 29, 3. ledd. Vi vurderer det derfor som hensiktsmessig at denne bestemmelsen tas inn i forskriften § 44, 6. ledd. Vi foreslår nytt sjette ledd, andre punktum (dagens andre punktum blir nytt tredje punktum):

"I forbindelse med jordskifte kan jordskiftedommeren gi attest for sammenlåing, jf. jskl. § 29, 3. ledd."

Videre kan det ikke ses saklig begrunnet hvorfor kommunen skal bestemme hvilket bruksnummer som skal beholdes ved sammenføring. Jordskifterettens praksis om å rådføre seg med partene bør kunne fortsette. Eierne kan ha god grunn til å beholde for eksempel bnr. 1 med et historisk navn på eiendommen.

Til § 45 - Referanse til avtale om eksisterende grense

(kommentarer til 4. ledd)

Primært mener vi at innholdet i fjerde ledd må endres slik at avtale om grense som allerede er fastlagt i oppmålingsforretning eller annen "tilsvarende forretning" bør få referanse i matrikkelen. Rettspraksis viser at parter, med bindende virkning kan avtale hvor grensa skal gå. Vi viser til NOU 1988:16 hvor følgende 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 delingsforretning. I RT 1968 s. 1209 vart det akseptert at partane 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."

Samtidig vil vi presisere at jordskiftesaker ikke er "en tilsvarende forretning" som oppmålingsforretninger, og at fjerde ledd må endres. Å sidestille saker fra jordskifteretten med oppmålingsforretninger er unaturlig, særlig fordi grenser fastsatt i sak hos jordskifteretten blir endelig rettskraftig avgjort. Grenser fastsatt i jordskiftesaker har samme rettslig status som grensetvister løst i de alminnelige domstoler.

Til § 47 - Matrikkelføring av framsatt krav om sak for jordskifteretten

(kommentar til 1. ledd, siste pkt.)

Opplysninger om at jordskifteretten "endrer formålet med saken" synes ikke relevant for matrikkelen. Som følge av jordskifteloven § 86, som sier at ingen andre enn jordskifteretten kan gjennomføre oppmålingsforretning for bruk som ligger under jordskifte, er bare en eventuell utvidelse av saken til å omfatte flere parter (eiendommer) relevant opplysning.

(kommentarer til 2. ledd)

Saker avsluttes i jordskifteretten enten ved at parter trekker jordskiftekravet, jordskifteretten avviser kravet av formelle eller materielle grunner, eller at saken realitetsbehandles og blir rettskraftig avgjort. Ordlyden bør derfor endres til: "Så snart saken er rettskraftig avgjort, eller saken er trukket eller avvist, skal jordskifteretten..."

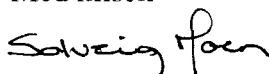
Til § 48 - Krav om matrikkelføring av sak utført av jordskifteretten

Det er uklart hva menes i fjerde ledd med "nødvendig utdrag av matrikelbrevet". Nye rutiner skal etableres som følge av ny matrikel, og vi vurderer det derfor som hensiktsmessig at forskriften klargjør hva som er et nødvendig utdrag av matrikelbrevet.

Det er jo en målsetting at matrikkelen skal være feilfri og oppdatert til enhver tid. Et nødvendig utdrag skal vel derfor kvalitetssikre at innlagte data for en jordskiftesak, er korrekt ført inn i matrikkelen.

Som tidligere nevnt, er jordskifterettssaker ofte komplekse og med annenhånds kjennskap til dataene som skal inn i matrikkelen, er risikoen for feilføring i matrikkelen absolutt til stede. Dokumentasjon på at dataene fra JSR er korrekt ført inn i matrikkelen er derfor av stor betydning for kvalitetssikring av matrikkelen. Dette underbygger vårt ønske om at JSR må kunne rapportere direkte inn i matrikkelen.

Med hilsen



Solveig Moen
avdelingsdirektør



Lars Håvard Verklund
seniorrådgiver

Kopi sendes til Landbruks- og matdepartementet