

## Høringsuttalelse til matrikkelforskriften og til innføringen av ny matrikkel

Fra kommunene i Follo: Vestby, Ås, Frogn, Nesodden, Enebakk, Oppegård og Ski  
Dato: 31.03.08

§	<b>MERKNADER TIL FORSKRIFT TIL MATRIKKELLOVEN OG TIL INNFØRINGEN AV NY MATRIKSEL</b>
	<p><b>Generelle merknader</b></p> <p>Først ønsker vi å gi departementet tilbakemelding om at den reviderte matrikkelforskriften etter vår vurdering har blitt et langt bedre produkt enn den forrige. Forskriften er mer bearbeidet selv om det fortsatt er behov for enkelte oppryddinger. Våre merknader er følgende:</p> <p>Slik matrikkelloven og forskriften nå er bygd opp, er det uoversiktlig å se hvilke forskrifter som tilhører den enkelte paragraf i loven. I og med at enkelte forskriftsparagrafer viser til flere lovparagrafer, foreslår vi at hver lovparagraf gis en henvisning som viser til hvilke(n) forskriftsparagraf som gjelder for denne.</p> <p>Den nye matrikkelforskriften gir kommunene betydelig merarbeid i form av registrering/oppdatering, underretning til berørte parter, utvidet ansvar i forbindelse med opprydding i rettighetsforhold samt at det er lagt opp til ny vurdering og dokumentasjonskrav for å få eksisterende volumer inn i matrikkelen som anleggseiendom. Dersom matrikkelforskriften vedtas slik den foreligger, må det sikres at kommunene kan gebyrlegge alle oppgaver etter selvkost. En klar forutsetning for å sikre tilstrekkelig bemanning og kompetanse i kommunene er at kommunene får dekket sine faktiske kostnader med oppgaver etter ny lov/forskrift. De færreste kommuner har i dag økonomisk mulighet til å subsidiere slike tjenester over skattebetalernes midler.</p>
2	<b>Til § 2 – Definisjoner</b>  Adressenavn bør defineres
3	<b>Til § 3 – Innhold i matrikkelen</b>  I mange kommunale planleggings-, forvaltnings- og saksbehandlingsoppgaver og særlig ved erverv av grunn og rettigheter må kommunene ha opplysning om omsetningsverdi for fast eiendom.  Dette er informasjon som er tilgjengelig i dagens GAB-register. Informasjonen er svært viktig og brukes i stort omfang av kommunene.  Den nye matrikkelen gir kommunene betydelig merarbeid i form av registrering og oppdatering. Som lokal matrikkelstyresmakt og viktig bidragsyter til den nye matrikkelen, forventer vi at kommunene får like god tilgang til opplysninger fra matrikkelen som vi i dag har i GAB. Vi ser det som urimelig at kommunene skal miste tilgang til en av de få opplysningene som legges inn av andre instanser og kan ikke akseptere at denne for kommunene, viktige informasjon går tapt.  Dersom omsetningsverdi fjernes fra matrikkelen krever vi at denne informasjonen gjøres tilgjengelig for kommunene på alternativ måte. Informasjonen må være på elektronisk form og tilrettelegges slik at den kan tas inn i lokale informasjonssystem og bearbeides.
6	<b>Til § 6 – Retting, endring eller tilføyning av opplysninger i matrikkelen</b>  Etter vår vurdering er det nødvendig å varsle partene når det registreres informasjon i matrikkelen på grunnlag av innsendt søknad om deling/bygging, når det for eksempel skjer en kvalitetsforbedring av en eksisterende eiendomsgrense (hvor eier har møtt på oppmålingsforretning) eller når det skjer endringer underveis i en byggesaksprosess. Det må tydeliggjøres i forskriften hva som ikke trenger særskilt underretning.
12	<b>Til § 12 – Avlevering av kartdata til matrikkelen og behandling av slike data</b>  Det fremstår fortsatt som uavklart hvordan prisfastsettelse og inntektsfordeling for opplysninger fra

	<p>matrikkelen skal være. Etter vår vurdering er det svært viktig at kommunene ikke blir pålagt å avlevere data vederlagsfritt. Inntekter fra kart- og datasalg er nødvendig for å sikre fremtidig finansiering av fotogrammetrisk kartlegging av kommunale kartdata.</p>
13	<p><b>Til § 13 – Matrikkelnummer</b></p> <p>Til andre ledd: Mange kommuner har opprettet egne gnr-serier for veigrunn. Kommunene må selv kunne bestemme om dette skal videreføres for nye fradelinger etter at matrikkelforskriften er vedtatt.</p> <p>Til tredje ledd: Så lenge matrikkelen og kart-presentasjoner ikke håndterer 3D-visninger, må den enkelte kommune selv kunne bestemme om anleggseiendom skal få samme gnr som annen tilliggende grunneiendom eller om egne gnr må brukes. Det må gis overgangsordninger inntil dette er løst. Kommuner som har volumer i sin DEK i dag finner det hensiktsmessig å ha egen gnr-serie for å lette slik presentasjon.</p>
14	<p><b>Til § 14 – Melding til tinglysing</b></p> <p>Vi forutsetter at det utarbeides veiledninger for hvordan meldinger skal se ut.</p> <p>Til andre ledd: Vi forutsetter at det er partene som har ansvar for å fremskaffe nødvendige dokumenter fra den opprinnelig tinglyste seksjoneringsbegjæringen. Vi ser at det kan være hensiktsmessig at dokumenter fra saker som er tinglyst før 01.01.97 medfølger alle reseksjoner. Dette for å komplettere det kommunale seksjoneringsarkivet. For saker seksjonert etter 01.01.97 bør det være tilstrekkelig å kun sende inn situasjonsplan og plantegninger av det som blir berørt av reseksjoneringen. Eksempelvis ved reseksjonering mellom to seksjoner i et stort seksjonert boligsameie.</p> <p>Til fjerde ledd: Her bør det kunne sendes samlemeldinger</p>
15	<p><b>Til § 15 – Utstedelse av matrikelbrev</b></p> <p>Vi forutsetter at det utarbeides veiledninger for hvordan matrikelbrevet skal se ut.</p>
16	<p><b>Til § 16 – Gebyr for arbeid etter matrikeloven</b></p> <p>Til andre ledd, punkt a: Vi mener eierseksjoneringsloven bør endres slik at det også kan tas gebyr for føring av eierseksjoner i Matrikkelen. Gebyret på 3R som kommunen får for å behandle saken dekker i dag på langt nær kostnadene med jobben, fordi det så å si nesten aldri forekommer at søknader er komplette (alternativt beholde 3R pluss matrikkegebyr i gebyr for komplette søknader, og heve de med mangler og feil). Vi mener det også bør kunne kreves inn gebyr for matrikkelføringen da det er også arbeidskrevende med GAB-/matrikel-registrering for eierseksjoner, blant annet for å få til de rette koplingene mot bolignummer og adresse. Spesielt der seksjoneringen omfatter mange seksjoner, er kommunens arbeid langt fra dekket etter selvkost.</p> <p>Til tredje ledd: Vi mener gebyret på kr. 175 er satt for lavt i forhold til selvkost.</p>
18	<p><b>Til § 18 – Frister i saker som krever oppmålingsforretning</b></p> <p>Til første ledd: I de fleste kommunene i Follo er det vanlig å utføre oppmålingsforretning som en automatisk forlengelse av delevedtaket. Det må derfor presiseres i forskriften at 12-ukers fristen gjelder fra vedtaket etter pbl er fattet og at eventuelle vilkår satt i tillatelsen er oppfylt.</p>
24	<p><b>Til § 24 – Rekvisisjon</b></p> <p>Vedr. grensejustering Matrikelovens § 16 femte ledd benytter ordlyden "Grensejustering kan krevjast". Forskriftens sjette ledd lyder "Ved grensejustering og arealoverføring skal rekvisisjonen også ha underskrift av hjemmelshaverne til matrikkelenhetene som skal ha endret grense." I de utdypende kommentarene sies det klart at grensejustering er unntatt søknadsplikten etter plan- og bygningsloven § 93 og krever</p>

	<p>bare rekvisisjon.</p> <p>Flere av kommunene i Follo har praktisert at grensejusteringer søknadsbehandles etter delingslovens § 2 – 3. Kommunen vurderer og behandler søknaden/rekvisisjonen og fatter vedtak. Ved avslag grunngis vedtaket og søker gis mulighet for å påklage vedtaket. Vi mener at dette er en ryddig prosess som på en god måte ivaretar interessene både for den enkelte og det offentlige.</p> <p>Våre erfaringer tilsier at grensejusteringer relativt ofte er i konflikt med reguleringsmessige forhold som minste netto tomtestørrelse og utnyttelsesgrad. Tillatelse til grensejustering må gis med hjemmel i matrikkeloven. Søknader som avslås fordi de er i konflikt med reguleringsmessige forhold må i tillegg til matrikkeloven hjemles i plan- og bygningsloven.</p> <p>Kommunene i Follo mener at grensejusteringer som utgangspunkt skal søknadsbehandles med hjemmel i matrikkeloven. Der likeartede areal (samme reguleringsformål) overføres ved makeskifte kan saken unntas søknadsbehandling. Dersom forskriften ikke endres på dette punktet, må det som et minimum settes krav om at beregnet grad av utnytting i samsvar med gjeldene reguleringsplan skal legges ved søknaden som dokumentasjon.</p>
25	<p><b>Til § 25 – Tilbaketrekking av rekvisisjon</b></p> <p>Det bør være anledning til å trekke saken helt fram til føring av matrikkelen starter (rekvirent betaler selvsagt gebyret av utført arbeid). Dette fordi det av og til skjer at eier ikke lenger har behov for at tomten deles f.eks ved dødsfall, skilsmisser det ikke blir noe av, arv o.l.</p>
28	<p><b>Til § 28 – Dokumentasjon og felles vilkår for matrikkelføring i saker som krever oppmålingsforretning</b></p> <p>Til første ledd, punkt d:  Generelt må det sørges for at kommunene gis vederlagsfri tilgang til grunnboka. Dette er viktig for å sikre at punkt d blir ivaretatt.  Landmåler kan erklære at grunnboka er sjekket, men det er viktig å presisere i forskriftene at det er partene som har ansvar for å dokumentere og klargjøre for landmåler hvilke servitutter og bruksretter som foreligger, men som gjerne ikke fremgår av grunnboka. Landmåler har ansvar for å sikre det som <u>skal</u> sikres etter pbl.</p> <p>Til første ledd, punkt e:  Dette punktet mener vi kan utgå. Forvaltningslovens regler om habilitet gjelder og kommunen må på forhånd ha foretatt en vurdering av habilitet til den landmåler som er ansvarlig i kommunen.</p>
30	<p><b>Til § 30 – Matrikulering av anleggseiendom</b></p> <p>Vi oppfatter at merknadene til § 30 er en innstramming i forhold til matrikkelovens § 11, hvor det fremgår at <i>”Matrikulering av anleggseiendom som gjeld anlegg som ikkje eksisterer, kan først skje når vilkåra for igangsetting av tiltaket etter plan- og bygningslova er oppfylte.”</i> 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.</p> <p>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.</p>
32	<p><b>Til § 32 - Matrikulering av eksisterende umatrikulert enhet</b></p> <p>Det forutsettes at aktuell eier til umatrikulert grunn kan legges inn i matrikkelen under samme forutsetninger som nå, dvs med kunngjøring av registreringen i de tilfeller det ikke er nødvendig med tinglysning av enheten og hjemmelen til den.</p> <p>I kommentaren til forskriftens andre ledd står det nå at kommunen skal dokumentere at enheten er blitt lovlig etablert. Vi mener det i mange tilfeller blir umulig å fremskaffe slik dokumentasjon, og at delesaksbehandling blir meningsløs f eks for eldgammel veigrunn. Vi foreslår å videreføre teksten i nåværende kommentar til delingslovens § 4-1, 2. ledd, jf forskriften til denne, punkt 27.</p>
34	<p><b>Til § 34 – Arealoverføring</b></p>

	<p>Til andre ledd: Vi mener at tilleggsareal til vei- og jernbanegrund fortsatt må kunne fradeles uten at det opprettes eget registernummer og at det kan gå direkte inn i den registrerte vei/jernbanegrunden, jf delingslovens forskrift punkt 26 og "Normen Lange" eksempel 5, punkt D. Et alternativ kan i enkelte tilfeller være grensejustering, forutsatt at skrankene for vei- og jernbanegrund økes vesentlig eller fjernes helt, jf Matrikkelforskriftens § 35.</p>
35	<p><b>Til § 35 – Grensejustering</b></p> <p>Grensejustering er et godt og egnet "verktøy" for å rydde opp i uhensiktsmessige eiendomsgrenser og ved overføring av mindre arealer mellom eiendomsenheter. Vi er opptatt av det beste ved dagens ordning videreføres i matrikkelforskriften.</p> <p>Dersom mulighetene for å benytte grensejustering i for stor grad innskrenkes vil det føre til at det inngås privatrettslige avtaler som ikke gjøres til gjenstand for eiendomsregistrering.</p> <p>Både brukerne og forvalterne av regelverket har behov for klare og entydige lovregler. Som prinsipp støtter vi at man i større grad enn i delingsloven konkretiserer hva som kan overføres ved grensejustering. Vi mener imidlertid at forslaget til forskrift går for langt i å begrense og konkretisere og at det er unødvendig å innføre regler som i så stor grad fratrukk kommunene mulighet for å utøve faglig skjønn. Vi foreslår derfor:</p> <p>Til første ledd: Det vises også til våre kommentarer til § 24 hvor vi mener at grensejustering i utgangspunktet bør være søknadspliktig. Av dette følger forslag om at det til første ledd tilføyes en ny bokstav: d) kommunens tillatelse til grensejustering.</p> <p>Til andre ledd: Ved ensidig grensejustering er det satt en arealbegrensning på 5 %, beregnet av minste enhets areal. Eiendommer rundt rekkehus er ofte på 150 – 200 m<sup>2</sup>. En ensidig grensejustering som berører slike eiendommer kan således ikke være større enn 7 – 10 m<sup>2</sup>. I.h.t. delingsloven har vi praktisert en arealgrense på maksimum 10% av avgivereiendommen. Dette har gjennom årene fungert godt og vi mener at dette er en praktisering som kan videreføres. Forslag: Arealbegrensningen settes til 10% av den minste enhets areal før grensejustering. Dersom grensejustering benyttes i forbindelse med arealer regulert til offentlig veggrunn/jernbanegrund, foreslår vi at arealbegrensningen bortfaller (se merknader til § 34).</p> <p>Til tredje ledd: Ved gjensidig grensejustering tillates overført 10%, dog med en presisering om at avviket mellom tilført og avgitt areal ikke er mer enn 20%. Vi støtter kravet om 10% men synes det er uhensiktsmessig å innføre en matematisk regel om at arealene må være tilnærmet like store. Dersom man i det hele tatt skal ha en slik tilleggsregel bør det kunne tillates avvik opp mot 50 %.</p> <p>Til fjerde ledd: I tillegg til å sette en begrensning på verdien av arealet som grensejusteres settes det en øvre arealgrense på 1 dekar. Når det gjelder byggearealer vil forsøk på å grensejustere større arealer stoppes av begrensningen i andre og tredje ledd. Når det gjelder landbruksarealer og områder regulert til friområder mener vi at en arealbegrensning på 1 dekar er unødvendig. En slik begrensning vil helt klart redusere mulighetene for å bruke grensejustering som et redskap for å rydde opp i uhensiktsmessige eiendomsgrenser. I sentrumsområder med høy grunnverdi vil man lett nå "takket" på folketrygdens grunnbeløp (66.812) og det vil også bli vanskelig å håndheve verdigrensen. Vi mener at begrensningene i andre og tredje ledd er tilstrekkelige virkemidler og at fjerde ledd er unødvendige og dermed bør utgå. Forslag: Både verdigrensen og arealgrensen utgår.</p>
36	<p><b>Til § 36 – Uteareal til eierseksjon</b></p> <p>Til tredje ledd: Pr i dag sendes ikke vedtektene til Tinglysingen, slik at dette er et punkt som ikke kan gjennomføres uten at eierseksjonsloven endres. Vedtektene sendes til kommunen sammen med</p>

	<p>seksjoneringsbegjæringen. Erfaringsmessig vet vi at det ofte blir utformet nye vedtekter etter at førstegangs seksjonering er foretatt. Vedtektsfestet eksklusiv bruksrett for eierseksjon til del av fellesareal brukes ofte og det må i så fall være kommunen som gis mulighet til å kreve oppmålingsforretning av dette arealet i den grad dette fremgår av vedtektene. Dette betinger slik vi ser det at eierseksjonsloven må endres.</p> <p>Forskriftens bruk av "kan" i første setning, må endres til "skal". Eventuelle unntak presiseres i kommentarene.</p>
37	<p><b>§ 37 – klarlegging av eksisterende grense</b></p> <p>Vi ser det som unødvendig med oppmålingsforretning der det foreligger målebrev som lokal matrikkelmyndighet vurderer å ha tilfredsstillende kvalitet. Det bør holde at partene varsles om at nytt merke er slått ned i samsvar med eksisterende koordinatfestet målebrev. Vi foreslår at partene i slike tilfeller innkalles til oppmålingsforretning der det oppstår uenighet/konflikt som følge av påvisningen.</p>
53	<p><b>Til § 53 – Adressenummer</b></p> <p>Bokstaver bør kunne brukes også ved nyadressering der særlige grunner foreligger. Et eksempel kan være der det oppføres nye blokker i et område der bokstaver er benyttet på eksisterende blokkbebyggelse.</p>
59	<p><b>Til § 59 – Lokale forskrifter om adressering og skilting</b></p> <p>I lokale forskrifter for bl.a. størrelse og utforming av husnummerskilt har de fleste kommuner vist til Statens vegvesens skiltnorm, skiltnr. 770. Når dette skiltet nå er fjernet fra denne normen, må det erstattes f eks ved at Statens kartverk utarbeider en egen skiltnorm som kan erstatte den.</p>
66	<p><b>Til § 66 – Endringer av registrerte volum over til anleggseiendom</b></p> <p>Vi ser det som unødvendig å kreve ny vurdering og varsling av partene for å få volumer som alt er opprettet, registrert som anleggseiendom i matrikkelen. Alle volumer som er opprettet må kunne konverteres til anleggseiendom i matrikkelen. I Follo har vi flere fradelinger av volumer og der disse er behandlet som en vanlig deling etter pbl, med påfølgende delingsforretning og målebrev. Kommunene ser ingen hensikt med ny vurdering av disse, ei heller ser vi at det er noen større risiko med å konvertere volumene over til en anleggseiendom.</p>

Follo, 31.03.08

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