

Til
Miljøverndepartementet
postmottak@md.dep.no

1. APRIL 2008

MERKNADER TIL UTKAST TIL MATRIKKELFORSKRIFTEN FRA NORGES JORDSKIFTEKANDIDATFORENING, FAGLIG GRUPPE AV TEKNA

Norges Jordskifte kandidatforening forstår det slik at Stortinget og departementet har lagt til grunn at grunneiere skal få minst like god service fra kommunene, som siktemålet var for ordningen med private landmålere med bindende krav om faglig kompetanse. Det bør derfor stilles klare krav til kommunene når det gjelder leveringstid, pris i forhold til ytelse og til kvalitet i de data som registreres i matrikkelen og grunnboken. Målsettingen om at forretning, matrikkelføring og tilhørende tinglysing skal resultere i eiendommer med klare grenser **og** rettigheter, bør opprettholdes. Betalingen til kommunen må gi grunneier rimelig trygghet for at det ikke senere oppstår uklarheter om grenser og rettigheter.

Skrevet på bokmål innfører forskriften en del begreper som ikke er brukt i loven. Forskriften bør skrives på nynorsk for å sikre at det brukes identiske begreper i lov og forskrift.

Det foreliggende utkast til matrikkelforskrift legger etter vårt syn ikke gode nok rammer at for at alle kommuner faktisk vil gjøre en tilfredsstillende jobb på det matrikulære området. En bør derfor bl.a:

- Innta bestemmelse om hvilken kapasitet og faglige kompetanse som kommune **bør** ha, og hvordan de bør innrette seg dersom de ikke alene har slik kapasitet eller kompetanse
- Innta bestemmelse om kvalitetssikring, herunder at kommunene en gang i året avleverer rapport til Statens kartverk om hvordan de har sikret og kontrollert kvalitet i alle arbeider etter matrikkelloven, og at denne rapporten er grunnlag for et årlig møte mellom kommunene og Statens kartverk
- Innta bestemmelse om at landmåler normalt ikke skal matrikkelføre egne saker, og at avvik fra dette skal omtales i ovennevnte kvalitetsrapport
- Innta bestemmelse om at gebyret i den enkelte sak i størst mulig grad tilsvarer kommunens faktiske kostnader med saken, og at gebyrer normalt bør kreves opp etter at saken er fullført med matrikkelføring
- Klargjøre bedre landmålernes rolle og herunder hvilke plikter landmåler har for å klarlegge rettigheter; Han skal selvfølgelig se til at delingstillatelsen og eventuelt andre offentlige vilkår ivaretas, med bør for øvrig aktivt opptre som rådgiver med sikte på å få på avklart og dokumentert alle aktuelle rettigheter.
- På flere punkter formulere bestemmelsene slik at de gir klarere anvisning til kommunene med mindre rom for skjønn

Konkrete merknader og forslag

§ 3: (1) a), annet strekpunkt bør lyde: eieropplysninger, som eiers navn (begrepet hjemmelshaver bør reserveres for grunnboken)

§ 5: Overskriften bør lyde: Krav til landmåler og matrikkelfører. Vi foreslår ellers slik utforming av § 5:

- (1) Landmåler må ha kunnskap om juridiske og landmålingstekniske forhold som kreves for å utføre oppmålingsforretning med god kvalitet, herunder for stikke ut og måle inn grenser og for å bringe klarhet i og dokumentere rettigheter. Dersom ikke kommunen alene har landmåler med nødvendig faglig kompetanse, eller mangler kapasitet til å utføre oppmålingsforretninger uten unødig forsinkelse, bør kommunen inngå samarbeid med andre kommuner eller leie inn privat landmåler som har slik kompetanse og kapasitet
- (2) Person (matrikkelfører) som skal føre inn opplysninger i matrikkelen må ha gjennomgått og bestått kurs godkjent av Statens kartverk. I saker som gjelder føring av oppmålingsforretning skal matrikkelfører til vanlig være en annen person enn landmåler som har utført forretningen. Om dette ikke er mulig å få til skal forholdet omtales i en årlig kvalitetsrapport til Statens kartverk, ref § (ny).
- (3) Dersom kommunen alene eller i samarbeid med andre kommunen, ikke har godkjent matrikkelfører, eller mangler kapasitet til å utføre matrikkelføring, kan Statens kartverk kreve å utføre matrikkelføring for vedkommende kommune, helt eller delvis.

§ 16: Det anbefales at bestemmelsen om gebyr skrives slik at den uttømmende angir de arbeider det kan tas gebyr for. Kommentaren om når det kan kreves gebyr for å matrikkelføre jordskiftesaker er uklar. Vi anbefaler at det generelt ikke tas gebyr for matrikkelføring som resultat av jordskiftesak, herunder ikke for melding fra jordskifteretten m at det krevd jordskiftesak.

Det bør stimuleres til at kommunen krever inn gebyrer etterskuddsvis, når arbeidet er utført.

Det må avklares om regning for dokumentavgift for arealoverføring vil ble sendt til kommunen eller til rekvirenten.

Vi foreslår følgende utforming av § 16:

- (1) Som foreslått
- (2) Kommunen kan ta gebyr for oppmålingsforretning og tilhørende matrikkelføring, samt for å utstede matrikkelbrev. Eventuelt tinglysingsgebyr som kommunen betaler kommer i tillegg til gebyret (her må også ansvar for betaling av dokumentavgift ved arealoverføring avklares)
- (3) Kommunen bør kreve inn gebyrer etterskuddsvis, men kommunen kan også i vedtak om gebyrregulativ fastsette at gebyr helt eller delvis skal betales inn på forhånd
- (4) Gebyrregulativet for oppmålingsforretning og tilhørende matrikkelføring bør utformes slik at gebyret i den enkelte sak ikke er høyere enn kommunenes kostnader for å utføre saker av samme type.
- (5) Som gamle (5)

§ 18: Bestemmelsen gjør det svært vanskelig, i noen tilfeller umulig, for rekvirenten å holde klarhet i om 12-ukers fristen overholdes. Hovedløsingen bør fremkomme ved slik formulering av (1) Matrikkelføring skal være utført innen 12 uker fra det tidspunkt rekvisisjonen av

oppmålingsforretning er mottatt eller, viss det kreves tillatelse etter pbl eller lov om eierseksjoner, fra det tidspunkt disse tillatelsene foreligger. Matrikkelføring og utstedelse av matrikkelbrev skal være gjort innen fire uker etter at oppmålingsforretning er fullført.

Kommunen vet hvor lang tid tinglysning tar, og tid som medgår til tinglysning bør derfor ligge innenfor den fastsatte totalfristen. Forlengelse av 12-ukers fristen pga av snø og tele blir svært vanskelig å praktisere. Vi anbefaler at utsettelse pga av snø (tele er uansett ikke relevant) overlates til avtale mellom partene, og at annen setning i (1) derfor går ut. For å løse problemet bør det i merknadene sies at "Når snøforholdene ikke gjør det mulig å holde forretning i marka, kan kommunen avtale med rekvirenten når forretningen skal utføres". Vi antar at en slik merknad er tilstrekkelig, og slik at fylkesmannen dermed også vil avvise en eventuell klage på oversittelse av 12 ukers fristen når dette skyldes snøforhold.

(2) kan da få slik ordlyd: (2) Fristen i første ledd gjelder ikke viss det under forretningen kommer opp forhold som reguleres av § 40, eller dersom føringen blir påklaget eller er avhengig av avgjørelse i klagesak.

§ 24: Her innfører forskriften spesielle krav til den som kan rekvirere forretning, uten at dette fremgår av loven. Vi mener at det er mest praktisk at rekvisisjon kan fremsettes av "hvem som helst", og på ulike måter. Vanligvis vil det skje sammen med søknad etter pbl, men i saker som ikke krever tillatelse etter pbl, bør oppmålingsforretning også kunne bestilles på telefon.

Vi er klar over formuleringen i andre setning i første ledd i lovens § 8, men det er etter vårt syn ikke en praktisk ordning at kontroll av om rekvirenten er i posisjon til å kreve matrikkelføring skal skje på rekvisisjonstidspunktet. En langt bedre løsning er at spørsmålet om rekvirenten (eller annen part som fremkommer under forretningen) er i posisjon til å kreve matrikkelføring, avklares under forretningen. Det er da ikke nødvendig å stille noen krav til den som rekvirerer forretning.

Vi anbefaler derfor at det ligger til landmåler under forretningen å avklare at saken kan matrikkelføres. Forslaget til (1) i § 24 kan da utgå. Leddene (3), (4), (5) og (6) kan også gå ut. I stedet kan § 28 (2) a) gis en litt annen utforming som sikrer at rekvirenten, eller annen part som fremkommer under forretningen, er i posisjon som kreves for å matrikkelføre saken.

§ 25: Vi mener at rekvirenten bør kunne stoppe saken helt fram til matrikkelføring er utført, men selvfølgelig ikke når ny enhet er opprettet på grunnlag av ikke fullført forretning.

§ 28: (1) b) bør etter vårt syn utgå. Vi er klar over bestemmelsen i lovens § 33 om at landmåler kan samtykke i mindre avvik fra delingstillatelsen, men dette må forstås som en rent praktisk tillempling av grensene slik de er angitt i delingstillatelsen. Det er uheldig om landmåler opptrer som en forlenget arm av kommunenes myndighetsutøvelse etter pbl., men det kan selvfølgelig dukke opp forhold som gjør det aktuelt å gjøre endringer ift delingstillatelsen. Dette bør da formelt bringes i orden ved matrikkelføringen, slik som anført i § 28 (2) c).

(1) b) bør derfor få slik ordlyd: Redegjørelse for eventuelle endringer i forhold til delingstillatelsen.

(1) f) Begrepet "målebrev" bør ikke brukes

(2) a) bør få slik ordlyd, ref merknad til § 24 ovenfor: det under forretningen er bekreftet at rekvirenten, eller annen part som fremkom under forretningen, har nødvendig hjemmel for matrikkelføring

(2) e) bør få en klarere ordlyd: dokumenter som gjelder sletting eller opprettelse av rettigheter, og som skal tinglyses

Til merknadene til § 28 vil vi foreslå at teksten skrives om på noen punkter:

- det bør fremgå at landmåler normalt ikke bør matrikkelføre egne saker
- det bør fremgå at landmåler, så langt råd er, og i samsvar med god landmålerskikk, bør bringe klarhet i alle aktuelle rettigheter, både slik som skal slettes og slike som bør opprettes på denne og andre eiendommer.
- Det er ingen god ordning at landmåler utstyres med delegert myndighet til å tillate avvik fra offentlige tillatelser. Etter vårt syn er dette egnet til å skape uklarhet om landmålers rolle. Han bør derimot medvirke til at kommunen som pbl myndighet ifm matrikkelføringen samtykker i endringer som er nødvendig for å skape hensiktsmessige eiendomsobjekter
- Viss man ønsker at landmåler ikke samtidig kan representere kommunen som part i saken, bør dette skrives inn i selve forskriften, og ikke bare nevnes i merknadene. Vi mener for øvrig at dette er et uhensiktsmessig og unødvendig fordyrende krav. Landmåler er uansett kommunens representant, og det bør overlates til kommunens skjønn om de velger å stille med en annen person dersom kommunen er "part". Partsbegrepet i denne forbindelse bør dessuten avklares. Vi antar at det siktes til forhold der kommunen etter bestemmelsen i § 38 skal bli innkalt til forretningen.

§ 29: Vi tviler på om det er lovhjemmel til å fastsette at bare jordskifteretten kan opprette jordsameie. Vi mener videre at det er upraktisk at slikt sameie ikke kan opprettes gjennom oppmålingsforretning, selv om det kan reises tvil om kommunene vil ha tilstrekkelig faglig kompetanse. Vi anbefaler at § 29 går ut.

Vi er videre ikke enige i definisjonen av jordsameie slik dette er forsøkt angitt i merknadene til § 29. Jordsameie er sameie der andelene hører til og inngår i andre eiendommer, enten sameiet er særskilt matrikulert eller ikke. Diskusjonen i merknadene om "realsameie" er derfor etter vårt syn ikke relevant. Kommunen som matrikkelmyndighet bør uansett ikke fraskrive seg ansvar for å sørge for at det inngås klare avtaler om rettigheter i slike sameier; det hører til landmålers ansvar for å skape klare rettighetsforhold.

§ 34: Tinglysing av arealoverføring er selvsagt betinget av at det ligger ved en "fråsegn om overdraging av eighedsrett, og om pantefråfall og konsesjonar". En bør konsekvent bruke lovens begreper, eventuelt bokmålsversjonen; "Erklæring om eiendomsoverdragelse", og ikke innføre andre betegnelser, slik som det er gjort i ledd (4) og i merknadene. I praksis må dette dokumentet ha samme form som skjøte og da dekkes også forholdet til samtykke fra ektefelle mv.

Arealoverføring bør organiseres slik at landmåler under forretningen skaffer til veie alle nødvendige dokumenter for tinglysing og matrikkelføring, som for alle andre saker etter matrikkeloven. Landmåler må opplyse at kommunen etter utført forretning umiddelbart vil sende dokumenter til tinglysing og gjennomføre matrikkelføring. Kommunen bør ikke på noen måte involvere seg i forhold til det økonomiske oppgjøret. Viss slike forhold

fremkommer under forretningen bør kommunen henvise partene til å dele fra det aktuelle arealet for etterfølgende ordinært salg og overskjøting. Vi antar at (4) kan gå ut.

Det må for øvrig tas stilling til hvem som skal motta krav om betaling av dokumentavgift og hefte for dette, ref de ordninger som gjelder for eiendomsmeglere. Det er vel naturlig at regning for dokumentavgift sendes til ”avhender”, men dette må avklares i forhold til de rutiner som ellers gjelder for innkreving av dokumentavgift.

§ 35: Grensejustering er ment for det som ligger i ordlyden, nemlig for arealer som er så små ikke har betydning for reguleringsforhold, pant eller konsesjon, eller for den saks skyld kreve samtykke fra ektefelle. Dette bør markeres tydeligere og på en måte som overlater mindre skjønn til kommunen.

Hovedregelen bør være at grensejustering maksimalt endrer arealet opp eller ned med 5 % for noen av de berørte eiendommer (med unntak for justering mot veg og jernbane).

Som en sikringsregel må dessuten verdien av det areal som overføres ikke overstige 1 G, og i denne forbindelse er det bare markedsverdi som er relevant. Avgivende eiendom må av hensyn til tillit til pantestystemet ikke reduseres i verdi mer enn 1 G. Men dessuten må ikke grensejustering åpne for at skatt og dokumentavgift unndras. Kommunen må derfor også attestere at verdien på mottakers hånd ikke overstiger 1 G, dvs at den pris mottaker etter en normal vurdering vil gi for arealet ikke kan overstige 1 G. En kommer ikke utenom at kommunen må ta stilling til disse markedsverdiene, og henvisning til standardverdier er derfor ikke relevant.

Vi anbefaler at (2) får slik ordlyd: (2) Ved grensejustering kan arealet for berørte eiendommer økes eller forminskes med inntil 5 %. Når grense justeres mot offentlig veg eller jernbane regne prosenten i forhold til tilstøtende eiendom.

(4) bør få slik ordlyd: Grensejustering må ikke redusere eller øke verdien på noen av de berørte enheter med mer enn 1 G. Ved verdifastsettelsen skal markedsverdi på stedet legges til grunn. Verdibegrensningen gjelder ikke for areal til offentlig veg eller jernbane.

(6) Kravet i andre setning om samtykke fra ektefelle eller samboer bør gå ut. Det bør tilstrebes at grensejustering ikke er en form for ”salg” av mindre arealer, men en kun justering av grenser.

§ 37. Vi anbefaler at denne § utgår. Det bør tilstrebes at landmålers protokoll redegjør for forhold vedrørende hjemmel. Det er etter vårt syn en uheldig praksis at partene skal ”kvittere” eller underskrive i protokollen. Det bør legges opp til at protokollen i seg selv har nødvendig ”beviskraft”. Det vil fort oppstå uklarheter for hva partene har skrevet under på. Protokollen bør ha en form som bestyrers referat fra forretningen, eventuelle avtaler som inngås bør legges ved protokollen som egne dokumenter. Det bør lages veiledere både for protokoll og avtaler som inngås.

§ 39. Som for § 37, mener vi at det er uheldig at partene skal kvittere for fremmøte. Det er unødvendig og dessuten egnet til å skape uklarhet om forretningen.

§ 43. Vi anbefaler at arealgrensen her settes til 10 daa. Selv det er et relativt stort areal. Ordlyden i § 43 bør da bli: Ny matrikkelenhet større enn 10 dekar kan opprettes uten at

eksisterende grenser måles og merkes, selv om disse ikke er målt og merket i tidligere forretning.

§ 45: Lovens § 19 slår fast at avtale om eksisterende grense bare kan tinglyses dersom den har referanse i matrikkelen. Vi mener at det må gis langt klare forskrift om på hvilket grunnlag kommunen kan *avslå* å matrikkelføre slik referanse. Utgangspunktet må være at partene har rett til å få matrikkelført slik referanse når det ikke er helt åpenbart at det gjelder noe annet enn "eksisterende" grense. Bestemmelsen åpner nå for at kommunene kan nekte referering fordi de skjønnsmessig mener at det heller bør utføres kartforretning.

Vi foreslår derfor slik ordlyd: (1) Kommunen skal føre opplysninger med referanse til avtale om eksisterende grense for grunneiedom, festegrunn og jordsameie i matrikkelen. Kommunen kan bare nekte å føre slik referanse dersom det er helt åpenbart at avtalen ikke gjelder eksisterende grense.

I (2) bør bokstav c) utgå. Det bør være nok at selve avtalen sier at det gjelder eksisterende grense. Det er høyst uklart hvilken tilleggsinformasjon som partene eventuelt kan fremskaffe, og formuleringen er egnet til å skape uklarhet om hvilke krav som gjelder for å føre referanse i matrikkelen.

I (4) bør en unngå å gjenta tekst som fremgår av lovens § 19.

Til slutt vil vi anbefale at det gis en forskriftsbestemmelse til lovens § 19 om tilsyn fra Statens kartverk, ref også ovenstående forslag til § 5 (2):

§ (ny) Kommunen skal en gang i året avgi rapport til Statens kartverk om gjennomføring av arbeider etter matrikkelloven, i samsvar med opplegg fastsatt av Statens kartverk.

I merknaden bør det sies at rapporten skal gi opplysning om antall saker av ulik type, tid for gjennomføring, tilgjengelig personell for å utføre oppmålingsforretninger og matrikkelføring og deres kvalifikasjoner, om eventuell innleie av konsulenter, om gebyrer relatert til kravet om selvkost, tiltak for å sikre kvalitet mv. Rapportene er et viktig grunnlag for etterfølgende møte mellom Statens kartverk og kommunene om kvalitet i arbeider etter matrikkelloven.

Med hilsen

Norges Jordskifte kandidatforening, faglig gruppe av Tekna

Leiv Bjarte Mjøs
Leder