



Statens vegvesen

Samferdselsdepartementet
Postboks 8010 Dep
0030 OSLO

SAMFERDSELSDEPARTEMENTET	
AVD./SEK: TBS	3. BEH. H46
31 MARS 2008	
S.NR. 06772-15	
ARKIVKODE: 008.2	AVSKREVET:

Behandlende enhet:
Vegdirektoratet

Saksbehandler/innvalgsnr:
Dagfinn Løyland - 22073697

Vår referanse:
2006/031278-016

Deres referanse:
06/772

Vår dato:
27.03.2008

Forskrift om eiendomsregistrering - Statens vegvesens høringsuttalelse

Vi viser til Samferdselsdepartementets brev datert 10. mars i år og Miljøverndepartementets høringsbrev datert 19. desember 2007.

Når det gjelder omfanget av Statens vegvesens virksomhet som utløser behov for å få utført oppmålingsforretninger viser vi til vår høringsuttalelse datert 13. juli 2007.

Tidspunktet for ikraftsettelse av forskriften vil være avhengig av når forskriften vedtas. På grunn av opplæringsbehovet og endring av rutiner/organisering som utløses av nye krav til gjennomføring og dokumentasjon i forbindelse med oppmålingsforretning og matrikkelføring, bør det etter vår mening gå minst 8 måneder fra vedtagelse til ikrafttredelse.

Særskilt om fradeling til samferdselsformål

Det vises til Delingslovens system for fradeling til samferdselsformål, herunder offentlig veg. Etter Delingsloven opprettes det en grunneiendom for det arealet som utgjør eller skal utgjøre veg ved fradeling. Det vises i denne forbindelse til Delingsloven § 3-1 andre ledd og § 4-1 tredje ledd. Dette blir utført ved at det opprettes en ny grunneiendom med eget gårds- og bruksnummer kun i GAB hva gjelder nye veger. Dersom det dreier seg om nye "striper" langs eksisterende veg, vil arealet stripen utgjøre ikke tildeles eget gårds- og bruksnummer, men bli lagt direkte inn i den eksisterende vegeiendommen i GAB ved fradelingen. I førstnevnte tilfelle må ervervet dokumenteres med egenerklæring, mens "stripeerverv" dokumenteres med kjøpekontrakt eller skjønn. Det vises særskilt til Delingslovens forskrift 26.1 og 26.2 med tilhørende kommentar. Dette innebærer at de saker vegvesenet får gjennomført etter Delingsloven som hovedregel skjer ved fradeling og ikke grensejustering. Dette er en god løsning som bør videreføres i det nye regelverket etter Matrikkelloven og tilhørende forskrift.

Systemet etter Delingsloven slik det er beskrevet over mener vi er videreført i Matrikkelloven. I matrikkellovens § 10 går det fram at *ny matrikkeleining kan opprettast med delar frå fleire matrikkeleinningar med ulike heimelshavarar dersom vilkåra for å slå saman delane ellers er oppfylte*. Denne bestemmelsen er aktuell der det skal bygges ny veg der en i utgangspunktet

Postadresse
Statens vegvesen
Vegdirektoratet
Postboks 8142 Dep
0033 Oslo

Telefon: 02030
Telefaks: 22 07 37 68
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032061

Kontoradresse
Brynsengfaret 6A
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

ikke har en eksisterende vegeiendom. I de tilfeller der det allerede eksisterer en vegeiendom, for eksempel ved utbedring av eksisterende veg, vil det være bestemmelsene i § 15 om arealoverføring som vil bli brukt. Det framgår av § 24 at det for saker som gjelder veg og jernbanegrund ikke er krav om tinglysning og at eiendomsretten kan stadfestes ved bruk av egenerklæring. Videre følger det av panteloven § 1-11 at det er automatisk pantefrafall når stat, fylkeskommune eller kommune erverver grunn til veg eller jernbaneformål.

Vi mener at forskriftene burde ha hatt bestemmelser som sier noe om framgangsmåten for hvordan ny matrikkelenhet med areal fra flere matrikkelenheter skal opprettes. Det mest naturlige vil etter vårt syn være å lage en ny paragraf i kapittel 7 om dette.

Selv om det delvis i forskriftsteksten og i kommentarene går fram at det i saker som gjelder veg og jernbanegrund ikke er krav om tinglysning, så hadde det vært ønskelig at dette gikk enda klarere fram, spesielt i saker som gjelder arealoverføring. Se vår kommentar til forskriftens § 34

Flere steder i forskriftene brukes *hjemmelshaver* synonymt med eier av grunneiendom, rettigheter m.m. Slik vi forstår uttrykket *hjemmelshaver* så er det knytta til en som har registrert sitt eierforhold i grunnboka. Dersom en legger denne forståelsen til grunn, blir det i en del tilfeller feil å bruke uttrykket *hjemmelshaver*. For eksempel i de tilfeller en eiendom bare er registrert i matrikkelen og ikke i grunnboka. Vi ber om en gjennomgang av forskriftene for å rydde opp i dette.

Til de enkelte bestemmelsene har vi følgende merknader:

§ 3

Når det gjelder opplysninger om avtale eller vedtak om erverv av grunn til offentlig veg eller jernbane viser vi til vår kommentar til § 49

§ 13

I en rekke kommuner har vegeiendommer blitt tildelt eget gårdsnummer eller serier av egne gårdsnummer siden innføringen av Delingsloven i 1980. I kommuner der det allerede er etablert grunneiendommer som volum, er det også tatt i bruk egne gårdsnummer eller serier av gårdsnummer. Det innebærer at gårdsnummeret i en del tilfeller angir egenskap ved eiendommen.

Som et utgangspunkt er vi enige i at gnr ikke skal angi egenskaper ved eiendommen. Vi ser det imidlertid som hensiktsmessig at veggrunn ikke alltid følger den historiske gårdsnummerinndelingen. I de tilfeller der det i vegens lengderetning er kort mellom gårdsnummeregrensene vil det føre til en uhenktsmessig oppdeling av vegeiendommen dersom en skal følge den historiske gårdsnummerinndelingen. Tilsvarende bør en tillate sammenføring av areal ervervet fra eiendom med annet gnr enn gårdsnummeret til veggrunnen. Vi mener at dette bør ligge innenfor det som i forskriften er beskrevet som *særlige grunner*. Vi ber om at dette klargjøres f eks ved at det omtales i kommentardelen. Se for øvrig vår kommentar til § 44.

I samsvar med kommentarene til forskriftsforslagets § 13 åpnes det opp for å gå tilbake til de opprinnelige gårdsnumrene. Det synes uheldig at matrikkelmyndigheten skal bruke ressurser på å gjenopprette historisk gårdsnummerinndeling. Dersom matrikkelmyndigheten skal bruke ressurser på slikt arbeid, må innsatsen stå i forhold til nytten. Det er uklart om det i det hele tatt foreligger nytte, og uansett vil gårdsnummeropprikkelsen ofte fremgå av oppmålingshistorikken for eiendommene. Det er heller ikke gitt i mange tilfeller at vegen har hatt matrikkelnummeret til de tiliggende eiendommene, da vegeiendommen i seg selv kan være svært gammel.

§ 15

Etter bestemmelsens andre ledd b) skal Statens kartverk utarbeide detaljerte krav til egenerklæringer. Dette er bra, da vil man få et standardisert oppsett for alle etater som benytter egenerklæring.

§ 18

Vi er positive til at det settes frister for gjennomføring av oppmålingsforretning og matrikkelføring. Vi synes imidlertid at fristene er for korte samt at mulighetene for fristforlengelse bør være større. I forbindelse med større vegprosjekt er det naturlig at rekvisisjon for hele eller større deler av en strekning sendes samtidig. Videre er det hensiktsmessig at oppmålingsforretninger langs vegen tas fortløpende uten opphold. Der det er snakk om lengre strekninger med mange parter kan gjennomføringen av oppmålingsforretningene ta flere uker. I slike tilfeller vil både tolv-ukersfristen og fire-ukersfristen være vanskelig å overholde. Etter ordlyden kan rekvirenten og kommunen avtale lengre frist enn tolv uker men fristen på fire uker etter at forretningen er avsluttet synes absolutt. Det vil derfor ha stor betydning hva som kan regnes som en oppmålingsforretning. Så vidt vi kan se er ikke dette definert i verken lov eller forskrift. For vår del vil det være en stor fordel om kartlegging av ny grense (for en eiendom) over en strekning kan sees på som en forretning selv om det er ervervet grunn fra flere eiendommer. Vi ber derfor at det i forskriften åpnes for en praksis der fire-ukersfristen først begynner å løpe etter at ny grense er ferdig kartlagt i marka.

Videre mener vi at fristene bør differensieres ut fra områdets karakter. I tettbygde områder vil det være behov for strammere frister enn i ubebygde områder. Et mulig kriterium for differensierte frister kan være områdetypene A-, B-, C- og D-områder i FKB standarden. Vi ber om at dette vurderes.

§ 24

Her er det i sjettede ledd bestemmelse om at det ved grensejustering og arealoverføring skal rekvisisjonen ha underskrift av alle hjemmelshaverne til matrikkelenhetene som skal ha endret grense.

Vi er usikker på om det er meningen at kravet om underskrift også gjelder for de tilfeller der areal er ervervet av staten, fylkeskommunen eller kommunen når grunnen er ervervet til offentlig veg eller jernbaneformål, jf § 9 første ledd bokstav f i matrikkeloven. I tilfelle dette er meningen, så synes vi det harmonerer dårlig med § 15 andre ledd i matrikkeloven.

Når vi må gå til det skritt å ekspropriere grunn, har vi i utgangspunktet en konfliktsituasjon. Det sier seg selv at det da kan være vanskelig å få underskrift av eierne av de eiendommer som vi eksproprierer fra. Og selv om vi har en avtaleandel på over 95 %, så er det ikke til å

legge skjul på at avtalen inngås under trussel om ekspropriasjon og at det også i en del av disse sakene kan være et ganske høyt konfliktnivå.

Vi mener at det bør framgå, enten av forskriften eller av kommentarene, at kravet til underskrift fra samtlige hjemmelshavere ikke gjelder ved arealoverføring når arealet er ervervet av staten, fylkeskommunen eller kommunen til offentlig veg eller jernbaneformål. Det bør da være tilstrekkelig å dokumentere rettsgrunnlag, for eksempel ekspropriasjon eller avtale om erverv.

§ 28

Når det skal opprettes ny matrikkelenhet må det være klart hvilken matrikkelenhet den nye enheten blir opprettet fra eller på, jf første ledd bokstav c. Kravet innebærer at når intern avgrensning fra avgivereiendommen i utgangspunktet ikke er kjent, må dette klarlegges. Tilsvarende er det krav om registrering av umatrikulert grunn og uregistrert jordsameie før matrikulering av ny enhet. Slik vi har forstått det, gjelder disse kravene også ved arealoverføring.

Det er ikke uvanlig at landbrukseiendommer består av flere bruksnummer og at grensene mellom bruksnumrene ikke er kjent. Vi har ingen statistikk for hvor ofte vi erverver grunn fra slike eiendommer eller uregistrerte jordsameier. Vi antar at det skjer relativt ofte. Vi ser det som et stort problem at Statens vegvesen i praksis skal få ansvaret for å klarlegge og/eller registrere grenseforløp og rettighetsforhold med påfølgende matrikulering i slike saker. Vi er også i tvil om i hvilken grad vi kan tvinge gjennom slike avklaringer dersom eier motsetter seg dette.

Ut fra disse forhold mener vi det bør være tilstrekkelig å angi hvilke eiendommer arealoverføringene skjer i fra når grensene mellom bruksnumrene er uklare dersom de har samme hjemmelshaver. Dersom en slik regel er problematisk i forbindelse med panteproblematikk kan den begrenses til de tilfeller der det er automatisk pantefrafall jf panteloven § 1-11.

Bestemmelsens første ledd d) gjelder rettighetsforhold. Etter kommentarene til denne bestemmelsen fremstår det som uklart hvor langt landmåler skal gå i å klarlegge eller rydde opp i rettighetsforhold. I kommentarene heter det at "*Landmåler skal aktivt medvirke til å rydde opp i rettighetsforholdene...*", mens det i neste setning heter at "*Det er normalt tilstrekkelig at landmåler har undersøkt grunnboksbladet for avgivereiendommen(e)*". Det antas at matrikkelføring vil kunne finne sted dersom vilkår som er stilt etter plan- og bygningsloven er oppfylt og det samtidig bekreftes at grunnboka er undersøkt. Intensjonene med avklaring av rettighetsforhold er gode, men en kan gå ut fra at det vil ofte dreie seg om privatrettslige forhold som landmåler i mange tilfeller ikke vil finne en løsning på. Etter dette vil det være en fordel om endelig forskrift og ledsagende kommentarer mer konkret beskriver hvor langt landmåler faktisk skal gå hva gjelder rettighetsforhold.

§ 30

Matrikulering av anleggseiendom skal ikke finne sted dersom det i stedet kan opprettes eierseksjonert sameie. Etter eierseksjonsloven finnes det kun to typer bruksenheter - boligseksjon og næringsseksjon. Det forutsettes derfor at anlegg til veg- og jernbaneformål aldri vil kunne opprettes som verken boligseksjon og næringsseksjon, slik at slike veg- og jernbanekonstruksjoner alltid vil kunne opprettes som anleggseiendom forutsatt at de øvrige vilkårene for dette er til stede.

Det skal foreligge igangsettingstillatelse til byggetiltaket før det kan matrikuleres som anleggseiendom. Dreier oppmålingsforretning seg om anleggseiendom, f.eks. en tunnel, skal det foreligge nødvendig skriftlig avtale eller annet nødvendig rettsgrunnlag som gir rett til oppføring av den bygning eller konstruksjon som anleggseiendommen skal omfatte. Forskjellen på grunnerverv og okkupasjon har blitt utydelig i kommentarene til forskriften § 30 der det om annet nødvendig rettsgrunnlag heter at "*Avgjørelse fra skjønn kan være en alternativ måte å dokumentere eiendomsretten når etablering skjer i eierløs undergrunn, luftrom eller sjøområde*". Eiendomsretten i eierløs undergrunn (eller luftrom eller sjøområde) kan vanskelig dokumenteres ved et skjønn, fordi det i slike tilfeller slett ikke skal holdes skjønn. Ved endelig forskrift og kommentarer som skal gis til denne, må man skille på grunnerverv og okkupasjon og utelukkende kommentere at med annet rettsgrunnlag der det faktisk skjer et erverv menes skjønn eller minnelig avtale.

Ved okkupasjon i eierløst område spiller det mindre rolle om "omkringliggende" eiendom er festegrund eller ikke, jf. fjerde ledd i § 30.

§ 34

Det er en skrivefeil i første ledd. Setningen er ufullstendig.

Vi mener det bør framgå av denne bestemmelsen at det ikke er krav om tinglysing av arealoverføring så langt det gjelder grunn til offentlig veg og jernbane, jf. matrikkeloven § 24. En slik presisering i forskriften vil bidra til unødvendige diskusjoner med matrikkelførende myndigheter.

Når det gjelder krav om skjøtelignende dokument, kan vi ikke se at dette er nødvendig så langt det gjelder veg- og jernbanegrund som ikke skal tinglyses. Dersom det likevel skal være krav til skjøtelignende dokument i slike tilfeller forutsetter vi at en egenerklæring i en standardisert form kan oppfylle kravene til "skjøtelignende dokument".

§ 38

Bestemmelsens første ledd angir hovedregelen på hvem som skal varsles om oppmålingsforretning. Det bør foretas en presisering hva gjelder varsel i tilfeller der eiendom er seksjonert. Siste setning bør endres og det bør tilføyes en ny setning (det finnes ingen som har grunnbokshjemmel til eierseksjonssameiet i seg selv):

Dersom forretningen gjelder tilleggsareal til eierseksjon, skal varsel også sendes til den som har grunnbokshjemmel til seksjonen. Dersom forretningen gjelder fellesareal for et eierseksjonert sameie, kan varsel sendes sameierne ved styret.

Når det gjelder varsel for forretninger som gjelder fellesareal, bør departementet vurdere om det er tilstrekkelig å varsle styret eller om man må varsle samtlige seksjonseiere.

Bestemmelsens andre ledd a) fastsetter at eier og fester av tilstøtende matrikkelenhet skal varsles. Dette synes upraktisk i tilfeller der store eiendommer er involvert. En kan tenke seg at det skal holdes oppmålingsforretning på en landbrukseiendom "midt mellom" grensene mot nabolandbrukseiendommene, f.eks. fradeling av en busslomme. Så lenge man ikke kommer i berøring med naboens eiendomsgrenser, bør det ikke være et krav at naboen varsles. Det antas at nabovarsling eller offentlig høring etter plan- og bygningsloven er tilstrekkelig for å ivareta naboens interesser, se blant annet plan- og bygningslovens § 94.

Bestemmelsens andre ledd b) fastsetter at eier og fester av matrikkelenhet på motsatt side av veg skal varsles. Så lenge matrikkelenheten på motsatt side av vegen ikke berøres av forretningen, bør det ikke være et krav om varsling. Det antas også her at nabovarsling eller offentlig høring etter plan- og bygningsloven er tilstrekkelig for å ivareta naboens interesser.

Skrivefeil i bestemmelsens andre ledd c) bør rettes slik:

den som har godtgjort at vedkommende er eier eller fester av berørt grunn,

I tredje ledd og kommentarene til denne følger det at hjemmelshaver/eier til matrikkelenhet nærmere enn 20 m/250 m skal varsles uten at det er tatt stilling til avgrensning av eiendomsretten. Dersom ervervet har skjedd ved okkupasjon, synes det ikke riktig at de i bestemmelsen nevnte hjemmelshavere skal varsles. Det antas at nabovarsling eller offentlig høring etter plan- og bygningsloven er tilstrekkelig for å ivareta naboens interesser. Etter dette burde de generelle reglene i første ledd og andre ledd være tilstrekkelig.

Vi er i tvil om hva som er meningen med femte ledd bokstav e. Så vidt vi har skjont er det ikke særskilt klageadgang på oppmålingsforretningen. Klage kan først sendes ved fullført matrikulering. Dersom det er meningen at varselet skal inneholde opplysninger om klageadgang på matrikuleringen, så bør dette presiseres.

§42

Første ledd fastsetter at det skal brukes godkjente merker. I kommentarene til bestemmelsene er det ikke sagt noe om hvorvidt gjerdestolper, murhjørner o.l. kan regnes som godkjent merke. Det synes ikke fornuftig å sette ned godkjente merker inntil gjerdestolper, murhjørner o.l.

Etter andre ledd skal det settes ned merker i *endepunkter* for grenser. Begrepet endepunkt er uheldig å benytte, da eiendommer unntatt punktfeiter er omsluttete polygoner. Etter dette kan grensepunkter alltid klassifiseres som knekkpunkter. Grensepunkter tre eller flere eiendommer har felles er i og for seg også knekkpunkter, men kan om nødvendig benevnes skjæringspunkt eller fellespunkt. Andre ledd bør derfor endres:

Grensemerker plasseres i alle knekkpunkter og fellespunkter mellom eksisterende matrikkelenheter og nye grenselinjer, når forholdene tillater det.

I kommentarene til andre ledd heter det at "*Blir grenselinje mellom eksisterende matrikkelenheter avskjært av ny grenselinje... skal det settes ned nytt grensepunkt som markerer **endepunktet** [uthevet her] for grensen i den nye grenselinjen*". Det antas at det menes skjæringspunkt (fellespunkt). Videre i kommentaren er det sagt at det for omstridt grense kan merkes retningsviser inn mot omstridt grense. Punktet er uklart: Dersom vi leser det slik at dersom vår nye grense langs vegen krysser en uklar delelinje mellom naboer, så kan det settes ut retningsvisere inn mot den omstridte grensa. Den nye grensa (i vårt tilfelle den langs vegen) skal jo alltid være målt opp og klar. Vi skjønner derfor ikke hva som menes med retningsvisere, men bemerker generelt at dersom grenser er omstridt bør ingen merking foretas, heller ikke retningsvisere. Omstridte grenser bør først merkes etter at tvisten har funnet sin løsning.

Tredje ledd åpner for utelating av grensemerking, og kommentarene til denne bestemmelsen sier at det må legges strenge kriterier til grunn for å kunne utelate merking. Vi mener også at det bør være krav til begrunnelse i oppmålingsprotokollen når merking utelates.

Kommentarene til tredje ledd burde vært ledsaget av konkrete eksempler på når grensemerking kan, eller endog skal, utelates:

- På høyfjellet langs veg bør det ikke settes ned godkjente merker.
- Viltgjerder langs veg bør være grensemerking god nok (det bør ikke settes ned godkjent merke inntil gjerdestolpene).
- Der eiendomsgrensen følger dyrka mark, bør det ikke settes ned verken godkjent grensemerke eller provisorisk merke av hensyn til landbruksdriften (fare for ødeleggelse av landbruksredskaper).
- I bymessig bebyggelse bør ikke grensemerker benyttes i alle fall hva gjelder grensene for vegeiendommer. Selv ikke nedslåtte bolter i plan med underlaget eller provisorisk merking som maling bør benyttes i bymessig bebyggelse.

§ 44

I tredje ledd er det sagt at når *særlige grunner* taler for det, kan matrikkelenheter med forskjellige gårdsnummer slås sammen. Når uttrykket *særlige grunner* benyttes i lov eller forskrift, bør det alltid i forarbeider gis tydelige kommentarer på hva som kan ligge innenfor de særlige grunnene, noe som ikke er gjort i dette tilfellet.

Sammenslåing av eiendommer som går inn i veggrunnen, med ulikt gårdsnummer, bør ligge innenfor *særlige grunner*. Dette vil forenkle jobben for vegvesenet ved opprydding, siden mange vegeiendommer har et annet gårdsnummer en den tilliggende eiendommen, samt gi grunnlag for å skape fornuftige eiendommer sett i sammenheng med forskriften § 13 sjette ledd. Nye veger som legges i eiendomsgrensen (gårdsnummergrensen) er meget vanlig og vi ser det som en fordel at små eiendommer med ulikt gårdsnummer kan sammenslås.

§ 49

Når det fattes vedtak om ekspropriasjon eller det er inngått avtale om erverv av grunn til offentlig veg, skal eksproprianter/erververer i henhold til forslaget gi melding til kommunen som skal føre dette inn i matrikkelen.

I 2007 ble det ervervet grunn fra i overkant av 3000 grunneiere til riks- og fylkesvegformål. I over 95 % av tilfellene ble det inngått avtale om ervervet. Dette er privatrettslige avtaler om eiendomsoverdragelser.

I utgangspunktet kan forslaget synes fornuftig. Dersom det etter at Vegvesenet har inngått avtale om erverv skjer eiendomsoverdragelse, kan det være en fordel at det er ført inn opplysninger om ervervsgrunnlaget i matrikkelen. Dersom Vegvesenet ønsker rettsvern for avtalene som inngås, kan imidlertid etaten tinglyse avtalene. I og med at matrikkelen ikke er gitt rettslig troverdighet, bør det derfor *ikke være en plikt* til å rapportere inngåtte avtaler til matrikkelen.

En løsning kunne være at matrikkelen hadde *et tilbud* (ikke plikt) om å kunne føre inn opplysninger om ekspropriasjonsvedtak eller inngått avtale. Dersom det legges opp til en frivillig løsning, vil det lett oppstå situasjoner der den som har undersøkt i matrikkelen og ikke finner opplysninger om vedtak om ekspropriasjon eller inngått avtale om erverv av grunn til offentlig veg vil kunne hevde og være i aktsom god tro slik at ekspropriasjonsvedtak eller inngått avtale med forrige eier ikke gjelder nåværende eier ("eierskifte-situasjonen"). Av denne grunn står man etter det vi kan se kun overfor to muligheter:

1. Plikt slik som forskriftsforslaget lyder
2. Stryke § 49 i sin helhet

Det er svært sjelden vi har problemer med at grunn blir ervervet to ganger eller at nye eiere ikke er oppmerksom på vårt erverv. Det er nok så åpenbart for oss at ressursbruken ved en slik ordning langt vil overstige nytten. Situasjonen er som regel også den at selv om det kan gå lang tid fra kontrakt er inngått til oppmåling foretas, så vil de fysiske tiltakene i marka ha vært synlig i lang tid. Ofte vil melding til matrikkelen derfor framstå som helt unyttig.

Det anbefales at § 49 strykes. Som følge av dette må også nest siste strekpunkt i § 3 første ledd a) strykes.

§ 63

I kommentarene fremgår det at Statens kartverk har ansvaret for transformasjonsrutinene. En rekke kommuner har sine egne transformasjonsformler. Dette innebærer så vidt vi kan se at Statens kartverk må ha rutine for aksept av kommunenes transformasjonsformler. Videre må Statens kartverk distribuere kommunespesifikke transformasjonsformler.

Plan og eiendomsseksjonen
Med hilsen


Gyda Grendstad
Seksjonsleder


Dagfinn Løyland



Jernbaneverket

Det Kongelige Samferdselsdepartement
Postboks 8010 Dep.
0030 OSLO

Henvendelse til: Gudrun Cathrine Laake
Tlf.: 22 45 51 27
Faks:
E-post: gcl@jbnv.no

TBS MHG
06 772 - 14
008.2

Dato: 27.03.2008
Saksref.: 06/02007 SJS 008
Deres ref.: 06/772-MHG
Vedlegg:

Besøksadresse:
Stortorget 7, Oslo

Postadresse:
Postboks 4350
NO-2308 Hamar

Telefon:
22 45 51 00

Telefaks:

Sentralbord
Jernbaneverket:
05280

Reg. nr:
NO 971 033 533 MVA

Bankgiro:
7694.05.02191

www.jernbaneverket.no

Forskrift om eiendomsregistrering - Matrikkelforskriften Jernbaneverkets uttalelse til høring av forslag til forskrift

Vi viser til foreliggende forslag til matrikkelforskrift med kommentarer. I samsvar med Samferdselsdepartementets brev av 10.03.2008 oversendes herved Jernbaneverkets uttalelse.

Innledningsvis vil vi bemerke at det nye forslaget til forskrift fortsatt har et betydelig potensial for forbedring.

Fortløpende paragrafnummerering er hensiktsmessig siden matrikkeloven også har slik oppbygning. Imidlertid anbefaler vi en ny gjennomgang av paragrafenes rekkefølge, slik at de følger rekkefølgen i loven mest mulig. Innledningsvis i hver av forskriftens paragrafer vil det være hensiktsmessig med en henvisning til hvilke av lovens bestemmelser som utdypes. Kommentarene har i flere tilfeller innhold som bør medtas i forskriften, da de klargjør forhold som ikke følger av forslag til forskrift, for eksempel § 63.

Flere av paragrafene i forskriften refererer til flere av lovens paragrafer. Flere av lovens paragrafer er gitt flere paragrafer i forskriften. Dette gir en mindre oversiktlig forskrift enn hva den kunne ha vært. Det er også satt sammen forhold som har svært lite med hverandre å gjøre, eksempelvis i § 24.

Forskriften har videre en del prosaform der teksten kunne ha vært mer punktvis strukturert. Begrep som 'tilsvarende gjelder for' etc kunne gjerne ha vært erstattet med konkrete formuleringer, eksempelvis § 19, 2. ledd.

Inntil forskriften er trådt i kraft anser vi det ikke hensiktsmessig å fremskynde ikraftsetting for særskilte forhold, da særlig anleggseiendom og grensejustering. Det er nedenfor til de enkelte paragrafer også anført merknader om dette.

1. Kommentarer til utvalgte bestemmelser i forskriften

§ 2 bokstav a m.fl

I forskriften er det foreslått at begrepet 'landmåler' skal erstatte delingslovens 'kartforretningens bestyrer'. Begrepet 'landmåler' har en bredere betydning i dagligtale enn hva som her menes. Matrikeloven har kun ett sted en henvisning til landmålerforetak, ellers benyttes ikke begrepet landmåler i loven. Etter Jernbaneverkets mening er det unødvendig å bytte ut et innarbeidet begrep med et annet som i samfunnet for øvrig har en bredere betydning. Vi antar at bakgrunnen for at 'landmåler' som begrep er benyttet er intensjonen i tidligere lovforslag om en autorisasjonsordning for landmålere og virksomheter til avholdelse av oppmålingsforretninger. Når dette ikke inngår i den vedtatte loven, anbefaler vi at 'oppmålingsforretningens bestyrer' benyttes slik at eventuelle misforståelser unngås.

§ 16 Gebyr og betaling

Jernbaneverkets merknader i forbindelse med gebyrfrihet for fastsetting av *samlet fast eiendom* er tatt til følge. Det samme gjelder for sammenslåing av eksisterende matrikkelenheter. For registrering av avtale om eksisterende grense i matrikkelen antas at dette også er gebyrfritt gjennom andre ledd bokstav e, til tross for at dette ikke er nevnt særskilt.

§ 29 Oppretting av nytt jordsameie

Vi støtter forslaget om at nye jordsameier kun kan opprettes av jordskifteretten.

§ 30 Matrikulering av anleggseiendom

Ved forrige høring etterlyste Jernbaneverket bestemmelser om hva slags dokumentasjon som skal ligge til grunn ved okkupasjon av tunnelvolum, jf merknader til § 4-5 i uttalelse av 13.07.06. Vi kan ikke se at verken forskriften eller matrikelloven tar for seg dette, og dermed kan det være risiko for at den enkelte kommune utvikler sin egen praksis. Ved okkupasjon vil det sjelden foreligge annen dokumentasjon enn reguleringsplan, noe som imidlertid ikke tar hensyn til hvor langt privat eiendomsrett strekker seg i undergrunnen. Det er heller ikke alltid åpenbart hvem som vil ha rett til å erverve etter reguleringsplanen, dersom tiltaket gjør at flere aktører kan være aktuelle. Hensikten med matrikelloven er imidlertid å sikre ensartet praksis over hele landet. Således er ikke Jernbaneverkets merknad tilstrekkelig ivaretatt på dette punkt.

Vedrørende forbudet mot at festegrunn ikke kan inngå i en anleggseiendom er Jernbaneverkets merknader ivaretatt gjennom kommentarene til fjerde ledd.

§ 32 Matrikulering av eksisterende umatrikulert enhet

Tredje ledd bør endre ordlyd. Slik det nå fremstilles er man avhengig av om bortfester ikke bestrider festeretten. Hvis det skal kreves dokumentasjon for slikt må det heller kreves dokumentasjon fra bortfester om at festerett foreligger. Imidlertid kan bestemmelsen skape grobunn for tvister. Problemet kan bli å få fremskaffet slik dokumentasjon dersom bortfester motsetter seg dette uten berettiget grunn.

Bestemmelsens kommentar som vedrører uenighet om grenseforløp syntes lite relevant i denne sammenheng. Hovedpoenget omfatter dokumentasjon fra bortfester.

For øvrig virker forskriften tilstrekkelig ved matrikulering av umatrikulerte eiendommer, da tinglysingslovens regler er velkjent.

§ 33 Registrering av uregistrert sameie

Registrering av uregistrert sameie synes tilstrekkelig ivaretatt. Kommentarene henviser direkte til lovforarbeidet, da spesielt Onsrudutvalget i NOU 1999:1 hvor temaet er særskilt omtalt.

§ 34 Arealoverføring og § 35 Grensejustering

Bestemmelsene fremstår videreført fra forrige forslag til forskrift, og vi henviser til merknader fra forrige høring, spesielt merknader til § 4-10. Vi kan ikke se at dette er tatt hensyn til i forskriften, slik at vi igjen velger å presisere betydningen av hvordan et grunnerverv til samferdselsformål bør avsluttes. Vi vil anmode departementet om å innta bestemmelser der nytt målebrev for naboeiendommer utstedes ved hjelp av grensejustering og ikke arealoverføring. Selv om de overførte arealene vil være større enn hva forskriften angir vil et slikt unntak være meget hensiktsmessig. Forutsetningen er at de nye eiendomsgrensene følger samferdselsformålet i reguleringsplanen, og det kan i tillegg vurderes å gjelde kun for offentlige aktører. Begrunnelsen for dette er at grunnerverv til samferdselsformål ofte tar lang tid, og dette i seg selv er belastende for berørte grunneiere. Ved grensejustering skapes minimalt med saksbehandling ovenfor grunneierne, samtidig som det antas at oppmålingsmyndighetens behandling vil gå raskere enn ved bruk av arealoverføring. Hensynet til rasjonell fremdrift i grunnervervet må vektes sterkt.

§ 38 Varsel om oppmålingsforretning

For offentlige aktører er to ukers frist for varsel meget positivt, slik at man får langt bedre tid enn tidligere til saksforberedelse.

§ 44 Sammenslåing av eksisterende matrikkelenheter

Ved behov vil mest sannsynlig tredje ledd åpne for at det kan gjennomføres sammenslåing mellom matrikkelenheter med forskjellig gårdsnummer. Imidlertid savnes en nærmere omtale av hva *særlige grunner* kan innebære i denne sammenheng. Eiendommer som består av vei eller jernbane bør kunne falle inn under denne betegnelsen.

§ 48 Krav om matrikkelføring av sak utført av jordskifteretten

Første ledd har følgende ordlyd: "Jordskifteretten skal fremme krav om matrikkelføring skriftlig eller i likeverdig digitalt dokument."

I denne forbindelse opererer forskriften med svært uheldig terminologi da uttrykket *fremme* benyttes. Dette kan lett forveksles med jordskiftelovens bestemmelser om fremming av sak for jordskifteretten. Setningen må omformuleres, eller bytte ut termen *fremme*, for eksempel kan ordet *fremsette* benyttes.

§ 49 Avtale eller vedtak om erverv av grunn til offentlig veg eller jernbane

Etter vår vurdering er det nødvendig at bestemmelsen kun gjelder veg og jernbane. Andre offentlige utbyggingstiltak kan være like viktig å registrere i matrikkelen, slik som flyplassutbygging, militære anlegg, skoler, sykehus m.fl.

§ 64 Rett til å utføre oppmålingsarbeid på offentlig og privat grunn

Matrikkellovens bestemmelser om rett til å utføre oppmålingsarbeid er ganske omfattende, og derfor er det noe underlig at forskriften ikke er av tilsvarende format. Prinsipielt gir bestemmelsene uttrykk for en unaturlig undertrykkelse av eiendomsretten. Det er kun noen få vilkår som kan medføre at en grunneier *kan nekte eller kreve fjernet* oppmålingsarbeid eller etablering av fastmerker og signaler på sin eiendom. Bestemmelsen er en videreføring av signalloven, imidlertid er det gunstig om forskriften angir at det må det kreves at man inngår avtale med grunneieren om slik aktivitet på forhånd. For oppmålingsarbeider på

allerede etablerte fastmerker er det selvsagt tilstrekkelig med varsling, men ved nyetablering av fastmerker vil dette være en varig installasjon. Etablering av fastmerker vil kunne bli oppfattet som stiftelse av en servitutt, og departementet må derfor ikke skape bestemmelser som kan skape tvil om hvorvidt eiendomsretten blir krenket. Signalloven § 6 er i denne sammenheng et egnet utgangspunkt.

For øvrig bør kommentarene til bestemmelsen bearbeides og tas med i forskriften, dette gjelder spesielt tredje avsnitt om arbeid nær jernbane. Det finnes mest sannsynlig mange tilsvarende eksempler som kan skape sikkerhetsrisiko, slik at en fylligere liste over tilsvarende lovhjemler som jernbaneloven § 9 første ledd må kunne innarbeides. Dette vil kunne lette landmålerens arbeid med å fremskaffe eventuelle begrensinger, og dermed sikre at slike bestemmelser blir respektert.

Med hilsen



Jon Frøisland
Baneledende



Ivar Hagland
Avdelingsdirektør