



ADVOKATFIRMA MÆLAND & CO AS
Strandgaten 9
5013 BERGEN
Att. advokatfullmektig Øyvind H. Lerring

Saksbehandler, innvalgstelefon
Hugo Morken, 5557 2117

Klagesak etter matrikkeloven – gnr 60 bnr 61 i Osterøy kommune – retting av opplysninger i matrikkelen

Statsforvalteren viser til klage fra Trygve Tønnessen over retting i matrikkelen i Osterøy kommune for eiendommen gnr. 60 bnr. 61, som ble foretatt av kommunen den 02.03.2023. Klagen er fremsatt ved brev fra Advokatfirma Mæland & Co. AS den 27.03.2023. Videre viser vi til kommunens oversendelse av saken til Statsforvalteren den 25.05.2023, og til tilleggsmerknader fra klager fremsatt i brev fra Advokatfirma Mæland & Co. AS den 22.06.2023.

Vedtak

Statsforvalteren i Vestland avviser klage over Osterøy kommunes retting i matrikkelen foretatt den 02.03.2023.

Sakens bakgrunn

Osterøy kommune endret i 2014 opplysningene om bygningstype i matrikkelen for bygningsnummer 175861084 på eiendommen gnr. 60 bnr. 61 i Osterøy kommune. Dette etter at dispensasjonssøknad for bruksendring fra samfunnshus/grendahus til bolig var innvilget.

Ved brev til hjemmelshaver av eiendommen den 06.03.2023 orienterte kommunen om at det var feil at endringen i matrikkelen var utført på grunnlag av dispensasjonsvedtaket, og ikke på grunnlag av et vedtak om tillatelse til endret bruk etter plan- og bygningsloven. Det ble derfor orientert om at bygningsopplysningene i matrikkelen nå var endret tilbake til samfunnshus/grendahus.

Ved brev fra Advokatfirma Mæland & Co. AS den 27.03.2023 klaget hjemmelshaver på kommunens beslutning om å rette bygningsopplysningen i matrikkelen tilbake til den opprinnelige bygningstype. I klagen anføres det i det vesentlige at det hefter saksbehandlingsfeil ved vedtaket, herunder manglende forhåndsvarsling og begrunnelse.

Osterøy kommunen har ikke funnet grunnlag for å ta klagen til følge, og klagen er derfor sendt til Statsforvalterens som klageinstans ved kommunens brev av 23.05.2023. I oversendelsesbrevet opplyser kommunen om at det i ettertid av dispensasjonsvedtaket ikke er mottatt søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven kap. 20. Dispensasjonsvedtaket gjelder derfor ikke lenger, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Kommunen vurderte videre klagen som følger:

«Med tilvising til opplysningane i saksutgreiinga ovanfor, held kommunen ved klagevurderinga fast ved at det var riktig å rette matrikkelen tilbake til samfunnshus/grendahus frå bustad. Det er



tvillaust at bygget aldri har vore godkjent bruksendra til bustad etter plan- og bygningslova sitt regelverk. Dette har vidare vore kjent for klagar.

Kommunen meiner at den endringa som vart gjort etter krav frå klagar i 2016 var feil, jf. matrikkellova § 25, 1. ledd, jf. matrikkelforskrifta § 60. Bygget korkje var eller er lovleg bruksendra til bustad etter plan- og bygningslova sitt regelverk. Dispensasjonsvedtaket som vart gjort i 2013 gav ikkje grunnlag for å endre bygningstypen til bustad i matrikkelen. Kommunen har med heimel i matrikkellova § 26, 4. ledd høve til å rette opplysningar i matrikkelen som er feil, og det er dette ein no har gjort.

Opplysningane frå klagar om at eigedomen var omsøkt og godkjent som bustadeigedom var ikkje korrekte, slik at kravet ikkje skulle vore tatt til følgje. Det vert vist til matrikkelforskrifta § 60, som inneheld føresegnar om føring av bygningsopplysningar. Kommunen skal etter denne føresegna matrikkelføre «...opplysningar om søknadspliktige tiltak som gjelder oppføring av bygning, tilbygg, påbygg eller underbygning, riving, bruksendring, tap eller annen hendelse som endrer bygning, samtidig med at det gis rammetillatelse, igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest [adm.understr.]». Kommunen legg til at dersom bygget i dag vert brukt som bustad, er dette ein ikkje-godkjent bruk av bygget etter plan- og bygningslova sitt regelverk.

Kommunen er samd med klagar i at vedtaket om retting av matrikkelen skulle vore varsla, jf. matrikkelforskrifta § 10 (2). Det er etter kommunen sitt syn ikkje grunn til å rekne med at denne feilen har vore bestemmende for kommunen sin avgjerd. Klagen vert med denne grunngjeving ikkje tatt til følgje. Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for klagehandsaming.»

I tilleggsskrivet den 22.06.2023 har klager blant annet gjort gjeldende at eiendommens egentlige godkjente bruk er uavklart, og at det etter hans oppfatning ikke er noe til hinder for at bygningen i sin eksisterende form benyttes til boligformål. Det ble vidare gjort gjeldende følgende:

«Etter det klager er kjent med så eksisterer det svært begrenset med dokumentasjon for byggets historikk og godkjente bruk. Det er på det rene at bygget tidligere har vært brukt som skole, men dette gir ikke i seg selv grunn til å trekke slutninger slik kommunen gjør når det uttales at «Det er tvillaust at bygget aldri har vore godkjent bruksendra til bustad etter plan- og bygningslova sitt regelverk. Dette har vidare vore kjent for klagar». Det er ikke dokumentert at bygget opprinnelig ble oppført som skole, og det det er heller ikke fremlagt annen dokumentasjon som viser byggets godkjente bruk. Det påpekes at heller ikke bruksformålet skole er i samsvar med reguleringsformålet LNF. Byggets utforming utelukker heller ikke at det opprinnelig kan ha vært oppført som bolig. Dette har imidlertid klager ikke fått noen foranledning til å imøtegå før kommunen slår det fast ved oversendelsen av klagesaken.»

Regelverk

Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klager på kommunale enkeltvedtak etter matrikkelloven, og på enkelte andre avgjørelser som nevnt i matrikkelloven § 46 første ledd, jf. bestemmelsens andre og tredje ledd og matrikkelforskriften § 20 (1) bokstav a.

Bestemmelsene i forvaltningsloven kap. VI om klage, klagefrist og avvisning mv. gjelder tilsvarende for klagesaker etter matrikkelloven.

Som klageinstans kan Statsforvalteren prøve alle sider av saken, også de skjønsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnet, skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret. Statsforvalteren kan som klageinstans enten stadfeste, oppheve eller omgjøre kommunens vedtak, jf. forvaltningsloven § 34 fjerde ledd.

Med «*enkeltvedtak*» er i forvaltningsloven ment avgjørelser som er gjort under utøving av offentlig myndighet, og som er bestemmende for rettigheter eller plikter for bestemte private personer, jf.



forvaltningsloven § 2 bokstav b, jf. bokstav a. En beslutning om å avvise en sak skal også regnes som et «enkeltvedtak», jf. forvaltningsloven § 2 tredje ledd.

En klage skal fremsettes for det organet som har fattet det vedtaket det klages på (underinstansen), jf. forvaltningsloven § 32. Underinstansen skal i henhold til forvaltningsloven § 33 andre ledd foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Dersom vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, skal underinstansen avvise saken, jf. forvaltningsloven § 33 andre ledd tredje setning.

Tilsvarende plikter klageinstansen i henhold til forvaltningsloven § 34 første ledd å avvise saken dersom vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger. Klageinstansen vil ikke være bundet av at underinstansen eventuelt har ansett vilkårene for å foreligge.

Matrikkelloven § 26 tredje og fjerde ledd lyder som følger:

«Opplysninger om grenser og geografiske opplysninger om punktfeste og stadbundne rettar kan berre supplerast eller endrast på grunnlag av ny oppmålingsforretning, jf. § 17, rettskraftig avgjerd ved domstolane, jf. § 22 andre ledd, eller avtale mellom partane når vilkåra for dette er til stades, jf. § 19. Kommunen kan likevel rette slike opplysningar når det blir dokumentert at opplysningane er feil, og dette kjem av feil i registreringa eller i vedlikehaldet av matrikkelen.

Andre opplysningar kan rettast av organet som fører opplysningane, dersom dei er feil, ufullstendige, grunnlaget for registreringa har falle bort, eller det ikkje er høve til å behandle dei i matrikkelen. Organet skal rette opplysningane når ein part set fram krav om det og kan dokumentere at det er grunnlag for å rette opplysningane. Kommunen eller sentral matrikkelstyresmakt kan av eige tiltak rette opplysningane når dette har noko vesentleg å seie for matrikkelen som eit einsarta og påliteleg register.»

Etter matrikkelloven § 26 femte ledd skal parter som «retting, endring eller tilføyning har noko å seie for» underrettes. Det følger videre av matrikkelforskriften § 10 (2) at registrert eier og fester skal gis mulighet til å uttale seg i forkant av føringen.

Statsforvalterens vurdering

Saken gjelder klage over kommunens beslutning om å rette opplysning om bygningstype i matrikkelen tilbake til den bygningstype som var registrert før opplysningen ble rettet i 2014.

Det første spørsmålet saken reiser, er om rettingen kommunen foretok var klageberettiget.

Vi legger ved denne vurderingen til grunn at den foretatte rettingen er gjort i medhold av matrikkelloven § 26 fjerde ledd første punktum.

Matrikkelloven § 46 første ledd regner opp de avgjørelsene som det kan klages på. Uavhengig av oppregningen vil dessuten avgjørelser som må regnes som «enkeltvedtak» etter definisjonen i forvaltningsloven, være klageberettigede avgjørelser.

En utført retting etter matrikkelloven § 26 er ikke nevnt som en klageberettiget avgjørelse i den oppregningen som er gitt i matrikkelloven § 46 første ledd.

Etter matrikkelloven § 46 første ledd bokstav h kan det imidlertid klages på «avslag på krav om retting av opplysning i matrikkelen ...». Etter lovens ordlyd er klageretten etter denne bestemmelsen avgrenset til tilfeller hvor et fremsatt krav om retting ikke blir imøtekommet. En retting foretatt av kommunen vil som hovedregel ikke regnes som et enkeltvedtak som kan være gjenstand for klagerett. Vi viser til Veslemøy G. Faafeng, Fredrik Holth, Dag Høgvard og Per Kåre Sky, *Matrikkellova. Lovkommentar* (kommentarer på Juridika.no, pr. 09.10.2023), hvor det i kommentarene til matrikkelloven § 26 er uttalt følgende:

«Det er klagerett på sletting av matrikkelenheter etter bestemmelsens første ledd, jf. matrikkelloven § 46 første ledd bokstav g og h. Det er ikke selvstendig klagerett på sletting av



eierseksjon etter andre ledd. En retting etter tredje eller fjerde ledd er i utgangspunktet heller ikke klageberettiget. Innvending mot en slik retting må derfor gjøres ved å sette fram krav om tilbakeretning eller ny retting. Avslag på et slikt krav kan påklages, jf. matrikkelloven § 46 første ledd bokstav h. Kommunen kan ikke se bort fra at en retting etter tredje eller fjerde ledd i enkelte konkrete tilfeller kan være et enkeltvedtak etter forvaltningsloven med påfølgende klagerett.»

Som hovedregel er ikke en utført retting i medhold av matrikkelloven § 26 et enkeltvedtak som kan være gjenstand for klagerett. Statsforvalteren finner ikke at det foreligger forhold i denne saken som gir grunnlag for å gjøre unntak fra dette utgangspunktet. Vi registrerer at kommunen medgir at det er gjort en saksbehandlingsfeil i form av manglende forhåndsvarsling etter matrikkelforskriften § 10 (2), men finner ikke at dette får avgjørende betydning. Vi viser til at dersom klager mener å kunne dokumentere at opplysningene i matrikkelen er feil, kan det fremsettes et krav om retting av matrikkelen etter bestemmelsen i matrikkelloven § 26 fjerde ledd andre punktum. Et eventuelt avslag på et slikt krav vil kunne påklages etter matrikkelloven § 46 første ledd bokstav h. Et slikt krav om retting må likevel fremsettes for kommunen som lokal matrikkelmyndighet for behandling i førsteinstans.

Etter dette finner Statsforvalteren at vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger. Klagen blir derfor å avvise.

En beslutning om å avvise en klage skal også regnes som et «*enkeltvedtak*», jf. forvaltningsloven § 2 tredje ledd. Det er derfor klagerett på avvisningsvedtaket, jf. forvaltningsloven § 28.

Vedtaket kan påklages av sakens parter, og andre med rettslig klageinteresse. Klagefristen er tre uker. En eventuell klage skal stiles til Kommunal- og distriktsdepartementet, men blir å sende til Statsforvalteren i Vestland.

Med hilsen

Anne Kjersti Sande
fagdirektør

Hugo Morken
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Osterøy kommune

Postboks 1

5293

LONEVÅG