



Til mottakere i henhold til liste nederst i brevet

Saksbehandler, innvalgstelefon

Hugo Morken, 5557 2117

Klagesak etter matrikeloven – matrikkelføring av grensejustering mellom gnr 91 bnr 1 og gnr 91 bnr 19 i Alver kommune

Fylkesmannen viser til deres klage datert 17.02.2020 fremsatt i anledning ovennevnte sak. Videre viser vi til Alver kommunes oversendelse av klagesaken til Fylkesmannen den 08.05.2020.

Vedtak

Alver kommunes matrikkelføring av 11.02.2020 oppheves.

Sakens bakgrunn

Hjemmelshaverne til gnr. 91 bnr. 1 i Alver kommune rekvirerte den 12.12.2018 oppmålingsforretning for grensejustering mellom eiendommene gnr. 91 bnr. 1 og gnr. 91 bnr.19.

Oppmålingsforretning for grensejustering mellom eiendommene ble avholdt den 22.11.2019. Det foreligger protokoll fra forretningen.

Vilkårene for grensejustering ble på forretningen funnet å være oppfylt. Eksisterende grenser ble klarlagt, og nye grenser ble merket og målt slik det fremkommer av protokollen. Grensejusteringen medførte at et areal på 76,61 m² ble overført fra gnr. 91. bnr. 1 til gnr. 91 bnr. 19.

Grensejusteringen er matrikkelført den 11.02.2020, og matrikelbrev ble sendt ut samme dag.

Ved brev av 17.02.2020 har dere klaget på matrikkelføringen. Dere motsetter dere grensejusteringen under henvisning til at det foreligger tinglyste rettigheter for veg og overløp vann for deres eiendom, gnr. 91 bnr. 47, på eiendommen gnr. 91 bnr. 1. Grensejusteringen anføres å føre til en forringelse av verdien på deres eiendom, da tilkomstveg blir vanskeliggjort grunnet topografi.

Utval for areal, plan og miljø behandlet klagen i møte den 29.04.2020. Klagen ble ikke tatt til følge.

Saken er etter dette sendt til Fylkesmannen for klagebehandling.



Regelverk

Grensejustering mellom matrikkelenheter kan etter matrikkelloven § 16 skje for mindre arealer, forutsatt at man derved ikke kommer i konflikt med regler gitt i eller i medhold av annen lovgivning, f.eks. vedtatt tomteinndeling. Slik grensejustering er ikke et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven kap. 20. Erklæring om pantefrafall er ikke påkrevet, og panteretten *«fylgjer dei nye grensene»*. Tilsvarende gjelder for andre rettigheter *«så langt det passer»*. Grensejustering blir ikke tinglyst, bare innført i matrikkelen.

Nærmere regler for grensejustering er gitt i matrikkelforskriften § 34. Ved grensejustering kan arealet for involverte enheter økes eller reduseres med inntil 5 %, men maksimalt 500 m². En enhet kan likevel ikke avgi areal som i sum overstiger 20 % av enhetens areal før justeringen. Grensejusteringen må ikke redusere eller øke verdien på noen av de involverte enhetene med mer enn folketrygdens grunnbeløp.

Etter matrikkelloven § 6 første ledd bokstav d skal det holdes oppmålingsforretning før opplysninger om grensejustering kan føres inn i matrikkelen.

Etter matrikkelloven § 33 første ledd går en oppmålingsforretning ut på å *«klarleggje og beskrive grenser og rettar i tråd med partane sine påstandar og framlagde dokument, og elles bringe fram opplysningar og dokumentasjon som er nødvendig for matrikkelføring og eventuelt tinglysing. Den som utfører oppmålingsforretninga, skal ta vare på alle partar sine interesser og utføre forretninga i samsvar med god landmålararskikk»*.

Kommunen skal behandle krav om matrikkelføring uten unødig opphold. Dersom kravet ikke finnes å tilfredsstille lovens vilkår skal det avvises, jf. matrikkelloven § 22.

Etter matrikkelloven § 46 første ledd, jf. andre ledd, kan kommunale vedtak etter matrikkelloven påklages til Fylkesmannen. Det er i utgangspunktet *«enkeltvedtak»* som kan påklages. Etter matrikkelloven § 46 første ledd bokstav a kan det likevel alltid klages over *«matrikkelføring av saker som krev oppmålingsforretning etter § 6, under dette feil ved varslinga eller utføringa av forretninga»*.

Selv om klagen gjelder utførelsen av forretningen, vil gjenstanden for klage være matrikkelføringen. Det er matrikkelføringen som utløser klagerett¹.

Som klageinstans kan Fylkesmannen prøve alle sider ved vedtaket, også de skjønsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnet skal Fylkesmannen legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Fylkesmannens vurdering

Alver kommune har funnet at de rettslige skrankene som er oppstilt for grensejustering i matrikkelforskriften er tilfredsstilt, herunder at det aktuelle arealet er innenfor 5 % av den minste eiendommen. Fylkesmannen har ingen merknader til dette.

Det er i saken ikke reist innvendinger mot varslingen av oppmålingsforretningen, eller gjennomføringen av denne.

¹ Jf. Ot. prp nr. 57 (2006-2007) s. 13



Klagerne har anført at det foreligger tinglyste rettigheter for veg og overløp vann for deres eiendom gnr. 91 bnr. 47 på eiendommen gnr. 91 bnr. 1. Grensejusteringen anføres på grunnlag av topografi å kunne vanskeliggjøre tilkomstveg til deres eiendom.

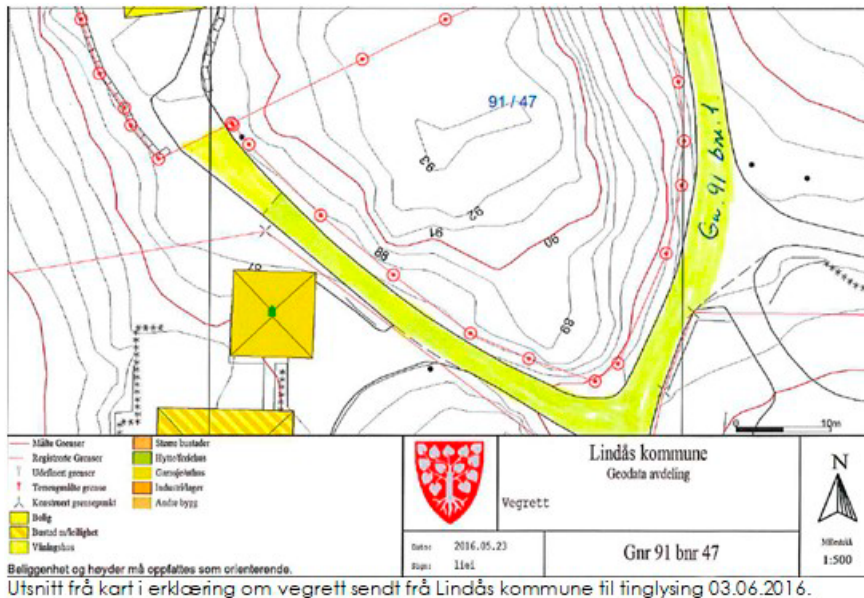
I saksutredningen til Utval for areal, plan og miljø er det om dette blant annet opplyst følgende:

«På aktuelt område som er grensejustert har gbnr. 91/47 ein servitutt som omhandla vegrett over gbnr. 91/1.

[...]

Den del av eigedom som er grensejustert over frå gbnr. 91/1 til gbnr. 91/19 innheldt stadbundne servitutter som omhandlar rettar til veg og overlaup til vatn. Servituttane vil difor berøre den justerte del av eigedomen som har blitt justert over til eit anna gbnr.»

Vegretten er ellers i saksutredningen illustrert med følgende kartutsnitt sendt til tinglysing den 03.06.2016:



Kommunen har i klageomgangen vurdert anførselene i klagen som følger:

«Ein tinglyst rett vil ikkje felle vekk dersom aktuelt område skiftar gards og bruksnummer. Rettane følgjer over til nytt gbnr, slik at aktuelt område som grensejusterast følgjer med dei rettar som har lagt til grunn frå før grensejusteringa vart gjennomført. Klagar har difor dei same rettar dei hadde frå før grensejusteringa fant stad. Grensejusteringa fører ikkje til sletting av rettar.»

Kommunen konkluderte derfor med at de forhold som var tatt opp i klagen ikke ble berørt av grensejusteringen.

Fylkesmannen viser til at rettsforhold ved grensejustering er omhandlet i matrikkelloven § 16 tredje og fjerde ledd. Disse bestemmelsene lyder som følger:



«Panterett følger dei nye grensene slik dei blir fastlagt ved grensejustering.

Føresegna om panterett gjeld tilsvarande for andre rettar så langt det passar.»

Om disse bestemmelsene er det i forarbeidene uttalt følgende:

«Tredje og fjerde ledd omhandlar rettsforholda. Panterett følger dei nye eigedomsgrensene. Det same vil gjelde for andre rettar som ikkje er eksplisitt knytte til ein bestemt lokalitet som etter justeringa blir liggjande på ei anna matrikkeleining. Landmålarføretaket må derfor undersøkje rettsforholda og syte for at tredjepart med rettar knytte til arealet blir informert, og om nødvendig at tinglyste rettsforhold blir overførte. Dersom dette ikkje let seg gjere, må saka gå som arealoverføring etter § 15.»²

Det synes her forutsatt at tinglyste rettigheter som er knyttet til det arealet som er omfattet av grensejusteringen må tinglyses på den matrikkelenheten som arealet overføres til, for at saken skal kunne behandles/matrikkelføres som en grensejustering.

Vi viser også til Kommunal- og moderniseringsdepartementets uttalelse av 13.04.2018 i sak 18/1280 hvor det er uttalt følgende:

«Det er en viktig side ved enhver oppmålingsforretning som gjelder grensejustering å få avklart om justeringen berører rettigheter som eksplisitt er knyttet til en bestemt lokalitet på det arealet som overføres mellom matrikkelenhetene ved justeringen. Slik departementet ser det er partene primært ansvarlige for å rydde opp i rettsforholdene selv, og sørge for at den aktuelle rettigheten tinglyses på riktig eiendom. I tillegg har kommunen en selvstendig plikt til å sørge for at tinglyste rettsforhold blir overført. Dersom dette ikke lar seg gjøre, bør kommunen vurdere å avvise saken som grensejustering, og henvide den til å bli løst f.eks. ved arealoverføring. I utgangspunktet går ingen slike rettigheter tapt selv om disse ikke klargjøres ved oppmålingsforretningen og ryddes opp av partene. Departementet kan likevel ikke se bort fra at tap kan skje og at noen av partene eller kommunen kan komme i erstatningsansvar pga. dette. Kommunen kan i prinsippet bli erstatningsansvarlig dersom deres plikter etter matrikkelloven og matrikkelforskriften ikke er ivare tatt.»

Ut fra opplysningene gitt i kommunens saksfremstilling legger Fylkesmannen til grunn at gnr. 91 bnr. 47 har tinglyste rettigheter knyttet til det arealet som er gjenstand for grensejustering.

Ved e-post av 28.02.2019 har Ingvill Tønning på vegne av hjemmelshaverne til eiendommen gnr. 91 bnr. 19 opplyst følgende:

«Både eiere av 91/1 og 91/19 har vært i kontakt med kommunen og med hverandre og vi har felles oppfatning og tilbakemelding om at vi forholder oss til den tinglyste rettighet for Gnr 91 bnr 47 som gjelder overvann, avløp som er anvist på vedlagte kart. Dette ser vi på som helt uproblematisk og vi ber derfor om at det fastsettes ny dato for oppmålingsforretning.»

Det foreligger imidlertid ikke opplysninger i saken som tilsier at rettighetene for eiendommen gnr. 91 bnr. 47 er tinglyst som heftelse på gnr. 91 bnr. 19, eller at det foreligger dokumenter vedrørende rettighetene som partene ønsker tinglyst samtidig med matrikkelføringen, jf. matrikkelforskriften § 27 andre ledd bokstav e. Slik Fylkesmannen forstår de føringene som er gitt i forarbeidene bør saken

² Ot. prp. nr. 70 (2004-2005) s. 183



da ikke behandles/matrikkelføres som en grensejustering. Matrikkelføring av grensejusteringen bør derfor ikke finne sted før det eventuelt dokumenteres at slik tinglysing er utført.

I medhold av forvaltningsloven § 34 siste ledd opphever Fylkesmannen etter dette den matrikkelføring som kommunen foretok den 11.02.2020. Dersom det dokumenteres at rettighetene for eiendommen gnr. 91 bnr. 47 er tinglyst som heftelse på gnr. 91 bnr. 19 vil kravet om matrikkelføring kunne behandles på nytt.

Fylkesmannens vedtak kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Anne Kjersti Sande
fagdirektør

Hugo Morken
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Frøydis Tonning	Brunnslandsåsen 7	5955	Lindås
HARRIS ADVOKATFIRMA AS	Postboks 4115 Sandviken	5835	BERGEN
Helga Torill Tonning	Sjøberg 6	5516	Haugesund
Inger Bente Tonning Taule	Høyensalgata 70 A	2317	Hamar
Elin Helland	Maråsvegen 85	5955	LINDÅS
Kjell Rudi Marøy	Maråsvegen 85	5955	Lindås
Alver kommune	Postboks 4	5906	FREKHAUG
Ingvill Tonning	Hønsveien 71 A	1384	Asker

Mottakerliste:

Siv H Stormark Hodneland	Hallane 24 C	5955	Lindås
Frank Stormark Hodneland	Spiki 32	5955	Lindås