

SAKSFRAMLEGG
KVALSUND KOMMUNE
Utviklingsutvalget

Saksbehandler: Oddbjørn Nilsen

Arkiv:

Arkivsaksnr.: 10/996

Saksnr.: **Utvalg:**
83/10 Utviklingsutvalget

Møtedato:
20.12.2010

**ANKE PÅ OPPMÅLINGSFORRETNING — EIENDOM GNR 7 BNR 163 I
KVALSUND KOMMUNE**

Leders innstilling:

1. Anken fra Else Marie Skogland tas til følge.
2. Matrikkel gnr 7 bnr 163 slås sammen til en matrikkelenhet. Dette er hjemlet i matrikkeloven § 18, første ledd. Oppmålingsforretning er ikke nødvendig for å matrikkelføre sammenslåing med hjemmel i § 18, jf. matrikkeloven § 6, tredje ledd.
3. Bruksrett på vei over eller gjennom matrikkelenhet med gnr 7 bnr 163 skal ivaretas ved at det tinglyses i sin helhet og nedfelles i skjøtet.
4. Punkt 2 og 3 i vedtaket effektueres uten ugrunnet opphold.

SAKS GRUNNLAG

- Utmålsforretning (oppmålingsforretning) på eiendom 7/25 fra Else Marie Skogland, datert 12. november 2010
- Brev fra Fægfjordnesse Veilag, datert 28. november 2010 (trykt vedlegg)
- Tinglyst dokument på ny matrikkelenhet 7/163 fra statens kartverk, datert 7. desember 2010 (trykt vedlegg)
- Kart over ny matrikkelenhet 7/163 (trykt vedlegg)
- Anke på utmålsforretning (oppmålingsforretning) på eiendom 7/163 fra Else Marie Skogland, datert 2. desember 2010 (trykt vedlegg)
- E-post fra Statens kartverk ved fylkeskartverksjef, datert 13 .desember 2010
- Lov om eigedomsregistrering, matrikkellova (trykt vedlegg)
- Forskrift om eigedomsregistrering (matrikkelforskriften), kapittel 9, *Oppmålingsforretning* (trykt vedlegg)

SAKSOPPLYSNING:

I forbindelse med oppmålingsforretning av eiendom gnr 7 bnr 25 (heretter betegnet 7/25) i Kvalsund kommune ble det søkt om deling av eiendom som omsøkt, datert 12.11.2010. Hjemmelshaver til eiendommen med matrikkelnummer 7/25 er Else Marie Skogland, Fægfjord, 9620 Kvalsund.

I hht matrikkelforskriften § 37, første og andre ledd skal varsel om oppmålingsforretning sendes til rekvirenten og registrert eier enheten forretningen gjelder. Andre som skal varsles etter § 37, 2. ledd er gitt i bokstav a-d.

I forbindelse med varsel har Fægfjordnesse Veilag v/formann kommet med innsigelse på delingen, eiendom 7/25, datert 28.11.2010. Innsigelsen refererer også til eiendom 7/50. Sistnevnte vil ikke være gjenstand for saksvurdering. Innsigelsen er vedlagt som eget vedlegg og omhandler i korte trekk påstand fra veilaget om rettigheter til vei gjennom eiendom som tidligere skal være godkjent av kommunen.

Etter oppmålingsforretning og tinglysning av ny matrikkelenhet 7/163 har det kommet inn anke på oppmålingsforretningen fra hjemmelshaver Else Marie Skogland. Hjemmelshaver mener at det er feil i opprettelse av eiendom med matrikkelnummer 7/163, jf. vedlagt kart.

SAKSVURDEMNG:

I denne saksvurderingen tar kommunen kun stilling til eiendom med matrikkel 7/25. Der det er nødvendig for sakens framstilling vil eiendom med matrikkel 7/50 bli berørt.

Formålet med matrikkelloven er å sikre viktige eiendomsopplysninger, ved at det blir ført et ensartet og pålitelig register over alle faste eiendommer i landet, jf. § 1. Krav om oppmålingsforretning før matrikkelføring er hjemlet i lovens § 6. Det samme gjelder krav om klarlagte grenser før tinglysning av hjemmelsovergang, jf. § 7. I lovens § 8 er det hjemlet krav til matrikkelføring. Her foreskriver loven bl.a. at: *Saman med krav om matrikkelføring, skal det leggjast ved dokumentasjon som er nødvendig for føring av matrikkelen og grunnboka.*

I hht tinglyst dokument fra Statens kartverk, datert 07.12.2010, er det uomtvistet at hjemmelshaver av eiendom 7/25 er Else Marie Skogland, Fæg fjord, 9620 Kvalsund; hjemmelshaver på avgivereiendom 7/25. Ny fradelt eiendom eller matrikkelenhet er betegnet 7/163. Gjennom den nye matrikkelenheten går det en vei, som brukes av andre i området. Det presiseres at tinglysningen ikke tar stilling til matrikkelen eiendomsgrenser, kun en klarlegging av om personene i oppmålingsforretningen er rettighetshavere til eiendommen.

Videre skal omstendigheter rundt eiendom klarlegges ved en gjennomføring av oppmålingsforretning. Med omstendigheter menes en klarlegging av eiendomssituasjonen. Forretningen bestyres av en landmåler som gjennom dialog med berørte grunneiere klarlegger eiendomssituasjonen. Dette skal protokolleres og legges inn i matrikkelen, jf. matrikkelforskriften § 38. En klarlegging av eiendomssituasjonen gjennomføres også i hht matrikkelforskriften § 37, første og andre ledd. Andre som skal varsles etter § 37, andre ledd, bokstav a-d (forkortet) er:

- a) registret eier av *tilstøtende* matrikkelenhet
- b) registret eier av matrikkelenhet på *motsatt* side av veg
- c) den som har *godtgjort* å være eier av berørt grunn
- d) den som står *oppført* som rettighetshaver i grunnboken

Over eller gjennom matrikkelenhet 7/163 går det en vei, jf. vedlagt kart. Veien går også over matrikkelenhet 7/50, uten at dette blir berørt i nevneverdig grad i denne saksvurderingen.

Matrikkelenhet 7/163 er etter oppmålingsforretning, men før tinglysning fra Statens kartverk datert 7.12.2010, delt i tre deler. Dvs at det er gjennomført en ny eiendomsgrensedragnings som visst i kart. Slik grensedragnings foreskriver nå at veien utgjør en egen matrikkelenhet, uten at hjemmelshaver er identifisert eller klarlagt.

Klage fra hjemmelshaver går på at denne nye eiendomsgrensedragnings ikke er lovlig, ved at veien nå er definert som egen matrikkelenhet, også betegnet *eierløs teig*. Det at de er benevnt *eierløs* betyr ikke at man ikke kjenner eier av disse teigene, eller at de er uten eier.

I hht matrikkelloven § 33 skal oppmålingsforretningen klarlegge og beskrive grenser og rettigheter i tråd med partene sine påstander og framlagte dokument, og ellers bringe fram opplysninger og dokumentasjon som er nødvendig for matrikkelføring og eventuelt tinglysning. Mao, prinsippet er at dersom noen hevder at veien over

matrikkelenhet 7/163 er deres, og da snakker vi om veien som eiendommen, må den eller de fremlegge dokumentasjon på dette i form av skjøte eller målebrev/skylddelingsbrev eller registreringsbrev, jf. e-post fra sentral matrikkelmyndighet v/fylkeskartsjef. Dette følger også av matrikkelforskriftens § 37, andre ledd. Hjemmelshaver har imidlertid ingen rett til å dokumentere disse rettighetsforhold, denne er fastlagt gjennom tinglysning fra Statens kartverk datert 7.12.2010.

Det er på det rene at hjemmelshaver til matrikkelenhet 7/163, så fremt noen kan dokumentere noe annet i form av skjøte eller målebrev/skylddelingsbrev eller registreringsbrev, eier veien. Da taler vi om *veien som eiendommen*.

Dette må likevel ikke blandes sammen med retten til å bruke veien. Denne rettigheten fratar ikke rettigheten til å bruke veien. Denne retten kan også utøves gjennom *hevdretten*.

Fæg fjordnesse Veilag har i brev av 28.11.2010 fremmet innsigelse på den fradelte matrikkelenheten 7/163, og påstår at veilaget er *part* i saken som de benevner som *eierløs teig*. Kommunen går ikke inn på en drøfting av innsigelsesretten, men framhever likevel at adgangen til å reise innsigelse ligger hos berørte fylkesmann, statlige fagorgan, fylkeskommune og nabokommune. Uten at dette har betydning for saken forøvrig påpekes det at veilaget ikke utgjør noen egen juridisk enhet eller er registrert i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer.

Den andre påstanden fra veilaget er at de hevder de er *part* i saken for begge eiendommene (7/25 og 7/50). Partsbegrepet må for den enkelte sak defineres, i dette tilfelle om veilaget er *part* og har "rettslig klageinteresse" etter forvaltningsloven (fv § 28. Det vises til vedtak i Fylkeslandbruksstyret den 7.12.2009 om *Klage over vedtak om deling Kvalsund kommune vedtak*, og gjelder fradeling av gnr 7 bnr 50 der kommunen behandlet saken etter jordloven. I saken har kommunen lagt til grunn at naboene og veilaget er *part* i saken. Forvaltningsloven § 2e definerer *part* "...som en avgjørelse retter seg mot eller som saken ellers direkte gjelder.". Videre følger det av forvaltningsloven § 28 at et enkelt vedtak kan påklages av en *part eller annen* med "rettslig klageinteresse". Konklusjonen til Landbruksdirektøren anses å være av prinsipiell art, og er som følger: *Parter i saker etter jordloven ,55· 12 er de som har søkt om fradeling og de som eventuelt skal overta parsellen eller skal ha bruksrett til den. Veilaget eller naboene er derfor ikke parter i denne saken.* Konklusjonen gjelder likefullt om et enkelt vedtak ikke skulle være behandlet etter jordloven, og klargjør først partene gjennom partsprinsippet i Bil § 2e. Når partene i saken er klarlagt, er neste steg å klarlegge hvorvidt det foreligger *rettslig klageinteresse* i juridisk forstand, jf. fv1 § 28.

I innsigelsen fra veilaget framkommer påstander om at kommunen tidligere har fastslått veilagets rett, og begrunner dette bl.a. ved at veien er nylig påkostet av veilaget. Eiendomsrettslige tvister mellom private hjemmelshaver(e) av eiendomsforhold vedrører privatrettslige forhold som kommunen ikke tar stilling til. Det betyr at forhold som vedrører private eiendomsparter behandles av domstolene på

sivilrettslig grunnlag. Det er på det rene at kommunen ikke er part i saken, jf. fv1 § 2e og klarleggingen gjennom partsbegrepet ovenfor. Den siste setningen anser kommunen som absolutt.

Staten ved sentral matrikkelmyndighet skal føre tilsyn med at matrikkelen blir ført i samsvar med lov og forskrift, jf. matrikkeloven § 28. Kommunen er lokal matrikkelmyndighet, og har under dette ansvaret for å utføre oppmålingsforretninger og føre matrikkelen i kommunen, jf. matrikkeloven § 5a. Videre kan kommunen rette, endre og legge til opplysninger som kommunen fører i matrikkelen, når det kan gjøres uten å holde oppmålingsforretning, jf. matrikkeloven § 26, første ledd. Lovens § 26, tredje ledd foreskriver at en *part* (jf. hjemmelshaver av 7/163) kan kreve at matrikkelen blir rettet når det blir dokumentert at opplysningene er urette eller ufullstendige, eller at grunnlaget er falt bort. Videre foreskriver matrikkeloven at dersom det er behandlet opplysninger som er urette, ufullstendige eller som det ikke er høve til å behandle, skal det *organet*, som har lagt inn opplysningene, av eget tiltak rette opplysningene. *Organet* i denne betydningen er kommunen som lokal matrikkelmyndighet.

Rådmannens tilråding:

Saken legges fram uten tilråding.

Oddbjørn Nilsen
rådmann