



GISKE KOMMUNE
Valderhaug 4
6050 VALDERØYA

Saksbehandlar, innvalstelefon
Susanne Fostvedt, 71 25 84 35

U.off. jf. offl. § 13, jf. fvl. § 13

Vedtak i klagesak - matrikkelova - 127/23

Statsforvaltaren stadfestar kommunen sitt vedtak. Klagen har ikkje ført fram.

Statsforvaltaren (tidlegare Fylkesmannen) viser til kommunen si oversending av 18.02.2021.

Jarle Johansen har den 24.06.2020 fremma krav om matrikulering av umatrikulert grunn. Egedommen består av molo og areal rundt denne som han har kjøpt av Kystverket. Egedomen er i dag matrikulert på gnr. 127 bnr. 23. Eigendomsretten føl av grunneigarerklæringar.

Giske kommune vurderte at grunnlaget for matrikulering var til stades. Saka vart difor sendt over til privat landmålarføretak Asplan Viak AS. Det vart kalla inn til oppmålingsforretning den 23.09.2020. På oppmålingsforretninga vart det klarlagt at det ikkje var semje mellom partane om eigedomsforholda. Forretninga vart difor stoppa mellombels.

På bakgrunn av tvist mellom partane om eigedomsforholda, vart Jarle Johansen bedt om ytterlegare dokumentasjon på eigedomsrett. Kommunen har ikkje mottatt dokumentasjon dei vurderer som tilfredsstillande og har derfor i vedtak av 08.01.2021 avvist kravet om matrikulering på bakgrunn av at vilkåra i matrikkelova § 13 og matrikkelforskrifta § 31 ikkje er oppfylt.

Jarle Johansen har klaga på kommunen si avvising av saka.

I møte den 28.01.2021 har Teknisk utval under sak nr. 008/21 halde fast på det første vedtaket datert 08.01.2021. Saka ble etter dette sendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endeleg klagehandsaming.

I samband med Statsforvaltarens klagebehandling er det mottatt fleire skriv frå Jarle Johansen og eit brev frå Herman Berge på vegne av Jarle Johansen. I breva frå Jarle Johansen går det fram at kommunen har gjort fleire sakshandsamingsfeil og at eigedomsrett til grunnen er tilstrekkeleg dokumentert.



Når det gjelder bakgrunnen for saka elles visast det til saksdokumenta.

Statsforvalterens merknader:

Saka gjeld krav om matrikulering av ein molo og areal rundt denne. Moloen er seld frå Kystverket til Jarle Johansen.

Klagen i saka

I klaga er det i det vesentlegaste hevda at eigedomsretten er tilstrekkeleg dokumentert slik at vilkåra for matrikulering er oppfylte. Det er vidare vist til at det ikkje var heimel til å stanse oppmålingsforretninga, og at kommunen heller ikkje hadde heimel til å fatte vedtak om å avvise eit krav om matrikulering, før oppmålingsforretninga var avslutta.

Statsforvaltarens vurdering

Krav om matrikulering av umatrikulert grunn følgjer av matrikkellova § 13 og matrikkelforskrifta § 31. Av matrikkellova § 13 går det fram at:

Lovleg oppretta umatrikulert grunneigedom og umatrikulert festegrund, kan matrikulerast når eigedoms- eller festeretten kan dokumenterast gjennom avtale eller anna rettsgrunnlag.

Med «*umatrikulert grunn*» er det blant anna sikta til tilfella der eigendomen er utskilt frå ein eigendom som har eit matrikelnummer, men der utskillinga ikkje er blitt registrert som ein eigen matrikkeleining. Det følgjer av saksdokumenta at Kystverket har erverva grunn eller rettar til grunn ved grunneigarerklæringar datert 06.02.1892 og 05.09.1921. Kystverkets grunn er ikkje matrikkelført som eigen eining.

Vidare må den umatrikulerte grunneigedomene vere «*lovleg oppretta*». Det betyr at opprettinga ikkje må vere i strid med føresegner som gjaldt på det tidspunktet då vedkommande eining faktisk vart danna. Opprettinga skjedde her i 1892 og 1921, og Statsforvaltaren legg derfor til grunn at det ikkje var offentlegrettsleg regulering på denne tida som var i strid med opprettinga.

At det eksisterer ein eigedomsrett må «*dokumenterast gjennom avtale eller anna rettsgrunnlag.*» Klager har i saka vist til kjøpekontrakt med Kystverket og gjeldande grunneigarerklæringar. Det er på det rene at Kystverket har avhenda dei rettar som følgjer av grunneigarerklæringane til klager i saka. Problemstillinga er om det er tilstrekkeleg dokumentert at grunneigarerklæringane gir klager ein eigedomsrett over området.

Føremålet med kravet om dokumentasjon er at kommunen ikkje skal matrikkelføre bruksrettar som eigedomsrett. Av forarbeida går det fram at rettskraftig avgjerd ved domstolane normalt vil kunne godtakast som dokumentasjon. I rettleiar til matrikkellova er det vist til at dokumentasjon også kan vere avtale eller anna heimelsgrunnlag.

På bakgrunn av saksdokumenta synes det som Kystverket er av den oppfatning at dei har erverva ein eigedomsrett som dei har avhenda til klager. Som støtte for sitt syn har klager blant anna vist til ei utredning av dr. juris Thor Falkanger, som tolkar den erklæringa det her er tale om som mest truleg å vere eigedomsrettar. Det må likevel gjerast ei vurdering i den konkrete saka av lokale forhold og tilpassingar av avtalen, kva slags bruk som har vore og korleis partane har innretta seg i tida som er gått.



Eigar av matrikkeleininga der egedomen eller bruksrettane ligg, er ikkje einig i at det er tale om ein eigedomsrett, men ein bruksrett. Det føreligg følgeleg ein privatrettsleg konflikt.

Matrikkelloven er ei offentlegrettsleg særforvaltningslov. Den regulerer ikkje forholdet mellom private parter kva gjeld privatrettsleg forhold. Partane bærer sjølv ansvaret for å avklare og dokumentere rettsforholda. Tvist om rettar til fast eigendom må søkast løyst ved jordskifteretten. På bakgrunn av at erklæringane er datert langt tilbake i tid og at partane er ueinige om innhaldet i grunneigarerklæringane, finn Statsforvaltaren at eigedomsretten ikkje er tilstrekkeleg dokumentert.

Oppmåling

Klagar har hevda at oppmålingsforretninga ikkje skulle ha vore stoppa og at det er feil at oppmålinga aldri blei fullført.

Av matrikkellova § 6 bokstav b) er det krav om oppmåling før matrikulering av umatrikulert grunn.

Det føl av matrikkellova § 33 at «oppmålingsforretning går ut på å klarleggje og beskrive grenser og rettar i tråd med partane sine påstandar og framlagde dokument, og elles bringe fram opplysingar 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 landmålarersikk. Oppstår det under forretninga tvil eller tvist om ei eksisterande grense og det ikkje blir oppnådd semje, skal dette markerast i kravet om matrikkelføring.»

Formålet med ein oppmålingsforretning er å klarlegge og beskrive grenser. Partane bær sjølv ansvaret for å avklare og dokumentere rettsforholda. Krav til klarheit i eksisterande eigendomsforhald er eit sentralt krav for matrikkelføring jf. matrikkellova § 10 2.ledd. Av forarbeida går det fram at landmålarføretaket aktivt skal medverke til å rydde opp i rettsforholda. Representanten for landmålarføretaket skal under forretninga prøve å få partane samde. Dersom dette ikkje er råd, kan føretaket velje å avslutte forretninga. Blir ikkje forretninga matrikkelført og det dermed ikkje blir utferda noko matrikkelbrev, er forretninga i praksis ein nullitet.

Klagar har hevda at kommunen skulle ha venta med å fatte vedtak til oppmålingsforretninga var avslutta. På bakgrunn av dei nye opplysningane som kom fram under oppmålingsforretninga var kommunens vurdering at vilkår for matrikulering av umatrikulert grunn ikkje var oppfylte. Statsforvaltaren finn derfor ikkje grunnlag for at det var ei sakshandsamingsfeil som har verka inn på vedtaket at oppmålingsforretninga ikkje vart fullført, då vilkåra for matrikulering uansett ikkje var til stades.

Oppsummering

Etter dette kan Statsforvaltaren ikkje sjå at kommunen sitt vedtak er i strid med matrikkellova. Det visast til Statsforvaltaren's vurderingar der ein finn at kravet til dokumentasjon for matrikulering av umatrikulert grunn ikkje er oppfylt, jf. matrikkellova § 13 og matrikkelforskrifta § 31. På denne bakgrunn kunne kommunen avvise krav om matrikulering.

Statsforvaltaren's vedtak:

Med heimel i matrikkellova § 46, jf. fvl § 34 stadfestar Statsforvaltaren Giske kommune sitt vedtak av 08.01.2021.

Dette vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast vidare, jf. forvaltningsloven § 28.



Partane er underretta om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med helsing

Ann Lilly Inderhaug Orvik (e.f.)
Ass. direktør

Susanne Fostvedt
Rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Jarle Johansen Sperravegen 10 6052 Giske