



Wenche Ytreland

Innsynsbegjæring Etterlysning av opprinnelig saksbehandling etter feilbehandling/matrikkelføring i 2009. Opprinnelig eiendom 74/2,16

Det vises til din henvendelse den 03.06.

I din henvendelse har du forespurt kommunen av svar på 5 punkter som beskrevet:

- 1. Hvem var rekvirenten?**
- 2. Hva var rekvirenten formål?**
- 3. Hvorfor tok Karmøy kommune stilling til eiendomsretten, kun til fordel for det ene bruksnr?**
- 4. Finnes det et saksnr vedr kartforretningen?**
- 5. Hvilken hjemmel kan kommunen vise til hvor de mener at avgjørelsen ble faglig forsvarlig utført?**

Kommunen besvarer din henvendelse slik:

1. Retting krever ikke rekvisisjon. Kommunen kan nå, etter 2010, og kunne da, før 2010, rette etter eget tiltak. I ettertid, fra 1.1. 2010 er det kommet klare saksbehandlingsregler på dette området (matrikkelloven). Før 2010 var det vanlig praksis i Karmøy kommune å rette feil etter hvert som man ble oppmerksom på dem eller ble gjort oppmerksom på dem. Ofte ble det rettet/kvalitetshevet uten at eierne av eiendommene var involvert eller direkte fikk kjennskap til det, men status ville vise igjen i det offentlige kartet. Retting kunne ikke gjøres uten at offentlig dokumentasjon vedrørende stiftelse og endring av eiendom eller det analoge økonomiske kartverket, ØK, underbygget det.
2. Det skal være uten betydning hvilket motiv den som påpeker en feil i kartet har eller hvem som påpeker en feil, for kommunen kunne bare endre kartet på bakgrunn av påstander som var belagt med gyldig offentlig dokumentasjon. Generelt ble det digitale eiendomskartet (DEK) rettet det rettet fordi kommunen ble oppmerksom på eller ble gjort oppmerksom på en feil i kartet. Det forekom for eksempel at økonomisk kartverk, ØK, var blitt feil digitalisert inn i DEK. Hvorfor man er opptatt av å rette en feil kan variere, men kommunen har vært opptatt av å tilstrebe at alle temakart skulle vise riktig situasjon. Retting av eiendomskartet kunne derfor skje fordi landmålere oppdaget unøyaktigheter eller feil og ville korrigere disse. Grunneiere som påpekte feil kunne ha samme «motiv» - altså å ønske at kommunen rettet kartet fordi det var feil eller unøyaktig. Det kunne selvsagt dreie seg om at man ønsker å få gjennomført et tiltak på en eiendom og derfor ville at kartet skulle gjenspeile riktig eiendomssituasjon. Men et slikt krav ville som sagt ikke bli tatt til følge dersom gyldig dokumentasjon ikke understøttet kravet.

Det digitale eiendomskartet, DEK, som telte ca. 24 000 eiendommer i Karmøy kommune i 2009, bygget i stor grad på digitalisering av analoge ØK-kart (økonomisk kartverk). ØK-kartlegging basert på flyfoto ble startet på 1960-tallet i Norge. Det var godt kjent at selve registreringen i ØK kunne være mangelfull eller feil (jfr. kartverkets tekst om eiendomsregistreringens historie i Norge som brukes i matrikkelfører kurset).

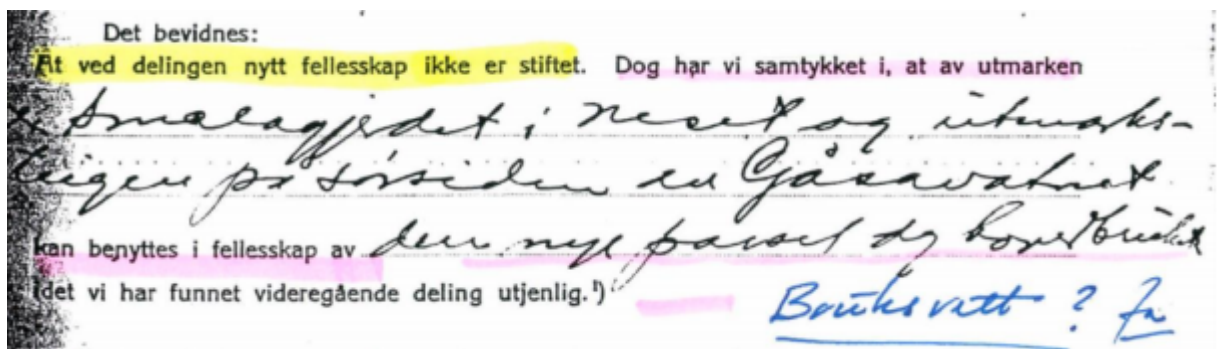
Det er kjent at de berørte grunneierne ikke alltid var involvert i kartleggingen som munnet ut i økonomisk kartverk. Arbeidet med ajourhold av DEK besto derfor mye i å korrigere eiendomsgrenser som var digitalisert fra ØK etter hvert som kommunen ble oppmerksom på feil i kartet.

På ØK-kartbladene stod det nederst at grenseinformasjonen ikke er rettsgyldig. Digitalisering av denne informasjonen gjør at heller ikke informasjonen i matrikkelen regnes som rettsgyldig.

Jordskifteretten fremhever også dette med rettsgyldighet av offentlig grenseinformasjon i dommen i jordskiftesaken:

(...)«Innholdet i offentlige kart er ikkje rettsleg bindande, og kan innehalde store feil og manglar.(...)» Videre står det ellers «At kommunen ikkje rettar seg etter matrikkelforskrifta, kan ikkje få noko å seie for denne avgjerda.»(...)

3. Karmøy kommune har ikke tatt stilling til hvem som eier et bruksnummer (eiendomsrett) i denne saken. Kommunen har tatt stilling til hva som er en eiendomsrett og hva som er bruksrett. Kommunene rår ikke med hvem som har grunnbokshjemmel etter tinglysingsloven og har ikke mulighet til å endre hjemmelshavere på tinglyste grunneiendommer eller andre tinglyste matrikkelenheter. Uavhengig av feil i offentlige kart eier man likevel der man eier etter gyldige rettskilder, for eksempel stiftelsesdokumentasjon (skylddelingsbeskrivelse, målebrev etc.)
4. De dokumentene som vi har funnet i det analoge arkivet (papirdokumenter) på kart og oppmålingskontoret er blitt skannet inn og knyttet til sak 07/2565 som dreier seg om oppmålingsarbeid ved en kartforretning på gnr. 74/2. Det kan være i forbindelse med den saken at A. Vedøy har sett på skylddelingsbeskrivelsen og konkludert med at det var tale om en bruksrett. Jfr. tekstmarkeringen han har gjort med markeringspenn og påskriften på denne:



Avskrift:

«Det bevidnes: At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken Smalagjerdet i neset og utmarksstykket på sørsiden av Gåsavatnet kan benyttes i fellesskap av den nye parcel og hovedbruket idet vi har funnet videregående deling utjenlig".

Denne vurderingen er grunnlaget for ajourføringen av eiendomskartet.

Kartteknikere ajourførte det digitale eiendomskartet etter bestilling i form av manuskart og beregninger fra landmålere og/eller oppmålingsleder (da A. Vedøy) som hadde det faglige ansvaret for vurdering av eiendomsdokumentasjonen. Slik var det også i denne saken. Kartteknikeren ajourførte kartet og stemplet med MATRIKKELFØRT 02. juli 2009.

5. Dokumentene i denne saken, jfr. forrige punkt, er sendt den 3. mars i år.

Det anføres at det ikke finnes gyldig dokumentasjon vedr kartforretning og endring i eiendomskart.

Kommunen vil nok en gang presisere at saken dreier seg ikke om en kartforretning.

Dokumentasjonen omfatter derfor ikke oppmålingsprotokoll og andre dokumenter som eksklusivt hører til sakstypen kartforretning.

Retting ble likevel dokumentert og kvittert for på den måten som var vanlig i Karmøy kommune under delingsloven. Dokumentasjon vedrørende rettingen som det klages på i saken ble sendt den 3. mars 2020.

Det er blitt opplyst at avgjørelsen i saken er i form av en kortfattet påskrift på skylddelingsbeskrivelsen for opprettelsen av gnr./bnr 74/16 sammen med tilhørende kart med anvisninger. Påskriften «Bruksrett? Ja» står med Alexander Vedøy sin håndskrift i marginen i seksjonen som omhandler evt. stifting av fellesskap etc.

I Karmøy kommune var det før 2010 vanlig at retting og kvalitetsheving var belagt på denne måten. Vi gjentar at det ikke dreier seg om en kartforretning – som handler om oppmåling – men en retting av ikke oppmålte grenser. Det var ikke formulert noe om saksbehandlingsregler i den forbindelse i delingsloven eller forskriften til denne. Det var ikke noe krav om formelt vedtak for å ajourføre kartet. Dokumentasjonen som ble utarbeidet ble arkivert i det analoge arkivet på oppmålingskontoret. I akkurat denne saken er dokumentasjonen skannet inn i digitalt arkiv i 2018 i forbindelse med at du søkte erstatning. De skannede dokumentene ble knyttet til sak 07/2565 som det ble ansett som mulig at den var relatert til, men det kan også hende at dette var en selvstendig sak. Oppmålingen i sak 07/2565 gjelder grensejusteringer og klarlegginger rundt en parsell av 74/2 som ikke har noe med jordskiftesaken å gjøre.

Det analoge oppmålingsarkivet er et arkiv med konvolutter for hvert gårds- og bruksnummer som inneholder dokumenter på papir eller andre faste medium. Dokumentasjon over oppmålingsarbeid, retting etc. ligger i konvolutten til et eller flere av bruksnumrene den gjelder, vanligvis med omslag rundt dokumenter som hører sammen. I saker hvor det ikke forelå rekvisisjon, for eksempel ved retting etter eget tiltak eller når hjemmelshavere eller andre påpekte feil, ble det ikke tildelt saksnummer. Det var som regel ikke korrespondanse mellom kommunen og hjemmelshavere i brevform i slike saker. Belegg for retting ble likevel tatt vare på. I mange tilfeller består dette av et kart med anvisninger fra landmåler for digitalisering av eiendommer inn i eiendomskartet eller korrigeringsav grenseforløp etter at landmåler hadde vurdert stiftelsesdokumenter som skyldelingsbeskrivelser, gamle jordskiftekart etc. Etter at en karttekniker hadde ajourført kartet ble disse forsynt med påskriften «OK i DEK» og senere «MATRIKKELFØRT» tilknyttet initialer og dato for ajourføringen.

Før saksbehandlingsreglene i lov om eiendomsregistrering trådte i kraft i 2010 gjaldt Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven) av 1978.

I delingsloven finnes det ikke bestemmelser om retting og kvalitetsheving av eiendomsgrenser som ikke har vært gjenstand for nøyaktig oppmåling gjennom kartforretning. Bestemmelsene om retting i lovens § 5.4 og tilhørende forskrift relaterer seg til feil i målebrev etter oppmåling (kartforretning), ikke til retting av ikke-oppmålte eiendommer/grenser.

I teksten Den norske eiendomsregistreringens historie som brukes i kartverkets kurs i matrikkelføring, redegjøres det slik om krav til føring av eiendomskartet i delingsloven:
«Kravet til føring av eiendomskart i delingsloven med tilhørende forskrift var vagt, og det var ikke krav om at dette skulle være digitalt. I 1990 startet derfor arbeidet med å etablere digitalt eiendomskart (DEK). Egen instruks for arbeidet ble i 1992 laget av Kartverket i samarbeid med Komiteen for kart og geodata i NKF. Den bygde da på "modell for digitalt eiendomskartverk" fra 1990, utarbeidet av Kommunenes sentralforbund og Kartverket.» Fra «Den norske eiendomsregistreringens historie» (Kilde Kartverket: Den norske eiendomsregistreringens historie – januar 2015 – Versjon 1.3).

Instruksen som ble utarbeidet og ajourført en rekke ganger før 2010 omhandler kun det tekniske rundt føring av eiendomsregisteret. Saksbehandlingsregler omtales ikke.

Det var altså ikke gitt skriftlige regler om formaliteter rundt kvalitetsheving og retting av grenselinjer som ikke var gjenstand for kartforretning (oppmåling). Men det var et stort behov for å rette feil, mangler og unøyaktigheter. Feil kunne stamme fra det analoge kartgrunnlaget (økonomisk kartverk, gamle målebrev) eller de kunne skyldes feil som oppsto ved den løpende digitaliseringen av de analoge kartene.

Ansvaret for å holde DEK ajour hvilte i stor grad på kommunene. Det etablerte seg derfor en praksis i kommunene for håndteringen av disse oppgavene.

Kartverket var godt kjent med at praksisen kunne variere mellom kommunene. Behovet for felles regler var en del av bakgrunnen for at arbeidet med å utarbeide en lov om eiendomsregistrering ble startet i 1996. Arbeidet munnet ut i NOU 1999:1 – Lov om eiendomsregistrering. Det skulle ta 11 år før arbeidet endte i virksom lov. I disse årene frem til 2010 var det delingsloven som gjaldt.

Med begrepet registrering av eiendom i delingslovens § 4.1 menes tildeling av gårds og bruksnummer (registerbetegnelse, i dag kalt matrikkelenhet). Generell ajourføring av eiendomskartet er ikke omtalt, ei heller digitalt eiendomskart. Bestemmelsen sier i siste avsnitt likevel noe generelt om kommunens føring av eiendomsregisteret:

Departementet kan gi forskrifter om plikt til rapportering til og om føringen av dette register, om tildeling av offisiell adresse, om skilting og om nummerering og omnummerering av grunneiendom, festegrunn og bygninger. Departementet kan delegere til kommunene å gi utfyllende regler.

Når det gjelder retting/kvalitetsheving av grenser som ikke var oppmålt var det ingen regler i delingsloven om dette som kunnen utfylles av kommunen. Kommunene utviklet praksis på dette området selv, men Statens kartverk har hatt kunnskaper om hvordan kommunene løste disse oppgavene.

I e-post til kommunen den 3.7.2020 anfører du at «Vedtaket/kartforretninger kunne blitt omgjort da dette var angripelig på et tidligere tidspunkt. Vårt varsel ble aldri tatt alvorlig!»

Da hjemmelshaverne for gnr. 74/16 ble oppmerksom på at eiendomskartet var endret tok de, ved Andreas Ytreland kontakt med oppmålingsleder Alexander Vedøy per brev. Da hadde de, i følge brevet, konferert med både fylkeskartkontoret, ved Torstein Pedersen og Steinar Rundhaug ved jordskifteretten om saken. I brevet bes Vedøy om å ta kontakt med Rundhaug. I kopien av brevet som vi har sendt til klageren har Vedøy skrevet følgende i marginen:

«Rundhaug står ikke inne for den fremstillingen som er beskrevet her. Han mener det må fremmes en rettsutgreiing på forholdet.»

Dette er underskrevet av Alexander Vedøy og datert 17.12.09. Dette indikerer at han har hatt kontakt med Steinar Rundhaug.

Det var altså helt klart at det forelå en tvist mellom hjemmelshaverne til de aktuelle eiendommene her. I slike tilfeller ville kommunen den gang, som i dag, ikke foreta endringer i kartet - i saker hvor det ikke foreligger gyldige rettskilder med nøyaktig fastsettelse av eiendomsgrenser - før det eventuelt ble avgjort hva som var riktig tolkning av rettskildene gjennom prøving i jordskifteretten. Kartet kunne derfor ikke endres tilbake igjen før eventuell rettsutgreiing var gjennomført. Da rettsutgreiingen var gjennomført og dom forelå i jordskiftesaken, anbefalte jordskifteretten med å vente med føring av saken til den etterfølgende jordskiftesak vedrørende oppløsning av sameige - 1210-2015-0001 - YTRALAND GNR. 74 -var rettskraftig. Denne saken ble av jordskifteretten krevd matrikkelført den 7.2.2018. Kommunen matrikkelførte deretter den foregående jordskiftesaken (med rettsutgreiingen) og underretning om matrikkelføringen ble sendt partene den 28.3.2018.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Dokumentet er sendt uten underskrift. Det er godkjent i samsvar med interne rutiner.