



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Postboks 4710, Sluppen
7468 TRONDHEIM

Deres ref
2015/841

Vår ref
15/4488-2

Dato
10.12.2015

Departementets vedtak - klage på Fylkesmannen i Sør-Trøndelag sitt vedtak om å avvise søknad om fradeling, jf. plan- og bygningsloven § 21-2 sjette ledd - Midtre Gauldal 80/1-2 og 8

Vi viser til oversendelsesbrev fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 5. oktober 2015.

Vedtak

Klagen tas ikke til følge. Kommunal- og moderniseringsdepartementet stadfester Fylkesmannen i Sør-Trøndelag sitt vedtak av 26. august 2015 om å avvise søknad om fradeling etter plan- og bygningsloven § 21-2 sjette ledd.

Sakshistorikk

Saksforholdet forutsettes kjent, og departementet vil derfor bare kort nevne hovedpunktene.

Midtre Gauldal kommune avslø søknad om deling/oppretting av ny grunneiendom fra et uregistrert sameie. Søknaden ble avslått med hjemmel i matrikkellovens § 9 a.

Vedtaket ble påklaget 5. januar 2015 av advokat Bjørn Hovstad, på vegne av Anne Rossbach Aasland og Kirsti Rossbach.

Postadresse
Postboks 8112 Dep
NO-0032 Oslo
postmottak@kmd.dep.no

Kontoradresse
Akersg. 59
<http://www.kmd.dep.no/>

Telefon*
22 24 90 90
Org no
972 417 858

Bolig- og
byggningsavdelingen

Saksbehandler
Nina Sundell
22 24 68 94

Kommunen tok ikke klagen til følge, men presiserte ordlyden i sitt vedtak dithen at søknaden ble satt i bero. Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag vedtok følgende 26. august 2015:

"Fylkesmannen omgjør Midtre Gauldal kommunes vedtak av 31. oktober 2014, i sak 366/4, endret delvis ved kommunens forberedende klagesaksbehandling 19. januar 2015 i sak 3/15. Fylkesmannen avviser søknaden med bakgrunn i at søker ikke har adgang til å søke om deling, jf. pbl. § 21-2 sjette ledd, jf. matrikkelloven § 9".

Fylkesmannens avvisningsvedtak ble påklaget av advokat Hovstad. For de nærmere klageanførelsene viser vi til klagen av 25. september 2015.

Fylkesmannen har i sin oversendelse av 5. oktober 2015 vurdert klagen, men ikke funnet grunn til å endre sitt vedtak av 26. august 2015.

Departementets vurderinger

1. Hva skal departementet ta stilling til?

Departementet skal vurdere gyldigheten av Fylkesmannens avvisningsvedtak av 26. august 2015 og ta stilling til om Fylkesmannen hadde adgang til å avvise søknaden.

Fylkesmannen har i sitt vedtak av 26. august 2015 avvist søknaden med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-2 sjette ledd. Det presiseres at det er klagerett på Fylkesmannens vedtak fordi Fylkesmannen har avvist klagen uten at avvisningsspørsmålet har vært prøvd av kommunen, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Klagen fra advokat Junker er rettidig, og det foreligger rettslig klageinteresse. Departementet legger derfor til grunn at vilkårene for å behandle klagen på Fylkesmannens vedtak er til stede.

2. Fylkesmannens vedtak av 26. august 2015

Opprettelse og endring av eiendom krever tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Det er en forutsetning for så vel bygningsmyndighetene som oppmålingsmyndighetenes behandling av saken at søkeren dokumenterer den nødvendige tilknytning til tomte.

I søknadsfasen fremkommer tilknytningskravet i pbl. § 21-2 sjette ledd. Som det der fremgår er det et krav om hvem som kan fremsette søknad om deling, og det er kun de som er angitt i matrikkelloven § 9 som kan fremme slik delingssøknad. Oppregningen i matrikkelloven § 9 innebærer at andre enn de som her er nevnt, kan avvises uten at det er nødvendig med noen nærmere vurdering av vedkommendes rettslige søkerinteresse.

Spørsmålet blir om Fylkesmannen i Sør-Trøndelag i vedtak av 26. august 2015 skulle avvise søknaden med bakgrunn i at søker ikke har adgang til å søke om deling, jf. pbl. § 21-2 sjette ledd, jf. matrikkelloven § 9

2.1 Matrikkelloven § 9 første ledd bokstav a

Klager anfører at manglende matrikulering med eget grunnboksblad ikke er til hinder for å foreta fradeling fra jordsameiet, og hevder at verken matrikkelloven, matrikkelforskriften eller lovens forarbeider inneholder noe krav om, verken som ubetinget krav eller som hovedregel, at et jordsameie skal være registrert med eget matrikkelnummer og eventuelt eget grunnboksblad.

Som Fylkesmannen påpeker i sitt vedtak fremgår det av matrikkelloven § 9 første ledd bokstav a at matrikulering av ny grunneiendom kan kreves av den som har grunnbokshjemmel som eier av grunneiendom, anleggseiendom eller registrert jordsameie som den nye enheten blir opprettet fra eller opprettet på. Berg/Garli jordsameie er ikke et registrert jordsameie i matrikkelen. Spørsmålet i denne saken blir således om det er et absolutt krav i matrikkelloven § 9 første ledd bokstav a at en delingssøknad kun kan fremmes av et registrert jordsameie.

Det fremgår for det første av ordlyden, jf. «*Matrikulering av ny grunneigedom ... kan krevjast av ... den som har grunnboksheimel som eigar av grunneigedom, anleggseiendom eller registrert jordsameie som den nye eininga blir delt frå eller oppretta på*».

Det fremgår videre av merknaden til bestemmelsen, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) s. 178: «*Den reelle eigaren må skaffe seg grunnboksheimel før krav om matrikkelføring blir sett fram. Dersom eigdommen som den nye eininga blir delt frå er eit sameige, må landmålarføretaket ha samtykke frå alle heimelshavarane til sameiget*».

Som Fylkesmannen har vist til, fremgår det av rundskriv T-5/09 om ikraftsetting av matrikkelloven at en ny matrikkelenhet bare kan opprettes når det er klart hvilken enhet den nye enheten blir utskilt fra eller blir opprettet på. Det fremgår blant annet følgende:

"Det kan bl.a. innebære at umatrikulert grunn eller uregistrert jordsameie må føres inn i matrikkelen før det kan gjennomføres arealoverføringer eller opprettes nye matrikkelenheter i området".

Dette er ytterligere presisert i Miljøverndepartementets uttalelse datert 22. juni 2012 der det blant annet fremgår følgende:

"Jordsameiet må således være registrert i matrikkelen og i grunnboken før det kan skilles nye enheter fra sameiet med hjemmel i bokstav a. Utfyllende bestemmelser om registrering av jordsameie, herunder hvem som kan kreve slik registrering, fremgår av matrikkelloven § 14".

Departementet er derfor enig med Fylkesmannen i at kravet i matrikkelloven § 9 første ledd bokstav a ikke anses oppfylt i denne saken.

2.3 Matrikkelloven § 9 første ledd bokstav b

I noen tilfeller vil en rettighetshaver kunne ha krav på å få en parsell matrikulert i et uregistrert jordsameie. Unntakene er knyttet til matrikkelloven § 9 første ledd bokstav b, c og h. Bokstav c og h er ikke relevante hjemler i denne saken.

Etter matrikkeloven § 9 første ledd bokstav b kan den som ved dom har overtatt eiendomsretten til det som skal blir den nye grunneiendommen, kreve matrikulering. Som nevnt over er det altså her ikke noe krav om at jordsameiet må være registrert.

Tomten som omsøkes ble vurdert i forbindelse med jordskriftesak 6/1992 ved Sør-Trøndelag jordskifterett. Vi kan imidlertid ikke se at retten har fattet rettskraftig avgjørelse om at Rossbach er eier av det aktuelle grunnstykket, ei heller at retten har definert det aktuelle grunnstykket.

Departementet er derfor enig med Fylkesmannen i at matrikkelføring av ny matrikkelenhet etter matrikkeloven § 9 første ledd bokstav b ikke kan kreves i dette tilfellet.

Vi vil for orden skyld peke på at jordskifteretten har en selvstendig hjemmel til å få ført inn grunneiendom i matrikkelen, jf. matrikkeloven § 10 femte ledd. Det er ikke gjort i den aktuelle saken. På den annen side har jordskifteretten ikke samme kompetanse som de ordinære domstolene til å fatte avgjørelse om eiendomsrett.

2.4. Matrikkeloven § 9 andre ledd bokstav a

Det fremgår av matrikkeloven § 9 annet ledd bokstav a at den som har gjort det sannsynlig at man eier, fester eller har del i grunneiendom eller festegrunn, kan kreve matrikulert grunneiendom eller festegrunn som ikke tidligere er matrikulert. Spørsmålet blir om andre ledd bokstav a gir hjemmel for å kreve deling i dette tilfellet.

Departementet er enig med Fylkesmannen i at et jordsameie er noe annet enn en grunneiendom eller festegrunn, og at matrikkeloven § 9 andre ledd bokstav a ikke kan brukes ved fradeling i et jordsameie. Det vises til Fylkesmannens drøftelse på dette punkt.

Vi orienterer om at departementets vedtak er endelig og ikke kan påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd første punktum.

Med hilsen

Ole Molnes (e.f.)
avdelingsdirektør

Nina Sundell
seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

Midtre Gauldal kommune

Rorosveien 11

7290 Støren

Adv. Hovstad, Kvernød & Flatmo
Kirsti Rossbach
Anne Rossbach Aasland

Postboks 125
Danielstrøa 20
Stibakken 12

7291 Støren
7550 Hommelvik
7562 Hundhamaren

KOPI