

Sluttrapport etter undersøkelse av sakstypene “grensejustering” og “opprettelse av ny matrikkelenhet” i Frøya kommune som lokal matrikkelmyndighet

Kommunens navn:	Frøya
Saksnummer:	24/00222
Virksomhetens adresse:	Rådhusgata 25, 7260 Sistranda
Tidsrom for undersøkelsen:	mars 2021 – juli 2024
Kontaktperson i kommunen:	Tor Gunnar Eriksen
Kontaktperson i Kartverket:	Wenche Mork

Undersøkelsen omfattet følgende

Undersøkelsen gjennomgår hvordan kommunen som lokal matrikkelmyndighet sikrer troverdighet for matrikkelen. Gjennomgangen tar for seg hvordan kommunen gjennomfører sakstypene “grensejustering” og “opprettelse av ny matrikkelenhet”. Dette er gjort ved gjennomsyn av dokumentert saksbehandling i et utvalg av saker, fra det foreligger rekvisisjon til saken er avsluttet.

Sammendrag av resultater

Kartverket avdekket 2 avvik i undersøkelsen:

- Kommunen oppfyller ikke kravene til dokumentasjon og kontroll ved gjennomføring av oppmålingsforretning.
- Kommunen dokumenterer ikke at landmåler er utpekt for den enkelte oppmålingsforretningen.

Utarbeidet dato: 13.12.2024

Ivar Lindseth
Tilsynsansvarlig matrikkeloven

Wenche Mork
Ledet tilsynet i Frøya kommune

Åsolv Birkeland Stormoen
Revisor under tilsynet i Frøya kommune

Innhold

Undersøkelsen omfattet følgende	1
Sammendrag av resultater.....	1
1. Innledning.....	2
2. Omfang.....	3
3. Dokumentunderlag	3
4. Avvik.....	3
5. Gjennomføring.....	7
VEDLEGG 1.....	8
VEDLEGG 2.....	9

1. Innledning

Rapporten er utarbeidet etter gjennomgang av tilsendt dokumentasjon.

Undersøkelsen er en del av Kartverkets tilsynsaktivitet med hensyn på oppfølging av arbeider etter matrikkelloven for inneværende år. 51 av landets 357 kommuner ble plukket ut til tilsyn i 2024, fordelt på 6 systemtilsyn og 45 dokumenttilsyn. Kommunene er valgt ut både med hensyn på størrelse, folketall og fylkesvis fordeling. Det blir også trukket ut kommuner som tidligere har hatt tilsyn.

Undersøkelsen setter søkelys på overholdelse av lov- og forskriftskrav, og rapporten beskriver eventuelle avvik som ble avdekket under undersøkelsen. Rapporten gir derfor ingen fullstendig tilstandsvurdering av kommunens arbeid etter matrikkelloven.

Undersøkelsen tar for seg hvordan kommunen som matrikkelmyndighet sikrer troverdighet for matrikkelen, belyst gjennom hvordan kommunen gjennomfører sakstypene grensejustering og opprettelse av ny matrikkelenhet.

Undersøkelsen ble gjennomført ved gransking av tilsendte saker fra perioden mars 2021 – juli 2024, utplukket av tilsynsmyndigheten. Gjennomgatte saker tar for seg dokumentert saksbehandling fra det foreligger rekvisisjon til saken er ferdig ført i matrikkelen og arkivert. Rapporten omhandler avvik som er avdekket.

Avvik er mangel på oppfyllelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov eller forskrift

2. Omfang

Omfanget av Kartverket sin undersøkelse er nærmere beskrevet i varselet om tilsyn. Varselet ble sendt til kommunen i brev datert 25.01.2024.

Kartverket har ikke vurdert andre områder av kommunens virksomhet.

3. Dokumentunderlag

Dokumentunderlaget for undersøkelsen var:

- Aktuelle lover og forskrifter
- Virksomhetens egen dokumentasjon i form av 6 tilsendte saker

Dokumenter av spesiell viktighet for gjennomføring av undersøkelsen er listet i vedlegg 1.

4. Avvik

Følgende 2 avvik ble avdekket i undersøkelsen:

AVVIK 1

Kommunen oppfyller ikke kravene til dokumentasjon og kontroll av oppmålingsforretning.

Avvik fra:

Matrikkelloven §§ 9, 14, 15, 16, 17, 24, 34, 35 og matrikkelforskriften §§ 6, 9, 18, 23, 27, 34, 37, 38 og 41

Kommentar(er):

1. Matrikkelforskriften § 23 fjerde ledd, jf. matrikkelloven § 35, har bestemmelser om utforming av rekvisisjon, og at den skal være på en form og med innhold som er godkjent av Statens kartverk.
2. Matrikkelforskriften § 23, jfr. matrikkelforskriften § 6 og matrikkelloven §§ 9 og 35 har bestemmelser om rekvisisjon av oppmålingsforretning, hvem som kan rekvirere oppmålingsforretning og være signaturberettiget. Dette gjelder også dersom fullmektig har rekvirert.
3. Matrikkelforskriften § 23 andre ledd sier at skriftlig fullmakt skal legges ved og ikke være over ett år gammel. Advokat behøver ikke å legge fram skriftlig fullmakt, med mindre kommunen finner grunn til å kreve det
4. Matrikkelforskriften § 37 femte ledd sier at varselet skal gis på en dokumenterbar måte senest to uker før oppmålingsforretningen. Varsel om oppmålingsforretning skal som hovedregel være skriftlig med minimum 2 uker mellom mottatt varsel og forretningsdato. Imidlertid er det anledning til muntlig varsel med kortere varslingsfrist dersom alle partene på forretningen godtar dette.
5. I matrikkelforskriften § 37 sjette ledd forutsettes det at partene opplyses om en rekke forhold: Tid og sted for forretningen, hva forretningen går ut på, hvilke parter som er varslet ved forretningen og hvilken partsegenskap disse har slik at vedkommende gis mulighet til å opplyse til landmåler dersom det er berørte parter som ikke er varslet, hvem som er utpekt landmåler, hvilke dokumenter landmåler har som grunnlag for forretningen, hva som vil være forretningens videre saksgang, samt informasjon om klageadgang og klagefrist.
6. Matrikkelforskriften § 37 første, andre og sjette ledd samt matrikkelforskriftens § 38 første ledd pkt. b har regler om hvem som skal varsles om oppmålingsforretning og i hvilken egenskap de varsles (rekvirent, nabo mv.)

7. Matrikkelloven § 9, 14 - 17, og matrikkelforskriften § 6 og 23 har bestemmelser om hvem som kan rekvirere oppmålingsforretning av ulike sakstyper. Varselet skal opplyse om hvem som har rekvirert forretningen.
8. Matrikkelforskriften § 38 første ledd bokstav a inneholder krav om at protokollen skal inneholde opplysninger om hvilke matrikkelenheter forretningen gjelder for.
9. Matrikkelforskriftens § 38 første ledd bokstav a angir at protokollen skal inneholde opplysninger om når oppmålingsforretningen ble rekvirert. Rekvisisjonsdatoen er datoen som framgår av rekvisisjonsskjemaet, ikke mottaksdato eller vedtaksdato.
10. Matrikkelforskriften § 38 første ledd bokstav a inneholder krav om at protokollen skal inneholde opplysninger om hvem som rekvirerte forretningen
11. Matrikkelforskriften § 38 første ledd bokstav b inneholder krav om at protokollen skal inneholde navn og signatur for den som har utført forretningen. Denne signaturen kan være elektronisk.
12. Matrikkelforskriften § 38 første ledd bokstav b inneholder krav om at protokollen skal inneholde hvem som er varslet, og eventuelle parter som ikke er varslet, og hvilken matrikkelenhet eller rettighet vedkommende representerer - deltakernes navn og signatur og i hvilken egenskap vedkommende møter
13. Matrikkelloven § 9, 14 - 17, og matrikkelforskriften § 6 og 23 har bestemmelser om hvem som kan rekvirere oppmålingsforretning av ulike sakstyper. Protokollen skal opplyse om hvem som har rekvirert forretningen.
14. Matrikkelforskriften § 38 første ledd bokstav c inneholder krav om at protokollen skal inneholde opplysning om forretningens gang, inkludert - framlagte dokumenter som beskriver aktuelle grenser og rettsforhold
Matrikkelforskriften § 38 tredje ledd sier at dokumentasjon som er framlagt under forretningen og annen dokumentasjon som er nødvendig for matrikkelføring etter § 27, skal ha en referanse i protokollen eller arkiveres sammen med protokollen
15. Matrikkelforskriften § 38 første ledd bokstav c inneholder krav om at protokollen skal inneholde beskrivelse av grenser og grensemerker, punkt for punktfester, inngåtte forlik, voldgift og spesielle partspåstander
16. Matrikkelforskriften § 27 første ledd bokstav d inneholder krav om at protokollen skal inneholde en erklæring fra landmåleren om at matrikkelen og grunnboken og andre dokumenter som er lagt fram under forretningen, er undersøkt for de berørte arealene når det gjelder grenser, bruksretter og servitutter
17. Matrikkelforskriften § 38 andre ledd sier at protokollen skal inneholde et kart med påtegninger som tydelig viser hvor grenser og grensemerker ligger i forhold til hverandre og tilstøtende matrikkelenheter. Ukjente eller ubestemte grenselinjer som inngår i oppmålingsforretningen, skal angis. Kartet skal være basert på en utskrift fra matrikkelen på tidspunktet for oppmålingsforretningen.
18. Matrikkelloven § 34 og matrikkelforskriften § 41 andre ledd har bestemmelser om når grensemerking kan utelates. Matrikkelforskriften § 27 andre ledd bokstav f sier at det skal foreligge begrunnelse som oppfyller vilkårene for ikke å merke alle grensene. I kommentarene til matrikkelforskriften § 41 andre ledd står «Når grensemerking av nye grenser utelates som følge av kommunens vurdering, skal punktet så langt råd er merkes provisorisk med for eksempel maling, plugger eller liknende for at berørte parter skal kunne se grenseforløpet i terrenget».
19. Matrikkelforskriften § 27 første ledd bokstav g har bestemmelse om at protokollen skal inneholde opplysning om hvilke grenser som er nye eller endret, og hvilke eksisterende grenser som inngår i forretningen uten endring. Videre har matrikkelforskriften § 38 første ledd bokstav c bestemmelse om beskrivelse av grenser og grensemerker, punkt for punktfester, inngåtte forlik, voldgift og spesielle partspåstander i protokoll.

20. Matrikkelforskriften § 38 tredje ledd har bestemmelser om at dokumentasjon framlagt under forretningen, og annen dokumentasjon som er nødvendig for matrikkelføring etter matrikkelforskriften § 27 skal ha referanse i protokollen eller arkiveres sammen med protokollen.
21. Matrikkelforskriften § 34 første ledd bokstav b. Ved grensejusteringer skal dokumentasjonen nevnt i § 27 også omfatte arealregnskap for involverte matrikkelenheter og overførte arealer, og eventuelt tidligere grensejusteringer
22. Matrikkelforskriften § 41 fjerde og femte ledd har krav til at måle- og beregningsarbeidene skal dokumenteres i samsvar med gjeldende standarder godkjent av Statens Kartverk. Målearbeidet og det påfølgende beregningsarbeidet skal utføres på en slik måte at det er best mulig sikret mot feil i sluttresultatet som f.eks. feilaktig identifisering, målefeil eller feil i beregningsarbeidet. Det skal opplyses med hvilken målemetode og kvalitet koordinatbestemmelsen er gjort. Punktene skal måles med nøyaktighet som oppfyller krav i gjeldende standarder godkjent av Statens kartverk.
23. Matrikkelforskriften § 27 første ledd bokstav h sier at erklæring fra landmåleren om at oppmålingsforretningen er utført i samsvar med god landmålerskikk, og at oppgaver utført på landmålerens vegne er kontrollert og funnet i orden.
24. Matrikkelforskriften 6 og 27 andre ledd bokstav a sier at rekvirenten på tidspunktet for matrikkelføringen fortsatt har hjemmel til å rekvirere oppmålingsforretning eller til å kreve matrikkelføring
25. Matrikkelloven § 24 sier at dersom ei grense mot tilgrensande matrikkeleiningar er merkt eller målt inn på nytt, skal kommunen sende relevant utdrag av matrikkelbrev til eigarar og eventuelle festarar av desse einingane, og Matrikkelforskriften § 9 sjettede ledd Dersom en grense som gjelder en annen matrikkelenhet enn den det utstedes matrikkelbrev for, er merket eller målt på nytt, skal kommunen sende brev med et relevant utdrag av matrikkelen om dette til registrert eier og registrert fester av vedkommende enhet, og åttende ledd Utdrag av matrikkelen skal være datert. Utdraget sendes med elektronisk kommunikasjon dersom vedkommende ikke har reservert seg mot dette.
26. Matrikkelforskriften § 18 første ledd har bestemmelse om at kommunen skal gjennomføre matrikkelføring innen 16 uker etter at rekvisisjon for oppmålingsforretning er mottatt dersom ikke annet er avtalt med rekvirenten.
27. Matrikkelforskriften § 27 første ledd har krav til at kommunen skal kontrollere dokumentasjonen og det formelle grunnlaget i saken før resultatet av oppmålingsforretningen kan føres i matrikkelen. Matrikkelforskriften § 27 har også detaljerte bestemmelser om hvilken dokumentasjon som skal foreligge før matrikkelføring. Den som fører matrikkelen, har et selvstendig ansvar for at dokumentasjonen er komplett før matrikkelføring gjennomføres. Dette gjelder også når kommunen har organisert seg slik at samme person gjennomfører både oppmålingsforretningen og matrikkelføringen.

Avviket bygger på følgende observasjoner:

Rekvisisjonen

1. I 3 av 8 saker bruker ikke kommunen godkjent rekvisisjonsskjema i henhold til sakstypene som omfattes av tilsynet. (i en av sakene er Kartverket sitt skjema brukt, men for feil sakstype).
2. I 5 av 8 saker har feil personer signert rekvisisjonen
3. I 1 av 8 saker foreligger det ikke fullmakt der annen person enn hjemmelshaver har rekvirert

Varsling

4. I 3 av 8 saker er det mindre enn 2 uker mellom mottatt varsel og forretningsdato, uten dokumentasjon på at dette er godtatt av partene.

5. I 4 av 8 saker opplyser ikke varslet om tid og sted. Benevnelsen «Tomta» er ikke godkjent som oppmøtested.
I 8 av 8 saker opplyser ikke varselet om hvilke dokumenter landmåleren har som grunnlag for forretningen
I 4 av 8 saker opplyser ikke varselet om den videre saksgangen.
6. I 3 av 8 saker opplyser ikke varselet om hvem som varsles og i hvilken egenskap de varsles (rekvirent, nabo m.v.)
7. I 2 av 8 saker er ikke rekvirenten for eiendommen korrekt (identisk med opprinnelig rekvirent)

Protokollen

8. I 1 av 8 saker opplyser ikke protokollen om hvilke matrikkelenheter forretningen gjelder for
9. I 4 av 8 saker opplyser ikke protokollen om når forretningen ble rekvirert (datoen på rekvisisjonsskjemaet, uavhengig av behov for komplettering av søknaden)
10. I 2 av 8 saker opplyser ikke protokollen om hvem som rekvirerte forretningen
11. I 3 av 8 saker angir ikke protokollen signatur for den som er ansvarlig landmåler for forretningen
12. I 1 av 8 saker opplyser ikke protokollen om hvem som er varslet / ikke varslet og i hvilken egenskap.
13. I 4 av 8 saker er ikke rekvirenten for eiendommen korrekt (identisk med opprinnelig rekvirent)
14. I 7 av 8 saker opplyser ikke protokollen om hvilke dokumenter som er framlagt, samt eventuelle partspåstander/forlik som gjelder grenser og rettsforhold
15. I 4 av 8 saker beskriver ikke protokollen beliggenhet, inngåtte forlik, partspåstander m.v. for grenser og rettsforhold
16. I 3 av 8 saker foreligger det ikke erklæring fra landmåler om at grunnboka og andre framlagte dokumenter er undersøkt
I 8 av 8 saker er det ikke dokumentert hvorvidt partene kjenner til ikke tinglyste rettigheter som berøres
17. I 6 av 8 saker er ikke protokollkartet basert på utskrift fra matrikkelen på tidspunktet for forretningen / forretningsdato
18. I 2 av 8 saker beskrives ikke årsak til eventuelt utelatt merking og om der er i henhold til lovens krav
19. I 3 av 8 saker beskrives ikke berørte grenselinjer og grensemerker tydelig og entydig av protokollen og protokollkartet
20. I 8 av 8 saker er ikke referansetabellen i protokollen utfylt som viser til vedlagte dokumenter og andre dokumenter det refereres til
21. I 1 av 4 grensejusteringssaker mangler arealregnskap
22. Det vises til Standard for stedfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser kapittel 5.1.3 og Satellittbasert posisjonsbestemmelse pkt 6 samt tillegg C – mal for rapportering. Standardene gir retningslinjer for hvordan en rapport fra målinger og beregninger skal utformes.
Måle- og beregningsdokumentasjonen er utilfredsstillende utført på grunn av følgende forhold:
 - a. Måle- og beregningsrapportene har mangelfulle administrative opplysninger, og inneholder ikke landmålers kommentarer og vurderinger i forbindelse med målinger i felt med påfølgende beregninger fram til sluttresultat. Rapportene mangler også observasjonsriss/grafisk oversikt som viser omtalte punkt, samt gjennomførte utstikking og innmålinger.
 - b. I 5 av 8 saker er ikke beregnede punkters nummerering i henhold til nummerering i protokoll
 - c. I 1 av 8 saker er det ikke målt med tidsseparasjon i henhold til standard (3 målinger/15 min) (2 målinger/45 min)
 - d. I 1 av 8 saker er det beregnet ytre pålitelighet (deformasjon) med resultat over godkjent verdi
 - e. I 2 av 8 saker der PDOP verdien er større enn 4 kan vi ikke se at det er foretatt tilleggsobservasjoner, eller begrunnelse for at målingene likevel er tatt med i videre beregninger.

23. I 4 av 8 saker er det ikke erklæring fra landmåler om at forretningen er utført i samsvar med god landmålerskikk

Matrikkelføring og saksavslutning

24. I 4 av 8 saker er ikke rekvirenten identisk med vedkommende som har hjemmel til å kreve matrikkelføring

25. I 2 av 8 saker er det ikke sendt matrikkelbrev/utdrag av matrikkelbrev til eier/fester av naboeiendom som er merket/målt på nytt.

26. I 3 av 8 saker overholdes ikke 16 ukers fristen. Det foreligger ikke fristregnskap eller begrunnelse for forlengelsen, eller at gebyravkorting er dokumentert.

27. Med bakgrunn i oppdagede feil og mangler ved gjennomgang av sakene, forutsettes det manglende kontrollrutiner i forbindelse med føring av matrikkelen. Ved gjennomgang av tilsendt dokumentasjon, viser det seg at ved føring av matrikkelen, blir ikke dokumentasjonen som utgjør grunnlaget for føringen tilstrekkelig kontrollert, og/eller at sjekkliste/rutiner i forbindelse med kontroll er mangelfull.

Avvik 2

Kommunen dokumenterer ikke at landmåler er utpekt for den enkelte oppmålingsforretning.

Avvik fra: Matrikkelloven § 35 andre ledd og matrikkelforskriften § 70 tredje ledd.

Kommentar: Matrikkelloven § 35 andre ledd sier at kommunen skal peke ut landmåler med gyldig landmålerbrev for hver oppmålingsforretning. Videre framgår det av matrikkelforskriftens § 70 tredje ledd at kommunen skal peke ut landmåler fra 01.01.2021, men at vedkommende som pekes ut i perioden fram til 1.desember 2025 ikke trenger gyldig landmålerbrev.

Avviket bygger på følgende observasjoner: Det framgår ikke av saksdokumentene, at landmåler er utpekt for den enkelte sak/oppmålingsforretning i 6 av de 8 sakene.

5. Gjennomføring

Undersøkelsen omfattet følgende aktiviteter:

- Dialog underveis i form av kommunikasjon via Teams og e-post, samt telefonisk kontakt
- Oversendelse av dokumenter via lukket område i Teams
- Ved sluttmøtet den 5. desember ble det gitt en oppsummering med presentasjon av resultatene, inklusive gjennomgang av Kartverkets observasjoner for å avklare eventuelle uenigheter eller misforståelser. Funn som kan resultere i avvik, ble bekreftet i sluttmøtet.

I vedlegg 2 er det gitt en oversikt over deltakerne i tilsynsundersøkelsen.

VEDLEGG 1

Dokumentunderlag for Kartverkets undersøkelse

Redegjørelse for hvilke dokumenter som ble lagt til grunn for Kartverkets undersøkelse.

Nedenfor er listet dokumenter som var av spesiell betydning som dokumentunderlag for undersøkelsen.

1. Matrikkelloven med merknader
2. Matrikkelforskriften med merknader
3. Føringinstruks for matrikkelen – siste oppdatering i tilsynsperioden 15.09.2023
4. Standard for stedfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser, datert 03.10.2011
5. Standard for satellittbasert posisjonsbestemmelse, datert 01.12.2009
6. Saksmapper for 8 saker, hvor 4 av sakene gjelder grensejustering og 4 saker gjelder opprettelse av ny matrikkelenhet
7. Oppslag i matrikkelen på konkrete matrikkelenheter basert på utlånte saksdokumenter

VEDLEGG 2

Deltakere ved dokumenttilsynet

I tabellen under er det gitt en oversikt over deltakere fra Frøya kommune.

Navn	Funksjon	Løpende dialog underveis	Sluttmøte
Tor Gunnar Eriksen	Landmåler og saksbehandler som fører matrikkelen	x	x
Håkon Vikeslag	Landmåler og saksbehandler som fører matrikkelen	x	x
Kjell Inge Mathisen	Virksomhetsleder Plan- miljø og forvaltning. Fungerende kommunalsjef. (Deltok første del av møtet)		x

Fra Kartverket deltok Åsulv Birkeland Stormoen som revisor og Wenche Mork som tilsynsleder.