

Fra: Martin Dyb <martin@judicia.no>
Sendt: tirsdag 23. november 2021 09:19
Til: post@giske.kommune.no; oydr@giske.kommune.no;
Eli.Brunstad.Hoydal@giske.kommune.no
Emne: Ref. klage på vedtak 20/1002 - suppleringer til Giske Marinas klage

Hei,

Som kjent representerer jeg Giske Marina i saken. Nedenfor følger mine suppleringer til deres klage inngitt pr. mail den 17. og 22. d.m.

1. Ad kommunens brev av 29.9.2021 og klageavslag av 8.11.2021
 - a. Det ser ut til at kommunen ikke lenger fastholder samtykkevilkåret. De viser bl.a. til forarbeider, hvor det fremgår at åpenbare feil kan rettes også når noen av partene er imot det. Kommunen synes med dette å være enig i denne sides lovtolkning på dette punkt. I alle tilfeller skal det bemerkes at samtykkekravet ved regelendringen av 1.1.2021 ble fjernet.
 - b. Kommunen har vist til at saken ikke kvalifiserer til retting, da den "angivelige eiedomen" ikke står med eget grunnboksblad eller er matrikulert med grensebeskrivelse. Dette fremstår ikke som noen holdbar innvending, da retten til å få rettet eiendomsgrenser knytter seg nettopp til bl.a. slike tilfeller. Dette er heller ikke noen teknisk hindring, da arealet kan settes som "Mnr. Mangler" (gnr. 0 bnr. 0), slik Johansen har vist til i sitt pkt. 1, og slik jeg oppfatter at arealet tidligere her stått.
 - c. Kommunen legger til grunn at eiendommen "ikkje eksisterer", mao. slik at den ikke fremgår hverken av grunnbok eller i matrikkelkartet. Det kan ikke ses at dette stemmer, da det på Kartverkets nettsider er tegnet grenser for gbnr. 127/23 som omfavner hele moloarealet med grenser mot sjø. Med andre ord er eiendommen definert på kart. Av retting og oppmåling behøves i det hele lite mer enn å trekke en sluttgrense for gbnr. 127/23 på land. Og til den delen av grensen må det bemerkes at denne allerede synes å være tilgjengelig, ref. vedlegg 8 s. 1 i Giske Marinas e-post av 17. november 2021, hvor 127/23 er merket med gule grenser strekker seg opp til 127/180. Dette inngår i Giske Marinas eiendom iht. kjøpsavtalen med Kystverket. Det kreves med andre ord ikke spesielt mye hva gjelder oppmåling for retting i nærværende sak. I alle tilfeller er oppmåling en del av retting, nettopp for å dekke behovet for ny grensegang, altså slik at det ikke foreligger vilkår om eller behov for at fullt ut dekkende grenser eksisterer fra før av. Dette ligger i kjernen av rettingsinstituttets natur.
 - d. At kommunen ikke kan se at registreringen er åpenbart feil, er i direkte motstrid til kommunens opplysninger i møte 26. august 2021, som gjengitt i brev herfra av 12. september 2021, hvor jeg deltok. Kommunen opplyste at en tolker kjøpsavtalen med Kystverket slik at Giske Marina hadde ervervet totale eiendomsrettigheter og at innlemmingen i gbnr. 127/23 syntes å skyldes en matrikkuleringsfeil på kommunens side ifm. digitalisering rundt årtusenskiftet.
 - e. Kommunens påpekninger om at de ikke har mottatt merknader fra Kystverket i forbindelse med salget, synes heller ikke å være et saklig eller naturlig forhold å vektlegge. Det kan vises til at kommunen ved retting i 2017 lot arealet tilfalle Halldor Giske, også den gang uten noen avklaring hverken fra eller til Kystverket, som skal ha opplyst å ikke ha vært kjent med forholdet før etter Giske Marinas informasjon nå nylig. Det er således også uklart hvorfor merknader fra Kystverket skulle være noen nødvendighet i denne omgang.
 - f. Det må også vises særskilt til forskjellene mellom dagens saksbehandling og saksbehandlingen vedrørende arealet som ble utført i 2017, som påpekt i Johansens e-post av 22. november 2021. For undertegnede fremstår dette som forskjellsbehandling, ved at det synes å bli stilt strengere krav til Giske Marinas forespurte retting kontra den retting kommunen gjennomførte i 2017. Dette fremstår som usaklig, og vilkårene var strengere i 2017, ikke omvendt, gitt regelendringen 1.1.2021.

2. Ad forarbeidene:

Kommunen har vist til Prop. 148 L (2016-2017). Fra den må det også vises til pkt. 10.4.2:

I enkelte tilfelle kan det ha blitt introdusert feil i eigedomsgrensa, matrikelnummeret eller liknande når kommunen eller Kartverket tidlegare gjorde vedlikehald av eigedomskartet, til dømes i samband med digitalisering av økonomisk kartverk. I sjeldne tilfelle kan det tenkjast at feilen blir liggjande utan å bli oppdaga i mange år utan at nokon kan klandrast for dette. Det kan då verke urimeleg for rettshavaren som feilen går ut over, at feilen ikkje lèt seg rette administrativt når han først blir oppdaga, fordi andre partar ikkje vil samtykke i rettinga.

Dette viser at saken treffer helt i kjernen av regelendringen, og at aktuelle rimelighetshensyn støtter Giske Marinas krav om retting.

3. Generelt

Kommunens vedtak synes å være farget av motvillighet til å ta stilling til privatrettslige forhold. Det er på generell basis forståelig, da slikt ofte faller utenfor kommunens myndighet, f.eks. iht. pbl. § 21-6. Det finnes imidlertid flere unntak, hvor kommunen skal ta stilling til privatrettslige forhold. Et eksempel på dette er pbl. 27-4. Et annet eksempel er matrikellova § 26 (3) siste setning. Dette følger av ordlyden i bestemmelsene. Det må også påpekes at kommunen, allerede ved "rettingen" den utførte i 2017 og ved å avslå Giske Marinas krav og klage, har tatt stilling til privatrettslige forhold. Kommunens saksbehandling har plassert søksmålsbyrden, med tilhørende utgifter, hos Giske Marina. Dette til tross for at lovgiver har oppstilt vilkårene som må innfrist iht. § 26 (3) i.f. for å ha krav på retting, mao. slik at ev. søksmålsbyrde skal ligge hos den andre parten. Den omsøkte retting vil ikke bare utbedre de uriktige opplysningene som nå fremgår av grunnboken for Giske Marinas areal, det vil også rette feilen som består i at søksmålsbyrden er plassert hos den part som oppfyller vilkårene for retting, Giske Marina.

Med vennlig hilsen

MARTIN DYB

Advokat



Advokatfirmaet JUDICIA DA

Grimmergata 5, NO-6002 Ålesund

T +47 70 30 44 00 M +47 950 46 020

www.judicia.no

Medlem av 

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you are not the intended recipient you are notified that disclosing, copying, distributing or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited.