

Fylkesmannen i Troms
Postboks 6105
9291 TROMSØ

Deres ref
200406501-

Vår ref
200501931-4/DH

Dato
10.05.2005

Lenvik kommune - klage over vedtak om avvisning av klage over midlertidig delingsforretning for gnr. 103 bnr. 51

Miljøverndepartementet viser til brev 3. mars 2005 der Fylkesmannen oversender til behandling klage 25. februar 2005 fra advokat Åge M. Kvilstad på vegne av Alf Eriksen. Klagen gjelder Fylkesmannens vedtak om avvisning av klage over en midlertidig delingsforretning for gnr. 103 bnr. 51 i Lenvik kommune.

Miljøverndepartementet opprettholder avvisningen av klagen. Departementet viser imidlertid til at det etter at den midlertidige forretningen ble avholdt, er kommet nye opplysninger som kan få betydning for den videre saksbehandlingen.

Alle bruksnummer (bnr.) i saken hører under samme gårdsnummer (gnr.) 103 i Lenvik kommune.

Saksgang fram til gjennomført midlertidig forretning

Bjarne Eriksen søker 24. juni 1995 om fradeling av en hytteeiendom fra bnr. 2 og rekvirerer kartforretning. Av kontrakt 27. juli 1963 framgår at hytteeiendommen ble solgt fra Bjarne Eriksen til Magnar Paulsen. Eiendommen ble bebygd i 1964. Lenvik kommune godkjenner fradelingen 12. februar 1996. Departementet forstår det slik at Bjarne Eriksen hadde grunnbokshjemmelen til bnr. 2 på dette tidspunktet, men at han dør og den fulle eiendomsretten og senere grunnbokshjemmelen til bnr. 2 går over til Henny Eriksen.

Magnar Paulsen kontakter kommunen 8. september 1998 om at han ikke ønsker "tomta oppmålt". Kommunen legger saken i bero.

Magnar Paulsen selger hytteeiendommen til Siv Simonsen, jf. kontrakt 28. august 2004. I forbindelse med kjøpet ber Siv Simonsen om at den tidligere rekvirerte kartforretningen blir fullført.

Kommunen gjennomfører midlertidig delingsforretning for hytteeiendommen 20. august 2004. Enheten får bnr. 51. Departementet forstår det slik at den midlertidige forretningen blir sendt til tinglysing og får opprettet eget grunnboksblad 23. august 2004, og Siv Simonsen får grunnbokshjemmel 31. august 2004.

Hvem kan kreve delingsforretning

Det framgår av delingsloven § 3-1 fjerde ledd hvem som kan kreve delingsforretning. Alt etter de rettslige forholdene kan dette være ulike kretser av personer. Når det gjelder det kravet om forretning som foreligger i denne saken, er det § 3-1 fjerde ledd bokstav a som kommer til anvendelse. Her framgår det at det bare er den som har grunnbokshjemmel til eiendommen som kan kreve delingsforretning. Kommunen må kontrollere hjemmelsforholdet når kommunen mottar rekvisisjonen på delingsforretningen, men også på senere stadier i saksgangen, f.eks. når den midlertidige forretningen blir gjennomført.

Når kommunen undersøker hvem som kan kreve delingsforretning, må kommunen under dette kontrollere hvilken eiendom som er rett avgivereiendom. Dette skjer normalt ved å kontrollere rekvisisjonen mot det offentlige kartverket for området. Er kommunen kjent med at eiendomsgrensene i området er uklare, innebærer dette at kommunen må være desto mer nøye i denne kontrollen. I utgangspunktet er det rekvirenten som skal dokumentere sin eiendomsrett. I forbindelse med uklare eiendomsforhold kan dette innebære at kommunen vil måtte kreve at rekvirenten legger fram skylddelingsdokumenter eller andre delingsdokumenter som underbygger vedkommendes eiendomsrett. Etter departementets vurdering er det likevel ingen saksbehandlingsfeil å basere hjemmelskontrollen på de eiendomsgrensene som framgår av økonomisk kartverk når ikke bedre eiendomskartverk er tilgjengelig, forutsatt at kommunen ikke er kjent med at økonomisk kartverk er så upålitelig for vedkommende eiendom at opplysningene herfra ikke alene kan benyttes.

Miljøverndepartementet legger til grunn at det for kommunen i denne saken var tilstrekkelig å basere hjemmelskontrollen på de eiendomsgrensene som framgikk av økonomisk kartverk, og at denne kontrollen viste at den rekvirerte forretningen gjaldt fradeling av et areal fra bnr. 2.

Departementet er på generelt grunnlag kritisk til at kommunen ikke umiddelbart gjennomfører den rekvirerte delingsforretningen når delingstillatelsen ble gitt i 1996. Departementet bemerker at det kan se ut som kommunen i 1998 legger saken i bero uten å informere eller avklare dette med eier av bnr. 2 (hjemmelshaver var død), og at kommunen i 2004 gjenopptar saken tilsynelatende uten å avklare dette med hjemmelshaver. Forholdet synes imidlertid å ha blitt akseptert av Henny Eriksen, som eier og hjemmelshaver til bnr. 2, i etterkant.

Klagebehandlingen

Alf Eriksen hevder å være sameier til bnr. 13. Alf Eriksen hevder at hytta ligger på bnr. 13 og at bnr. 51 således er fradelt feil eiendom, jf. brev fra advokat Åge Kvilstad 7. september 2004.

Hjemmelshaverene til bnr. 13 er Erik Antonsen og Andreas Tønder Petersen. Begge er døde, øyensynlig for lengre tid tilbake, uten at departementet kan se at det framgår av sakspapirene når dette skjedde. Alf Eriksen opplyser at han er oldebarn til Erik Antonsen og at han gjennom arv er sameier til bnr. 13.

Kommunen opplyser i brev 20. september 2004 at saken er undersøkt nærmere bl.a. etter å ha innhentet skylddelingsdokumenter. På bakgrunn av disse opplysningene kommer kommunen til at hytteeiendommen opprinnelig hørte til bnr. 13, og ikke bnr. 2 som kommunen tidligere la til grunn. Kommunen gir Alf Eriksen, og øvrige arvinger etter Erik Antonsen og Andreas Tønder Petersen, klagerett.

Den midlertidige foretningen blir påklaget 8. oktober 2004 av advokat Kvilstad på vegne av Alf Eriksen.

Siv Simonsen og Henny Eriksen klager på at Alf Eriksen er gitt klageadgang, hhv. 4. og 11. oktober 2004.

Kommunen vedtar 9. november 2004 å ikke ta klagen til følge, og oversender klagen til Fylkesmannen for endelig avgjørelse. Fylkesmannens fatter vedtak 31. januar 2005.

Fylkesmannen avviser klagen fra Siv Simonsen og Henny Eriksen fra realitetsbehandling. Fylkesmannen legger til grunn at kommunens avgjørelse om å gi klagerett til Alf Eriksen var en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Fylkesmannen kommer derfor til at kommunens avgjørelse på dette punkt ikke kan påklages.

Fylkesmannen avviser også klagen fra Alf Eriksen over den midlertidige delingsforretningen. Fylkesmannen legger til grunn at Alf Eriksen ikke har godtgjort at han er eier av det fradelte arealet og at han således ikke er part i delingsaken.

Fylkesmannen finner heller ikke grunnlag for å omgjøre den midlertidige delingsforretningen av eget tiltak etter forvaltningsloven § 35. Fylkesmannen legger til grunn at det er mye som taler for at den påklagde forretningen er i samsvar med den reelle eiendomsretten til det aktuelle arealet.

Advokat Kvilstad påklager 25. februar 2005 på vegne av Alf Eriksen Fylkesmannens avvisning til Miljøverndepartementet. Advokaten understreker at Alf Eriksen (klageren) åpenbart er sameier til det fradelte arealet, og underbygger dette med ytterligere dokumentasjon. Advokaten hevder at Fylkesmannen har gjort saksbehandlingsfeil ved at klageren ikke er gitt mulighet for å fremlegge nærmere dokumentasjon for sitt eierforhold.

Fylkesmannen vurderer klagen på nytt 3. mars 2005 bl.a. i lys av de nye opplysningene i saken. Fylkesmannen finner at spørsmålet om klageren faktisk er sameier til arealet er for tvilsomt til at klageren kan anses å ha godtgjort sin eiendomsrett. Slik Fylkesmannen ser det, vil det sannsynligvis være påkrevet med en bred og omfattende bevisførsel- og vurdering for å vurdere ulike sider ved eierforholdet noe Fylkesmannen ikke kan se det er grunnlag for å foreta i forbindelse med denne klagesaken. Fylkesmannen finner ikke grunnlag for å endre sitt vedtak.

Departementet har mottatt brev 12. mars 2005 fra Siv Simonsen og 29. mars 2005 fra Ann Elise Eriksen. Det framgår av brevene at kopi er sendt de andre partene.

Om klager har klagerett

Forretninger etter delingsloven kan påklages av hjemmelshavere, eiere og festere som avgjørelsen får betydning for, jf. delingsloven § 1-6 første ledd første punktum.

Departementet finner det ikke nødvendig å ta stilling til hvem som er eier av bnr. 51 eller hvem som tidligere har vært det. Departementet finner det tilstrekkelig å konstatere at bnr. 13 etter kommunens vurdering i det minste er naboeiendom til bnr. 51. Det innebærer at eiere til bnr. 13 uansett har klagerett i saken. Det framgår ikke klart av Fylkesmannens vedtak om de uklare eierforholdene til bnr. 51 ligger til grunn når Fylkesmannen kommer til at det ikke er godtgjort at klager har ”en aktuell sameiepart i den aktuelle eiendommen”.

Etter departementets vurdering er det tilstrekkelig å vurdere om klageren har en sameiepart i bnr. 13 når spørsmålet om klagerett skal avgjøres.

Men heller ikke klagerens eiendomsrett til bnr. 13 er åpenbar. Normalt vil dokumentasjon av å være livsarving til avdød hjemmelshaver være tilstrekkelig for å kunne påberope seg eiendomsrett i en delingssak, men dette forutsetter relativt ukompliserte arveforhold som ikke strekker seg langt tilbake i tid og ikke over mange generasjoner. Når forholdene strekker seg så langt tilbake som i dette tilfellet og over så mange generasjoner, kan departementet vanskelig ta stilling til om en arveberettiget faktisk har overtatt eiendomsretten til vedkommende eiendom selv om dette er sannsynlig. I denne saken er det heller ikke lagt fram fullstendig dokumentasjon om arvegangen tilbake til Erik Antonsen og Andreas Tønder Petersen som fortsatt står oppført med grunnbokshjemmelen.

Under slike forhold må eierne forventes å dokumentere sin eiendomsrett ved å skaffe seg grunnbokshjemmel til enheten. Klageren har ingen slik grunnbokshjemmel. **Departementet opprettholder derfor Fylkesmannens avvisning av klagen.** Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

Videre saksgang

Departementet finner i denne saken grunn til å gi retningslinjer for den videre saksbehandlingen.

En midlertidig delingsforretning innebærer ikke mer enn at kommunen attesterer for at vilkårene om å holde delingsforretning er til stede og at slik delingsforretning vil bli holdt, jf. delingsloven § 2-6. Departementet understreker at delingsforretningen ikke er avsluttet med en midlertidig delingsforretning.

Departementet legger til grunn at det før klagefristen for den midlertidige forretningen er utløpt, framkommer alvorlig tvil om hvilken enhet bnr. 51 i realiteten er fradelt fra, og hvem som i realiteten kan fremme et gyldig krav om fradeling. Delingsforretningen kan ikke fullføres før dette er avklart.

Dersom kommunen holder fast ved at bnr. 51 skulle vært fradelt bnr. 13, innebærer det at saken ikke lar seg fullføre etter delingsloven § 3-1 fjerde ledd bokstav a før hjemmelsforholdene til bnr. 13 er avklart og alle hjemmelshaverene til bnr. 13 aksepterer fradelingen. Kommunen må i så fall gi eierne til bnr. 13 en rimelig frist til å avklare hjemmelsforholdene slik at disse eventuelt kan fremme et gyldig krav om deling dersom de ønsker dette. Kommunen bør herunder vurdere om delingsforretningen kan videreføres på grunnlag av delingstillatelsen fra 1996. Departementet viser til at kommunen stilte forretningen i bero i 1998 for så å gjenoppta saken i 2004, jf. også plan- og bygningsloven § 96 om bortfall av

tillatelse. Departementet har ellers merket seg at det til sammen går 8½ år fra delingstillatelsen blir gitt i 1996 til den midlertidige forretningen blir gjennomført i 2004.

Finner kommunen at det er grunn til å ta stilling til tilblivelsesgrunnlaget for bnr. 51 på nytt, bør kommunen antakelig besørge tinglyst en midlertidig forføyning på bnr. 51 snarest mulig. Etter departementets vurdering er en slik beslutning ikke å betrakte som en avgjørelse som kan påklages etter delingsloven eller forvaltningsloven. Departementet antar at forvaltningslovens krav om å orientere partene gjelder.

Dersom hjemmelshaverne til bnr. 13 under denne forutsetningen ikke bekrefter kravet om fradeling, må kommunen avbryte delingsforretningen da denne ikke kan føres videre på et gyldig grunnlag. Etter departementets vurdering må kommunen sende melding om dette til tinglysingsmyndigheten, og orientere om at tilblivelsesgrunnlaget for bnr. 51 slik det ble attestert i den midlertidige forretningen, etter kommunens vurdering ikke lengre kan anses som korrekt, og be tinglysingsmyndigheten slette enheten fra grunnboka. Tinglysingsmyndigheten vil på selvstendig grunnlag vurdere vilkårene for å kunne slette bnr. 51 fra grunnboka. Departementet antar at dette må skje i samarbeid med de som har tinglyste rettigheter i bnr. 51. Enheten kan ikke slettes fra GAB før enheten er slettet i grunnboka.

Kommunens avgjørelse om å avbryte delingsforretningen for godt, må antakelig betraktes som et omgjøringsvedtak etter forvaltningsloven § 35, og ikke som en forretning etter delingsloven. Forvaltningslovens regler om bl.a. varsling, begrunnelse og klage gjelder i så fall fullt ut.

Departementet har med sitt vedtak i klagesaken og med de vurderinger som i tillegg er lagt fram, ikke tatt stilling til hvem som er eier av den omstridte enheten og tilhørende areal. Departementet vil for orden skyld peke på at den som er eier av et areal, kan skaffe seg grunnbokshjemmel også på annen måte enn via krav om fradeling satt fram av hjemmelshaver. Departementet viser f.eks. til at den som ved rettskraftig dom er kjent å være eier til et areal som ønskes fradelt en eiendom, kan kreve delingsforretning etter delingsloven § 3-1 fjerde ledd bokstav b.

Departementet ber Fylkesmannen holde seg orientert om sakens videre gang.

Med hilsen

Tom Hoel (e.f.)
ekspedisjonssjef

Kurt Ellingsen
avdelingsdirektør

Vedlegg: Sakens dokumenter

Kopi u/vedlegg: - Lenvik kommune, Teknisk drift, 9306 Finnsnes
- Advokatene Rekve, Pleym & Co, v/advokat Åge M. Kvilstad, Postboks 520, 9255 Tromsø
- Henny Eriksen, Lysnes Bo- og servicesenter, 9372 Gibostad

- Siv Simonsen, Finnfjord, 9300 Finnsnes
- Ann Elise Eriksen, Stønnesbotn, 9373 Botnhamn
- Statens kartverk, Serviceboks 15, 3504 Hønefoss