

Formidling av kompleks eierinformasjon fra matrikkelen i Gårdskart på Internett

Ingrid Tenge

Ingrid Tenge: Dissemination of complex cadastral information from Farm Maps on Internet

KART OG PLAN, Vol. 74, pp. 181–185, POB 5003, NO-1432 Ås, ISSN 0047-3278

This article discusses strategies for disseminating complex information about boundaries and ownership of Norwegian land properties. To raise the quality of information registered and strengthen dialogue between farm owners and the state, The Norwegian Forest and Landscape Institute provides a simple and easily accessible land property ownership typology in its public mapping services for farm management. (<http://gardskart.skogoglandskap.no>)

Key words: Ownership, agricultural properties, cadastral information

Ingrid Tenge, Senior Scientific Adviser, Norwegian Forest and Landscape Institute, POB 115, NO-1431 Ås. E-mail: ingrid.tenge@skogoglandskap.no

Eiendomsinformasjon og begreper knyttet til eiendom er ikke alltid like lett å sette seg inn i og forstå. Det kan være vanskelig finne ut hva kartet viser og hvilke arealer som tilhører hvem. Det blir ikke noe enklere når det gjelder enheten «landbrukseiendom». Tilrettelagt og sammenstilt informasjon i en åpen nettløsning bidrar til større innsikt og mulighet til å vurdere kvaliteten på det som er registrert av opplysninger. I denne artikkelen vil jeg belyse hvorfor Skog og landskap legger slik vekt på informasjonen om «eierforhold teig» og hvordan vi har valgt å formidle den for brukerne gjennom Gårdskart på Internett.

Bakgrunn

For å imøtekomme behovet for kartinformasjon om landbrukseiendommer hos landbruksforvaltningen og gårdbrukere, utviklet Skog og landskap tjenesten Gårdskart på Internett i 2005. Begge disse brukergruppene har behov for kart og arealtall på landbrukseiendommen. Areal tallene på landbrukseiendommen, beregnet fra kart, blir brukt som grunnlag både ved søknad om arealtilskudd i jordbruket og ved kontroll.

I Gårdskart på Internett kobles informasjon fra nasjonale, offisielle kart og register sammen og presenteres som et gårdskart. En viktig foranledning til utviklingen av Gårdskart

på Internett var beslutningen i jordbruksavtalen i 2002 om at oppdaterte kart skulle ligge til grunn for kontroll av arealbaserte tilskudd. Gjennom «gårdskartprosessen» de siste ti årene har kommunene gjort en stor jobb med å rette feil i både arealressurskartet AR5 og i eiendomskartet i matrikkelen, hovedsakelig på jordbruksarealer. I gårdskarttjenesten kan både forvaltning og gårdbruker se oppdaterte kart.

Viktige forutsetninger for å kunne rette feil og mangler er tilgang og innsikt. Tilrettelagt og sammenstilt informasjon i en åpen nettløsning bidrar til effektivisering og forenkling av saksbehandling og dialog. Ved at alle får tilgang til samme informasjon bidrar løsningen også til åpenhet og demokratisering.

Å vise kart og arealtall for en landbrukseiendom kan være en utfordring der det er «kompliserte eierforhold», dvs. teiger som i matrikkelen er kodet som uregistrert jordsameie, teiger med flere matrikkelenheter og ulike eiere, eller tvisteteiger. Dette er informasjon som ligger i egenskapen «eierforhold teig» i matrikkelen. Skog og landskap bruker egenskapen «eierforhold teig» for å skille ut teiger som ikke kan knyttes entydig til kun en eiendom. For våre hovedmålgrupper er det viktig å få kart og arealtall for enheten landbrukseiendom, slik den er definert av Landbruksdirektoratet (tidligere Statens landbruksforvaltning). Det er viktig å vise infor-

masjon som har betydning for hvilke arealer som inngår i en landbrukseiendom. Både for å unngå feil avgjørelser, unngår konflikter og kanskje også rettssaker.

Det finnes mange ulike kartløsninger hvor man kan søke på eiendom. De ulike kartløs-

ningene henvender seg til ulike brukergrupper og derfor kan det variere hvilken informasjon det blir lagt mest vekt på. Vi kjenner ikke til andre kartløsninger som skiller mellom ulike egenskaper på «eierforhold teig» i kartet.

Faktaboks 1:

Gårdskart

Et gårdskart er et kart over arealressurser og arealtall for en landbrukseiendom. Dette får en ved å koble informasjon fra Landbruksregisteret om hvilke grunneiendommer som utgjør en landbrukseiendom, med grenser fra eiendomskart i matrikkelen og med arealressurskart, vanligvis FKB-AR5.

Landbrukseiendom

En landbrukseiendom er i Landbruksregisteret definert som en eiendomsenhet som er benyttet eller kan benyttes til jord- eller skogbruk. Alt som tilhører samme eier (eller eierkonstellasjon) i samme kommune, hører til samme landbrukseiendom, uten hensyn til om den omfatter flere matrikkelnummer. (Landbruksregisteret håndbok 2011, Statens landbruksforvaltning).

Gårdskart på Internett

Tjenesten Gårdskart på Internett viser gårdskart for en valgt landbrukseiendom og kobler registerinformasjon fra Landbruksregisteret med kartinformasjon fra eiendomskart fra matrikkelen og arealressurskart (FKB-AR5) i sann tid. Tjenesten er spesielt tilrettelagt for landbruksforvaltningen og næringsdrivende i landbruket og gir alle tilgang til samme informasjon. Det er mye tid å spare på å kunne bruke oppdaterte kart og ikke være avhengig av å måtte ut på befarung eller samle sammen informasjon i hvert enkelt tilfelle. Tjenesten er åpen for alle.

Hvorfor formidle komplekse eierinformasjon?

Siden eierenheten «landbrukseiendom» står så sterkt i landbruksforvaltningen, er det behov for å kunne vise den i kartet. Ved utvikling av Gårdskart på Internett var det en utfordring å vurdere hvilke teiger som skal inngå i landbrukseiendommen i kartet og hvordan de skulle visualiseres i kartet. Skog og landskap valgte å bruke egenskapen «eierforhold teig» fra matrikkelen for å skille ut teiger som ikke kan knyttes entydig til kun en eiendom.

- Hvis en landbrukseiendom har en andel i et uregistrert jordsameie, er det viktig å skille mellom arealet på landbrukseiendommen og arealet på jordsameiet. En teig i et uregistrert jordsameie kan ikke regnes inn som en del av eiendommens

areal. Dette er informasjon som har stor betydning både ved beregning av arealtilskudd, ved takst, osv.

- Både ved overdragelse av eiendommer og ved jordleie er det viktig at kartet viser riktige arealer for landbrukseiendommen. I landbruket er det flere grunneiere som ikke har så god kjennskap til arealene eller hvor eiendomsgrensene går. Færre og færre driver gården aktivt selv. Skogen avvirkes av entreprenører med hogstmaskiner, og jordene er leid bort til en nabo. I mangel på lokalkunnskap og erfaring er det flere som støtter seg på kartinformasjon.

Tilrettelagt og sammenstilt informasjon i en åpen nettløsning bidrar til større innsikt og mulighet til å vurdere kvaliteten på det som er registrert av opplysninger.

Faktaboks 2:

Kompleks eierinformasjon

Informasjon som ligger til grunn for egenskapen «eierforhold teig» i matrikkelen er hentet fra tidligere «e-kode» i Digitalt eiendomskart (DEK). E-kodene var på ett siffer og kunne lett brukes i tabeller og rapporter. I matrikkelen har ikke «eierforhold teig» fått noen enkel kodeverdi som kan brukes på tilsvarende måte. Skog og landskap har derfor innført bokstavkoder for bruk i sine tjenester og rapporter. (Kartverket er informert om dette). Bokstavkodene er oppført nedenfor i parentes.

- **Teiger med en matrikkelenhet**
En matrikkelenhet (M) kan bestå av flere eiendomsteiger, men disse er det enkelt å forholde seg til. Det vil være samme eierenhet på de ulike teigene, dvs. *ikke komplisert*.
- **Teiger med flere matrikkelenheter**
I matrikkelen forekommer det teiger som er relatert til flere matrikkelenheter, hvor innbyrdes grenser er ukjente. Så lenge det er samme hjemmelshaver på de ulike matrikkelenhetene (F), vil det være uproblematisk med hensyn til eierenhet og landbrukseiendom. Det vil være samme eierenhet på alle teigene, dvs. *ikke komplisert*.

Det er i tilfellene hvor matrikkelenhetene har ulik hjemmelshaver (Fx) at det blir komplisert. Ofte er årsaken til at det har blitt slik, at det ved en tidligere overdragelse har blitt uteglempt et matrikkelnummer slik at forrige hjemmelshaver fremdeles står oppført der. Det innebærer at det ikke vil være samme eierenhet på de forskjellige teigene. Det er ikke entydig hvilke teiger og arealer som skal med i en landbrukseiendom. Vi sier derfor at teiger kodet som teiger med flere matrikkelenheter og med ulike eiere *har et «komplisert eierforhold»*.
- **Uregistrert jordsameie**
Et uregistrert jordsameie er et realsameie eller sameie mellom bruk som ikke har eget matrikelnummer, men er angitt ved alle gnr/bnr som har andel i sameiet. I matrikkelen skilles det på om alle matrikkelenheter som har andel i sameiet er kjent/avklart (S) eller ikke kjent/avklart (Sx).

Uavhengig av om alle matrikkelenheter er kjent eller ikke så er eierforholdet komplisert med tanke på eierenheten landbrukseiendom. Arealet på en sameieteig skal ikke beregnes med i en landbruks-eiendom. Da ville man regne arealet på den samme teigen med for alle eiendommene involvert, og dermed telle det med flere ganger. Vi sier derfor at teiger kodet som uregistrert jordsameie *har et «komplisert eierforhold»*.
- **Tvisteteig**
En eller flere grenser er omtvistet (T) og vi kan ikke uten videre si om den skal inngå i en landbruks-eiendom. Vi sier at teiger kodet som tvisteteig *har et «komplisert eierforhold»*.

Hvordan kommuniserer Skog og landskap kompleks eierinformasjon?

En matrikkelenhet kan bestå av flere teiger med ulik kode i matrikkelen.

I tjenesten Gårdskart på Internett bruker Skog og landskap egenskapen «eierforhold teig» fra matrikkelen for å gi brukeren mer informasjon. Dette gjør vi både gjennom melding, kartografi og i presentasjon av arealbe-
regning.

Eksempel: Hvis du søker på en landbruks-eiendom med sju eiendomsteiger, hvor en av teigene er kodet som uregistrert jordsameie, tegnes ikke den opp i kartet. Det gis en melding om at kartet bare viser seks av sju tei-

ger. Arealstatistikken omfatter også bare de seks teigene som vises i kartet.

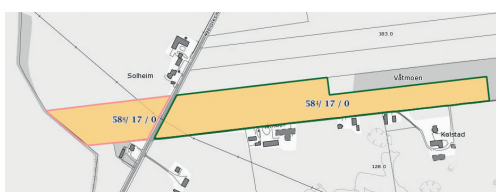
Viser 6 av 7 teiger
 Vis alle

Figur 1: Det oppgis at kartet bare viser seks av sju teiger.

Hvis du haker av for å vise alle teigene, tegnes teigen med uregistrert jordsameie i kartet med grønn grense, i motsetning til den rosa eiendomsgrensa som vanligvis brukes. Skog og landskap har valgt å visualiseres teiger med det vi kaller «kompliserte eierforhold» ved å bruke ulike farger på grensene.

Dette gjør at bruker umiddelbart ser hvilken teig det gjelder og ved hjelp av fargen ser hvilket eierforhold det er snakk om.

- Grenser for teiger med avklarte eierforhold, (M og F) vises med rosa strek
- Grenser for teiger med flere matrikkelenheter og ulike eiere (Fx) vises med rød strek
- Grenser for teiger i uregistrert jordsameie (S og Sx) vises med grønn strek
- Grenser for tvisteteiger (T) vises med lilla strek



Figur 2: Teig med egenskapen «uregistrert jordsameie» tegnes med grønn grense.

I statistikken som viser arealfordelingen på eiendommen, vises arealet for sameieteigen i egen tabell «Andre arealer tilknyttet eiendommen». Arealet summeres ikke sammen med arealet av de seks andre teigene.

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fuldýtta jord	Overfatedýtta jord	Innmarks-belle	Stóg, sneis hay bonket
58/17: Jordregister (dekar)					
0426-58/17	6	126	0	0	0
SUM:	6	126	0	0	0
58/17: Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar)					
Uregistrert jordsameie	1	64.4	0	0	0
SUM:	1	64.4	0	0	0

Figur 3: Arealet på teig i «uregistrert jordsameie» vises i egen tabell og summeres ikke med de andre teigene.

I arealfordeling på teignivå vises flere detaljer. For et uregistrert jordsameie opplyser vi om alle matrikkelenheter er kjente eller ikke. Bruker får også listet de andre matrikkelnumrene registrert på enheten. På denne måten får bruker tilgang til mer informasjon fra matrikkelen og bedre grunnlag for å forstå og ta stilling til om dette stemmer eller

ikke.

58/17: Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar)			
58/17	1 av 7	S	64.4
Andre tilknyttede matrikkelnummer: 38/158			
SUM:	1		64.4

Figur 4: På teignivå vises mer informasjon, inkludert hvilke andre matrikkelenheter som er tilknyttet.

Kompleks eierinformasjon i andre karttjenester?

Det finnes mange ulike kartløsningene hvor man kan søke på eiendom. Som nevnt henvender de ulike kartløsningene seg til ulike brukergrupper og velger derfor litt ulikt når det gjelder hvilken informasjon de legger mest vekt på. Vi kjenner ikke til andre kartløsninger som skiller mellom ulike egenskaper på «eierforhold teig» i kartet.

Ved søk i kommunens egen kartløsning på samme eiendom som vist eksemplet over, tegnes alle teigene opp i kartet, uavhengig av om det er en vanlig eiendomssteig eller om det er en teig i uregistrert jordsameie. Du får ingen informasjon om eiendommen.



Figur 5: I seeiendom.no vises sameieteigen på samme måte som de andre teigene. (Den gule teig til høyre for veien)

Ved søk på samme eiendom i tjenesten seeiendom.no, tegnes alle teigene opp på samme måte i kartet. Du kan klikke videre for å få mer informasjon om eiendommen. Under overskriften «Teiger» står en teig som uregistrert jordsameie, men du får ikke markert i kartet hvilken teig det er. For å identifisere hvilken teig det er snakk om, må du se på koordinatene eller vurdere utfra arealstørrelse.

^ Teiger (7)		
Type	Koordinater	Teigareal
Eiendomsteig	11.87908559 60.70833451 (4326)	123 597,3
Uregistrert jordsameie	11.88770092 60.68785811 (4326)	65 819,0
Eiendomsteig	12.00304239 60.81228267 (4326)	15 932,0
Eiendomsteig	11.88274699 60.70026824 (4326)	8 092,0
Teig med flere matrikkelenheter	11.87890877 60.68775905 (4326)	23 075,2
Eiendomsteig	11.87300673 60.71069051 (4326)	25 400,7
Eiendomsteig	11.86557549 60.71537419 (4326)	25 625,5

Figur 6: Liste med teiger i seeiendom.no.

Innsikt og feilretting

Store deler av arealet i Norge er landbruks-eiendommer eller arealer som landbrukseiendommer har rettigheter til. Arealene representerer store verdier, både gjennom eksisterende næringsvirksomhet og som arealressurser som kan utnyttes.

Gjennom «gårdskartprosessen» de siste ti årene har kommunene gjort en stor jobb med å rette feil i både arealressurskartet AR5 og i eiendomskartet i matrikkelen, i hovedsak på jordbruksarealer. Skog og landskap er kjent med at det fremdeles gjenstår en del feil, særlig i skog og utmarksarealer. For matrikkelen gjelder det ikke bare i feil i grenseforløp, men også på egenskapen «eierforhold teig». Feil i grenseforløp kan være lett å påpeke, siden eiendomsgrensene er tilgjengelig i mange kartløsninger. For å vurdere, og påpeke, feil i egenskapen «eierforhold teig», er det nødvendig å få innsikt i hva som er registrert.

Skog og landskap har gjennom gårdskartprosessen erfart at ved å synliggjøre kart- og registerinformasjon og gjøre den enkelt tilgjengelig for bruker, blir informasjonen tatt i bruk av flere og feil og mangler blir lettere avdekket.

Generelt bør det bestrebes at feil og mangler rettes, dette er spesielt viktig for et basisregister som matrikkelen. Skog og landskap mener at Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD), gjennom Kartverket, bør ta initiativ til en nasjonal gjennomgang av kvaliteten på eiendomskart og registerinformasjon i matrikkelen. Det er flere som har felles interesser og som ønsker å bidra til å bedre kvaliteten i basisregisteret.

Et første steg kan være å kjøre analyser og lage rapporter som viser omfanget av ulike type forekomster, både på fylkes- og kommunenivå, for å identifisere omfanget. Deretter må en vurdere sannsynligheten for feilregistreringer og foreslå mulige løsninger.

Noen aktuelle spørsmål:

- Der en teig har egenskapen *teiger med flere matrikkelenheter*, men det bare er registrert *en matrikkelenhet*. Hva skal til for å endre egenskapen «eierforhold teig» til *teiger med en matrikkelenhet*?
- Er det mulig å vurdere sannsynligheten for at en teig er feilaktig registrert som *uregistrert jordsameie*? Noen steder kan det for eksempel se ut for at teiger som egentlig er *teiger med flere matrikkelenheter*, feilaktig har fått egenskapen *uregistrert jordsameie*.
- Kan det være slik at teiger med egenskapen *uregistrert jordsameie*, som er jordbruksareal nær tun og hvor matrikkelenhetene som er registrert har samme hjemmelshaver, har en stor sannsynlighet for å være feilregistrert?

For teigen som er vist i eksemplene over er det er grunn til å tro at det har skjedd en feilregistrering og at den skulle vært registrert som *teig med flere matrikkelenheter*.

Det er av stor betydning å få avklart og ryddet opp i mangler og feilregistreringer. Det er bra at Matrikkelloven, med sine strenge krav, hindrer at nye feil oppstår. Det er synd at den samme loven, med sine strenge krav, samtidig gjør det vanskelig å rette opp i feil som har oppstått tidligere.