

# Eiendomsmålinger – er vi på rett vei?

Olav Mathisen

*Olav Mathisen: Cadastral Surveying – are we going in the right direction?*

KART OG PLAN, Vol. 67, pp. 84–87. P.O.B. 5003, NO-1432 Ås, ISSN 0047-3278

The article comments on the status of property surveying in Norway. Positive aspects include the geodetic control network, surveying technique and education of surveyors. A technical standard for property surveying is also available. A modern legal framework regulating property surveying is lacking, however, and various aspects of this situation are discussed critically.

*Key words:* Surveying. Property. Regulations.

*Olav Mathisen, Professor emeritus, Department of Mathematical Sciences and Technology, P.O.Box 5003, NO-1432 Ås. E-mail; olav.mathisen@umb.no*

## Sammendrag

Artikkelen vurderer utsiktene når det gjelder fremtidig teknikk og regelverk for eiendomsmålinger. Det er positive trekk med hensyn til geodetisk grunnlag, måleteknikk og utdanningsmuligheter. Dessuten finnes en standard for eiendomsmåling. Vi mangler imidlertid et moderne lovverk på området. Etter regjeringens forslag om å endre den nye matrikkelloven er tempoet i videre fremdrift på lovsiden uvisst. Privatisering og sentral godkjenning av landmålere blir ikke iverksatt. En del kritiske merknader til lovarbeidene trekkes frem og belyses i et eksempel på rekonstruksjon av en grense.

## Innledning

Lov om eiendomsregistrering ble vedtatt av Odelstinget den 9. juni 2005. Så fulgte utarbeiding av forskrifter til loven. De var ute til høring sommeren 2006, og vi begynte å se omrisset av et nytt regelverk for eiendomsmålingene – på godt og vondt. Men så kom den store overraskelsen ved pressemelding fra Miljødepartementet 21. august 2006: Regjeringen foreslår å endre loven slik at eiendomsmåling fortsatt blir kommunal tjenesteyting. Og ordningen med sentral godkjenning av landmålere, slik loven la opp til, blir ikke iverksatt.

Både loven og forskriftsutkastet må omarbeides, og det tar sin tid. Nye momenter kan også komme inn. Nå er det vanskeligere å se

veien videre. Man kan nesten heller spørre: Hvor går veien?

## Endring av lov og forskriftsforslag

I utgangspunktet er det bare bestemmelsene for eiendomsmålinger Regjeringen ønsker å endre. Noen av kapitlene i loven vil derfor ventelig bli lite influert:

Kapittel 1: Formål, verkeområde og definisjonar

Kapittel 2: Matrikkelen og innhaldet i den

Kapittel 5: Føring av matrikkelen

Kapittel 6: Innsyn og bruk av matrikkellopplysningar

Kapittel 8: Om geodetisk grunnlag

Disse kapitlene inneholder mange av de grunnleggende prinsippene for en ny matrikkel, og mye av dette kan trolig beholdes. Og det geodetiske grunnlaget er godt befestet ved stamnett og landsnett og vil holde i lang tid fremover.

Derimot vedrører lovendringene to andre kapitler:

Kapittel 7: Oppmålingsforretning og godkjenning av landmålarforetak

Kapittel 9: Klage, sanksjonar, o. a.

Siden eiendomsmåling foreslåes som kommunal tjenesteyting, må alle bestemmelser vedrørende landmålerforetak vurderes på nytt. Og

saksgangen ved klage blir en annen når kommunen kommer sterkere inn i målearbeidene.

For to kapitler er framtiden uoversiktlig:

Kapittel 3: Saker som krev oppmålingsforretning

Kapittel 4: Vilkår for matrikkelføring

Tiltak vedrørende kartlegging, måling og merking av grenser beror delvis på skjønn, og ansvarsforholdene er uklare. Et kapittel i forskriftene som kunne bidra til en avklaring rundt dette er ikke gitt.

Det siste kapitlet, 10: Iverksettning, overgangsreglar og endringar i andre lover, blir ventelig påvirket når nye aktører skal inn i bildet, bl.a. på grunn av kapasitetsspørsmål.

Når loven endres, så drar det med seg endringer i forskriftene.

Etter denne lille oversikten vil jeg prøve å gjøre fremstillingen mer problemorientert. Det fører for langt i denne artikkelen å gå inn på de enkelte paragrafene.

### Tidsperspektivet

Det gjelder å få loven på beina brennkvikt. Nå fungerer den som en propp i systemet:

- Kommunene venter på loven. Videreføring av eiendomsmålingene må lovfestes, ellers ruster ikke kommunene opp måleavdelingene. Det er nok av andre lovpålagte oppgaver som presser på.
- Firmaene venter på kommunene. Hva blir det til? Tar kommunene målingene selv?
- Studentene etterlyser jobbmulighetene. Er eiendomsmåling noe å satse på, eller seiler den sin egen sjø?

Denne situasjonen er lite lystelig. Vi trenger dugelige folk med bakgrunn i både jus, plan og oppmåling for å få skikk på eiendoms-grensene.

### Lyspunkter på veien fremover

Vi får lete etter lyspunkter, se om det er håp for fremtiden.

*Geodetisk grunnlag.* Dette er vesentlig forbedret ved stamnett og landsnett. Nye grenser kan settes ut i et homogent system. Det

gjør at grensene kan rekonstrueres fra tilgjengelige stamnett- og landsnettpunkter, uten at en støter på store motsigelser. Dette kommer vel med hvis trekantpunkter kommer bort, og rekonstruksjon av grensemærker må skje fra andre punkter enn de som i sin tid var brukt ved utsettingen.

*GPS (Global Positioning System).* GPS gjør det mulig både å sette ut nye grenser og rekonstruere disse direkte fra landsnettet. En slipper å gå den lange veien gjennom detaljnett og polygondrag frem til eiendommene. Dessuten kan en unngå omfattende rydding av grenselinjer. Dermed spares både tid og penger. Med så store fordeler må en tåle litt malurt i begeret. Den nye teknikken fungerer ikke alltid perfekt. I skog og overvokste villahager kan en bli sittende i timevis for å få bestemt en posisjon. Og en kan få gal posisjon, derfor må målingene gjentas for kontroll. Det arbeides for å finne pålitelige prosedyrer å jobbe ut fra. Fortsatt kan en bli nødt til å bruke totalstasjon og endog måleband for å åle seg frem gjennom busker og kratt.

Gamle grenser er vanskeligere å hanskens med, men fortsatt er GPS til nytte. Finnes det NGO1948-koordinater i området, kan mottakeren innstilles på å operere i disse. Dermed kan grensemærker gjenfinnes effektivt. Rekonstruksjon er verre der hvor nøyaktighetskravet er stort. Innmåling må da helst skje fra de samme punktene som i sin tid var brukt ved utsettingen. Brukes andre trekantpunkter, må en unngå å måle over brudd i trekantnettet. Er bare avstander og kompassretninger gitt, kan en regne seg fra punkt til punkt og bruke GPS for å lete opp merkene. Derved kan mye rydding spares. Og finnes to merker i en linje, kan disse måles inn og mellomliggende merker beregnes og settes ut med satellittmottaker.

*Opplæringsmulighetene.* Undervisningsinstitusjonene gir til sammen kurs i alt som trenges for å utdanne eiendomslandmålere. Med noe ommøblering i kursene kan vi utdanne både spesialister og kandidater med allsidig bakgrunn av jus, plan og måling.

*Standarden Stedfesting av eiendoms- og råderettsgrenser (Eiendomsstandard).* Den har vært tilgjengelig fra år 2000 og er et godt utgangspunkt for kvalitetssikring av eiendomsmålingene.

## Skjær i sjøen

Tross lyspunktene er det ingen parademarsj til målet. Et spørsmål som melder seg umiddelbart gjelder følgene av at ordningen med sentral godkjenning av landmålere ikke blir iverksatt. Vil det gå ut over kvalifikasjonene? Her har lovgiverne en utfordring. Hva kommer i stedet? Et moment er å beholde en sterk kopling til eiendomsstandarden. Et av virkemidlene i matrikkelloven var å få godt kvalifiserte eiendomslandmålere til å lede arbeidene og stå ansvarlig for kvaliteten. Ellers kan personer med forskjellig bakgrunn delta i aktivitetene. Denne kvalitetshevingen må vi ikke gå glipp av, det ville være et stort tilbakeskritt. Omfattende nye oppgaver kommer til når det gjelder avklaring av rettigheter til eiendommer, og målingene skal kvalitetssikres både teknisk og analytisk.

En farlig bøyg er gamle grenser som ikke er koordinatfestet, eller bare er målt i lokalt system. Gamle grenser av varierende opprinnelse finnes over hele landet og er vanskelige å hanskas med. Loven vil ikke fungere uten at det ryddes i dette problemet. Det vedrører ikke bare gamle eiendommer, men skaper vansker også ved utsetting av nye eiendommer når de støter til gamle grenser. Nå vet vi ikke hva for endringer som blir gjort i loven eller hva som kommer i forskriftene, men hvis kapittel 3 og 4 blir opprettholdt, så får vi trøbbel på flere områder:

**Ødeleggelse av grensemerker.** Pålitelige merker forsvinner uten å være målt inn. Loven er for passiv på dette punktet. Dess lenger vi drøyer, dess vanskeligere blir det å rekonstruere gamle grenser. Og dem er det mange av – over hele landet.

**Ansvarsforhold.** Vanskeligheter under rekonstruksjon kan ha flere årsaker. En av dem er dårlig måling og merking. En annen er ødeleggelse eller nedfylling av merker under bygg- og anleggsarbeid. Hvem har ansvaret i de forskjellige tilfellene?

**Omkostningsproblemet.** En litt komplisert rekonstruksjon kan komme på flere titalls tusen kroner. Hvem betaler? Den som bestiller en grensepåvisning er ikke forberedt på kostnader av denne størrelsesorden.

**Rettsikkerhet.** Dårlige rekonstruksjoner kan tvinge grunneierne til å reise sak der de trenger både rettslig og teknisk bistand og

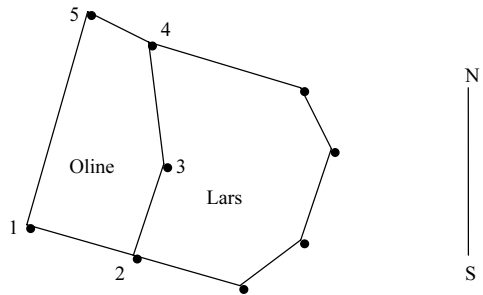
får store utgifter. Vi må ikke ende med improviserte rekonstruksjoner og overkjøring av grunneierne i rettsapparatet.

En kan ane et mylder av tilfeller som det ikke nytter å komme inn på i denne artikkelen. Jeg prøver i stedet å belyse noen av problemene ved et eksempel.

## Eksempel på rekonstruksjon

Eksempelet gjelder utsetting av en hyttetomt. Selv om det er et begrenset problem, forteller det mer enn mange ord. Eksempelet er tatt fra virkeligheten, bare navnene er omskrevet.

Lars vil kjøpe hyttetomt og blir nabo til Oline:



Figur 1. Ny hyttetomt (til høyre) som grenser til gammel tomt.

Kommunen leier et firma til å sette ut de nye merkene i øst og lage et forslag til grenselinje, som partene kunne enes om, mot Olines tomt. Mot Oline finner imidlertid landmåleren ingen pålitelige merker å gå ut fra. Punkt 2 har vært markert med rør, men dette står nå løst mellom småsteiner og er ikke til å stole på. Punkt 3 er på fjell, men har ikke blitt markert. Punkt 4 er kors i stein, men den har blitt fylt ned under vegbygging, som også gjorde ende på et rør i punkt 5. Punkt 1 var vinkeljern i jord, men dette står nå i en oppfylt gårds plass hos en nabo i syd, og det er uvisst om det står riktig. Olines tomt var i sin tid bare koordinatfestet i lokalt system, og utgangspunktet er ikke bevart.

Her ser vi allerede to av problemene som er nevnt i forrige kapittel. Merke 4, som kanskje var stabilt, er fylt ned uten at det er innmålt på forhånd i noe kommunalt eller

landsomfattende koordinatsystem. Det var siste sjanse for å få til en skikkelig rekonstruksjon. Punkt 3 er et eksempel på manglende markering. Det er på fjell, men kan ikke lokaliseres uten videre. Hvem har ansvaret for dette?

Punktene 1 og 2 har NGO1948-koordinater i en nabetomt i syd, men denne er satt ut lang tid etter Olines tomt, og merkene har imens flyttet på seg, så identiteten er gått tapt. Man får derfor ingen pålitelig overgang til Olines tomt. Landmåleren prøver likevel å stikke ut grenselinjen 2-3-4 og tilpasser den til terrenget der han tror linjen kan ha gått.

Men Oline kan ikke vurdere utsettingen. Hun har ingen ting å gå ut fra siden både merke 4 og 5 er borte, og klager på kartforretningen. Hun har ikke fått noe varsel om vegbyggingen som gjorde ende på merkene, og etterlyser disse.

Hva gjør landmåleren? Han mener han har stukket ut grensen så godt det lar seg gjøre. Så han følger standard prosedyre og sender brev til Oline at hun må påvise merkene eller ta saken opp i Jordskifteretten.

Oline finner dette høyst urettferdig. Merke 4 er nedfylt under vegbygging i kommunens regi, og nå får hun beskjed om å påvise merket. Og merke 5 som kunne ha gitt en viss kontroll på utsettingen, er fjernet. Rettssak er ingen løsning. Hun er minstepensjonist og har ikke råd til verken juridisk eller teknisk bistand ved en rettssak. Dermed kom saken skjævt ut.

Her dukker omkostningsproblemet opp, som nevnt i forrige kapittel. Hvem betaler for å få ryddet opp i saken? Her vil en straks si at Oline kunne ha anmeldt at to grensemerker var blitt borte. Men hun kunne ikke regne med at saken ville føre frem – politiet har annet å gjøre. Hun valgte i stedet å prøve å få spadd opp merke 4 i håp om at det var in-

takt etter nedfyllingen. I dette tilfellet var hun heldig – korset ble funnet i en stor jordfast steinblokk. Etter dette kunne grenselinjen stikkes ut noenlunde bra slik at partene ble enige om den.

Vi ser også at det bærer på rettssikkerheten løs for Oline. Saken arter seg som en overkjøring der hun driver og spar opp kommunens fyllmasse for å prøve å berge grensemerke 4.

Konklusjonen på dette lille eksempelet er at loven trenger en ansiktsløftning når det gjelder gamle grenser. Vi kan ikke ha det på dette viset. Det gjelder også utkastet til forskrifter hvor kapittel 2, som skulle rydde i disse problemene, ikke er gitt.

### **Slutning**

Så må vi prøve å besvare spørsmålet: Er vi på rett vei? Vi er kommet av gårde i riktig retning når det gjelder geodetisk grunnlag, måleteknikk og utdanningstilbud, og det finnes en standard for eiendomsmåling. Men vi mangler et tidsmessig regelverk. Veien videre er ikke klar. Det er åtte år siden utredningen om matrikkelloven kom ut, nå må vi ikke havne ut på ørkenvandring. Her er noen råd til slutt:

- Få loven frem brennkvik, nå ligger den som en bremsekloss på eiendomsmålingene.
- Vedheft eiendomsmålingene et ansvar. Det vil heve kvaliteten.
- La grunneierne få et teknisk kyndig klageorgan, ikke overkjøring i rettsapparatet.
- Ta opp problemet med rekonstruksjon av gamle grenser.

### **Litteratur**

Lov om eideomsregistrering. Odelstingsvedtak av 9. juni 2005.