

Gjennomføring av kartforretningsprosessen i kommunane

Frå delingsløyve til grenser i marka

Leiv Bjarte Mjøs

Vitenskapelig bedømt (refereed) artikkel



Leiv Bjarte Mjøs: The process of cadastral surveying in the municipalities of Norway. From permission to create a new property to boundaries in the field.

KART OG PLAN, Vol. 70, pp 101–120. P. O. B. 5003, NO-1432 Ås, ISSN 0047-3278

In light of the development and implementation of new cadastral law in Norway, a survey was conducted in 2007 to describe and assess the practice of cadastral surveying in Norwegian municipalities. A set of questions was posed to municipal surveyors to test the idea that execution of cadastral surveys varies across municipal borders and that some cadastral practice is in conflict with the cadastral law. The study shows that cadastral practice does vary across municipal borders, but is mainly in accord with the legal frames of the cadastral law. The article presents and discusses the findings of the study.

Key words: Cadastre, cadastral law, cadastral surveying, property boundary

Leiv Bjarte Mjøs. Lecturer. Faculty of Engineering, Bergen University College, P. O. B. 7030. NO-5020 Bergen.

E-mail: Leiv.Bjarte.Mjos@hib.no

Innleiing

I 2007 vart det gjennomført ei undersøking om kartforretningsprosessen i kommunane – *Kartforretningsundersøkinga 2007*. Undersøkinga vart utført av Leiv Bjarte Mjøs ved Høgskolen i Bergen og var retta mot dei kommunale kartforretningsstyrarane. Bakgrunn for undersøkinga, korleis denne vart gjennomført og kva for spørsmål som vart stilt til styrarane er presentert i ein eigen artikkel i *Kart og Plan* nr. 4-2007 s. 268–277. Nemnde artikkel dannar derfor eit bakteppe.

Under vert eit utval av dei funn som er gjort i *Kartforretningsundersøkinga 2007* presentert. Funn vil verte drøfta og avslutningsvis vert det i artikkelen gjeve ei oppsummering og samanfattande drøfting. Ein meir fullstendig rapport som viser svarfordeling i tabellform og merknader som er gjevne av dei styrarane som har svara, er utgjeven ved Høgskolen i Bergen (Mjøs, 2010).

Kartforretningsundersøkinga 2007

Undersøking og spørjeskjema er retta mot kartforretningsstyrarane i kommunane, og

korleis denne gruppa opptre i høve til dei daglege utfordringane som ligg i arbeidet deira.

Undersøkinga er basert på kvantitativ metode ved at det i juni 2007 er sendt ut spørjeskjema til alle landets kommunar (430). Undersøkinga omfattar spørsmål for 13 emne knytt til kartforretningsprosessen, med opp til 4 underspørsmål for kvart emne. Undersøkinga er supplert med kvalitativ metode ved at det er følgd opp med utfyllande spørsmål og intervju av eit mindre tal styrarar, for 3 tema. Slike supplerande spørsmål og intervju vart utført for å klargjere nærare i kva grad styrarane tilrår partane valdgift ved usemje om grense, om innkalling av partar som har rettar i eigedom, og i kva omfang kommunane godtar rekvisisjonar frå personar ut over dei som lova gjev heimel til dette.

Undersøkinga er delt opp i to delar. Del 1 er ein generell del med spørsmål der styraren skal svare på generelt grunnlag om korleis han/ho gjennomfører kartforretningar. Del 2 er retta inn mot den siste forretninga styraren har gjennomført med svar basert på

korleis han/ho gjennomførte denne forretninga. For denne delen vart det også bede om at styraren sender ved svaret ein kopi av saksdokumenta frå denne forretninga. Denne dokumentasjonen er interessant for å kunne gå inn og sjå nærare på gjennomføringa av deler av kartforretningsprosessen. M.a. var det ved utforming av spørjeundersøkinga vurdert at utforming av protokoll kunne vere aktuelt å studere nærare.

Undersøkinga tek sitt utgangspunkt i følgjande hypotese:

Kartforretningsprosessen vert utført ulikt over kommunegrensene. Delingslova vert ikkje følgt for delar av kartforretningsprosessen.

Ei utsegn som gjer det relevant å undersøkje ein slik hypotese er grunngevinga som vart gjeve når regjeringa vedtok å omgjere eit av dei mest omdiskuterte tiltak ved godkjenning av ny lov om eigedomsregistrering 17. juni 2005, nemleg å opne for at private landmålarar med godkjenning kan utføre oppmålingsforretninga.

I pressemeldinga 21. august 2006 der regjeringa annonserer endringa av lova, seier statssekretær Morten Wasstøl i Miljøverndepartementet følgjande: «*Videreføringa av eiendomsoppmåling som en pliktig kommunal oppgave vil sikre et ensartet tilbud over hele landet og trygge rettssikkerheten i forhold til eiendomsregistrering.*»

Denne utsegna meiner eg er interessant av di anten vurderer dei sentrale styresmakterne med at dagens organisering av oppgåvene sikrar eit einsarta tilbud, eller så vil det med ny lov verte utført tiltak som skal sikre at tilbodet vert einsarta. Det er på bakgrunn av denne utsegna interessant å finne i kva grad tilbodet i dag er varierende.

Ved endringslov av 29. juni 2007 vart den kommunale eineretten til å utføre slik forretningar vidareført.

Målsetjinga med undersøkinga er å få avklart om påstanden over er riktig ved å rette spørsmål til kartforretningsstyrarane i kommunane om korleis dei utfører dei ulike steg i kartforretningsprosessen. Gjennom spørsmåla er det søkt å få talfesta og dokumentert

dei eventuelle skilnader som er mellom kommunane på dette området, og få avklart omfanget av eventuell praksis som ikkje er i samsvar med delingslova sine reglar. Det er ikkje ei målsetjing å studere kva som er årsak til skilnadene.

Spørsmåla vart sendt pr. brev til alle landets kommunar i byrjinga av juni 2007. Det var lagt opp til at kartforretningsstyrarane kunne svare på spørjeskjemaet pr. brev, eller svare på undersøkinga på Internett (Questback). Brevet med undersøkinga var adressert til kommunen, på basis av adresselister frå Kommunenes Sentralforbund (KS). I tillegg vart undersøkinga sendt ut som epost. Epost-utsendinga vart sendt ut på grunnlag av liste frå KS over kommunane sine epost-adresser. Undersøkinga vart ikkje sendt ut direkte til den ansvarlege for kartforretningsaktivitetane eller styraren/styrarane i den enkelte kommune, utan i nokre særleg tilfeller der eg fekk kjennskap til at undersøkinga ikkje hadde nådd rette vedkomande i kommunen. I juli vart det teke telefonisk kontakt med dei største bykommunane, grunna låg svarprosent frå akkurat desse.

Ved utgangen av august 2007 hadde det kome inn 187 svar, av desse hadde 164 svara på Questback (internett), og 23 hadde sendt svaret med vanleg post. Av dei som hadde svara hadde 52 pr. medio september lagt ved sakspapir frå siste kartforretning. Dette vart det sendt ut purring om pr. epost i byrjinga av oktober 2007. Etter denne purringa kom det inn kopier av saksdokument frå ytterlegare 11 styrarar, slik at total sett har 63 av dei 187 som har svart sendt inn kopi av saksdokument for den sist gjennomførte forretninga. Saksdokumenta vert ikkje analysert vidare i denne artikkelen.

Storleiken på kommunane i Noreg varierer mykje, frå i overkant av 200 innbyggjarar (Utsira) til over 560.000 innbyggjarar (Oslo), og kommunane har slik sett ulike føresetnader for å utføre kartforretningar. Det er av interesse å finne skilnader med omsyn til kommunestorleik for korleis kommunane utfører kartforretningsprosessen. Svarfordelinga er slik fordelt etter kommunestorleik:

Tabell 1: Svarfordeling etter kommunestorleik.

1 Kommune- storleik	2 Tal kommu- nar totalt i Noreg	3 Tal kommunar representert i undersøkinga	4 Tal styrarar som har svara	5 Prosentvis del av kommunane det er motteke svar frå
Liten	236	70	68	30 %
Mellomstor	144	61	66	42 %
Stor	50	31	53	62 %
Sum	430	162	187	38 %

Kommuneinndeling liten-mellomstor-stor er basert på Statistisk sentralbyrå si inndeling:

Liten kommune: < 5000 innbyggjarar

Mellomstor kommune: 5000 til 20.000 innbyggjarar

Stor kommune: > 20.000 innbyggjarar

Det er opp til 3 styrarar som har svara frå ein enkelt kommune.

Eg har ikkje sikre tal for kor mange personar det er som opptrer som kartforretningsstyrarar. Under arbeidet med lov om eigedomsregistrering vart det rekna med at det gjekk med om lag 750 årsverk i kommunane til arbeid etter delingslova, og av dette om lag 480 årsverk med til oppmålingsdelen (NOU1999:1 kap. 38.2). Ein del av dei som opptrer som styrarar vil ikkje ha dette i 100 % av stilling. Eg kjenner ikkje til at det på landsbasis er utarbeidd oversikt over kor mange personar som arbeider som kartforretningsstyrarar, men vil på bakgrunn av tal årsverk som det er operert med i arbeidet med ny lov om eigedomsregistrering, tru at det er snakk om minst 600 personar. På ein slik bakgrunn har vi ein svarprosent på om lag 30 %.

Det er usikkert i kva grad undersøkinga med ein slik svarprosent vil vere representativ totalt sett for styrarane i landet. Det vil vere mange forklaringar på kvifor ein styrar har svart på undersøkinga, og ein annan styrar ikkje har svara. Både tidsnaud og manglande interesse kan spele inn. Likeeins at undersøkinga ikkje har nådd fram til ein del styrarar. Vi må vere varsame og ta atterhald med omsyn til korleis vi skal tolke svara og

gje vurderingar om kor representative svara er for styrarane i Noreg sett under eitt. Eg vil konstatere at dei funn som er gjort i undersøkinga representerer dei 187 som har svara på undersøkinga.

Minst 3 av styrarane er landmålarar tilsett i private firma som utfører oppgåver som kartforretningsstyrar for ulike kommunar. Eg har valt å la svara frå desse landmålarane inngå i undersøkinga på lik linje med kommunalt tilsette styrarar. Eg legg til grunn at dei utfører forretningane under kommunal styring og som om dei er kommunalt tilsette styrarar.

Under vert det gjort greie for dei funn som er gjort, etter den rekkefølge spørsmåla vart stila til styrarane i undersøkinga. Spørsmåla vil vere av type *einval* eller *fleirval*. Spørsmål av type *einval* betyr at styraren berre har skulle krysse av på eitt svaralternativ. Spørsmålstype *fleirval* betyr at styraren har kunne krysse av for fleire svar på spørsmålet. Til kvart spørsmål vert det innleiingsvis gjort greie for kva det er eg ynskjer å finne ut gjennom spørsmålet.

Til spørsmåla er det gjort ei kort drøfting i tilknytning til spørsmålet og dei funn vi har gjort. Der det er funne relevante skilnader for praksis mellom kommuneinndelinga liten-mellomstor-stor vert det presentert og drøfta slike skilnader. Artikkelen vert avslutta med ei oppsummering og samanfatning av dei drøftingane som er gjort.

Alle referansar til kommunenamn er anonymisert.

Figurane viser prosentvis fordeling av svar.

Innkalling til kartforretning.**Hvem blir innkalt til kartforretning?**

Spørsmålstype: einval (styrar har kunne velje eitt svaralternativ)

Korleis varsling skal gjennomførast og kven som skal varslast finn vi i delingslova § 1-3:

Den som bestyrer en kart- eller delingsforretning skal meddele tid og sted for forretningen på etterviselig måte med minst 1 ukes varsel. Varselet skal sendes til den som har krevet forretningen og alle som har grunnbokshjemmel til eller godtgjør å eie tilstøtende grunn. Kortere varsel kan på forhånd godtas av dem som skal innkalles.

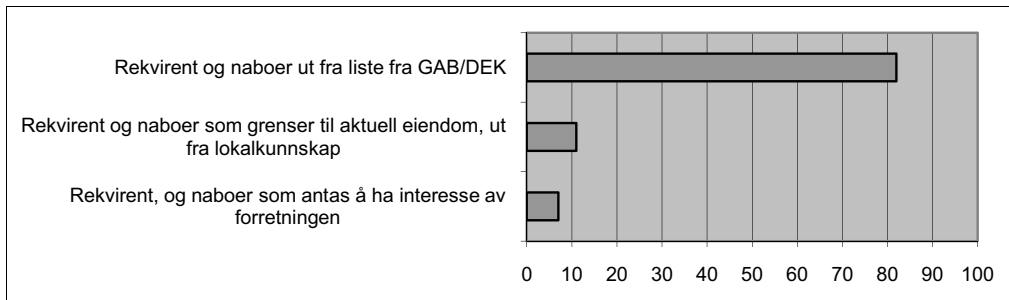
Gjelder en kartforretning samtlige grenser i en del av kommunen, kan innkalling til orienterende møte skje ved annonser,

oppslag e.l. Til senere møter gjelder bestemmelsene i første ledd.

Utfyllande reglar til innkalling til kartforretning finn vi i forskriftenes kapittel 4.

Kommunane har dei siste åra fått verktøy som kan generere nabovarsel automatisk, basert på DEK (digitalt eigedomskartverk) og GAB-data. For områder der DEK er ufullstendig, kan nabovarselet vere tilsvarende ufullstendig, dersom styrar berre baserer seg på det resultatet som desse systema genererer.

Målsetjing med spørsmålet: det er av interesse å få klarlagt i kva omfang styrarane brukar automatiske system til å generere nabolister, om ein brukar lokalkunnskap, eller om ein kallar inn alle som ein meiner kan ha interesse av forretninga.



Figur 1: Hvem blir innkalt til kartforretning? Prosentvis fordeling.

Figur 1 kan fortelje oss at bruk av automatisk generering av nabolister frå lokale GAB/DEK system i stor grad vert brukt ute i kommunane. 82 % av styrarar nyttar slike system for generering av nabolister. Dersom så mange stolar på DEK, som kan vere ufullstendig, så kan det vere at feile naboar vert kalla inn til forretninga.

Av dei 23 styrarane som har levert manuelle svar (på papir) har 5 kryssa av at dei i tillegg til naboliste frå GAB/DEK¹, har lagt lokalkunnskap til grunn. Desse svara tyder på at adresselister automatisk generert frå GAB og DEK vert kombinert med lokalkunnskap, noko som eg også vil forvente ut frå den kjennskap eg har til praksis på dette området i kommunane.

Svarfordeling etter kommunestorleik syner at tendensen er at bruken av DEK/GAB aukar med kommunestorleik. Dette er som forventa etter som dei store kommunane naturleg har teke i bruk slike system tidlegare enn dei små kommunane, og fordi datagrunnlaget vanlegvis er betre i dei store kommunane.

Blir kjøper innkalt når forretningen også omfatter en deling?

Spørsmålstype: einval

Ved gjennomføring av ei delingsforretning vil det ofte alt vere ein kjøpar. Det er ikkje krav om at kjøpar skal kallast inn. Likevel kan dette vere hensiktsmessig, slik at kjøpar og seljar alt under kartforretninga kan gjere nødvendige avklaringar med omsyn til grenser og rettar.

1. GAB og DEK vert med ny lov om eigedomsregistrering integrert i matrikkelen.

Målsetjing med spørsmålet: å finne ut i kor stor grad det er rutine i kommunane å varsle kjøpar om forretninga.

Ja: 71%

Nei: 29%

Svarfordeling etter kommunestorleik syner at det er ein tendens at delen av styrarane som kallar inn kjøpar er aukande med min-kande kommunestorleik².

Frammøte ved kartforretning.

Å møte fram ved ei forretning er friviljug, og kor mange av dei som er varsla til kartforretning som møter kan vere svært varierende.

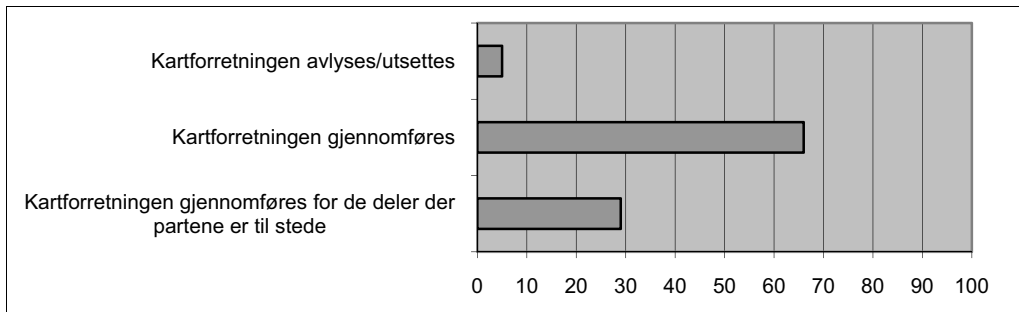
Ved mangelfullt frammøte avgjer styraren om forretninga skal gjennomførast eller ikkje, jf. forskriftene 5.2:

Dersom noen av de partene som var varslet ikke møter ved forretningen, verken personlig eller ved fullmektig, avgjør bestyrelsen om forretningen skal gjennomføres eller utsettes.

Dersom parter ikke møter ved forretningen skjer følgende:

Spørsmålstype: einval

Målsetjing med spørsmålet: å få vite i kva grad styraren ved mangelfullt frammøte gjennomfører forretninga eller ikkje.



Figur 2: Dersom parter ikke møter ved forretningen skjer følgende. Prosentvis fordeling.

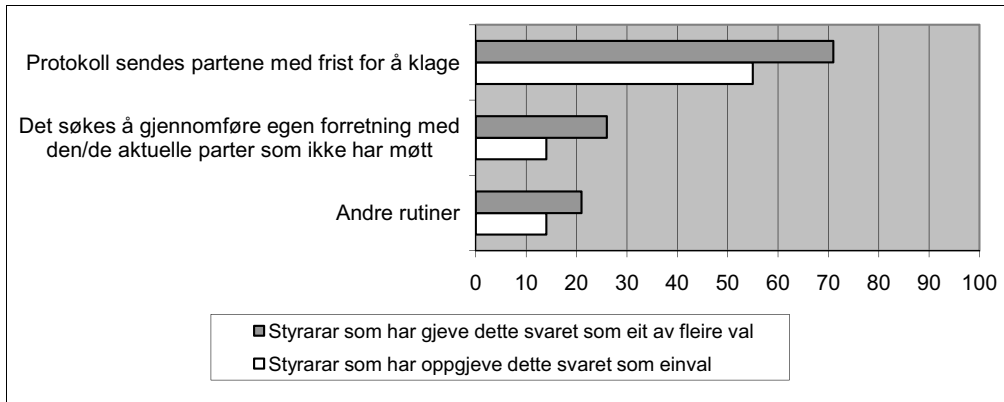
Av Figur 2 ser vi at 5 % av styrarane avlyser forretninga ved manglande frammøte. I all hovudsak vert altså forretningane gjennomført for heile, eller dei delar av forretninga der partane er tilstades, sjølv om det er manglande frammøte.

Hvilket etterarbeid utføres for manglende frammøte?

Spørsmålstype: fleirval (styrar har kunna velje fleire svar)

Målsetjing med spørsmålet: å få avklart kva rutinar styrarane har for dei som ikkje møter.

2. 88 % av styrarane i liten kommune svarar at dei varslar kjøpar ved delingsforretning. Tilsvarande tal for mellomstor kommune er 73 % og for stor kommune 49 %.



Figur 3: Hvilket etterarbeid utføres for manglende frammøte. Prosentvis fordeling.

Av Figur 3 ser vi at 71 % av styrarane sender protokollen til partar som ikkje har møtt, medan 26 % av styrarane søkjer å gjennomføre eit eige møte med dei partar som ikkje har møtt.

Alternativ som styrarane nemner under «Andre rutiner» i spørsmål for frammøte:

- målebrev vert sendt på høyring til partane saman med kopi av protokoll
- nytt møte med partane som ikkje møter
- utsending av standardbrev

Resultata under spørsmåla for frammøte syner at styrarane prøver å få alle partane involvert i prosessen. Dette er positivt, god deltaking frå involverte partar styrkar verkna-dene av ei kartforretning.

Grensejustering

Dersom det er behov for det skal styrar prøve å få justert eksisterande grenser, jf. delingslova § 2-3:

Eksisterende grense skal bestyreren prøve å få justert dersom det er behov for det. Ved justering kan bare mindre arealer overføres mellom de berørte eiendommer. Ensidig overføring av mindre arealer kan også utføres som justering etter reglene her. Der-

som partene ikke kan bli enige, kan bestyreren justere grensen når alle med partsinteresse skriftlig erklærer at de vil være bundet av bestyrerens avgjørelse. Slik justering meddeles partene på etterseslig måte. § 2-2 annet ledd gjelder tilsvarende.

Panterett og andre rettar vil falle bort i areal som vert overført ved justering, jf. § 2-3, 2. og 3. ledd. Tilsvarende vil panterett i eigedom som får tillagt areal ved grensejustering, verte utvida til å omfatte det areal som vert overført.

Det er høve til overføre areal einssidig, men dette skal vere «mindre areal», jf. § 2-3, 1. ledd.

Det er gjeve utfyllande reglar om utføring av grensejustering i forskriftenes kapittel 11.

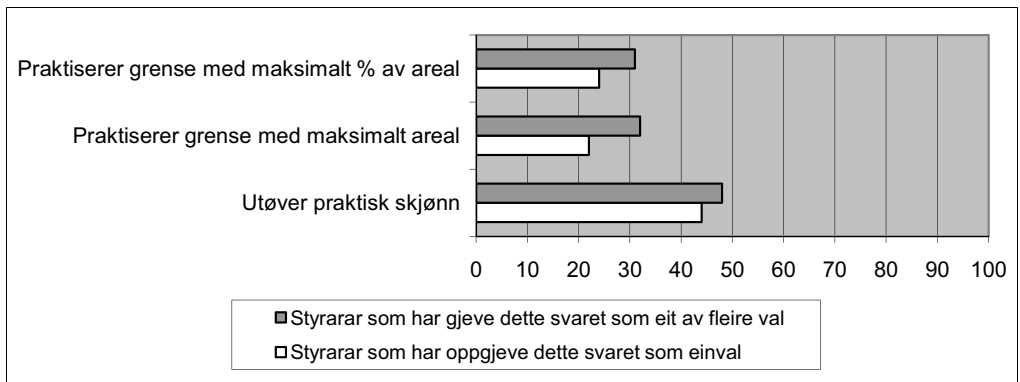
Hvor store areal aksepterer du overført ved grensejustering?

Spørsmålstype: fleirval

Ved grensejustering kan mindre areal overførast mellom eigedomar. Delingslova har ingen definisjon av storleiken på «mindre areal».

Målsetjing med spørsmålet: å finne ut kor stort areal styrar aksepterer overført ved grensejustering.

Figur 4 under syner kva praksis styrarane har når dei vurderer omgrepet «mindre areal» ved grensejustering.



Figur 4: Praxis ved vurdering av arealstorleik for «mindre areal» ved grensejustering. Prosentvis fordeling.

Av dei styrarane (talet er 56) som oppgjev at dei praktiserer ei grense med maks % av areal, har 54 oppgjeve ei konkret prosentgrense, som fordeler seg slik:

Tabell 2: Grense med maks % av areal. Fordeling tal styrarar.

Arealgrense	< 10 %	10 %	10%–30 %	50%
Tal styrarar	5	40	6	3

Ser vi på gjennomsnittleg maksimalt % av areal som vert akseptert overført ved grensejustering, finn vi slik fordeling etter kommunestorleik:

Liten kommune: maksimalt 18 % av areal
 Mellomstor kommune: maksimalt 11 % av areal
 Stor kommune: maksimalt 10 % av areal

For styrarar som har oppgjeve at dei praktiserer maksimalt areal er gjennomsnittleg areal 483 m². Fordelinga finn vi i Tabell 3 under:

Tabell 3: Grense med maks areal. Fordeling tal styrarar.

Arealgrense m ²	50	100	150	200	250	300	400	450	500	1000	1500	2000
Tal styrarar	1	8	2	5	1	7	1	1	25	1	1	4

Ser vi på fordelinga liten, mellomstor og stor kommune finn vi slike maksimale arealgrenser:

Liten kommune: 500 m²
 Mellomstor kommune: 598 m²
 Stor kommune: 297 m²

Svara på spørsmåla om grensejustering avdekkar at praksis med omsyn til kor stort areal som vert akseptert overført ved grensejustering er varierende. Men det synes å vere etablert ein rådande praksis for maks 10 % av ein eigedoms areal, eller maks. 500 m². Når det gjeld arealgrensa på 500 m², er nok

dette knytt opp til at det er det er ei slik grense tinglysinga opererte med på det tidspunkt kartforretningsundersøkinga vart gjennomført (2007).

Undersøkinga seier ikkje noko om kva type areal som er overført ved grensejusteringane.

Oppunder halvparten av styrarane oppgjev at dei ikkje baserer seg på ei arealgrense når dei vurderer om grensejustering kan nyttast når areal skal overførast, men nyttar praktisk skjønn. Dette er ikkje uventa, delingslova fastset heller ikkje ei bestemt arealgrense men definerer at det er «mindre areal» som kan overførast ved grensejustering.

ring. Ser vi på fordeling etter kommunestorleik er det ein tendens at det er i dei minste kommunane at det er størst del av styrarane som brukar praktisk skjøn³. Dette tyder på at styrarar i ei meir sjølvstendig rolle slik det gjerne er i mindre kommunar, i større grad brukar skjøn ved grensejustering enn styrarar i større kommunar.

Ny lov om eigedomsregistrering innfører reglar om arealgrensar ved grensejustering. Etter matrikkelforskrifta § 34 (3) kan arealet for involverte eigedomar ved grensejustering aukast eller reduserast med inntil 5 %, men maksimalt 500 m². Det vert også innført verdigrensar for overført areal.

Uklåre grenser og usemje om grenser.

Det er partane, dvs. vanlegvis dei som eig på båe sider av ei grense, som har ansvar for å påvise kor ei grense går (delingslova § 2-2):

§ 2-2. Klarlegging av grense.

Oppstår det under kartforretning tvil eller tvist om en eksisterende grense og det ikke oppnås enighet, kan bestyreren bestemme hvor grensen skal gå, dersom alle som har partsinteresser godtar at grensen fastsettes ved voldgift med bestyreren som voldgiftsdommer. Bestyrerens avgjørelse meddeles

partene ved rekommandert brev eller på annen etterviselig måte.

Den som har grunnbokshjemmel til en berørt grunneiendom eller festerett anses alltid som part. Hvis tredjemann har tinglyst rett i noen av de berørte eiendommer, og denne rett kan bli skadelidende ved slik avgjørelse som nevnt i første ledd, kreves også denne tredjemanns samtykke til at grensen avgjøres ved voldgift.

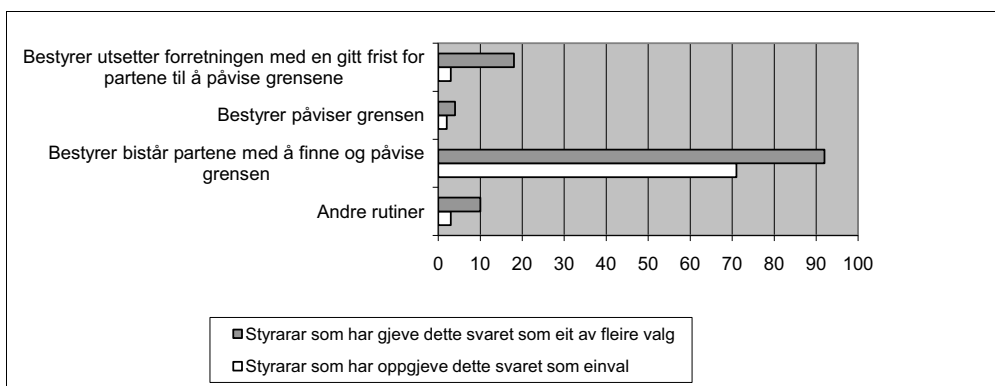
Dersom en grensestrekning ikke kan bli avgjort etter bestemmelsene i første ledd, kan bestyreren unnlate å ta stilling. Det skal da markeres i målebrevet at vedkommende grensestrekning er usikker eller omtvistet. Han kan også utsette forretningen for så vidt denne grense angår, og gi partene 4 ukers frist til å oppklare grenseforløpet eller bli enige. Lykkes dette, gjenopptas forretningen. Hvis ikke, kan den som har krevd forretningen bringe grensefastsettelsen inn for Jordskifteretten.

Dersom partene ikke vet hvor grensen går, hvordan håndteres dette?

Spørsmålstype: fleirval

I dei fleste forretningar inngår det klarlegging av eksisterande grenser. I mange høve veit ikkje partane kvar grensene går.

Målsetjing med spørsmålet: å finne ut kva rolle styrar tar når partane ikkje veit kvar grensa går.



Figur 5: Dersom partene ikke vet hvor grensen går, hvordan håndteres dette? Prosentvis fordeling.

3. Det er 55 % av styrarane i liten kommune som svarar at dei nyttar praktisk skjøn når dei vurderer kor stort areal som kan overførast ved grensejustering, mot 45 % i mellomstor kommune og 40 % i stor kommune.

Når grensene er uklære viser Figur 5 oss at 92 % av styrarane svarar at dei hjelper partane med å påvise grensa. Dette viser at sjølv om det er partane som er ansvarlege for å påvise sine grenser, så vil dei fleste styrarar gå inn i rådgjevarrolla og hjelpe grunneigarane med å påvise grensene når partane er usikre på kor grensene går. Det er 4 % av styrarane (8 styrarar) som svarar at dei ser det som sitt ansvar å påvise grensene når partane er usikre på dette.

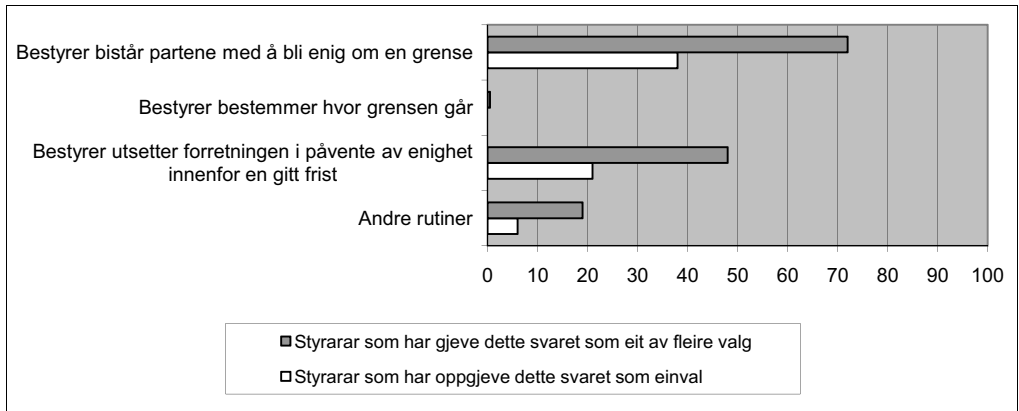
Når 9 av 10 styrarar svarar at dei vil hjelpe partane med å påvise grensa er dette meir enn eg har forventa. Eg ser det som positivt at så stor del av styrarane hjelper partane med å finne fram til grensene.

Dersom partene er uenige om grenseforløp, hvordan håndteres dette?

Spørsmålstype: fleirval

Styrar har ikkje heimel i delingslova til å avgjere kor grensa går dersom partane er uenige, jf. delingslova § 2-2, 3. avsnitt.

Målsetjing med spørsmålet: å finne ut kva rolle styrar tar når det er usemje om ei grense, vil han gå inn i ein meklarrolle og hjelpe partane som sakkunnig, tar styraren «dommarrolla» og bestemmer kvar grensa går, eller vil han utsetje forretninga med ein gitt frist for å avvente om partane vert einige?



Figur 6: Dersom partene er uenige om grenseforløp, hvordan håndteres dette? Prosentvis fordeling.

Når partane er ueinige om kor grensa går svarar 71 % av styrarane at dei vil bistå partane med å verte einige om kor grensa går, og slik ta ei meklarrolle. Vi ser dermed at i stor grad vil styraren opptre som meklarar når partane er ueinige. 1 styrar har svara at han/ho bestemmer kvar grensa går.

Eg ser det som positivt at ein så stor del av styrarane søkjer å ta ei rolle som meklar, men eg vil påpeike at dette ikkje høver ved alle forretningar. Har ikkje styrar hatt høve til å setje seg inn i saka og partane sine syn på usemja, bør ein etter mi meining vere varsam med å gå inn i ei meklarrolle med den modellen med eit kort møte i marka som vi har i kartforretningsssystemet. Meklarrolla krev

kompetanse om mekling (Rognes 2009, s. 95), og om det spørsmålet usemja dreier seg om.

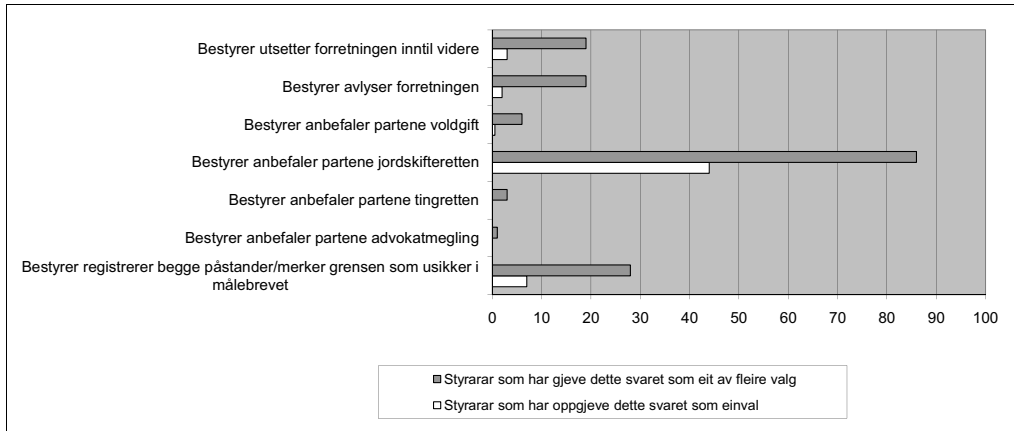
Dersom partene ikke kommer til enighet om grenseforløp, heller ikke innenfor den frist bestyrer evt. har gitt partene, hvordan blir dette håndtert?

Spørsmålstype: einval

Dersom partane ikkje vert einige, heller ikkje innanfor den fristen som styrar har gjeve partane, skal styrar merke grensa i målebrevet som usikker eller omtvista, jf. delingslova § 2-2, 3. avsnitt. Det er opp til partane om dei vil gå til domstolen (jordskifteretten eller tingretten) for å få avgjort usemja.

Målsetjing med spørsmålet: å finne ut korleis styrar handterer at partane ikkje kjem fram til semje om kor grensa går, heller ikkje

innanfor den fristen som styrar har gjeve partane om å kome fram til semje.



Figur 7: Dersom partene ikke kommer til enighet om grenseforløp, heller ikke innenfor den frist bestyrer evt. har gitt partene, hvordan blir dette håndtert? Prosentvis fordeling.

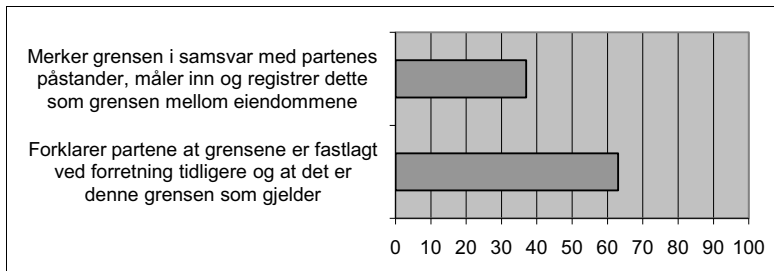
Vi ser av Figur 7 at dei fleste av styrarane tilrår partane å gå til jordskifteretten for å få avgjort usemje om grenser, 86 % av styrarane vil gje partane dette rådet. 5 % av styrarane (10 styrarar) svarar at dei rår partane til valgift. Det er føreteke intervju med desse styrarane for å finne ut i kva omfang dei faktisk har gjennomført valgiftssaker, og også for å avklare kva kunnskap dei har om regelverket for valgift, dvs. valgiftslova. Gjennom intervju er det funne at det er 1 styrar som har gjennomført valgiftsak, og då heilt tilbake i 1995. Dei 9 andre styrarane har ikkje gjennomført valgiftssaker, sjølv om dei tilrår partane dette. Gjennom desse intervju kom det også fram at kunnskapen om valgiftslova er avgrensa. På bakgrunn av svara i dette og føregåande spørsmål vil eg derfor konkludere med at styrarane i stor grad opptre som meklar når det er usemje, og klarar dei ikkje å løyse usemja, tilrår dei

fleste jordskifteretten. Valgift er i realiteten ikkje nytta for å løyse tvistar i kartforretningssamanheng. Sjå også Fondenes (1999, s. 45), som har gjort tilsvarende funn.

Du har i forkant av forretningen vært ute og satt ut grensene etter dokumentasjonen som foreligger. På kartforretningen viser det seg at partene har en annen oppfatning av grenseforløpet enn den utsettingen som er gjort. Hvordan håndterer du dette?

Spørsmålstype: einval

Den problemstilling kan oppstå ved påvising av grenser etter tidlegare målingar (målebrev), at partane har ei anna oppfatning av kor grensa går enn den utsetjinga som er gjort av styraren. Eg ynskjer å finne ut korleis styraren vil handtere ei slik problemstilling.



Figur 8: Du har i forkant av forretningen vært ute og satt ut grensene etter dokumentasjonen som foreligger. På kartforretningen viser det seg at partene har en annen oppfatning av grenseforløpet enn den utsettingen som er gjort. Hvordan håndterer du dette? Prosentvis fordeling.

Spørsmålet er reist for å finne meir ut om kva forståing styrarane har av verknadene av ei tidlegare kartforretning. Ved ei kartforretning gjer ikkje styrar vedtak om kvar grensa går, men registrerer den grensa partane påviser⁴. Dersom partane i ettertid er ueinige i ei grensepåvising etter ei tidlegare kartforretning, kan dette skuldast ulike forhold. Slike forhold kan t.d. vere at det vart gjort feil ved målingane, eller at den grensa som har vorte kartlagt tidlegare er uriktig. Mitt syn på ein slik situasjon vil vere at det riktige tiltaket frå styrar vil vere å merke, måle og registrere grensa i samsvar med partane sin påstand. Eg vil likevel ta atterhald dersom det er snakk om eit større areal og styrar oppfattar situasjonen som ei arealoverføring. Då vil styrar måtte vere meir atterhalden med å godta partane si grensepåvising.

Registrering av rettar

Delingslova har først og fremst fokus på merking, måling og registrering av eigedomsgrenser. jf. delingslova § 1:

Lovens formål er å sørge for at grensene for grunneiendom og festegrund blir nøyaktig

merket, målt og kartfestet, og dessuten at det blir ført oversiktlege og pålitelige registre over grunneiendom og festegrund og data knyttet til dem.

Sjekker bestyrer at nødvendige rettigheter foreligger ved etablering av ny eiendom? (rett til atkomst, vann, kloakk, osv)?

Spørsmålstype: einval

Eg ynskjer å finne ut i kva omfang styrarane i dag kontrollerer at naudsynnte rettar med omsyn til tilkomst, vatn og kloakk ligg føre ved deling.

Ja: 68 %

Nei: 32 %

Det ligg til behandling av delingssak/delingsløyve å kontrollere at naudsynnte rettar som vegrett og rett til vatn og kloakk ligg føre ved deling. Styrar har ikkje eit sjølvstendig ansvar etter delingslova for å kontrollere at slike rettar ligg føre, men det kan forhindre uheldige eller feilaktige delingar dersom styrar utfører slik kontroll.

Mange konfliktrar som seinare oppstår har sitt utspring i manglande dokumentasjon og

4. I forarbeida til delingslova (Ot.prp. 50 (1977–78), s. 16) er det sagt at «Oppmålingsmyndigheten fastlegger ikke grenseforløp med rettsgyldighet, den fastlegger bare hvilke grenser som skal gjengis i målebrevet og i offentlige registre.» Sivillovbokutvalget drøftar rettsgrunnlaget for eigedomsgrenser i rådsegn 14 i NOU1988:16 Lov om eigedomsgrenser og administrative inndelingsgrenser, kap. 2.3 s. 47, og skriv m.a. «I Rt. 1968 s. 1209 vart det akseptert at partane ved avtale hadde fråvike grenser fastsett i jordskifte, og gått attende til den grensa som gjaldt før jordskiftet. Også andre domar viser at partane med bindande verknad vil kunne avtala kor grensa skal gå.» Nordtveit (1990) skriv (s. 30) at «i tilfelle der det er på det reine at det er avtalt noko anna enn det delingsforretninga gjev uttrykk for, må regelen vera at det er avtalen som er avgjerande». Spørsmålet er også drøfta av Jørgensen (1991) som konkluderer med at grensa ikkje vert fastlagt med bindande verknad ved kartforretning etter delingslova. Bertelsen (1999) skriv (s. 65) at «En ordinær kartforretning innebærer bare en registrering av grensene uten at bestyrer treffer avgjørelse om grenseforløpet.»

tinglysing av rettar. Dersom styrar/landmålar hjelper partane med utforming av avtalar og slik sikrar betre dokumentasjon av innhald og omfang av rettane, kan dette forhindre framtidige tvistar. Derfor er det svært positivt at så mange styrarar kontrollerer at naudsynte rettar ligg føre. Samstundes er det alvorleg at så mange som 32 % ikkje kontrollerer dette.

Bistår bestyrer partene med tinglysing av rettigheter?

Spørsmålstype: einval

Eg ynskjer å finne ut i kva omfang styrarane hjelper partane med tinglysing av rettar.

Ja: 48 %

Nei: 52 %

Ved tinglysing vert dokument som avtalar rettar, m.a. sikra for ettertida ved at det vert forsvareleg arkivert. Er dokumentet tinglyst vil det også vere lettare tilgjengeleg for ein kjøpar eller andre som har interesse av omfang og innhald i retten. Tinglysing er slik viktig for å lette tilgang til dokument, og forhindre at dokumentasjon om rettar går tapt.

Når eg ser på fordeling etter kommunestorleik finn eg at det er mest vanleg i store kommunar å hjelpe partane med tinglysing av rettar. 58 % av styrarane i store kommunar svarar at dei hjelpe med tinglysing, mens det tilsvarande talet for liten og mellomstor er 43 %. Dette kan ha samanheng med at byar og tettstader kan ha ein kompliserte struktur når det gjeld rettar enn der det er meir grisgrendt, og at det her er større erfaring i kommunen for at tinglysing er viktig for å førebu problem og tvistar.

Ved deling eller grensejustering, kontrolleres det mot grunnboken om det er rettigheter som berøres av delingen?

Spørsmålstype: einval

Eg ynskjer å finne ut i kva omfang styrarane i dag kontrollerer mot grunnboka kva rettar og plikter som eventuelt vil kvile på ny eigedom/avgjevareigedom.

Ja: 33 %

Nei: 67 %

Etter forskriftene 6.3 bør styrar få konstatert om det er stadbundne rettar som etter ei deling vil liggje anten til avgjevar eller den nye eigedomen, og gje melding til tinglysinga om dette når den nye eigedomen vert oppretta slik at tinglysinga kan sørgje for at retten vert registrert på korrekt eigedom. Spørsmålet avklarar ikkje i kva grad styraren også har som rutine å sende slik melding til tinglysinga.

Når slik rydding i grunnboka ikkje vert gjort vil grunnboka kunne vere uklår med omsyn til kva eigedom retten er knytt. Det er derfor uheldig at så stor del av styrarane ikkje utfører denne type kontroll. Så lenge det ikkje er krav i lova om at slik kontroll skal utførast av styraren, meiner eg det er som forventa at eit mindretal styrarar utfører denne oppgåva.

Dersom bestyrer bistår partene med registrering av rettigheter, blir det utført noen form for kartfesting av rettighetene?

Spørsmålstype: einval

Eg ynskjer å finne ut i kva omfang styrarane i dag utfører kartfesting av rettar. Tinglysningsforskrifta § 4, 6. ledd av 3. november 1995 har krav til stadfesting ved tinglysing av stadbundne servituttar. Dette kan vere ved tekst, teikning eller kart. Etter forskrift om eigedomsregistrering (matrikkelforskrifta) § 38c⁵ skal landmålar i protokoll for oppmålingsforretning gjere greie for rettar som vert handtert på forretninga og korleis rettstilhøva skal vere etter forretninga.

Ja: 35 %

Nei: 65 %

Merknader frå styrarane syner at det er stor skilnad i høve til korleis kartfesting av rettar vert utført, men det vanlege ser ut frå merknadene under «Andre rutinar» til å vere at styrar hjelper partane med å lage ei kartskeisse som viser kor retten, t.d. vegretten, går. Dette kartet kan så kopierast inn t.d. på baksida av erklæring om vegrett som vert tinglyst.

5. Vert sett i kraft 1.1.2010

Ut frå svarfordelinga for spørsmåla over om rettar, er styrarane meir aktive i høve til rettar enn eg har forventa.

Protokoll og dokumentasjon av gjennomført grensejustering.

Styrar skal føre protokoll for forretninga, og protokollen skal arkiverast av kommunen, jf. delingslova § 1-4:

Bestyreren fører protokoll over forretninga. Kommunen arkiverer protokollen.

Utfyllande reglar om føring av protokoll finn vi i forskriftene kapittel 6. Forskriftene kapittel 6.2 inneheld detaljerte reglar om utføring av protokollen.

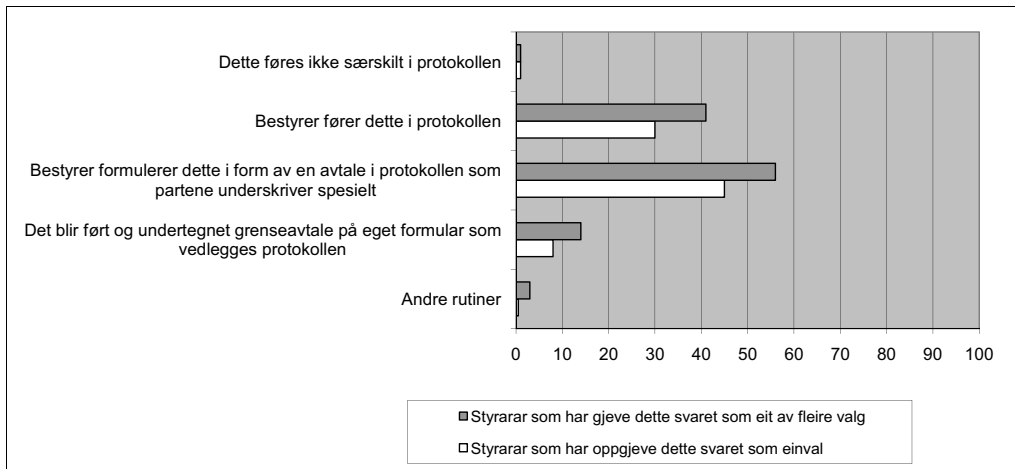
Hvordan dokumenterer du gjennomført grensejustering i protokollen?

Spørsmålstype: fleirval

Etter forskriftenes kap. 6.2 skal avtale om grensejustering først i protokollen, og det er krav om at avtalen skal underskrivast av partane (forskriftene 6.4, siste avsnitt):

Inngått avtale om grensejustering eller voldgift skal underskrives av partene, eller av de som møtte med spesialfullmakter fra disse partene.

Målsetjing med spørsmålet: å finne ut korleis styrar dokumenterer grensejustering.



Figur 9: Hvordan dokumenterer du gjennomført grensejustering i protokollen? Prosentvis fordeling.

Vi ser av Figur 9 at 55 % av styrarane svarar at dei fører grensejustering i protokollen i form av ein avtale som partane underskriv spesielt. Det er denne metoden forskriftene til delingslova kap. 6.2–6.4 føreskriv. 14 % av styrarane svarar at dei får underteikna grenseavtale på eige formular som vert vedlagt protokollen. Dette vil eg likestille med å føre avtalen direkte i protokollen med underskrifter. Eg finn av dette ut frå svara at det er 69 % av styrarane som oppfyller kravet om at grensejustering skal dokumenterast i av-

tale med underskrifter frå partane.

Vi finn dermed at 30 % av styrane svarar som einval at dei fører gjennomføring av grensejustering i protokollen, utan å ha tatt med eit av svaralternativa som tilseier at dei har sørgja for underskrift frå partane. Det er 1 % av styrarane som ikkje fører avtale om grensejustering spesielt i protokollen. Det er ut frå dette 31 % av styrarane som ikkje oppfyller kravet om underskrift frå partane ved grensejustering.

Når vi ser på dei styrarane som slik ikkje oppfyller kravet til dokumentasjon av grensejustering, finn vi at 40 % av styrarane er frå liten kommune, 29 % av styrarane er frå mellomstor kommune, og 17 % av styrarane er frå stor kommune. Tala tyder dermed på at det vert synda mest mot kravet om å dokumentere gjennomført grensejustering i form av avtale i protokollen og underskrifter frå partane, i dei minste kommunane.

Når det er 1 % av styrarane (2 styrarar) som oppgjev at dei ikkje fører grensejustering særskilt i protokollen, så er begge desse styrarane frå liten kommune.

Konsekvens ved manglande underskrift ved grensejustering er uklår. Det kan vere at heimel til arealet ikkje er overført. Det kan også vere at tvistar om arealet kan oppstå.

Rekvisisjon av kartforretning

Kven som kan rekvirere kartforretning går fram av delingslova § 2-1, 2. ledd.

Kven som kan rekvirere delingsforretning går fram av delingslova § 3-1, 4. Ledd.

Eg har sjølv erfart at kommunen har godtatt at forretning vert rekvirert av andre enn dei som vert lista opp i delingslova § 2-1 og § 3-1.

Var det andre enn heimelshavar som krevde kartforretningen?

Spørsmålstype: einval

Målsetjing med spørsmålet: å finne ut om det er andre enn heimelshavar som har rekvirert den sist utførte forretninga styraren har hatt.

Ja: 12 %

Nei: 88 %

Til dette spørsmålet har eg eit oppfølgings-spørsmål der eg spør om det er kravd fullmakt. Av dei 22 styrarar som har svara ja på spørsmålet om det var andre enn heimelsh-

var som rekvirerte forretninga, svarar 17 i oppfølgingsspørsmålet at det er kravd fullmakt. For dei resterande 5 sakene har 3 saker vorte rekvirert av advokat eller vegvesen, ei sak har vore ei grensejustering der nabo/kjøpar har rekvirert og der alle involverte partar ved forretninga har møtt og signert i protokollen. For den siste av dei 22 har eg fått avklara med styrar at underskrift på rekvisisjon var mistolka, og at det ved nærare undersøking viste seg at det likevel var heimelshavar som hadde rekvirert. Ut frå desse svara finn eg at kommunane følgjer godt opp kontroll med at rekvirent har heimel til å rekvirere forretning.

Merking av grenser

Reglar om grensemerking finn vi i delingslova § 2-4:

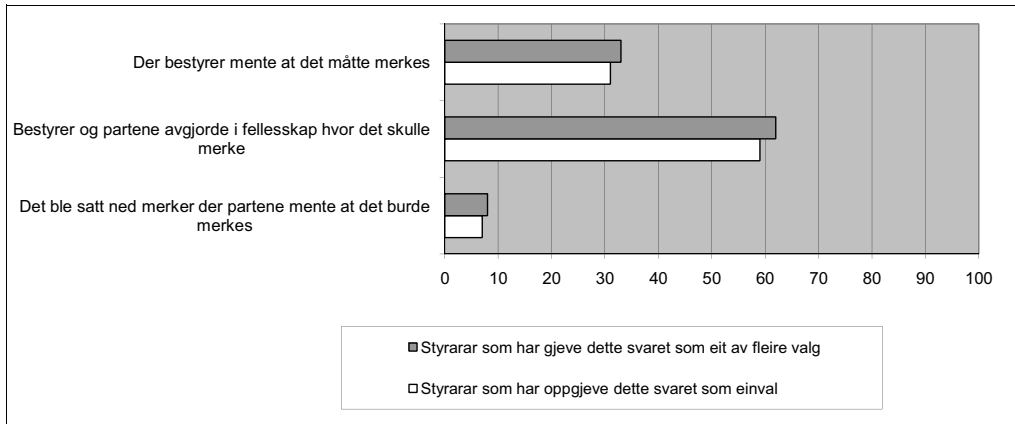
Bestyreren sørger for at alle grenser blir varig og tydelig merket med merker i grenselinja eller i særskilte tilfelle ved innmåling i forhold til merker nær grensa. Punkt-feste skal avmerkes på tilsvarende måte. Avmerking kan bare utføres når partene er til stede eller er lovlig varslet. Ved forskrift kan departementet gi nærmere regler om grensemerking.

Det er gjeve utfyllande reglar i forskriftenes kap. 7. Her finn vi heimel i 4. ledd for styrar til å unnlate å merke grensene, ut frå ei vurdering av om dette er rimeleg.

I hvilket omfang ble det satt ned godkjente grensemerker ved forretningen?

Spørsmålstype: fleirval

Målsetjing med spørsmålet: å finne ut i kva grad styrarane utfører merking av grenser, og i kva grad initiativet til grensemerking ligg hjå styrar eller hjå partane.



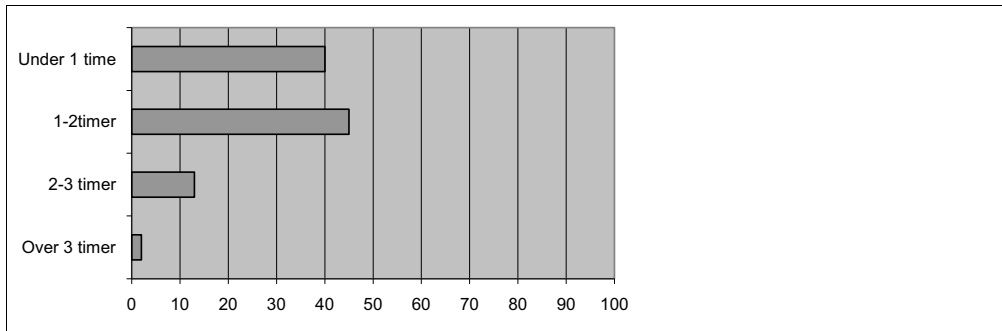
Figur 10: I hvilket omfang ble det satt ned godkjente grensemerker ved forretningen? Prosentvis fordeling.

Funna over syner at styrar og partane i stor grad avgjer i fellesskap kor det skal merkast, men at styrar gjev råd om merking. Det at styrar og partar oftast har ei praktisk tilnærming til dette og at det ikkje vert merka t.d. dersom merke kan kome bort eller kan kome i vegen for aktivitet som t.d. stell av plen, er som eg vil forvente.

Tidbruk på kartforretningsmøtet
Hvor lang tid ble brukt på selve kartforretningsmøtet?

Spørsmålstype: einval

Målsetjing med spørsmålet: å framskaffe eit talgrunnlag for kor lang tid det vert brukt på sjølve kartforretningsmøtet.



Figur 11: Tidbruk på kartforretningsmøtet. Prosentvis fordeling.

Ut frå talgrunnlaget over kan ein sjå at eit kartforretningsmøte vanlegvis er eit kortvarig møte. 40 % av kartforretningsmøta varer mindre enn 1 time, 45 % av møta varer mellom 1 og 2 timar.

Dette samsvarar godt med mine egne erfaringar som kartforretningsstyrar, som er

at eit kartforretningsmøte gjerne varer rundt 1 time. Tar møtet lengre tid skuldast dette gjerne at kartforretninga har stort omfang med mange eigedomar involvert, eller at partane ikkje veit kor grensene går eller er ueinige om tidlegare ikkje innmålte grenser.

Avslutning av forretninga **Ble partene orientert om klageadgang og klagefrist på kartforretningsmøtet?**

Spørsmålstype: einval

Forretning etter delingslova kan påklagast til fylkesmannen, jf. § 1-6. Partane skal gjerast kjent med klageretten. Forskriftene kappittel 2.3, 5.2, 6.4, 10.4, 19.4 og 23 har utfyllande reglar om klage og orientering om klagerett.

Målsetjing: å finne ut i kva omfang partane vert orientert om klagerett og klagefrist på kartforretningsmøtet.

Ja: 66 %

Nei: 34 %

Ei slik fordeling meiner eg er slik som ein kan forvente. Protokoll skal gjerast kjent for dei frammøtte og det skal orienterast om klageretten, utan at lova er absolutt på at slik orientering skal gjevast ved forretninga si avslutning. Det er naturleg at ein del av styrarane vil nytte andre rutinar for orientering om klageretten, sjå spørsmåla under.

Blir partene orientert på annen måte om klageadgang og klagefrist?

Spørsmålstype: einval

Målsetjing: å finne i kva grad partane vert orientert om klagerett på annan måte enn ved avslutning av forretninga.

Ja: 35 %

Nei: 65 %

I dette spørsmålet er det lagt opp til at styrarane kan gje opp kva andre måtar det vert orientert på, og under vert lista opp nokre døme på svar:

- Den som ikke møtte fekk orientering om klageadgang i forbindelse med utsending av protokoll.
- Nabo med tidl. målt grense fikk melding om avholdt kartforretning tilsendt m/klagefrist.
- På innkallingen til kartforretning.
- Rekommandert brev ved manglende fram møte.

Vi ser at det er ulike alternative metodar til å orientere om klageretten. Dette kan vere orientering om klagerett både ved varsling om kartforretning, og ved utsending av protokoll og målebrev.

Vi finn ut frå spørsmåla om klagerett at 21 % av styrarane ikkje har orientert om klageretten. Manglande orientering om klagerett kan m.a. verte vektlagt ved vurdering av om klagen skal takast opp til handsaming ved oversitjing av klagefristen, jf. forvaltningslova § 31.

Svarfordeling etter kommunestorleik: det er ein tendens at prosentvis del styrarar som ikkje har orientert om klageretten er aukande med minkande kommunestorleik. Dette vil eg anta har samanheng med at dei større kommunane har større avdelingar som i større grad følgjer opp denne type rutinar, enn det som mindre kommunar har anledning til.

I hvilken grad ble målebrev/kopi av målebrevet utsendt?

Spørsmålstype: fleirval

Reglar om utarbeiding av målebrev finn vi i delingslova § 2-5, 3.-5. ledd:

Når forretningen inngår i en delingsforretning eller er krevd etter § 2-1 tredje ledd bokstav a eller b, skal bestyreren utarbeide målebrev. Målebrev er et dokument som angir registerbetegnelse, nøyaktig beliggenhet og grenser for en grunneiendom eller en festegrunn. Målebrevet skal inneholde et målebrevskart som viser grensene og grensemerkenes art. Gjelder kartleggingen grensene rundt en grunneiendom eller en festegrunn, skal arealet beregnes og påføres målebrevet. I målebrevet kan en ta inn grensebeskrivelse i ord dersom bestyreren finner det hensiktsmessig. Bestemmelser om bruksrett o.l. må ikke tas inn i målebrevet, men i tilfelle besørgeres tinglyst i egen ekspedisjon.

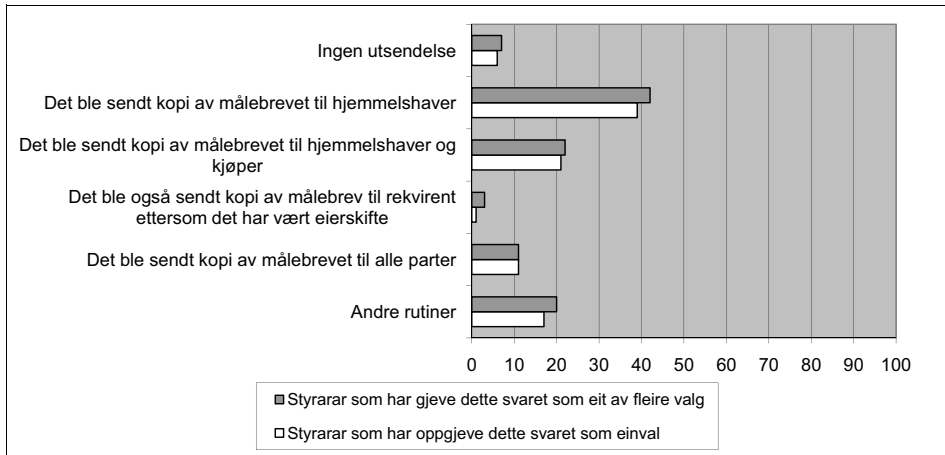
Når forretningen er krevd etter § 2-1 tredje ledd bokstav c, er det ikke nødvendig å utarbeide målebrev. Det skal da utarbeides et sammenhengende eiendomskart for flere eiendommer som alle berørte parter får kopi av fra kommunen.

Kommunen kan godta eksisterende kart som målebrevskart eller eiendomskart dersom den finner at det tilfredsstilljer gjeldende krav.

Når det er tinglysingsplikt skal det utarbeidast 3 eksemplar av målebrev, jf. forskriftene

kap. 10. Det er ikkje i delingslova lagt opp til generell distribusjon av kopi av målebrev til dei som er varsla, eller frammøtt.

Målsetjing med spørsmålet: å finne ut kva rutinar som styrarane har om utsending av målebrev.



Figur 12: I hvilken grad ble målebrev / kopi av målebrevet utsendt? Prosentvis fordeling.

Under «Andre rutinar» har styrarane gjeve m.a. slik merknader:

- Målebrev sendes til rekvirent dersom ikkje anna er avtalt.
- Målebrev sendt til forvaltning som formidlar dette vidare.
- Kopi blei henta av rekvirent på kontoret
- Det blir sendt ut kart til alle parter der tomten er vist.
- Utsending dersom nokon av partane ynskjer det.

Delingslova har ikkje bestemte reglar om kven som skal motta kopi av målebrevet. Derfor er det som forventa at det er stor variasjon i korleis utsending vert utført og til kven kopi av målebrevet vert sendt. Når målebrev ikkje vert sendt ut kan dette bety at partane ikkje får orientering om sluttresultatet av forretninga.

Talet på 7 % styrarar som har ingen utsending av kopi av målebrev er høgare enn det eg hadde forventa.

Målebrev vil gå ut når ny lov om eigedomsregistrering vert sett i verk ved årsskiftet 2009/2010, og erstatta med matrikkelbrev. Matrikkelbrev er ei utskrift frå Matrikkelen. Eg vil tru at det med innføring av Matrikkelen vil kunne leggjast betre til rette for distribusjon av sluttresultatet av forretninga, via elektroniske utsending/publisering. Eg ser det som viktig at sluttresultatet av forretninga i form av målebrev eller matrikkelbrev vert gjort kjent for så mange av dei varsla partane som mogleg. Slik kan det verte lagt betre til rette for at partane får høve til å påpeike eventuelle feil eller manglar ved forretninga, og dermed bidra til høgare kvalitet i Matrikkelen.

Oppsummering og samanfattande drøfting.

Problemformuleringa som er lagt til grunn for utforming av spørsmåla i undersøkinga er slik:

Kartforretningsprosessen vert utført ulikt over kommunegrensene. Delingslova vert ikkje følgt for delar av kartforretningsprosessen.

Problemformuleringa er todelt: for det første vil vi prøve ein påstand om at kartforretningsprosessen vert utført ulikt over kommunegrensene. For det andre vil vi prøve ein påstand om at kommunane ikkje følgjer lova for enkelt av delane av kartforretningsprosessen.

Problemformulering 1: Vert kartforretningsprosessen utført ulikt over kommunegrensene?

Funna som her er presentert syner at kartforretningsprosessen vert utført ulikt over kommunegrensene. No er dette ikkje overraskande, sett på bakgrunn av at delingslova i stor grad er ei bør-lov, og ikkje ei skal-lov. Det betyr at kommunane for svært mange deler av prosessen har anledning til å fråvike dei foreslåtte prosedyrane i lova, når styraren ser behov for det. Og når ein styrar uttaler at «ingen kartforretningar er like», så er det ikkje overraskande at det utviklar seg ulik praksis for oppgaveutføringa. Det er rett og slett slik ein må forvente at delingslova vil fungere.

Problemformulering 2: Kommunane følgjer ikkje lova for delar av kartforretningsprosessen

Som vi ser over varierer praksis for kartforretningsprosessen mykje over kommunegrensene. Betyr dette også at kommunane for mange deler av kartforretningsprosessen, ikkje følgjer lova? Ut frå dei funna som er gjort og som er presentert i denne artikkelen kan vi konstatere at undersøkinga viser at dei 187 styrarane som har svara, i hovudsak følgjer lovreglane. Undersøkinga viser imidlertid at det vert gjennomført forretningar der praksis ikkje er i samsvar med delingslova i følgjande tilfelle:

Usemjje om plassering av tidlegare innmålte grensemerke: dersom partane er usamde i den påvisning som styrar gjer etter tidlegare må-

lingar, vil 63 % av styrarane forklare at grensene er fastlagt ved kartforretning tidlegare, og at det er denne grensa som gjeld. Mi vurdering er at partane rår over grensa sjølv om den er målt inn ved tidlegare kartforretning, og vert ikkje partane einige vil det vere domstolen som må avgjere i usemjja. Forklaringa på at vi finn ei slik forståing hjå mange styrarar er at det er uklårt kva verknadene av ei kartforretning er (sjå også Bertelsen 1999, s. 6). Konsekvens av ein slik praksis kan vere at det vert manglande samsvar mellom den grensa som er registrert i Matrikkelen og den grensa som grunneigarane avtaler.

Dokumentasjon av gjennomført grensejustering i protokollen: 30 % av styrane svarar som einval at dei fører gjennomføring av grensejustering i protokollen, utan å ha tatt med eit av svaralternativa som tilseier at dei har sørgja for underskrift frå partane. 1 % av styrarane (2 styrar) oppgjev at dei ikkje fører grensejustering i protokollen. Slik praksis er ikkje i samsvar med delingslova. Partane skal underteikne avtale om grensejustering. Konsekvensen av manglande underskrift frå partane ved grensejustering er uklår, men eit spørsmål vil vere om heimel er overført for arealet som grensejusteringa omfattar.

Orientering om klagerett og klagefrist: 21 % av styrarane (38 styrarar) svarar at dei ikkje orienterer partane om klagerett/klagefrist verken ved avslutning av forretninga eller på annan måte. Slik orientering skal gjevast.

Fastlegging av kor grensa går: 1 styrar svarar at han/ho bestemmer kvar grensa går når partane er ueinige om kor grensa går. Dette er feil, styrar har ikkje heimel til å ta stilling når det er usemjje, jf. delingslova § 2-2, 3. ledd, men skal merke i målebrevet at grensa er usikker eller omtvista. Eg vil når dette er sagt understreke at dette er ein svært liten del av styrarane.

Når det gjeld andre deler av kartforretningsprosessen som undersøkinga er retta inn mot, syner svara at styrarane følgjer reglane og det er tilfredsstillande praksis:

Rekvisisjon av kartforretning: kommunane følgjer godt opp reglane om kven som rekvisierer kartforretning.

Manglande frammøte: for spørsmåla som er retta inn mot korleis styrar handterer manglande frammøte syner undersøkinga at styrarane er opptatt av å prøve å få alle partar involvert i prosessen, noko som bidrar til å styrke verknader og kvalitet av forretningane.

Uklære grenser eller partane veit ikkje kor grensa går: eg ser det som positivt at så mange som 9 av 10 styrarar svarar at dei hjelper partane med å påvise grensene. Ein stor del av styrarane vil også prøve å mekle mellom partane når det er usemje, og dette meiner eg er bra så lenge styraren også er merksam på å vere varsam i meklarrolla og avpassar denne rolla til kunnskapen han/ho har om saka.

Registrering av rettar: undersøkinga syner at styrarane meir aktive enn eg har forventa. Ny lov om eigedomsregistrering vert sett i verk 1.1.2010, og med den nye lova vert forretninga utvida med omsyn til handtering og registrering av rettar. Undersøkinga syner at det bør vere grunnlag for å kunne gjennomføre den styrking av forretningane som ny lov om eigedomsregistrering innfører på dette området. Det er positivt når 2 av 3 styrarar har svara at dei kontrollerer at naudsynte rettar ligg føre ved etablering av ny eigedom. Samstundes er det også alvorleg at om lag kvar tredje styrar har svara at dei ikkje kontrollerer rettar, som er ei oppgåve som kan vere komplisert og krev større grad av juridisk kompetanse enn dersom forretninga er avgrensa til eigedomsgrenser.

Kva konsekvensar kan ulik utføring av kartforretningar ha?

Når det gjeld konsekvensar og verknader av at forretningar vert utført ulikt over kommunegrensene så har ikkje undersøkinga hatt som mål å avklare kvifor praksis er ulik, eller kva som er verknadene av ulik praksis. Eg vil likevel stille spørsmål om ikkje ulik praksis i forretningsgjennomføringa vil ha konsekvens for oppfylling av den målsetjing for matrikkelen som vi finn i § 1 i ny lov om eigedomsregistrering:

Lova skal sikre tilgang til viktige eigedomsopplysningar, ved at det blir ført eit einsarta og påliteleg register (matrikkelen) over alle faste eigedommar i landet, og at grenser og eigedomsforhold blir klarlagde.

Er utføring av forretningsprosessen ulik mellom styrarar og over kommunegrensene vil dette også kunne medføre at innhaldet i matrikkelen varierer tilsvarande. Slik kan nytten av matrikkelen vert redusert for statleg/nasjonal bruk og for brukarar som nyttar data regionalt, eller for fleire kommunar.

For grunneigarane trur eg ikkje at ulik praksis har særleg betydning når det gjeld grunneigaren sine behov for merking og registrering av eigedomsgrenser, i alle fall ikkje på kort sikt. Styrar og partar har godt rom for å avtale på forretninga korleis dette skal utførast slik at grunneigar vert nøgd. Men er det manglar ved protokoll, som t.d. manglande underskrifter for grensejustering, eller at dei grenser som vert merka og registrert ikkje er i samsvar med delingsløyve eller den avtale som er mellom partane, så kan dette vere grunnlag for framtidige tvistar.

Vegen vidare – behov for forskning

Kartforretningsundersøkinga har vore ei kartlegging av korleis kartforretningsstyrarane utfører dei ulike steg i kartforretningsprosessen, for å avdekke om det er ulikskapar i praktiseringa, og områder der lovverket eventuelt ikkje vert følgt. Undersøkinga har ikkje hatt som mål å avklare *kvifor* praktiseringa er ulik, eller verknadene som følgjer av ulik praksis. For framtidig effektivisering, styring og vidareutvikling av kartforretningsoppgåvene, meiner eg at det er behov for meir forskning på ulike tema innanfor feltet:

Kommuneundersøking.

Utarbeide oversikt over utøvarane med omsyn til kommune, interkommunalt samarbeid og i kva omfang kommunane nyttar seg av eksterne oppmålingsfirma. Vidare kartlegge kva kompetansenivå det er i dei ulike kommunane. Kartlegginga bør ha som mål å klarleggje utviklinga over tid.

Kartforretning/oppmålingsforretning som konfliktforebygging

Eit av måla med delingslova var å forebygge grensetvistar. Det er behov for å dokumentere i kva grad den organisasjon og oppgåveløysing som er etablert med delingslova, har oppnådd dette. Utgreiing av nye rutinar for å forebygge eigedomstvistar kan vere eit element som inngår i eit slikt prosjekt. Vi har langt høgare tal eigedomstvistar for domstolane i Noreg enn i nabolanda. Det kan i ein slik samanheng vere eit spørsmål om det ikkje er hensiktsmessig å sjå på forretningsfunksjonen i Sverige og Danmark og på den konfliktforebyggande funksjon og konflikt-handtering forretinga har i desse landa. Både vedtak om kor grensa går slik som i det svenske systemet, eller ordninga med «skel-forretning før rettssak» i Danmark, bør vere interessante å vurdere for å få ned talet på eigedomskonfliktar (sjå Kutschera 2008, s. 59–60 og Mjøs 2009, s. 561–566)

Vegen vidare – korleis oppnå meir einsarta utføring av eigedomsregistreringa?

Eit viktig element for å oppnå einsarta utføring, er utdanning og kompetanse. Ei rekke styrarar har følgd EEU-kursa i Matrikellære⁶ og Tingsrett for landmålarar⁷. Kanskje så mange som halvparten av styrarane i landet har gjennomgått eit eller begge av desse kursa, og dette er positivt med omsyn til kompetansebygging. Det er likevel ei utfordring å få etablert kurs som i større grad enn desse kursa styrkar kompetansen med omsyn til utføring av prosedyrane i kartforretningsprosessen.

Etterutdanning og kompetanseheving burde vere sjølvsagte aktivitetar for å sikre at kommunane følgjer reglane, sikrar einsarta utføring og dermed betre sikrar kvaliteten både med omsyn til grensene slik dei vert merka i marka, og registrert i matrikkelen.

Sterkare oppfølging frå dei sentrale styresmakter, Miljøverndepartementet/Statens kartverk, er også eit viktig element for å oppnå meir einsarta utføring.

Litteratur

- Bertelsen, Bjørn (1999). *Kartforretning etter delingsloven*. Universitetet i Bergen. Det juridiske fakultets skriftserie nr. 77.
- Fondenes, Sigbjørn (1999). *Forhandlingar og mekling i kommunale kartforretningar og jordskifteretten*. Hovedoppgave ved Norges Landbruks-høgskole, Institutt for landskapsplanlegging
- Forskrift om eiendomsregistrering (Matrikkelforskriften) av 26.6.2009.
- GeoForum (1997). *Kommunal kart og oppmålingsstatistikk*.
- Jørgensen, Svein (1991). *Rettsvirkninger av kartforretning etter delingsloven*. Kart og Plan, Vol. 51(2) s. 123–125.
- Kutschera, Frode (2008). *Håndtering av uklare grenser ved kommunale kartforretninger*. Masteroppgave ved Universitetet for Miljø og Biovitenskap, Institutt for landskapsplanlegging.
- Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (Delingsloven) av 23.6.1978.
- Lov om eigedomsregistrering (matrikkellova) av 17.6.2005.
- Mjøs, Leiv Bjarte (2007). *Frå delingsløyve til grenser i marka*. Kart og Plan, Vol 67(4) s. 268–277. Fagbokforlaget.
- Mjøs, Leiv Bjarte (2009). *Eigedomsdanning ved eigedomsdeling*. s. 545–566. Perspektiver på jordskifte. Gyldendals forlag.
- Mjøs, Leiv Bjarte (2010). *Kartforretningsundersøkinga 2007*. Rapport Høgskolen i Bergen. <https://bora.hib.no/handle/10049/280>
- Nordtveit, Ernst (1990). *Grenser for fast eiendom*. Jussens venner 1990 s. 23–71.
- NOU1988:16. Eigedoms grenser og administrative inndelingsgrenser.
- NOU1999:1 Lov om eiendomsregistrering.
- Ot. prp. nr. 50 (1977–78). Om lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven).
- Ot.prp. nr. 57 (2006–2008). Om lov om endringar i lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering o.a.
- Rognes, Jørn (2008). *Forhandlingar*. 3. utgave. Universitetsforlaget.

6. Kurs arrangert av UMB og HIB i samarbeid, 15 studiepoeng

7. Kurs arrangert av UMB, 30 studiepoeng