

Redegjørelse for retningslinjene for god landmålerskikk

Landmåleren – en stolt og uensartet yrkesgruppe

Børge Aadland og Leikny Gammelmo

Børge Aadland and Leikny Gammelmo: Report on guidelines for Code of conduct for land surveyors. Land survey – a proud and diverse profession

KART OG PLAN, Vol. 72, pp. 142–145, P.O.B. 5003, NO-1432 Ås, ISSN 0047-3278

This article discusses the process which has led to the first set of guidelines for Code of conduct for Norwegian land surveyors. We also present a short historical review of Norwegian land survey and how land survey has developed into a proud and diverse profession. There are many disputes related to property boundaries in Norway and surveyors are important actors in preventing them. The guidelines for Code of conduct presented in this edition of «Kart og Plan» are approved by NJKF and HiB as a tool for this task. The guidelines are intended to be dynamic, such that experiences, court decisions, etc., will be taken into account when the Code of conduct is developed further.

Key words: Code of conduct for Norwegian land surveyors

Børge Aadland: Lecturer, Bergen University College, P.O.B 7030, Nygårdsgaten 112, NO-5020 Bergen.

E-post: Borge.Aadland@hib.no

Leikny Gammelmo: Chief Surveyor Gran municipality and Fagsjef NJKF, Rådhusvegen 39, NO-2770 Jaren.

E-post: leikny.gammelmo@gran.kommune.no

Innledning

Gjennom lovgivers arbeid med Matrikkelloven har det vært mye fokus på landmåleren og oppmålingsforretningen. I NOU 1999: 1 var det et forslag om å innføre en ordning med private landmålere. Gjennom denne ordningen skulle det settes faglige krav til de som skulle utføre jobben. I dagens matrikkellov har en valgt en løsning der kommunene fortsatt sitter med hovedansvaret. Kommunene har mulighet til å leie inn private foretak til å utføre arbeidet med oppmålingsforretningen, mens selve matrikuleringen skal gjennomføres av kommunen som er matrikkelfører. Mange kommuner har inngått avtale med Statens Vegvesen om en arbeidsfordeling når det gjelder oppmålingsforretningene og matrikkelføring for arealer til veigrunn. Uavhengig av valget mellom kommunalt ansatte landmålere eller private landmålere, førte lovgivers fokus på landmåler og oppmålings-

forretningen til at vi fikk lovfestet kravet om at oppmålingsforretningen skulle gjennomføres i tråd med god landmålerskikk.

Lovgiver fremhevet at det var bransjens ansvar å utarbeide retningslinjer for god landmålerskikk. Gjennom prosessen med å utarbeide retningslinjer for god landmålerskikk har vi tydelig sett at det er forskjellig praksis og oppfatninger hos kommunene og bransjen generelt, om hvordan retningslinjene burde være. Retningslinjer for god landmålerskikk er ment som et tillegg til lovverket, blant annet for å øke likheten og forutsigbarheten i arbeidet.

Medieoppmerksomheten rundt grensetviser har utvilsomt økt de siste årene, hvor en konkret kan vise til at avisene Aftenposten¹, Bergens Tidenende², Nordlys³ og Adressa⁴ har skrevet om dette i løpet av februar, mars og april 2012. Mens for eksempel Dagbladet har skrevet om hvordan man finner informasjon om grenser.⁵

1. www.aftenposten.no/bolig/Nordmenn-oftest-i-grensekrangel-6817185.html#.T57Qfj9i79w og indirekte i www.aftenposten.no/bolig/120000-kroner-i-bot-for-a-felle-trar-6789080.html
2. Artikkel 28.04.2012 side 16–17 og artikkel 29.04.2012 side 9.
3. www.nordlys.no/nyheter/article5938578.ece
4. www.adressa.no/nyheter/nordtrondelag/article1779174.ece
5. www.dagbladet.no/2012/04/24/tema/klikk/bolig/21286964/

Hovedansvaret for problemene med grensetvistene blir lagt på skylddelingssystemet. Dette viser hvor viktig jobb landmåleren utfører under oppmålingsforretningen. Landmåleren er viktig for å få et kvalitetsmessig godt resultat som gir dagens og fremtidens parter trygghet og forutsigbarhet med hensyn til eiendomsgrensene.

En landmåler skal utføre oppmålingsforretningen i tråd med lov, forskrift og god landmålerskikk. Gjennom kurs og arbeidsgrupper har det de siste årene vært sagt mye om, og jobbet mye med disse retningslinjen. Tema ble også grundig presentert i to vitenskapelige artikler i Kart og plan av Aadland (2011) og Aadland (2012).⁶ NJKF og Høgskolen i Bergen (HiB) presenterer nå retningslinjer for god landmålerskikk og ønsker med denne artikkelen å sette fokus på litt av prosessen mot første sett med retningslinjer.

Historie

I historisk sammenheng har det vært et todelt system for registrering av eiendommer i Norge. I byene har vi hatt et system basert på oppmåling og kartfesting av eiendommer. På landsbygda har vi hatt et system med skylddeling og grensemerking utført av lekmenn. Den største eiendomskartleggingen på landsbygda var ifølge Mjøs og Leiknes (2007) arbeidet med økonomisk kartverk som ble startet rundt 1960. Ved innføring av delingsloven av 1978 ble det innført måleplikt i hele landet. Loven la grunnlaget for et ensartet system – uavhengig av om det var i byen eller på landsbygda. En ensartet oppmåling har videre blitt søkt blant annet gjennom felles standad for eiendomsoppmåling og nå gjennom matrikelloven med forskrifter.

Landets eldste oppmålingsavdeling

Oppmålingsavdelingen i Bergen kommune feirer i år sitt 325 års jubileum!⁷ Bakgrunnen for at en kan fastslå at Bergen kommune har landets eldste oppmålingsavdeling er at

Kong Christian V den 19. februar 1687, i et reskript, bestemte at en skulle gjennomføre en oppmåling av Bergen.

Minimumskravene til kvalitet på oppmålingene var at de ulike grensestrekningene skulle måles og beskrives. Det må ha vært svært viktig allerede den gang å fastslå eiendommens størrelse, ettersom oppmålingsarbeidet ifølge Harris (1991) side 42 blant annet var viktig for byens fastsettelse av formuesskatten.

For eierne av eiendommer i Bergen var minimumskravene viktige dersom det skulle bli nødvendig å gjenskape eiendomsgrensene, typisk ved de mange bybrannene som rammet Bergen. Ironisk nok gikk mye av materiale som kunne vist noe om hvordan oppmålingen foregikk og hvem som utførte arbeidet tapt i bybrannen i 1702.

Mangelen på oppmålte grenser førte til mange grensetvister, som ble behandlet i det som senere er beskrevet som langvarige prosesser. Gjennom oppmålingsarbeidet var derfor et av formålene å redusere antallet fremtidige grensetvister. Dette formålet ble ytterligere styrket gjennom forordningen av 31. mars 1719 om åstedskart som gjaldt for hele landet.

Senere fikk Bergen sin første ansatte landmåler gjennom Werner Hoswinckel Christie som fikk ansettelsesbrev fra kongen i 1774. Christie fikk ikke lønn for arbeidet fra byen, men betaling gjennom de som bestilte kartene. Ifølge Harris (1991) side 84 var han den tredje i Norge som ble utnevnt til konduktør eller stiftslandmåler. Det gir en viss indikasjon på hvilken stolt og anerkjent yrkesgruppe landmålerne var allerede den gang. Fra og med bygningslovgivningen for Christiania i 1828 og Bergen i 1830 fikk en et stadskonduktørembete som var fast lønnet.

En stolt og uensartet yrkesgruppe

Vi har gjennom arbeidet med retningslinjene møtt landmålere med høy yrkesstolthet og interesse for faget. Uavhengig av de ulike landmålerens realkompetanse og utdanning

6. I tillegg ble temaet behandlet av Aadland (2012) – publisert i «open access» http://tapir.pdc.no/index.php?el=Kapittel&p=EIP&seks_id=67660

7. Avdelingen er tydelig stolt av sin historie og jubileet ble feiret med inviterte gjester til et heldagsseminar 8. mai. Da Bergen kommune feiret sitt 300 års jubileum i 1987 gav formannskapet de nødvendige økonomiske garantiene for realisering av boken «Bergen i Kart» utgitt av Christopher J. Harris i 1991.

har mange vist et glødende engasjement som har vært svært nyttig i dette arbeidet.

Landmålerne har representert både det offentlige og det private. I tillegg til at de har hatt svært ulik bakgrunn. Selv om det er den kommunale landmåler som hovedsakelig må forholde seg til matrikeloven og retningslinjer for god landmålerskikk, vil også jordskifteingeniøren og den private landmåleren måtte forholde seg til dette når de arbeider opp mot matrikkelen.

Så vidt vi er kjent med er det ikke gjort noen studier på hvilken bakgrunn de landmålerne som utfører oppmålingsforretningen har. I forhold til de landmålerne vi har møtt i vårt arbeid med retningslinjene for god landmålerskikk, er det naturlig å anta at det er en gruppe med svært ulik bakgrunn og tilnærming til faget. Mange kan vise til variert yrkespraksis gjennom en lang yrkeskarriere, andre har hatt en kortere yrkeskarriere. Mens noen har tilegnet seg kunnskapen utelukkende gjennom sin yrkespraksis, eventuelt kombinert med etter- og videreutdanning, har andre tilegnet seg basiskunnskapen fra høyere utdanning.

Utdanningsinstitusjoner som Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB), Høgskolen på Gjøvik (HiB), Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (NTNU), Høgskolen i Bergen (HiB) og andre relevante utdanningsinstitusjoner har et særskilt ansvar for å utdanne nye landmålere. Det er likevel ikke tvil om at utdanningsinstitusjonene ikke klarer å utdanne nok landmålere i forhold til behovet i den kommunale sektoren. Sannsynligvis vil vi derfor i fremtiden få flere med utdanning fra utlandet. På den bakgrunn er det utdanningsinstitusjonenes ansvar å tilby både tilpassede etter- og videreutdanningskurs, samt bidra på ulike kurs og konferanser.

Retningslinjene for god landmålerskikk skal bidra til å øke landmålerens yrkesstolthet med hensyn til yrkesutøver og kvaliteten til resultatet. Det skal være retningslinjer som gir oss noe å strekke oss etter samtidig som det skal være oppnåelig. Med denne bakgrunnen gikk vi inn i en prosess som i dag har ført til to sett med retningslinjer. På sikt håper vi at det blir *ett* sett med retningslinjer.

Lovgivers forventning til god landmålerskikk

Matrikeloven § 33, 1. ledd lyder i dag:

Oppmålingsforretning går ut på å klarlegge og beskrive grenser og rettar i tråd med partane sine påstandar og framlagde dokument, og elles bringe fram opplysningar og dokumentasjon som er nødvendig for matrikkelføring og eventuelt tinglysing. Den som utfører oppmålingsforretninga, skal ta vare på alle partar sine interesser og utføre forretninga i samsvar med god landmålerskikk.

Før matrikelovens ikrafttredelse ble det første seminaret om god landmålerskikk avholdt og lovgivers forventninger til god landmålerskikk ble presisert på følgende måte av en representant fra Miljøverndepartementet.⁸

God landmålerskikk er en «generalklausul». Oppmålingsforretning er spesialisert arbeid som er viktig både for den enkelte og for det offentlige. Partene og myndighetene må ha tiltro til at arbeidet blir utført objektivt og lojalt i forhold til offentlige og private interesser, og med nødvendig juridisk og teknisk kvalitet.

Det underliggende rammeverket for arbeidet med eiendomsoppmåling består av faglige og etiske standarder og normer, samt teknisk og vitenskapelig grunnlag. God landmålerskikk kan være den kunnskap som gjør landmåleren til en kompetent utøver av sitt fag, men det er opp til praksis om en standard blir tilstrekkelig utbredt til at den kan karakteriseres som en skikk. Det må stilles kvalitative krav til praksis for at den skal kunne betraktes som god skikk. Utøverne/bransjen bør i fellesskap sette krav til faglig standard for hvordan en god oppmålingsforretning bør være. Videre bør utøverne/bransjen sette krav til en etisk standard for landmålervirksomhet, for derigjennom å definere hvilke kompetansekrav som bør gjelde for norske landmålere.

8. ClarionHotel Oslo Airport, Gardermoen, 27. mai 2009

Arbeidet med retningslinjene

Våren 2009 tok GeoForum og NJKF initiativ til å lage et seminar om god landmålerskikk i forbindelse med at Miljøverndepartementet hadde utfordret bransjen til selv å definere hva god landmålerskikk skulle være. De to første seminarne ble holdt i Bergen (27. april 2009) og Oslo (27. mai 2009) med foredragsholdere fra en samlet bransje. Fra kommunene ble det redegjort for kvalitetssikring og Miljøverndepartementet klargjorde lovgivers forventninger. Den private landmålerbransjen behandlet dokumentasjonskravene for eiendomslandmåling, mens Statens kartverk fortalte om det planlagte oppfølgingsarbeidet. HiB hadde innlegg om god skikkstandard, samt protokollens betydning. Den avsluttende paneldebatten med foredragsholderne og styreleder fra Geoforum la på mange måter grunnlaget for noe av det som skulle bli grunnlaget for samarbeidsprosjektet om retningslinjer for god landmålerskikk. I programmet til seminarne ble det uttalt at: «Målet med seminarne er at de kan bidra til å definere klare og tydelige rammer for god landmålerskikk». Seminarne skapte forventninger hos bransjen.

Seminarne ble fulgt opp gjennom fem konferanser i 2010; i Tromsø (13.–14. april), Trondheim (19.–20. april), Stavanger, (21.–22. april) og Oslo (27.–28. april og 28.–29. september) med tittelen «Praktisk bruk av matrikkelloven for landmålere – fra delingsvedtak til matrikkelenhet».

Arbeidet ble videre fulgt opp av en workshop i begynnelsen av 2011. Deltakerne var kommunerepresentanter fra alle landsdelene, representanter fra Statens kartverk, Miljøverndepartementet, den private landmålerbransjen, jordskifteretten, GeoForum, NJKF, NITO, Kommunens Sentralforbund, Norsk Huseierforbund, Statens Vegvesen og HiB. Det var planlagt at workshopen skulle bygge på det arbeidet som GeoForum, NJKF og HiB hadde lagt ned gjennom nærmere to år. Workshopen ga mange verdifulle innspill som det kunne jobbes videre med.

Etter workshopen ble det nedsatt en arbeidsgruppe som skulle utarbeide et utkast

til retningslinjer. Arbeidsgruppen på syv medlemmer var da representert med henholdsvis fem medlemmer utpekt av GeoForum, samt et medlem fra henholdsvis NJKF og HiB. Målsettingen fra NJKF og HiB var at retningslinjene for god landmålerskikk skulle bygge på det arbeidet som var lagt ned gjennom seminarer, konferanser og den avsluttende workshopen. Som representanter for disse organisasjonene jobbet vi i det lengste for at arbeidsgruppen kunne komme frem til et felles sett med retningslinjer. Dessverre ble dette umulig å gjennomføre og NJKF og HiB valgte derfor på faglig grunnlag å bryte ut av gruppen. Det faglige grunnlaget for retningslinjene slik de fremstår fra NJKF og HiB er basert på de grunnprinsippene⁹ som vi anser som typiske for matrikkelloven.

De retningslinjene som nå er presentert i dette nummer av Kart og Plan er det NJKF og HiB som har kommet frem til. Retningslinjene er behandlet i styret til NJKF. Det var enighet om at retningslinjene måtte forevises Miljøverndepartementet før de kunne publiseres.¹⁰ Dette for å være sikre på at de ikke går på tvers av lovgivers oppfatning.

Ønsket er at retningslinjene skal være dynamiske og at erfaringer, rettspraksis m.m. skal kunne trekkes inn etterhvert som matrikkelloven får virke.

Litteraturliste

- Harris, Christopher John; *Bergen i kart fra 1647 til vårt århundre*. (Eide forlag 1991)
- Mjøs, Leiv Bjarte; Leiknes, Arve; *Eigedomsmåling og eigedomskart*, Areal og eiendomrett. Redaktør; Ravna, Øyvind. (Universitetsforlaget 2007 s. 657–682)
- Aadland, Børge; *Den rettslige betydningen av yrkesetiske regler med utgangspunkt i lovfestede spesielle god skikk-erlger*. (Etikk i praksis. Nordic Journal of Applied Ethics 1-2012 s. 23–41)
- Aadland, Børge; *En juridisk analyse av de spesielle god skikk-reglene. Det teoretiske grunnlaget for god landmålerskikk*. (Kart og plan 1-2012 s. 30–47)
- Aadland, Børge; *God landmålerskikk – et bidrag til begrepsavklaring*. (Kart og plan 2-2011 s. 119–129)

9. Eksempelvis disposisjonsprinsippet som kommer til uttrykk gjennom prinsippet om avtalefrihet i avtaleretten.

10. Møte avholdt med Miljøverndepartementet 30.11.2011.