

Oppmålingsforretning etter Matrikkeloven

Petter Skedsmo

Petter Skedsmo: Survey of property boundaries according to the Cadastre Law.

KART OG PLAN, Vol. 74, pp. 94–101, POB 5003, NO-1432 Ås, ISSN 0047-3278

The article discusses briefly the process of property boundary survey as regulated by the Cadastre Law. Emphasis is placed on how boundaries and rights are clarified and described. To understand these processes one must be aware of the legal background concerning property boundaries and of difficulties that may arise where public decisions and private law meet. The article also touches briefly on the Code of Conduct for land surveyors as it relates to survey of property boundaries.

Key words: Property boundaries, boundary surveying, Code of Conduct

Petter Skedsmo: Land Surveyor Gran municipality, Rådhusvegen 39, NO-2770 Jaren.
E-mail: petter.skedsmo@gran.kommune.no

Innledning

Artikkelen tar for seg oppmålingsforretning etter «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkeloven). Det er matrikkelovens kapittel 7, og da spesielt § 33 som tar for seg oppmålingsforretningen. I første ledd heter det:

Oppmålingsforretning går ut på å klarleggje 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 landmålarsskikk.

Dette er hovedessensen av bestyrers (landmålere) oppgave ved en oppmålingsforretning og det kan deles inn i tre temaer:

1. Klarlegging og beskrivelse av grensene
2. Klarlegging og beskrivelse av rettighetene
3. Hvordan selve forretningen utføres i tråd med partenes interesser og god landmålingsskikk

For lettere å kunne beskrive og klarlegge grensene er det viktig å se på hva som er det rettslige grunnlaget for eiendomsgrensene, og hvilken avtalefrihet partene har seg i mellom. Hvilket spillerom har landmåleren, og hvordan kan offentligrettslige vedtak kolliderer med partenes avtalefrihet?

Videre skal også rettigheter dokumenteres i en oppmålingsforretning. Hvor langt strekker kommunens undersøkelsesplikt seg? Bør alle rettigheter klarlegges på forretningen? Disse problemstillingene vil bli belyst i denne artikkelen gjennom lov, forarbeider og praktisk arbeid med erfaringer fra Gran kommune.

Klarlegging og beskrivelse av grensene

Matrikkeloven er en lov om registrering av eiendommer. Til forskjell fra tidligere lovverk sier forarbeidene til loven (NOU 1999:1, kapittel 15.4) at en oppmålingsforretning etter matrikkeloven er en ren tjenesteproduksjon. Det poengteres at landmåler ikke har noen form for myndighet til å fastsette grensene, men kun skal registrere den avtalen partene blir enige om. Avtalen er det som regnes som det rettslige grunnlaget for eiendomsgrensen.

Et annet aspekt ved klarlegging og beskrivelse av grensene er forholdet mellom avtalefriheten og offentligrettslige vedtak som må klarlegges og beskrives på forretningen slik at de stemmer overens.

Det rettslige grunnlaget for eiendomsgrensene

For at bestyrer og landmåler gjennom oppmålingsforretningen skal kunne klarlegge og beskrive grensene er det viktig å vite hva som ligger til grunn for eiendomsgrensene, og da spesielt det rettslige grunnlaget. Amanuensis Ernst Nordtveit skrev i 1990 en ar-

tikkel i «Jussens venner» som har tittelen «Grenser for fast eiendom». Artikkelen tar for seg de reglene som bestemmer hvilket areal eiendommer består av.

Eiendomsgrenser er det som avgjør hva som tilhører eiendom A og hva som tilhører eiendom B. Når disse grensene skal fastslås er det i følge Nordtveit avgjørende å ta utgangspunkt i den eller de rettslige kjensgjeringene som har fastlagt grensa.

Nordtveit deler de rettslige grunnlagene inn i flere kategorier. Først tar han for seg det han kaller de egentlige rettsgrunnlagene. Dette er rettsgrunnlag der nye grenser blir etablert, enten ved fradeling/oppretting av en ny eiendom eller overføring av arealer mellom to eiendommer.

Fradeling eller oppretting av en ny eiendom vil som oftest ha en avtale i bunnen. Her har partene i grove trekk blitt enige om hvor grensene skal gå. For at grensene skal være klare og bestemte har man i Norge lenge hatt lovpålagt oppmåling og merking av nye grenser ved fradelinger. Avtalen ligger i grunnen for de nye eiendoms grensene, men siden den ofte er ganske upresis er det på kart- og delingsforretningen (i dag oppmålingsforretningen) at grensene blir nøyaktig fastslått. Hvis det ikke er samsvar mellom avtale og hvor den fastsatte offisielle grensen går, er det i følge Nordtveit avtalen som er avgjørende. Nordtveit spør seg også om det egentlig er nødvendig å avholde en forretning for å inngå en avtale om fradeling av en eiendom og fastsetting av grensene, og konkluderer med at det egentlig ikke kan kreves.

Det nevnte rettsgrunnlaget omhandler danning av nye grenser. Men vi har også en type som kan kalles «klarlegging av eksisterende grense». I følge Nordtveit er dette ikke egentlig grunnlaget for grensene, men rettskraftregler og passivitetsregler som kan føre fram til avgjørelser for grensene som vil gjelde i framtida. Det medfører at fremtidens tvister må ta utgangspunkt i denne avgjørelsen.

En utfordring som ligger bak disse rettsgrunnlagene er tolkningen bak de skriftlige kildene. Det var for eksempel vanlig at grenser fulgte naturformasjoner som skrenter, stier osv. Dette er formasjoner som er relativt upresise og kan gi muligheter for forskjellige tolkninger. Når man skal tolke disse kildene er det viktig at man tenker seg det som de

som avtalte grensene hadde som intensjon. Derfor er driftsmessige hensyn og faktisk bruk gode tolkningsmomenter.

Et annet poeng er hvordan forholdet er mellom skriftlig framstilling eller kart og grensemerker i marka (Nordtveit 1990). Det er ofte disse kildene ikke samsvarer og det har vært praksis i Norge at det er grensemerkene i terrenget man skal følge. Med mindre det er mistanke om at disse er flyttet.

Disse overnevnte punktene er de som i hovedsak er rettsgrunnlagene for eiendoms grenser. Et annet grunnlag for eiendoms grensene er hevd og festet rettstilstand. Man har ofte ikke en rettslig disposisjon i form av avtale eller delingsforretning å bygge på når en skal finne fram til gamle grenser (Nordtveit 1990). Men partene kan seg i mellom ha innrettet seg på ei grense seg i mellom. Bruken av området kan også ha mye å si ved bestemmelse av eiendomsretten.

Et annet forhold som kommer litt på siden av de egentlige rettslige grunnlagene er der grensene går mot vassdrag og sjø. Ofte er det ikke spesifisert i avtaler hva som egentlig gjelder. Man må da ofte ta utgangspunkt i andre lover og regler. Loven om vassdrag kan presisere noen av disse grensene. Men grenser mot sjø, og hvor langt eventuelt eiendomsretten strekker seg ut i vannet bygger på rettspraksis og enkelte andre regler.

Nordtveits egentlige rettsgrunnlag for eiendoms grenser har, med unntak for grenser dannet ved jordskifte, en avtale i bunnen mellom partene. Altså et privatrettslig grunnlag. De aller fleste sakstypene i matrikkeloven springer ut av en avtale mellom partene. Disse sakstypene danner nye eller endrer de eksisterende eiendoms grensene, og grunnlaget for disse er nettopp avtalene som har blitt gjort mellom partene.

Dette er noe som også matrikkeloven ser på som grunnlaget for grensene. Matrikkeloven går altså ut på å registrere avtalen partene er enige om slik at den er entydig. Det er partenes påstander og dokumenter som er i sentrum, og skal klarlegges og beskrives i en oppmålingsforretning.

Avtalefrihet og offentligrettslige vedtak

En landmåler som er bestyrer på en oppmålingsforretning må også vurdere forholdet mel-

lom avtalefrihet og offentligrettslige vedtak i form av reguleringsplan og delingsvedtak.

Et sted der det enkelte ganger avviker mellom den private avtalen og delingsvedtaket er ved arealbegrensningene som er gjort i delingsvedtaket. Her kan partene, kjøper og selger, på forhånd ha avtalt en parsell som skal overføres. Men ved oppmåling og arealberegning av parsellen, viser det seg at arealet overstiger delingsvedtakets arealbegrensning. Er avviket større enn «et mindre avvik», viser det seg at klage gjennom forvaltningsveien kan føre fram til at saken må behandles på nytt i kommunen. En løsning på lite samsvar mellom partenes avtalefrihet og offentligrettslige vedtak kan være å måle opp partenes private avtale før vedtaket fattes. Da vil man få arealbegrensningen riktig. Matrikkelføringen må skje etter at vedtak er fattet.

Når det gjelder forholdet mellom avtalefriheten og reguleringsplaner kan det også dukke opp noen utfordringer. Utbygger og kjøper kan for eksempel ha blitt enige om en bedre arrondering av eiendommen, uten at det er rettet i planen. Dette kan skje dersom regulerer ikke har vært på stedet og kartgrunnlaget ikke er tilfredsstillende. Kun små justeringer kan godkjennes av kommunens administrasjon, mens større endringer må behandles av planutvalg og kommunestyret. Med justeringer menes små endringer (grensejusteringer) der formålsgrenser forblir urørte. Et tankekors er om hvilke sanksjonsmuligheter kommunen har for brudd på disse planene, dersom partene blir enige i en privatrettslig avtale om grensene.

Et annet tilfelle der forholdet mellom avtalefriheten og reguleringsplanen viser seg er hvis kartgrunnlaget som ligger til grunn er feil eller mangelfullt. I utgangspunktet skal planleggeren stole på grunnlaget. Men hva hvis grunnlaget ikke stemmer overens med de privatrettslige avtalene om eiendomsgrenser i ytterkant av planen? Kommunens opplysninger skal legges til grunn. Kommunen kan i følge matrikkelloven § 17 kreve en klarlegging av grensene før planarbeidet går videre.

Det er mange tilfeller der avtaler mellom parter ikke samsvarer med offentligrettslige vedtak. For at Matrikkelen skal virke mest hensiktsmessig er det uheldig at forholdet mellom disse to ikke stemmer overens.

Begrensninger for partenes avtalefrihet og bestyrers beslutningsmyndighet

I Norge har avtalefriheten alltid stått sterkt for fast eiendom. Børge Aadland har likevel i artikkelen «Eiendomsgrenser og avtalefrihet» sett på begrensningene som båndlegger denne avtalefriheten. I følge Aadland er det de oppmålingsforretningene som gjelder «arealoverføring, grensejustering og klarlegging av eksisterende grenser» etter matrikkelloven § 6 første ledd bokstav d, som oftest aktualiserer spørsmål knyttet til avtalefriheten.

Det er i lover og forskrifter lagt inn enkelte begrensninger som vanskeliggjør partenes avtalefrihet. Først og fremst er det i matrikkellovens § 16 om grensejustering at det ligger to begrensninger. Loven sier: «*Grense kan ikke justerast i strid med føresegner gitt i eller i medhald av anna lovgiving.*» Dette gjelder prinsippene innenfor jordlov og konsesjonslov, men også enkelte rettigheter som odelsrett og forkjøpsretter (Aadland 2011). Matrikkellovens § 16 andre ledd begrenser også avtalefriheten ved at kun mindre areal kan overføres mellom to enheter. Dette presiseres videre i matrikkelforskriften §§ 34 og 35 med størrelsen på arealene og at man hindrer etappevis overføring av større eiendommer for å omgå det gjeldende lovverk.

Jordloven og konsesjonsloven legger også begrensninger på avtalefriheten til partene, når det gjelder eiendomsgrenser. Det blir presisert i NOU 1999:1 kapittel 15.3 at avtalen mellom partene er viktig, men at det finnes begrensninger som gjør at man ikke kan flytte grensene som man selv vil:

Dette innebærer ikke at private parter står fritt til å dele eiendom eller til å flytte grenser mellom eiendommer. Deling av fast eiendom og stiftelse av rettigheter til fast eiendom er underlagt offentlig regulering gjennom plan- og bygningslovgiving, jord- og skoglovgiving, mv.

Rettspraksis som viser begrensninger for partenes avtalefrihet er vanskeligere å finne. Men den såkalte «Rennesøydommen» kan være et eksempel på at partenes avtalefrihet ble begrenset. Saken handlet i korte trekk om at to parter var søsken og man overdro et areal som skulle være hyttetomt

seg i mellom. Dette ble gjort uten tillatelse og dispensasjon fra jordlovens § 12. Saken gikk helt til Høyesterett som kom til at avtalen mellom partene var ugyldig på grunn av begrensninger i forhold til jordloven.

Det er også, som tidligere nevnt, begrensninger for bestyrers beslutningsmyndighet. De største begrensningene ligger i matrikkelloven og forskrifter. I tillegg til i forarbeidene til matrikkelloven som f.eks. NOU 1999:1. Matrikkelloven gir bestyrers største begrensning allerede i tittelen på loven. Bestyrer skal kun registrere grensene, og er ikke tillagt myndighet til å fastsette grenseforløpet (NOU 1999:1):

Oppmålingsforretning defineres som ren tjenesteproduksjon, og det poengteres at landmåler ikke har noen form for myndighet. Han må således innhente godkjenning fra kommunen dersom han skal fravike delingstillatelsen (§ 7 fjerde ledd), og til å unnlate fullstendig merking og innmåling av grensene (§ 8 tredje ledd).

Det er også enkelte begrensninger i lovverket som tilsvarer de begrensningene som finnes for private avtaler. En bestyrer skal vurdere om en avtale om grensene på en oppmålingsforretning er en omgåelse av jordloven. Bestyreren er også selvsagt begrenset av at kun mindre areal kan overføres mellom to matrikkelenheter, etter matrikkellovens § 16.

En annen begrensning som gjelder for bestyreren er dersom det foreligger en reguleringsplan for området der en fradeling finner sted. Kun mindre avvik kan gjøres på stedet uten at bestyreren må få godkjenning fra kommunen. Og et mindre avvik tilsier at formålsgrenser ikke flyttes.

Det finnes eksempel på at bestyrerens beslutningsmyndighet har blitt begrenset gjennom saker etter forvaltningspraksis. Skjer det en feil med oppmålingsforretning, beregninger eller matrikkelføring kan det klages etter forvaltningsloven. Et eksempel på dette var «Sivilombudsmannens sak 2009/1608: Feil oppmåling av grense». Sakens kjerne var at det i delingstillatelsen var godkjent et areal på 1000 m², men det etter oppmåling viste seg at arealet kun var på 849,7 m². Saken gikk til Sivilombuds-

mannen som uttalte at avviket fra delingstillatelsen var større enn «et mindre avvik» og ba Fylkesmannen behandle saken på nytt. Fylkesmannen opphevet sitt tidligere vedtak og sendte saken tilbake til kommunen for ny behandling.

Ut av dette kan man trekke konklusjonen at det er mange begrensninger og forhold som både private parter og bestyrer av oppmålingsforretninger må ta hensyn til ved en oppmålingsforretning. For begge parter står begrensningene lagt av matrikkelloven og jordlova sterkt.

Protokollens rolle

En viktig del av å klarlegge og beskrive grensene i en forretning har siden delingsloven blitt nedtegnet i en protokoll. Det er i protokollen at avtalen som danner det rettslige grunnlaget for grensene beskrives. Det gjelder både avtalen mellom to private parter og samsvaret mellom offentligrettslige vedtak og partenes interesser i for eksempel en delingsak.

Historisk sett har protokollen hatt en viktig rolle i å fortelle hvilke parter som møtte på forretningen og hvilke som uteble. Og som Bjørn Bertelsen har skrevet i sin bok «Kartforretning etter delingsloven» i avsnittet om «Klarlegging av grenser når en eller flere parter ikke møter»:

«En kartforretning innebærer ingen myndighetsutøvelse som har materiell rettsvirkning for partene, og for den som ikke møter kan en kartforretning naturligvis heller ikke ha avtalerettslige virkninger. Partene risikerer altså ikke at deres rettsstilling endres på grunn av at de ikke møter ved en forretning.»

Som tittelen på kilden hentyder er dette en kilde som stammer fra tiden med delingsloven. Jeg mener allikevel at dette kan sees på som gjeldende ved de fleste forretninger, også i andre tider med andre lovverk. Da rettsgrunnlaget for eiendomsgrensene er det samme, nemlig avtalen mellom partene.

Protokollen fra en oppmålingsforretning bør også kunne stå godt på egne bein, selv om den som leser protokollen ikke var tilstede på forretningen. I tilfeller der parter ikke møter, sendes protokollen til partene for god-

kjenning. Derfor bør teksten i landmålers vurdering, kartskisse og liste over punkter være på plass.

Praksis i Gran kommune for å klarlegge og å beskrive grenser

I motsetning til hvordan rettigheter skal avklares på oppmålingsforretningen, gir matrikkelforskriften klare føringer på hvordan praksis skal være i forbindelse med klarlegging og beskrivelse av grensene på en oppmålingsforretning. Der er det klare føringer på hvordan varsling skal foregå, hvordan protokollen skal utformes og hvilke elementer som skal være med i en oppmålingsforretning. I tillegg har man en stedfestingsstandard som skal følges ved innmåling av de nye punktene. Derfor er praksis for klarlegging og beskrivelse av grensene stort sett styrt av dette i Gran kommune.

I Gran kommune settes det ikke ned grensemærker uten at partene er varslet om oppmålingsforretning, uansett hvor nylig det er gjennomført en oppmålingsforretning på eiendommen. Selv om mange mener at en nymerking av eksisterende grense bestemt etter en oppmålingsforretning kan gjøres uten at partene er tilstede, da stedfestingsnøyaktigheten til punktet er god. En klarlegging av eksisterende grense er en sakstype som krever oppmålingsforretning før opplysninger kan føres i matrikkelen, jmfør matrikkellovens § 6 d. Varslingen gjøres i henhold til matrikkelforskriften § 37.

En grunn til dette er at ved at partene har vært med og satt ned grensemærket er også dette merket en større del av partens grense. Det er ikke et fremmed merke satt ned av «noen i kommunen». Det var et merke som ble satt ned da de to naboene møttes på oppmålingsforretning og ble enige om grensen. En annen grunn er, som Gammelmos artikkel i samme Kart og Plan nevner, at i Gran kommune er matrikkelens kartdel mangelfull. Dette gjør at selv om matrikkelkartet tilsynelatende ser ut til å være i orden, er ikke dette alltid tilfelle. Dette kan komme til overflaten på en oppmålingsforretning, da de forskjellige hjemmelshaverne ofte har kommentarer på mangler i matrikkelens kartdel som de legger merke til.

På grunn av den tidligere nevnte mangelfulle kartdelen av matrikkelen i Gran kom-

mune, må mange av oppmålingsforretningene ofte baseres på partenes påvisning av grensene. Dette selv om mange av partene før forretningen har en oppfatning om at kommunen kommer for «å bestemme hvor grensene skal gå». I tillegg til at dette er en misoppfattelse av dagens lovverk vil også dette i mange tilfeller være umulig, da eiendommene ikke har vært målt opp siden dannelsen av eiendommen. Disse eiendommene har ofte kun en gammel skylddelingsforretning, der grensebeskrivelsene ofte er vanskelige å tyde.

Klarlegging og beskrivelse av rettighetene Rettighetsbeskrivelser under ulik lovgivning.

Før 1980 og delingsloven ble noen rettigheter nevnt i skylddelinger og i skjøter. Dette gjelder ofte adkomstretter. I tettbygde strøk hadde man målebrev også før 1980 der rettigheter noen ganger ble omtalt.

I 1980 stod det i delingsloven:

«Bestemmelser om bruksrett o.l. må ikke tas inn i målebrevet, men i tilfelle besørgetinglyst i egen ekspedisjon.»

Derfor ble ikke rettigheter nevnt i målebrevene. Men rettigheter om adkomst har blitt nevnt i skjøter.

Matrikkelloven trådte i kraft den 1.1.2010 og med det fikk vi også oppmålingsforretninger som erstatning for kartforretninger som det het etter delingsloven. Oppmålingsforretningen minner mye om kartforretningen, men har noen ekstra elementer som ikke var til stede under forretningen etter delingsloven. I NOU 1999:1 står det:

«Kartforretning etter delingsloven legger primært vekt på klarlegging, merking og innmåling av grenser. I en oppmålingsforretning skal landmåler nå også avklare rettighetsforhold, og kunne bistå partene med å utforme nødvendige avtaler og dokumenter for tinglysing som kreves i denne sammenheng.»

Det som inngår i rettigheter her er de stedbundne rettighetene. Dette gjelder eventuel-

le nye og eksisterende rettigheter. Landmåler har undersøkelsesplikt når det gjelder bruksretter og servitutter som gjelder. Rettigheter kan ved dagens lovgivning både skrives som vedlegg til protokollen eller ved erklæring om rettighet i fast eiendom. Rettigheter kan også fortsatt behandles under «Særskilte avtaler» i et skjøte.

Fordeler og ulemper ved rettighets håndtering i forbindelse med en oppmålingsforretning

Den største fordelen med å håndtere rettigheter på en oppmålingsforretning er at man allerede er på stedet. Dette gjør at man lettere visuelt kan se hva som menes med rettigheten og eventuell plassering. Partene kan gi svar på om de gamle rettighetene er aktuelle for eventuelle nye eiendommer. Man kan også få en viss oversikt om de nye rettighetene som var et vilkår i en eventuell fradelings sak er gjennomført.

En annen fordel er at partene er til stede, og man slipper en eventuell brevrunde for å få nye avtaler skrevet under. Dette gjør også at en avtale skrives der og da, og ikke blir liggende.

Siden servitutter ikke er registrerbart i matrikkelen er kanskje ikke det neste punktet en så stor fordel. Men man kan eventuelt stedfeste gamle og nye retter med koordinater, da man allerede er på stedet og har med måleutstyr. Det finnes et datasett FKB Servitutt, der man kan registrere disse rettighetene. Men bruken av dette datasettet skjer i mindre grad.

En siste fordel ved håndtering av rettigheter på forretning er at kommunen kan hjelpe til med å sende dem til tinglysing. Dersom det er en fradeling av en ny eiendom eller en arealoverføring skal kommunen allikevel sende melding til tinglysing. Da kan man sende med avtalen om rettighet i fast eiendom som ble gjort mellom partene på forretningen.

Det finnes ingen spesielt negative konsekvenser ved å ta opp rettigheter på en forretning. Et eksempel er riktignok at dersom gamle rettigheter kommer opp, og gjerne overraskende på den ene parten, vil det skapes uenigheter som kan gå utover tidsbruken på forretningen. I tillegg kan det gå ut over den generelle stemningen på forretningen, slik at en grensegang også blir mer problematisk.

Bestyrers ansvar for å klarlegge rettigheter

Bestyrers ansvar begynner allerede før selve oppmålingsforretningen. Bestyrer skal sjekke grunnboken, (både for hovedeiendommen og andre aktuelle eiendommer) slik at han vet hvilke som skal varsles til oppmålingsforretning, etter matrikkelforskriften § 37.

På oppmålingsforretningen skal bestyrer som tidligere nevnt medvirke til å rydde opp i rettighetsforholdene. I Miljøverndepartementets merknader til matrikkelforskriften § 27 står det at det er normalt tilstrekkelig at bestyrer har undersøkt grunnboksbladet for avgivereiendommene. I tillegg skal bestyrer forhøre seg om det er rettigheter på andre eiendommer som også skal gjelde for den nye matrikkelenheten. Utover dette er det partenes eget ansvar å avklare og dokumentere rettighetsforholdene.

Bestyrer oppfordres også til å være behjelpelig med tinglysing av skrevne avtaler. Disse kan sendes med «Melding til tinglysing». Det er allerede et vilkår i delingsvedtaket at den fraskilte eiendommen skal sikres adkomst-, vann- og avløpsretter. En oppmålingsforretning kan være et sted å forhøre seg om at dette er gjennomført. Før oppmålingsforretningen matrikkelføres må disse vilkårene være oppfylt.

Med «rettigheter» mener man nok også gamle rettigheter som ligger på avgivereiendommen som bryggerrett, brønnretter og fangstretter. Disse eksisterende rettighetene kan komme til å påvirke en klarlegging av eksisterende grenser. Med bakgrunn i dette er det derfor viktig at rettighetshavere også kalles inn til oppmålingsforretning gjennom et varsel om oppmålingsforretning. Dersom rettighetene vil få en innvirkning på forretningen bør man også forhøre seg om disse.

Praksis i Gran kommune for å klarlegge rettigheter

Først studeres delingsvedtaket som er fattet og hvilke betingelser som er gitt der angående adkomst, vann og avløp av bestyrer for forretningen. I tvilstilfeller tas det kontakt på tvers av kommunens faglige grupper for å finne ut av hvordan det står til med eventuelle utbygninger av kommunalt vann og avløp. Det er praksis i Gran kommune at disse

rettighetene som er vilkår i delingstillatelsen er de som vurderes til de viktigste ved etablering av nye eiendommer og arealoverføringer, mens behandling av de eksisterende rettigheter for eiendommene mer er gjenstand for veiledning dersom partene ønsker å ordne opp i disse. En klarlegging av samtlige rettigheter på eiendommene er en meget tidkrevende jobb og gjør at landmåleren beveger seg godt inn i den privatrettslige verdenen.

I neste steg i forberedelsene til oppmålingsforretningen undersøkes det i grunnboken og grunnboksbladet til avgivereiendommen. Og med bakgrunn i denne informasjon gjør landmåler seg opp en mening om hvilke rettigheter som kan ses på som aktuelle.

Deretter sendes varsel om oppmålingsforretning ut til partene, der de som eventuelt er oppført som rettighetshavere også er mottakere. I tvilstilfelle vil rettighetshaver kontaktes på forhånd. Innkallingen til forretningen formuleres også slik at dersom andre vet om parter som burde kalles inn med tanke på rettigheter, skal de melde i fra til kommunen om dette.

På selve forretningen vil noen av spørsmålene om rettigheter forhåpentligvis allerede være løst. En annen mulighet er at det på oppmålingsforretningen medbringes en «Erklæring om rettighet i fast eiendom» som kan fylles ut og signeres på stedet. Hvis det er eksisterende rettigheter som gjelder for området vil disse tas opp på oppmålingsforretningen. Dersom det er mulig og hensiktsmessig vil disse bli påvist i terrenget, slik at muligheten for innmåling er tilstede. I Gran kommune registreres ikke rettighetene videre i et datasett, men en innmåling av rettigheten kan for så vidt gjøre en karts-kisse i protokollen fra forretningen mer komplett og presis. Der man også får vist at rettigheten er tatt opp på forretningen.

I forbindelse med undersøkelsesplikten er det visse utfordringer for landmåleren. Innsynsmulighetene i grunnboken er ikke av den mest intuitive sorten. I tillegg er det bare overskriften til hver rettighet som er mulig å studere gjennom grunnboksinformasjonen i matrikkelen.

Man kan tenke seg at en registrering av stedfesting til servitutter og rettigheter en-

ten i matrikkelen eller i et kartlag som f.eks. FKB kan ha en hensikt. Da får man lettere luket ut de rettighetene som ikke har noe å si for forretningen. Dette hadde man tjent på i flere faser av saksbehandlingen av f.eks. fradelinger.

Utførelsen av forretningen i tråd med partenes interesser og god landmålarskikk

Som nevnt i matrikkellovens § 33 skal en landmåler på en oppmålingsforretning ta vare på alle parter interesser og utvise god landmålingsskikk. Dette utdypes noe i NOU 1999:1 kapittel 16.3:

I dette ligger at landmåleren skal ivareta alle partenes interesser selv om han er engasjert av bare én av partene. Han skal dessuten opptre lojalt i forhold til regler og offentlige planer for arealbruk.

Videre i kapittelet om grensegangsaker i NOU 1999:1 kapittel 18.3.3 er god landmålarskikk utdypet på denne måten:

«Etter lovforslaget kan ikke landmåleren under en oppmålingsforretning avgjøre tvister, men er avhengig av at partene er enige om hvor grensene går. Men god landmålarskikk tilsier at landmåleren yter partene bistand og er aktiv for at partene skal bli enige om grenseforløpet. Landmåleren bør gjøre partene oppmerksomme på fordelene med klare grenser.»

Man antok også i NOU 1999:1 at bransjen selv vil etablere retningslinjer for god «landmålarskikk». Dette har blitt gjort fra flere hold der «god skikk regler» har blitt laget. Både Geoforum og et samarbeid mellom NJKF og Høgskolen i Bergen har utarbeidet slike. Disse tar for seg hva som ligger i begrepet god landmålarskikk.

Mye av innholdet er felles for de ulike «god skikk reglene»:

- I bunnen ligger det alminnelige kvalitetskrav som for eksempel orden, nøyaktighet, pålitelighet, klarhet og fullstendighet når det gjelder utføringen av forretningen.

- En landmåler skal være upartisk og uavhengig, og ta vare på alle parter interesser.
- Oppmålingsforretningen skal gjennomføres i henhold til lov, forskrift, forvaltningspraksis og rettspraksis og ellers holde seg til sakens rammer
- En landmåler skal veilede partene i oppmålingsforretningens funksjon og betydning, og i tillegg rettlede partene til å komme til enighet
- En landmåler oppfordres til å vise gode yrkesetiske egenskaper der flere ting blir vektlagt, som for eksempel landmålernes profesjonalitet, objektivitet og et krav om at landmåler skal holde seg faglig oppdatert.

Bransjens arbeid med disse retningslinjene er utdypet i tidligere utgaver av Kart og Plan (2-2011 og 1-2012), i tillegg til i Tidsskrift for Eiendomsrett nr. 3/2011

Retningslinjene er gode tanker å ha med på en oppmålingsforretning etter matrikkeloven. I tillegg er det utrolig hvor langt man kommer med normal folkeskikk og høflighet ovenfor alle parter, og en løsningsorientert holdning til forretningen.

Oppsummering

Oppmålingsforretninger etter matrikkeloven har uansett sakstype noen fellestrekk som må vurderes. I klarleggingen og beskrivelsen av grensene er det partenes avtale som må registreres. Landmåler har ingen myndighet til å fastsette grensen uten at partene kommer til enighet. Matrikkelen strever etter å være en avtegning av virkelighetens avtaler mellom partene. Hvis ikke eiendomsregisteret stemmer overens med grenser som naboer har, vil man få to virkeligheter. Dette er ikke hensiktsmessig.

Når det gjelder beskrivelse og klarlegging av rettigheter er dette en krevende prosess der tidsbruken for opprydding er høy. Man kan spørre seg hvor langt undersøkelsesplikten til landmåler egentlig går. Men rettighe-

ter som det er stilt krav til i delingsvedtak skal være i orden før nye eiendommer tinglyses. Rettighetshavere bør også kalles inn til oppmålingsforretninger som et minstekrav, slik at de kan møte for å ivareta sine interesser.

Langs denne knivseggen mellom offentligrettslige avtaler og privatrettslige forhold må landmåleren bevege seg for å holde seg innenfor sin oppgave gitt etter matrikkeloven. I ryggraden bør også landmåleren ha med seg retningslinjene for god landmålerskikk.

Referanser

- Lov om egedomsregistrering (matrikkeloven) LOV-2005-06-17-101
- Forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) med merknader FOR-2009-06-26-864
- NOU 1999: 1 Lov om eiendomsregistrering. *Om et forbedret eiendomsregister og forslag til ny lov om eiendomsregistrering til erstatning for delingsloven.*
- Nordtveit, Ernst: *Grenser for fast eiendom*, Jusens Venner, 1990
- Aadland, Børge: *Eigedomsgrenser og avtalefrihet*, TfE nr. 3, 2011 (elektronisk artikkel, Rettsdata) Rt-2006-539 Rennesøydommen
- Sak 2009/1608 Sivilombudsmannen: Feil oppmåling av grense
- Bertelsen, Bjørn: «Kartforretning etter delingsloven», Det juridiske fakultets skriftserie nr 77, 1999, Det juridiske fakultet Universitetet i Bergen
- Gammelmo, Leikny: *Matrikkelprosjekt i gran kommune – Hvordan rette eiendomsgrenser i matrikkelen*, Kart og Plan 2-2014
- Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (Delingsloven).
- NJKF og Høgskolen i Bergen: *Retningslinjer for god landmålarskikk*, Kart og Plan 2-2012. Tilgjengelig på <http://njkf.no/2012/03/god-landmålarskikk/>
- Geoforum: *God landmålarskikk-plakaten*. Tilgjengelig på <http://geoforum.no/Members/mmeinich/nyheter-2012/retningslinjer-for-god-landmålarskikk-1>