

Oppmålingsforretning utført av kommunale eiendomslandmålere

Leikny Gammelmo

Vitenskapelig bedømt (refereed) artikkel

Leikny Gammelmo: Cadastral survey by land surveyors in the municipality.

KART OG PLAN, Vol. 78, pp. 310–320, POB 7030, NO-5020 Bergen, ISSN 0047-3278

The purpose of this article is to contribute with knowledge about cadastral survey. It present data from a survey sent to Norwegian municipalities in 2015. The data show that both small and large municipalities carry out cadastral survey using their own land surveyor. The number of cadastral surveys in 2014 differs among the municipalities; more than 50 % had less than 50. The data indicate that survey practice differs somewhat among the municipalities.

Key words: real property, land surveyor, cadastral surveying.

Leikny Gammelmo, PhD-student, Norwegian University of Life Sciences, Department of Landscape Architecture and Spatial Planning, P.O. Box 5003, NO-1432 Ås, Norway.

E-mail: leikny.gammelmo@nmbu.no

Innledning

Artikkelen beskriver og drøfter deler av arbeidet kommunen gjør i forbindelse med oppmålingsforretninger, basert på det formelle rammeverket og undersøkelse av praksis. Den belyser problemstillinger knyttet til manglende varsling av parter, bruk av informasjonsskilder for å innhente informasjon om eiendommer og grenser, og håndtering av avvik på oppmålingsforretningen. Oppmålingsforretningen er en del av den offentlig myndighetsoppgaven knyttet til endring av fast eiendom. Selve oppmålingsforretningen regnes likevel ikke som et enkeltvedtak og minner mer om en tjeneste. Det er presisert av Statsråden i Innst. 146L (2017-2018: vedlegg 2) at kommunens oppgave med oppmåling av eiendom er et offentlig forvaltningsansvar. Den gjennomføres av en eiendomslandmåler som bestyrer av forretningen. Under oppmålingsforretningen kan ikke eiendomslandmåleren bestemme hvor grensene skal gå. Rammene for forretningen settes blant annet av tillatelsen, partenes påstander, ønsker og fremlagte dokumentasjon. Matrikkelloven gir eiendomslandmåleren anledning til å gjennomføre mindre tilpasninger og endringer.

Matrikkelloven hadde i utgangspunktet krav om at en oppmålingsforretning skulle

utføres av det offentlige eller et foretak som var godkjent for å gjennomføre oppmålingsforretninger (Ot.prp.nr. 70 (2004–2005):203). Dette ble imidlertid endret før loven trådte i kraft. I Ot.prp.nr. 57 ((2006–2007):4) foreslo departementet å videreføre oppmålingsforretningen som «ei offentlig styresmaktoppgåve, og ikke skilje forretninga frå registerføringa». Ved å se oppmålingsforretning og føring av matrikkel i sammenheng vurderte departementet «det slik at eignedomsregistreringa samla sett ikke vil vere ei teneste, men utøving av offentlig mynde. Departementet viser til EØS-avtala artikkel 32 om at verksemd som øver offentlig mynde ikke er omfatta av reglane om fri tenesteutøving» (Ot.prp.nr. 57 (2006–2007):5). Da loven trådte i kraft 1. januar 2010 var kommunen lokal matrikkelstyresmakt (matrikkelloven § 5a) og oppmålingsforretning ble definert som «den oppgåva som går ut på å klarleggje og beskrive grenser og rettar til fast eignedom, og gi nødvendig dokumentasjon for matrikkelføring, jf. § 33» (matrikkelloven § 3 bokstav h).

Artikkelen vil først gi en beskrivelse av metode og representativitet. Deretter følger en redegjørelse for det formelle rammeverket for oppmålingsforretning. Så vil data fra spørreundersøkelsen «Delesak i praksis 2015 –

Eiendomslandmåler» gi en beskrivelse av praksis, før artikkelen avsluttes med en drøftelse av oppmålingsforretning utført av kommunale eiendomslandmålere. Bidraget til faget er økt kunnskap om kommunenes praksis.

Metode og representativitet

Metoden som er benyttet for datainnsamling er elektronisk spørreskjema. Undersøkelsen har til hensikt å kartlegge praksis for så å kunne sammenstille datamaterialet med det formelle rammeverket. Undersøkelsen favner viere enn det som presenteres i denne artikkelen. Spørreundersøkelsen bærer preg av mottakerstyrt spørsmålsutvikling. Alternativet er teoristyrte spørsmålsutviklingen hvor «du først må kartlegge det teoretiske grunnlaget for undersøkelsen din og deretter utarbeide konkrete hypoteser som du vil teste» (Haraldsen 2010:87). Hvis det er vanskelig å finne teoretisk grunnlag for å stille opp hypoteser eller målet med spørreundersøkelsen er mer å kartlegge enn å teste kan den mottakerstyrte spørsmålsutviklingen være mer relevant. Den passer også i de tilfellene spørreskjemaet først og fremst har et praktisk formål (Haraldsen 2010:87). Ved mottakerstyrt spørsmålsutvikling vender vi «blikket mot dem som skal svare på spørsmålene og spør hvordan det aktuelle fenomenet oppfattes og uttrykkes hos dem» (Haraldsen 2010:97). De to viktigste elementene med spørreundersøkelsen er; hvem skal vi spørre og hvilke spørsmål skal vi stille for å få svar på det vi undersøker. Det overordnede spørsmålet har vært å kartlegge praksis knyttet til eiendomslandmålerens arbeid med endring av fast eiendom.

Undersøkelsen er godkjent av NSD og ble sent ut til kommunale eiendomslandmålere høst 2015. Den ble gitt betegnelsen «Delesak i praksis 2015 – Eiendomslandmåler» og sendt til alle norske kommuner som selv utførte oppmålingsforretninger. Det var kun én eiendomslandmåler fra hver kommune som kunne svare, noe som fører til at ingen kommuner er representert mer enn en gang i datamaterialet. Spørreundersøkelsen ble sendt 351 kommuner og av disse svarte 225. Det gir en svarprosent på 64 %. Svarprosenten er god, men kan ikke alene ligge til grunn for en vurdering av om undersøkelsen kan gi svar

på det som undersøkes (validitet) eller om svarene er pålitelige (reliabilitet). For å bidra til validitetsmål og reliabilitet kan representativitet angis (Haraldsen 2010:113). Jeg har valgt å benytte beliggenhet og størrelse for å måle representativitet, i tråd med undersøkelser det er naturlig å sammenlikne med, som Hegstad (2003) og Mjøs (2010).

For å beskrive beliggenhet benyttes fylke. Eiendomslandmålerne ble spurt om hvilket fylke kommunen de representerte lå i. De 19 fylkene var svaralternativer. Nord- og Sør-Trøndelag er i ettertid slått sammen til ett fylke. Informasjonen om fylkestilhørighet kan videre benyttes for å sortere på landsdel. Antall kommuner som har besvart spørreundersøkelsen fordelt på hvilket fylke kommunen tilhører fremkommer av tabell 1 og viser at alle fylker er representert med fem eller flere unike kommuner. Oslo er i tabellen slått sammen med Akershus da Oslo kun består av en kommune og jeg rapporterer ikke på enkelt kommuner. På denne måten fremkommer det heller ikke om Oslo kommune faktisk har besvart.

Tabell 1: Antall kommuner som har besvart spørreundersøkelsen fordelt på hvilket fylke kommunen tilhører («Delesak i praksis 2015 – Eiendomslandmåler» spørsmål 3 N = 225)

Fylke	Antall kommuner
Østfold	10
Akershus og Oslo	16
Hedmark	13
Oppland	21
Buskerud	11
Vestfold	5
Telemark	12
Aust-Agder	8
Vest-Agder	6
Rogaland	11
Hordaland	19
Sogn og Fjordane	11
Møre og Romsdal	19
Sør-Trøndelag	12
Nord-Trøndelag	10
Nordland	24
Troms Romsa	9
Finmark Finnmárku	8

Størrelse er målt i innbyggertall. Innbyggertall er en enkel måte å måle størrelse på da informasjonen er lett tilgjengelig og det er en vanlig måte å måle størrelse på. Kommunene kan beskrives som små, mellomstore og store ut fra en inndeling som ofte benyttes av SSB. Der er små kommuner: 0–4 999 innbyggere, mellomstore kommuner: 5 000–19 999 innbyggere og store kommuner: minst 20 000 innbyggere. Andre undersøkelser som det er aktuelt å sammenligne med har benyttet tilsvarende grupper eller flere grupper. Dette gjelder Hegstad (2003), Mjøs (2010), NIVI (2011) og Aadland (2012).

For å beskrive representativitet kan en inndeling med fem grupper være hensiktsmessig for å fange opp om de aller minste og største kommunene er representert i data-materialet. Tabell 2 viser antall kommuner som har besvart spørreundersøkelsen fordelt på kommunestørrelse etter innbyggertall, ut fra en fordeling på fem kategorier. Ved presentasjon av datamaterialet i artikkelen benyttes inndelingen i små, mellomstore og store kommuner da jeg anser det som mest hensiktsmessig og det ikke vil utelate vesentlig informasjon.

Tabell 2: Antall kommuner som har besvart spørreundersøkelsen fordelt på kommunestørrelse målt i innbyggertall («Delesak i praksis 2015 – Eiendomslandmåler» spørsmål 2 N = 225)

Kommunestørrelse	Antall kommuner
Under 2.000	31
2.000–4.999	55
5.000–19.999	92
20.000–49.999	35
50.000 eller mer	12

Ut fra tabellene 1 og 2 fremgår det at data-materialet fra spørreundersøkelsen inneholder svar fra kommuner som representerer hele landet i forhold til beliggenhet, og alle kategoriene av kommunestørrelsene målt i innbyggertall. Datamaterialet ansees å kunne gi informasjon som er representativ for norske kommuner.

Strategien for behandling og presentasjon av data er at «det er bedre å presentere et omtrentlig men tilnærmet riktig tall, enn et helt nøyaktig men galt tall» (fritt etter Read 1914). Målet er at data presenteres på en best mulig måte og forsøker å imøtekomme leserens forventninger, jf. Dunleavy (2003:172). Ved bruk av prosent benyttes avrundingsmetoden hvor tall bak komma lik eller større enn fem runder opp til nærmeste hele tall og tall bak komma som er mindre enn fem runder ned til nærmeste hele tall. Dette er en normal måte å avrunde på og gjør at tallene ikke fremstår mer nøyaktige enn de er. Denne metoden kan føre til at summen ikke alltid blir lik 100 %.

Formelt rammeverk

I henhold til matrikkelloven § 33 går en oppmålingsforretning ut på å klarlegge og beskrive grenser og retter i henhold til partene sine påstander og de dokumentene de legger frem. Det er en eiendomslandmåler som bestyrer oppmålingsforretningen, jf. matrikkelforskriften § 2 bokstav a. På forretningen skal opplysninger og dokumentasjon som er nødvendig for matrikkelføring og eventuelt tinglysning frembringes. Den som utfører oppmålingsforretningen skal ta vare på alle parter sine interesser og utføre forretningen i samsvar med god landmålerskikk. De nye grensene skal merkes i samsvar med tillatelse gitt etter plan- og bygningsloven. Alle grenser skal merkes og måles, med noen unntak, jf. matrikkelloven § 34, og matrikkelforskriften § 41 og unntakene i § 42.

Det er forskjell på om det gjelder oppmålingsforretning over eksisterende eller nye grenser. En eksisterende grense kan klarlegges gjennom en privat avtale og i prinsippet ha samme rettsvirkning. Men hovedfremgangsmåten er en oppmålingsforretning. Ved en oppmålingsforretning er det krav til dokumentasjon, innkalling av parter og grenseforløpet blir registrert i matrikkelen. For nye grenser og opprettelse av ny fast eiendom vil en privat avtale være lite hensiktsmessig. Da vil ikke endringene bli ført i matrikkelen og det vil ikke være mulig å få tinglyst for eksempel pant i den nye eiendommen. Ved for eksempel opprettelse av ny

grunneiendom må saken omsøkes og behandles etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 bokstav m og 20-2, før det avholdes oppmålingsforretning, matrikkelføring og tinglysing. Eiendomslandmåler kan samtykke i mindre avvik fra tillatelsen for å få en hensiktsmessig tilpasning til forholdene i marka, en mer tjenlig grense. Eiendomslandmål-

lers handlingsrom er styrt gjennom lov og forskrift, og av gjeldende arealplan, tillatelsen og eiendomslandmålernes fullmakt.

I tabell 3 er prosessen skissert for en oppmålingsforretning som har utgangspunkt i en tillatelse eller rekvisisjon av oppmålingsforretning. Sistnevnte gjelder ved tilfeller som for eksempel grensegang eller grensejustering.

Tabell 3: Prosessen fra en tillatelse til endring av fast eiendom eller kommunene mottar en rekvisisjon av oppmålingsforretning, til eiendomslandmåler har oversendt dokumentasjon for føring i matrikkelen.

Tillatelse og/eller rekvisisjon	→	Forberede oppmålings- forretning	→	Kalle inn parter	→	Avholde oppmålings- forretning	→	Etterarbeid	→	Leverer til matrikkel- føring
---------------------------------------	---	----------------------------------------	---	------------------------	---	--------------------------------------	---	-------------	---	-------------------------------------

Når tillatelsen foreligger eller rekvisisjon av oppmålingsforretning er mottatt kan eiendomslandmåler begynne å forberede saken. Saken etter matrikkelloven har en frist på 16 uker for ferdigstilling (matrikkelforskriften § 18 og Rundskriv H-2015-18 nr. 8). Videre vil fristen forlenges for den tiden som går med til tinglysing og supplering av opplysninger fra rekvisenten. Fristene løper ikke når føringen blir påklaget eller når føringen er avhengig av avgjørelse i klagesak. Har kommunen sendt krav om forskuddspliktig gebyr, løper ikke fristen så lenge dette ikke er betalt. I henhold til matrikkelforskriften § 18 punkt 3 kan fristen forlenges med inntil 4 uker for å få partene til å møte. Kommunestyret kan vedta i forskrift at fristen ikke løper i en bestemt periode om vinteren, gjerne omtalt som vinterforskrift. Hvis kommunen oversitter fristen skal gebyret avkortet med en tredjedel i henhold til matrikkelforskriften § 18 nr. 4. Samtidig skal kommunen gjennomføre oppmålingsforretning og matrikkelføre forretningen uten unødig opphold (matrikkelloven § 35). For visse spesielle tilfeller er det mulig å gjennomføre oppmålingsforretning uten oppmøte i marka, kontorforretning, i henhold til matrikkelforskriften § 40.

Varsel om oppmålingsforretning skal sendes til rekvisent, registrert eier og registrert fester til enheten forretningen gjelder, jf. matrikkelforskriften § 37. Videre heter det i andre punkt at naboer (registrert eier og re-

gistrert fester) skal innkalles. Gjenboere, det vil si eiendommer på motsatt side av vei, kan også være aktuelt å kalle inn. Rettighetshavere skal kalles inn når «rettigheten berøres av endrede grenser i oppmålingsforretningen, eller den som har godgjort å ha slik rettighet» (matrikkelforskriften § 37 bokstav d).

Matrikkelforskriften § 37 gir videre en beskrivelse av hva innkallingen skal inneholde. Innkallingen skal sendes partene senest to uker før oppmålingsforretningen skal avholdes. Partene kan godta kortere frist og annen varsling, men hovedregel er utsending på dokumenterbar måte to uker før. Dette stiller krav til både eiendomslandmåler og partene. I henhold til § 37 nr. 6 skal varselet inneholde opplysninger om:

- Tid og sted for forretningen
- Hvilken matrikkelenhet forretningen gjelder
- Hva forretningen gjelder
- Hvem som blir varslet og i hvilken egenskap
- Den videre saksgangen
- Klageadgang, klagefrist og til hvem eventuell klage skal settes frem.

Varsellet skal anmode partene om å ivareta egne interesser gjennom at de skal «påvise sine grenser og stedbundne rettigheter under forretningen» (bokstav a) og «sende kopi til kommunen av eventuelle dokumenter som kan bidra til å belyse forholdene» (bokstav b). Som eksempler på dokumentasjon

nevnes skylddelingsforretninger, festesedler, sak for jordskifteretten og skjønnsdokumenter med kart. Partene skal også gi melding til kommunen dersom de kjenner til andre som kan bli berørt av forretningen men som ikke er innkalt (matrikkelforskriften § 37 nr. 7 bokstav c).

I henhold til matrikkelloven § 33 skal eiendomslandmåleren utføre oppmålingsforretningen i tråd med god landmålerskikk. Reglene for god skikk og god landmålerskikk er beskrevet av Aadland (2011b), Aadland (2011a) og Aadland og Gammemo (2012). God landmålerskikk er basert på prinsippene om uavhengighet, disposisjonsrett, interesse og veiledning. Disse prinsippene gjelder i planleggingen, utføringen og etterarbeidet til oppmålingsforretningen (NJKF & HiB 2012):

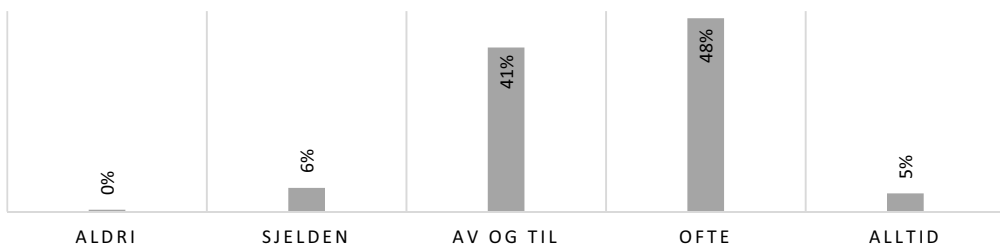
- Landmåler skal opptre uavhengig og upartisk, og ikke opptre som rådgiver for en part mer enn andre.
- Landmåler skal vurdere om andre enn partene har en berettiget interesse av å være tilstede under gjennomføringen av oppmålingsforretningen, og ta vare på alle parters interesser, inklusiv parter som ikke har møtt.
- Landmåler skal veilede alle partene slik at de får tilstrekkelig informasjon for å forstå oppmålingsforretningens innhold og betydning.
- Landmåler skal være aktiv for at partene skal bli enige om grenseforløpet og informere om fordelene med klarlagte grenser og, når forholdene ligger til rette for det, forsøke å mekle mellom partene for å oppnå enighet i omtvistede spørsmål.

I henhold til matrikkelforskriften § 38 skal protokollen inneholde informasjon om bakgrunnen for oppmålingsforretningen, varsling og oppmøte, forretningens gang og eiendomslandmålerens habilitet. Videre skal det foreligge et kart som «skal være basert på en utskrift fra matrikkelen på tidspunktet for oppmålingsforretningen». Kartet skal tydelig vise hvor «grenser og grensemerker ligger i forhold til hverandre og tilstøtende matrikkelenheter. Ukjente eller ubestemte grenselinjer som inngår i oppmålingsforretningen, skal angis» (matrikkelforskriften § 38, punkt 2).

Presentasjon av praksis

I dette kapittelet vil data om kommunens praksis knyttet til oppmålingsforretning presenteres. Dette er data om i hvilken grad eiendomslandmåler har kontakt med partene i forkant og om partene kalles inn til oppmålingsforretning. Deretter hvordan de håndterer avvik fra en tillatelse til endring av fast eiendom. Til sist en oversikt over antall oppmålingsforretninger og saksmengde i kommunene.

Veiledning og samtaler kan inngå som en del av eiendomslandmålerens forarbeide til oppmålingsforretninger. Eiendomslandmålerne kan bistå hjemmelshaver og andre parter via samtaler på telefon, i skranken eller andre mer uformelle møter. Figur 1 viser at bruk av samtaler i forkant av oppmålingsforretninger er vanlig.



Figur 1: Eiendomslandmålerens bruk av samtaler med søker og parter i forkant av oppmålingsforretninger («Delesak i praksis 2015 – Eiendomslandmåler» spørsmål 25 N = 220).

Av eiendomslandmålerne svarer 53 % at de ofte eller alltid har uformelle samtaler i forkant av oppmålingsforretninger.

Når eiendomslandmåleren forbereder oppmålingsforretningen kan innhenting av

informasjon om eksisterende grenseforløp være en viktig informasjonskilde. Informasjonen kan finnes i ulike registre. Som det fremkommer av tabell 4 er matrikkelen hovedkilden.

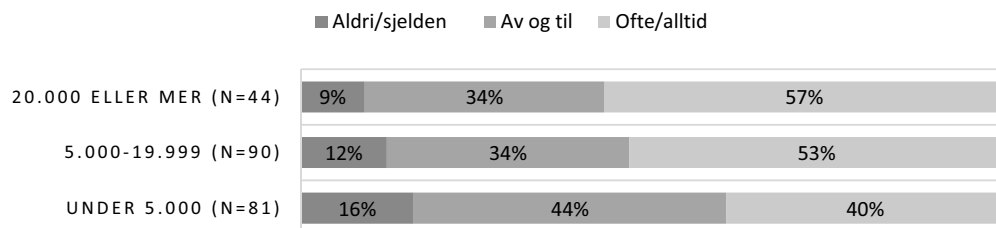
Tabell 4: Oversikt over i hvilken grad eiendomslandmålerne benytter ulike informasjonskilder som bakgrunn for oppmålingsforretninger (Spørreundersøkelsen «Delesak i praksis 2015 – Eiendomslandmåler» Spørsmål 26).

	Aldri/sjelden	Av og til	Ofte/alltid	N
Grenser og eiendomsinformasjon fra matrikkelen	2 %	6 %	91 %	220
Grenser og eiendomsinformasjon fra ØK	28 %	45 %	27 %	216
Grenser og eiendomsinformasjon fra skylddelinger	5 %	30 %	66 %	221
Grenser og eiendomsinformasjon fra jordskiftesaker	14 %	47 %	39 %	220
Annen informasjon i kommunens arkiv	13 %	38 %	49 %	215

Grenser og eiendomsinformasjon fra skylddelinger og jordskiftesaker benyttes også i stor grad. For annen informasjon i kommunens arkiv utgjør svaralternativene ofte/alltid 49 %. Dette kan være arkiver som er vanskelig tilgjengelig for andre, i form av for eksempel papirarkiver, og det kan være digita-

le løsninger som for eksempel kommunens digitale sakssystem.

Figur 2 viser en sammenstilling av bruk av informasjon i kommunens arkiv og kommunestørrelse basert på stor, mellomstor og liten kommune. Den viser at kommunale arkiv er noe mer benyttet i større kommuner.



Figur 2: Bruk av kommunens arkiv for å fremskaffe informasjon før oppmålingsforretning («Delesak i praksis 2015 – Eiendomslandmåler» spørsmål 26 svaralternativ «annen informasjon i kommunens arkiv» N = 215).

Sett samlet benytter eiendomslandmålerne flere ulike kilder for å fremskaffe informasjon om grenser og eiendomsinformasjon.

Videre skal parter innkalles. Gjennom forarbeidene til spørreundersøkelsen kom det frem at enkelte kommuner ikke alltid kaller inn parter til oppmålingsforretning. Bakgrunnen for dette så ut til å være grunnlaget for de grensene som skulle fastsettes. Presentasjonen av datamaterialet i artikkelen

er delt inn i nye og eksisterende grenser. Kartverkets matrikkeltilsyn har avdekket avvik ved innkalling av parter. Kommunen avholdt ikke oppmålingsforretning i regulerte utbyggingsområder.

«Kommunens rutiner går ut på at det ikke sendes ut varsel om oppmålingsforretning når det skal måles opp i samsvar med tomtedeling fastsatt i reguleringsplan. Kom-

munen hevder at det ikke er nødvendig å ha parter til stede fordi grensefastsettingen uansett vil være bestemt av reguleringsplanens rettsvirkning» (Kartverket 2015:sak 10/04829).

For nye grenser er det delt mellom om grensene skal settes ut i et område som er uregulert og grenser i tråd med plan. I uregulert område vil det være kommuneplanen som gjelder, mens for grenser i tråd med plan vil det være utarbeidet en reguleringsplan som viser nye grenser. Nye grenser beskrevet i

tillatelse til endring av fast eiendom er grenser som for eksempel kan være beskrevet med en kartskisse i tillatelsen eller som vedlegg.

Tabell 5 viser i hvilken grad partene kalles inn til oppmålingsforretning over nye grenser. Generelt kalles partene ofte eller alltid inn, men tabellen viser også at det forekommer unntak. Hva grunnen til det kan være gir ikke spørreundersøkelsen svar på, og det er lite rom for skjønn når det gjelder innkalling av parter etter matrikkelforskriften § 37.

Tabell 5: I hvilken grad partene kalles inn til oppmålingsforretning over nye grenser fordelt på grunnlaget for de nye grensene («Delesak i praksis 2015 – Eiendomslandmåler» Spørsmål 28).

	Aldri	Sjelden	Av og til	Ofte	Alltid	N
Nye grenser i uregulert område	1 %	2 %	8 %	5 %	85 %	219
Nye grenser i tråd med plan	2 %	6 %	11 %	19 %	63 %	220
Nye grenser beskrevet i tillatelse	0 %	2 %	3 %	6 %	90 %	219

For nye grenser beskrevet i tillatelse til endring av fast eiendom er det ingen markante forskjeller knyttet til kommunestørrelse eller beliggenhet. Hovedtyngden av eiendomslandmålere kaller alltid inn partene til oppmålingsforretning over nye grenser beskrevet i tillatelse til endring av fast eiendom etter plan- og bygningsloven.

For utsetting av eksisterende grenser kan det være ulik dokumentasjon som ligger til

grunn. I spørreundersøkelsen ble tre svaralternativer som ansees som mest relevant benyttet og resultatet er vist i tabell 6. Eksisterende grenser etter skylddeling er grenser som er beskrevet i skylddelingsdokumenter, eksisterende grenser med målebrev er grenser som er beskrevet i målebrev, eksisterende grenser bestemt ved jordskifte er grenser som beskrives i dokumenter fra jordskiftesaker.

Tabell 6: I hvilken grad partene kalles inn til oppmålingsforretning over eksisterende grenser fordelt på dokumentasjonsgrunnlaget («Delesak i praksis 2015 – Eiendomslandmåler» Spørsmål 28).

	Aldri	Sjelden	Av og til	Ofte	Alltid	N
Eksisterende grenser etter skylddeling	1 %	1 %	3 %	7 %	89 %	220
Eksisterende grenser med målebrev	1 %	7 %	12 %	19 %	60 %	221
Eksisterende grenser bestemt ved jordskifte	4 %	11 %	10 %	14 %	60 %	216

Gjennomsnittlig kalles parter ofte eller alltid inn til oppmålingsforretning. For nye grenser utpeker grenser i tråd med planen seg. Her er det 8 % som har svart aldri eller sjelden. For eksisterende grenser er det eksisterende grenser bestemt ved jordskifte som utpeker seg. Hele 15 %

svarer at partene aldri eller sjelden kalles inn.

Eiendomslandmålere kan oppleve ulike utfordringer på en oppmålingsforretning. Mjøss (2010:105 og 108) peker på blant annet to kategorier: «frammøte ved kartforretning» og «uklære og usemje om grenser» I spørreun-

dersøkelsen til eiendomslandmålerne ble de spurt om hva de gjør når resultatet eller det partene er enige om fraviker tillatelsen. Ta-

bell 7 viser ulike løsninger på en slik situasjon og om løsningen er benyttet av eiendomslandmålerne.

Tabell 7: Bruk av ulike løsninger når oppmålingsforretningen fraviker tillatelse til endring av fast eiendom («Delesak i praksis 2015 – Eiendomslandmåler» Spørsmål 33, flere svar mulig, N = 216).

Løsning når oppmålingsforretningen fraviker tillatelsen	Antall	Prosent
Gjennomført forretningen med endringen protokolert	113	52 %
Gjennomført forretningen med endringen protokolert og underskrevet	130	60 %
Gjennomført forretningen, men krever endringsvedtak	118	55 %
Avbrutt forretningen og krevd nytt vedtak	73	34 %

Eiendomslandmålerne kunne velge flere svaralternativer. Flertallet velger å gjennomføre og at avviket fra tillatelsen føres i protokollen. Videre vil 55 % gjennomføre og kreve endring av vedtaket i ettertid. Bakgrunnen for valg av løsning kan variere, noe en kommentar fra en eiendomslandmåler beskriver:

«Der avviket er mindre enn 5% har vi gjennomført forretningen og protokolert dette. Hvis avviket er større enn 5% har vi enten gjennomført forretning med krav om endringsvedtak / disp eller gjennomført sak i samsvar med vedtak og bedt om at det rekvireres ny sak på et evt tilleggsareal. Evt. avbrytes forretningen og det keves nytt vedtak».

Andre beskriver at de under oppmålingsforretningen tar kontakt med for eksempel

landbrukskontor eller kommunens byggesaksavdeling for å undersøke om oppmålingsforretningen kan godkjennes med avvikene eller endringene. Alternativt «[t]ar forbehold om godkjenning, konfererer med saksbehandler» i ettertid. På denne måten unngår de å avbryte forretningen. Eventuelle formaliteter knyttet til avvikene vil gjennomføres etter forretningen.

I spørreundersøkelsen ble eiendomslandmålerne stilt to spørsmål om saksmengde. Det ene gikk på antall saker sist år (2014) og det andre var eiendomslandmålerens formening om antall oppmålingsforretninger har vært minskende, stabilt eller økende siden matrikkelloven ble innført (det vil si perioden 2010–2015). Antall oppmålingsforretninger fremkommer av tabell 8. Det ble gjennomført flere oppmålingsforretninger over søknadspliktige tiltak enn ikke søknadspliktige i 2014.

Tabell 8: Antall kommuner fordelt på antall oppmålingsforretninger over søknadspliktig tiltak og ikke søknadspliktig tiltak i 2014 («Delesak i praksis 2015 – Eiendomslandmåler» spørsmål 9).

Antall saker i 2014	Færre enn 100	100–199	200–299	300 eller fler	Vet ikke	N
Søknadspliktig tiltak	158	42	10	5	4	219
Ikke søknadspliktig tiltak	201	5	3	0	6	215

Inndelingen som er presentert i tabell 8 er forholdsvis grov. Ved å se på en inndeling i færre eller flere enn 50 oppmålingsforretninger viser det at for de søknadspliktige tiltakene har 56 % svart 50 eller flere. For ikke

søknadspliktige tiltak har 80 % svart færre enn 50 saker. Enkelte kommuner hadde færre enn 10 oppmålingsforretninger i 2014.

Når det gjelder saksmengden over tid ble eiendomslandmålerne bedt om å vurdere ut-

viklingen fra matrikkeloven trådte i kraft, det vil si perioden 2010–2015. Tabell 9 viser en fordeling av kommunene ut fra kommu-

nestørrelse. Blant de som opplever at de har en økende saksmengde er det flest blant de mellomstore kommunene.

Tabell 9: Saksmengden i kommunen i perioden 2010–2015 («Delesak i praksis 2015 – Eiendomslandmåler» spørsmål 10 N = 220).

Kommunestørrelse	Minskende	Stabil saksmengde	Økende	N
Under 5.000	6	60	19	85
5.000–19.999	8	58	24	90
20.000 og over	5	31	9	45

På landsbasis svarer kun 9 % at det er nedgang i saksmengden og 24 % har opplevd en økning. Det var kun fem kommuner som i 2014 hadde 300 eller flere oppmålingsforretninger. Alle fem var blant de store kommunene. Gjennomsnittet var 50–99 oppmålingsforretninger i 2014. Dette datamaterialet gir ikke uttrykk for hvor mange nye grunneierdommer eller annet som ble opprettet samme år. En oppmålingsforretning kan gjennomføres over ulike tiltak og det kan gjennomføres for flere eiendommer.

Diskusjon og avslutning

Målet med artikkelen er å bidra med kunnskap om oppmålingsforretninger i kommunene utført av kommunale eiendomslandmålere. Det formelle rammeverket setter krav til prosessen som skal gjennomføres og datamaterialet viser at det ikke nødvendigvis gjennomføres likt overalt. I undersøkelsen til Mjøs pekes det på ulik praksis for gjennomføring av kart- og delingsforretning etter delingsloven. Samtidig vises det til at delingsloven gav kommunene mulighet for ulik praksis. Bestyrere av kart- og delingsforretninger var tillagt noe skjønn i utøvelsen av sitt virke. Dette medfører at ulik praksis ikke utelukkende er negativt eller i strid med det formelle rammeverket. Samtidig viser funnene at det forekom praksis i strid med delingsloven (Mjøs 2010:118). Datamaterialet fra spørreundersøkelsen «Delesak i praksis 2015 – Eiendomslandmålere» viser noe av det samme. Et vesentlig tema å trekke frem da er forholdet til ulik praksis innenfor det formelle

rammeverket og i strid med det formelle rammeverket.

Jeg anser det hensiktsmessig å ta utgangspunkt i tabell 3 som ble presentert under det formelle rammeverket for den videre drøftelsen. Det vil si fremstillingen av prosessen med oppmålingsforretning, hvor jeg drøfter forberedelsene og deler av oppmålingsforretningen.

En oppmålingsforretning skal, i henhold til matrikkeloven § 33, klarlegge og beskrive grenser og rettigheter i henhold til partene sine påstander og de dokumentene de legger frem. Likevel må eiendomslandmåleren forberede saken. Det er ingen utredningsplikt etter dagens lov. Samtaler inngår ofte som en del av eiendomslandmålerens forarbeide til oppmålingsforretninger. For forberedelse til oppmålingsforretning viser datamaterialet at eiendomslandmålerne søker i ulike kilder for å finne eiendomsinformasjon og informasjon om grensene. Matrikkelen er den informasjonsskilden som benyttes i størst grad. Men også andre kilder benyttes som skylddelinger, jordskiftesaker og i minst utstrekning økonomisk kartverk. Et tema som er aktuelt både i forbindelse med debatten om fritt landmålervalg og i forhold til digitalisering av kommunenes oppgaver er arkiver som ikke er allment tilgjengelige. Datamaterialet viser at 49 % av eiendomslandmålerne ofte eller alltid benytter egne arkiv for å fremskaffe informasjon. Dette kan være informasjon som ved for eksempel privatisering ikke vil være tilgjengelig for eiendomslandmåler, med mindre arkivene digitaliseres. Matrikkelen er også en viktig informasjonsskilde som i dag har varierende kvalitet. Det vil

være viktig både ved eventuelle endring i organisering og innføring av en mer digital saksprosess, også for oppmålingsforretninger, at det er god tilgang til nødvendig informasjon.

I henhold til matrikkelforskriften § 37 skal det sendes innkalling til partene i saken. Hvem som skal kalles inn vil variere, men slik det er beskrevet er det ingen unntak fra krav om innkalling av parter. I henhold til god landmålerskikk skal også eiendomslandmåleren gjøre en egen vurdering av om andre har en berettiget interesse av å være tilstede under gjennomføringen av oppmålingsforretningen. I studien til Mjøs (2010:104–105) kommer det frem i hvilken grad ulike løsninger benyttes for å finne ut hvem som er parter. Den viser at 82 % benyttes tekniske løsninger, som GAB/DEK. Svaralternativet at det gjøres på bakgrunn av lokalkunnskap var rett over 10 % og svaralternativet «De man antar har interesse av saken» i underkant av 10 %. Hvis kjøper var kjent svarte 71 % at de da også kalte inn kjøper. Dette spørsmålet er ikke stilt i spørreundersøkelsen i 2015. Min undersøkelse viser at både for nye og eksisterende grenser kalles partene inn til oppmålingsforretning. Samtidig viser også praksis at et fåtall av kommunene i enkelte sakstyper sjelden eller aldri kaller inn parter. Dette viser at det er ulik praksis som ikke er innenfor kommunens skjønn.

Når oppmålingsforretningene avholdes kan det forekomme avvik fra tillatelsen. Eiendomslandmåleren kan samtykke i mindre avvik fra tillatelsen for å få en hensiktsmessig tilpasning til forholdene i marka, en mer tjenlig grense. Handlingsrommet vil være avhengig av gjeldende arealplan, utforming av tillatelsen og eiendomslandmålernes fullmakt, i tillegg til lov og forskrift. Dette gir eiendomslandmåleren mulighet til å utøve skjønn og det legger opp til ulik praksis uten at det trenger å være i strid med loven. Hvordan eiendomslandmålerne håndterer avvik fra tillatelsen varierer. I hovedsak vil avvikene føres i protokollen og større avvik vil føre til et krav om innsending av søknad om endring av tillatelsen. Andre løser det med muntlig avklaring via telefon på oppmålingsforretningen. Datamaterialet undersø-

ker ikke omfanget av avvikene. Det de viser er at avvik vil i hovedsak fremgå av protokollen og eiendomslandmålerne ser ut til å gjøre en vurdering av om avviket er innenfor det skjønnet de er gitt eller om det krever oppfølging i ettertid og ny tillatelse. Protokollføring av avvik følger av matrikkelforskriften § 38 bokstav c der det blant annet heter at protokollen skal inneholde «dokumentasjon av eventuelle avvik fra tillatelsen etter plan- og bygningsloven eller annet grunnlag for utsetting av nye grenser».

Oppmålingsforretninger kan inneholde opprettelse av en ny grunneiendom eller flere. Det kan være grensen mellom to eiendommer som fastsettes eller for et større område. Dette gjør det noe krevende å beskrive saksmengden. Ut fra spørreundersøkelsen viser det seg at kommunene hadde i gjennomsnitt 50–99 oppmålingsforretninger i 2014 over søknadspliktige tiltak og adskillig færre for oppmålingsforretninger over ikke søknadspliktige tiltak. Flertallet opplevde en stabil saksmengde i perioden 2010–2015. Dette viser at enkelte eiendomslandmålere har forholdsvis få saker.

Datamaterialet viser at så vel små som store kommuner gjennomfører oppmålingsforretninger med egen eiendomslandmåler. Ut fra det som er presentert er det også etter matrikkelloven noe ulik praksis i kommunene. I forhold til innkalling av parter er det praksis i strid med lov, men i hovedsak er ulikhetene for de presenterte temaene innenfor det formelle rammeverket. En mulig utfordring i forhold til å få en ensartet praksis er saksmengden. Med få saker vil eiendomslandmålerne utføre flere andre arbeidsoppgaver og det kan gå lang tid mellom sammenlignbare saker.

Referanser

- Aadland, B. (2011a) *Eiendomsgrenser og avtaletfrihet* Tidsskrift for eiendomsrett, TFEI-2011-48: 127–146
- Aadland, B. (2011b) *God landmålerskikk – et bidrag til begrepsavklaring* Kart og Plan (71) 2-2011:119–129
- Aadland, B. (2012) *Bedre kunnskap om forvaltningens erfaringer i seksjoneringsaker. – Kartlegging / evaluering av noen problemstillinger etter*

- eierseksjonsloven. www.regjeringen.no: Høgskolen i Bergen (HiB)
- Aadland, B. & Gammelmo, L. (2012) *Redegjørelse for retningslinjene for god landmålerskikk. Landmåleren – en stolt og uensartet yrkesgruppe* Kart og Plan (72) 2-2012:142–145
- Dunleavy, P. (2003) *Authoring a PhD*: Palgrave Macmillan
- Haraldsen, G. (2010) *Spørreskjemametodikk etter kokebokmetoden*. Oslo: Pensumtjeneste
- Hegstad, E. (2003) *Om eiendomsregistrering: med hovedvekt på norske forhold*. Doctor scientiarum. Ås: NLH, Institutt for landskapsplanlegging
- Kartverket (2015) *Tilsyn med matrikkelen*. Tilgjengelig på: www.kartverket.no [mai 2015]
- Matrikkelloven *Lov om eiendomsregistrering* LOV-2005-06-17-101
- Matrikkelforskriften *Forskrift om eiendomsregistrering* FOR-2009-06-26-864
- Mjøs, L. B. (2010) *Gjennomføring av kartforretningsprosessen i kommunane. Frå delingsløyve til grenser i marka*. Kart og Plan (70) 2-2010: 101–120
- NIVI (2011) *NIVI Rapport 2011:6 Kommunene som lokal matrikkelmyndighet – landsomfattende brukerundersøkelse om kvalitet og hovedutfordringer* Utarbeidet av NIVI på oppdrag fra Statens Kartverk
- NJKF & HiB (2012) *Retningslinjer for god landmålerskikk*. Tilgjengelig på: <http://samfunnsutviklerne.no/> Tekna Samfunnsutviklerne
- Ot. prp. nr. 57 (2006–2007). *Om lov om endringer i lov 17. juni 2005 nr. 101 om eiendomsregistrering o.a.* Miljødepartementet
- Ot. prp. nr. 70 (2004–2005) *Om lov om eiendomsregistrering* Klima- og miljødepartementet
- Plan- og bygningsloven *Lov om planlegging og byggesaksbehandling* LOV-2008-06-27-71
- Read, C. (1914) *Logic. Deductive and Inductive*. Fourth edition. Enlarged, and partly rewritten. London
- Rundskriv (H-2015-18) *Endringer i matrikkelforskriften fra 1. januar 2016 mv.* Kommunal og moderniseringsdepartementet