
Aktuell debatt

Eiendommer, eiendomsdannelse og Statens kartverks bidrag til tillit, trygghet og effektivitet¹

Tore Bø

Hva er en eiendom

Regelverk på eiendomsområdet finner vi særlig² i plan- og bygningsloven, matrikkelloven, eierseksjonsloven og tinglysningsloven. Her er det ikke noen entydig definisjon av begrepet eiendom. Det nærmeste vi kommer er objektet *matrikkelenhet*, som identifiserer et geografisk avgrenset jordstykke. Dette brukes synonymt med eiendom. En matrikkelenhet skal identifiseres og beskrives geografisk i *matrikkelen*, derpå kan det knyttes rettigheter og plikter til den i *grunnboken*. Men svært ofte er det stor diskrepans mellom realiteten i marken og disse systemenes «formalitet». Dette skaper i sin tur et unødig skille mellom *reell eier* og *formell eier*.

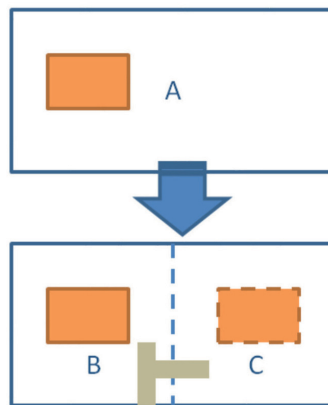
1. På et jordstykke står det ofte en bygning. Denne representerer normalt det vesentlige av verdien på eiendommen. Bygningen og jordstykket er i praksis uatskillelige
2. Mange eiendommer er en konstellasjon av flere matrikkelnummer
3. For å «virke» er mange eiendommer avhengige av rettigheter utenfor egne grenser

Et langt bedre bilde av hva en eiendom er, får vi ved å gå inn i salgsannonseene som overfyller avisene. Avviket mellom det bildet som her tegnes, og det som enkelt kan hentes ut av våre to registre, er meget stort. Det er grunn til å tro at en ikke uvesentlig del av en eiendomsmeglers oppgave nettopp er å «sy» sammen dette dekkende bildet ved hjelp av data fra våre registre og data fra andre kilder! I *landbruksregisteret* løser man på sin side utfordringen i punkt 2 gjennom å la første matrikkelnummer i rekken være et «overnummer» som i tillegg til seg selv, også

representerer alle de andre jordstykkene. Avvik skaper alltid støy.

Hva er en eiendomsdannelse

En eiendomsdannelse finner sted når en kjøper og en selger er blitt enige om å forandre eiendomssituasjonen på et sted. Siden det ikke kan lages ny jord, vil en slik enighet betinge at en eller flere eksisterende eiendommer opphører å eksistere (eller blir vesentlig omdannet). Helt typisk vil man ved en såkalt «eplehagefortetning» få en situasjon som vist i figur 1: Ut av den gamle eiendommen A dannes det to nye eiendommer, B og C, hvor eiendom C skal ha adkomst over B.



Figur 1: Utvikling av en eiendom. Det dannes to nye eiendommer og etableres en ny veirett. Den gamle eiendommen forsvinner.

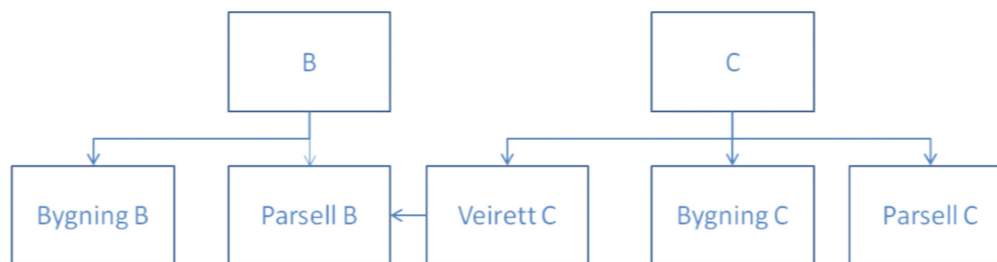
En Eiendomsdannelse begynner å skje når det etableres enighet mellom partene; den er avsluttet når kjøpesummen er betalt. Men loven

1. Innspill til rapport fra første fase i Statens Kartverks prosjekt Destinasjon 2025, om eiendommer og eiendomsdannelse
2. Andre lover har også regler, men de forstyrrer ikke argumentasjonen og er derfor utelatt.

gir det offentlige rett til innsyn i slike avtaler. Poenget er å sikre at det ikke dannes enheter som er i strid med bestemmelsene i, eller i medhold av lov eller lovlige vedtak. Oppgaven er å se til at den etablerte enigheten mellom partene ikke er i strid med gjeldende regulering, at tomtene er hensiktsmessige mht. ad-

komst, p-plasser, uteareal osv. Dersom ingen slike avvik kan påvises, skal enigheten tas *til etterretning*. Dersom det kan påvises et avvik, skal det fattes et *vedtak som forhindrer* at det etableres en ulovlig situasjon.

Skjematisk kan den nye situasjonen i figur 1 fremstilles slik:



Figur 2: Objektene systemet er bygget opp av og den indre sammenheng mellom dem. Delobjektet Veirett C står frem som en berikelse for Eiendom C, mens den er en heftelse på Parsell B – og et verdireduerende element på Eiendom B. I dag har eiendomsobjekt og rettigheter ingen offisiell identitet, parsellene har en entydig, men dårlig. Bygninger er entydige.

Dagens opplegg innskrenker seg til at delobjektene Parsell B og Parsell C kan vises grafisk, delobjektet Veirett C kun som en «dum tekst» på Parsell B. Når vi vet at kartbildet er den beste informasjonsbæreren, er dette ikke bra, navnlig for en etat som «lever av og for» det gode bildet.

Hvordan burde en eiendomsdannelse skje

For å komme frem til det gode bildet i figur 2, må den tykke blå pilen i figur 1 gis et logisk fundert innhold. Plan- og bygningsloven har regler for hvordan offentliges tilsyn med tiltak skal skje. For tolv av lovens trettentiltakskategorier er systemet som i figur 3; for det trettende er det laget et særlig system. Her blir saken, etter at posten «Bekreft/aksept» er passert, trukket ut for å følge en egen løype, fastlagt gjennom matrikelloven. Det finnes ingen fornuftshensyn som taler for dette. Derimot er det mange fornuftshensyn som taler for at en samordning av saksbehandlingsreglene vil gi store gevinster, gevinster som kommer til uttrykk gjennom høyere kvalitet, raskere saksbehandling og sparte kostnader. Ikke minst

åpner dette for et effektivt, samordnet eiendomsregister.

Alle data som skal som skal overføres kan måles og telles. Det er intet faglig skjønn inne i bildet.

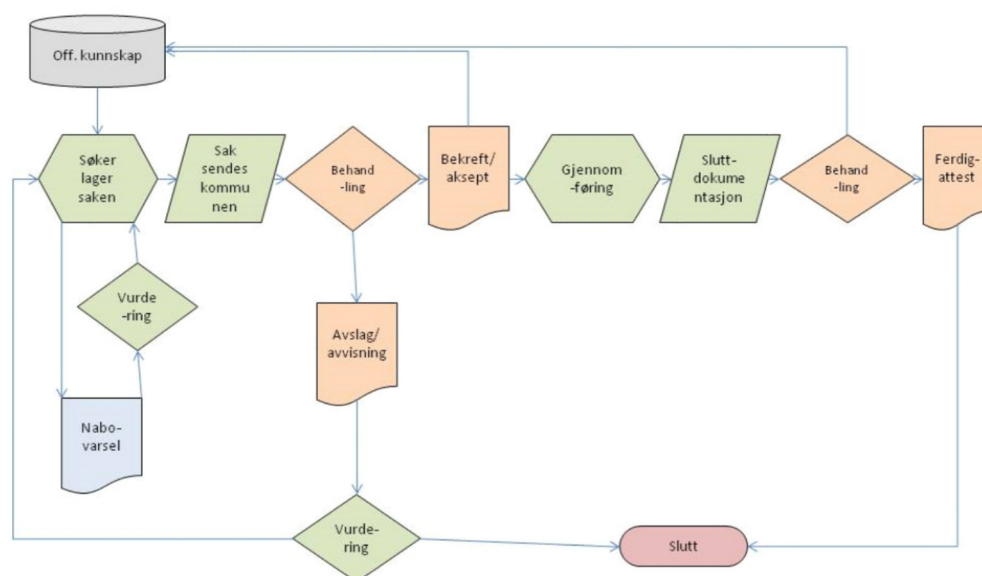
Analyse

Et slikt register vil føre til at alle brukere vil kunne hente ut kritiske data om en eiendom: Hvor den ligger, hvordan den ser ut, hvilke delobjekt den er bygget opp av, hvilke naboer den har og hvilke rettigheter og plikter som hviler på de ulike objektene:

- Eier vet hva han eier og hvilke rettigheter og plikter han har
- Kjøper vet hva han kjøper
- Långiver vet hva han har sikret seg pant i
- Tredjemann unngår å bli lur

Sett fra det offentliges ståsted vil gevinstene ved et slikt system komme til uttrykk gjennom en tilfredshet over å levere en rask, riktig og rimelig tjeneste.

I tillegg kommer samordningsgevinsten, som følger av å integrere systemet med et di-



Figur 4; Standard datastrøm i en tiltakssak. En felles saksflyt for alle tiltakskategorier vil gi stordriftsfordeler. Åpningen dette gir for ett integrert eiendomsregister, vil gi et sammenfall mellom når den reelle eiendomsdannelsen skjer og tidspunktet når det offentlige kan gi sitt bidrag. Dette vil gi et vesentlig bidrag til tryggheten og tilliten på eiendomsområdet, nettopp det som er formålet ved et eiendomsregister. Den store gevinstbæreren vil være borgere og næringsliv, men noe gevinst kan også hentes ut av det offentlige.

gitalt byggesaksarkiv, jf. prosjektet Bygg-Nett, noe som på sikt vil åpne adgang fra eiendomsregisteret til de mest detaljerte opplysninger om det enkelte delobjekt.

Ett integrert register vil gi helt andre muligheter til å måle interne gevinster: I stedet for å se på hvor mange dager det tar å føre et dokument inn i grunnboken, kan det måles på hvor lang tid det tar fra et dokument foreligger og til det er ført. Det er også interessant å merke seg at det vil være partene som inngår avtalen – og utsteder de tilhørende dokumentene – som er suksesskritiske. Et integrert register vil gi betydelig større klarhet i rolle- og ansvarsbildet. (I notatet³ var det påfallende å se at det er de fire dagene på dokumentføringen som er problematisert, mens de fire hundre dagene det tar før dokument kan leveres til føring, ikke en gang er omtalt. Og dette selv om det er uhensiktsmessige rutiner i det offentlige som er årsaken. Her må blikket heves!)

3. Utkastet til rapport fra første fase i Destinasjon 2025

Hvilke endringer må gjøres

For å kunne hente ut gevinstpotensialet, må det gjøres endringer:

1. På lovområdet må 1) plan- og bygningsloven, 2) matrikkelloven, 3) eierseksjonsloven og 4) tinglysingsloven endres
2. På teknologiområdet må det 1) utvikles et nytt, samordnet eiendomssystem, og 2) en løsning for å generere nødvendige rapporter fra byggesaken til eiendomsregisteret
3. På organisasjonsområdet må det 1) inn nye aktører og 2) gamle aktører må avvikles
4. På kompetansesiden må det 1) utvikles nye aktører, og 2) mye «vranglære» må avlæres

Det er meget realistisk at denne situasjonen er vel etablert i 2025. Den største utfordringen ligger i holdninger: forsvar av eksisterende revir, avlæring av vranglære osv. En særlig utfordring er at de fleste objekt i registeret er «gamle» og registrert etter en gammeldags standard.