

TEKNA-OSLO  
Samfunnsutviklerne  
Fredag 25. oktober 2019 kl. 0930-1000

# Diskusjonen av endringer i matrikkelforskriften

(FOR-2009-06-26-864)

August E. Røsnes  
Dr. Scient. e.f.

## Det jeg snakker om:

1. Bakteppe: Hvordan gjenspeiler begrunnelsen for reformen seg i formuleringen av forslaget?
2. Kompetansespørsmålet
3. Dokumentasjon og påvisning av eksisterende eiendomsgrenser – registrering av meninger eller gransking og påvisning av «korrekt» grense?
4. Kan påliteligheten i eiendomsinformasjon styrkes i et system med fri avtalerett og uten tinglysingsplikt for avtaler om eiendomsdannelser?
5. Terminologi, fremstilling og forvirring – om matrikkelenhetstyper (bruksretter), matrikuleringsplikt og bruk av geografiske hjelpelinjer som «veiledende grenseinformasjon» for eiendom (og bruksretter)
6. Gebyrer og transaksjonskostnader – til berikelse for noen, men til utgifter for brukerne og kostnader for landets største fastlandsnæring og samfunnet!

# 1. Bakteppet: Hvordan gjenspeiler begrunnelsen for reformen seg i formuleringen av forslaget?

- Oppretting av «feil og mangler» i eksisterende matrikkel?
- Kompetansekrav til yrkesutøverne?
- Krav til yrkesutøvernes utførelse av arbeidsoppgaver?
- Forenkling av vedtaksprosesser i matrikkelarbeid og eiendomsdannelser under rådende eiendoms- og matrikkelregime?
- Spørsmål om terminologi: Entydighet og presisjon i faguttrykk mellom lov og forskrift, jf. VG 2019-10-05 om tomtefeste og rettstvister?
- Økonomisk «svarteper» og «status»

# 1. Forts. ...: Eksempel: påliteligheten i dagens matrikkelinformasjon (Kilde: Kartverket, 2016)

Haugland/Ektvedt (Kartverket), 2017 angir totaltall «uten noen grenser» som avviker vesentlig. Mjøs 2014 viser til avvik som ligger noe høyere (238 000 vs. 225 000).

## Avvik 2014-2017 kan skyldes:

- Forskjellige beregningsmåter,
- at Kartverkets basisinformasjon har vesentlige mangler utover dette
- eller at endringstakten i pålitelig retning går tregt!

	Matrikkel- enheter totalt	Med en eller flere hjelpelinjer		Uten noen grenser	
	Antall	Antall	%	Antall	%
Østfold	13.8000	27.200	20	5562	4
Akershus	201.000	22.100	11	3084	2
Oslo	64.500	720	1	844	1
Hedmark	165.100	38.689	23	7921	5
Oppland	177.100	40.829	23	8731	5
Buskerud	168.500	33.863	20	6674	4
Vestfold	115.000	18.505	16	1516	1
Telemark	123.000	33.549	27	4694	4
Aust-Agder	92.800	29.041	31	3910	4
Vest-Agder	114.700	33.788	29	3505	3
Rogaland	212.000	35.438	17	2797	1
Hordaland	263.000	76.991	29	4790	2
Sogn og Fjordane	83.500	30.894	37	5431	7
Møre og Romsdal	171.300	48.208	28	6901	4
Sør-Trøndelag	158.600	31.918	20	5118	3
Nord-Trøndelag	89.600	19.876	22	2517	3
Nordland	186.600	57.353	31	9720	5
Troms	107.300	33.691	31	2497	2
Finnmark	63.500	19.732	31	2200	3
Sum	2695.100	632.385	23	88.412	3

## 2. Kompetansespørsmålet

Forutsetninger for forslaget (formelle forutsetninger):

- Kompetansekrav som følger en tilnærmet normal innenfor EU-området
- Likestilling i yrkeskompetanse mellom norske og utenlandske søkere til stillinger i Norge

**Spørsmål :**

- Er dette kompetansekrav for å kunne utføre oppgaver, eller
- er det et ansvarskrav for utførte oppgaver, eventuelt
- begge deler – både et kompetanse- og ansvarskrav?
- Har utøverne ansvar, eventuelt hvilket, for det arbeidet de utfører eller
- er det kommunene som må svare for eventuelle feil og mangler med det arbeidet som blir gjort?

## 2. Forts. ...: Nok et spørsmål: Hvorfor er det nødvendig med de overgangsordninger som forslaget legger opp til når kompetansekravene (utdanning/praksis) er så avklart som i dette tilfellet?

- Antatte sosio-økonomiske hensyn til nåværende landmålere i privat- og kommunal/offentlig virksomhet?
- Kapasitetshensyn mht. å få utført eiendomsmålinger?
- Hensyn til Kartverkets og kommunenes økonomi:
  - Kartverket får sysselsatt noen personer med andre «offentlige penger» enn sine egne i overgangsperioden,
  - kommunene skaffer seg en begrunnelse (autorisert kompetanse) til å kreve høyere gebyrer?

### Hvorfor ikke alternativ prosedyre med:

- Klarlegging av landmålernes kvalifikasjoner for umiddelbart utstedelse av landmålerbrev etter søknad og
- åpne stillingsutlysninger hvor søkere fra EU-området får delta bl.a. for å løse angivelige kapasitetsutfordringer

### 3. Dokumentasjon og påvisning av eksisterende eiendomsgrenser – registrering av meninger eller gransking og påvisning av «korrekt» grense?

§ 39 første ledd skal lyde:

*(1) Dersom det under forretningen ikke oppnås enighet om eksisterende grense, skal den som utfører forretningen, beskrive og eventuelt måle inn partenes påstander. Påstandene må ikke merkes i marka med godkjente grensemerker eller på annen måte som kan forveksles med godkjent merking. Eksisterende merker skal ikke endres.*

### 3. Forts. ...: Det er forskjell på registrering av meninger og på undersøkelser for vurdering av hva som er korrekt grense

#### Spørsmål:

Hvorfor får ikke landmåleren plikt til å undersøke hva som er den mest korrekte grensen og å vise hvor den går på matrikkelkartet slik:

- at landmåleren kan bidra til å forebygge omfanget av grensetvister
- at involverte får påkrav å ta stilling til om de vil bringe saken ikke for domstolene eller ikke,
- at det ved en eventuell domstolsbehandling er gjort forberedelser med dokumentgransking, terrengpåvisninger og partsforklaringer som vil være en besparelse for partene og,
- en fordel for domstolene som har betydelige kapasitetsutfordringer og
- som normalt ikke gjennomfører så omfattende/grundige terrengbefaringer som landmåleren?



## 4. Kan påliteligheten i eiendomsinformasjonen styrkes i et system med fri avtalerett, uten tinglysingsplikt for avtaler om eiendomsdannelser?

Eiendomsinformasjon om grenser fastlegges bl.a. gjennom oppmålingsforretninger:

4 typer ble lagt til grunn for matrikkellova (Ot.prp.nr.70(2004-2005):29):

- Oppretting av matrikkeleining
- Arealoverføring som er overføring av areal mellom egedomar som grensar til kvarandre, utan avgrensing i storleiken på arealet
- Grensejustering som er utretting eller mindre endring av eksisterande grense
- Klarlegging av eksisterande grense.

I tillegg er det altså nå på gitte vilkår kommet oppmåling av bruksrettsgrenser ved innstifting av retten

## 4. Forts. ... Den frie avtaleretten gjelder i tid tilnærmet uavgrenset og frivilligheten i tinglysning er primært et spørsmål knyttet til tap av rettigheter og sikkerhet for finansielle disposisjoner

### Spørsmål:

- Hvorfor stilles ikke sterkere krav til undersøkelse av gyldige avtaler ved oppmåling av matrikkelenhet som ikke er definert av reguleringsgrenser, ved arealoverføring, grensejustering samt klarlegging av eksisterende grense, og nå ved grensefastleggelse for bruksretter?
- Skal det fortsatt være fri adgang til å inngå avtaler om hvilke som helst retter?
- Skal tinglysningsplikt for innføring i matrikkelen bare gjelde bruksretter,
- eller er det ikke viktigere ved dannelse av nye matrikkelenheter i alminnelighet
- eller er tinglysningsplikt for å oppnå rettslig gyldighet for eierskapet å forstå som inngrep i den frie avtaleretten?
- Hvorfor kan det ikke under oppmålingen og matrikuleringen tas i bruk rutiner som retter feil og mangler, bidrar til sanering av verdiløse/foreldede avtaler og oppdaterer gjeldene eiendomsinformasjon?

## 5. Terminologi, fremstilling og forvirring – om matrikkelenhetstyper (bruksretter), matrikuleringsplikt og bruk av geografiske hjelpelinjer som «veiledende grenseinformasjon for eiendom (og bruksretter)

Den terminologien som anvendes i forskriften:

- Må samsvare med loven, hvis ikke
- må den defineres i forskrift.
- Lov og forskrift må gi en mest mulig entydig fremstilling av både anvendelsesområdet og uttrykkenes innhold.

## 5. Forts. ...: Eksempel 1:Spørsmål om matrikkelenhetstype

Til § 2

*Ny bokstav m definerer annen matrikkelenhetstype som matrikkelenhet som er som er tildelt matrikkelnummer etter tidligere regelverk, jf. matrikkellova § 5 tredje ledd, uten at vilkårene for å stå oppført som grunneiendom, anleggseiendom, eierseksjon, jordsameie eller festegrunn er til stede.*

Matrikkellova § 5, tredje ledd:

*Einingar, under dette rettar som er tildelte matrikkelnummer etter tidlegare regelverk, blir rekna som matrikkeleining og kan stå oppført i matrikkelen.*

**Spørsmål:**

- Hvordan er forslaget i § 2 å forstå i forhold til matrikkellovens § 5, tredje ledd?
- Er det en utvidet (uavgrenset) adgang til å etablere nye matrikkelenheter for hvilke som helst av bruksretter?

## 5. Forts. ...: Eksempel 2: «Hjelpelinjene»: Spørsmål om realisme i bruk av topografiske/geometriske hjelpelinjer som grenseindikasjon forankret i naturelementer som t.d. vassdrag, mot vann og sjø?

### *§ 44 a Komplettering av opplysninger om eksisterende grenser uten oppmålingsforretning*

- *(1) Kommunen kan føre inn opplysninger om eksisterende grenser basert på opplysninger fra målebrev, jordskiftekart, ferdigveikart eller liknende offentlige dokumenter som redegjør for grensen på en etterrettelig måte, så lenge*
- *det ikke er referert avtale om grensen etter matrikkellova § 19,*
- *det ikke allerede er matrikkelført oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning om grensen,*
- *Kommunen kan i **alle tilfeller** endre opplysninger om hjelpelinjer og hjelpelinjer når dette er mer dekkende for matrikkelenhetens beliggenhet og naboforhold (uthevet her).*

## 5. Forts. ... Eksempel 2 forts. ...: Lovforståelsen omkring bruken av «hjelpelinjer»

*Det vil derfor som regel være en bedre antakelse å sette hjelpelinjen midt i vassdraget enn i langs en vannkant bestemt ut fra en mer eller mindre tilfeldig vannstand. Departementet foreslår å presisere at kommunen skal kunne endre hjelpelinjer og hjelpepunkt for å kunne gi en bedre, men fortsatt omtrentlig, angivelse av enhetens form og plassering – også i tilfeller der det ikke foreligger dokumenter i form av skylddelingsbrev, målebrev, jordskiftekart, ferdigveikart eller liknende. Vi foreslår at dette skal gjøres etter samme saksbehandlingsrutiner som for dokumentbasert kvalitetsheving nevnt ovenfor, jf. matrikkelforskriften forslag til ny § 44 a.*

Innstillingen s. 34.

## 5. Forts. ... Eksempel 2 forts. ...: Lovforståelsen omkring bruken av «hjelpelinjer»

(s. 34)

- *Føring av hjelpelinjer og hjelpepunkt er i prinsippet føring av systemtekniske data. Det framgår av rundskriv H-18/15 punkt 4 at føring av hjelpelinjer og hjelpepunkt er ikke å anse som enkeltvedtak:*
- *Kommunen vil derfor med dette som begrunnelse, alltid kunne avvise krav om retting av hjelpelinjer og hjelpepunkt som innebærer at forløpet av linje eller punkt skal endres.*
- *Dersom en part har innvendinger mot føringen av en hjelpelinje, må vedkommende benytte de mulighetene som finnes for å få ført opplysninger om det faktiske grenseforløpet. Primært må dette skje ved å rekvirere oppmålingsforretning etter reglene om klargjøring av eksisterende grense, jf. matrikkellova § 17, eventuelt ved at saken tas for retten.»*
- *Føring av hjelpelinjer vil isolert sett derfor ikke kunne påklages. Departementet foreslår å ta inn en presisering om dette i matrikkelforskriften § 22.*

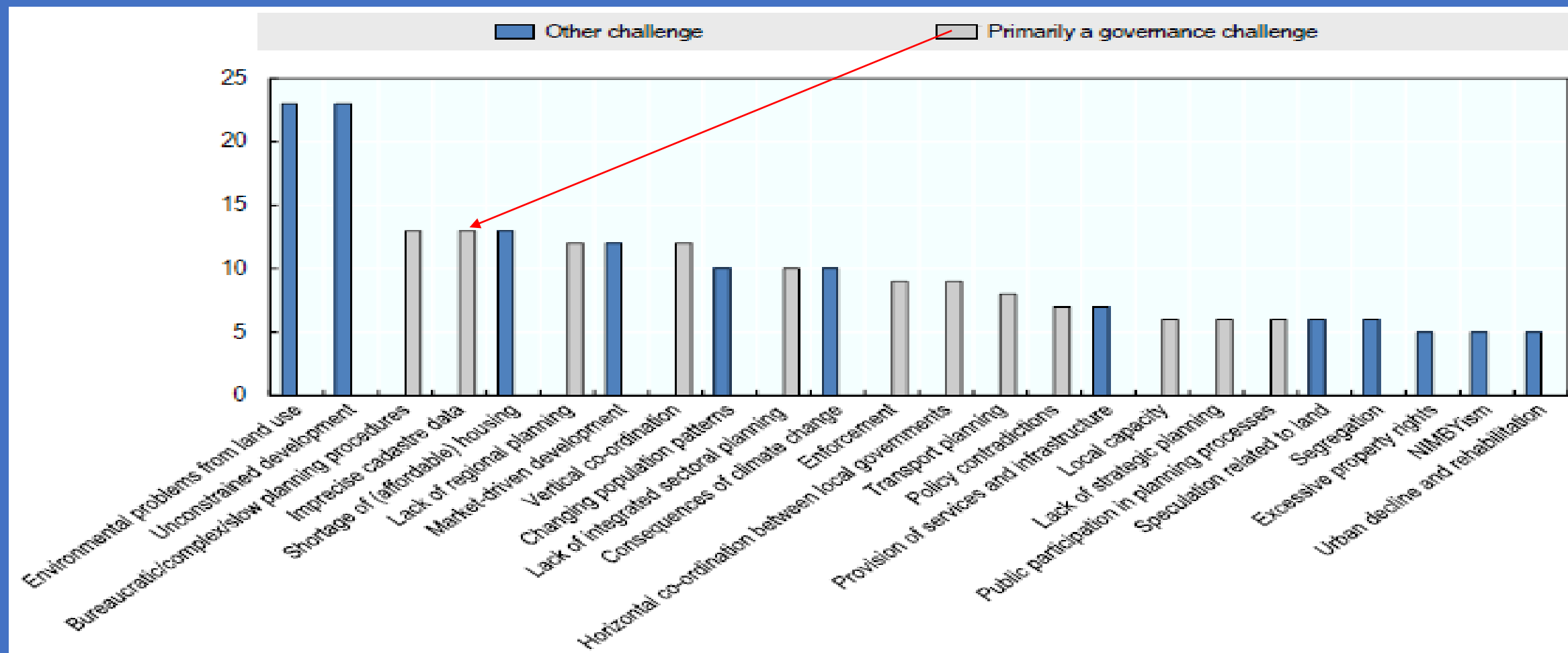
## 6. Om gebyrer og transaksjonskostnader – til berikelse for noen, men til utgifter for brukerne og kostnader for landets største fastlandsnæring og samfunnet!

Viktige momenter ved ny lovgivning/revisjon av eksisterende:

- Internasjonaliseringen av eiendoms- og byggenæringen
- Eiendomsutviklingen, eiendomsforvaltning og eiendomsdannelsen er i økende grad underlag policyer for gjenbruk av bebygde arealer med kompliserte og fragmenterte eiendomsforhold
- Både i Norge og andre sammenlignbare land er offentlige grunnerverv/ekspropriasjon på retur (den som bygger må skaffe arealer/tomt selv)
- De «store verdiene» i eiendomsutviklingen nasjonalt er avhengig av at det utføres **matrikulære arbeidsoppgaver forut for, i forbindelse med og etter byggesaksbehandlingen**
- En sterkere koordinering mellom byggesak og oppgaver som defineres av regelverket i matrikelloven vil gi en mer strømlinjet og ressursbesparende beslutningsprosess



## 6. Forts. ... Eksempel på utfordringer 1: Manglende pålitelighet i katasteret som utfordring for eiendoms-/planleggingsaktørene i OECD-landene (Kilde: OECD, 2017: Land-use planning systems in the OECD. Paris: OECD Publications.)



**6. Forts. ... Eksempel på utfordringer 2: Transaksjonskostnadene påløper av utgifter til ressursbruk for saksoppfølging over tid og nødvendige «engangsutbetalinger» for å få saken avgjort** (Kilde: etter Langlois (2005) The secret life of mundane transaction costs. Hartford: Univ. of Connecticut.)

<b>Faste systemkostnader for etablering og drift</b>	<b>Tidsavhengige kostnader</b>	<b>Mengdeavhengige kostnader</b>
Eksempel: Rettslige, organisatoriske, tekniske standarder, garanti-/sikkerhets ordninger etc.	Eksempel: Lønninger, administrasjon/drift av lån/ investeringer, utsettelse/venting etc.	Eksempel: Gebyrer, avgifter (som dokumentavgift), forsikringspremier, oppdrags-/fullmaktsinngåelser, lobbying,
Systemkostnader («government cost») for regulering og for registrering av rettigheter (eiendom/eier)	<b><i>Ordinære transaksjonskostnader som bekostes av brukere</i></b>	

## 6. Forts. ...: Eksempel 3: Koordinering av regelverket for styring av eiendomsdannelsen under gjennomføring av byggeprosjekter

### Regelverk i separat lovgivning:

- Plan- og bygningsloven
- Matrikkeloven
- Seksjoneringsloven
- Egedomsavhendingslova
- Sameieloven
- Lov um særlege råderettar over framand eigedom
- Lov om hevd
- Lov om jordskifte etc.

### Spørsmål:

- Hva er fordelene med egen lov om eiendomsdannelse som finnes i nære naboland?
- Hva er fordelene med å knytte pbl. § 20-1 m) til søknadsprosessen for byggesak og la øvrige «delesaker» behandles etter egne bestemmelser?
- Det eksisterer en form for autorisasjon for ansvarshavende i bygging, hva er fordelene med utnytte denne for søknader knyttet til eiendomsdannelsen?
- Et autorisasjonsorgan for ansvarlige må inneha realkompetanse i sakskomplekset, hvorfor ikke benytte DIBK som autorisasjonsmyndighet?

## Oppsummering

1. Trolig tilsier rådende situasjon at arbeidet med en matrikkelforskrift må/bør sluttføres innen rimelig tid.
2. Men utfra gjeldene forslags store mangler og tvetydighet bør det utarbeides en nytt forslag til forskrift som tydeliggjør hva krav til fagkompetanse for utøverne innebærer, hvordan man vil gjøre informasjonstilfanget i matrikkelen mer pålitelig, forenkle saksbehandlingen og redusere transaksjonskostnadene for eiendomsaktørene
3. Den forutsatte samfunnsutviklingen og det regelverket som forskriftsforarbeidene støtter seg på, **virker lite samtidsorientert**. Innstilling til ny forskrift bør derfor legges frem på en slik måte at dette blir påpekt overfor politiske beslutningsorganer, slik at arbeidet med en mer tidsriktig og koordinert lovgivning innenfor dette sakskomplekset vil kunne iverksettes.