

NOU

Norges offentlige utredninger **1999: 1**

Lov om eiendoms- registrering

Om et forbedret eiendomsregister og forslag til ny lov om eiendomsregistrering til erstatning for delingsloven

Utredning fra et lovutvalg oppnevnt 15. januar 1996
Avgitt til Miljøverndepartementet 25. januar 1999

Statens forvaltningstjeneste
Statens trykning

Oslo 1999

Til Miljøverndepartementet

Matrikkellovutvalget ble nedsatt av Miljøverndepartementet 15. januar 1996 for å revidere lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom av 23. juni 1978 nr. 70, og legge fram forslag til ny lov om eiendomsregistrering (matrikkelloven).

Utvalget legger med dette fram sin utredning med forslag til ny lov om eiendomsregistrering. Utredningen er enstemmig hvor ikke annet framgår.

Oslo, 25. januar 1999

Helge Onsrud

leder

Torgeir Austenå

Beate Eldrup

Einar Granum

Svein Jørgensen

Frode Mærli

Ernst Nordtveit

Hans Sevatdal

Torbjørn Træland

Tove Merete Voldbæk

Åse Prydz Tandre

Sigurd Langeland

Anders Fekjær

Laila Aslesen

Jan Syver Grimstad

Einar Hegstad

Kapittel 1

Sammensetning, mandat og arbeidsform**1.1 Innledning**

Da lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven) trådte i kraft i 1980 fikk Norge for første gang et landsdekkende regelverk med bestemmelser om merking, måling og registrering av eiendomsgrenser og eiendomsopplysninger. Det er etter hvert avdekket at delingsloven har en del svakheter og mangler, men først og fremst har den tekniske utviklingen, og endringer i samfunnet ellers, medført et behov for å oppdatere regelverket på dette området.

Etter at spørsmålet om å revidere delingsloven på ordinær måte var forelagt regjeringen, fikk Statens kartverk i 1995 i oppdrag fra Miljøverndepartementet å organisere og lede arbeidet med revisjon av delingsloven. Miljøverndepartementet uttalte i den forbindelse blant annet:

«Miljøverndepartementet har kommet til at det er mest hensiktsmessig å organisere arbeidet med revisjon av delingsloven som et prosjekt under Kartverkets ledelse. Vi tror det er riktig og rasjonelt at Kartverket bygges opp til å bli landets sentrale faglige instans for eiendomsregistrering og tilhørende spørsmål.

Vi legger da vekt på at Kartverket på sikt bør ivareta de fleste sentrale statlige funksjoner i forhold til delingsloven. Kartverket bør derfor også ha en sentral rolle i revisjonsarbeidet.»

Kartverkets forslag til revisjon av delingsloven skulle i form ligge nær opp til en odelstingsproposisjon. Det var forutsatt at forslaget skulle ut på høring før det ble utarbeidet endelig lovproposisjon. Til støtte for arbeidet i Kartverket ble det oppnevnt en referansegruppe.

Etter at arbeidet kom i gang ble det klart både for Statens kartverk og referansegruppen at arbeidet ble mer omfattende enn opprinnelig antatt. Etter drøftelser med Miljøverndepartementet, og etter anbefaling fra Justisdepartementet, ble det derfor besluttet at referansegruppen skulle fremme sitt forslag som en utredning i serien av norske offentlige utredninger (NOU). På bakgrunn av utredningen og høring av den vil departementet på vanlig måte utarbeide lovproposisjon.

Etter denne endringen gikk referansegruppen over til å være et ordinært lovutvalg. Det ble i denne forbindelse avklart at det ikke var nødvendig å gjøre noen endringer i utvalgets sammensetning eller mandat.

Med det omfang som arbeidet har fått, mener utvalget at det er mest hensiktsmessig å utarbeide en helt ny lov i stedet for å revidere delingsloven. I tråd med dette har utvalget utarbeidet et forslag til «lov om eiendomsregistrering».

1.2 Sammensetning

Referansegruppen, og senere utvalget, har hatt følgende sammensetning:

- professor dr. juris Torgeir Austenå, Norges landbrukshøgskole

- rådgiver Beate Eldrup, Miljøverndepartementet
- overingeniør Einar Granum, Statens vegvesen Akershus vegkontor
- fylkeskartsjef Liv Iversen, Statens kartverk Nord-Trøndelag
- fylkesjordskiftesjef Svein Jørgensen, Aust-Agder fylkesjordskiftekontor
- spesialkonsulent Frode Mærli, Kommunenes sentralforbund
- professor dr. juris Ernst Nordtveit, Universitetet i Bergen
- avd.dir. Helge Onsrud, Miljøverndepartementet
- professor dr. scient Hans Sevatdal, Norges landbrukshøgskole
- juridisk rådgiver Åse Prydz Tandre, Bærum kommune
- overingeniør Torbjørn Træland, Kristiansand kommune
- rådgiver Tove Merete Voldbæk, Justisdepartementet
- rådgiver Signy Volden, Kommunal- og arbeidsdepartementet

Liv Iversen fratrådte høsten 1996. Som nytt medlem ble oppnevnt fylkeskartsjef Sigurd Langeland, Statens kartverk Hordaland. Signy Volden gikk ut som ordinært medlem da referansegruppen ble gjort om til lovutvalg, men har fortsatt som rådgiver for arbeidet. Helge Onsrud er fra 1. mars 1997 ansatt som rådgiver i Statens kartverk.

Helge Onsrud har vært utvalgets leder.

Statens kartverk etablerte følgende prosjektsekretariat:

- prosjektleder Anders Fekjær, Statens kartverk
- sjefingeniør Jan Syver Grimstad, Statens kartverk
- stipendiat Einar Hegstad, Norges landbrukshøgskole
- juridisk rådgiver Laila Aslesen, Statens kartverk

I tillegg til å være utvalgets leder, har Helge Onsrud fungert som medlem av sekretariatet.

1.3 Mandat

I brev av 15. januar 1996 ga Miljøverndepartementet følgende hovedmål for revisjonen:

- Gjennomgang av hvilke objekter som skal registreres som egne registerenheter i eiendomsregisteret (GAB) og som derved vil kunne tjene som realsikkerhet for pantelån. Blant annet foretar enkelte kommuner registrering av volumer i undergrunnen uten at dette er lovregulert. Også etablering av eiendommer på «lokk» over bakkenivå må vurderes.
- Gjennomgang av forholdet mellom delingsloven og andre lover som regulerer bruksretter i fast eiendom, blant annet eierseksjonslov, tomtefeste-lov, vassdragslov og plan- og bygningslov.
- Styrking av bestemmelsene om kommunenes rapportering til eiendomsregisteret, blant annet i lys av de endringer som har skjedd mht. elektronisk grunnbok og digital eiendomskartlegging, og samfunnets behov for effektiv tilgang til eiendomsinformasjon.
- Forenkling av arbeidsoperasjoner, rapporteringsrutiner, skjemaer og lovens begrepsbruk, samt redusere unødvendige standardkrav for den praktiske gjennomføringen av sakene.
- Gjennomgang av reglene for omgjøring, retting av feil og klage, herunder forholdet til forvaltningsloven.
- Gjennomgang av den kommunale monopolsituasjon, der en vurderer om det vil være hensiktsmessig å la privat sektor utføre enkelte av tjenestene, og i så fall om det bør innføres autorisasjonskrav for de personer eller virk-

- somheter som skal forestå arbeidene etter loven. Det må også foretas en gjennomgang av forholdet mellom kommunene og blant annet Jordskifteverket og Statens vegvesen når det gjelder saker etter delingsloven.
- Det skal foretas en fullstendig gjennomgang av lovens bestemmelser, der en også vil legge vekt på å gjøre loven og forskriftene språklig og systematisk bedre og lettere tilgjengelig.

1.4 Arbeidsform

Utvalget hadde sitt første møte 1. mars 1996, og har i alt hatt 24 plenumssamlinger som gjennomgående har strukket seg over 2 dager. For øvrig er det avholdt 19 heldags gruppemøter over utvalgte temaer.

Kommunenes sentralforbund opprettet en støttegruppe med representanter fra flere kommuner, som har gitt løpende innspill til utvalget. Det er også avholdt møter mellom sekretariatet og støttegruppa for kommunerepresentantene i utvalget. En tilsvarende støttegruppe ble opprettet i Statens kartverk.

Sekretariatet og medlemmer i utvalget har orientert om arbeidet på flere lokale og regionale samlinger for kommunene og andre som arbeider på fagfeltet. Tilbakemeldinger fra disse samlingene er blitt anvendt aktivt under utforming av utredningen.

Sekretariatet har dessuten hatt møter med andre relevante interessenter, blant annet Norges Eiendomsmeglerforbund, Norges Ingeniørorganisasjon og representanter fra de kommunene som inngår i Storkommune-samarbeidet om geodata.

Siden 1997 har den til enhver tid gjeldende versjon av lovforslaget og samtlige utredninger for øvrig, vært lagt ut på Internett. Oppdatering har skjedd umiddelbart etter hvert møte i lovutvalget. Interesserte har dermed hatt åpen tilgang til utvalgets forslag. Også på dette grunnlaget er det kommet inn merknader og synspunkter som er blitt tatt opp i utvalget.

Underveis i arbeidet ble det foretatt en egen undersøkelse av behovet for eiendomsinformasjon, og i hvilken grad opplysninger bør tas inn i eiendomsregisteret (matrikkelen).

Eiendomsregistrering i andre land (kapittel 9) er utredet av utvalgets medlem, professor dr. juris Torgeir Austenå. Utvalget har vært på studietur i England. Sekretariatet har dessuten vært i Nederland og Danmark.

1.5 Utredningen – avvikende forslag, mv.

Utredningen er enstemmig, med unntak for dissens på følgende punkter:

- Tre av utvalgets medlemmer fremmer et tillegg til §4 om hvem som kan utføre oppmålingsforretninger. Disse medlemmene foreslår at det enkelte kommunestyret kan bestemme at kommunen alene eller i samarbeid med andre kommuner helt eller delvis skal forestå oppmålingsforretningene i vedkommende kommune(r), for så vidt ikke annet følger av internasjonale avtaler.
- To medlemmer foreslår en alternativ utforming av §6 om matrikkelenheter. Disse medlemmene foreslår at det skal innføres ett felles begrep for de forskjellige typene av enheter i matrikkelen, og i denne forbindelse at det skal være delingsplikt for areal som skal festes bort.
- Tre medlemmer går inn for at den lovbestemte tittelen for landmåler skal være «autorisert landmåler», mens flertallet foreslår «statsautorisert land-

- måler».
- Ett medlem foreslår en annen ordning for godkjenning av landmålere. Dette medlemmet foreslår at godkjenning av ansvarlig landmåler skal skje som ledd i godkjenning av virksomhetene som søker om bevilling for utføre oppmålingsforretninger. Dissensen er omtalt nærmere i utredningen, men uten at det er utformet forslag til alternativ lovtekst.

Enkelte medlemmer har fremmet noen særlige synspunkter, som er gjengitt på de aktuelle steder i utredningen.

Utredningen er bygd opp med sikte på at det skal være så enkelt som mulig å bearbeide lovforslaget og høringsuttalelser til endelig lovproposisjon. I del II omtales utvalgets prinsipielle forslag. I del III redegjøres det nærmere for de enkelte sakstypene. Det vises for øvrig til innholdsfortegnelsen.

Lovforslaget innebærer at det må gjøres tilpasninger i flere andre lover. I den grad det dreier seg om materielle endringer, fremmer utvalget konkrete forslag til endringer i andre lover. Når det gjelder rent tekniske endringer i andre lover, spesielt med hensyn til henvisninger, har utvalget lagt til grunn at dette tas opp i forbindelse med utarbeidelse av lovproposisjonen.

Kapittel 2

**Egen lov eller del av plan- og bygningsloven
– forholdet til signalloven**

Utvalget har vurdert om lov om eiendomsregistrering bør være egen lov, eller om den helt eller delvis bør inkorporeres i plan- og bygningsloven, slik Lovstrukturutvalget har foreslått på side 195–196 i NOU 1992:32 Bedre struktur i lovverket. Lovstrukturutvalget har i denne forbindelse også vurdert signalloven (Lov om anbringelse av signaler og merker for målearbeider av 9. juli 1923 nr. 1), og anfører følgende:

«Etter utvalgets syn er det så nær sammenheng mellom disse to lovene at en bør vurdere en sammenslåing. Den nære sammenhengen til reglene i plan- og bygningsloven bør medføre at en i denne sammenhengen også vurderer om reglene i de to lovene kan finne en naturlig plass i plan- og bygningsloven.»

Dette lovutvalget har lagt vekt på forenkling. Det er tatt sikte på å få til en brukervennlig oppbygging av selve lovteksten som tar hensyn til lovstrukturutvalgets hovedmål; nemlig å sikre at terskelen for å tilegne seg reglene blir så lav som mulig.

Utvalget er enig i at det er en kopling mellom lov om eiendomsregistrering og plan- og bygningsloven. I gjeldende lover er dette løst gjennom samordningsbestemmelser. Plan- og bygningsloven inneholder de materielle vilkårene for å få tillatelse til deling, mens delingsloven beskriver hvordan den etterfølgende kartlegging og registrering skal gjennomføres. Utvalget har ikke holdepunkter for si at samordningsbestemmelsene har bydd på problemer i forbindelse med praktisering av lovene.

I Ot. prp. nr. 50 (1977–78) om lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven) ble spørsmålet om samordning av lovene drøftet på side 9–10, og en konkluderte da at det var mest hensiktsmessig å samle bestemmelser om merking, oppmåling og registrering av eiendommer i en egen lov.

Utvalget mener at det fortsatt er mest hensiktsmessig å utforme en egen lov om eiendomsregistrering. Bestemmelsene om gjennomføring av oppmålingsforretninger, drift og føring av matrikkelen, og om godkjenning av landmålere, har lite til felles med bestemmelser i plan- og bygningsloven. Svært få av plan- og bygningslovens bestemmelser ville kunne gjøres gjeldende for oppmålingsforretninger og matrikkelføring. Dersom matrikkelloven skulle innarbeides i plan- og bygningsloven, ville den måtte få egne kapitler med det samme omfang som tatt opp i egen lov. Brukerne har bare i begrenset omfang behov for å ha felles tilgang til bestemmelser i de to lovene. Inkorporering av matrikkelloven i plan- og bygningsloven vil gjøre det vanskeligere å finne fram til disse reglene.

Utvalget fremmer derfor forslag om egen lov om eiendomsregistrering.

Samtidig med denne lovutredningen har Statens kartverk arbeidet med å revidere lov om anbringelse av signaler og merker for målearbeider av 9. juli 1923 nr. 1 (signalloven). En ny signallov vil trolig få bestemmelser som kan innpasses i lov om eiendomsregistrering, men hvor hensiktsmessig dette er vil først avklares når Miljødepartementet skal bearbeide et endelig forslag til

signallov. Utvalget tilrår derfor at spørsmålet om å samle de to lovene avklares i forbindelse med utarbeidelse av lovproposisjon.

Kapittel 3

Terminologi

3.1 Innledning

Siden delingsloven trådte i kraft i 1980 har eiendomsfaget utviklet seg mye, og det er nødvendig å modernisere terminologien. I dette lovforslaget innføres det dessuten ordninger som krever nye faguttrykk.

Parallelt med lovutredningen har Statens kartverk, i samarbeid med Rådet for teknisk terminologi, påbegynt oppdatering av en «Ordbok for kart- og oppmåling». Herunder har en egen arbeidsgruppe arbeidet med ord og uttrykk innen eiendomsfaget.

De viktigste faguttrykkene som er brukt i lovforslaget er omtalt nedenfor.

Utvalget har diskutert flere navn på den nye loven, men har blitt stående ved «lov om eiendomsregistrering». Også tinglysing omtales ofte som en form for eiendomsregistrering. Utvalget mener likevel at eiendomsregistrering er et godt samlebegrep på de oppgaver som loven i hovedsak omhandler, nemlig:

- Drift og føring av et eiendomsregister (matrikkelen).
- Merking, måling og dokumentasjon av eiendomsgrenser og andre eiendomsopplysninger.
- Godkjenning av landmålere og virksomheter som vil utføre oppmålingsforretninger.

Lov om matrikulering av fast eiendom, er drøftet som et mulig alternativ, men utvalget mener at dette er for snevert i forhold til de oppgaver loven omhandler. For å markere hva slags eiendomsregistrering loven omhandler, foreslår likevel utvalget at «matrikkelloven» brukes som kortversjon.

Oppmålingsforretning og føring av matrikkelen, på grunnlag av avholdt oppmålingsforretning, kan omtales som *matrikulære oppgaver*, men uten at dette er brukt i lovteksten.

3.2 Matrikkelen

Lovutvalget foreslår å ta i bruk igjen den gamle betegnelsen «matrikkelen» som navn på det registeret som hjemles i lovforslaget. Fram til opprettelsen av GAB-registeret ble «Norges matrikkel», som var en oversikt over alle skyldsatte eiendommer i landet, ført i protokoller i ulike departementer, sist i Landbruksdepartementet. Norges matrikkel ble siste gang utgitt i trykt versjon tidlig på 1900-tallet.

Matrikkel kommer fra latin og betyr «liste». Matrikkel brukes også i andre forbindelser, i første rekke som betegnelse for ulike eiendomsregistre, og vil lett kunne innarbeides som navn på det nye registeret. Matrikkelen skal inneholde tekstlig informasjon og kartdata i en felles database. Det foreslås at de to delene omtales som matrikkelbok og matrikkelkart. Matrikkelboka bygger på GAB-registeret, mens matrikkelkartet bygger på eksisterende digitale eiendomskart.

3.3 Matrikkelenhetene

Opplysningene i matrikkelen knyttes til *matrikkelenheter*. Loven definerer fem forskjellige typer matrikkelenheter, nemlig grunneiendom, festegrunn, eierseksjon, anleggseiendom og jordsameie. Matrikkelenhetene er nærmere definert i § 6. Enhetene er identifisert med eget *matrikkelnummer*, som består av gårdsnummer og bruksnummer, eventuelt med tillegg av festenummer eller seksjonsnummer.

Grunneiendom, festegrunn og eierseksjon er vel kjent fra delingsloven, eierseksjonsloven og GAB-registeret. Grunneiendom betegnes ofte også som «bruk» eller «bruksnummer».

Anleggseiendom innføres med dette lovforslaget som betegnelse på eiendom som opprettes over eller under grunneiendommen den deles fra. Internasjonalt omtales dette som eiendomsdannelse i strata, eller i lag. «Anleggseiendom» er hentet fra svensk lovgivning. Utvalget mener at ordet på en god måte markerer at anleggseiendom bare kan opprettes når at det skjer i forbindelse med realisering av et byggeverk eller et anlegg. Anleggseiendom vil oftest være aktuelt for et byggverk i undergrunnen.

Jordsameie er et grunnstykke der grunnen ligger i sameie, og sameiepartene hører til og inngår i andre eiendommer.

Grunneiendom kan bestå av flere adskilte arealer, *teiger*. Matrikkelkartet vil, så langt råd er, vise de enkelte teigene.

Samtidig består det som i praktiske sammenhenger regnes som én eiendom, for eksempel i forbindelse verdsetting og skattlegging, ofte av flere matrikkelenheter. Dette gjelder ikke minst landbrukseiendommer. I GAB-registeret betegnes summen av de grunneiendommer som i praktisk bruk utgjør én eiendom, som «eierenhet». I Danmark brukes begrepet «samlet fast eiendom». Lovutvalget mener at dette er et mer dekkende begrep, og foreslår at «samlet fast eiendom» tas i bruk også i Norge. *Samlet fast eiendom* skal da forstås som summen av de matrikkelenheter som til sammen utgjør det areal som i vanlig bruksmessig forstand regnes som én eiendom.

Matrikkelenhet kan omtales som *juridisk* eiendomsenhet. Teig kan omtales som *fysisk* eiendomsenhet, mens samlet fast eiendom kan omtales som *økonomisk* eiendomsenhet, uten at disse begrepene er brukt i lovteksten. Dersom matrikkelenheten ikke er oppdelt i flere teiger vil den juridiske eiendomsenheten falle sammen med den fysiske enheten. Tilsvarende vil juridisk eiendomsenhet og økonomisk eiendomsenhet ofte falle sammen. Teig og samlet fast eiendom vil ikke bli tildelt egne offisielle numre, men de skal fremgå av matrikkelen.

3.4 Matrikkelføring

Matrikkelføring er å føre opplysninger inn i matrikkelen. Det er i første rekke kommunene som skal forestå matrikkelføring, men visse andre offentlige organer kan føre bestemte opplysninger inn i matrikkelen.

Matrikulering er en spesiell type matrikkelføring, som innebærer å føre en ny (ikke tidligere matrikulert) eiendom inn i matrikkelen. En del av matrikuleringen er å tildele matrikkelnummer. *Matrikulert eiendom* er eiendom som er tildelt matrikkelnummer og registrert i matrikkelen. Motsatt er *umatrikulert eiendom* eksisterende fast eiendom som ikke er nummerert og innført i matrikkelen.

Fra gammelt av har imidlertid begrepet «matrikulert» også blitt brukt om areal og rettigheter som er inkludert i skyldverdien for eiendommene. Mange landbrukseiendommer har andel i sameie, og andelen er oftest regnet med i skyldverdien. Areal i slike jordsameier blir derfor ofte omtalt som matrikulert, selv om sameiet ikke har noe eget bruksnummer. For å unngå misforståelser foreslår utvalget begrepet *uregistrert jordsameie* om slike enheter, mens en ellers snakker om umatrikulert grunneiendom og umatrikulert festegrunn. Med matrikulert grunn forstås grunn som inngår i eller hører til en eiendom som er oppført i matrikkelen med eget matrikkelnummer. Areal i jordsameie er derfor matrikulert grunn.

Matrikkelfører er person som er godkjent til å føre inn opplysninger i matrikkelen. Kommunen omtales som lokal matrikkelmyndighet, og kan ha flere matrikkelførere.

Matrikkelbrev er utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet. Matrikkelbrevet skal inneholde en utskrift av matrikkelkartet som viser enhetens geografiske beliggenhet og utstrekning. Matrikkelbrev kan sammenliknes med målebrev etter delingsloven, men matrikkelbrev vil inneholde flere opplysninger.

3.5 Oppmålingsforretning

Utvalget foreslår *oppmålingsforretning* som betegnelse på det arbeidet som landmåler skal utføre i forbindelse med opprettelse av ny matrikkelenhet og de andre sakstypene som er omtalt i lovforslaget. Andre alternativer som har vært fremme, er i første rekke «landmålerforretning» og «matrikulær sak», men utvalget har blitt stående ved oppmålingsforretning som mest dekkende og selvforklarende, både for publikum og profesjonelle aktører. «Oppmålingsforretning» brukes allerede i en viss utstrekning. Utvalget mener at det er hensiktsmessig å bruke ordet «forretning» for å understreke at det dreier seg om et regelstyrt arbeid, og ikke en fri konsulenttjeneste.

«Oppmålingsforretning» kommer til erstatning for flere begreper i delingsloven. Delingsloven opererer både med «kartforretning», «kart- og delingsforretning» og «midlertidig forretning», som nå fanges opp av «oppmålingsforretning». «Midlertidig forretning» i delingsloven foreslås omtalt som «ikke fullført oppmålingsforretning».

Lovforslaget omtaler fire typer forretninger. Det gjelder forretning for:

- Opprettelse av ny matrikkelenhet.
- Arealoverføring (overføring av areal mellom tilgrensende eiendommer uten begrensning i arealets størrelse).
- Grensejustering (utretting eller mindre endring av eksisterende grense).
- Klarlegging av eksisterende grense.

Forretning som utføres for matrikulering av umatrikulert grunneiendom og festegrunn eller for registrering av jordsameie kommer inn under «opprettelse av ny matrikkelenhet». Det samme gjelder oppmålingsforretning for ubebygde utareal til eierseksjon.

3.6 Landmåler

Utvalget går inn for å stille bestemte faglige krav til person som utfører den enkelte oppmålingsforretning. I §4 er dette formulert slik: *Oppmålingsforret-*

ning kan bare utføres av autorisert landmåler som selv har bevilling, eller som er ansatt i privat foretak eller offentlig organ med bevilling, ...

Med «utføre» menes at landmåleren er faglig ansvarlig for resultatene. Det betyr ikke at vedkommende landmåler selv må forestå alle arbeidene. Personer under landmålerens ledelse kan forstå en rekke praktiske oppgaver, herunder merking og måling av grenser. En slik forståelse av «utføre» kan bli misforstått, men utvalget mener likevel at det er en hensiktsmessig begrepsbruk. I forbindelse med iverksetting av loven må det informeres nærmere om en rekke forhold, slik at den reelle faren for misforståelser er svært liten. Begrepet «utføre» er dessuten brukt på tilsvarende måte i annet lovverk, blant annet i lov om revisjon og revisorer.

Utvalget foreslår «landmåler» som betegnelse på den person som «utfører» oppmålingsforretning, selv om landmåler brukes i forbindelse med mange slags målearbeider som ikke har med eiendomsgrenser å gjøre. «Landmåler» er ikke noen beskyttet tittel, og det er derfor nødvendig å finne et tillegg som viser at vedkommende landmåler er godkjent for å utføre oppmålingsforretninger. Utvalget foreslår at en statlig nemnd skal gi autorisasjon til landmålere, og i tråd med dette går flertallet inn for at landmålere som er godkjent for å utføre oppmålingsforretninger får rett til å kalle seg statsautorisert landmåler. Utvalget har drøftet andre betegnelser, men har kommet til at *statsautorisert landmåler* er dekkende og mest opplysende for publikum og myndigheter.

3.7 Tillatelser etter plan- og bygningsloven

Opprettelse av ny matrikkelenhet er normalt et søknadspiktig tiltak etter plan- og bygningsloven. I henhold til §93 bokstav h) i gjeldende plan- og bygningslov, kreves det søknad og tillatelse for «deling av eiendom eller bortfeste av enhet for mer enn ti år». Utvalget mener at dette ikke er en hensiktsmessig begrepsbruk og foreslår at det endres til krav om søknad og tillatelse *«for opprettelse av ny grunneiendom, anleggseiendom eller festegrunn»*.

En må likevel regne med at ordet «delingstillatelse» fortsatt vil bli brukt som kortform der det faktisk dreier seg om å dele fra en enhet, nemlig ved opprettelse av ny grunneiendom eller anleggseiendom. Delingstillatelse kan derimot ikke brukes for tillatelse til å opprette festegrunn.

Kapittel 4

Sammendrag

4.1 Bakgrunn for lovarbeidet

Da delingsloven trådte i kraft i 1980, fikk Norge for første gang et ensartet regelverk for hele landet om nøyaktig merking, måling og registrering av eiendomsgrenser og eiendomsopplysninger. I hovedsak ble bestemmelsene i bygningsloven av 1965 om oppmåling, mv. i byer og tettsteder innført for hele landet. Kommuner som tidligere ikke hadde utført oppmåling måtte skaffe seg ny faglig kompetanse og ressurser. Forretningene utføres som kommunal myndighetsutøvelse, med ett felles gebyr som skal dekke alle kommunens oppgaver med måling, merking, og ajourføring av register og kart. Delingsloven la grunnlag for innføring av GAB-registeret.

Delingsloven har, til tross for flere lovtekniske svakheter og andre mangler, virket rimelig bra i store deler av landet. Ny måleteknikk og innføring av elektronisk databehandling for register og kart medfører et behov for å ajourføre noen bestemmelser. Men det er først og fremst den generelle utviklingen i samfunnet, og spesielt i kommunene, sammen med et økt behov for relevante og riktige eiendomsopplysninger, som har utløst behovet for å revidere delingsloven.

De viktigste grunnene for å revidere delingsloven kan oppsummeres i følgende punkter:

- Det er sterkt økende behov for relevante og riktige eiendomsopplysninger for offentlig planlegging, utbygging og forvaltning, privat byggevirksomhet, eiendomsmegling, osv. Det er betydelige mangler med hensyn til fullstendighet og kvalitet på opplysningene i dagens GAB-register, og det nasjonale eiendomsregisteret inneholder ikke kart som viser eiendommene.
- Mange mindre kommuner har forholdsvis svak kompetanse på det matrikulære området, og det synes å være et økende problem for kommunene å rekruttere personell med relevante fagkunnskaper.
- Det er store forskjeller mellom kommunene når det gjelder gebyrer for å utføre forretninger etter delingsloven. Det kommunale gebyret for å måle opp en typisk tomt for enebolig varierer fra 2 000 til 130 000 kr.
- Gebyrene for kart- og delingsforretninger er i de aller fleste kommuner basert på gjennomsnittlige kostnader. De reelle kostnadene for å måle opp en bestemt tomt kan avvike betydelig fra gebyret som kreves opp.
- Ordningen med opprettelse av nye eiendommer på grunnlag av midlertidige forretninger, der grensene først på et senere tidspunkt måles inn og kartfestes, brukes fortsatt i betydelig grad, og i noen kommuner er det uforholdsmessig lang ventetid for å få utført kart- og delingsforretninger.
- Det har på noen områder utviklet seg en praksis som ikke er hjemlet i delingsloven. Det gjelder i første rekke opprettelse av eiendommer i undergrunnen, og at enkel grensejustering brukes til å overføre store arealer mellom tilstøtende eiendommer.
- Delingsloven dekker ikke utviklingen innen måleteknikk, EDB-baserte registre og kartdatabaser, selv om dette først og fremst er en mangel ved forskriftene.
- Gjeldende delingslov har betydelige lovtekniske mangler. Det er ønskelig

- å få en lov som er lettere tilgjengelig, og som bruker entydige begreper.
- Det er behov for å vurdere om det fortsatt er hensiktsmessig at kart- og delingsforretninger utføres som myndighetsutøvelse. Et klarere skille mellom tjenesteproduksjon og myndighetsutøvelse på det matrikulære området åpner for mer fleksible ordninger, hvor andre enn kommunen eventuelt kan utføre tjenstedelen.
 - Det er behov for å se på ordningene på det matrikulære området i lys av de nylig vedtatte lovendringene for byggesaker. Det er i denne forbindelse behov for å vurdere om opprettelse av nye eiendommer og endring av grenser i større grad enn hittil bør baseres på forhåndskonferanse eller rammetillatelse, der den endelige godkjenning knyttes til en ferdig utført forretning. Det er også behov for å se på om grenser, veglinjer, byggelinjer og andre elementer i en reguleringsplan bør kunne plasseres i terrenget (stikkes ut) i en samlet operasjon.
 - Det er videre behov for å se på om publikum får tilfredsstillende service med dagen ordninger. Mange land har en privat landmålerbransje som yter et bredt sett av tjenester innen eiendomsfag, landmåling og kartlegging, til private og offentlige myndigheter. Det er ønskelig å få vurdert om det er nyttig å etablere et slikt servicetilbud også i Norge. Det er særlig nødvendig å vurdere tiltak for å få ned ventetider, og om det i større grad bør betales for det hver enkelt forretning faktisk koster. Det bør vurderes om individuelle prising kan bidra til mer effektiv bruk av personell og andre ressurser, ved at det settes fokus på arbeidsmetoder, krav til målenøyaktighet, osv.

Lovutvalget (i utgangspunktet en rådgivende referansegruppe) ble oppnevnt av Miljøverndepartementet 15. januar 1996. Mandatet er gjengitt i kapittel 1.3. Statens kartverk har vært sekretariat for arbeidet. Utvalget har hatt bred kontakt med berørte brukergrupper, blant annet har ulike versjoner av lovforslaget og utredningen vært tilgjengelig for alle på Internett.

Med det omfang arbeidet har fått fremmer utvalget forslag om en helt ny lov i stedet for å revidere delingsloven. Utvalget går inn for at loven skal hete «lov om eiendomsregistrering», med kortform «matrikkelloven».

4.2 Utvalgets viktigste forslag

4.2.1 Forslag som gjelder organisering

Innføring av skille mellom myndighetsutøvelse og tjenesteproduksjon

Lovforslaget innfører et klart skille mellom myndighetsutøvelse og tjenesteproduksjon. Utvalget foreslår at oppmålingsforretning skal utføres som tjenesteproduksjon, mens matrikkelføring fortsatt skal være myndighetsutøvelse. Lovforslaget berører ikke kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven om oppretting av matrikkelenhet, som fortsatt vil være myndighetsutøvelse. Utvalget mener at et skille mellom myndighet og tjeneste bedre vil klargjøre forholdet mellom kommunens rett til å bestemme i detalj hvor nye grenser skal gå, og grunneiers handlingsrom. Landmåler som utfører oppmålingsforretning tillegges ingen form for myndighetsutøvelse. De elementer av egentlig myndighetsutøvelse som ligger i delingslovens bestyrerfunksjon, foreslås i sin helhet flyttet over til kommunen.

Skillet mellom tjenesteproduksjon og myndighetsutøvelse får betydning for klagesystemet. Utvalget foreslår at de vedtak som kommunen fatter i til-

knytning til matrikkelføring regnes som enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Fylkesmannen opprettholdes som klageorgan på kommunens vedtak. Eventuelle klager på landmåler må behandles som forbrukerklage og behandles av forbruker- eller prismyndigheter.

Skillet får betydning for betaling for henholdsvis oppmålingsforretning og matrikkelføring. Utvalget foreslår ingen bestemte regler om betaling for oppmålingsforretninger. Prisene bør dannes på basis av konkurranse, og slik at prisen reflekterer det det koster å få utført den enkelte forretning. Utvalget mener at dette vil føre til riktigere priser og et jevnere prisnivå over landet. Utvalget mener dessuten at konkurranse og fri prisdannelse vil stimulere til at det fokuseres på effektive arbeidsmetoder og løsninger tilpasset forholdene på stedet. Flertallet antar at lovforslaget innebærer at oppmålingsforretninger generelt ikke vil bli dyrere enn nå. I forhold til dagens system, med i hovedsak faste gebyrsatser, vil noen sakstyper trolig bli dyrere, mens andre forretninger blir billigere. Utvalget foreslår at kommunen selv fastsetter gebyr for matrikkelføring, men begrenset oppad til et nivå som departementet fastsetter i forskrift.

Kommunene skal føre matrikkelen

Utvalget foreslår at kommunene skal føre matrikkelen, som en videreføring av arbeidet med å rapportere til GAB-registeret og føring av eiendomskart. Andre myndigheter kan registrere opplysninger i matrikkelen når det er bestemt i lov eller godkjent av Statens kartverk.

Oppmålingsforretning skal utføres av faglig ansvarlig landmåler

Det foreslås at oppmålingsforretninger skal «utføres» av landmåler. Dette er ikke til hinder for at ulike deler av forretningene kan foretas av andre enn landmåleren. Arbeidet skal imidlertid være utført under faglig ledelse av landmåler, som står ansvarlig for forretningen. I hvilken grad landmåleren må gå inn i detaljene i den enkelte sak, beror på sakens kompleksitet og art. Landmåleren kan arbeide alene i eget foretak, eller være ansatt i privat foretak eller offentlig organ.

Krav om autorisasjon og bevilling

For å sikre tilfredsstillende kvalitet på forretningene, foreslår utvalget at oppmålingsforretninger bare kan utføres av private foretak og offentlige organer som har fått bevilling. For å få bevilling må arbeidet med oppmålingsforretninger i vedkommende virksomhet ledes av autorisert landmåler. Kompetansekravene fører til at kommunens kontroll av oppmålingsforretningene ikke skal være inngående. Systemet som foreslås her er også en tilpassing til bestemmelser om saksbehandling, dokumentasjon og kontroll i byggesaker.

For å bli autorisert må landmåler ha avlagt godkjent eksamen og ha to års relevant praksis. For å sikre en fleksibel overgang fra dagens situasjon, foreslås det at utøvere med tilfredsstillende praksis og grunnkunnskaper kan få tidsbegrenset autorisasjon basert på at de avlegger ordinær eksamen innen et fastsatt antall år. Landmålere med fulle kvalifikasjoner får rett til å bruke tittelen «statsautorisert landmåler». Tre av utvalgets medlemmer foreslår at tittelen skal være «autorisert landmåler». Ett utvalgsmedlem støtter ikke innføring av en generell autorisasjonsordning, men foreslår at kvaliteten på oppmålings-

forretninger sikres ved at det som ledd i bevillingsordningen kreves at faglige ledere oppfyller de kvalifikasjonskrav som utvalget har foreslått.

Det foreslås at både private foretak og offentlige organer kan få bevilling til å utføre oppmålingsforretninger, og at grunneier selv velger hvilken landmåler han eller hun vil engasjere. Kommuner som ønsker det kan fortsette å utføre forretninger, men flertallet i utvalget foreslår at grunneier skal kunne velge å bruke privat landmåler. Tre av utvalgets medlemmer foreslår at kommunen skal kunne bestemme at bare den skal utføre forretninger i vedkommende kommune. Utvalget foreslår at kommunene og Statens vegvesen kan få tidsbegrenset dispensasjon fra kravet om å ha autorisert landmåler. Private foretak skal ha ansvarsforsikring.

Det foreslås at bevilling og autorisasjon skal gis av en sentral statlig nemnd med medlemmer oppnevnt av departementet. Klage på nemndas avgjørelser skal gå til en særskilt klagenemnd.

Utvikling av en privat landmålerbransje i Norge

Utvalget legger vekt på at det gis mulighet for å etablere en privat landmålerbransje med oppgaver på det matrikulære området, også i Norge. I tillegg til å utføre oppgaver etter matrikkelloven, bør autoriserte landmålere ha kompetanse til å utføre andre oppgaver med tilknytning til eiendom, areal, kartlegging og landmåling. Utvalget mener at dette vil være en hensiktsmessig konsulenttjeneste for grunneiere i spørsmål som har med grenser, naboforhold, arealplanlegging og eiendomsutvikling å gjøre. Tilsvarende tjenester er aktuelt overfor kommuner og andre offentlige etater som ikke finner det hensiktsmessig å ansette egne landmålere. Utvalget fremmer ikke forslag om at grunneier må søke profesjonell bistand for å fremme søknad om delingstillatelse, men antar at det vil utvikle seg en praksis der landmåler engasjeres allerede i søkerfasen for å avklare spørsmål som må være avklart før kommunen kan gi tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Statlig matrikkelmyndighet

Statens kartverk foreslås som sentral matrikkelmyndighet. Samlet sett skal Kartverket og kommunene utgjøre et produksjonssfellesskap. Kartverket skal drive matrikkelen, men lovforslaget åpner for desentraliserte dataløsninger dersom disse inngår i en enhetlig nasjonal løsning. Kartverket skal dessuten føre tilsyn med matrikkelføring og landmåling, og veilede kommunene i føring av matrikkelen og praktisering av loven.

Klargjøring av forholdet til Jordskifteverket

Lovforslaget tydeliggjør funksjonsdelingen mellom forretning etter matrikkelloven og oppgaver som Jordskifteverket utfører. Likeledes innføres ordninger for rapportering til matrikkelen om jordskiftesaker, og for grenser som fastsettes av de ordinære domstoler.

4.2.2 Forslag om et forbedret eiendomsregister

Matrikkelen som parallell til grunnboka

Utvalget foreslår at det opprettes et nytt nasjonalt, enhetlig eiendomsregister. Registeret forutsettes å bygge på GAB og eksisterende digitale eiendomskart

(DEK) i kommunene og i Statens kartverk. Det nasjonale registeret skal altså omfatte et elektronisk kart som viser beliggenhet, størrelse og form på den enkelte eiendom. Forslaget gjeninnfører «matrikkelen» som betegnelse for eiendomsregisteret. Den verbale delen av matrikkelen, som avløser dagens GAB, kalles «matrikelbok», mens kartdelen kalles «matrikelkart». Matrikkelen skal være homogen og søkbar på tvers av kommunegrenser.

En sentral målsetting har vært å utforme matrikkelen som parallell til grunnboka, slik at de to registrene til sammen danner hovedbestanddeler i et nasjonalt eiendomsinformasjons-system. Den elektroniske grunnboka skal primært inneholde opplysninger som får rettsvern gjennom tinglysing. Matrikkelen skal ha informasjon om fysiske forhold og andre opplysninger som bør anmerkes og gjøres tilgjengelig i et register, og som det ikke er nødvendig eller mulig å tinglyse. Matrikkelen får imidlertid ikke rettslig troverdighet på linje med grunnboka. Utvalget foreslår at offentlige pålegg som gjelder bruk av grunn og bygninger skal registreres i matrikkelen. I tillegg til grunnboka skal matrikkelen «spille sammen» med andre relevante offentlige registre.

Utvalget har i denne forbindelse sett behovet for å registrere informasjon om hvilke rettslige bindende planer etter plan- og bygningsloven som gjelder for den enkelte eiendom. Utvalget har imidlertid kommet til at realisering av et planregister er en så omfattende sak at det bør tas opp som et eget prosjekt. På sikt bør planregister, matrikkelen og grunnboka utgjøre kjernen i det nasjonale eiendomsinformasjons-systemet.

Ny matrikkelenhet skal regnes som opprettet ved innføring i matrikkelen. Dette innebærer at enheten ikke uten videre kan tas ut av matrikkelen når den først er ført inn. Eiendommen eksisterer som en fysisk enhet fra det øyeblikk den er matrikulert. En grunneiendom som er matrikulert kan normalt bare «slettes» fra matrikkelen ved sammenføring.

Etablering av eiendommer over og under jordoverflaten

Lovforslaget angir uttømmende hvilke objekter som kan opprettes som egne matrikkelenheter. I tillegg til de enheter som i dag er registret i GAB, dvs. grunneiendommer, festegrunner og eierseksjoner, hjemler lovforslaget at jordsameie og anleggseiendom skal kunne innføres i matrikkelen med eget matrikelnummer. To av utvalgets medlemmer fremmer et avvikende forslag når det gjelder betegnelsen på matrikkelenheter.

«Anleggseiendom» kan opprettes for «volum» som ligger over eller under jordoverflaten. Anleggseiendom kan bare opprettes når det foreligger byggetillatelse for det byggeverk eller et anlegg som det kreves opprettet egen eiendom for. Den mest vanlige anleggseiendommen vil være et volum i undergrunnen, for eksempel en lagerhall eller et parkeringsanlegg, men anleggseiendom kan også opprettes for byggverk på «lokk» over bakkenivå. Fast anlegg på sjøgrunn utenfor privat eiendomsrett kan også opprettes som anleggseiendom. Eiendomsrett til anleggseiendom har samme rettslige stilling som eiendomsrett til grunneiendom.

Registrering av jordsameier

Jordsameie, som er en spesiell type realsameie der andelene i sameiet inngår i de eiendommer som har andel i sameiet, kan også registreres som egen matrikkelenhet. Et jordsameie kan ikke pantsettes særskilt, eller omsettes for seg.

4.2.3 Forslag som gjelder gjennomføring av oppmålingsforretninger

Et utvidet innhold i oppmålingsforretninger

Oppmålingsforretning inneholder flere nye oppgaver i forhold til forretning etter delingsloven. Landmåler skal nå også avklare rettighetsforhold, og bistå partene med å utforme nødvendige avtaler og dokumenter for tinglysning som kreves i denne sammenheng. Gjeldende delingslov beskriver på en detaljert måte hvordan bestyrer skal forholde seg under avholdelse av kartforretninger. Det nye lovforslaget er atskillig mindre detaljert. Landmåler skal gjennomføre forretningen med utgangspunkt i kravene til dokumentasjon. Forretningen avsluttes med fremsettelse av krav om matrikkelføring. Landmåler er ansvarlig for eventuelle feil og mangler ved forretningen, også etter at opplysningene er lagt inn i matrikkelen. Parter som lider tap må eventuelt saksøke landmåler.

Klarere regler om oppmålingsforretning for festegrunn og eierseksjoner

Bestemmelsene i matrikkeloven om festegrunn samordnes med tomtefesteloven. Det innføres plikt til å holde oppmålingsforretning for, og til å matrikulere areal for feste av tomt til bolig, fritidshus eller næringsbygg. Det innføres frivillig adgang til å matrikulere leie av grunn til annet formål dersom leieavtalen har en varighet på 10 år eller mer. Loven forutsettes utfylt med forskrifter som fastsetter differensierte krav til måling og merking, avhengig av festeforholdets omfang og karakter.

Registrering av eierseksjoner som egne enheter i GAB, foreslås videreført i matrikkelen. Eierseksjonsloven åpner for at ubebygde uteareal kan inngå som del av eierseksjoner. Utvalget foreslår at grenser for slikt ubebygde uteareal skal fremgå av matrikkelkartet, og at det derfor alltid skal holdes oppmålingsforretning for slike grenser.

Areal- og verdigrense for grensejustering

Det innføres faste kriterier for hvor stort areal som kan overføres ved enkel grensejustering. Arealet kan ikke være større enn 5% av noen av de berørte eiendommene, og verdien kan ikke overstige halve grunnbeløpet i folketrygden. Areal- og verdigrensene er innført for å sikre at det ikke gjennomføres endringer som i urimelig grad kan ramme panthavere, andre rettighetshavere, eller som kan komme i strid med reguleringsmessige forhold. Grensejustering skal bare registreres i matrikkelen.

Arealoverføring som ny sakstype

Det foreslås en ny sakstype for overføring av større arealer mellom tilstøtende eiendommer, kalt arealoverføring. For arealoverføring må det innhentes tillatelse fra kommunen og andre offentlige myndigheter som for deling, mens de etterfølgende prosessene blir enklere fordi det ikke skal opprettes noen ny matrikkelenhet. Arealoverføring skal tinglyses. Alternativet til arealoverføring er en mer omstendelig prosess med delingstillatelse, opprettelse av ny matrikkelenhet, tinglysning av ny matrikkelenhet, overskjøting, og til slutt sammenføring. Grunnnavståelse til offentlig veg og jernbane skal kunne foregå som arealoverføring, men uten at det er plikt til å tinglyse slik arealoverføring.

Klarlegging av merke- og måleplikten

Det foreslås å klargjøre plikten til måling og merking av grenser for nye matrikkelenheter. I utgangspunktet skal alle grenser for en ny eiendom klarlegges og dokumenteres i forretningen. Det foreslås videre at adgangen til å kreve oppmålingsforretning eller sammenføring som ledd i behandling av byggesaker utvides. Ordningen med at grunneiere selv kan friske opp eksisterende grense, herunder sette ned nye grensemerker i grensa, videreføres. For å anmerke slik oppfrisking i matrikkelen må partene dokumentere at det dreier seg om en eksisterende grense, og avtale om oppfrisking kan ikke tinglyses uten at kommunen har attestert for at det dreier seg som en eksisterende grense.

Gjennomføring av oppmålingsforretning på basis av rammetillatelse

Utvalget antar det vil utvikle seg en praksis der oppmålingsforretning i stor grad avholdes på grunnlag av forhåndskonferanse eller rammetillatelse fra kommunen. Her ligger det et potensiale for en betydelig rasjonalisering, blant annet ved at grenser kan stikkes ut som en del av arbeidet med å plassere veger, byggelinjer, og andre elementer i en reguleringsplan. Når oppmålingsforretning gjennomføres på grunnlag av retningslinjer gitt i en rammetillatelse, innebærer det at kommunens endelige godkjenning av de nye grensene blir gitt i forbindelse med matrikkelføringen.

Det kan generelt ligge til rette for at delingssøknader i større grad baseres på ferdig utført oppmålingsforretning. De praktiske rutiner for effektiv samordning av søknad om deling etter plan- og bygningsloven, og gjennomføring av oppmålingsforretning, må avklares og beskrives nærmere før matrikkeloven iverksettes.

4.2.4 Forslag som gjelder lovstruktur, mv.

Utvalget har lagt stor vekt på å utforme et lovforslag som er brukervennlig, med en pedagogisk oppbygging, og med klare, entydige begreper. Utvalget har vurdert å inkorporere matrikkeloven i plan- og bygningsloven, men mener at det er mest hensiktsmessig å utforme en egen lov.

4.3 Konsekvenser av lovforslaget

Utvalget mener at lovforslaget har begrensede økonomiske og administrative konsekvenser. Det er en viss fare for at enkelte kommuner kan miste grunnlaget for å ha egen landmålerkompetanse dersom private landmålere overtar oppmålingsforretningene. Det kan i så fall gå ut over evnen til å utføre andre kart- og landmålingsoppgaver i kommunen med eget personale. Det kan også ramme matrikkelføringen. På den annen side kan etablering av private landmålerforetak bidra til å dekke behovet for kompetanse og kapasitet på steder der kommunen selv ikke klarer, eller finner det hensiktsmessig å ansette egne fagfolk. Omstilling som følge av at det åpnes for private landmålere vil under en hver omstendighet gå over så lang tid at det ikke synes å være stor fare for oppsigelser i kommunene. Det foreslås også fleksible overgangsordninger slik at kommuner kan fortsette å utføre forretninger. Utvalget legger til grunn at kommunene i alle fall tar ansvaret for å opprettholde egen landmålervirksomhet inntil det er etablert et tilfredsstillende privat tjenestetilbud.

Matrikkelføring er langt på veg en videreføring av gjeldende rutiner i forhold til GAB og eksisterende eiendomskart. Behovet for opplæring i nye føringsrutiner kan dekkes av forholdsvis kortvarige kurs. Innføring av matrikkelen innebærer at eksisterende lokale datasystemer må tilpasses for utveksling av data mellom kommunene og staten. Utvalget legger til grunn at dette i hovedsak kan realiseres med etablerte standarder for datautveksling.

Utvikling og iverksetting av matrikkelen i Statens kartverk vil koste betydelige beløp, men det alt vesentlig av dette ville i alle fall påløpe for å gjennomføre nødvendig oppgradering av datasystemet for GAB og for digitale eiendomskart. Utvalget antar at merkostnadene for å utvikle matrikkelen ikke overstiger 15 millioner kr. Kartverket må styrke egen kompetanse og kapasitet på det matrikulære området, blant annet for å kunne gi adekvat opplæring og veiledning til kommunene. Dette kan anslås til 5–8 årsverk ut over dagen nivå. Utvalget antar at Kartverkets utgifter i betydelig grad vil bli kompensert ved økte inntekter fra salg av data.

Utvalget mener at lovforslaget ikke får vesentlige distriktsmessige konsekvenser. Arbeidet med oppmålingsforretninger og matrikkelføring skal fortsatt skje lokalt. Utvalget mener at det ikke er noen stor fare for at arbeidsplasser blir sentralisert.

Utvalget mener at lovforslaget ikke reiser nye spørsmål i forhold til personvern, ut over de som i alle fall må tas opp med Datatilsynet for driften av GAB.

Lovforslaget reiser ikke spesielle problemer i forhold til EØS-avtalen.

Utvalget legger vekt på at publikum og profesjonelle brukere på privat og offentlig sektor vil få langt bedre tilgang til eiendomsinformasjon når matrikkelen er realisert. Gode eiendomsdata er av stor betydning for arbeidet med arealplanlegging, arealforvaltning og oppfølging av bestemmelser om arealbruk. På lengre sikt vil antallet grensetvister bli redusert.

Kapittel 5

Generelt om samfunnets behov for eiendomsinformasjon**5.1 Innledning**

Disposisjonsretten over arealressurser har fra de tidligste tider vært en av de mest sentrale rettigheter i et samfunn. Denne retten ga blant annet grunnlag for bolig, livsopphold og status.

At fast eiendom var objekt for interesser av ulik og til dels konkurrerende art, skapte behov for *informasjon* om slike goder og om rettighetene til dem. Det offentlige hadde behov for informasjon om eiendommer og eierforhold for å kunne foreta en rimelig fordeling av felles byrder, mens det i den private sektor var omsetning av faste eiendommer som først skapte behovet for informasjon.

Samfunnsutviklingen de siste årene, med økende kompleksitet i arealutnyttning og transaksjoner i fast eiendom, har økt behovet for bedre informasjon om eiendomsenheter og om rettighetene til dem.

God informasjon om fast eiendom kommer både den offentlige og den private sektor til gode. Det offentliges behov som eiendomsbesitter vil for eksempel være sammenfallende med de privates behov som eiendomsbesitter. Nedfor er imidlertid behovene plassert i den sektoren der de etter utvalgets vurdering gjør seg mest gjeldende. Utvalget forsøker her, ut fra en helt *generell* betraktning, å beskrive de mest sentrale behovene. Oversikten er ikke uttømmende.

Hvilken informasjon som konkret bør ligge i matrikkelen vurderes i kapittel 11 om datainnholdet i matrikkelen, mens spørsmålet om hvilke enheter som skal være bærere av denne informasjonen drøftes i kapittel 10 om enheter i matrikkelen.

5.1.1 Privat sektor*Færre tvister og mindre arbeid for rettsvesenet*

Det oppstår ofte konflikter om grenser mellom eiendommer og rettigheter til grunnen. Dette gjelder konflikter mellom enkeltindivider i den private sektor såvel som konflikter mellom enkeltindivider og den offentlige sektor. Mange av disse sakene må bringes inn for domstolene. Samfunnet har derfor mye å tjene på å få i stand gode registre hva angår grenser og rettigheter til grunnen, for derved å fjerne kilder til konflikt, kostnader og ulemper.

Lettere og mer kostnadseffektive transaksjoner

Uten pålitelig informasjon om rettighetstilstanden vil transaksjoner (kjøp, pantsettelse osv.) i eiendom ofte bli både kostbare, tidkrevende og usikre. Det er normalt nødvendig å fastslå om den som anser seg som eier eller bruksrettshaver, faktisk har en legal rett til å gjøre avtaler om eiendommen. Dette er enkelte ganger en komplisert prosess, og i land som mangler gode registre er det vanlig å bruke eksperter for å finne ut av rettighetsforholdene. Kostna-

dene med dette kan bli betydelige. Med gode registre vil dette unngås, samtidig som det blir mulig å bruke enklere overføringsrutiner for eiendomsrett til fast eiendom.

Økte investeringer

Gode registre gir sikkerhet og beskyttelse for de som har rettigheter i fast eiendom. At rettigheter i fast eiendom blir registrert på en systematisk måte, kan i sin tur være med på å stimulere til investeringer av arbeid og kapital i fast eiendom og følgelig påvirke den økonomiske veksten. Dette er en svært viktig faktor som vi stadig får demonstrert, særlig i Øst-Europa og enkelte utviklingsland, der rettighetsforholdene ofte er uklare. Undersøkelser i Peru har vist at investeringene har økt med opptil 900% etter at rettighetsforholdene for fast eiendom ble registrert.

Bedre finansieringsmuligheter

Uten likvider er det ikke mulig å foreta omfattende investeringer. Lån mot pant i fast eiendom er den mest vanlige og betydningsfulle måte å fremskaffe likvide midler på. For å få finansiert investeringer er det derfor viktig å ha gode registre. Dette gir kreditorene bedre grunnlag til å bedømme aktuelle eiendommer som sikkerhet for lån.

5.1.2 Offentlig sektor

Planlegging og forvaltning

Det fokuseres stadig sterkere på arealene som en nøkkelressurs for produksjon av matvarer, for en bærekraftig forvaltning av skog og utmark, for bevaring av biologisk mangfold, sikring av tilgang til friområder og friluftsliv, bevaring av kulturlandskapet, mv. Samtidig er mange av de viktigste arealene utsatt for et sterkt press med henblikk på utbygging. Et resultat av dette er at konfliktene mellom utbygging og vern øker i omfang og antall. Dette medfører større krav til de som skal forvalte arealene. Forvaltningsinstitusjoner innen ulike sektorer og på ulike geografiske nivå blir stadig mer avhengig av pålitelig informasjon om arealtilstand og arealbruk. Nyttens er avhengig av at den informasjonen som finnes er lett tilgjengelig. I mange land har det vært vanlig praksis å etablere særskilte registre for den enkelte sektor, uten at informasjon i en sektor samordnes med andre sektorer.

Ved å samordne informasjonen vil samfunnet få et langt bedre hjelpemiddel, samtidig som det blir mindre dobbeltarbeid. Den enkelte sektor vil kunne stå ansvarlig for å holde sin spesialinformasjon oppdatert.

Gjennomføring av politikk, planer og prosjekter

Store og små utbyggingsprosjekter krever eiendomsinformasjon. Det samme gjør generelle utviklingsplaner av typen jordpolitikk og jordreformer. I slike tilfeller er også kart over eiendommene nødvendig. Erfaringer tilsier at selv om det er vedtatt slike planer, er det vanskelig å håndheve dem med mindre presis informasjon om eiendomsforholdene er tilgjengelig.

Bedre styring og kontroll

For å kunne videreutvikle arealpolitikken er det nødvendig å ha kunnskap om arealbruksutviklingen, og å vite i hvilken grad nasjonale mål og retningslinjer følges opp i praksis. Gjennom slik kunnskap kan nye tiltak og virkemidler vurderes, dersom utviklingen ikke går i ønsket retning. Det er også behov for aggregert kunnskap om de arealinngrep som har foregått.

I noen arealkategorier er det spesielt viktig å følge utviklingen nøye; for eksempel i strandsonen, byer og tettsteder, sammenhengende naturområder, områder som har stor verdi ut fra landskapsbildet, områder som ikke bør røres av hensyn til det biologiske mangfold, områder som har stor verdi for matproduksjon. Ellers er mange arealinngrep isolert sett små og skjer «bit for bit» over et lengre tidsrom, og det er vanskelig å skaffe seg et helhetlig bilde av omfanget på endringene uten å ty til arealdokumentasjon.

Det er desuten mulig å knytte bestemte kontrollrutiner til registreringer av grunnen; kontroll med oppstykking av grunnen, kontroll med at forenskrevne bygningsforbedringer er foretatt, at overdragelser følger gjeldende regler, at priser ikke overskrider bestemte nivå, osv.

Skattlegging

Eiendomsdata er et viktig grunnlag for skattlegging av eiendommer. Tilstrekkelig og lett tilgjengelig informasjon medfører en rekke fordeler.

For det første øker det de offentlige inntektene, gjennom at skattedekningen blir fullstendig. Erfaringer fra en rekke land tilsier at dersom en ikke opererer med et fullstendig system, kan tapene på grunn av dette bli betydelige.

For det andre fører tilstrekkelig informasjon til et mer rettferdig skattesystem, samt at det gir borgerne innsyn og mulighet til kontroll. Uten gode data om grenser og flateinnhold, blir det vanskelig å bestemme rettferdige skatter. Skattleggingen blir i så fall mere skjønnsmessig, og faren for forskjellsbehandling øker.

For det tredje blir skattleggingssystemet mer effektivt. Informasjon om eiendommer og deres respektive rettighetshavere letter skatteinnkrevningen.

Kart

Kart er en verdifull del av et eiendomsregister. Informasjon om størrelse, form, beliggenhet og naboskap vises best på kart. Kartet har også en viktig funksjon som inngangsnøkkel til annen informasjon. I en EDB-basert løsning vil en bruker ofte søke seg fram til informasjon ved å *peke* på eiendommer i kartet.

Eiendomskart foreligger vanligvis i større målestokk enn 1:10 000. Erfaringer viser at så snart slike kart er tilgjengelige, vil de kunne brukes til en rekke ulike formål. Slike kart vil særlig være nyttige og fleksible verktøy hvis de er digitaliserte og inneholder forskjellig informasjon i ulike lag. Med et slikt system er det lett å variere målestokk og innhold i kartet, og ajourføringen blir enklere. Undersøkelser viser at etterspørselen etter slike produkter i industrialiserte land er så høy at nytten langt overstiger kostnadene.

5.2 Eiendomsinformasjon og transaksjonskostnader

Aktører i offentlig og privat sektor har behov for eiendomsinformasjon i en rekke sammenhenger. Det kan spørres om ikke aktører i privat sektor klarer å skaffe seg den informasjonen de trenger på egen hånd, hvorfor skal det være en samlet offentlig oppgave? Og hvorfor kan ikke ulike grener av offentlig sektor sørge for seg?

I denne sammenheng vil innsikt i *institusjonelle forhold* kunne gi en bedre forståelse av hva dette dreier seg om. Utvalgets utgangspunkt er at lovgivning omkring eiendomsregistrering er en viktig del av de institusjonelle rammer som får eiendomsretten til å fungere.

Tradisjonelle økonomiske modeller bygger på en rekke forutsetninger. En av disse er at aktører som driver med transaksjoner i fast eiendom skaffer seg full informasjon uten at det koster dem noe, og at resultatet blir en effektiv allokering av ressursene. En forutsetter på sett og vis at det finnes et perfekt og kostnadsfritt informasjonssystem. Selv om slike modeller er kraftfulle analyseverktøy, er flere av forutsetningene de bygger på urealistiske. Her vil vi særlig dra fram informasjonskostnader som del av de mer generelle *transaksjonskostnadene*. Dette er kostnader som springer ut av det å samhandle med andre mennesker.

Transaksjonskostnadene består for det første av *målekostnader*, dvs. kostnader ved å måle egenskaper ved det godet transaksjonen gjelder. I tradisjonelle økonomiske modeller elimineres disse kostnadene gjennom forutsetningen om at objektene er identiske. Denne forutsetningen er uholdbar for transaksjoner med fast eiendom. Det som kjennetegner fast eiendom er at objektene er unike for en rekke forskjellige egenskaper, så som beliggenhet, størrelse, lys, helning, produksjon, osv. Verdien for en aktør ligger i visse egenskaper ved objektet. Dette betyr at det koster å måle egenskapene, og å definere og måle de rettene som blir overført.

Foruten målekostnader vil transaksjonskostnadene for transaksjoner i fast eiendom bestå av *tryggingskostnader*. Dette er kostnader med å trygge rettene. Disse påvirkes av måleproblemet. Så lenge forutsetningen om at det er enkelt og greit å måle egenskaper ved objekter opprettholdes, ville det også være nokså enkelt og billig å lage system som sikrer gjennomføringen av slike transaksjoner.

Det er sammenheng mellom institusjoner og transaksjonskostnader. Med institusjon i denne sammenheng menes samfunnets spilleregler for handlinger og atferd ved samhandling mellom aktører. Dette kan være regler av ulike slag, deriblant juridiske regler som for eksempel lover, forskrifter, rettspraksis og kontrakter, men det kan også være kulturelt betingede rammer for atferd. Institusjonene legger bånd på aktørene, som får den enkelte til å handle annerledes enn han ville gjort ut fra den helt frie, individuelle motiveringen. Institusjoner former derfor mellommenneskelige handlinger og utgjør rammevilkårene for transaksjoner med goder.

Gode institusjoner gjør blant annet tolkingen av virkeligheten enklere, ved at usikkerheten reduseres. Effekten av dette er at målekostnader og tryggingskostnader reduseres. Mangel på gode institusjoner vil kunne hindre komplekse transaksjoner, fordi transaksjonskostnadene kan bli så store at transaksjoner ikke kommer i stand.

Etter hvert som det har vokst fram spesialiserte og sofistikerte eieformer i fast eiendom, er det blitt stadig viktigere med gode institusjoner som gjør det

mulig å foreta kompliserte transaksjoner. Gode institusjoner er derfor en nøkkelfaktor for den økonomiske utviklingen for transaksjoner i fast eiendom.

Også internasjonalt, og i bistandssammenheng fokuseres det i økende grad på fordeling og sikring av eiendomsrett som en forutsetning for bærekraftig utvikling og økonomisk vekst. Verdensbanken og Den Europeiske Unionen bruker betydelige midler på å støtte utvikling av institusjoner på eiendomsområdet, som basis for privatisering av eiendomsrett, og som grunnlag for finansiering med pant i fast eiendom. I Stortingsmelding nr. 19 (1995–96) om norsk bistandspolitikk understreker regjeringen blant annet betydningen av «*eiendomslovgivning med regelverk og systemer for eiendomsregistrering og pantelån*» som et viktig ledd for utvikling av lokalt næringsliv.

Mancur Olson, en av USA's ledende økonomer og professor ved University of Maryland, pekte på følgende i artikkelen «*Landenes økonomiske vekst – en gåte?*», Aftenposten den 6. januar 1997:

«Virkelig store fremskritt kan ikke frembringes ved hjelp av ukoordinerte individuelle handlinger. De kan bare frembringes der det finnes institusjoner som på en upartisk måte sikrer at kontrakter blir respektert og eiendomsrett trygget. Dette er de sosiale institusjonelle imperativer som former de incentiver – de sporer og impulser – som enkeltmennesket møter. Det er incentivenes struktur som i det store og hele avgjør hvordan de økonomiske resultatene blir. Følgelig er det beste et samfunn kan gjøre for å øke velstanden, å opptre klokt når det treffer sine valg om institusjoner.»

Lov om eiendomsregistrering vil sammen med lov om tinglysing utgjøre den viktigste delen av det institusjonelle rammeverket omkring informasjon om fast eiendom, og vil dermed ha mye å si for transaksjoner, bruk og regulering av arealressurser. Det er derfor viktig at det gjennom denne lovgivningen legges til rette for et godt eiendomsinformasjonssystem. De dramatiske endringene i Øst-Europa, med overgang fra kollektive rettigheter til privat og individuell eiendomsrett, men med manglende utvikling av slike institusjoner, har demonstrert hvor viktig dette er.

5.3 Behovet for å kunne sammenstille informasjon fra flere registre

Delingsloven har medvirket til å legge grunnlag for en omfattende registrering av viktig informasjon, til bruk både i den offentlige og private sektor, gjennom etablering og føring av GAB-registeret. Men GAB dekker bare en del av behovet for tilgang til eiendomsinformasjon. Mange brukere har behov for data fra andre registre, og det er verken realistisk eller hensiktsmessig å samle all eiendomsinformasjon i ett register. En revisjon av delingsloven må derfor gjøres med utgangspunkt i at loven bare regulerer en del av en større helhet av registre med eiendomsinformasjon, og det må legges vekt på at opplysninger fra flere registre kan settes sammen og formidles til brukerne på en hensiktsmessig måte. I dette bildet står tinglysingsregisteret (grunnboka) og matrikkelen sentralt.

Internasjonalt omtales helheten av offentlige eiendomsregistre som spiller sammen i et organisert system ofte som «kataster». Den internasjonale landmålerorganisasjonen (FIG) har gitt følgende beskrivelse av innholdet i et klassisk kataster:

- Eiendomsregister, med identifikasjon av eiendommene, og opplysninger om viktige egenskaper ved disse.

- Rettighetsregister, som gir opplysninger om hjemmelsforhold og heftelser vedrørende fast eiendom.
- Kart, som viser eiendomsgrenser og andre fysiske forhold.
- Verdi og takstdata, blant annet for skatteformål.

Med norske ord består et kataster ofte av grunnbok, matrikkel med kart, og skatteregister over fast eiendom. Det er ikke innarbeidet noe begrep for denne helheten i Norge. Utvalget mener det er viktig å få innarbeidet et slikt begrep og har valgt å bruke ordet «*eiendomsinformasjons-systemet*». «Kataster» ville vært et alternativ, men det er ukjent hos oss, og brukes i noe forskjellig betydning internasjonalt.

Utvalget mener at kjernen i et norsk eiendomsinformasjons-system vil bestå av matrikkelen og grunnboka, eventuelt med tillegg av planregister. Til denne kjernen kan det mer eller mindre permanent knyttes andre registre. Mange kommuner og sektormyndigheter vil ha behov for egne registre i tillegg til det som dekkes av grunnbok og matrikkel.

Innenfor helheten er det en sentral oppgave for matrikkelen å angi alle offisielle betegnelser for matrikkelenheter, bygninger og leiligheter og offisielle adresser. Matrikkelen vil dessuten inneholde en rekke opplysninger som mange brukere har behov for, og som det ikke er hensiktsmessig å registrere i grunnboka, i andre statlige registre, eller bare lokalt i kommunen.

Utvalget mener at matrikkelen må omfatte kart over eiendommene.

Selv om matrikkelen vil være sammensatt av en kartdel og en registerdel, forutsetter utvalget at matrikkelen skal fremstå som ett register der kartdelen er fullt integrert med annen informasjon. Gjør man et oppslag på en matrikkelenhet i matrikkelen, må det være mulig å finne ut hvilke arealer på kartet som svarer til denne enheten. Tilsvarende må det være mulig å «peke» på kartet og få fram de opplysningene i matrikkelen som hører til dette arealet.

Utvalget mener at funksjonsdelingen mellom matrikkelen og grunnboka må gjøres tydeligere. Grunnbokas hovedoppgave bør være å registrere opplysninger om hjemmelsforhold og heftelser vedrørende fast eiendom. Grunnboka må være et rettighetsregister, der det er rettsvernfunksjonen som skal ivaretas. Matrikkelen bør på sin side inneholde opplysninger som ikke trenger rettsvern gjennom tinglysning. Mange brukere har behov for opplysninger om offentlige pålegg og restriksjoner som gjelder grunn og bygninger, som er sikret rettsvern gjennom alminnelig lovgivning, og hvor matrikkelen vil dekke behovet for publisitet. En slik funksjonsdeling mellom grunnbok og matrikkel er i tråd med tilrådingene i NOU 1982: 17 om ny tinglysningslov.

Stortinget vedtok i 1994 at informasjon fra den elektroniske grunnboka (EG) og GAB skulle samordnes, slik at brukere innen offentlig og privat sektor kunne få presentert landsdekkende eiendomsinformasjon på en mest mulig økonomisk og brukervennlig måte. Fra årsskiftet 1994/95 er det laget et felles system for avgivelse av data fra de to registrene, med betegnelsen EDR (Eiendomsregisteret).

Utvalget legger til grunn at offentlige og private aktører også i fremtiden vil etterspørre en samlet tilgang på grunnboka og matrikkelen, og mener at enhver systemløsning må legge til rette for dette.

Det kan tenkes flere modeller for systemløsning:

1. Ingen særskilt samordning utover det at justis- og miljøsektoren samarbeider om systemutvikling, som legger til rette for at sammenstilling av informasjon kan foretas av konkurrerende distributører og brukerne selv.
2. Et felles databasesystem for grunnboka og matrikkelen.

3. Et samordnet system for avgivelse etter modell av dagens EDR.

Når det gjelder modell 1 har utvalget liten tro på at sammenstilling av data kan gjøres på brukernivå på en forsvarlig måte, selv om justis- og miljøsektoren skulle kunne klare å utarbeide likeartete rutiner for søking i de respektive databaser. Det er neppe økonomi i at flere distributører skal utvikle konkurrerende avgivelsessystemer, og rasjonalisering av statens samlede oppgaver med hensyn til registrering av eiendomsinformasjon er neppe mulig med en slik løsning.

Modell 2 vil systemteknisk sett skape et omfattende og komplisert system.

Utvalget mener det er mest hensiktsmessig å bygge videre på dagens EDR-løsning, dvs. modell 3. Dette foreslås også i rapporten «Krav til fremtidig tinglysningssystem», avgitt i 1998 av en arbeidsgruppe nedsatt av Justisdepartementet.

Det overordnede informasjonsperspektivet som utvalget har lagt til grunn nedfeller seg i lovforslagets formålsbestemmelse (§1). Der heter det blant annet at:

«Loven har til formål å sikre at det blir ført et ensartet, pålitelig og landsomfattende register (matrikkelen) over faste eiendommer med tilhørende opplysninger»

Utvalget legger vekt på at det skal være en ensartet registrering av faste eiendommer i hele landet. Med dette mener utvalget at matrikkelen skal fremstå som et nasjonalt ensartet register, som holder samme standard for hele landet. Matrikkelen skal fremstå som en sømløs database, hvor informasjon kan hentes på tvers av kommunegrensene.

Det er også viktig å sikre at relevante databaser kan «spille sammen» i et samordnet eiendomsinformasjons-system. Dette er i tråd med St. meld. nr. 29 (1996–97) om regional planlegging og arealpolitikk hvor det understrekes at:

«Det gjenstår i dag mye arbeid før samfunnet kan trekke nytteverdien og rasjonaliseringsgevinstene ut av de sett av arealdata som foreligger. Det er gjennom en årrekke samlet inn store mengder flatedekkende arealdata, men registreringene og kunnskapsoppbygging som er gjort er spredt på mange forvaltere, og når ikke alltid lett frem til andre brukere. En viktig oppgave de nærmeste årene blir å skape en enhetlig og standardisert basis av geografiske data og et lagrings- og distribusjonssystem for disse, slik at tilgjengeligheten til geografiske data blir bedre for brukerne.»

I denne sammenheng er det viktig at databaser med informasjon om eiendommer og bygninger bruker de identifikasjonsnumre (matrikkelnummer, adresser, bygningsnummer og leilighetsnummer) som er angitt i matrikkelen.

Matrikkelen må inneholde så god informasjon at private og offentlige aktører kan basere seg på registeropplysningene som et viktig hjelpemiddel i sin oppgaveløsning. Tiltak for å sikre kvalitet på informasjonen er et sentralt ledd i arbeidet med revisjon av delingsloven.

5.4 Oppsummering

- Innen privat sektor er eiendomsinformasjon viktig blant annet for å få færre tvister, mindre arbeid for rettsvesenet, lettere og mere kostnadseffektive transaksjoner om fast eiendom, økte investeringer og bedre finan-

- sieringsmuligheter.
- Innen offentlig sektor er eiendomsinformasjon viktig blant annet for planlegging, utbygging og forvaltning, gjennomføring av politikk, styring, kontroll og skattlegging.
 - Mange brukere har behov for eiendomsinformasjon fra flere kilder. Det må legges til rette for at data fra disse kildene kan sammenstilles og formidles på en hensiktsmessig måte til brukerne.
 - Det fremtidige norske eiendomsinformasjons-systemet bør bygge på matrikkelen og grunnboka som kjerne. Også i fremtiden må det tilbys en samlet tilgang på grunnboka og matrikkelen, slik Eiendomsregisteret gjør i dag. Det må legges til rette for at denne kjernen kan spille sammen med andre registre på statlig og kommunalt nivå.
 - Funksjonsdelingen mellom grunnboka og matrikkelen må tydeliggjøres. Grunnboka bør rendyrkes som et rettighetsregister, mens matrikkelen bør inneholde informasjon som ikke trenger det rettsvernet som tinglysing gir.
 - Matrikkelen må utformes slik at informasjonen blir lett tilgjengelig for publikum.

Kapittel 6

Historisk utvikling i Norge

Her gis en kortfattet framstilling av lovgivning og eiendomsregistrering før 1978. Emnet er grundig utredet i følgende litteratur:

- H. Juvkam: *Matrikkelen og Matrikkelens vedlikehold*, 1954,
- T. Austenå: "Informasjon om fast eiendom. Trekk i utviklingen fra «Matrikkel» til LIS" i festskrift til Sjur Brækhus 1988,
- H. Sevattal: «Jord og matrikkel». Artikkel i *Studier i økonomisk historie og politikk*, 1990.

Eiendomsregistrering i Norge i ulike former går svært langt tilbake. De tidligste oversiktene skulle først og fremst gi grunnlag for utskrivning og innkreving av skatt. Allerede i Magnus Lagabøters landslov av 1274 omtales fast eiendom som skattegrunnlag, og en antar at det ble ført lokale opptegnelser over eiendommene slik at kongens menn kunne holde orden på innkreving av skatt og andre ytelser.

I 1665 ble det bestemt at det skulle etableres et standardisert register over grunneiendommer på landet, der skatteskylda var den sentrale informasjonen. I forbindelse med revisjonen av skatteverdiene i perioden 1818–38 ble det etablert en ny landsomfattende matrikkel. «Norges matrikkel» ble ført helt fram til innføring av GAB-registeret 1980. Ajourføringen lå imidlertid langt etter, og Norges matrikkelen ble derfor ikke brukt som ledd i etableringen av GAB-registeret.

Grunnboka har vært det primære eiendomsregisteret i vårt århundre. Da eget grunnboksblad for hver eiendom ble innført i 1848, ble opplysninger om den enkelte enhet samlet på ett blad.

Skatteverdiene ble fastsatt på ulike måter. Mark og øre som angivelse av skylda, ble innført ved den siste landsomfattende revisjon av skatteverdiene i perioden 1863–83. Fram til 1830 ble statsskatt skrevet ut på grunnlag av skyldverdiene, og først i 1886 ble kommuneskatten lagt om til å bli beregnet på grunnlag av inntekt og formue. Etter 1886 fikk skyldverdiene mindre betydning, men helt fram til delingsloven trådte i kraft i 1980 var fastsetting av skyldverdi et sentralt element ved deling av eiendommer på landet. Skyldverdiene, særlig de fra før 1838 har fremdeles betydning for å fastsette en eiendoms andel i sameie, felles jakt og lignende, når annet delingstall ikke er angitt.

Selv om skyldverdien ble lagt til grunn for utlegging av skatt, ble arealer i stor grad omsatt eller overdratt uten medvirkning fra det offentlige og uten registrering. Det var derfor lenge betydelige uoverensstemmelser mellom eiendommene slik de var ført opp i matriklene, og deres fysiske utstrekning i marka. Fra 1764 kunne ikke skjøte bli tinglyst uten at det var foretatt en fysisk eiendomsdeling, men det tok likevel lang tid før dette ble gjennomført fullt ut i praksis.

I og med at skatteverdien var det sentrale formål for å føre oversikt over eiendommer, ble det lagt langt mindre vekt på å beskrive eiendoms grensene. Allerede i 1805 hadde imidlertid riksstyret satt i gang en økonomisk oppmåling av landet for å få et sikrere grunnlag for en ny matrikkel.

Etter atskillelsen fra Danmark ble imidlertid oppmålingen stoppet, dels fordi den falt for dyr og dels fordi folk mange steder var imot kartleggingen, som de så på som et inngrep i den private eiendomsretten. Dessuten var en i

sterk tvil om kartleggingen kunne være til nytte for fastsetting av skatteverdiene.

Først i 1960-årene ble kartleggingen gjenopptatt som et nasjonalt program, med etableringen av økonomisk kartverk for alt produktivt areal under tregrensa. Drivkraften for dette arbeidet var ikke minst bestemmelser i bygningsloven av 1965 om at alle kommuner skulle lage generalplaner, og at det skulle etableres et jordbruksregister. I de første åra ble bare eiendommer over 5 dekar utenfor tettbygd strøk registrert i økonomisk kartverk. Det har ikke vært mulig å lokalisere alle eiendoms grensene, og et betydelig antall eiendommer, først og fremst på landet, er fremdeles ikke vist i noe kartverk.

Samtidig med dette programmet ble det igangsatt en landsomfattende reovering og fortetting av fastpunktnett med etablering av fysiske bolter i terrenget som utgangspunkt for nøyaktig stedfesting av grensepunkter i kartkoordinater. Nettet har hatt stor betydning for gjennomføring av delingslovens krav om innmåling av eiendoms grenser.

Dessuten har den fotogrammetriske metoden som ble brukt for konstruksjon av økonomiske kart, gjort det mulig å måle inn grenser i utmark til en akseptabel kostnad.

Helt til delingsloven trådte i kraft i 1980 ble eiendomsdeling på landet gjennomført som skylddeling av tre lekfolk (skylddelingsmenn), oppnevnt av lensmannen. Nye grenser ble merket i marka, men bare skissemessig opptegnet og beskrevet. Ordningen med lekfolk til å utføre skylddelinger er hovedgrunnen til at vi har flere grensetvister i Norge enn i land vi vanligvis sammenlikner oss med. Finnmark har inntil 1980 hatt et eget system.

Byene har lenge hatt en annen ordening enn landkommunene. Reglene for eiendomsregistrering i byene var etablert ved reskripter og kongelige resolusjoner. Disse ble etter hvert videreført i bygningslovgivningen som kom omkring 1830 og var spesiallover for den enkelte by. Reglene ble tatt i bruk i Oslo 1828, Bergen og Trondheim 1830. Lovene hadde blant annet krav om grensekart i stor målestokk over alle grunneiendommer innenfor byenes grenser, og bestemmelser om et kart. Bygningsloven av 1924 hadde regler om oppmålingsforretning som vilkår for bebyggelse, og plikt til oppmåling ved overføring av eiendomsrett og bortfeste av grunn. For øvrig ble det lagt stor vekt på måling og registrering av byeieendommer som betingelse for rettsvern ved eiendomsoverdragelse. Ved bygningsloven av 1965 ble det innført måleplikt i tettbygd strøk. Kommunene kunne ved vedtekt innføre måleplikten også utenfor tettbygd strøk, og denne adgangen ble benyttet i stor utstrekning.

Ved matrikkelrevisjonen 1863–83 ble det nåværende nummersystem med gårdsnummer og bruksnummer innført for eiendommer på landet. Inntil 1980 kunne byene fastsette sitt eget nummersystem for eiendommer. Det mest vanlige var at gatenavn og husnummer også ble brukt som betegnelse for eiendommene, men det fantes også andre nummersystemer med rodeinndeling og fortløpende nummerering og bruk av bokstaver.

Generelt kan det sies at eiendomsregistrering og eiendoms kartlegging i de større byene i Norge lenge har vært på nivå med resten av Europa, mens Norge fram til 1980 stort sett var alene i Europa om å ha en ordening der eiendommer på landet ble beskrevet av lekfolk uten oppmåling og kartfesting.

Dagens system for tinglysning av informasjon om fast eiendom, med grunnboka som det sentrale elementet, har utviklet seg fra tingbøkene som ble ført lokalt i det enkelte tinglag. Tinglysningsloven har sikret en systematisk registrering av juridisk viktige opplysninger om eiendommene, slik som hjemmels-

haver, bruksretter og pantelån. Med unntak for noen av de største byene, var derfor grunnbøkene det eneste brukbare grunnlag for etablering av et moderne eiendomsregister slik dette ble realisert gjennom GAB-registeret fra 1976 og fremover. Grunnbøkene ble lenge ført som manuelle protokoller, men i 1988 besluttet Stortinget å føre grunnbøkene som et elektronisk dataregister. Omleggingen til en EDB-basert grunnbok ble fullført i 1993, og fra da av er Elektronisk grunnbok (EG) Norges offisielle grunnbok. I 1994 besluttet Stortinget at grunnboka og GAB skulle samordnes slik at opplysningene kunne formidles under ett til brukerne. Dette er realisert under navnet «Eiendomsregisteret», forkortet til EDR.

Kapittel 7

Delingsloven av 1978

Med delingsloven av 1978 ble det for første gang innført en felles lov for hele landet for måling, merking og registrering av eiendommer. På sentralt nivå ble ansvaret for å forvalte delingsloven lagt til Miljøverndepartementet, som allerede ved opprettelsen i 1973 hadde fått hovedansvaret for kartlegging og oppmåling i Norge.

I stor grad ble de ordninger som gjaldt for byene gjort gjeldende for alle kommuner. Alle kommuner fikk ansvar for å utføre kart- og delingsforretninger, med krav om grensemerking og nøyaktig innmåling av grenser. Kommunene måtte etablere oppmålingsmyndighet, men etter revisjon av kommune-loven i 1995 står kommunene fritt når det gjelder hvordan de vil organisere arbeidene etter delingsloven. To eller flere kommuner kan også ha samarbeid om felles oppgaveløsning innenfor delingsloven. Denne muligheten er i svært liten grad benyttet.

Kommunen kan overlate til andre å utføre kart- og delingsforretninger på sine vegne. Saker som gjelder grunn til riks- og fylkesveg er etter avtale blitt overlatt til Statens vegvesen. Kommunene kan også leie inn konsulenter til å utføre forretningene. I 1997 ble ca. 2% av forretningene, dvs. ca. 500 forretninger utført av innleid konsulenthjelp.

Arbeidet med å etablere et moderne EDB-basert eiendomsregister, GAB-registeret, ble startet i 1976, men ble lovmessig forankret i delingsloven. Kommunene er pålagt å rapportere til GAB-registeret. Statens kartverk er ansvarlig for driften av registeret. G står for grunneiendom, A for adresse og B for bygning.

GAB-registeret inneholder nå opplysninger om 2,4 millioner grunneiendommer, festetomter og eierseksjoner, ca. 3,2 millioner bygninger og alle offisielt tildelte adresser. 370 kommuner er i 1998 knyttet on-line til den sentrale databasen. Resten av kommunene rapporterer til registeret ved bruk av skjema, og benytter papirutskrifter til saksbehandling. GAB-registeret har blitt et viktig hjelpemiddel i kommunal og annen offentlig saksbehandling. Registeret er også i økende grad tatt i bruk av banker og andre private virksomheter som har behov for eiendomsinformasjon. I Stortingsmelding nr. 45 (1995–96) om boligtaksering og prinsipper for boligbeskatning, er det lagt til grunn at GAB-registeret skal levere informasjon om bygninger og arealer som skattetakstene skal beregnes på grunnlag av.

Innholdet i GAB-registeret er imidlertid ikke komplett, og ettersom bruken av GAB-registeret har økt, har kravene til kvalitet og fullstendighet blitt større.

Kommunene skal rapportere opplysninger om nye eiendommer, bygninger og adresser til GAB-registeret. Delingsloven mangler imidlertid klare bestemmelser om kvalitetssikring av opplysningene. Noen større kommuner har også egne lokale eiendomsregistre, og delingsloven inneholder ikke regler som regulerer forholdet mellom det nasjonale registeret og kommunale databaser.

Driften av GAB-registeret finansieres av Statens kartverk. Av de totale kostnadene i 1998 på 38 millioner kr ble 20 millioner dekket over statsbudsjettet, mens inntektene fra salg av informasjon utgjorde ca. 18 millioner kr.

I forbindelse med behandlingen av statsbudsjettet for 1995 besluttet Stortinget at GAB-registeret og den elektroniske grunnboka skulle samordnes slik at brukerne kan få felles tilgang til opplysninger i begge databasene. Denne tjenesten ble etablert fra 1. januar 1995, og administreres av Norsk Eiendomsinformasjon AS, som er et statlig aksjeselskap under Justisdepartementet.

Som ledd i etablering av GAB-registeret ble det landsmatrikulære nummersystemet med bruk av gårds- og bruksnummer innført i alle kommuner i løpet av 1980-årene. Gårds- og bruksnummer ble også innført i Finnmark, og for nummerering av blant annet grunn i allmenninger og offentlig veggrunn. Nummerreformen har vært et nødvendig grunnlag for å innføre et moderne eiendomsregister og elektronisk grunnbok.

Delingsloven slår fast at kommunene som ledd i alle kart- og delingsforretninger skal lage et målebrev som viser grensene for den enkelte eiendom. Så sant det er mulig skal grensepunktene måles inn med geografiske koordinater i det nasjonale systemet, slik at grensene kan legges inn på standard kart, og rekonstrueres dersom grensemerkene skulle komme bort. I det alt vesentlige er kravet til merking og innmåling etterlevd, og det er ingen tvil om at dette vil bidra til at det ikke senere oppstår tvist om eiendomsgrensene. I perioden er det også utarbeidet en norm for utforming av grensemerker i aluminium.

Delingsloven har ikke bestemmelser om føring av sammenhengende eiendomskart. På det tidspunkt delingsloven ble utformet fant en det teknisk og økonomisk umulig å pålegge kommunene å etablere sammenhengende eiendomskartverk. I forskriftene til delingsloven er det imidlertid fastsatt at grenser og registernummer skal legges inn på kommunens tekniske hovedkartverk.

Siden 1980 er det laget gode eiendomskart for de aller fleste tettsteder, og mange kommuner har tatt i bruk elektroniske kart. Utenfor tettstedene legges grensene inn på økonomisk kartverk i målestokk 1:5000.

Eiendomsinformasjonen i økonomisk kartverket er av svært varierende kvalitet. Kommunale eiendomskart for tettbygde områder er nok gjennomgående noe mer fullstendige, men i deler av landet er så mye som 20–30% av eiendommene ikke vist på noe kart. Statens kartverk har startet arbeidet med å bygge sammen kommunale eiendomskart og data i økonomisk kartverk til et sammenhengende digitalt eiendomskartverk. I 1998 er ca. 60% av i alt 30 000 kartblad digitalisert, men kvaliteten på informasjonen om eiendomsgrensene er fremdeles svært varierende.

I omtrent halvparten av landets kommuner utgjør arbeidet etter delingsloven under ett årsverk. I ytterligere ca. 100 kommuner utgjør arbeidet under to årsverk. I og med at ansvaret for oppgaver etter delingsloven ble lagt til kommunene, fant en det ikke realistisk å sette bestemte krav til utdanning og kompetanse til de personene som utfører forretningene. I forskriftene er det imidlertid sagt at bestyrer av kart- og oppmålingsforretninger må ha kjennskap til offentlig forvaltning, eiendomsrettslige bestemmelser og oppmåling. Videre heter det i forskriftene at minstekravet til oppmålingsfaglig utdanning bør være ingeniørhøgskole, to- eller treårig linje for bygg og anlegg, eller tilsvarende kunnskaper ervervet på annen måte eller gjennom praksis. I mange store og mellomstore kommuner ledes arbeidet av personer med relevant høyere utdanning. Kompetansenivået varierer imidlertid en god del. Delingsloven stiller heller ingen bestemte kompetansekrav til innleid bestyrer.

Delingsloven fokuserer på den rent tekniske dokumentasjonen av grenser, mens klarlegging og opprydding i bruksretter ikke inngår som en obliga-

torisk del av forretningene. Dette medfører at det ikke i ønsket grad ryddes opp i grunnboka.

I sum har kommunene de siste årene utført omlag 25000 forretninger hvert år. Antallet varierer med svingninger i bygge- og eiendomsmarkedet. Ventetiden på å få utført forretninger varierer en god del. De fleste kommuner utfører forretningene innen 2–6 måneder etter at kravet har kommet inn, men det er rapportert om så lange ventetider som 4 år.

For å hindre lange ventetider i perioder med høyt aktivitetsnivå, eller når det haster med å komme i gang med en byggesak og få et pantegrunnlag, kan kommunen etablere nye eiendommer ved bruk av midlertidig forretning. Eiendommen etableres og får eget grunnboksblad uten at grensene er ferdig innmålt og kartlagt. Endelig innmåling og utarbeidelse av målebrev skal skje innen 3 år etter at den midlertidige forretningen ble utført. Midlertidig forretning kan også brukes der det er hensiktsmessig å utsette endelig merking og innmåling til tomta er ferdig opparbeidet.

Ordningen med midlertidig forretning har vært mye brukt, og noen kommuner har hatt problemer med å overholde 3-års fristen for fullføring. Det er rapportert om grensetvister som følge av at grenser ikke har blitt endelig fastlagt før flere år etter at eiendommen er etablert.

I noen kommuner har det utviklet seg en praksis med å fradele eiendommer i undergrunnen. Dette er ikke regulert i delingsloven, og kommunene følger noe ulik praksis for gjennomføring av slike saker. Miljøverndepartementet har uttalt at slik lagvis eiendomsdeling ikke er tillatt etter gjeldende lov.

Etter delingsloven kan kommunene få dekket sine kostnader gjennom gebyrer, begrenset oppad til selvkost. Gebyret fastsettes av kommunen. Det er store variasjoner i gebyrene fra kommune til kommune. Laveste registrerte gebyrsats for oppmåling av en vanlig villatomt på 750 kvm i 1995 er ca. 2000 kr, mens høyeste gebyr for samme type forretning ligger nær 13000 kr.

Vanligvis er gebyrsatsene basert på tomtestørrelse, og gebyret reflekterer derfor ikke hva det faktisk koster å måle opp den enkelte eiendom. Gebyrinntekter for tomtedefelt har i betydelig grad «subsidiert» oppmåling av enkelttomter.

Fylkesmannen er klageorgan for saker etter delingsloven. I perioden 1980–92 ble det bare registrert 230 klagesaker som kom til behandling hos fylkesmennene.

Delingsloven har virket i snart 20 år og bidratt til en mer ensartet oppmåling, kartfesting og registrering av nye eiendommer. Det er likevel en del mangler ved delingsloven. Behovet for revisjon er nærmere omtalt i kapittel 8. Det er ellers redegjort for gjeldende bestemmelser i tilknytning til de enkelte problemstillinger og endringsforslag som drøftes i denne utredningen.

Kapittel 8

Behovet for revisjon

8.1 Innledning

I drøftelsen av delingsloven er det nødvendig å sondre mellom behovet for å reparere mangler i gjeldende lov og praktisering, og ønsket om en mer gjennomgripende revisjon, der en blant annet trekker inn spørsmål om effektivisering, kostnader, service til grunneiere, hva som bør være offentlige oppgaver, og hva som eventuelt kan løses av privat sektor. Det ligger i mandatet at utvalget skal ha en bred tilnærming.

Utvalget har vurdert behovet for endringer sett fra flere ståsted. Grunneiere, utbyggere og andre med behov for å få utført oppmåling har krav på god service, og «riktige» priser. Kommunene har behov for riktige registre for sin egen oppgaveløsning, og for å betjene publikum på en god måte, og de skal ha dekket sine kostnader. Eiendomsmeglere, finansinstitusjoner, planleggere i privat og offentlig virksomhet, og mange andre, har behov for enkel og effektiv tilgang til relevant eiendomsinformasjon. Statistisk sentralbyrå, skattemyndighetene og landbruksmyndighetene skal få tilgang til de eiendomsdata de trenger for sin oppgaveløsning.

Det har vært et hovedspørsmål for utvalget om det er tilstrekkelig å «flikke på» delingsloven og forskriftene, eller om det er behov for en mer gjennomgripende revisjon. Utvalget har undersøkt og drøftet hvordan gjeldende regelverk fungerer, herunder om arbeidet med kartforretninger og med føring av register og kart er hensiktsmessig organisert.

Utvalget har konstatert at loven hittil har fungert tilfredsstillende i mange kommuner. Det er imidlertid betydelige variasjoner når det gjelder service til grunneiere, og når det gjelder kvalitet på forretningene og på register og kart. Samtidig innebærer den alminnelige samfunnsutviklingen at nåværende regelverk og registreringssystem generelt er satt under press.

Utvalget er enig om at det er nødvendig å revidere en rekke bestemmelser. Det bør legges til rette for organisasjonsmodeller som er bedre tilpasset forholdene i den enkelte kommune, og som sikrer god service til publikum i hele landet. Utvalget har kommet til at det er behov for en mer gjennomgripende revisjon, og at det er mest hensiktsmessig å fremme dette som forslag til ny lov.

Med begrunnelse i at organisasjonsmodellen i delingsloven har fungert bra i mange kommuner, fremmer et mindretall på tre av utvalgets medlemmer et forslag om at den enkelte kommune skal kunne vedta å beholde dagens organisasjonsmodell. Dissensen er begrunnet i kapittel 14.9.

8.2 Mangler i gjeldende lov og praksis

Ved innføringen av delingsloven fikk Norge for første gang en lov om eiendomsregistrering som gjaldt i hele landet. Delingsloven representerte et stort framskritt når det gjaldt å heve kvaliteten på oppmåling og dokumentasjon av eiendomsgrenser. En må anta at delingsloven har bidratt til at det blir færre grensetvister.

Kvaliteten på det arbeidet som utføres i kommunene varierer likevel mye. Mange mindre kommuner har vansker med å sikre seg nødvendig fagkompetanse, spesielt i kommuner der arbeider etter delingsloven utgjør mindre enn ett årsverk.

Ventetiden for å få utført kart- og delingsforretninger variere mye. Mange kommuner har etter hvert kommet ned på rimelige ventetider på få uker, mens det i andre kommuner kan ta flere måneder eller år for å få utført en kart- og delingsforretning. Utvalget mener at det er behov for å se på løsninger som kan gi god og rask service til grunneiere og andre som ønsker å få utført oppmåling.

Midlertidig forretning, der grensene først blir merket og oppmålt etter at eiendommen er opprettet, brukes i stort omfang i kommuner som ikke har kapasitet til å utføre forretninger rimelig raskt. I noen tilfeller er midlertidig forretning er gunstig løsning, men det kan også føre til at det oppstår grensetvister. Det er viktig med regler som sikrer tilfredsstillende kvalitet på oppmåling, merking og kartfesting av eiendommer i hele landet.

Gebyrene for å få utført forretninger etter delingsloven skal beregnes etter kommunens selvkost. Gebyrene varierer imidlertid svært mye. Gebyret for oppmåling av en vanlig villatomt varierer fra ca. 2000kr i de «billigste» kommunene til nær 13 000 kr i de «dyreste». Faste gebyrer for ulike sakstyper, ofte basert på areal og grenselengde, fører til at prisen som betales av rekvirent ikke alltid reflekterer kommunens kostnader med å måle opp den enkelte eiendom. I enkelte saker kan det være stor forskjell mellom gebyret og de faktiske kostnader.

Det må vurderes om det er rimelig å videreføre en ordning der oppmåling av eiendommer på tomtefelt er overpriset, mens oppmåling av enkelttomter er subsidiert. I denne sammenheng må det vurderes om det er rimelig og hensiktsmessig at noen kostnader dekkes av kommunens ordinære skatteinntekter, eller om alle kostnader skal bæres av partene som rekvirerer forretninger.

Med faste gebyrer kommer ikke kostnadene for den enkelte sak til syne. Dette kan medføre at kommunen bruker de samme arbeidsmetoder, måleteknikker osv. i alle saker, uten å vurdere behovet på stedet. Utvalget mener at det er viktig å se på om individuell prissetting kan være et hensiktsmessig virkemiddel for å få fokus på optimale arbeidsmetoder og teknikker for innmåling og dokumentasjon av eiendomsgrenser generelt, og spesielt i den enkelte sak.

Delingsloven la det lovmessige grunnlaget for GAB-registeret, som siden er etablert i hele landet. Siden 1980 har behovet for korrekt og oppdatert eiendomsinformasjon økt sterkt. Den nye loven om eiendomsmegling som ble satt i kraft i 1990, har medført et stort press på kommunene om å fremskaffe opplysninger om reguleringsbestemmelser, og annen informasjon om eiendommer som skal selges. Men dette er bare ett av mange eksempler på det økte behovet for eiendomsopplysninger.

I takt med den økte etterspørselen etter eiendomsinformasjon, og bruken av GAB til nye oppgaver, har det blitt tydelig at kvaliteten på GAB ikke er tilfredsstillende. GAB må få en bedre lovforankring som sikrer at relevante opplysninger blir registrert og kvalitetssikret.

Delingsloven har ikke egne bestemmelser om eiendomskart, men det er gitt noen bestemmelser i forskriftene. Føringen av eiendomskart varierer mye fra kommune til kommune. Større kommuner har etterhvert fått bedre eiendomskart, til dels i digital form. Det er fra flere hold pekt på at tida nå er moden for å innføre digitale eiendomskart som del av et nasjonalt eiendomsregister.

I løpet av de siste årene er det i flere sammenhenger fokusert på nytten av å bruke digitale kart og data i arbeidet med arealplanlegging og miljøvern. Dette er blant annet sterkt understreket i Stortingsmelding nr. 29 (1996–97) Om regional planlegging og arealpolitikk. Omlegging til arealbaserte tilskuddsordninger i landbruket har økt behovet for riktig informasjon om eiendomsgrenser og arealer. Utvalget mener at en moderne matrikkel bør inneholde en kartdel. Informasjon om størrelse, form, beliggenhet og naboskap kan mest hensiktsmessig vises på kart. Dessuten er kart ofte en hensiktsmessig inngang til annen informasjon. I et elektronisk register vil det være aktuelt å finne fram til verbalinformasjon ved å «peke» på eiendommene i skjermbildet.

Utvalget mener at det er behov for klarere regler om hva slags eiendomsobjekter som skal kunne registreres med eget nummer i matrikkelen. Vurderingene her har nær sammenheng med hva slags objekter som bør kunne omsettes eller leies bort, og tjene som sikkerhet for pantelån med basis i eget blad i grunnboka. I noen kommuner har en tillatt fradeling og registrering av eiendommer i undergrunnen, uten at dette er hjemlet i delingsloven. Utvalget mener at det er behov for å gi bestemmelser om på hvilke vilkår slike eiendommer kan registreres, og hvordan det rent teknisk bør gjøres. Det er også behov for bedre regler for registrering av uregistrerte eiendommer. Når kart og register skal knyttes sammen, er det viktig at alle «flater» i kartet er identifisert. I denne forbindelse er det etter utvalgets syn nødvendig å lage hensiktsmessige regler for registrering av jordsameier, som i gjeldende system ikke kan få eget matrikkelnummer.

Mange «eiendommer» består av flere bruksnummer. Det er ønskelig å finne fram til regler som stimulerer til bedre samsvar mellom de juridiske eiendomsenheter (det enkelte bruksnummer) og de faktiske eiendommene. Utvalget mener at det er nødvendig å vurdere flere slike «rydderegler». Mange bruksnummer består av flere fysisk adskilte deler (teiger). Det må klargjøres hvordan dette skal vises i registeret og på kart.

Delingsloven åpner for å overføre «mindre» arealer mellom tilstøtende eiendommer som grensejustering. Det har utviklet seg en praksis der til dels betydelige arealer overføres som grensejustering uten at det søkes om tillatelse etter plan- og bygningsloven, uten at det innhentes samtykke fra panthavere eller andre rettighetshaver, og uten at det betales dokumentavgift for det areal som eventuelt selges til naboen. Utvalget mener at det er nødvendig å stramme inn reglene for grensejustering, samtidig som det er behov for å ha en smidig ordning for utretting av grenser, og for salg av grunn til tilstøtende eiendom.

Bestemmelsene om i hvilke tilfeller det må holde kartforretning for feste eller leie av grunn har reist mange spørsmål. Det er etter utvalgets mening ønskelig med klarere regler for hva slags feste- og leieforhold det skal være plikt til å måle opp og registrere i matrikkelen, og når det skal være frivillig å matrikulere forholdet.

Ved revisjon av loven om eierseksjoner i 1997 ble det åpnet for at den enkelte eierseksjon kan omfatte eget ubebygget uteareal, samtidig som frittliggende bolig eller fritidshus kan opprettes som eierseksjon. Etter eierseksjonsloven skal grensene for slikt uteareal på visse vilkår måles opp etter reglene i delingsloven, men reglene har vist seg vanskelig å praktisere. Utvalget mener at det er nødvendig å gi bestemmelser om oppmåling av grenser for uteareal til eierseksjoner som harmonerer bedre med reglene for oppmåling av grunn-eiendommer.

Utvalget har notert at det er reist spørsmål om i hvilken grad *alle* grenser skal måles opp og merkes når det holdes forretning for å opprette ny eiendom. Skal bare de nye grensene merkes og måles, eller skal også eksisterende grenser mot tilstøtende eiendommer merkes og måles? Utvalget mener et det er ønskelig å få klarere regler for måle- og merkeplikten.

Utvalget har videre merket seg at det i praksis kan være uklart hvilken myndighet bestyrer av kart- og delingsforretning har til å fastsette hvor nye grenser skal gå i terrenget. Dette gjelder både i forhold til å fortolke tillatelsen som er gitt etter plan- og bygningsloven, og i forhold til grunneiers disposisjonsrett. Utvalget mener at det er viktig å få klarere regler for dette. I denne forbindelse er det ønskelig å tydeliggjøre hvilket handlingsrom grunneier bør ha i forhold til kommunen som planmyndighet.

Utvalget mener videre at det er behov for å klargjøre en del spørsmål som gjelder forholdet mellom delingsloven og jordskifteloven, herunder hvilke matrikulære saker som naturlig bør løses som jordskiftesak. I denne forbindelse er det nødvendig å få klare bestemmelser om registrering av informasjon fra jordskiftesaker i matrikkelen.

Det har siden delingsloven trådte i kraft kommet mange kritiske merknader til terminologi og oppbygging av loven, både fra publikum, utøvere og skoleverket. En del av uklarhetene i delingsloven er reparert ved omfattende forskrifter. Noen av forskriftsbestemmelsene er svakt forankret i loven.

Utvalget er enig i at det er både ønskelig og mulig å skrive en lettere tilgjengelig og bedre oppbygget lov. Det er ønskelig at alle vesentlige bestemmelser går fram av selve loven, slik at omfanget av forskrifter kan begrenses til utfyllende bestemmelser. Det er ønskelig å harmonisere bestemmelser og språkbruk i forhold til annet lovverk. I første rekke gjelder det i forhold til plan- og bygningsloven, lov om eierseksjoner, tinglysingsloven og jordskifteloven.

Delingsloven har rent lovteknisk sett flere mangler, og er til dels vanskelig tilgjengelig for brukerne. Flere begreper og uttrykk i loven byr på tolknings tvil, noe som har bidratt til ulik praktisering.

Flere mindre spørsmål knyttet til behovet for endring av delingsloven, er behandlet under de enkelte kapitler i utredningen.

8.3 Behovet for lovendring sett i et bredere perspektiv

Etter utvalgets mening er det ikke tvil om at etterspørselen etter pålitelig eiendomsinformasjon har økt betydelig siden delingsloven ble iverksatt, og GAB registeret ble etablert. Mens kjøpere av eiendom og långivere tidligere stort sett kunne holde seg til grunnboka, er det nå like stort behov for opplysninger om fysiske og tekniske forhold, og om offentlige pålegg og restriksjoner som gjelder bruken av grunn og bygninger. Dette henger sammen med utviklingen innen offentlig arealplanlegging, miljøvern, bygningskontroll, avgiftsfinansiering i kommunene, osv. Et tydelig eksempel er endringene i lov om eiendomsmegling, der meglerne ble pålagt et sterkt utvidet ansvar for å skaffe til veie fullstendige opplysninger om salgsobjektet. Det har ført til en stor pågang etter eiendomsopplysninger fra kommunene.

Som nevnt foran, mener utvalget at det er viktig å gi regler som sikrer at det etableres og vedlikeholdes en korrekt og fullstendig nasjonal enhetlig matrikkel som parallell og supplement til grunnboka. Matrikkelen må spille

effektivt sammen med grunnboka. Det er dessuten viktig at matrikkelen utformes slik at den er et tjenlig redskap for kommunene.

Utvalget mener at det må legges stor vekt på at grunneiere og andre som må få utført oppmålingsforretninger, får god service. Når det haster med å komme i gang med en byggesak, eller ordne grunnlaget for finansiering ved pant i eiendom, er tid ofte vel så viktig som pris. Utvalget har merket seg at det i mange kommuner er betydelige ventetider for å få utført forretninger. Ventetidene kan svinge sterkt med konjunktorene. Som nevnt ovenfor er det også betydelige variasjoner i kvalitet på utførelsen av forretningene. Utvalget mener at det er viktig å legge rammer for organisering av arbeidet som gir så god service som mulig, og at en må vurdere å åpne for ordninger som er bedre tilpasset forholdene i den enkelte kommune.

Utvalget har merket seg at det pågår en diskusjon om hvilke oppgaver kommunene bør utføre med eget personale, privatisering og konkurranseutsetting. Det er nødvendig å vurdere om noen oppgaver kan utføres av private landmålere i stedet for av kommunen.

I tilknytning til dette er reformene med hensyn til behandling av byggesaker av spesiell betydning. I henhold til plan- og bygningsloven er deling av eiendom et søknadspliktig tiltak, og det er etter utvalgets syn nødvendig å vurdere om oppmåling og registrering av eiendommer bør organiseres etter de samme linjer som er innført i byggesaker, blant annet om det bør stilles faglig krav til den som skal være ansvarlig for utførelse av oppmålingsforretning. Dersom oppmålingsforretninger skal utføres av andre enn kommunen, er det også nødvendig å avklare skillet mellom myndighetsutøvelse og tjenesteproduksjon på det matrikulære området.

Etter delingsloven utføres kart- og delingsforretninger som myndighetsutøvelse. Utvalget mener at det er ønskelig å se på om dette mer hensiktsmessig kan utføres som tjenesteproduksjon. Om oppmålingsforretning defineres og utformes som tjenesteproduksjon, får dette betydning for spørsmålet om hvem som skal kunne utføre forretningene, prissetting, klageordninger, osv. Skille mellom myndighet og tjeneste på det matrikulære området er derfor premissgivende for en hel rekke andre spørsmål.

En rekke tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven gjennomføres på grunnlag av rammetillatelse fra kommunen. Det bør vurderes om dette i større grad også kan benyttes for søknad om opprettelse av nye eiendommer, slik at den endelig godkjenning av nye grenser knyttes til en ferdig utført oppmålingsforretning. I mange saker vil dette innebære en besparelse i forhold til gjeldende praksis. Det kan dessuten føre til at det fokuseres tydeligere på hvor detaljert kommunen må være i sin tillatelse, og hvor stort spillerom grunneier bør ha med hensyn til å bestemme hvor nye grenser skal gå i terrenget.

Mange nye eiendommer opprettes med basis i reguleringsplan, hvor tomte delen går fram av planen. Det kan da være mer praktisk og billigere at plassering av grenser i terrenget (utstikking) skjer samtidig med at veger, ledningstraseer og andre elementer i planen stikkes ut. I gjeldende system er det kommunen som skal stikke ut grenser, mens andre elementer i planen kan stikkes ut av en landmåler som utbyggeren engasjerer. Noen kommuner tillater imidlertid at utbygger lager det tekniske grunnlaget for målebrevene. Utvalget mener at det er behov for å lage regler som åpner for at oppmålingsforretningen for den enkelte tomt kan utføres som en integrert del av arbeidet med å fastlegge de andre elementene i planen.

Det er et sentralt spørsmålet å sikre kvalitet på forretningene og matrikkelen. I denne forbindelse mener utvalget at en må vurdere å stille kvalifikasjonskrav til de som skal utføre forretninger og matrikkelføring. Dette blir særlig aktuelt dersom en åpner for at private landmålere kan utføre oppmålingsforretninger. Det må da være ordninger som sikrer at grunneier får adekvat service, og at kommunen kan legge dokumentasjonen fra landmåleren til grunn for føringen av matrikkelen.

Når det gjelder krav om faglige kvalifikasjoner, kan en blant annet vise til de betingelser som gjelder for å få ansvarsrett for de ulike ledd i en byggesak. Spørsmålet om å innføre ordninger for godkjenning av virksomheter som vil utføre oppmålingsforretninger må derfor vurderes. Det samme gjelder hvilke faglige og etiske krav som bør gjelde for de enkeltpersoner som i praksis utfører oppmålingsforretninger og matrikkelføring. Utvalget har merket seg at andre land som vi naturlig kan sammenligne med, gjennomgående stiller langt strengere krav til faglige kvalifikasjoner til de som utfører oppmålingsforretninger, enn vi gjør i Norge.

Delingsloven fokuserer på de tekniske sider ved oppmåling, merking og kartfesting av eiendomsgrenser. I forbindelse med opprettelse av nye eiendommer, og endring av grenser, er det imidlertid ofte behov for å avklare rettigheter, og sette opp dokumenter for tinglysing. Dette kan gjelde vegrett og andre rettigheter over tilstøtende grunn, avtaler om felles vedlikehold av veg, gjerdeplikt, osv. Det er ofte ønskelig å avklare hvilke av de rettigheter som er tinglyst på avgivereiendommen som eventuelt ikke skal overføres til den utskilte parsellen, slik at grunnboka blir så oversiktlig som mulig.

I en viss utstrekning får partene bistand fra kommunen til å utforme dokumenter og erklæringer for tinglysing, men de må også ofte søke annen bistand. Partene har dessuten ofte behov for bistand i søknadsfasen til å avklare forhold til naboer og myndigheter. Utvalget mener at det er behov for se på ordninger som kan gi grunneiere og festere bedre service i forbindelse med oppmålingsforretninger.

I denne forbindelse har utvalget sett på hvordan arbeidet med eiendomsregistrering er organisert i andre land. I de fleste land i Europa utføres oppmålingsforretninger av autoriserte landmålere som en privat konsulenttjeneste. I tillegg til å utføre oppmålingsforretninger er det vanlig at slike private landmålerforetak utfører en rekke andre tjenester for private og offentlige organer; husplassering, utstikking av reguleringsplaner, innmåling av ledninger, støtte til oppbygging og drift av geografiske informasjonssystemer, utredning av rettighetsforhold med mer.

Ordnningen med kart- og delingsforretninger som en offentlig oppgave har hindret utvikling av en tilsvarende konsulentgruppe i Norge. Utvalget mener at det er viktig å vurdere behovet for, og nytten av, å utvikle en slik konsulentbransje i Norge. Spørsmålet om å legge grunnlaget for et privat tjenestetilbud på dette fagfeltet, må også vurderes i lys av at mange små kommuner neppe vil kunne forsvare å ansette egne fagfolk med tilsvarende kvalifikasjoner.

8.4 Oppsummering

Utvalget mener at det er behov for en gjennomgripende revisjon med utforming av en ny lov. Etter utvalgets syn er det ikke tilfredsstillende å «reparere» mangler i gjeldende lov og forskrifter. De viktigste forholdene som tilsier at det er behov for å utforme ny lov om eiendomsregistrering, er:

- Det er nødvendig å gi klarere regler som sikrer et nasjonalt, ensartet eiendomsregister med tilfredsstillende kvalitet.
- Det er nødvendig å gi regler om at det nasjonale eiendomsregisteret skal omfatte kart.
- Det er nødvendig å avklare funksjonsdeling og samspill mellom matrikkelen og kommunale registre, og mellom matrikkelen og grunnboka.
- Det er nødvendig å få regler og ordninger som sikrer bedre kvalitet på oppmålingsforretninger, og mer ensartet praktisering i hele landet.
- Det er nødvendig å avklare hvilke objekter som skal kunne registreres som egne enheter i matrikkelen. Herunder må det gis hensiktsmessige regler for registrering av eiendommer under bakkenivå og i flere nivåer over bakken, og for registrering av jordsameier.
- Det er behov for klarere regler for matrikulering av festegrunn, og oppmåling av ubebygde uteareal for eierseksjoner.
- Det er viktig å få regler og ordninger som stimulerer til kortere behandlingstid og bedre service overfor grunneiere og andre som ønsker å få utført oppmålingsforretninger.
- Det er ønskelig å vurdere regler for individuell prissetting av oppmålingsforretninger, slik at det betales for hva den enkelte forretning koster, og slik at prisene stimulerer til bruk av effektive arbeidsmetoder og målekrav tilpasset behovet på stedet.
- Det er ønskelig å legge til rette for større fleksibilitet når det gjelder å organisere arbeidet med oppmålingsforretninger i den enkelte kommune, og herunder er det behov for å vurdere om private landmålere kan utføre oppmålingsforretninger.
- Det er viktig å få tydeliggjort hva som bør være myndighetsutøvelse og hva som bør være tjenesteproduksjon på det matrikulære området.
- Det er viktig å utforme en lettere tilgjengelig og lovteknisk bedre lov, basert blant annet på entydig terminologi.
- Det er ønskelig å legge til rette for å utvikle et bedre tilbud om bistand til grunneiere og andre når det gjelder oppmålingsforretninger og andre spørsmål knyttet til bruk og utvikling av eiendommer.

Kapittel 9

Eiendomsregistrering i andre land

9.1 Innledning

Et hvert system for registrering av eiendommer og rettighetsforhold må nødvendigvis være sterkt preget av forholdene i vedkommende land. Mange omstendigheter bidrar til det; naturforholdene, eiendomssystemene, administrative særtrekk og historie, fiskale forhold, osv. Det er derfor begrenset hva en kan overføre direkte fra et land til et annet, men likevel kan en lære og få ideer til løsninger ved å se på forholdene andre steder.

Utvalget har forsøkt å danne seg et bilde av internasjonale trender på området gjennom informasjon fra internasjonale faglige organisasjoner, såsom den internasjonale landmålerorganisasjonen (FIG) og Meeting of Officials on Land Administration (MOLA), som er en aktivitet under FN's økonomiske kommisjon for Europa (EEC).

Utvalget har sett nøyer på systemene i tre land som har ulike ordninger, og som hver for seg er av spesiell interesse sett fra norsk synsvinkel; Sverige, Danmark og Nederland. Utvalget har valgt å gjengi en spesielt fyldig omtale av systemene i disse landene. Utvalget har dessuten gjennomført en studiereise til England.

Ved en undersøkelse av eiendomsinformasjons-system i andre land er det ønskelig å klarlegge hvordan følgende forhold er regulert:

- Om man har ett eller flere systemer for registrering av eiendomsopplysninger (kombinert register, eller matrikkel og grunnbok).
- Hvordan ordningen er finansiert. Bli driften finansiert direkte ved overføringer fra staten, ved brukerbetaling eller ved en kombinasjon av disse ordningene.
- Hvor stor troverdighet matrikkelen er tillagt, og om staten garanterer for økonomisk tap som en bruker kan bli påført ved å stole på registeret.
- Om virksomheten er statlig og i hvor stor grad kommunene er koblet inn som aktive parter i systemet. I sammenheng med dette er det interessant å se om private landmålere kan produsere informasjon til registrene. Viktig blir det da å se på hvordan man sonderer mellom privat tjenesteproduksjon og offentlig myndighetsutøvelse.

9.2 Internasjonale utviklingstrekk innen eiendomsregistrering

Internasjonalt er feltet preget av stor oppmerksomhet og rask utvikling. Dels henger dette sammen med de store utfordringer og muligheter som datateknologien har skapt. Men det henger også sammen med et økende behov for eiendoms- og arealinformasjon for transaksjoner med fast eiendom, og forvaltningsmessige behov for informasjon om eiendomsforhold og arealbaserte ressurser.

Ikke minst er det stor oppmerksomhet og aktivitet rundt sikring av rettigheter til arealressurser. Dette gjelder ikke bare private eller offentlige eierrettigheter til avgrensede objekter, men også felles rettigheter av ulike slag, for eksempel sameier, allmenninger og offentlige eller allmene rettigheter versus

individuelle retter. Særlig merkbart er dette i land med sterke og raske endringer i politiske og administrative systemer. Dette gjelder først og fremst land i Øst-Europa og i den «tredje verden», hvor privatisering av eiendom, og sikring av eiendomsrett er en av forutsetningene for en fungerende markedsøkonomi. Dermed har det også blitt et stort internasjonalt marked for salg av utstyr og tjenester.

Det kan med en viss rett skilles mellom to utviklingslinjer, den ene knyttet til såkalte «utviklede» land, den andre til såkalte «utviklingsland».

Utvalget vil først oppsummere trendene i den første gruppen:

Systemene blir mer tilpasset spesifikke behov og brukergrupper; de blir «smartere». Dette gir seg for eksempel utslag i at en tar inn nye eller endrer eksisterende registerenheter, men det kan også være at egenskapsdata ved objektene endres. Eiendommer i undergrunnen, eller som andre typer volumer, og bruk av adresse som kjennemerke, ser således ut til å bli stadig mer interessant.

Det skjer en økende markedsorientering, og i sammenheng med dette fokuseres det sterkere på skillet mellom offentlige og private oppgaver på det matrikulære området. Dette medfører trolig større virksomhet i privat sektor, og nye samarbeidsformer mellom offentlig og privat sektor, og det gir seg utslag på finansierings-, kostnads- og betalingssiden. Her ser det ut til å gå i retning av at den grunnleggende infrastrukturen finansieres over offentlige budsjetter, mens løpende driftskostnader dekkes av brukerne direkte, enten i form av gebyrer eller ved direkte salg av produkter. I forbindelse med systemrevisjoner får nytte-kostnadsanalyser, eller bare nyttebetraktninger, stor oppmerksomhet.

Det gis en informasjon om offentligrettslige (reguleringsmessige) forhold ved registerenhetene. Dette henger sammen med flere forhold og er lett å forklare. Omfanget og betydningen av slike reguleringer har økt, og teknologiutviklingen gjør det mulig å registrere og vedlikeholde slik informasjon.

Det tradisjonelle skillet mellom kart og register blir utvisket; det går mot digitale kart og integrasjon av kartbaser og registerbaser.

De fleste land har tradisjonelt to registersystemer; et objektregister (matrikkel) og et rettighetsregister (grunnbok). Internasjonalt har det vært skrevet og sagt meget om sammenslåing av disse, men hittil har dette skjedd bare i noen få land. Det er likevel en vanlig oppfatning at integrasjon kommer til å skje.

Økt etterspørsel etter informasjon, kombinert med økende tekniske mulighetene til å legge stadig mer informasjon inn i eiendomsregistrene, har aksentuert spørsmålet om hvorvidt en skal la eiendomsregistrene ekspandere ut over sine tradisjonelle områder, eller la andre registre ta seg av dette. Her synes trendene for tiden å peke i retning av å være restriktiv med å ta inn nye elementer i eiendomsregisteret, og heller legge stor vekt på å få til effektivt samspill med andre registre.

Utviklingen i utviklingsland og andre «økonomier og systemer i endring» er selvsagt ikke entydig. Økonomiske og politiske systemer i slike land er labile; søkning etter, og oppbygging av nye institusjoner rundt arealtilknyttede ressurser er derfor ikke enkelt. Spesielt vanskelig blir etableringen av eiendomsregistre når en skal gjennomføre en jordreform og en registerreform samtidig. Altså to kostbare, kompliserte og politisk følsomme prosesser på en og samme tid.

Det er et betydelig og økende marked for eksport av utstyr og tjenester til slike land. Og en har sett mindre heldige eksempler på overføring av systemer

og tilhørende komplisert og kostbar teknologi. Men i dag ser det ut til at en mange steder, både nasjonalt og i det internasjonale fagmiljøet, er opptatt av å gjennomføre virkelige seriøse analyser, for å komme fram til de mest grunnleggende og påtrengende behovene, for så deretter å utforme systemer og teknologiske løsninger. Dette har blant annet medført økende interesse for de spesielle problemene som registrering og sikring av rettigheter til og i fellesområder reiser. Det kan for eksempel gjelde landsbysameier, felles beiteområder og i det hele det en gjerne kaller «tradisjonelle» eiendomsforhold.

9.3 Danmark

9.3.1 Innledning

I Danmark var Kong Valdemars Jordebok fra 1200-tallet den første listen som ga oversikt over faste eiendommer. Jordeboken kan regnes som en forløper for de senere matrikler. Den første kom i 1662 som et resultat av eneveldets innføring i 1660. Den ble utarbeidet på grunnlag av de gamle jordebøkene.

Den neste kom allerede i 1664 og ble brukt fram til 1688 da Christian V's matrikkel ble satt i verk. I matrikkelen var den enkelte eiendom innført med eier- og brukernavn og videre skattegrunnlaget som ble uttrykt i «hartkorn». Dette ble beregnet ut fra areal og bonitet og var et mål for skatteevnen. Det ble ikke utarbeidet kart til 1688-matrikkelen.

Arbeidet med en ny matrikkel ble startet i 1768, men avbrutt. Det ble tatt opp igjen i 1802 og var fullført i 1844. Alle landbrukseiendommene ble nå oppmålt, kartlagt og registrert. Matrikkelen av 1844 er fremdeles i bruk.

9.3.2 Organisering av det matrikulære registersystemet

Den sentrale forvaltningsmyndighet for matrikkel- og landinspektørvesenet i Danmark er Kort- og Matrikelstyrelsen (KMS) i København. KMS er videre den sentrale myndighet for oppmåling og kartlegging. KMS har ansvaret for den geotekniske oppmålingen, den topografiske oppmålingen og sjøkartleggingen av Danmark, inklusiv Færøylene og Grønland.

KMS har budsjettmessig sett status som en «statsvirksomhet». Dette innebærer at KMS skal drive produksjons- og salgsvirksomhet med sikte på salg av produkter og tjenester i et omfang som dekker en stor del av utgiftene. I 1996 ble ca. 40 % av inntektene hentet inn ved salg av tjenester. Resten ble gitt over statsbudsjettet.

Utgangspunktet for den nåværende organisasjon er Rentekammerets resolusjon av 19. juli 1693 hvor det ble bestemt at det skulle opprettes et landmålingsarkiv. Dette var en oppfølging av regelverket omkring matrikkelen av 1688. I landmålingsarkivet skulle man samle alle landmålingsbøkene fra forutgående matrikuleringer. Eventuelle kopier av opptatte kart skulle også arkiveres her. Til å lede dette arkivet ble det ansatt en landmålingskonduktør.

Neste steg på vegen var opprettelsen av et matrikkelarkiv i 1804. Dette var et ledd i arbeidet med den store matrikkelreformen som førte fram til matrikkelen av 1844.

I 1809 ble det i Rentekammeret opprettet et matrikuleringskontor som skulle administrere matrikuleringsarbeidene. Dette kontoret utviklet seg til å bli den sentrale registermyndigheten i kraft av en bestemmelse i Utstykningsforordningen av 1810 som var et ledd i den store reformen som startet i 1757. I forordningen var det bestemt at ved «udstykning» skulle det sendes inn et

kart til Rentekammeret over den aktuelle eiendommen. I 1812 ble det innskjerpet at landinspektørene skulle tegne kartene «med yderst fuldstændighed og nøjagtighed i henseende til mål og grænser» slik at Rentekammeret på best mulig måte kunne holde matrikkelkartene a jour. I 1919 ble matrikkelkontoret omdannet til et direktorat, «Matrikkeldirektoratet» under Landbruksdepartementet.

Ingen av de beslutninger som KMS tar kan påklages til annen administrativ myndighet. Hvis noen ønsker å angripe et vedtak av KMS, må det skje ved klage til Ombudsmannen eller ved å gå til søksmål ved de vanlige domstolene.

Driften av KMS finansieres som nevnt delvis ved tilskudd via statsbudsjettet, og delvis ved brukerbetaling i form av gebyr og inntekter ved salg av kartmateriale fra de digitale databasene. For utstyking og matrikulering av en ny fast eiendom skal det betales et gebyr til KMS på 1 360 kr + mva. Gebyrsatsen varierer etter hva slags matrikulært arbeid som skal utføres. Videre skal det for Udstyking og matrikulering betales en *avgift* til KMS på 50 0 0kr. I tillegg til dette må rekvirenten betale honorar til landinspektøren. Antall an satte i KMS var i 1996 ca. 550.

9.3.3 Matrikkelen

Den danske matrikkelen består av tre deler: Matrikkelarkivet, matrikkelregisteret og matrikkelkartet. I matrikkelarkivet finnes de originale matrikkelkartene, saksdokumentene og dokumenter som gjelder oppmåling og registrering av nye grenser.

Matrikkelregisteret inneholder samtlige matrikkelnummer. Et matrikkelnummer kan bestå av flere selvstendige arealer. Disse kalles «lodder». Eiendommene (en samlet fast eiendom) kan bestå av flere matrikkelnummer. Det er registrert omkring 2,5 millioner matrikulære enheter (matrikkelnummer og lodder) som utgjør 1,5 millioner samlede faste eiendommer.

I Danmark er eierleilighetssystemet bygd opp med direkte eiendomsrett til leiligheten i kombinasjon med en sameierett til grunn og fellesanlegg. Eierens har rett og plikt til å være medlem av den foreningen som skal forvalte det som er felles. En eierleilighet registreres som en egen matrikkelenhet. Det er ikke adgang til å matrikulere rom i undergrunnen som selvstendige enheter.

Matrikkelen inneholder i dag bare eiendomsrelaterte opplysninger. Enhetene identifiseres ved et stamnummer som vanligvis er tilføyd en bokstav. Eierens navn er ikke registrert i matrikkelen, men i tingboken (grunnboka) som er basert på matrikkelens registrering av de enkelte eiendommene. I tillegg til matrikkelnummer inneholder matrikkelen opplysninger om areal med oppgave over hvor mye av dette som er veger. Videre finnes det en del såkalte noteringer.

Det følger av Udstykningsloven av 7. mars 1990 §2 at det kan noteres at flere matrikkelnumre skal holdes «forenet». Den «forenede» eiendommen blir dermed «en samlet fast eiendom». Dette begrepet er helt sentralt i matrikulære saker og omtales derfor nærmere nedenfor.

Det følger videre av Landbruksloven av 30. november 1978 §2 at det på landbrukseiendommer hviler «landbruksplikt», dvs. eierens disposisjonsrett er begrenset av reglene i landbruksloven. Landbruksplikten noteres på eiendommens nummer i matrikkelen.

Det antas at ca. 85% av skogarealet i Danmark er undergitt «fredskovs-plikt», dvs. at arealet skal brukes til skogsdrift. Denne plikten noteres på eiendommen i matrikkelen.

Matrikkelkartet (målebrevet) er et juridisk kartverk, som viser de registrerte eiendomsgrensene og vegrettighetene. I Danmark er matrikkelkartet et resultat av den store jordreformen. De nødvendige kartene for de nye eiendommene ble laget ved bordoppmåling i målestokk 1:4000. Hvert kart dekket en landsby med tilhørende oppdyrkede områder. Kartene blir kalt for «øykart» i og med at de ikke ble knyttet til verken lokalt eller nasjonalt grunnlagsnett. I dag blir de fleste oppmålingene knyttet til kontrollpunkter og det nasjonale geodetiske grunnlagsnett og matrikkelkartet foreligger nå i digital form for hele Danmark. Etter 1999 skal alle fredsskogsbelagte arealer fremgå både av matrikkelregister og -kart.

På grunnlag av matrikulære saker fra praktiserende landinspektører ajourføres både matrikelregisteret og -kartet fortløpende slik at register og kart alltid viser den aktuelle godkjente matrikulære situasjon. Arbeidet med å overføre matrikkelkartet til digital form ble avsluttet i 1997. Digitaliseringen ble utført på grunnlag av anbud fra KMS.

I Danmark er det i realiteten tre matrikler. Det er den som føres sentralt av KMS og omfatter hele landet. Denne matrikkelen omfatter prinsipielt også Sønderjylland, men for denne landsdelen gjelder det visse særregler. Matrikkelen føres her desentralt ved fem statlige landinspektørkontorer. Dette har historiske årsaker.

I 1690 ble en ny grunntakstmatrikel godkjent for København by. Den enkelte eiendom ble registrert ved et nummer og angivelse av det kvartal eiendommen lå i. Matrikelvesenet i København er kommunalt og administreres av en stadskonduktør. Han må være «beskikket» i samsvar med reglene i §1 stk. 2 i Lov om landinspektørvirksomhed av 31. mai 1963, og utnevnes av magistraten. Matrikelembetet i København utfører både de arbeidene som landinspektørene gjør ellers i landet og i tillegg de funksjoner som ellers ivaretas av KMS. Magistraten fastsetter reglene for stadskonduktørens arbeid og han fastsetter de gebyrer som skal betales for konduktørens matrikulære forretninger.

Frederiksberg har også kommunalt matrikelvesen. Det ble opprettet i 1923. En stadslandinspektør er leder for matrikelvesenet. Han må være «beskikket» som landinspektør og utnevnes av kommunestyret. Arbeidet foregår stort sett etter de samme regler som i København. Gebyrene fastsettes av kommunestyret.

Det er opplyst fra KMS at den danske regjeringen nylig har vedtatt å foreslå for Folketinget at de matrikulære arbeidene i Sønderjylland skal privatiseres. I en avviklingsperiode fram til 2003 vil Matrikelstyrelsens sønderjydske afdeling samle sin virksomhet på et kontor i Aabenraa. Det foreslås imidlertid ingen endring for matrikuleringsarbeidene i København og Frederiksberg.

9.3.4 Nærmere om det matrikulære arbeidet

Lov nr. 137 av 7. mars 1990 om udstykning og anden registrering i matriklen (udstykningsloven) er det lovmessige fundamentet for matrikkelssystemet. Den første egentlige utstykningslov ble satt ut i livet i 1897. Vesentlige endringer av loven ble senere gjort i 1925, 1949 og 1963. Den någjeldende lov er resultatet av en omfattende revisjon og modernisering av tidligere lov.

Det er et nært samspill mellom matrikkel- og tinglysingsvesenet når det gjelder registrering av endringer i eiendomsforholdene til fast eiendom. Alle arbeider, som må utføres for å kunne foreta endringer i den matrikulære registrering av eiendomsforholdene, er matrikulære arbeider. Endringene kan være en konsekvens av en privat avtale, et offentlig inngrep, eierens egne disposisjoner eller aktiviteter eller naturens krefter. En typisk konsekvens er at grensemerker endres, nye grensepunkt oppstår.

I udstykningsloven er følgende sakstyper godkjente som matrikulære sakstyper: «Matrikulering, Udstykning, Arealoverførsel, Sammenlægning og Ejendomsberigtigelse.»

«Matrikulering» omfatter i følge Udstykningsloven bare de tilfellene hvor et umatrikulert areal blir registrert i matrikkelen som en selvstendig fast eiendom. I §5 er brukt to sentrale matrikulære begreper. «Umatrikulert areal» er definert i §4. Med dette forstås areal som ikke er registrert i matrikkelen eller areal som er registrert, men uten matrikkelbetegnelse.

Et annet sentralt matrikkelbegrep er «en samlet fast eiendom». Dette er nærmere definert i Udstykningsloven §2. Begrepet «fast eiendom» brukes i mange sammenhenger og i mange lover, men en entydig definisjon av begrepet er ikke gitt. Dette har den konsekvens at innholdet i begrepet må fastlegges ved en fortolkning av den loven hvor begrepet er brukt. Konkret betyr det at begrepet kan ha et annet innhold i Udstykningsloven enn det har i den danske tinglysingsloven, hvor det også er brukt. Eiendomsbegrepet i Udstykningsloven omfatter bare areal.

Begrepet «samlet fast eiendom» ble innført allerede i 1906. Hvert enkelt matrikelnummer er grunnelement i eiendomsbegrepet. En samlet fast eiendom kan bestå av ett eller flere arealer (områder), som er identifisert ved et matrikelnummer. For en villa vil det vanligvis være ett areal med ett matrikelnummer. En landbrukseiendom vil i mange tilfelle bestå av flere matrikelnummer. Begrepet «samlet» har ikke noe med den geografiske beliggenheten å gjøre. Den enkelte teig eller det enkelte jorde kan ligge spredt, til og med i hver sin kommune. En «samlet fast eiendom» kan iflg. Udstykningsloven § stk. 1 nr. 1 bestå av ett enkelt matrikelnummer. Den kan videre iflg. §2 stk. 1 nr. 2 bestå av flere matrikelnummer når det i matrikkelen er notert at de skal holdes sammen («forenet»). Grunnen til en slik notering kan være at en myndighet har forlangt slik sammenknytning for å gi en tillatelse eller en dispensasjon.

Landbruksloven av 30. november 1978 med senere endringer, har i §2 stk. 2 en definisjon av begrepet «landbrukseiendom». I matrikulær sammenheng omfatter en samlet fast eiendom, notert i matrikkelen som landbrukseiendom, også de arealene som i følge landbruksloven §2 stk. 2 skal regnes med til landbrukseiendommen.

Dersom det til et matrikelnummer hører andel i et sameieområde (en «fælleslod»), vil denne andelen også være en del av den samlede faste eiendommen. Ved matrikuleringen i 1844 fikk disse fellesloddene eget matrikelnummer og i protokollene ble det anmerket hvilke eiendommer (matrikelnummer) som hadde andel i fellesloden. Andelens størrelse ble også angitt. En eiendom er definert som «en fælleslod» når eierforholdet opprinnelig er definert i form av ideelle andeler knyttet til en rekke oppgitte matrikelnumre.

Sakstypen «udstyknings» er sentral i forhold til matrikulære arbeider og registrering av fast eiendom. Det følger av §6 at med «udstyknings» menes at det registreres i matrikkelen at et areal er blitt fraskilt en eller flere samlede

faste eiendommer og i fremtiden vil være en ny samlet fast eiendom. Fraskilning av en del av en fast eiendom som deretter skal legges til en naboeiendom, kan ikke gjøres som «udstyknings», men må skje som arealoverføring, se om det nedenfor. Udstykning kan skje før det blir disponert rettslig over den nye eiendommen. En grunneier kan skille ut tomter og byggegrunn med sikte på fremtidige salg.

Etter tidligere udstykningslov var det et krav om at når en del av en fast eiendom ble avhendet, pantsatt eller festet bort for lengre tid enn 10 år måtte arealet «udstyknings». Dette kravet omfattet ikke København og Frederiksberg kommuner. Når det gjelder avhendelse og pantsetting er det § 14 i den någjeldende loven som gjelder. Nevnte disposisjoner kan bare skje såfremt arealet er en samlet fast eiendom eller en umatrikulert eiendom. Eierskifte av et areal som er en del av en samlet fast eiendom kan likevel skje etter reglene om arealoverføring.

Stiftelse av festerett over en del av en samlet fast eiendom er regulert i någjeldende udstykningslov § 16. Det er ikke lenger påkrevd med utskillelse av arealet dersom festetiden er mindre enn 30 år. På det leide arealet, som ikke er utskilt, kan leieren bygge hus. Det følger av den danske tinglysningslov § 19 at huseieren kan få eget grunnboksblad på bygningen.

I tinglysningsssammenheng behandles bygningen som en selvstendig fast eiendom. Leieren kan avhende, leie bort og pantsette bygningen selv om grunnen ikke er fraskilt hovedeiendommen. Det er bare eieren av grunnen som kan kreve at bruksarealet for bygningen blir tildelt matrikkelnummer. I såfall blir grensene avmerket og oppmålt og størrelsen blir beregnet. I matrikkelen vil det fremgå at det aktuelle matrikkelnummer er en del av en samlet fast eiendom og er opprettet som et bruksareal.

Tidligere var det en uklar grense mellom eierleilighetslovens og utstykningslovens anvendelsesområde. I dag reguleres dette av eierleilighetsloven § 3. Regelen er nå at oppdeling av en eiendom i eierleiligheter bare kan gjøres dersom matrikulær utstyknings ikke er mulig. Udstykning er nå det prinsipale. At utstyknings eventuelt ikke er mulig kan skyldes fysiske eller formelle forhold.

Sakstypen «Sammenlægning» omfatter bare matrikulære forandringer som har sin årsak i at to eller flere samlede faste eiendommer blir slått sammen til én samlet fast eiendom.

Forenkling av matrikkelen ved at flere matrikkelnummer, innenfor en samlet fast eiendom, blir slått sammen til ett matrikkelnummer, er ikke «sammenlægning». Det oppfattes som en teknisk endring av matrikkelen ved at bortfalte matrikkelnummer blir «indratt». Tekniske endringer omfatter bare endringer av registreringsdata, ikke endringer i eiendommens rettsforhold.

Med sakstypen «Arealoverførsel» menes at det i matrikkelen registreres at det enten blir overført areal fra en samlet fast eiendom til en annen samlet fast eiendom eller til en offentlig veg, eller at det overføres umatrikulert areal til en samlet fast eiendom eller til offentlig veg. Denne sakstypen var ny med loven av 1990.

Det er ikke noe vilkår for arealoverføring at det overførte arealet grenser inntil kjøperens eiendom. Hvis dette ikke er tilfelle, får det overførte arealet eget matrikkelnummer. For øvrig skjer arealoverføringene som én sak. Det vil si at registreringen av at arealet blir fraskilt en eiendom og deretter forenes med en annen, skjer samtidig. Matrikulært vil det fraskilte areal bli forenet i mottakerarealets matrikkelnummer. Dette gjelder imidlertid bare når arealene får felles grense.

En arealoverføring kan bare gjennomføres når alle privatrettslige og offentligrettslige forutsetninger er oppfylte. Det er landinspektøren som har ansvaret for at alle nødvendige dokumenter foreligger når den matrikulære saken sendes til KMS. Udstykningsloven §25 har nærmere regler om den dokumentasjon som må foreligge. Dersom verdien av det overførte areal er over 30000 kr skal det foreligge et overdragelsesdokument som er tinglyst både på overdragets og mottagers eiendom, en erklæring fra eierne om at overdragelsen ikke er betinget av annet enn registrering i matrikkelen og en fullmakt til matrikkelmyndigheten til, på vegne av rekvirenten, å sende overdragelsesdokumentet til endelig tinglysing som adkomst for erververen. Er verdien under 30000 kr kan overføring skje uten tinglysing av et overdragelsesdokument.

Arealoverføring forutsetter at disposisjonen ikke er i strid med regler i arealanvendelseslovgivningen. Ved innføringen av udstykningsloven §20 fikk landinspektøren et langt større ansvar som rådgiver. Landinspektørens ansvar gjelder også ved «Udstykning». Det større ansvar kommer av at landinspektøren styrer hele prosessen. Ikke minst er han nå i høy grad sterkere involvert i privatrettslige forhold, særlig i relasjon til pantaverne.

En matrikulær sakstype er «Ejendomsberigtigelse». Dette innebærer at det registreres i matrikkelen at grensene for en eiendom er endret på grunn av hevd, naturlig tilvekst eller «fraskyldning». Inn under denne sakstypen går også registrering i matrikkelen at et areal, som i minst 20 år har vært offentlig veg, blir fraskilt en eiendom. Matrikkelkartene har ikke rettslig troverdighet, men kvaliteten på kartene er så god at de har meget stor faktisk troverdighet, jf. opplysningene nedenfor i kapittel 9.3.5 om det beskjedne antall grensegangssaker som behandles hvert år. I løpet av 18 år er det bare reist 15 erstatningssaker mot landinspektører for feil ved grensegangssaker.

Det sentrale begrepet i de nevnte sakstypene er «en samlet fast eiendom». At en eiendom er en samlet fast eiendom, har først og fremst betydning i forhold til reglene i «Udstykningsloven», men også i forhold til jord- og tinglysingslovgivningen er begrepet sentralt. Oppregningene av de ulike matrikulære sakstypene i loven er uttømmende.

9.3.5 Landinspektørens rolle i det matrikulære arbeidet

I Danmark er det matrikulære systemet todelt med hensyn til vedlikehold av matrikkelen. Fastsetting, avmerking og innmåling av grensemerker, alt arbeid som utføres for å gi grunnlag for matrikulær registrering av eiendomsforholdene («matrikulært arbeid»), arbeid med å skaffe eller utstede nødvendige attester og erklæringer og endelig innhenting av lokale myndigheters godkjenning, er overlatt til privat virksomhet. Selve registreringen, og dermed ajourføringen av matrikkelen med tilhørende matrikkelkart, er statlig virksomhet.

Den private delen av arbeidet er overlatt til autoriserte privatpraktiserende landinspektører. Denne oppdelingen med en statlig matrikkelmyndighet og den privat praktiserende landinspektøren har eksistert i over 150 år selv om det i denne tiden har skjedd store forandringer i det matrikulære system. Fra den nå omtalte todelingen, er det gjort unntak for kommunene København og Frederiksberg, og deler av amtene Sønderjylland og Ribe, se nedenfor.

Røttene til dagens landinspektører går tilbake til arbeidet med den store Landboreformen som ble satt i gang midt på 1700-tallet. I 1782 ble det innført krav om avlagt formell eksamen for den som ville søke stilling som landin-

spektør. Han måtte også få autorisasjon («bestalling») av Kongen. Etter gjeldende lov beskikkes landinspektører av boligministeren. Rett til å få slik beskikkelse har alle som er myndige og ikke satt under vergemål, ikke er konkurs eller har anmeldt betalingsstans, har bestått landinspektøreksamen og i minst 3 år etter slik eksamen har deltatt i matrikulært arbeid som ansatt hos en praktiserende landinspektør, eller ved matrikkelmyndighetene i København, Frederiksberg kommune eller Matrikelstyrelsens avdeling i Sønderjylland. De nevnte vilkår kan fravikes. Landinspektørene utdannes nå i et femårig studium ved Aalborg Universitet.

Landinspektøren har monopol på å stå ansvarlig for utføringen av matrikulære arbeider. Fra hovedregelen om monopol er det gjort en del unntak. Monopolet gjelder ikke i København og Frederiksberg kommuner. Det gjelder heller ikke for største delen av Sønderjylland Amt og en del av Ribe amt. Videre kan boligministeren tillate at en landinspektør ansatt i en kommune utfører matrikulære arbeider: Slik tillatelse gis bare når «særlige forhold taler derfor». Etter det opplyste er slik tillatelse hittil ikke gitt. Videre kan boligministeren, på samme grunnlag, «i øvrigt fravige» monopolregelen. Endelig kan boligministeren gi landinspektører ansatt i KMS, rett til å utføre «særlige» matrikulære arbeider.

En autorisert landinspektør er ikke knyttet til et bestemt geografisk område i Danmark. Det er tale om et liberalt erverv som kan utøves over hele Danmark. I prinsippet bestemmes honoraret av tilbud og etterspørsel. Tidligere fantes veiledende honorarregler for landinspektørens arbeid med matrikulære arbeider. I 1994 forlangte «Konkurrenserådet» at disse reglene måtte oppheves. Etter dette har det vært opp til det enkelte landinspektørkontor selv å fastsette sine priser. I vid utstrekning anvendes imidlertid de veiledende honorarreglene fra 1994 med et tillegg på 8–10%.

Honoraret for utskilling av en enkelt byggetomt på 700 m² antas å bli ca. 12 000 kr med tillegg av mva. og de offentlige avgiftene som er omtalt ovenfor. I beløpet utgjør honoraret til landinspektøren 1 0 0 0 0 k r. Resten skal dekke utgifter av forskjellig slag. Kravet om autorisasjon utelukker ikke at en landinspektør uten slik autorisasjon eller en person med annen utdanning kan utføre matrikulære arbeider. Det er da en forutsetning at vedkommende skal være under tilsyn av en autorisert landinspektør og utføre arbeidet på dennes ansvar. For praktiserende landinspektører, som er medlem av Den danske Landinspektørforening, gjelder «Vedtægt for landinspektørvirksomhed». I vedtekten er det fastsatt normer for normale ytelser ved de ulike former for arbeid og det er videre fastsatt plikt til å være medlem av Landinspektørenes Gensidige Erhvervsansvarsforsikring. Dermed sikres økonomisk dekning for et erstatningsansvar som kan bli en følge av det utførte arbeidet.

En matrikulær sak vil normalt foregå på følgende måte: En klient henvender seg til en praktiserende landinspektør og ber ham om å utrede saken. Landinspektøren starter deretter med å samle inn relevante opplysninger om eiendommen. I KMS finner han opplysninger om areal, kart og måldata. I grunnboka (tingbogen) finner han opplysninger om eierforhold, panteheftelser, servitutter, mv. I kommunale registre er det opplysninger om verdsetting, aktuell soneplassering og aktuelle planer og reguleringer.

Når denne dokumentasjonen er på plass, møtes klienten og landinspektøren for å drøfte de forskjellige muligheter og konsekvenser og landinspektøren gir klienten de nødvendige faglige råd. Fortsetter saken, vil landinspektøren foreta og dokumentere de nødvendige matrikulære forandringer som blir en konsekvens av saken. Dette kan være oppmåling og avmerking av ny

grense og nye grensemerker samt utarbeiding av nye kart og en skjematisk redegjørelse for saken. Landinspektøren må fremskaffe dokumentasjon for at vegforhold, panteforhold og andre lovmessige rettigheter er i orden. Videre må det skaffes dokumentasjon for at den påtenkte, framtidige bruken er i orden i forhold til gjeldende lovgivning om arealanvendelse.

I «Bekendtgørelse» nr. 453 av 11.juni 1992 fra KMS, er det i §1 fastsatt at landinspektøren må innhente en erklæring fra kommunestyret om at det påtenkte matrikulære arbeidet ikke vil føre til forhold som er i strid med lov om planlegging, lov om offentlige. veger, lov om private fellesveger, bygningsloven, lov om miljøvern eller lov om avfallsdeponier. Kommunens erklæring skrives på et eget skjema. I skjemaet gir landinspektøren opplysninger om relevante omstendigheter for å fremme saken. Kommunen attesterer deretter opplysningene dersom den finner at alt er i orden.

I ovennevnte «Bekendtgørelse» §2 er det fastsatt at dersom regler i eller med hjemmel i lov om planlegging, lov om offentlige veger, lov om miljøvern, lov om naturvern, lov om skog, lov om lensavløsning (majoratsloven), lov om landbrukseiendommer, lov om råstoff eller lov om avfallsdeponier, krever at annen myndighet enn kommunestyret eller KMS gir tillatelse til de matrikulære endringene, kan registrering i matrikkelen ikke skje før det blir dokumentert at slik tillatelse er gitt. Det er landinspektøren som har plikt til å sørge for at den nødvendige dokumentasjonen foreligger. Det er videre fastsatt at før matrikulær forandring kan registreres, skal landinspektøren avgi en erklæring til KMS om forholdet til naturvernloven og skogloven.

«Bekendtgørelse om matrikulære arbejder», nr. 964 av 14. november 1996, har i § 42 en regel om at når det fremmes krav om endringer i matrikkelens opplysninger, skal det vedlegges en «skematisk redegørelse». Denne utarbeides og avgis av landinspektøren på et eget skjema. Det er videre fastsatt i samme «bekendtgørelse» at når nye grenser settes ut eller gamle grenser endres, skal det sammen med kravet om registrering i matrikkelen, ligge ved et «Måleblad» (målebrev).

Når landinspektøren har samlet all nødvendig dokumentasjon, sender han saken over til KMS for registrering og endringer i matrikkelkartet. Før registrering foretar KMS legalitetskontroll, det vil si kontrollerer all nødvendig dokumentasjon for den aktuelle saken. Hovedregelen om KMS's kontrollplikt er Udstykningsloven §24. Plikten går imidlertid ikke lenger enn til den dokumentasjonen som følger saken, jf. henvisningen i Udstykningsloven §20 til det «oplyste». Dersom KMS finner at den mottatte matrikulære saken er i orden i forhold til alle relevante regler, skal tillatelse til registrering gis. Den nødvendige ajourføring av matrikulære registre og kart blir foretatt. Godkjennelsen sendes deretter tilbake til vedkommende landinspektør som orienterer sin klient. KMS sender også melding til tinglysingsdommeren for ajourføring av grunnboka og kommunen får melding for ajourføring av eiendomsskatteregistret (ESR).

Er det større mangler i dokumentasjonen, eller må saken omarbeides, sender KMS den tilbake til landinspektøren med krav om nødvendige rettinger. Mindre vesentlige mangler blir gjerne ordnet ved en telefonisk henvendelse til landinspektøren.

Grensegangssaker

Grensene for fast eiendom («skellet») har stor betydning i de fleste sammenhenger hvor det er tale om å disponere rettslig eller faktisk over eiendommen.

I Udstykningsloven er det et eget kapittel (kapittel 5 §§34–45) om «Skelfastlæggelse».

I Danmark har praktiserende landinspektører og autoriserte landinspektører ansatt i en landinspektørforretning eller hos matrikkelmyndigheten i Sønderjylland enerett til å fastsette eiendomsgrenser.

Enhver som mener å ha interesse i å få konstatert hvor en eiendomsgrense går, kan be en landinspektør om å avholde en «skelforretning» (grensegangsføretning), se Udstykningsloven §35 stk. 1. Boligministeren har fullmakt til å gi nærmere regler om slike forretninger. Det er gjort i «Bekendtgørelse om skelforretninger» (BSF) av 25. februar 1991. Interessert er nok først og fremst eieren av eiendommen, men det kan også være en bruker (forpakter) av eiendommen, rettshaver til en eiendom, eller en offentlig myndighet. Den som rekvirerer en slik sak, er som hovedregel ansvarlig for å betale utgiftene med saken. Det er bare eiendomsgrenser, og ikke bruksrettsgrenser som kan fastsettes i en grensegangssak. Slik sak kan bare holdes mellom eiendommer når eierforholdet til eiendommene er klarlagt. Dette dokumenteres ved en «rådighetsattest» fra tinglysingsdommeren.

Landinspektøren skal på grunnlag av de fremlagte opplysningene fastsette grensen. Denne grensen blir bindende for partene dersom de skriftlig godtar den. Den fastsatte grensen blir også bindende for partene dersom ingen av dem innen 8 uker har reist sak for domstolene. Antall saker av denne typen er relativt begrenset, ca. 60 saker pr. år. Det er bare 5–10% av sakene som bringes inn for domstolene.

Klage over landinspektørens arbeid

Landinspektørvirksomhet kan drives som enkeltmannsfirma eller i fellesskap med flere praktiserende landinspektører. I det siste tilfellet kan det bare skje i et landinspektørselskap som drives i form av aksje- eller andelsselskap. En autorisert landinspektør som driver virksomhet i et slikt selskap hefter personlig sammen med selskapet for «ethvert krav», som måtte oppstå som en følge av landinspektørens bistand til en klient. Loven har regler om arbeidets utføring i samsvar med «god landinspektørskikk».

Den som er misfornøyd med landinspektørens arbeid har tre klagemuligheter. Han kan klage til «landinspektørnævnet». Nævnet er, med hjemmel i landinspektørloven, utpekt av Boligministeren. Det kan behandle alle klager som gjelder arbeider hvor autorisert landinspektør må brukes.

En annen mulighet er å klage til «Responsumudvalget». Dette er nedsatt av Den danske Landinspektørforening. Den som er misfornøyd med det kravet på honorar han har fått, kan legge saken fram for «Takstudvalget». Dette er nedsatt av Praktiserende Landinspektørers Forening, som er tilsluttet Den danske Landinspektørforening.

Krav på erstatning for påstått tap, kan ikke legges fram for de tre instansene som nå er nevnt. Erstatningskrav kan bare fremmes for de vanlige domstolene.

9.3.6 Andre eiendomsregistre i Danmark.

Tingboken

Rettigheter til og i fast eiendom registreres i tingboken. Det er byrettsdommerne som fører tingbøkene som er den viktigste informasjonskilden om rettighetssituasjonen for den eiendommen vedkommende er interessert i.

Ved «Udstykking», «Arealoverførsel» og «Sammenlægning», kan det lett oppstå problem med hensyn til panteheftelser, servitutter og eventuelt andre former for heftelser. I «Bekendtgørelse om matrikulære arbejder» av 14. november 1996, er det regler som skal sikre en forsvarlig løsning. Tinglysingsloven har viktige regler om samarbeid mellom tinglysingsmyndighetene og matrikkelmyndighetene på dette området.

Tingboken har hittil vært ført manuelt, men arbeidet med å føre registreringene elektronisk er påbegynt og beregnes ferdig i år 2000.

Bygning- og boligregister, skatteregister med mer.

Ved siden av matrikkelen og tingboken er det etablert andre registre som gir nyttig eiendomsinformasjon.

Det felleskommunale eiendomsdatasystem (ESR) ble etablert i sin nåværende form i 1970 og overført til elektronisk database i 1973. ESR dekker med få unntak all eksisterende fast eiendom i Danmark. Registeret administreres og ajourføres av de kommunale skattemyndigheter.

De matrikulære opplysningene i ESR holdes vedlike ved daglig overføring fra KMS av godkjente matrikulære endringer. Registerenheten i ESR er kalt «vurderingseiendom». En slik enhet kan bestå av følgende: Arealer, som i matrikkelen er oppført under ett matrikelnummer, arealer som er oppført under flere matrikelnummer, men som i følge notering i matrikel og tingbok skal holdes samlet, arealer som tilhører samme eier og utgjør en driftsenhet, bygninger oppført på leiet grunn og endelig eierleiligheter.

Vurderingseiendommen identifiseres innenfor hver enkelt kommune ved et «eiendomsnummer». Det følger av «Lov om vurdering af landets faste ejendomme» av 7. september 1991 at en fast eiendoms grunnverdi skal fastsettes til verdien av eiendommen i handel og vandel. Den fastsatte verdi er grunnlaget for skattleggingen. Registeret brukes også som datagrunnlag for en rekke kommunale planleggings- og administrasjonsoppgaver. ESR gir opplysninger om eiers navn, nåværende arealbruk, eiendomsverdien, grunnverdier og de skatter og avgifter som hviler på den enkelte registerenheten. I tillegg er det registrert opplysninger om eiendommens sonestatus, arealavståelser (for eksempel en ekspropriasjon som enda ikke er registrert i matrikkelen), planopplysninger, eierleiligheter og bygninger på leid grunn, m.m. Vurderingseiendommens adresse er som regel også lagt inn i registeret.

Det er vedtatt å endre ESR-registeret. Det framtidige kommunale eiendomsregister vil komme til å bestå av tre deler: «Basismatriklen» som inneholder de samme data som den KMS fører. Eiendomsnummer kommer i tillegg. Det er alltid kommunen som gir dette nummeret.

Den andre delen vil bli «Forvaltningsmatriklen». Den skal gi informasjon om arealavvik fra Basismatrikkelen, eierleiligheter med oppgitt areal, bygninger på festet grunn, «bidragseiendommer», og fradelingssakenes «delnumre».

Den tredje delen blir «Vurderingsmatriklen». Den gir et «fastfrosset bilde» av basis- og forvaltningsmatrikkelen den 31. desember et gitt år. Innholdet gir grunnlaget for takseringen.

Med hjemmel i Lov om bygnings- og boligregistrering av 12. mai 1976 ble «Bygnings- og boligregisteret (BBR)» satt i drift i 1978. Formålet var å etablere et register som kunne gi informasjon om de store samfunnsøkonomiske investeringene, som er og blir foretatt i bygninger og boliger. BBR er et kommunalt register som vedlikeholdes av kommunen. Den daglige driften er overlatt til Kommunedata. Loven administreres av boligministeren som har ansva-

ret for den «samlede drift». Myndighetsoppgaven er delegert til KMS. Utgiftene til å etablere og drive BBR skal dekkes av kommunen.

BBR inneholder opplysninger om den enkelte bygningens identifikasjon, oppføringstidspunkt, beliggenhet, størrelse, tekniske forhold, innredning, installasjoner og bruk. Videre er det opplysninger om leieforhold til eller i bygninger, når disse er stiftet, m.m.

BBR består av tre deler: «BBR-stamregisteret» som inneholder data om eksisterende/ferdige bygninger, «BBR-ændringsregisteret» som inneholder data omkring igangværende byggesaker (nybygg, til-/ombygging og nedrivning) og «BBR-historieregisteret» med opplysninger om gjennomførte endringer i bygnings- og boligmassen. For alle bebygde eiendommer i registeret er opplysningene grupperte i tre nivåer. Disse er; «Ejendomsnivå, Bygningsnivå og Enhetsnivå». BBR omfatter alle bygningene i Danmark, ca. 3,8 millioner. Det er foreslått relativt store endringer i lov om bygnings- og boligregistrering, men forslaget er foreløpig ikke fremsatt. Det skal justeres i forhold til OECD-regler.

«Planregisteret» ble opprettet i 1990 og er et kommunalt register. Registeret inneholder blant annet opplysninger om kommune- og delplaner. Dette dekker kommuneplan/rammeområde, lokalplan, byplanvedtekt, plannummer m.m. Det tas sikte på å utvide registeret med opplysninger om byfornyelses- og boligforbedringsplaner, energiforsyning, m.m. Sammenhengen med de matrikulære enhetene planen gjelder, registreres ikke i Planregisteret. Sammenhengen skal komme fram ved at planidentifikasjonen kobles til matrikkelnumrene i Krydsreferenceregisteret, (se nedenfor).

«Krydsreferenceregisteret (KRR) ble opprettet på 1980-tallet og er et samarbeid mellom KMS og kommunene for å skape et bindeledd mellom de ulike registrene med informasjon om fast eiendom. Det er kommunen som er registerfører, men databasen er Kommunedata ansvarlig for. Tanken med KRR var å skape et eiendomsdatasystem uten fysisk integrering av systemene. Ved hjelp av en rekke felles «nøkler», er det lyktes å knytte sammen opplysningene i de ulike registrene. De aktuelle «nøkler» er matrikkelbetegnelse, bygningnummer og planidentifikasjon.

All eiendomsinformasjon kan via KRR knyttes til matrikkelnumrene. Dermed er det mulig å visualisere de forskjellige typer av eiendomsinformasjon på digitale matrikkelkart. Det arbeides forsøksvis med å knytte koordinater til adressene i KRR. Forsøk viste at det ikke var god nok overensstemmelse mellom adressedefinisjonen i ESR, BBR og det digitale adressetema. Forsøket klargjorde at det er hensiktsmessig å gå inn for koordinatsatte adresser som en selvstendig minste enhet på linje med eiendommer og bygninger.

9.4 Sverige

9.4.1 Innledning

Røttene til det moderne eiendomsregisteret finner vi i de «jordeböcker» som Kongen, kirken og adelen førte over sine jordeiendommer. Formålet var å holde regnskap med den avkastning eiendommen ga og den skatteplikt som etterhvert ble lagt på jordeiendommene.

De nevnte jordebøker ga grunnlag for et landsomfattende system med jordebøker som ble innført av Gustav Vasa etter vedtak av herredagen i Vadstena i 1524. Formålet var å få et bedre grunnlag for innkreving av skatt. Bøkene var

inndelt i sogn, landsbyer og «hemman». («Hemman» var opprinnelig skatteenheten for en landbrukseiendom.)

Det «kamerale» registreringssystemet fra 1500-tallet ble ved kongelig forordning av 13. juni 1908 avløst av et jordregister for eiendommer utenfor byene («städerna»). Registeret skulle føres länsvis av överlantmätaren. (Lantmäteriväsenet ble opprettet i 1628.)

Utviklingen av en registerordning for eiendommer i byene (städerna) er noe spesielt. Først ved «Lag om fastighetsbildning i stad» av 12. mai 1917 ble det i lovens kapittel 7 gitt egne regler om «fastighetsregister för stad». Et slikt register skulle føres i alle byer og i enkelte tettsteder.

Byene førte tidligere egne uoffisielle registre over grunnen (marken).

Mange av de sentrale begrepene i svensk tingsrett og i det temaet som drøftes her er vanskelig å oversette til norsk slik at presisjonsnivået opprettholdes. Dette gjelder blant annet de sentrale begrepene «fastighet» og «fastighetsbildning».

«Fastighet» er etter det opplyste ikke definert i svensk lovgivning. Først etter 1908 og 1917 kom det mer allment inn i aktuelle lover, men begrepet var i bruk på 1700-tallet og mere allment etter 1800. I § 1 i den svenske jordloven (Jordbalken) er følgende regel: «Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. Om fastighetsbildning finnes särskilda bestämmelser». Denne regelen sammen med forarbeidene til Jordbalken og Fastighetsbildningslagen (FBL) må legges til grunn når det nærmere innhold i begrepet «fastighet» skal klarlegges. I det følgende brukes begrepet «fast eiendom» som en upresis oversettelse av «fastighet».

Et annet sentralt begrep i denne sammenheng er «fastighetsbildning». I det er dette oversatt med «eiendomsdanning».

9.4.2 Organisering

I Sverige er det 288 kommuner (pr. 1998). I forarbeidene til Fastighetsbildningslagen, drøftet man spørsmålet om staten eller kommunene skulle ha hovedansvaret for eiendomsdanning (fastighetsbildning) og eiendomsregistrering (matrikulering/kataster). Resultatet ble et delt ansvar.

Hovedansvaret ble tillagt staten ved Lantmäteriverket (LMV). Virksomheten ble delt i tre hovedområder: eiendomsdanning, eiendomsregistrering og tekniske arbeider (måtingsverksamhet). For arbeidet med eiendomsdanningen ble landet delt i 87, senere redusert til 69 lantmåteridistrikt, med en statlig «fastighetsbildningsmyndighet» i hvert distrikt. Distriktsorganisasjonen dekket hele landet. I noen av distriktene ble det opprettet lokalkontor som supplement til hovedkontoret.

Distriktsinndelingen ble av arbeidsorganisasjonsmessige grunner i en del tilfeller supplert med spesialenheter for rasjonalisering i jord- og skogbruket. Enhetene var en del av det statlige «lantmäteriet». De hadde «länet» som virksomhetsområde.

For å lette samarbeidet med den kommunale behandlingen av plan- og utbygningssaker, ble det opprettet 43 spesialenheter for utbygging av tettsteder. Antallet ble senere redusert til 41 som alle ble underlagt kommunal administrasjon. Fjorten av disse kommunale «fastighetsbildningsmyndighetene (KFBM)» har hele kommunen som virksomhetsområde. I de øvrige 27 kommunene virker KFBM i en del av vedkommende kommune. Det statlige lantmåteridistriktet hadde ansvaret for de øvrige delene av kommunene.

Ansvar for eiendomsregistreringen ble også delt mellom stat og kommune. De statlige «fastighetsregistermyndighetene (SFRM)» inngikk etter hvert i «lantmåteriets» organisasjon og hadde «länet» som arbeidsområde. I 29 kommuner ble det opprettet kommunal registermyndighet for hele eller deler av kommunen.

Staten ved det statlige «lantmåteriet» fikk ansvaret for de geodetiske riksnettet og de økonomiske og topografiske kart i målestokk 1:10000 og mindre. Kommunene fikk ansvaret for det lokale stamnettet og kartlegging i målestokk 1:10000 og større. Den samordnede kart- og oppmålingstekniske produksjonen (MBK) innenfor det kommunale ansvarsområdet, står for det tekniske arbeidet som er nødvendig for planlegging og utbygging. Kommunene kan velge om de vil utføre dette arbeidet ved egne organ, overlate det til det statlige «lantmåteriet», eller til private oppmålingsfirmaer.

Knappt halvparten av kommunene i landet har egne kommunale oppmålingskontor til arbeidet med MBK. Av de øvrige har 120 kommuner avtale med «lantmåteriverket». Av kommuner med egen teknisk etat medvirker 64 i den statlige eiendomsdanningsvirksomheten når det gjelder teknisk arbeid. Denne medvirkningen ble regulert av en egen avtaletype (C-avtal) utarbeidet av LMV og «Svenska kommunförbundet».

Med virkning fra og med 1996 ble det gjort til dels betydelige endringer i reglene om eiendomsdanning og eiendomsinformasjon.

Den ansvarsfordeling mellom stat og kommune som ble lagt til grunn i 1972, viste seg etter hvert å være ikke helt vellykket. Det delte ansvaret forårsaket interessemotsetninger og konflikter om organiseringen av de kommunale FBM og avgrensingen av kommunens virksomhetsområde. Samarbeid og samordning på dette feltet ble vanskeliggjort. Dette var bakgrunnen for utarbeidingen av et nytt regelverk.

Lovgiveren tok utgangspunkt i at eiendomsdanningsprosessen var en så viktig del av infrastrukturen i et samfunn at staten måtte ha det overordnede ansvaret for denne virksomheten. På den andre siden var eiendomsdanningen en så viktig del av den kommunale plan- og utbyggingsprosessen at dette nødvendiggjorde en sterk kommunal medvirkning. Det ble også pekt på at prinsippene i det kommunale selvstyret talte for en slik løsning. Kommunene ønsket regler som ga den enkelte kommune adgang til selv å velge om eiendomsdanningen skulle være kommunal eller statlig. De ønsket også adgang for flere kommuner til å ha felles lantmåterimyndighet. En tredje viktig premisse i arbeidet med nye regler, var at en stor del av arbeidet med eiendomsdanning er myndighetsutøving. Av hensyn til rettssikkerheten må kjennetegnet på den utøvende myndighet være at den er ubunden, upartisk og har høy kompetanse.

For lovgiveren ble det spørsmål om en avveining mellom overordnede statlige interesser, der rettssikkerheten er et viktig utgangspunkt, og kommunenes ønske om en best mulig samordning av plan- og utbyggingsprosesser. Lovgiveren aksepterte blant annet ikke kommunenes påstand om at det var uproblematisk å ha en kommunal fastighetsbildningsmyndighet, selv om kommunen var part i saken som grunneier.

Etter inngående drøftelser og vurderinger ble resultatet at staten ved «Lantmåteriverket» skal ha ansvaret for eiendomsdanningsvirksomheten i hele Sverige, men med adgang til, etter søknad, å delegeres ansvaret til en kommune. Ved Lag om kommunal lantmåterimyndighet (KLM) av 14. desember 1995 (SFS 1995:1393), fikk Regjeringen fullmakt til å gi en kommune adgang til å opprette en kommunal lantmåterimyndighet og stå ansvarlig for denne

virksomheten. For at en kommune skal få denne kompetansen må følgende vilkår være oppfylte:

Den kommunale lantmåterimyndigheten må ha hele kommunen som sitt ansvarsområde. Det kan ikke opprettes slik myndighet for deler av en kommune. Samarbeid mellom flere kommuner om lantmåterivirksomheten tillates ikke.

Et vilkår er at myndighetens arbeidsoppgaver i det vesentlige gjelder eiendomsutforming og -registrering. Det er understreket som særdeles viktig at myndigheten må ha en så uavhengig stilling til den øvrige kommunale virksomhet at det ikke kan reises spørsmål ved dens nøytralitet og objektivitet.

I loven er det også fastsatt at myndigheten må få en effektiv organisasjon og ha så mange arbeidsoppgaver at kompetansen kan opprettholdes. Videre er det en forutsetning for å kunne opprette en kommunal lantmåterimyndighet, at minst to av tjenestemennene har den kompetanse og erfaring som kreves. Det pekes på at arbeidet er av judisiell og teknisk art. Kravet er at minst en av de to personene (ikke nødvendigvis sjefen) må ha sivilingeniøreksamen fra teknisk høyskole med en fagkrets rettet mot lantmåterispørsmål eller tilsvarende kunnskap. I tillegg kreves minst to års erfaring fra arbeid ved «fastighetsbildnings- eller fastighetsregistermyndighet». Kompetansekravene til den som skal drive med oppmåling og kartlegging er nærmere regulert i en forordning fra desember 1995 (SFS 1995:1430). Det stilles krav om høyere utdanning og praksis.

Loven krever dessuten at myndighetens informasjonssystem får en slik standard at informasjonsutvekslingen mellom stat og kommune kan foregå effektivt og knirkefritt. Det kreves samordning av det tekniske utstyret mellom de statlige og kommunale myndighetene.

Søknad om å få opprette kommunal lantmåterimyndighet sendes lantmåteriverket, men tillatelse gis av Regjeringen. Det er antatt at i første omgang vil trolig 29 kommuner søke om å ha ansvaret for fastighetsbildingen, jf. SOU 1995:54 s. 119–120.

Selv om en kommune har fått slik myndighet som omtalt, er det likevel en del eiendomsdanningssaker som skal oversendes lantmåterimyndigheten i länet. Det gjelder i de tilfellene hvor kommunen er eier av eiendom som omfattes av forretningen og kommunen eller en annen grunneier krever at forretningen skal overføres.

Gjelder forretningen eiendommer som ligger innenfor virksomhetsområdene til flere kommuner, skal saken overføres til lantmåteriet på länsnivå. Det samme gjelder store jord- og skogbrukssaker som ikke omfatter ny bebyggelse. Eiendomsdanningssaken skal overføres til länsnivå dersom kompetanse- eller ressursårsaker taler for at slik overføring bør skje. LMV har tilsynsmyndighet med de kommunale lantmåterimyndighetene. LMV skal kontrollere at vilkårene som er satt for å gi kommunen den aktuelle myndighet, blir overholdt. Oppfylles ikke vilkårene eller er det vesentlige mangler ved det arbeidet som utføres, skal kommunen i første omgang få anledning til å rette opp manglene. Dersom dette ikke skjer, kan Regjeringen etter tilråding fra LMV trekke den gitte myndighet tilbake.

Reformen i 1996 omfattet også en omfattende omorganisering av lantmåteriets organisasjon. LMV har sitt hovedkontor i Gävle og er den sentrale forvaltningsmyndighet for alle spørsmål om eiendomsinndeling og informasjon om landskap og eiendom. LMV er overordnet og fører tilsyn med lantmåteriets avdelinger i länene. LMV har videre blant annet ansvar for framstilling av og informasjon fra kart, for det geodetiske rikssystem, for navnsetting og nav-

nebruk, for tilsyn med riksgrensen og for eventuelt å utrede og avgi betenkinger til domstolene om spørsmål som LMV har ansvaret for. LMV er et statlig forvaltningsorgan og det er forvaltningslovens regler som gjelder for saksbehandling. Under forberedelsen av loven fra 1970 ble det av enkelte høringsinstanser foreslått å overføre visse deler av arbeidet til domstolene, blant annet sammenføring av bruk, men dette gikk Justisdepartementet i mot.

Bortsett fra de kommunene som har fått delegert myndighet, er det lantmäteriet i läneene som utfører eiendomsdanningsarbeidet i Sverige. Selv om lantmäteriet har länet som sitt arbeidsområde, er det en forutsetning at arbeidet, på samme måte som før, skal utføres i desentralisert form ved at lantmäteriet har lokale kontorer spredd utover i länet.

9.4.3 Sakstyper ved eiendomsdanning (fastighetsbildning)

Eiendomsdanning er en forretning som fører til endring i bestående eiendomsutforming (fastighetsregulering) eller til dannelselse av en ny eiendom ved utparsellering, deling av sameie eller sammenføring (avstyckning, klyvning eller sammanläggning). De fleste forretningene blir administrert og utført av lantmätaren alene. Han kan imidlertid la seg bistå av to legmenn (gode män) dersom han selv finner det nødvendig eller en grunneier ber om det.

I prinsippet kan alle beslutninger påklages. I loven er det for enkelte avgjørelser sagt at de kan påklages særskilt, se FBL kapittel 15 §2. Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt beslutningen ble meddelt partene. Etter utløpet av fristen får beslutningen rettskraft (laga kraft).

De beslutninger og klageregler som nå er omtalt er å se på som unntaksregler. Hovedregelen er at beslutningene ikke kan påklages før saken er avsluttet eller innstilt, dvs. når alle spørsmål i saken er avgjort. Klagefristen er her fire uker, FBL kapittel 15 §6. Klagen leveres til den myndighet som gjorde vedtaket og i samsvar med reglene i forvaltningsloven kan forvaltningsorganet selv eventuelt omgjøre sine tidligere vedtak, se SOU 1993:99 s. 230. For å understreke at eiendomsutformingen er forvaltning og ikke domstolsvirksomhet, endret man i 1989 terminologien fra «anke» (besvär) til «klage» (överklagande).

Klageinstansen for avgjørelser av lantmäterimyndighet er «fastighetsdomstolen». Det finnes en slik domstol i hvert län. Domstolen består normalt av to juridiske dommere, en teknisk utdannet dommer og to domsmenn. Avgjørelsen i denne domstolen kan påankes til hovrätten og eventuelt videre til Högsta domstolen.

Partene må dekke utgiftene ved «lantmäteriförättningen», kopi av forretningsdokumentet og en kopi av kartet. Dette skjer i form av en avgift som beregnes etter den tid som trengs for behandlingen av den aktuelle forretningen. Timesatsen for arbeid utført av kvalifisert lantmätare er for ti den 696kr. Reisetid blir ikke belastet partene, men i tillegg til betaling for medgått tid, blir parten belastet for utgifter til eventuelle sakkyndige, bruk av underleverandører, markeringsmateriell, spesielle datakostnader eller bruk av spesielt dyr utrustning. Det er åpnet for mulighet til å be om et anbud.

I 1996 ble det antatt at enkle saker med møte og markarbeid tok ca. 35 timer. Målet med omorganiseringen av lantmäteriet i 1996 er å komme ned i en arbeidstid på 6–12 timer for slike saker.

9.4.4 Saksgangen

Krav om eiendomsdanning skal som hovedregel skje skriftlig til lantmåteri-myndigheten. I kravet skal det spesifiseres hva som ønskes gjennomført. Andre som eventuelt blir berørt skal, om mulig, nevnes. Reglene om inhabilitet for dommere gjelder tilsvarende for personene i lantmåteri-myndigheten. Forretningen utføres i det området hvor eiendommen(e) ligger. Eiendomsdanningen kan ikke skje i strid med vedtatte planer for området.

Lantmåteri-myndigheten tar alle sine avgjørelser i form av beslutninger (beslut). Den har plikt til å utrede saken før beslutningen(e) blir tatt. Dette gjelder det lovmessige som også inneholder en prøving av kravets forhold til foreliggende planer og av faktiske og økonomiske forhold. Det siste gjelder både de økonomiske forutsetningene og konsekvensene av eiendomsdanningen. De eiendomsøkonomiske og de privatøkonomiske konsekvensene skal klarlegges. Saksomkostningene skal også trekkes inn i vurderingene.

I arbeidet fram mot reformene i 1996, var det et sentralt spørsmål for lovgiveren om hele eller deler av det saksforberedende arbeidet kunne delegeres eller overlates til andre enn lantmåteri-myndigheten. Ved omorganiseringen av Lantmåteriverket var det et klart mål å sondre mellom myndighetsutøvelse og oppdragsvirksomhet eller tjenesteyting. Et vesentlig poeng med dette var å fremme rettssikkerheten i myndighetsutøvingen.

Begrepet «myndighetsutøving» er brukt i flere lover, men er ikke entydig. Definisjonen i forarbeidene til den svenske forvaltningsloven, er den som de fleste legger til grunn. Myndighetsutøving defineres som «utövning av befogenhet att för enskild bestemma om förmån, rättighet, skyldighet, disiplinpåföljd, avskjedande eller annat jämförbart förhållande». Hjemmel for vedtaket må være lov eller forskrift med hjemmel i lov. Vedtaket må være bindende og det er tilstrekkelig at det bare har indirekte rettsvirkninger for enkeltpersoner. Vedtak om å registrere noe som virker som et rettsfaktum, er myndighetsutøving.

Den saksforberedelse i eiendomsdanningssaker som hjemles i FBL 4. kapittel § 25 første ledd og reglene om grensemerking og kartlegging i FBL 4. kapittel §§ 27 og 28 vurderte lovgiveren som myndighetsutøvelse (Prp. 1995/96:78, s. 60). I FBL kapittel 4 ble det i 1996 innført en ny § 34a som gir lantmåteri-myndigheten i länet hjemmel til å delegere arbeidet med saksforberedelse, grensemerking og kartlegging til en annen statlig eller kommunal myndighet med kompetanse innenfor lantmåteri-området. Denne regelen gir et fast grunnlag for framtidige avtaler mellom den myndigheten som har ansvaret for forretningen og andre statlige og kommunale organ. Det legges til grunn at den myndigheten som har saken, kan legge visse klart avgrensede mindre deler av individuelle forretninger ut på anbud i samsvar med reglene i «lov om offentlig opphandling» fra 1992. Dersom lantmåteriet velger å inngå en samarbeidsavtale med kommunen vil det kunne bli tale om en større del av saksforberedelsen som da kan innbefatte myndighetsutøvelse. Slike avtaler er av en særlig karakter og er en form for delegasjon. De omfattes ikke av reglene om offentlig anbud.

En eiendomsdannelsingsforretning er ikke ferdig før den er registrert i eiendomsregisteret («fastighetsregistret»).

9.4.5 «Tredimensionell fastighetsindeling»

I svensk rett ble det lagt til grunn at det ikke var anledning til å lage eiendommer (fastigheter) i form av *rom* i undergrunnen eller over bakkenivå. I 1996

ble det lagt fram en utvalgsinnstilling (SOU 1996:87) med forslag om hjemmel til å danne eiendommer (fastigheter) «i skilda plan». Eiendommene vil bli kalt «anleggningsfastigheter». Bortsett fra «ägarlägenheter i flerbostadshus», kan alle typer anlegg i undergrunnen eller over bakkenivå dannes som «anleggningsfastigheter». Forslaget til ny lov ligger for tiden i Justisdepartementet, men arbeidet med proposisjonen er ikke påbegynt.

9.4.6 Fastighetsdatasystemet (eiendomsregisteret)

I 1968 vedtok Riksdagen nye regler for eiendomsregistrering basert på elektronisk databehandling. Den nye ordningen skulle være felles for hele landet. Den tidligere forskjellen mellom by og land skulle falle bort. Eiendommene skulle stedfestes ved bruk av koordinater. Det ble videre bestemt å opprette «Centralnämnden för fastighetsdata (CFD)». CFD fikk som oppgave å utrede, bygge opp og ha det overordnede ansvaret for de sentrale eiendoms- og tinglysingsregistrene (fastighets och inskrivningsregistre). Retningslinjer av 1970 la til grunn at eiendomsregistrering var et statlig ansvar med länsstyrelsen som registermyndighet (FRM). I 29 tilfeller var registermyndigheten delegert til kommunen.

I 1988 ble det bestemt at fra og med 1. juli 1990 skulle eiendomsregistreringen overføres fra länsstyret til det statlige lantmåteriverket på länsnivå. De kommunale registermyndighetene skulle bestå som før. Utviklingen av et felles eiendomsinformasjonssystem som CFD fikk ansvaret for i 1970 ble fullført i 1995. Da var alle vesentlige opplysninger om Sveriges 4,5 millioner registerenheter samlet og ble daglig oppdatert av CFD. Dersom noen lider tap på grunn av tekniske feil i det EDB-førte eiendomsregisteret, har vedkommende krav på erstatning av statskassen. Det er tale om feil forårsaket av registerføreren, ikke bare i selve registeret, men også når det utstedes attester om det som er registrert. Staten betaler også erstatning for feil i matrikkelen som er overført til registre tilknyttet matrikkelen.

I 1994 vedtok Riksdagen, som tidligere nevnt, omorganisering av lantmåterivirksomheten og eiendomsregistrerings-virksomheten med virkning fra 1. januar 1996. En hovedtanke med omorganiseringen var blant annet å styrke rettssikkerheten i alt arbeid som kan kalles myndighetsutøving. Samtidig skulle det skapes en organisasjon som var preget av kvalitet, effektivitet og kompetanse, og som hadde klare ansvarsroller.

Et sentralt resultat av dette ble at alle former for oppdragsvirksomhet skulle skilles fra alt arbeid som førte til myndighetsutøving. Omorganiseringen førte videre til at överlantmätarstillingen, de statlige eiendomsregistermyndighetene og eiendomsdannings-myndighetene falt bort fra 31. desember 1995. De ble erstattet med regionale lantmåteri-myndigheter som skulle ha ansvaret for eiendomsdanningen (fastighetsbildningen). Videre ble CFD slått sammen til en ny landsdekkende myndighet, «Lantmåteriverket». Ett vesentlig punkt i det nye systemet er at eiendomsutforming og -registrering utføres av samme organ. Ansvaret for den grunnleggende landskaps- og eiendomsinformasjonen er nå samlet i en myndighet.

Den reformen som ble innledet på slutten av 1960-tallet var fullt gjennomført i september 1995. Det forelå nå et eiendomsdatasystem (FDS) basert på automatisk databehandling. Systemet reguleres av flere lover og forskrifter. Det grunnleggende regelverket finnes i «Fastighetsdata-kunngörelsen» fra 1974 (nr. 1058).

«Fastighetsdatasystemet» (FDS) består i dag av fire registre:

1. Fastighetsregistret
2. Innskrivningsregistret (tinglysingsregistret)
3. Taxeringsavgifter
4. Byggnadsregister

Kommunen er registerområde for fastighetsregisteret. Dette registeret er videre delt opp i flere delregistre. I det som kalles hovedregisteret finnes eiendommer og sameier (fastigheter og samfälligheter). Her finnes videre opplysninger om størrelse, beliggenhet, andeler i sameier, rettigheter, plikter og henvisninger til planer og vedtak som har betydning for eiendommen.

Registerkart er en del av eiendomsregisteret og føres i prinsippet digitalt, men analoge kart kan også føres. Integrering av eiendomsinformasjon med landskapsinformasjon er et viktig mål med den nye organisasjonen av lantmåteriet. Grafisk fremstilling av eiendomsinndelingen finnes på registerkart og i det økonomiske kartverket. Disse kartene overføres nå til digital form og det gir muligheter til ulike koblinger mellom registerinformasjon i FDS og kartene. Det økonomiske kartverket ble ferdig digitalisert for hele landet i 1997. Det digitale registerkartet beregnes å være ferdig for landsbygdene i 1998 og for byer og tettbygde strøk i 2001.

I koordinatregisteret finnes koordinatopplysninger om beliggenhet for eiendommen, sameie-områder, bygninger og fornminner. Videre er det henvisninger til registerkart. Det tredje delregisteret er planregisteret. Her er registrert planer og ulike former for vedtak som gjelder arealanvendelsen. Det fjerde delregisteret er adresseregisteret. Videre er det et femte delregister for det som kalles «gemensamhetsanläggningar», eksempelvis veganlegg, kloakk, vannverk. Endelig opereres det med et sjette delregister som kalles «kvarTERSregister», som er et register over kvartal i tettbygde områder.

I takseringsregisteret, som ikke er en del av eiendomsregistret, er det registrert opplysninger om registerobjektene verdi slik det framgår av skattetakserings-listene. Det er også opplysninger om takseringskoder og eiere.

I 1993 ble arbeidet med å innføre et bygningsregister tatt opp. Bygninger registreres med betegnelse på den eiendommen der bygningen ligger og et nummer for bygningen. Ved en avtale mellom LMV og kommunene blir ajourføringen av registeret regulert. Kommunens medvirkning er frivillig. Fra 1. oktober 1995 er informasjonen i bygningsregisteret tilgjengelig på samme måte som annen informasjon i FDS.

Innskrivningsregisteret (grunnboka) er også en del av FDS, men dette registeret vil bli omtalt nedenfor.

Riksdagen vedtok i desember 1995 opprettelse av et leilighetsregister (lägenhetsregister). Det er ikke en del av FDS, men opereres i tilknytning til FDS. Foreløpig er loven satt i verk for Gävle kommune og Högalids «församling» i Stockholm kommune. Det er der tale om en prøvedrift.

Sameieforeninger (samfällighetsföreningar) skal registreres hos lantmåterimyndighet. Dette registeret er heller ikke en del av FDS, men føres i tilknytning til dette.

Spørsmålet om hva brukerne må betale for å gjøre seg nytte av informasjonen, var og er et sentralt diskusjonstema. For å lette tilgangen på informasjon må prisen ikke settes for høgt. Avgiftene er fastsatt ut fra distribusjonskostningene med et tillegg som bidrag til systemkostnadene. Gebyret for en informasjonssøking «on-line» er for tiden 10kr. Ved et slikt søk får søkeren all grunninformasjon om en fast eiendom. Omsetningen i 1996 var beregnet til cirka 100 millioner kr.

9.4.7 Informasjon om rettigheter i fast eiendom

Innskrivingsregisteret (grunnboka) er som nevnt en del av FDS, men det er «Domstolsverket» som har ansvaret for føring og ajourhold av dette registeret.

I 1932 ble det fastsatt at det i hver rettskrets (domssaga) skulle føres en felles «fastighetsbok» for registrering av eiendomsoverføringer (lagfart) og pantsettinger (innteckning). Den nevnte protokoll skulle føres av en «innskrivningsdommer» i rettskretsen. Protokollen ble bygd opp på grunnlag av matrikkelen slik den ble utformet i en forordningen fra 1908.

Någjeldende regler om innskrivning (tinglysing) er hjemlet i Jordabalken av 17. desember 1970, kapitlene 19–23. Innskrivningsreglene gjelder lagfart, innteckning, eller annen innskrivning i «fastighetsbok» (grunnbok) eller «tomtrets-bok». Videre gjelder reglene anteckning i nevnte bøker såfremt det foreligger hjemmel for slik anteckning i lov eller forskrift. Det er innskrivningsdommeren ved tingsretten som står for innskrivningen. Vedkommende dommer må ha juridisk embedseksamen.

Det følger av kapittel 20 § 1 at den som erverver eiendomsrett til en fast eiendom har plikt til å registrere ervervet i fastighetsboken, «søke lagfart». Registrering skal som hovedregel skje innen 3 måneder etter eiendomservet, kapittel 20 § 2. Den som ikke gjør dette innenfor tidsfristen, kan bøtelegges.

Bruksrett til fast eiendom for et ubestemt tidsrom, kan innenfor de rammene som er trukket opp i Jordabalken kapittel 13 stiftes som «tomträtt». For denne type rett gjelder egne regler, se Jordabalken kapittel 21. Registreringen av slike rettigheter skjer i et eget register – «tomträttsboken». Retten kan pantsettes og den kan påheftes servitutter, «nyttjanderätt» av annet slag enn «tomträtt», og rett til å få elektrisk kraft. Registrering av pantsettelser (innteckning) er regulert i Jordabalken kapittel 22. Registrering av andre bruksrettigheter enn tomträtt, servitutter og rett til elektrisk kraft, kalles anteckning og reguleres av reglene i Jordabalken kapittel 23.

I mandatet til utrederen som forberedte omorganiseringen av lantmäteriet, fikk han i oppdrag å vurdere om «innskrivningsväsenet» burde skilles fra domstolene og integreres med myndighets-utøvingen på «fastighets-området». Utrederen la til grunn at innskrivningsvirksomheten slik den ble drevet nå hadde høy kvalitet, og ble utført raskt og effektivt. Spørsmålet var likevel om virksomheten hadde så nær tilknytning til de øvrige statlige myndighetsoppgavene med hensyn til fast eiendom at innskrivningen burde integreres med dem. Utrederen drøftet ulike sider ved spørsmålet og konkluderte med at innskrivningen burde integreres i de regionale «kart- og fastighetsmyndigheterna». Regjeringen la til grunn at en slik integrering burde gjennomføres en gang i fremtiden («på sikt»), men ville ikke gå inn for det på det daværende tidspunkt, se Prop. 1993/94:214, s. 22–23.

9.4.8 Andre registre med eiendomsinformasjon

Sikkerhet for pant i fast eiendom oppnås ved innteckning av et pantebrev i innskrivningsregisteret. Før 1. juli 1994 kunne pantebrev utstedes i skriftlig form. Fra og med nevnte dato kan pantebrev utstedes ved elektronisk registrering i pantebrevregisteret. Denne type pantebrev kalles datapantebrev. Ordningen er regulert i lov 1994:448 og forordning 1994:598.

CFD utviklet etter oppdrag fra Statens bostadskreditnämnd et system (BKN-systemet) til bruk for banker og kredittinstitusjoner ved utbetaling av lån. LMV står for drift og forvaltning, men långiverne er registeransvarlig.

Det er videre utviklet en eiendomsprisdatabase. I denne finnes opplysninger om kjøp (pris og dato), oppgaven fra takseringsregistret (takseringsverdi og standardpoeng) i tillegg til opplysninger om adresse og koordinater. Denne databasen er ikke lovregulert. Videre finnes det en «ändringsdatabase» som gir opplysninger om danning av nye eiendommer etter tinglyste eierskifter. Ved disse endringsdata blir lokale system, først og fremst de kommunale, oppdatert.

9.4.9 Påtenkte endringer i Sverige

For tiden arbeides det med et forslag (SOU 1997:3) om en ny lov om «Fastighetsdataregistret» (FDR). Det nåværende FDS skal falle bort og erstattes med ett felles register. I dette ene registeret skal all informasjon om fast eiendom samles. Det skal være en del for fast eiendom (fastighetsdel), en tinglysingsdel, en adressedel, en bygningsdel og en del for takseringsoppgaver.

Det nye registeret skal ikke omfatte pantebrevs-registeret og sameie-foreningsregisteret. Inntil videre skal heller ikke leilighetsregisteret være en del av det nye registret. LMV skal alene ha registeransvaret for FDR. Av personvern hensyn vil det ikke bli mulig å søke «on-line» på navn, personnummer eller del av et personnummer.

9.5 Nederland

9.5.1 Innledning

Nederland kom i 1810 under fransk herredømme og de franske myndighetene satte i 1811 i gang arbeid med å bygge opp et kataster etter mønster av «le Cadastre Napoleonique» som var vedtatt innført i Frankrike i 1807. Formålet var å skape et grunnlag for utligning av skatt. I 1832 var arbeidet med katasteret ferdig. I 1838 ble ny sivillovbok for Nederland vedtatt. I denne var det regler om en registreringsordning for rettigheter til og i fast eiendom. Dette registret ble kalt «Public registers». Registeret kan sammenlignes med vårt tinglysingsregister – grunnboka.

De to registrene som nå er omtalt ble organisert i en felles etat og virksomheten omtales med fellesbetegnelsen «Kadaster». I det følgende vil de to delene av katasteret som hovedregel bli omtalt som eiendomsregister og rettighetsregister.

9.5.2 Organiseringen av matrikulære oppgaver i Nederland

Det er fire lovverk som utgjør det sentrale grunnlaget for de nederlandske kataster- og eiendomsinformasjonssystem; Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek het Vermogensrecht, Boek 3, Afdeling 2, Art. 16 – 30 (den nederlandske sivillovboken), Kadasterwet 1992, Cadaster Organization Act 1995, og Land Development Act.

Det nederlandske forvaltningssystemet har tre administrasjonsnivå. Det er sentralregjeringen, 12 provinser og 800 kommuner. Fram til 1. mai 1994 var katastersystemet en del av det statlige forvaltningssystemet. Ansvarlig departement var fra først av finansdepartementet, i 1974 ble det overført til planleg-

gingsdepartementet (The Ministry of Housing, Physical Planning and Environment).

Fra den 1. mai 1994 er katastervirksomheten organisert som en frittstående statlig organisasjon (Cadastre and Public Registers Agency, forkortet CPRA). Ministeren fra planleggingsdepartementet er medlem av styret. Hovedadministrasjonen er plassert i Apeldoorn. Katasterarbeidet er videre fordelt på 15 regionalkontorer. Totalt var det ansatt 2100 personer i 1996. Antall ansatte var da sunket med 200 personer fra 1994. De ansatte er statstjenestemenn også i den nye selvstendige organisasjonen som er bygd opp i samsvar med moderne forretningsmessige prinsipper. Det er en forutsetning at driften skal bære seg, men ikke samle opp overskudd. Pr. 1. januar 1995 ble derfor gebyrene redusert med 15 %. Allerede 1. august samme år ble gebyrene reduserte med ytterligere 30%.

CPRA har som oppgave å vedlikeholde og utvikle et rettighetsregister (public registers), et eiendomsregister med katasterkart og registreringer av dokumenter som gir opplysninger om den faste eiendommen. Videre har CPRA ansvar for å vedlikeholde et nettverk av koordinatpunkter i det nederlandske trianguleringssystem. CPRA har også ansvaret for registersystem for skip og fly. De registrene, kartene og dokumentene CPRA har ansvaret for, skal finnes ved hvert av de lokale regionale kontorene. Dette gjelder bare i den grad de nevnte kart og dokument er relevante for eiendommer i vedkommende region.

Hvert av regionkontorene har en avdeling for eiendoms- og rettighetsregistreringer (Land Registry Department, LRD). Det er videre en egen avdeling for eiendomsomforming (Land Consolidation) og en for oppmålingsforretninger (Land Survey Affairs). En hovedoppgave for denne avdelingen er å stå for alt oppmålings- og kartografisk arbeid som er nødvendig for å opprettholde nøyaktige grenser for eiendommene i katasteret. En annen viktig oppgave er å bistå de kommisjoner som oppnevnes i medhold av eiendomsutviklingsloven (Land Development Act). Ekspertene i oppmåling og verdsetting fra CPRA bistår de nevnte kommisjoner i arbeidet med planlegging og disponering av arealer og landskap i samsvar med reglene i Land Development Act. Tjenestemennene fra registermyndighetene oppfattes som nøytrale eksperter i arbeidet med den omfordeling av arealer og verdier som kommisjonen står for.

Hvert av regionkontorene skal ifølge Kadasterwet sec. 6, ha en "registrar" (Land and Public Registers Registrar). Vedkommende ansettes av hovedadministrasjonen. For å bli ansatt i en slik stilling kreves juridisk embetseksamen og oppnådd rett til tittelen «meester». Hovedadministrasjonen kan godkjenne annen utdannelse som tilsvarer juridisk embetseksamen. En person med godkjenning i samsvar med EUs godkjenningsordninger, kan også tilsettes i en registrar-stilling. En nærmere regulering av registrarens plikter er lovfestet i Kadasterwet sec. 7.

Etter det opplyste etterleves ikke dette påbudet i samsvar med lovens ord. Etter overgangen fra å være et organ i den statlige forvaltningen til å bli en selvstendig bedrift, legger man større vekt på at lederen er dyktig i bedriftsledelse og ikke så mye på om vedkommende er dyktig i rettslære eller geodesi. De gjenværende registrarene (5 stykker) er nå lokalisert ved hovedkontoret i Apeldoorn.

Ved kontorene er det for øvrig ansatt oppmålingsingeniører med akademisk bakgrunn. I 1994 var det totalt 300 personer med denne bakgrunnen. Det er videre ansatt oppmålingsteknikere med utdannelse fra et mellomnivå. I

1994 var det totale antallet i denne gruppen ca. 1400. Det var videre ca. 400 teknikere.

Ved hovedkontoret i Apeldoorn føres de landsomfattende registrene for kataster- og grunnbokinformasjon (LIS). Dette sentralregisteret blir kontinuerlig oppdatert «online» fra de 15 regionkontorene.

Oppmåling og fastsetting av grenser og andre oppgaver i katastersammenheng har den nasjonale katasterorganisasjonen monopol på. Det er hevdet at omkostningene ved dette ikke er høyere enn de ville ha vært dersom arbeidet ble utført av private firmaer. Dette spørsmålet er imidlertid omdiskutert.

Den nederlandske sivillovboken tillater registrering av følgende objekter («Registergoldern»): eiendomsrett til areal, total bruksrett («erfpacht»), tomtefeste («opstal»), avgrenset bruksrett («vruchtgebruik»), husleierett («apartementsrecht») og servitutter («erfdienstbaarheid»). Overdragelse av eiendomsrett til en fast eiendom og stiftelse av avgrensede rettigheter som nevnt ovenfor, er ikke bindende mellom partene før disposisjonen er registrert i rettighetsregisteret («the public registers»). Overføring av eiendomsrett til fast eiendom kan bare skje ved skjøte utstedt av en offentlig notar («notarial deed», sivillovboken, Bok 3, Art. 89).

Notaren spiller en meget viktig rolle når det gjelder rettigheter til og i fast eiendom. Det er ikke mulig å overføre nevnte rettigheter uten medvirkning av ham. Røttene til dagens ordning går tilbake til 1524. Hans oppgave var da å registrere avtaler om fast eiendom slik at senere konflikter kunne forhindres. Notarens medvirkning som gyldighetsvilkår ble likevel ikke innført før i 1942.

For å bli en notar kreves en akademisk grad i aktuelt lovverk med tillegg av minst tre års praksis hos en notar. Regjeringen bestemmer hvor mange notarer det skal være (i 1997 ca. 1200) og stillingen må søkes ved ledighet. Tildeling av en ledig notarstilling skjer ved kongelig resolusjon. Notaren er imidlertid ikke statstjenestemann, men driver praksis for egen regning. Han er erstatningsansvarlig for feil, bedrageri og dårlig faglig arbeid. Domstolene stiller generelt strenge krav til notarens arbeid. Det arbeidet han gjør er en vesentlig del av grunnlaget for troverdigheten av det nederlandske katasteret.

Eiendomsdanning ved utparsellering kan i Nederland skje uten å innhente samtykke fra offentlige myndigheter, og registrering av overdragelsen kan skje uten forutgående kart- og oppmålingsforretning. Grensene for den nye parsellen blir beskrevet i skjøtet som notaren skriver ut. Det er mulig å få de nye grensene oppmålt før overføringen av den nye parsellen, men det er meget uvanlig. Oppmålingsavdelingen i Katasterverket vil utføre det nødvendige kart- og oppmålingsarbeid senere.

For å rasjonalisere arbeidet samles det opp utparselleringer i et område. Dette har stedvis ført til lang ventetid. I 1997 var den i gjennomsnitt 15 måneder. Fra 1996 har man tatt i bruk en markør på katasterkartet som viser at vedkommende parsell er delt, men enda ikke oppmålt.

Katasterloven har nærmere regler om utparsellering og sammenslåing. Her reguleres hvordan tjenestemenn fra katastermyndigheten skal forholde seg til hjemmelshavere, panthavere og andre med avgrensede rettigheter i den eiendom det gjelder. Ved siden av loven finnes et omfattende forskriftsverk.

9.5.3 Katasteret

Katasteret består som nevnt av registre for fast eiendom, skip og fly. I registret for fast eiendom (eiendomsregisteret) skal det være opplysninger om registerobjektet, dvs. det areal eller den parsell som er aktuell.

En «parsell» i denne sammenheng er «en del av Nederlandsk territorium som er oppmålt og kartlagt av tjenestemenn (officials) i katasterveresenet». Parsellen blir identifisert ved sin registeridentifikasjon som består av kommune, område og nummer (Cadastral municipality, section and number). En parsell er ikke bare areal som er i samme eiers hånd og brukes på samme måte. Blir en slik parsell gjennomskåret av kanaler, diker, veger og lignende, registreres hver del av parsellen som en egen enhet. Parsellene er stedfestet med koordinater.

I 1996 var det registrert 7 millioner parseller («plots») og 3,5 million hjemmelshavere. Det måles opp ca. 250 000 nye parseller hvert år. Det ble i 1996 registrert 350 000 skjøter, 450 000 pantobligasjoner og 110 000 delingsforretninger. I 1994 var gebyrinntektene 632 millioner gylden, en økning på 132 millioner fra året før. Gebyrene fastsettes ved kongelig resolusjon.

I katasteret skal blant annet følgende opplysninger registreres: eiers navn, alder, bopel, adresse, yrke og stilling. For sameier registreres hver enkelt sameiers andel. Til disse opplysningene skal det være henvisninger til de dokumentene i grunnboka som er aktuelle. Videre registreres parsellens registeridentifikasjon, tinglige rettigheter og heftelser, data om parsellens opprinnelse, størrelse og overføring (overføringsår og -pris), opplysninger om vedkommende administrasjon med hensyn til vann og vannveger (water control board) og restriksjoner pålagt av offentlige styremakter.

Katasteret består av en beskrivende del, jf. ovenfor, og en kartdel. Katasterkartet viser inndelingen i tomter (plots) og omrisset av bygninger på tomten. De dokumentene som danner grunnlaget for kartene, må inneholde de aktuelle oppmålingsdata. Svært mye av det arbeid som utføres i dag består i å holde katasteret ajour med hensyn til grenseendringer.

Kvaliteten på katasterkartene er svært varierende alt etter alder og målemetoder. De fleste grensetvister løser seg ofte i praksis når landmåleren blir tilkalt for å klargjøre grensene. Hans ekspertise i forståelse av gamle kartskisser opptatt ved markarbeidet vil ofte føre til enighet mellom partene.

Det legges til grunn at det om ikke alt for lenge skal bli mulig for en bruker å hente fram på sin datamaskin, i tillegg til de opplysningene som ligger i registret i dag, også fulltekstet skjøte, katasterkart, måleoppgaver, historiske data, og indikasjon på forurensninger på den parsellen som er aktuell.

Katastermyndigheten er erstatningsansvarlig for ethvert tap som måtte oppstå fordi en registrering blir avvist eller utført på en lovstridig måte. Organisasjonen er også erstatningsansvarlig for alle andre feil, utelatelser, forsinkelser og uregelmessigheter i registerarbeidet, utarbeiding og utlevering av kopier, utdrag og attestasjoner. Videre omfatter erstatningsansvaret feil, utelatelser og andre uregelmessigheter som oppstår under oppdatering av registre, kartene og andre hjelpedokumenter. Erstatningsansvaret omfatter også feil, utelatelser, eller andre uregelmessigheter begått av tjenestemennene i arbeidet med skreven informasjon om registrerte opplysninger, katasterkart og supplerende dokumenter (Kadasterwet kapittel 8 sec. 117). Katasterkartet har ikke rettskraftsvirkninger, men i praksis vil bevistyngheden være relativt stor.

Spørsmålet om å innføre en autorisasjonsordning for landmålere i Nederland, har vært drøftet men er hittil konsekvent avvist. I nyere teori er det pekt

på at det er vanskelig for nederlandske landmålere å få arbeid i fellesmarkedsområdet fordi det i flere av landene bare anvendes autoriserte landmålere («licensed surveyors»). Dette har skapt et press for å endre politikken på dette området. Det faktum at det i prinsippet er landmålere ansatt i Katasterverket som skal stå for katasteroppmåling og -kartlegging, utelukker ikke at private oppmålingsfirma engasjeres til å utføre tekniske arbeider under oppsyn av tjenestemenn i CPRA. All myndighetsutøving ivaretas imidlertid eksklusivt av tjenestemennene.

Kommunalt ansatte landmålere i de største byene utfører også kart- og oppmålingsarbeider i noen tilfeller hvor kommunen er en av partene. Tidligere utførte den kommunale landmåleren også visse myndighetsoppgaver. Dette er nå av habilitetshensyn ikke lenger tillatt.

Delegasjon av katasterarbeid til provinsene eller kommunene har vært foreslått, men er klart avvist. Begrunnelsen her er vesentlig bygd på hensynet til rettssikkerheten. Det er særlig pekt på det uheldige i at en kommune som eier av større grunnområder også vil kunne komme til å opptre som myndighetsorgan med kompetanse til å ta standpunkt til de interessekonflikter som lett kan oppstå i slike saker.

9.5.4 Nærmere om grunnboksdelen av katasteret

Grunnboksystemet ble ved opprettelsen i 1838 slått sammen med katastersystemet i en organisatorisk enhet. Lovgrunnlaget for dagens organisasjon (Cadastre and Public Registers Agency) er Kadasterwet fra 1996, jf. Cadaster Organization Act fra 1995. I Sivillovboken er det viktige materielle regler.

Integreringen av grunnbok og kataster i en organisatorisk enhet begrunnes med den nære sammenhengen det er mellom disse to informasjonssystemene. Det pekes blant annet på at for å kunne gjøre bruk av grunnbokas opplysninger må man kjenne eiendommens identifikasjonstegn som hentes fra katasteret. Revisjon av opplysningene i katasteret er, på den andre siden, ofte basert på dokumentgrunnlag fra grunnboka.

Ved overføring av eiendomsrett eller en begrenset rett i fast eiendom, er rettigheten ikke lovlig stiftet før i det øyeblik et skjøte utstedt av notaren («notarial deed») er registrert i eiendomsregisteret (grunnboka, Sivillovboken, Bok 3, Artikkel 89). Iflg. katasterloven har registraren ansvaret for føringen av grunnboka (Sivillovboken, section 7). Katasterkontoret kontrollerer at de formelle vilkårene for registrering er i orden. Registreringen gir ingen gyldighetsgaranti for rettigheten. Uansett dette faktum, vil et registrert forhold skape en faktisk situasjon som en tredjemann i god tro vil kunne basere seg på. Den kontrollen som utøves av notarene og registrarene gir et grunnlag som bare unntaksvis vil svikte. Den som unntaksvis mister sin rett i konkurranse med en tredjemann i god tro vil, på bestemte vilkår, kunne få erstatning av staten.

Katasterverket er ansvarlig for tap noen lider dersom et krav om registrering uhjemlet blir avslått. Det samme gjelder for feil, uteglemler, forsinkelser eller andre feil begått av den tjenestemannen som står for registreringen. Erstatning kan også kreves ved feil i utskrifter, kopier eller dokumenter.

9.5.5 Andre registre med eiendomsinformasjon

Eiendomsinformasjonen i katasteret er en basiskilde for forvaltningen i provinsene og kommunene. Den informasjonen administrasjonen i provinsene i

tillegg legger til grunn i sin forvaltning er innhentet i det vesentlige fra kommunene og nederlandske Statistisk sentralbyrå. Det er informasjon om planlagt bruk av arealer, statistikk over hus og boliger, eiendommer som tilhører provinsen, søppelplasser, opplysninger om miljøvern, pålegg og konsesjoner for industrielle anlegg.

Kommunene har følgende eiendomsinformasjon tilgjengelig i sin forvaltning: Det er registrerte hus og boliger, registreringer som gjelder utligning av eiendomsskatt, registrering av kommunal eiendom, data for arealanvendelsen i kommunen, adresser, kartverk til bruk i arealplanleggingen og de data som kan hentes ut av katasteret.

Opplysningene i katasteret om eier, adresser, postkoder og koordinater gir en god nøkkel (PAC-coupling) til å koble sammen databaser både på statlig og lokalt nivå.

9.6 England

England (og Wales) har et system for eiendomsregistrering som på viktige punkter avviker fra det en finner på det europeiske kontinentet. En viktig årsak til dette ligger i den engelske eiendomshistorien, som bygger på at monarken i utgangspunktet eier all jord. England har ikke et todelt system med grunnbok og matrikkel. Etter en reform i 1925 blir alle nye eiendommer nå registrert i tinglysingsregisteret. Eiendommer opprettet før 1925 er ikke fullstendig registrert, men det brukes ulike virkemidler får å få registeret komplett.

Tinglysingsregisteret omfatter også kart over grensene, og tinglysingskontorene bruker betydelige ressurser på kartene. Kartene viser også vegretter og visse andre rettigheter som hviler på det aktuelle arealet.

I prinsippet garanterer staten for at kartene er riktige. I denne forbindelse er det imidlertid viktig å merke seg at man i England ikke opererer med helt presise grenser, men med såkalte «general boundaries». Grensebeskrivelsen knyttes til gjerder, hekker, grøfter eller liknende, og helt presise (fixed boundaries), blir først fastsatt dersom det oppstår behov for det. Det blir ikke satt ned grensemerker, men grensene blir normalt markert med gjerder, murer osv., så snart de er etablert.

Det er ikke noe krav om å benytte landmålere til å stikke ut eller måle inn nye grenser. Det statlige kartverket (Ordnance Survey), har et korps av lokalt plasserte landmålere som kartlegger nye eiendommer i løpet av relativt kort tid etter at de er etablert, og legger grensene inn på det generelle kartverket i målestokk 1:2500. Kartverket registrerer imidlertid grensene slik de er synlige i marka, og i noen tilfeller kan det være avvik mellom de grensene slik de er angitt i tinglysingsregisteret, og grensene slik de vises på de generelle kartene til Ordnance Survey. Kommunene vedlikeholder ingen egne eiendoms-kartverk, men baserer seg fullt ut på kartene fra det statlige kartverket.

Før en ny eiendom kan opprettes, skal kommunen ha godkjent plan for tomtedeling. Planen kan eventuelt gjelde en enkelt tomt. Planen fastsetter tomtedelingen, men utbygger har i praksis en viss adgang til å justere tomtene under prosjektet. Dersom arealbruken ikke endres, er det ikke nødvendig å innhente tillatelse fra kommunen for å justere grenser mellom tilstøtende eiendommer. Partene må selv sørge for å tinglyse grenseendringen.

Det føres en meget liberal praksis med hensyn til å registrere volumer i undergrunnen eller deler av bygninger som egne eiendommer. Det eksisterer

ingen lov tilsvarende vår lov om eierseksjoner. Partene må selv avtale tilsvarende ordninger i hver enkelt sak. Det har imidlertid vært arbeidet med å få fram slik lovgivning.

Den verbale delen av tinglysingsregisteret er overført til EDB, og en har startet opp arbeidet med å digitalisere kartene. Tinglysingsvesenet har dessuten innledet et samarbeid med Ordnance Survey, takseringsmyndighetene og kommunene om å bygge opp et integrert eiendomsinformasjons-system (National Land Information Service), som vil omfatte digitale kart, arealplaner, og tinglyste opplysninger.

England praktiserer ikke et system med offentlig godkjenning av landmålere. Den engelske landmålerforeningen, Royal Institution of Chartered Surveyors, stiller imidlertid strenge faglige og yrkesetiske krav til medlemskap. I tillegg til eksamen fra bestemte høyskoler, kreves det to års praksis under veiledning av en allerede godkjent landmåler. I toårs-perioden må vedkommende legge fram flere utførte oppgaver, og til slutt gå opp til et omfattende intervju.

Private og offentlige bruker vanligvis kun landmålere som er medlemmer i foreningen, fordi de da har garanti for at de engasjerer en utøver som har de nødvendige kvalifikasjoner.

Utvalget har besøkt institusjoner i England, nettopp fordi de praktiserer et annerledes system enn det som er mest vanlig ellers i Europa. Utvalget har merket seg at det offentlige fører mindre detaljert kontroll med fastlegging av grenser enn vi er vant til i Norge, uten at dette synes å skape problemer. Det kreves ikke like nøyaktig oppmåling av grenser, men dette kompenseres i betydelig grad gjennom en klar tradisjon for å markere grenser med gjerder, murer osv. At grenser ikke er nøyaktig oppmålt vil skape en del problemer når eiendomskart og andre kartdata skal sammenstilles i et integrert informasjonssystem. En merket seg at den liberale praksisen når det gjelder eiendomsdannelse i flere plan og i bygninger ikke synes å skape problemer, men at det har vært et ønske å få fram lovgivning for eierseksjoner. Ordningen med at bransjen selv godkjenner landmålere synes å virke godt.

Del I
Hovedelementene i ny lov om
eiendomsregistrering

Kapittel 10

Enheter i matrikkelen

10.1 Innledning

I dette kapitlet drøftes hvilke enheter (matrikkelenheter) som skal registreres med eget nummer i matrikkelen. I denne revisjonen står en ikke fritt til å velge matrikkelenheter på nytt. Eiendomsregistrering bygger på en lang tradisjon, der det er etablert og gjøres transaksjoner med faste og klart avgrensede enheter i form av grunneiendommer, festegrunner og eierseksjoner. Disse typene av matrikkelenheter må videreføres. I tillegg må det vurderes om andre typer av enheter skal kunne registreres som egne matrikkelenheter.

Matrikkelen vil også ha opplysninger om bygninger, leiligheter og adresser, som er særskilt identifisert. Disse er imidlertid ikke egne matrikkelenheter.

Det fremmes forslag om en egen bestemmelse i §6, som uttømmende gir klare definisjoner av matrikkelenhetene. Et mindretall fremmer et noe avvikende forslag.

Utvalget har særskilt vurdert behovet for nye typer matrikkelenheter i tilknytning til avgrensede volumer i vertikalplanet, jordsameier, fallretter, anlegg i sjø, grunnvann og mineralforekomster.

Matrikkelenhetene er de juridiske enhetene i eiendomsinformasjonssystemet, som også grunnboka bygger på. Utvalget skiller mellom juridiske enheter, økonomiske enheter (samlet fast eiendom) og fysiske enheter (teig). I dette kapitlet drøftes også behovet for å kunne registrere informasjon om økonomiske og fysiske eiendomsenheter.

10.2 Et kort historisk tilbakeblikk

Den første trykte skattematrikkelen over eiendommer på landet skriver seg fra 1647. Den sentrale registerenheten var *gården*. Gården kunne ha én eier og én bruker, men det normale var flere eiere og flere brukere, som disponerte hver sine arealer. Hver eiers andel i gården var angitt i relative verdiangivelser kalt skyld (skyldeie). Alle legale transaksjoner og skatt ble relatert til skylden; man kjøpte, solgte, arvet og testamenterte skyld. Man kan dermed på et vis si at vi hadde to registerenheter, gården og hver eiers andel uttrykt i skyld. Dette gjenspeiles og festnes gjennom matrikkelen av 1665.

Det fysiske arealet med påstående bygninger osv., som hver enkelt bonde disponerte, omtales som «bruk». Gjennom en komplisert, langsom prosess som startet sist på 1600-tallet og kan sies å være fullført i løpet av 1800-tallet, ble bøndene eiere av brukene. Og dette innebærer at brukene som fysiske enheter blir egne eiendommer og registerenheter i matrikkelen. Det er derfor den primære eiendomsenhet fortsatt heter «bruksnummer».

I løpet av 1700-tallet hadde gårdene fått egen nummeridentifikasjon, og utviklingen av «bruksenheter» som fysiske eierobjekter kommet så langt at det kunne gjenspeiles i matrikkelen. I 1818 vedtok Stortinget en lov om utarbeidelse av ny matrikkel. Den nye matrikkelen, som ble ferdig i 1838, innebar

at matrikkelgården fikk nytt nummer (matrikkelnummer) og at hvert bruk innenfor gården fikk eget løpenummer.

Behovet for informasjon ved omsetning, belåning og andre disposisjoner ga støtet til utvikling av et tinglysingsregister. Tinglysing og grunnbøker har fulgt en annen utviklingslinje enn matrikkelen. I Christian V Norske Lov (NL 1687) var det regler om at dokumenter skulle innføres i tingboken i kronologisk orden, med identifikasjon ved navnene til partene og eiendommene. Faren for å overse dokumenter var stor, og i 1738 ble det innført et register, såkalt «realregister», som ble ført alfabetisk etter gårdens navn. Først i 1848, da det ble bestemt at det enkelte bruk i realregisteret skulle ha sitt eget blad «i den orden» som svarte til løpenumrene i matrikkelen, ble det i prinsippet samsvar mellom matrikkelen og realregisteret. Dette betegner også et slags slutt punkt i utviklingen fra skyldieie til fysisk eie. Men eiendomsdelingen skulle fortsatt komme til å hete «skylddeling» i 132 år.

I 1863 vedtok Stortinget å revidere matrikkelen. Registerenheten skulle være den samme som før, men matrikkelnummer ble erstattet med gårdsnummer fortløpende innenfor hver kommune, og løpenummer med bruksnummer fortløpende innenfor hvert gårdsnummer. Vårt nåværende nummer-system ble altså innført ved denne lovrevisjonen. Når et areal senere ble skilt ut fra en eiendom, ble det tildelt et særskilt bruksnummer under gårdsnummeret, og skylden ble delt mellom de to delingsproduktene i samsvar med regler fastsatt i lov, sist skylddelingsloven av 1909.

En god del grunn var likevel ikke registrert under gårds- og bruksnummersystemet. Dette var tilfelle med all grunn i Finnmark, det meste av grunnen i byene og tettstedene, og det meste av veg- og jernbanegrunden. Som regel var det samme tilfelle med allmenningene, men ved fastsettelsen av skylden for de enkelte eiendommene skulle det tas hensyn til den allmenningsrett de hadde. Jordsameiene var heller ikke registrert som egne eiendommer, men verdien av andelen av disse kom også til syne i eierbrukets skyld.

En konsekvent gjennomføring av gårds- og bruksnummerbetegnelse skjedde først i medhold av delingsloven av 1978. I dag har derfor de fleste av de tidligere uregistrerte områdene fått gårds- og bruksnummer. Det viktigste unntaket er jordsameiene. Registrering av disse skaper en del rettslige og praktiske problemer som det hittil ikke er funnet en løsning på. Tidligere kom jordsameiene i prinsippet til syne i eierbrukets skyld.

Eiendomsskatt, basert på matrikkelens opplysning om eiendommens verdi, fikk mindre og mindre betydning etterhvert, og i medhold av delingsloven ble de til da gjeldende regler om skylddeling opphevet i 1980. Med delingsloven ble matrikkelen avløst av GAB-registeret. Den store forskjellen mellom de eldre matrikler og dagens system, er at det nå er *arealet* som registreres. Det er ikke lenger en registrering av eiendommens relative *verdi*.

10.3 Registerenheter i gjeldende system

Etter gjeldende rett har vi tre typer registerenheter i Norge; grunneiendom, fest grunn og eierseksjon.

10.3.1 Grunneiendom

Etter delingsloven skal alle «grunneiendommer» registreres med gårds- og bruksnummer.

Allerede Brandt (1878) s. 15 og Scheel (1912) s. 33 snakker om «grunneiendom». Begrepet grunneiendom var likevel lite brukt inntil delingsloven kom. Hverken i tingsretten generelt eller i tinglysingssammenheng er ordet allment brukt. Grunneiendomsbegrepet var derfor på mange måter en nykonstruksjon ved innføringen av delingsloven, men likevel *uten* at det foreligger noen definisjon. Det er likevel klare holdepunkter i lovens forarbeider for at en med grunneiendom mente et avgrenset *areal* på jordoverflaten – med utstrekning oppover og nedover så langt eiendomsretten gjelder etter alminnelige regler.

Intensiv eiendomsutvikling med realisering og pantsetting av kompliserte byggeprosjekter har ført utviklingen i retning av fradeling av volumer i undergrunnen. Dette er ikke positivt lovhjemlet i delingsloven, men i enkelte kommuner og i tinglysningsvesnet har det utviklet seg en praksis som tillater slik fradeling.

Det er også eksempel på at «*annet*», jf. delingsloven §4–1 fjerde ledd, enn grunneiendom er registrert med eget gårds- og bruksnummer. Fra gammelt av har for eksempel lakserettigheter, fallrettigheter og jaktretter, blitt særskilt matrikulert, jf. §6 i skylddelingsloven av 1909:

«Ogsaa tilstrækkelig betegnede stedsevarende bruksrettigheter (servitutter) og herligheter av den slags, som efter loven av 17. august 1818 §28 er indbefattet under matrikuleringen, kan, hvor den øvrige lovgivning ikke har forbud derimot, ved skylddeling utskilles fra en eiendom som eget bruk og gives særskilt matrikelskyld».

Denne typen bruksnummer er ikke tillatt opprettet etter delingsloven, men rettigheter som var særskilt matrikulert da delingsloven trådte i kraft skal være egen registerenhet i GAB-registeret (delingsloven §4–1 fjerde ledd) og i grunnboka (tinglysningsforskriftene § 10).

10.3.2 Festegrunn

Etter delingsloven §2–1 andre ledd skal det holdes kartforretning før en del av en grunneiendom festes bort for mer enn 10 år. Dette gjelder også punkt-feste. Forskriftene til delingsloven hjemler visse unntak fra plikten til å holde kartforretning. Unntaksreglene har til dels vært vanskelige å praktisere. Det utarbeides målebrev og opprettes eget blad for festeforholdet. Festegrunden betegnes med festenummer under vedkommende bruksnummer. Kommunen kan vedta at grunn som skal festes bort blir fradelt som egen grunneiendom.

For tinglysning av en festekontrakt som gir bruksrett til en del av en grunneiendom for kortere tid enn 10 år, er det et krav om at rettens utstrekning er klart angitt i kontrakten (tinglysningsforskriftene § 15 annet ledd). Det er imidlertid ikke påbudt med kartforretning og utarbeidelse av målebrev for slike kortvarige festeforhold.

10.3.3 Eierseksjon

Fra midten av 1960-tallet utviklet det seg en praksis der man opprettet egne grunnboksblad for hver sameiepart i boligsameier og ga dem navnet seksjon. Fra starten av ble det benyttet to modeller. Den ene innebar at den enkelte hadde eiendomsrett til en fysisk del av bygningen (leiligheten), samtidig som han var sameier i grunn- og fellesarealer. Etter den andre modellen var alle

sameiere i hele bygningen med grunn, samtidig som den enkelte hadde eksklusiv bruksrett til en leilighet.

Ved lov av 4. mars 1983 fikk vi en særskilt lovgivning om eierseksjoner, der eierseksjon ble definert som sameieandel i bygning med grunn når det til andelen er knyttet enerett til bruk av bolig, forretningslokale eller annen bruksenhet i bygning. Varianten med eiendomsrett til selve bruksenheten falt altså bort. Det samme gjelder i ny lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Etter eierseksjonsloven av 4. mars 1983 gikk begjæring om seksjonering til tinglygingsdommeren, som foretok seksjoneringen, dvs. opprettet et grunnboksblad for hver enhet (sameieandel), etter å ha kontrollert at lovens vilkår var tilfredsstillt. Tinglygingsmyndighetene meldte deretter fra til GAB.

Etter den nye eierseksjonsloven er kommunen tillagt oppgaven med å kontrollere at vilkårene for seksjonering er til stede og å gi tillatelse til seksjonering, men det formelle ansvaret for opprettelsen er lagt til tinglygingsdommeren. Andre viktige endringer i forhold til den gamle eierseksjonsloven er at en eierseksjon nå kan tillegges eget uteareal. Frittliggende eneboliger eller hytter med tilhørende uteareal kan dermed opprettes som eierseksjoner.

Seksjoner nummereres med seksjonsnummer under vedkommende bruksnummer eller festenummer.

10.3.4 Utvalgets vurdering av gjeldende matrikkelenheter

Utvalget mener at grunneiendom, festegrund og eierseksjon fortsatt skal registreres som særskilte enheter i matrikkelen, med det nummersystem som gjelder i dag. Det betyr at det vil gå fram av matrikkelen hva slags matrikkelenhet det dreier seg om. Et mindretall i utvalget foreslår at matrikkelen ikke skal skille mellom de ulike typene, og at rettighetsforholdet (eiendomsrett, feste rett osv.) skal fremgå av grunnboka. Dette forslaget er omtalt i kapittel 10.5.9.

Utvalget har drøftet om det bør innføres en ordning slik at grunn som skal festes bort alltid opprettes som grunneiendom. Utvalget har imidlertid gått inn for at det fortsatt skal være mulig å opprette festegrund uten at det aktuelle arealet deles fra som egen grunneiendom. Dette er nærmere omtalt i kapittel 22.

Utvalget presiserer at begrepet festegrund omfatter allerede etablerte bruksretter til en bestemt del av en eiendom uten at retten nødvendigvis er regulert i festekontrakt, når bruksretten har tilsvarende karakter som feste rett. Begrunnelsen for dette er at det finnes bruksrettigheter som gir rett til en tilsvarende langvarig og eksklusiv bruk som rettigheter basert på festekontrakt. Dette er innarbeidet i definisjonen i §6 av festegrund. Utvalget har vurdert å innføre ett nytt samlebegrep på denne typen matrikkelenhet, for eksempel «bruksgrunn», men kommet til at det ikke er hensiktsmessig fordi det hovedsakelig dreier seg om ordinære festeforhold. For fremtidige bruksretter som skal matrikuleres som egen enhet, legger utvalget til grunn at det må inngås festekontrakt.

Utvalget viderefører at det skal gjelde visse unntak fra plikten til å matrikulere festeforhold. Spørsmålet om hvilke festeforhold det skal være plikt til å matrikulere, er drøftet i kapittel 22.

10.4 Kriterier for valg av nye matrikkelenheter

Det er en fordel å operere med færrest mulig typer matrikkelenheter, og utvalget mener det ikke bør åpnes for nye typer matrikkelenheter uten at det er reelt behov for det. Behovet for eventuelt nye typer matrikkelenheter må vurderes på bakgrunn av samfunnets behov for å kunne opprette hensiktsmessige enheter for omsetning og finansiering ved lån mot tinglyst pant i enheten. Ikke alle enheter som er av interesse ut ifra slike behov bør kunne tas inn som egne enheter i matrikkelen. Til forskjell fra løsøreregisteret, er matrikkelen primært et register over faste eiendomsobjekter. Utvalget mener at følgende hovedkriterier bør legges til grunn ved vurderingen av om nye typer enheter skal kunne registreres som egne matrikkelenheter:

- Enhetene må være fast og varig knyttet til grunnen.
- Enhetene må kunne la seg stedfeste, samt gis en fysisk avgrensning ved bruk av koordinater.
- Disposisjonsretten over enhetene skal som hovedregel være eiendomsrett, eller en rett som tilnærmedesvis innebærer samme eksklusive disposisjonsrett som eiendomsrett, og retten må være av en viss varighet.

10.5 Behovet for nye typer matrikkelenheter

10.5.1 «Volumer» over eller under jordoverflaten

Arealknapphet og nye byggemetoder gjør at det i økende grad anlegges lagerhaller, parkeringshus, forretningslokaler osv. i undergrunnen, med andre eiere enn overflateeiendommen. I tilknytning til dette oppstår det behov for pantsetting og transaksjoner av forskjellig slag. Sterk utnyttelse av undergrunnen krever store investeringer, og investorene stiller ofte større krav til sikkerhet for den kapital som skytes inn enn det som gjerne var tilfelle for noen år tilbake. Det finnes tilsvarende behov knyttet til «eiendommer» over bakkenivå, for eksempel på «lokk» over en større ferdselsåre.

Selv om det ikke er noen hjemmel i delingsloven for å skille fra volumer i vertikalplanet, har det i enkelte kommuner utviklet seg en praksis med fradeling og registrering av slike eiendommer. Dette er en prinsipiell nydanning i forhold til det system en har hatt for registrering av eiendomsenheter.

Utvalget har inngående drøftet om det er behov for å kunne opprette avgrensede volum over eller under bakkenivå som egne matrikkelenheter og hvordan dette i tilfelle bør skje.

I «*Rapport om registrering av eiendommer i vertikalplanet*» (Andreas Ulltveit-Moe 1992) utredet etter initiativ fra Miljøverndepartementet heter det blant annet om behovet for registrering av volumer:

«Vårt samfunn har gjennomgått en rivende utvikling i det passerte dekkennium. I takt med disse forhold er det påkrevet at også det eiendomsrettslige system tilpasses og forandres. Tillemplinger i hvordan eiendomsetablering og eiendomsinndeling skal utføres, må derfor finne sted. Hvis ikke, kan samfunnsutviklingen løpe fra et innarbeidet system – hvis hensikt er å tjene et samfunn i forandring.»

Utvalget har kommet til at det foreligger et reelt behov for å kunne registrere anlegg plassert over eller under jordoverflaten og adskilt fra denne, som egne enheter, for å lette salg og stifting av avgrensede rettigheter i slike enheter.

Det er særlig viktig å få en enkel og sikker mulighet for separat pantsetting av slike enheter i forbindelse med finansiering av kapitalkrevende anlegg.

Rettsvern for panterett i slike anlegg kan riktig nok oppnås ved å tinglyse bruksrett på vedkommende grunneiendommer og pantsette bruksretten med tilhørende anlegg. Utvalget har likevel kommet til at det vil være mer hensiktsmessig å ta utgangspunkt i anlegget som eiendomsenhet og gjøre den til registerenhet.

Det er nødvendig å lovregulere registrering av volumer i vertikalplanet som egne eiendommer. Det er for eksempel ingen klare regler i plan- og bygningsloven om vilkår for å opprette slike eiendommer, og delingsloven mangler bestemmelser om hvordan en skal merke, måle, nummerere og kartfeste volumer. Det er dessuten viktig å fastsette klare kriterier for adgangen til fradeling av volumer, i forhold til oppretting av eierseksjoner etter eierseksjonsloven. Fradeling bør ikke brukes for bygningsdeler som henger sammen på en slik måte at enheten mer hensiktsmessig bør inngå i et sameie sammen med andre eierseksjoner. Utvalget mener det er viktig å unngå fradeling av volumer uten at dette skjer i tilknytning til en konkret og godkjent utnyttelse av det aktuelle volumet. Vilkårene for å etablere anleggseiendom er nærmere drøftet i kapittel 21.3.6.

I forbindelse med fradeling av volumer mener utvalget det er hensiktsmessig å se hen til SOU 1996: 87 om *Tredimensionell fastighetsinndeling*. Her heter det blant annet:

«En fastighet som oppkommit genom tredimensionell fastighetsbildning och som saknar eget markområde skall kallas anläggningsfastighet. För en fastighet som omfattar mark enligt den traditionella fastighetsindelningen använder vi i betänkandet benämningen markfastighet.»

I Sverige foreslås et skille mellom «anläggningsfastighet» og «markfastighet». Utvalget mener et noenlunde tilsvarende skille bør innføres i Norge, og foreslår at «anleggseiendom» innføres som benevnelse på volumer i vertikalplanet med andre eiere enn på jordoverflaten, mens «grunneiendom» brukes om en geografisk avgrenset del av jordoverflaten med utstrekning som vanlig i vertikalplanet. I Sverige settes det som vilkår for tredimensionell fastighetsbildning at dette alltid er knyttet til en bygning eller annet anlegg, og at anläggningsfastigheten forsvinner (sammenføres med markfastigheten) når bygningen/anlegget opphører å eksistere. Utvalget mener tilsvarende vilkår bør knyttes til registrering som anleggseiendom her til lands.

Det vises også til at en i England lenge har tillatt at det opprettes egne eiendommer som volumer i undergrunnen, uten at dette synes å ha skapt problemer verken av rettslig eller praktisk karakter. I England legger en til grunn at det ikke er noen øvre eller nedre grense for privat eiendomsrett, men at det innenfor den «søyle» som eiendommen utgjør, kan fradeles volumer både over og under bakken.

I tilknytning til fradeling av volumer i vertikalplanet oppstår spørsmålet om hvor langt eiendomsretten strekker seg nedover i undergrunnen og oppover i luftrommet. Eiendomsrettens utstrekning i vertikalplanet er ikke entydig bestemt, hverken i lovgivningen eller i rettspraksis. Dette er et økende problem etter hvert som arealene blir knappe, og det blir stadig mer aktuelt med byggevirksomhet i undergrunnen.

Utvalget mener derfor det er behov for en mer entydig avklaring av den private eiendomsrettens utstrekning i vertikalplanet. Denne problemstillingen

ligger imidlertid utenfor utvalgets mandat. Det tas imidlertid opp i NOU 1988: 16 om eiendomsgrenser og administrative inndelingsgrenser, hvor Sivillovbo-kutvalget foreslår en regel om allmenn eiendomsgrense 100 meter ned i undergrunnen, eller så langt ned eieren har tatt grunnen i bruk utover dette.

Det er ikke utarbeidet standarder for hvordan eiendomsvolum skal kunne presenteres på kart. Målebrev etter «Oslo-modellen» er et «plant» areal med en koordinat- og høydetabell for øvre og nedre nivåflate, der de underjordiske volumene blir lagt på en egen eiendomsfolie med en spesiell signatur.

Det er ikke store hindringer av teknisk karakter for å kunne presentere et tredimensjonalt bilde av eiendomsstrukturen. For å fange opp de behov som allerede er her og som vil forsterkes i fremtiden, mener utvalget det er behov for en revisjon av normer og retningslinjer (Norsk Standard 4200 og Norm for «Kart i store målestokker»).

Utvalget mener at anleggseiendom i undergrunnen kan opprettes som et avgrenset volum, slik at grunneiendommen fortsatt vil ha eiendomsrett til grunnen under anleggseiendommen, så langt privat eiendomsrett går. Anleggseiendom kan også opprettes slik at den omfatter eiendomsrett fra en bestemt flate og nedover i grunnen så langt som privat eiendomsrett rekker.

10.5.2 Oslo-modellen: Et registreringssystem for «volumer»

Nedenfor gis en kort presentasjon av den praksis som har utviklet seg i Oslo etter den såkalte Oslo-modellen. Etter en grundig vurdering har utvalget kommet til at regler for registrering av volumer i vertikalplanet bør ta utgangspunkt i denne modellen. Oslo-modellen er brukt på flere utbyggingsprosjekter med behov for registrering, pantsetting og entydighet i eiendomsforholdene. Følgende eksempler hentet fra en rapport utarbeidet av Einar Granum (Registrering av eiendommer i tre dimensjoner (1994)), understreker behovet for å kunne fradele volumer i vertikalplanet:

Ditten-kvartalets parkeringshus

«Utbygging av Ditten-kvartalet i Oslo startet med regulering og prosjektering av bygg og vegtunnel i 3 plan. Underst ligger P-huset, over dette offentlig vegtunnel gjennom sentralt strøk av Oslo by, og øverst nærings- og andre typer bygg. Ved bygging av P-huset var det behov for pantsetting i størrelsesorden 400 mill. kr uavhengig av øvrige utbyggingsprosjekter. Berettigelsen av denne fradeling og pantsetting ble straks «bevist» ved at selskapet «gikk inn» og banken måtte overta prosjektet. Dette ga altså ingen «problemer» for prosjektet over P-huset da det var undergrunnsvolumet som skiftet eier.»

Aker brygge

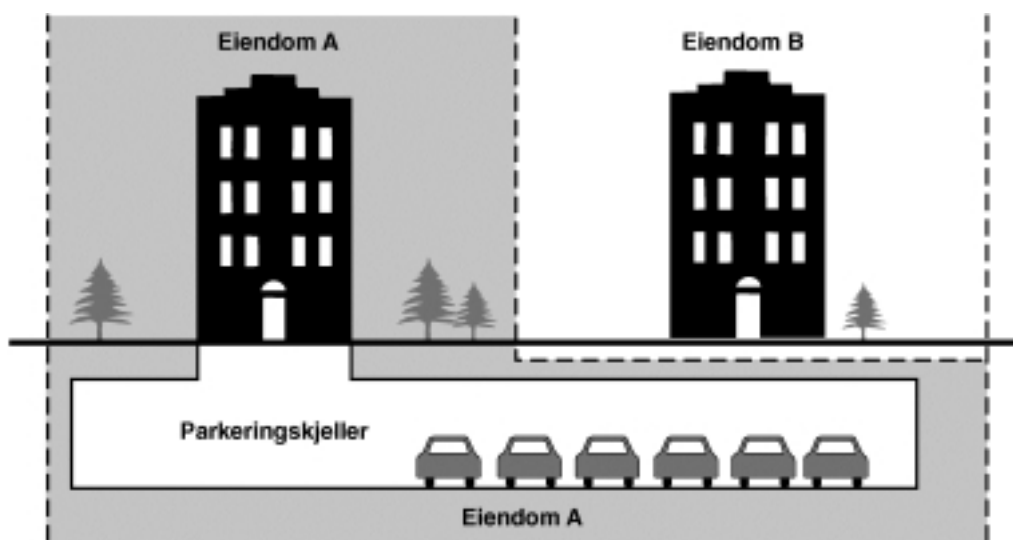
«Utbyggingsprosjektet bestod av underjordisk P-hus med deler av Fjell-linjen gjennom dette, og 7 separate eiendommer i bakkenivå. Det var behov for utstrakt seksjonering (flere hundre) av bebyggelsen over bakken, slik at utbygger anså at eneste mulige måte å «holde rede» på alle rettigheter og avtaler var fradeling av P-huset som egen eiendom. P-huset ble fradelt med angitt øvre og nedre nivåflate. Nedre nivåflate strakk seg til under pelene som var fundamentert på fjell.»

Klemetsrud Idrettshall under boligområde for OBOS

«Hallen var «råsprengt» for 25 mill. kr. da midlene «tok slutt». Området over var uregulert, men solgt til OBOS. Avtale/salg ble inngått med privat entreprenør for ferdigstillelse av idrettshallen. Dette ga behov for registreringsnummer, overskjøting og pantsetting. Hallen ble fradelte med angivelse av øvre nivåflate. Overdekningen var ansett tilstrekkelig for senere utbygging av boligområdet. Boligområdet til OBOS har derved kun «interesse» ned til nivåflaten for volumet.»

Oslo-modellen bygger på bestemmelser og rutiner for fradeling av vanlige grunneiendommer. Fradelingen rekvireres på ordinær måte, og oversendes kommunen til reguleringsmessig behandling. Det avholdes ordinær kart- og delingsforretning i samsvar med delingsloven, der grensepunktene blir målt med koordinater i horisontalplanet. I tillegg angis høyde (Z-koordinater) for hvert grensepunkt eller «nivåflatene» som beskriver volumet. Grensepunktene måles eller tas ut av byggetegningene, og det utarbeides målebrev. Det tildeles gårds- og bruksnummer i en egen serie.

Figur 10.1 viser en eiendom som består av en bygning på overflaten og et parkeringshus i undergrunnen. Grunneieren har fått tillatelse til å fradele en tomt (B), men parkeringshuset skal fortsatt høre til den opprinnelige eiendommen.



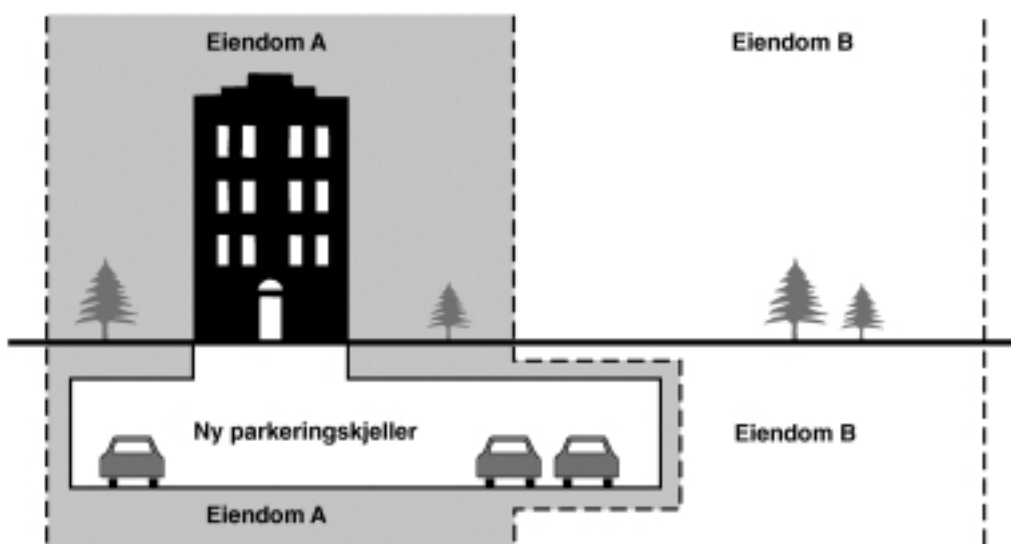
Figur 10.1 Løsning etter «Oslo-modellen» (1)

Det etableres en horisontal eiendomsflate over parkeringskjelleren, og eiendom B omfatter alt over denne flaten, mens A fortsatt omfatter alt under grenseflaten.

Denne løsningen avviker noe fra utvalgets forslag til fremtidig løsning. Etter matrikeloven skal den delen av eiendom A som blir liggende under eiendom B opprettes som egen anleggseiendom.

Figur 10.2 nedenfor viser eiendom A som skal bygge ny parkeringskjeller som strekker seg inn under eiendom B. Etter Oslo-modellen etableres nye eiendomsgrenser (flater) for eiendom A slik at denne også omfatter den delen

av parkeringskjelleren som går inn under eiendom B. Eiendom B omfatter fremdeles grunnen over og under parkeringskjelleren.



Figur 10.2 Løsning etter «Oslo-modellen» (2)

Også denne løsningen avviker noe fra lovforslaget. Etter matrikkelloven skal den delen av parkeringskjelleren som strekker seg inn under B opprettes og bestå som egen anleggseiendom.

10.5.3 Jordsameier

Realsameier er grunnarealer som ligger i sameie mellom to eller flere andre særskilt registrerte grunneiendommer. Rettighetsutøvelsen er med andre ord forbundet med eiendomsrett til en bestemt eiendom. Realsameie kan ikke pantsettes særskilt. Det kan ikke selges uten at det deles fra alle de eiendommer som har andel.

Jordsameie er en spesiell type realsameie som en mest typisk finner i utmarksområder. Realsameier kan være særskilt matrikulert, og disse faller utenfor definisjonen av jordsameie. I de senere år har det kommet til en ny variant av realsameier som fellesarealer i urbane strøk, mest vanlig i boligområder. Det kan være parkeringsplasser, lekeplasser og lignende, som er etablert som sameie med boligeiendommene i området som andelshavere, jf. plan- og bygningsloven § 25 nr. 7. Slike fellesarealer er oftest registrert som egne eiendommer, men noen kan også være etablert som jordsameie.

Etter sameieloven § 10 kan vanligvis ikke sameiepart som ligger til fast eiendom avhendes separat, men bare sammen med vedkommende eiendom. Andeler i jordsameier kan derfor ses på som «armer», som strekker seg ut fra de andelshavende eiendommene.

Tidligere, sist etter skylddelingsloven av 1909, var disse «armene» medregnet i de særskilt matrikulerte eiendommene, og deres verdi var inntatt i skyldtallet.

Det finnes ikke klare retningslinjer for registrering av jordsameier i GAB eller grunnboka. Dette har medført lokale varianter. Enkelte steder har kom-

munen tildelt jordsameiene gårds- og bruksnummer. I disse tilfellene er hjemmel innført med henvisning til gårds- og bruksnummer til eiendommene som har andel i jordsameiet. Hjemmelshaverne kan også være innført med navn. Panteheftelser som er knyttet til hovedeiendommene kan noen ganger være påført jordsameiet. I andre tilfeller er det bare tinglyst en anmerkning på jordsameiet om at panteheftelsene på hovedeiendommene også gjelder hovedeiendommens andel i sameiet. Det forekommer også at ingen av heftelsene på hovedeiendommene er påført jordsameiet. De fleste jordsameiene har imidlertid ikke egne gårds- og bruksnummer, dvs. at de ikke er registrert som egne enheter hverken i GAB eller grunnboka. På økonomisk kartverk kan arealet være angitt som 1/1,2,3,5,6, der de oppførte bruksnummer angir de eiendommer som har andel. Mange jordsameier befinner seg over barskogsgrensen, i områder som ikke er dekket av økonomisk kartverk.

Grunneiendommer eller festetomter som etableres på jordsameie har blitt nummerert på forskjellig måte. Den mest vanlige er at den nye enheten får tildelt første ledige bruksnummer, eventuelt festenummer under det laveste gårdsnummer og bruksnummer med andel i sameiet. Villkårene for fradeling fra flere eiendommer må oppfylles når det gjelder hjemmel og heftelser. Skjøte eller festekontrakt blir utstedt av alle andelseierne i jordsameiet og pantefrafall for alle heftelser må tinglyses før fradelingen kan tinglyses. Den andre varianten er at registerenheten opprettes fra en grunneiendom som har en faktisk disposisjonsrett over et stykke av sameiet hvor den nye eiendommen ligger. Den nye eiendommen får hjemmel og heftelser overført fra denne eiendommen, uten referanse til de andre eiendommene i jordsameiet.

Dagens situasjon er ikke tilfredsstillende. Utvalget mener det er et klart behov for et mer enhetlig system for registrering av jordsameier i matrikkelen. Innføring av digitalt eiendomskart innebærer et nytt behov for nummerering av jordsameier. For å få til et effektivt samspill mellom kart og register må hver figur i kartet være entydig identifisert. Det er for eksempel behov for å kunne knytte opplysninger om areal, grenser, bruk og naturressurser til selve jordsameiet. Det er også behov for å kunne etablere egne grunnboksblad for jordsameier, fordi det i praksis kan være nødvendig å kunne tinglyse visse forhold direkte på sameiet og ikke på de andelshavende eiendommene. Ved nummerering av festetomter på et jordsameie er det direkte misvisende å tildele festenummer under en av eiendommene med andel i sameiet.

Ut fra de ovennevnte behovene, samt at jordsameier oppfyller de hovedkriteriene utvalget har satt som vilkår for registrering i matrikkelen, fremmer utvalget forslag om et enhetlig system for registrering av jordsameier som en egen type matrikkelenhet. Det må gå fram av matrikkelen og grunnboka at det gjelder helt bestemte restriksjoner med hensyn til rettslige disposisjoner i jordsameier. Villkår og prosedyrer for registrering av jordsameier er nærmere drøftet i kapittel 25 om registrering av jordsameier, og i kapittel 18 om Jordskifteverkets arbeidsoppgaver.

Utvalget legger til grunn at det neppe vil bli opprettet nye jordsameier, og at bestemmelsene for registrering av jordsameier regulerer registrering av eksisterende sameier. Nye sameier forutsettes opprettet som særskilt matrikulert grunneiendom. Dersom andelen i sameiet skal være varig knyttet til andre eiendommer, må dette løses ved tinglyste avtaler.

10.5.4 Fallretter

For å utnytte vannfall, først og fremst til energiproduksjon, må tiltakshaveren ha rett til fallet. I kapittel 11.6.1. i NOU 1994: 12 om lov om vassdrag og grunnvann pekes det på at en utbygger (energiprodusent) som ikke rår over vassdraget som grunneier, kan skaffe seg rett til fallet (fallrett) på forskjellige måter:

- «1. Ved kjøp av et stykke av vassdraget med grunn som omfatter fallet. Siden utbyggeren erverver grunnen under vannfallet, følger det av V § 1 at han også blir eier av fallet.
2. Ved overføring av et stykke av vassdraget uten at grunnen følger med. Det følger av reglene i V §§ 1 og 7 nr. 1 at det er adgang til en slik fraskilling. I praksis er dette ofte betraktet som en oppdeling av eiendommen i vertikalplanet og overføring av eiendomsrett til fallet.
3. Ved etablering av en total bruksrett til vannet på det berørte stykket. Erververen kan da utnytte vannet også på andre måter enn en ren utnytting av fallretten skulle tilsi.
4. Ved etablering av en ren bruksrett til å utnytte fallet. Her er det tale om en servitutt, og den opprinnelige eier beholder retten til å utnytte denne del av vassdraget på andre måter – for eksempel til fiske og ferdsel som ikke kommer i konflikt med servitutthavers rådighet.»

I NOU 1994: 12 pekes det på at når utbyggeren deretter skal utnytte vannfallet under ett, vil det være en fordel om fallet også rettslig kan betraktes som én enhet, og ikke bare som en sum av enkelte retter fra de berørte eiendommer. Det pekes på at disse fordelene særlig vil vise seg i tinglysingssammenheng, når fallet eventuelt skal pantsettes eller overdras videre, i form av et eget grunnboksblad for hele fallet og en anmerkning av den aktuelle rettslige transaksjon. Det vises til at lovgivningen forutsetter fallretter som et nødvendig rettslig instrument for å kunne utnytte vassdragene til energiproduksjon, og det stilles spørsmål ved om ikke nyere lovgivning, og da særlig delingsloven, hemmer en effektiv disponering av fallrettene. I forslag til lov om vassdrag og grunnvann foreslås følgende tilleggsbestemmelse til delingsloven:

«Rett til vannfall kan skilles fra eiendommen og sammenføres med andre slike retter. For deling og sammenføring gjelder reglene i denne lov tilsvarende.»

Hvis de rettene som utbyggeren erverver fra grunneierne i fallområdet skal slås sammen til én enkelt rettighet, må de kunne fradeles de opprinnelige eiendommene for deretter å bli sammenføyd. Etter skylddelingsloven av 1909 kunne fallretter utskilles som egne bruk, jf. §§1 og 6. I forarbeidene til delingsloven (NOU 1973: 31 s. 28–29) tok man imidlertid uttrykkelig avstand fra å fortsette adgangen etter skylddelingsloven § 6 til å etablere varige bruksretter som egne eiendommer. Dette manifesterer seg i delingsloven §2–1 om kartforretning som taler om «grunneiendom» og «festegrunn», uten å nevne andre bruksretter.

Utvalget har merket seg at det er behov for å kunne registrere rettsstiftelser i fallretter. Utvalget mener imidlertid at dette ikke bør skje ved å registrere fallretter som egne matrikkelenheter. Fallretter oppfyller ikke de kriterier som er lagt til grunn for utvelgelse av nye enheter i matrikkelen, uten at dette i seg selv er avgjørende. Det vil blant annet være vanskelig å gjengi fallretter som et objekt i eiendomskartet.

Ved tinglysning av fallretter og eventuelt oppretting av egne grunnboksblad for slike retter, kan en tilfredsstillende behovet for registrering av rettslige disposisjoner over fallretter. Behovet for samlet registrering av fallretter som berører flere eiendommer kan også oppfylles ved å innføre et system med egne grunnboksblad for rettigheter over flere eiendommer, slik en har i lov om registrering av elektriske kraftledninger av 1. juli 1927 nr. 1, som hjemler et eget register for høyspente kraftledninger. I dette registeret kan det på kraftledningseierens begjæring opprettes eget blad for ledningen. En ordning med et eget rettighetsregister etter modell av kraftledningsloven er etter utvalgets vurdering den mest nærliggende løsningen for registrering av fallretter. Et slikt register bør i så fall reguleres i vassdragsloven.

I dag er en del fallretter registrert i GAB og grunnboka med eget bruksnummer. Utvalget mener at det ikke er nødvendig å sanere disse fra systemet. Lovforslaget innebærer at enheter, herunder rettigheter, som er tildelt matrikelnummer etter tidligere regelverk, regnes som matrikkelenhet og kan stå oppført i matrikkelen, selv om kravene i loven ikke er oppfylt, jf. lovforslaget § 6 siste ledd.

10.5.5 Anlegg i sjø

Etter norsk rett er det klart at en grunneier som eier ned til sjøen også eier sjøområdet et stykke utover. Hvor langt utover er delvis et uavklart spørsmål i norsk rett. Den regelen som i dag fremstår som mest sikker etter rettspraksis, er at der det kan påvises en marbakke, dvs. der det er brådypt et stykke fra land, går grensen ved den. I praksis er det ikke alltid noen klar marbakke. I slike og i andre tilfeller, der bunnprofilen ikke gir noe sikkert holdepunkt har man i en del tilfeller falt tilbake på en regel om at grensen går ved to meters dyp – målt ved middels lav vannstand.

Det skjer en rask utvikling i bruken av sjøområdet. Strandeieren har rett til å bygge brygger eller lignende anlegg, samt til å foreta utfyllinger av sjøområdet. Dette er en verdifull rett som kan representere større verdier enn eiendommen på land. Slike anlegg kan det dessuten være aktuelt å selge, også uten at grunnen de er knyttet til selges.

Eventuell registrering av anlegg i sjø utenfor grensa for privat eiendomsrett reiser spesielle spørsmål.

Registrering av anlegg i sjø – der grunnen de er knyttet til skal følge med

I den grad strandeieren bygger brygger eller lignende anlegg innenfor gjeldende eiendomsgrense, dvs. innenfor et område som allerede er en registerenhet (tildelt bruksnummer), skal det ikke etableres en ny enhet. Dette må i tilfelle skje ved vanlig fradeling. Utfyllingen og utbyggingen vil imidlertid være en forlengelse av landarealet, og dette bør måles inn i forbindelse med ny oppmåling over området.

Det følger av strandretten at eieren har en utfyllings- og utbyggingsrett også utenfor området for eiendomsrett, så sant han ikke kommer i konflikt med offentlige eller privatrettslige regler. På denne måten kan strandeieren utvide sitt eiendomsområde, jf. for eksempel dom av Gulating lagmannsrett den 31. mai 1985 (ankesak 74/1984). Forslag til lov om eiendomsgrenser og administrative inndelingsgrenser §16 (NOU 1988: 16) innebærer en kodifisering av denne retten.

Utfyllinger eller utbygging utenfor området for eiendomsrett skaper ikke behov for nye registerenheter, når det skjer i tilknytning til eiendommen, som en utvidelse av de eksisterende enhetene. Utvidelsen vil imidlertid kunne fradelles ved vanlig fradeling og få eget bruksnummer.

Registrering av anlegg i sjø – uten at grunnen skal følge med

Utvalget har vurdert hvorvidt en ved salg av brygger og lignende anlegg innenfor grensen for eiendomsrett, men uten at grunnen de er knyttet til skal følge med, skal kunne registrere disse som egne enheter. Det er et åpenbart behov for å kunne pantsette slike anlegg. Avgrensningen av hva som skal kunne registreres som egne enheter bør etter utvalgets vurdering samsvare med definisjonen av hva som er fast eiendom, dvs. hva som er fast og varig knyttet til grunnen. I tråd med dette mener utvalget at faste anlegg i sjøen må kunne deles fra og matrikuleres som anleggseiendom. Det er da et vilkår at selve sjøbunnen fortsatt kan utnyttes som en del av grunneiendommen.

Flyttbare anlegg vil ikke være en del av eiendommen og må som i dag pantsettes som driftstilbehør i tilknytning til eiendomsrett eller leierett til fast eiendom.

Registrering av anlegg i sjø utenfor grensa for privat eiendomsrett

Utvalget har kommet til at det også bør etableres adgang til å registrere faste anlegg på sjøgrunnen utenfor grensa for privat eiendomsrett. Dette vil være en særskilt form for anleggseiendom der kriteriet er at anlegget ikke er fysisk knyttet til en matrikkelenhet på land eller sjøgrunn underlagt privat eiendomsrett. Anleggseiendom på sjøgrunn underlagt privat eiendomsrett kan etableres etter samme kriterier som på landområdet. For anleggseiendom utenfor grensen for privat eiendomsrett til sjøgrunn kreves ikke at anleggseiendommen er uavhengig av grunnoverflaten.

Vilkåret for registrering av anleggseiendom på sjøgrunnen utenfor privat eiendomsrett, må være at anlegget er fast og varig knytt til grunnen etter samme kriterier som gjelder for vurdering av hva som blir regnet som fast eiendom på land. Plassering av en fast plassert plattform eller utfylling som skaper en kunstig øy kan være eksempler på enheter som skal kunne registreres. Flytende eller flyttbare innretninger, for eksempel for oppdrettsnæringen, vil falle utenfor denne registreringsordningen. Heller ikke innretninger for petroleumsvirksomheten som kan registreres i petroleumregisteret etter petroleumsløven kapittel 6, vil falle inn under regelene om registrering av anleggseiendom på sjøgrunnen, selv om de skulle bli plassert innenfor grunnlinjene.

Registrering av anleggseiendom på sjøområdet innebærer ikke at hjemmelshaveren får eiendomsrett eller hjemmel til selve sjøgrunnen. En forutsetter at registrering bare kan skje der de nødvendige tillatelser til plassering av anlegget er innhentet, men dette innebærer ikke at eieren av anleggseiendommen også får eiendomsrett til selve sjøgrunnen der anlegget er plassert.

10.5.6 Mineralforekomster

Et hovedskille i bergverksloven er skillet mellom *mutbare* og *ikke-mutbare* mineraler.

Mutbare mineraler er metaller med egenvekt høyere enn 5 og malmer av slike, metallene titan og arsen og malmer av disse, og svovelkis og magnetkis (bergverksloven § 1). Disse tilhører staten som følge av bergregalet. Etter bergfrihetens prinsipp er utgangspunktet at enhver skal kunne skjerpe, mute og få utmål på forekomster av slike mineraler, enten det er på egen eller annen manns grunn (bergverksloven §2). Registrering av bergrettigheten hos Bergvesenet gir prospektøren en prioritet fremfor senere registreringer, til å utnytte den forekomsten han eventuelt måtte finne.

Ikke-mutbare mineraler er en sammensatt gruppe, avgrenset negativt mot de mutbare. Andre enn grunneieren har i utgangspunktet ingen alminnelig rett til å lete etter, undersøke og drive ut disse.

Slik markedet har utviklet seg i Norge i dag er det de ikke-mutbare mineralene som har størst utviklingspotensiale og betydning. I NOU 1996: 11 om forslag til ny minerallov pekes det på at dagens skille mellom mutbare og ikke-mutbare mineraler er lite hensiktsmessig, og mineralene foreslås delt i tre forskjellige kategorier; mutbare mineraler, registrerbare mineraler og mineralske byggeråstoffer.

For de mutbare mineralene foreslås, med små endringer, dagens system med registrering av undersøkelsestillatelse og utmål opprettholdt. En vesentlig endring er forslaget om å skape parallellitet mellom mutbare og registrerbare mineraler, slik at prospektører som investerer midler i leting etter og undersøkelse av registrerbare mineraler, gis visse rettigheter fremfor andre til erverv av eventuell forekomst og drift av denne. Utvalget bak NOU 1996: 11 anser det derimot som lite hensiktsmessig at lovforslagets prinsipper om den frie leterett og første finners rett også skal omfatte mineralske byggeråstoffer.

Samlet leteaktivitet og antall undersøkelsesområder vil anslagsvis øke til det dobbelte hvis de registrerbare mineralene kommer i tillegg til malmprospekteringen. Kartlegging som følge av dette vil danne en viktig forutsetning for god planlegging og forvaltning av ressursene.

Med utgangspunkt i forslaget i NOU 1996: 11 har utvalget vurdert behovet for å ta forekomstene som er registrert hos Bergvesenet inn som egne enheter i matrikkelen, eller om det er tilstrekkelig at informasjonen finnes hos Bergvesenet. Utvalget antar at det foreslåtte systemet, der tinglysning skal skje ved merknad i grunnboka, fungerer bra, og ser ingen avgjørende grunn til å trekke informasjonen hos Bergvesenet inn som egne enheter i matrikkelen.

Hvert år blir det tatt ut ca. 50 mill. tonn med sand, pukk og grus i Norge, med en førstehåndsverdi på ca. 2.3 milliarder kr. NGU fullførte i 1995 arbeidet med å etablere et landsomfattende grus- og pukkregister. For hver enkelt forekomst inneholder registeret opplysninger om geografisk beliggenhet inntegnet på digitale kart, mektighet og volum, kvalitet, arealbruk og mulige konflikter, driftsforhold, opplysninger om leverandører og produsenter og referanser til rapporter. Dette registeret gir en tilfredsstillende oversikt over selve ressursene.

Det har vært reist spørsmål om slike mineralske løsmasser også burde kunne registreres som egne enheter for omsetning, belåning, mv. Utvalget mener imidlertid at det ikke er behov for å opprette egne enheter i matrikkelen over slike forekomster. Utvalget ser heller ingen avgjørende grunn til å etablere egne enheter i matrikkelen ut fra et tinglysningsmessig synspunkt.

10.5.7 Grunnvannsforekomster

Ifølge en sluttrapport fra forskningsprogrammet «*Grunnvann i Norge*» (NGU 1992) er grunnvann, ofte et bedre alternativ i vannforsyningen enn overflatevann. Norge ligger imidlertid svært lavt med hensyn til bruk av grunnvann, i forhold til de fleste andre land i Europa. Bare ca. 13% av landets innbyggere som har sin vannforsyning fra grunnvann. Til sammenligning har Danmark bortimot 100% av vannforsyningen fra grunnvann, mens Sverige, hvor forholdene ikke er så ulik våre, har ca. 48% av sin vannforsyning fra grunnvann. Det er et uttalt mål om å ta i bruk grunnvann i langt større utstrekning i Norge, jf. St. meld. nr. 46 (1988–89) Miljø og utvikling, om Norges oppfølging av Verdenskommisjonens rapport. Det antas å være realistisk at Norge om noen få år vil kunne forsyne 25–35% av befolkningen med grunnvann.

Lovgivningen inneholder ingen bestemmelser om eierrådighet over grunnvannsressursene. Spørsmålet er heller ikke fullt ut avklart gjennom rettspraksis.

Økt etterspørsel etter grunnvann øker behovet for rettsregler. I NOU 1988: 16 om eiendomsgrenser og administrative inndelingsgrenser peker Sivillovbokutvalget på behovet for en gjennomgåelse og klargjøring av hvem som kan utnytte grunnvann, og om prioritering mellom ulike interesser i konkurransesituasjoner. Sivillovbokutvalget foreslår at retten til å utnytte grunnvann holdes utenfor den foreslåtte nedre allmenne eiendomsgrensen (100 meter), og at det tilhører grunneieren uansett dybde (lovforslagets §23 annet ledd). I NOU 1994: 12 om lov om vassdrag og grunnvann foreslår imidlertid flertallet en kombinasjon av privat og offentlig rådighet over grunnvannet, jf. lovforslagets § 49 første og annet ledd:

«Grunneieren kan ta ut vann og for øvrig rå over grunnvannet på egen eiendom, i det omfang som er naturlig for virksomhet som det er vanlig å drive på slike eiendommer.

Rådigheten over grunnvannet ut over grunneierens rett etter første ledd tilligger staten. Staten kan i konsesjon etter §50, jf. §8, la grunneieren eller andre få utnytte grunnvannet.»

Første ledd i lovforslagets § 49 gir grunneieren rett til å rå over grunnvannet på egen eiendom med sikte på å dekke «husbehov» i vid forstand.

Forslagets annet ledd innebærer at staten, eller de som har fått konsesjon etter lovforslagets § 50, vil kunne rå over grunnvannet innenfor rammen av hva grunnvannsmagasinet tåler (lovforslagets §49 tredje ledd), så sant de ikke berører «husbehovsretten» til grunneieren. I praksis vil staten antagelig overlate utnyttningen til andre, dvs. til kommuner, industrielle foretak eller til grunneieren selv.

Med bakgrunn i at bruken av grunnvann i Norge mest sannsynlig vil øke i årene fremover, har utvalget vurdert behovet for å registrere grunnvannsforekomster som egne enheter i matrikkelen.

Det kan være behov for å foreta rettslige disposisjoner i eller med retten til å utnytte grunnvannet. Utvalget mener imidlertid at dette behovet dekkes innenfor gjeldende regler om å kunne stifte pant i tinglyst bruksrett på de berørte grunneiendommer. Utvalget kan heller ikke se at det er hensiktsmessig å bruke matrikkelen som register over selve forekomstene. Behovet for å registrere disse bør eventuelt løses i et eget register, som det ligger utenfor dette utvalget å vurdere.

10.5.8 Flertallets forslag til matrikkelenheter

Flertallet i utvalget mener at følgende enheter skal kunne opprettes som egne matrikkelenheter, med tilhørende definisjon som angitt i §6:

- *Grunneiendom*; eiendom som er avgrenset ved eiendomsgrenser på jordoverflaten og som strekker seg så langt loddrett nedover i grunnen og oppover i luften som privat eiendomsrett rekker etter alminnelige regler.
- *Anleggseiendom*; en bygning eller konstruksjon som etter bestemmelsen i lovforslagets §11 er utskilt fra en eller flere grunneiendommer, som egen eiendom. Fast anlegg på sjøgrunn som ikke er underlagt privat eiendomsrett kan også opprettes som anleggseiendom.
- *Festegrunn*; del av grunneiendom som noen har festerett til eller som kan festes bort, eller som noen har en tilsvarende eksklusiv og langvarig brukrett til.
- *Eierseksjon*; jf. lov om eierseksjoner.
- *Jordsameie*; grunnareal som ligger i sameie mellom flere grunneiendommer, og hvor sameieandelene inngår i grunneiendommene.

I tillegg må enheter, herunder rettigheter, som er tildelt matrikkelnummer etter tidligere regelverk, regnes som matrikkelenhet og kunne stå oppført i matrikkelen, selv om de ikke faller inn under oppregningen ovenfor.

Utvalget har drøftet om det er nødvendig å ha spesifikke betegnelser for de ulike matrikkelenhetene. Flertallet legger vekt på at det i ulike sammenhenger, for eksempel i forbindelse med pantsetting, i forhold til planlegging og utbygging osv. er helt nødvendig å vite hva slags enhet det dreier seg om, og at dette bør gå fram av matrikkelen. Dessuten vil det være lovteknisk vanskelig å ikke ha spesifikke betegnelser for enheter som det skal gjelde forskjellige regler for. Et mindretall fremmer på dette punkt et annet forslag, som er gjengitt nedenfor.

10.5.9 Mindretallets forslag til matrikkelenhet

Medlemmene Mærli og Træland fremmer slikt forslag til §6 første ledd:

«Matrikkelenhet etter denne lov er et avgrenset fysisk volum (geostasjonært volum), som er gjenstand for særskilt eiendomsrett, festerett eller tilsvarende langvarig bruksrett. Departementet gir forskrifter om hvordan matrikkelenhetene skal registreres.»

Mindretallets §6 annet og tredje ledd er som i flertallsforslaget. Mindretallet begrunner forslaget med at skillet mellom funksjonen til matrikkelen og funksjonen til grunnboka bør gjøres tydelig. I et eiendomsinformasjons-system er grunnboka rettighetsregisteret. Hvilke rettigheter som skal registreres i eiendomsinformasjons-systemet er et spørsmål om hva som skal inn i grunnboka, jf. tinglysningsloven § 12.

Matrikkelen har først og fremst til formål å stedfeste (ved koordinater og grensebeskrivelser) de rettighetene som er registrert med eget blad i grunnboka; eiendomsrett, festerett og bruksrett knyttet til eierseksjon. Det er ikke noe formål at matrikkelen skal angi hva slags rettighet det dreier seg om. Matrikkelen må betraktes som et verktøy til å gi oversikt over beliggenheten og utstrekningen av de aktuelle rettighetene som er angitt i grunnboka. Et stykke på veg kan matrikkelens funksjon i forhold til grunnboka sammenlignes med rutenettet og høydekurvenes funksjon i forhold til de ulike temaene

i et tradisjonelt kart. Rutenettet og høydekurvene er hjelpemiddelet som brukes for å angi beliggenheten til bygninger, veger m.m.

Alle de rettighetene som skal stedfestes og angis i matrikkelen bør betraktes som tredimensjonale. Det vil si at de kan avgrenses som geostasjonære volumer. I et slikt system vil de enkelte matrikkelenhetene være spesifikke. Det vil si at en matrikkelenhet ikke kan overlappe en annen enhet.

Mindretallet mener at dette forslaget vil bidra til et bedre og mer helhetlig eiendomsinformasjons-system der formålet og funksjonen til de ulike delene (matrikkel og grunnbok) blir tydeligere. Forslaget innebærer ingen endringer i realitetene når det gjelder hva som skal registreres.

Flertallsforslagets oppdeling i fem ulike typer matrikkelenheter er etter mindretallets mening uheldig. Matrikkelenhetene bør defineres ut fra fysiske kriterier, ikke ut fra rettigheter. Videre bør ikke definisjonen inneholde momenter som egentlig er vilkår for fradeling. De vilkårene som er stilt opp i flertallets forslag (med kommentarer) når det gjelder anleggseiendom, hører hjemme i plan- og bygningslovens som vilkår for å etablere ny matrikkelenhet. Det kan for eksempel godt tenkes at det i plan- og bygningsloven bør knyttes særlige vilkår for å etablere nye matrikkelenheter som i sin helhet ligger i undergrunnen. Men systemet må også i disse tilfellene være at vilkår knyttet til delingens formål m.m. tas inn i plan- og bygningsloven, mens vilkåret for å *matrikulere* enheten er at tillatelse etter plan- og bygningsloven foreligger.

Særlig vil mindretallet peke på at skillet mellom grunneiendom, anleggseiendom og jordsameie er unødvendig. Mindretallet ser heller ingen grunn til at ny festegrunn, jf. §19, fortsatt skal opprettes. Festegrunn skaper i dag mange praktiske problemer. Mindretallet viser derfor til den mulighet vi i dag har til å unngå å opprette festegrunn ved å bruke plan- og bygningsloven §95 tredje ledd, hvor det heter:

«Ved bortfeste av enhet for mer enn 10 år kan kommunen sette som vilkår for tillatelsen at festeenheten blir fradelt eiendommen ved delingsforretning etter bestemmelsene i delingsloven.»

Mindretallet mener denne bestemmelsen kunne gjøres til et krav i matrikkelloven.

Bestemmelser om hvordan registreringen skal foretas, nummereringssystem og lignende, bør fastsettes av departementet ved forskrift.

10.6 Andre objekter i matrikkelen

10.6.1 Innledning

Mange «eiendommer» består av flere matrikkelenheter. Samtidig er mange matrikkelenheter fysisk oppdelt i flere adskilte teiger. En kan skille mellom juridisk enhet (matrikkelenhet), økonomisk enhet (samlet fast eiendom) og fysisk enhet (teig). Brukere av eiendomsinformasjon vil i ulike sammenhenger ha behov for data om både matrikkelenheter, samlet fast eiendom og teiger.

10.6.2 Teiger

En matrikkelenhet består ofte av flere adskilte arealer, teiger.

Landbruksforvaltningen har i flere sammenhenger behov for å utveksle informasjon med den enkelte yrkesutøver med referanse til teig. I jordregistre-

ret presenteres arealklassene på teignivå. I skogbruksplaner deles det også opp på teignivå. I tilskuddsforvaltningen er det et ønske om at bonden skal referere til teig, for å kunne si eksakt hvor for eksempel ulike produksjoner foregår, jordbearbeiding i forhold til erosjon, hvilken teig som leies osv. Dette er i tråd med standarden i EU.

I eiendomskartet er teigen den minste avgrensede eiendomsenheten. I matrikkelsystemet må teigene kunne koples sammen, slik at man på en enkel og grei måte kan finne ut hvilke teiger som hører til samme grunneiendom. I dagens system har ikke teigene noen offisiell identifikasjon. Blant annet har Norsk institutt for jord- og skogkartlegging (NIJOS) uttalt at det er behov for en entydig nummerering av teiger.

Utvalget har vurdert om det er hensiktsmessig å innføre en offisiell nummerering av teiger, men er kommet til at en vil frarå det. En er redd for at det etter hvert ville utvikle seg en praksis med å referere til den enkelte teig i ulike dokumenter osv. Det ville kreve et organisert vedlikehold av nummereringen. Utvalget mener at dette vil være så omstendelig at det ikke står i forhold til nytten. Utvalget mener at behovet for identifisering av teiger kan løses rent registerteknisk uten å tildele offisielle teignummer. Dette er også omtalt i kapittel 12.4.

10.6.3 Samlet fast eiendom

I mange tilfeller består det som en i praksis vil betrakte som én eiendom av flere matrikkelenheter. Dette har ofte oppstått ved tilkjøp av grunn uten at det har blitt gjennomført sammenføring. I mange sammenhenger brukes bare ett matrikkelnummer som betegnelse på hele eiendommen. Dette skaper en rekke problemer. Utvalget finner grunn til å nevne følgende tilfeller der det er behov for informasjon om hvilke matrikkelenheter som inngår i én eiendom:

- Skattetakst eller annen takst vil vanligvis knytte seg til den økonomiske enheten, ikke til den enkelte matrikkelenhet.
- Det hender at matrikkelenheter «glemmes» ved overskjøting av eiendom som består av flere matrikkelenheter. Grunnboka kan derfor angi flere hjemmelshavere til det som i realiteten er eid av én person.
- Pantelån blir iblant tinglyst på bare ett matrikkelnummer selv om panteobjektet i realiteten består av flere grunneiendommer.
- Etter jordloven § 12 første ledd er det delingsforbud for eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk. Etter §12 fjerde ledd gjelder delingsforbudet uten hensyn til om eiendommen består av flere registerenheter, når eiendommen eller en ideell andel av den er på samme eierhånd og etter departementets skjønn må regnes som en driftsenhet.
- I landbruksregisteret, som skal være et register for effektiv tilskuddsforvaltning og administrasjon og for informasjon for ressursgrunnlag, miljø, landskap og næringsvirksomhet innen landbruket, defineres en landbrukseiendom som en eiendomsenhet som er benyttet, eller kan benyttes til jord- eller skogbruk. Alt som hører til samme eier i samme kommune hører til samme landbrukseiendom uten hensyn til om den omfatter flere registerenheter.
- I forbindelse med plan- og byggesaker, for eksempel ved beregning av utnyttelsesgrad, er det oftest den samlede eiendommen som er interessant.

I GAB har en forsøkt å knytte matrikkelenheter sammen til såkalte «eierenheter». Det har vært betydelige problemer med å registrere og vedlikeholde informasjon om eierenheter.

Utvalget mener likevel at det er en viktig registerfunksjon å vise de matrikkelenheter som inngår i én eiendom, og at dette bør fremgå av matrikkelen. Utvalget mener at det er en mer dekkende betegnelse å kalle den samlede enheten for «*samlet fast eiendom*», istedenfor eierenhet.

Spørsmålet om hvordan samlet fast eiendom skal angis i matrikkelen må klarlegges nærmere i forbindelse med utformingen av matrikkelsystemet. Når det gjelder landbrukseiendommer mener utvalget at matrikkelen ideelt burde angi driftsenheter som ikke kan deles uten tillatelse etter jordloven. Men spørsmålet om hva som er en driftsenhet beror på et skjønn; blant annet om de ulike delene egner seg til å drives sammen, driftsavstand, om de har vært drevet sammen osv. Det vil derfor fortsatt være nødvendig med en konkret vurdering av landbruksmyndighetene om hvorvidt det trengs tillatelse i forhold til jordloven for å dele opp en driftsenhet.

10.7 Oppsummering

- Etter gjeldende rett er det tre typer registerenheter; grunneiendom, festegrunn og eierseksjon. Disse videreføres som egne enheter i matrikkelen.
- Festegrunn kan opprettes for visse allerede etablerte bruksretter til en bestemt del av en eiendom, uten at bruksretten er basert på festekontrakt.
- Det skal kunne opprettes egne matrikkelenheter i vertikalplanet over eller under grunneiendommen på bakken, kalt anleggseiendom. Anleggseiendom kan bare opprettes når det foreligger tillatelse for det byggverk som eiendommen opprettes for.
- Jordsameier kan registreres som en egen type matrikkelenhet.
- I tillegg til matrikkelenhetene, som utgjør de juridiske enhetene, er det behov for å knytte opplysninger til teiger, som er fysiske enheter, og samlet fast eiendom, som er økonomiske enheter. Den praktiske løsningen for å angi disse enhetene i matrikkelen må løses ved utforming av matrikkelsystemet.

Kapittel 11

Innholdet i matrikkelen

11.1 Innledning

Matrikkelen må inneholde informasjon som tilfredsstillende private og offentlige aktørers grunnleggende behov for eiendomsinformasjon. I dette kapitlet vurderer utvalget hvilke hovedprinsipper som bør legges til grunn for innholdet i det nye matrikkelsystemet. Dessuten foretas en konkret vurdering av informasjonsinnholdet for en del sentrale forhold.

Samfunnets behov for eiendomsinformasjon omfatter alle aspekter – fra de forvaltningsmessig helt nødvendige behov til et generelt ønske om mest mulig informasjon. Det er derfor viktig å fastlegge prinsipper for avgrensning av matrikkelens innhold, slik at registeret ikke eser ut. Et altomfattende register vil medføre en kompleks driftsstruktur, komplekse ajourholdsrutiner, og en tendens til lavere datakvalitet på grunn av manglende fokus og konsentrasjon.

I tilknytning til vurderingen av datainnholdet i matrikkelen er det foretatt en begrenset høringsrunde blant en rekke forskjellige interessenter; kommuner, finansinstitusjoner, eiendomsmeglere, forsikringsselskaper, takstmenn, advokater, revisorer mfl. De uttalelsene det vises til senere i dette kapitlet er hentet fra denne høringsrunden.

Lovforslaget innebærer at matrikkelen skal bestå av en *matrikkelbok*, som vil være en videreføring av dagens GAB-register. Utvalget mener at hele GAB-registret må inngå i matrikkelboka. GAB er et integrert system som henger såpass sammen at det vil være upraktisk å skille det i ulike registre. I tillegg til matrikkelboka mener utvalget at matrikkelen skal bestå av et *matrikkelkart*, som vil være basert på dagens digitale eiendomskartverk (DEK). Selv om matrikkelen vil være sammensatt av en kartdel og en registerdel, forutsetter utvalget at matrikkelen skal fremstå som et samlet system der kart er fullt integrert med annen informasjon. Den overordnede datamodellen for matrikkelen er nærmere beskrevet i kapittel 12.4.

11.2 Matrikkelboka

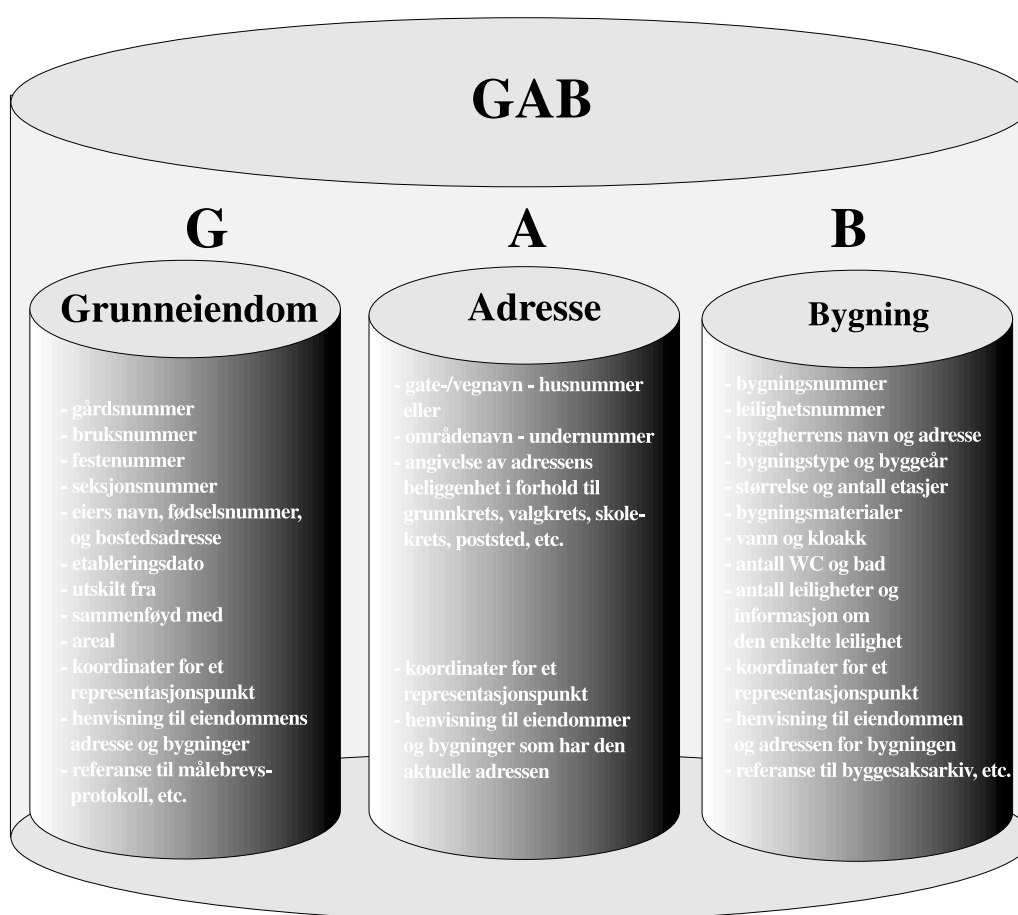
11.2.1 En kort oversikt over GAB-registeret og datainnholdet

Hjemmelen for opprettelsen av GAB er delingsloven §4–1 annet ledd, der det heter:

«For hver kommune skal fylkeskartkontoret føre et register over alle grunneiendommer, all fest grunn og annet som er registrert som egne enheter hos tinglysingsmyndigheten på stedet. Foruten den offisielle registerbetegnelse for enhetene, skal registeret inneholde data om disse som er viktig for offentlig planlegging og administrasjon, herunder offisielle bygningsnummer og adresser.»

GAB-systemet kan oppfattes som bestående av tre registre som er innbyrdes forbundet med hverandre. Figur 11.1 nedenfor gir en forenklet oversikt over datainnholdet i disse registrene.

GAB blir forvaltet av Statens Kartverk. Kartverkets fylkeskontorer har det praktiske forvaltningsansvaret i fylkene. Kommunene og tinglysingsmyndighetene har rapporteringsplikt til GAB. Kommunene sender meldinger til GAB vedrørende nye og endrede grunneiendommer, adresser og bygninger. Innrapporteringen skjer stort sett on-line direkte mot den sentrale basen, mens et 60-talls mindre kommuner sender meldingene på skjema til fylkeskartkontorene, som så står for registreringen.



Figur 11.1 En forenklet oversikt over datainnholdet i GAB.

Tinglysingsmyndighetenes rapporteringsplikt oppfylles ved at endringsdata fra grunnboka sendes til GAB via elektronisk dataoverføring.

I tillegg til lovpålagte rapporteringsrutiner er det etablert koblingsrutiner mot flere eksterne databaser. Hjemmelshavers navn og adresse kvalitetssikres gjennom koblingsrutiner mot det sentrale personregisteret. En tilsvarende kobling skjer mot Enhetsregisteret i Brønnøysund for bedrifter. Postnummerendringer blir registrert i GAB ved en kobling mot Postverkets register. Det vises til figur 12.1 og nærmere beskrivelse av forholdet til andre registre i kapittel 12.5.2.

Norsk Eiendomsinformasjon AS (NE) har enerett til distribusjon av GAB. Dette skjer gjennom EDR-systemet, som er utformet slik at kundene får felles tilgang til GAB og grunnboka.

Det er betydelige mangler ved datainnholdet i GAB. GAB angir i hovedsak alle eksisterende registerenheter og offisielle adresser, men opplysningene om disse er av varierende kvalitet. Alle nye bygninger er systematisk registrert siden 1983, mens det kun er samlet inn noen få opplysninger om den eldre bygningsmassen. Mangelfull datakvalitet har blitt et økende problem ettersom GAB tas i bruk til nye oppgaver.

11.2.2 Gjeldende hovedretningslinjer for datainnholdet i GAB

Nedenfor gjengis hovedprinsippene for innholdet i GAB:

- GAB skal være et registersystem med forholdsvis få, men viktige data om grunneiendommer, adresser og bygninger.
- Den viktigste oppgaven er å gi en komplett liste over alle grunneiendommer, adresser og bygninger, og henvisninger mellom disse. Målsettingen om å identifisere alle objektene, og virke som et kryssreferanseregister, har vært overordnet ønsket om å registrere mye informasjon om de enkelte enhetene.
- GAB skal være et fellessystem for offentlige og private organer på alle forvaltningsnivåer som trenger informasjon om objektene i systemet. Dette innebærer at en skal unngå dobbeltregistrering av data. GAB har fungert som registersystem for en rekke brukere som ellers ville måtte føre sine egne registre. Opprinnelig var det særlig tre organers behov som sto i sentrum ved valget av informasjon i GAB: Kommunene, Statistisk Sentralbyrå og skattemyndighetene.
- Mange kommuner har etablert egne registre med tilleggsopplysninger ut over det som er registrert i GAB. Her sikrer GAB at en får med seg alle enhetene ved at alle grunneiendommer, adresser og bygninger er registrert, og at også relasjonene mellom objektene er beskrevet. GAB er derfor en kjerne for annen systematisk registrering av tilleggsopplysninger om grunneiendommer, adresser og bygninger.
- GAB skal ajourføres gjennom eksisterende forvaltningsrutiner. Informasjonen i GAB er knyttet til ordinær saksbehandling i forvaltningen, og innebærer ingen ny innsamling av informasjon ut over det som ellers ville foregå.
- Det er ikke knyttet troverdighet til informasjonen i GAB på linje med tinglysing. Det er lagt opp til at informasjon som tidligere ble tinglyst for å gi opplysninger om forhold vedrørende eiendommer, uten at tinglysingen hadde vanlige rettsvirkninger, skal legges inn i GAB. Det legges til grunn at GAB skal være den sentrale informasjonskilden om eiendommenes fysiske karakteristika, mens tinglysingsregisteret skal være et rent rettsvernregister.
- Datainnholdet i GAB er nøye vurdert ut fra hensynet til rikets sikkerhet, og systemet inneholder ikke sikkerhetsgraderte data.

11.2.3 Krav til opplysninger i matrikkelen – høringsuttalelser

Kvalitet

Utvalget mener det er viktig at offentlige og private aktører på en rasjonell måte skal kunne basere seg på registeropplysningene i sin oppgaveløsning. Dette gir også ulike instanser uttrykk for, samtidig som de mener at dagens GAB har for dårlig kvalitet.

Norges Statsautoriserte Revisorers Forening peker på at det er viktig at man:

«legger vekt på at brukerne av eiendomsinformasjon gis en rask tilgang til opplysninger og at opplysningene har en meget høy grad av troverdighet.»

Bergen kommune sier:

«Grunnbokas positive og negative troverdighet burde være et godt utgangspunkt for målsetningen for all offentlig registerføring; den ville virket meget disiplinerende, men er vel neppe realistisk.»

Norges Eiendomsmeglerforbund peker på at:

«Det er naturligvis en forutsetning for at registrene vil bli brukt at man kan stole på at de tilgjengelige opplysningene er korrekte og ajour til enhver tid.»

Norges takseringsforbund peker også på at tiltroen til GAB-registeret er for dårlig, og sier:

«Dette skyldes i stor grad at det er erfaring for stor variasjon i arealberegninger og begreper fra kommune til kommune. GAB-registeret er ofte ikke oppdatert, eller er direkte feil. Kvalitetssikringen av dataene er rett og slett for dårlig. Behov for rutiner til kvalitetssikring av dataene.»

Kreditkassen sier følgende:

«Det vesentligste er å kunne stole på informasjonens positive troverdighet. Sagt på en annen måte, dersom det ikke er gitt anmerkninger, må man være sikker på at det ikke er behov for å undersøke disse forhold nærmere.»

Den norske advokatforening sier blant annet:

«Utvalget har ingen problemer med å gi sin tilslutning til at behovet for eiendomsinformasjon er betydelig og at tilgjengeligheten til relevant informasjon bør og kan bedres. Det er imidlertid like viktig at den informasjon som blir tilgjengelig har høy troverdighet. Utvalget ser en fare i at troverdigheten svekkes i takt med mengden informasjon som forutsettes registrert.»

Utvalget mener det er uheldig at en i GAB ikke angir kvaliteten på opplysningene, og mener at brukerne lettere vil akseptere ulik kvalitet dersom de blir gjort oppmerksomme på det. På skjerm og utskrift må brukerne få informasjon om hvilke opplysninger som er gode, og hvilke som må underkastes nærmere undersøkelser. Utvalget går ikke inn for å gi opplysninger i matrikkelen rettslig troverdighet som ved tinglysing, jf. drøftelser i kapittel 13.

Samlet og enhetlig registrering

En rekke instanser gir sterkt uttrykk for behovet for en samlet og enhetlig registrering av eiendomsinformasjon. Norsk eiendomsmeglerforbund sier blant annet:

«Dersom de forskjellige opplysningene eiendomsmegleren innhenter ble samlet i ett/eventuelt flere offentlige registre ville dette være tidsbesparende både for megleren og for de forskjellige offentlige kontorer.»

Økokrim er enig i dette og uttaler:

«For ØKOKRIM er det viktig å påpeke behovet for samlet registrering av alle offentlige etaters opplysninger knyttet til fast eiendom.»

Også Gjensidige forsikring støtter et nytt sentralregister:

«Fra vår bank og annen utlånsvirksomhets side, anses det som en fordel at alle opplysninger knyttet til en fast eiendom samles i ett register. Det er derfor all grunn til å støtte arbeidet om å samkjøre tilgjengelig eiendomsinformasjon i et nytt sentralregister for fast eiendom slik det legges opp til i lovforslaget.»

Bergen kommune peker på at det er et betydelig samordningsbehov:

«Et samlet eiendomsinformasjonssystem må vedlikeholdes og driftes av flere aktører i ulike systemer, vil vi ha et betydelig samordningsbehov. Mange registre må synkroniseres slik at de identifiserer de samme objektene likt. Dette vil innebære helt andre krav om lojalitet enn det vi har i dag. Det er her nærliggende å peke på Folkeregisterets manglende lojalitet overfor GAB når det gjelder bruk av adresser.»

Uttalelsene kan sammenfattes som et ønske om at relevant informasjon om fast eiendom skal finnes ett sted. Det oppfattes som et problem å skulle forholde seg til en rekke leverandører. Dessuten må utsagnene oppfattes som en støtte til dagens praksis vedrørende ajourhold av GAB, der GAB supplerer informasjonen ved samkjøring med flere offentlige registre.

Utvalget tilrår at matrikkelen realiseres som et nasjonalt, homogent eiendomsinformasjonssystem, slik at brukere ikke skal behøve å gå til andre kilder for å supplere eller kvalitetssikre informasjonen. Matrikkelen vil sammen med grunnboka utgjøre kjernen i et mer omfattende eiendomsinformasjonssystem. Lovforslaget legger til grunn at Statens kartverk skal ha ansvaret for at forvaltere av andre databaser som skal inngå i, eller spille sammen med dette systemet, bare bruker identifikasjonsnummer som er angitt i matrikkelen.

Gradert informasjon

Skattedirektoratet mener at deler av informasjonen skal være tilgjengelig kun for intern saksbehandling. De sier blant annet:

«I rapportens pkt 11 forutsettes det at en eventuell samkjøring av informasjonssinnsamling til eiendomstaksering, GAB-registeret må vurderes mellom de berørte offentlige instanser, herunder at en klart må definere hvilken informasjon som skal være offentlig tilgjengelig og hvilken informasjon som kun skal være tilgjengelig for intern offentlig saksbehandling. Direktoratet er enig i at dette er forhold som må utredes nærmere. Det vises i denne sammenheng til Innst. S nr. 143 (1996–97) side 20 hvor det fremkommer at departementet legger vekt på at det nye boligtakseringssystemet får en slik utforming at registeropplysninger ikke kan nyttes i annet enn ligningsmessig sammenheng, med mindre det er gitt særlig lov hjemmel for annen anvendelse.»

Utvalget har vurdert og kommet til at informasjon av gradert karakter som hovedregel ikke bør tilføres matrikkelen. Samtidig forutsetter utvalget at skattemyndighetene ikke selv innhenter opplysninger som er registrert i matrikkelen, og som kan hentes derfra.

11.2.4 Kriterier for avgrensningen av datainnholdet i matrikkelen

Utvalget mener at det ikke er rasjonelt å fastlegge datainnholdet i matrikkelen en gang for alle nå. I første omgang bør en lovfeste registreringsplikt for opplysninger som det er dokumentert etterspørsel etter, og det bør følges en restriktiv linje. Utvalget tilrår at følgende generelle kriterier legges til grunn for avgrensningen av datainnholdet i matrikkelen:

- Matrikkelen skal angi de offisielle betegnelser for matrikkelenheter, bygninger, leiligheter og adresser.
- Matrikkelen må gi tilstrekkelige opplysninger for at offentlige myndigheter kan utføre standardiserte oppgaver knyttet til fast eiendom, uten å måtte innhente tilleggsopplysninger fra kommunen, andre offentlige myndigheter, eller eier.
- Matrikkelen må dekke informasjonsbehovet for ofte forekommende private handlinger vedrørende fast eiendom, der behovet er rimelig fast og standardisert.
- Innholdet i matrikkelen må i hovedsak avgrenses til opplysninger som offentlige myndigheter kan ajourholde som ledd i ordinær saksbehandling.
- Informasjon som legges i matrikkelen må være hyppig etterspurt. Informasjon som etterspørres sjelden bør innhentes særskilt når behov oppstår.
- Det må være mulig over tid å gjøre innholdet så komplett at det vanligvis ikke er nødvendig å gå til andre kilder for å innhente opplysninger som ordinært skal registreres i matrikkelen.
- Matrikkelen skal omfatte opplysninger som det er hensiktsmessig og kostnadseffektivt å legge i et nasjonalt ensartet EDB-basert informasjonssystem for on-line bruk, uavhengig av administrative grenser.
- Matrikkelen skal ikke inneholde gradert informasjon.
- Det tilstrebes en klar funksjonsdeling mellom grunnboka og matrikkelen. Grunnbokas hovedoppgave er å være et register for opplysninger om hjemmelsforhold og heftelser vedrørende fast eiendom. Grunnboka er et rettighetsregister der det er rettsvernfunksjonen som skal ivaretas. Matrikkelen skal vise opplysninger som ikke trenger rettsvern gjennom tinglysing, og opplysninger om offentlige rettigheter i fast eiendom som er sikret rettsvern gjennom alminnelig lovgivning, og hvor grunnboka ellers bare dekker behovet for publisitet.
- Opplysninger skal registreres og formidles på en mest mulig hensiktsmessig måte. Matrikkelen skal i tillegg til matrikkelboka bestå av et matrikkelkart som er fullt integrert med annen informasjon.

De største forskjellene mellom gjeldende retningslinjer for datainnholdet i GAB og kriterier for avgrensningen av datainnholdet i matrikkelen er at:

- Det etableres et nasjonalt eiendomskart som en integrert del av matrikkelen.
- Det legges mer vekt på kvalitet, slik at brukerne skal kunne stole på at informasjonen er riktig.

- Funksjonsdelingen mellom grunnboka og matrikkelen gjøres tydeligere.

11.2.5 Forholdet mellom matrikkelen og grunnboka

Prinsipielt er funksjonsdelingen mellom grunnboka og GAB klar. Grunnboka skal være et rent rettsvernregister som gir opplysninger om rettigheter og plikter knyttet til registerenheter. Opplysninger om at hjemmelen har gått over fra A til B ved skjøte, arv eller ekspropriasjon, at eiendommen er pantsatt, at noen har forkjøpsrett, veg- eller brønnrett, eller at det hviler andre heftelser på eiendommen er eksempler på dette. GAB skal gi alle nødvendige faktiske opplysninger om en eiendom, diktert ut fra samfunnsmessige hensyn.

Funksjonsdelingen mellom grunnboka og GAB er omtalt i NOU 1982:17 om Ny tinglysningslov side 11, 1. spalte:

«De rene klare linjer får man dersom alt vedrørende arealdisponering diktert ut fra de samfunnsmessige behov taes ut av tinglysningsregisteret og legges inn i GAB-registeret. For den statlige og kommunale arealplanlegging er det f.eks. nødvendig å vite hvorvidt det i et område er foretatt fredning av omliggende områder. Forsåvidt synes det ikke bare ønskelig, men nødvendig at all informasjon samles på ett sted – i GAB-registeret. Og da er det lite rasjonelt også å ha delinformasjon i grunnboka. Med det antydende innhold av GAB-registeret vil man også oppnå at publikum på ett sted vil kunne få den ønskede informasjon om utnyttelsesmulighetene for en bestemt eiendom.»

I enkelte tilfeller inneholder imidlertid grunnboka opplysninger om arealdisponeringer slik som fredningsvedtak, offentlige arealplaner og offentlige pålegg, men informasjonen er ikke på noen måte uttømmende. Slik registrering er heller ikke avgjørende for rettsvirkning av pålegg eller bestemmelser som er hjemlet direkte i lov. Om nødvendig kan vedkommende myndighet fatte det samme vedtaket på nytt, noe som kan være aktuelt dersom eiendommen er overdratt til ny eier. Registreringen i grunnboka kan imidlertid dekke behovet for publisitet, slik at partene ikke kan påberope seg å være i god tro.

Utvalget har drøftet forholdet mellom matrikkelen og grunnboka. Utvalget er enig i at den siterte merknaden fra tinglysningsutvalget bør legges til grunn for funksjonsdeling mellom matrikkelen og grunnboka. Etter utvalgets syn er det en rasjonell rollefordeling, sett både fra de som skal registrere opplysninger, og fra brukernes side. Offentlige myndigheter vil ved selv å kunne legge informasjon inn i matrikkelen spare et betydelig arbeid med å utforme dokumenter for tinglysning, og de vil spare tinglysningsgebyr. Samtidig blir tinglysningskontorene avlastet for arbeid.

Registrering i grunnboka bør bare benyttes når partene trenger slikt rettsvern som oppnås ved tinglysning. Grunnboka bør ikke brukes når hensikten bare er å oppnå publisitet. Da må matrikkelen utformes og gis et slikt innhold at den dekker behovet for publisitet når det gjelder offentlige planer, pålegg, fredningsvedtak, mv., og de to registrene må spille sammen slik at de gir brukerne et fullstendig bilde av de restriksjoner mv. som gjelder bruken og utnyttelsen av den enkelte eiendom.

Dette synet deles av arbeidsgruppen under Justisdepartementet som har utredet nytt tinglysningsystem (1998). Den uttaler blant annet:

«Opplysninger relatert til grunn, bebyggelse, kart, offentlige restriksjoner, takstbeløp er sentrale, både for den enkelte bruker og det of-

fentlige som ledd i arealplanlegging og forvaltning. Dette er data som i dag i hovedsak forvaltes av kommunene. Samordnet avgivelse av informasjon fra grunnboka med annen eiendomsinformasjon i et samordnet nasjonalt eiendomsinformasjonssystem, må ut fra samfunnsnyttehensyn og ut fra brukernes behov, anses ønskelig.»

11.2.6 Eiendomsmeglerens plikt til å hente inn opplysninger

I forhold til vurderingen av innholdet i matrikkelen er det blant annet av interesse å se på informasjonsbehovet i forhold til plikten eiendomsmegler etter lov om eiendomsmegling av 16. juni. nr. 53. 1989 §3–6 første ledd, har til å formidle korrekt informasjon om salgsobjektet. Denne nye bestemmelsen har påført kommunene et stort arbeide med å fremskaffe informasjon:

«Megleren plikter før handel slutes å gi kjøperen en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger om eiendommen:

1. registerbetegnelse og adresse,
2. eierforhold,
3. heftelser,
4. tilliggende rettigheter,
5. grunnareal,
6. bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte,
7. ligningsverdi og offentlige avgifter,
8. forholdet til endelige offentlige planer og til konsesjonslovgivningen.»

Kjøperen skal ha oppgaven før han har bundet seg til å kjøpe eiendommen. Etter omstendighetene kan feil eller manglende opplysninger fra megleren føre til at det foreligger en kjøpsrettslig mangel, jf. avhendingsloven §3–8. Eiendomsregisteret (GAB og grunnboka) inneholder ikke alle disse opplysningene.

Utvalget antar at matrikkelen i tillegg til grunnboka, bør dekke store deler av megleres behov for tilgang til informasjon.

11.2.7 Nærmere om datainnholdet i matrikkelen

Utvalget har gått gjennom hvilken *ny* informasjon (i tillegg til det som overføres fra GAB) som bør registreres i matrikkelen. Datainnholdet må avklares nærmere i den detaljerte utformingen av matrikkelsystemet, og systemet må utformes slik at det kan ta inn nye typer informasjon dersom det blir behov for det. Nedenfor følger en vurdering av en del særlig sentrale forhold.

Plandata

Informasjon om arealplaner og tilhørende planbestemmelser er i dag vanskelig tilgjengelig, og det finnes ingen samlet oversikt over hvilke planer som finnes, og hvilke planer som gjelder den enkelte eiendom.

Norges Eiendomsmeglerforbund peker på at:

«Enkelte kommuner bruker opptil flere måneder på å besvare en slik henvendelse. Tregheten forsinker salgsprosessen unødige, og skaper usikkerhet for kjøper og selger i de tilfellene man selger eiendommen før de nødvendige opplysninger er mottatt.»

Også Den Norske Advokatforening understreker at det er betydelige problemer forbundet med innhenting av opplysninger om reguleringsforhold fra kommunene, som ofte tar svært lang tid og hvor de gitte opplysninger ikke er tilstrekkelige til å tilfredsstille kravet etter eiendomsmeglerloven.

Enkelte kommuner har allerede etablert et digitalt planregister, og det forventes at det i de nærmeste årene vil bli etablert slike registre i en rekke kommuner. Utvalget mener at planinformasjon bør være tilgjengelig for alle relevante brukere, ikke bare innenfor den enkelte kommune, men også for overordnede myndigheter, andre fagmyndigheter, næringslivet, enkeltpersoner, osv., og at det derfor er behov for å etablere et nasjonalt enhetlig planregister.

Utvalget mener at planinformasjon må kunne presenteres sammen med matrikkelinformasjon for øvrig, og har vurdert en plikt for kommunene til å føre inn arealbruksrestriksjoner i henhold til rettslig bindende planer etter plan- og bygningsloven i matrikkelen, gjennom en referanse til gjeldende plan for den enkelte matrikkelenhet. Utvalget har imidlertid kommet til at det ikke er realistisk å foreslå at planinformasjon registreres i matrikkelen. Dette ville kreve en omfattende selvstendig utredning. Utvalget mener dessuten at relevant planinformasjon må registreres og formidles som kart, og dette kan best gjøres ved å etablere et separat planregister som kan koples til matrikkelen.

Det vil ta mange år å få etablert et landsomfattende planregister. Det er imidlertid viktig at selve registeret defineres så snart som mulig, slik at de kommuner som ønsker å sette i gang får en mal å basere sitt arbeid på. Dette er i samsvar med tilråding i St.meld. nr. 29 (1996–97) Om regional planlegging, der regjeringen går inn for å etablere et register over vedtatte arealplaner.

Plandatabasen bør ha et innhold som gir hensiktsmessig informasjon til alle typer brukere. Kommunen vil ha det største behovet for detaljerte opplysninger i basen, og kommunenes behov må derfor tillegges stor betydning. For private og offentlige etater som utreder og realiserer større bygg- og anleggstiltak på tvers av kommunegrensene, er det behov for en plandatabase som er søkbar på tvers av kommunegrensene.

Kulturminner

Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til, jf. §2 i Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminneloven).

En rekke faste kulturminner fra oldtid og middelalder (inntil år 1537), samt samiske kulturminner eldre enn 100 år, er automatisk fredet, jf. kapittel II i kulturminneloven. At det finnes slike kulturminner på en eiendom må oppfattes som en heftelse på vedkommende eiendom. I kulturminneloven § heter det blant annet at ingen må sette igang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

På landsbasis er det registrert ca. 300000 automatisk fredete kulturminner, også kalt fornminner, fordelt på ca. 58000 kulturminnefelt. En stor andel av disse ligger på privat grunn. Oversikten bygger i hovedsak på registreringer i økonomisk kartverk. Det er et stort problem at mange kulturminner blir ødelagt ved menneskelig aktivitet, ofte fordi grunneier eller utbygger ikke er

kjent med at det er et fornminne på stedet. Det antas at så mange som halvparten av de automatisk fredete kulturminnene har forsvunnet etter 1945.

Opplysninger om automatisk fredete kulturminner forvaltes i dag av fem regionale arkeologiske museer. Informasjonen finnes dels på analog form, dels på digital form, og opplysningene er vanskelig tilgjengelig utenfor kulturminneforvaltningen.

Det har vært ulike rutiner for orientering til grunneiere. Senere salg og arveovergang har medført at det bare er et mindretall av dagens eiere av eiendom med registrerte kulturminner som har mottatt melding fra vernemyndigheten. Utvalget mener at dagens opplegg for registrering og formidling av informasjon om automatisk fredete kulturminner ikke er tilfredsstillende. Økokrim peker på at et sentralt register bør inneholde opplysninger om slike kulturminner. De sier blant annet:

«Dette vil kunne bidra til å øke bevisstheten hos folk mht. vernebestemmelsene. Dersom det foreligger overtredelser av loven, vil notoriteten rundt fredningsvedtaket være viktige bevis i eventuell straffesak.»

Utvalget er enig i uttalelsen fra Økokrim, og mener at lett tilgjengelig og pålitelig informasjon er en forutsetning for en bærekraftig forvaltning av kulturminner.

I Danmark har en ordning med tinglysning av kulturminner på grunneierens områder vært praktisert gjennom flere år. Der har ordningen ført til at det forekommer få skadeverk på kulturminner.

Også i Norge har en vurdert tinglysning. Siden fornminnene er automatisk fredet ved lov, har man ikke behov for rettsvernet gjennom tinglysning. Etter utvalgets mening kan en oppnå det samme faktiske vernet, og på en langt billigere måte ved å registrere fornminnene i matrikkelen. Registrering i matrikkelen åpner for at grunneier på en enkel måte kan orienteres, ved at det automatisk skrives ut informasjonsbrev om at det er registrert automatisk fredete kulturminner på eiendommen, for eksempel i forbindelse med eiendomsoverdragelse.

Utvalget tilrår at automatisk fredete kulturminner anmerkes på vedkommende enheter i matrikkelen. Det må utredes nærmere hvordan dette rent teknisk skal gjøres, herunder om hvor mange opplysninger om selve kulturminnet som skal føres opp i matrikkelen. Det må også tas stilling til om enkelte kulturminner eventuelt ikke skal registreres.

Spesialavfallsdeponier

Med spesialavfall menes avfall som ikke hensiktsmessig kan behandles sammen med forbruksavfall. Eksempler på spesialavfall er spillolje og annet oljeavfall, løsningsmidler, maling-, lim- og lakkavfall, tjæreavfall, plantevernmidler og avfall som inneholder kvikksølv, kadmium eller andre tungmetaller.

Kommunene er pålagt følgende hovedoppgaver av SFT i tilknytning til spesialavfallsdeponier (Rapport 92:32, Deponier med spesialavfall, forurenset grunn og forurensete sedimenter. Handlingsplan for opprydding, SFT s. 35):

- Til enhver tid holde seg orientert om lokaliteter og gjøre bruk av denne informasjonen i planarbeidet og byggesaksbehandlingen. Innrapportere nye funn av deponert spesialavfall.
- Sørge for rask granskning og eventuelt opprydding i tilfeller hvor mennesker kan komme i direkte kontakt med helseskadelige stoffer, for

- eksempel fordi spesialavfall er hensatt uten sikring, forurensing truer en drikkevannsforsyning eller øvre jordlag er forurenset med miljøgifter.
- Selv sørge for eller stille krav til granskning av forurensningsfaren og eventuelt forurensningsbegrensende tiltak i forbindelse med byggetilatelser.
 - Utrede faren for helse- og miljø i forbindelse med nye arealplaner som berører registrerte lokaliteter eller hvor kommunen selv har grunn til å mistenke at det finnes forurensninger i grunnen.
 - Innføre arealbruksrestriksjoner i form av båndlegging eller regulering til fare- eller spesialområde, på områder der grunnforurensing ikke vil bli fjernet i overskuelig fremtid.

Forurenset grunn kan være til hinder for at det kan føres opp bygninger, jf. plan- og bygningsloven §68 første ledd hvor det fremgår at grunn bare kan deles eller bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av miljøforhold.

Kommunene og potensielle kjøpere av eiendommer har et klart behov for informasjon om hvor det finnes slike deponier, og utvalget tilrår at denne typen informasjon tas inn i matrikkelen. Det er hittil registrert et begrenset antall deponier på ca. 2000 lokaliteter. I matrikkelen vil det være tilstrekkelig med en enkel opplysning på vedkommende matrikkelenheter.

Borettslagsleiligheter og andre leiligheter

I GAB er det lagt til rette for at man skal kunne registrere leiligheter og separate bygningsdeler for næringsvirksomhet. Leiligheter og lokaler er imidlertid bare registrert for bygninger som er oppført etter 1983.

Økokrim peker i denne forbindelse på at:

«manglende registrering av borettsleiligheter medfører problemer ved kartlegging av formue, skatteunndragelser, mv.»

Skattedirektoratet mener også det er for lite informasjon om denne typen eiendommer i systemet:

«Bedre regler for identifikasjon av denne type eiendommer vil kunne øke skattefogdens mulighet til å kontrollere opplysninger i forbindelse med overdragelser. Bedre identifikasjon vil trolig også gjøre det mulig å foreta automatisk kontroll av eierforholdene til for eksempel borettslagsleiligheter lik den som foretas i dag av hjemmelsforholdene til vanlige selveierleiligheter.»

Kreditkassen ønsker også et register over borettslagsleiligheter:

«Dette kan være et nyttig tiltak for å kunne få registrert med tilstrekkelig troverdighet heftelser i slike objekter. Pantsettelsen i dag følger i det vesentlige håndpantprinsippet (med notifikasjon i tillegg for borettslagsleiligheter), hvor spesialitetsprinsippet ikke oppfylles (dvs. at pantkravets størrelse ikke behøver opplyses), med de usikkerheter dette innebærer.»

Bergen kommune mener at:

«Likebehandling av seksjoner og borettslagsandeler synes logisk i og med at det er objekter som i realiteten forvaltes og omsettes likt. Da bør også det formelle apparatet omkring dette være riktig. Et

leilighetsregister bør etableres, men den viktigste tilknytningen er etter vår mening adresse. En sinnrikt kopling til bygning kunne være kjekt å ha, men vil være tungt å drive.»

Spørsmålet om å etablere et fullstendig leilighetsregister er også utredet av en arbeidsgruppe med representanter fra Statistisk sentralbyrå, Skattedirektoratet, Finansdepartementet og Statens kartverk. Et komplett leilighetsregister kan blant annet forenkle folke- og boligtellingsene. Det er da en forutsetning at folkeregisteret inneholder nummer for den leilighet som den enkelte person er bosatt i.

Utvalget mener at leiligheter og lokaler fortsatt bør registreres i matrikkelen i forbindelse med innføring av nye bygninger. Utvalget antar dessuten at også leiligheter og lokaler i eldre bygninger bør registreres, slik at matrikkelen på sikt inneholder opplysninger om alle leiligheter og lokaler, men at dette spørsmålet må avklares særskilt, blant annet i forhold til fremtidige opplegg for folke- og boligtellinger, og et nytt opplegg for boligbeskatning.

Matrikkelen som grunnlag for beregning av skatter og avgifter

Skattedirektoratet sier blant annet følgende i sin uttalelse om innholdet i matrikkelen:

«Med en så stor mengde av detaljopplysninger som boligtakserings-systemet forutsettes å inneholde vedrørende den enkelte bolig, kan en ikke uten videre regne med å finne alle disse opplysningene offentlig tilgjengelig i GAB.»

Utvalget mener at en ut fra samordningshensyn må sørge for at opplysningene fra kommunens byggesaksbehandling som skal inngå i skattetakstregisteret, hentes fra matrikkelen. En kan vanskelig tenke seg at kommunene skal rapportere den samme eiendoms- og bygningsinformasjon både til matrikkelen og til skattemyndighetene.

Skattedirektoratet peker videre på at GAB ikke inneholder historikk, mens slike opplysninger vil være nødvendige for boligtakseringen. Utvalget antar at matrikkelen ut fra en rekke hensyn vil måtte omfatte mer historisk informasjon enn GAB, og at det må vurderes nærmere i hvor stort omfang skattemyndighetene selv vil måtte registerføre eiendoms- og bygningsinformasjon, i tillegg til det som registreres i matrikkelen.

Mange kommuner bruker GAB som grunnlag for beregning av avgifter for vann, kloakk, feiing og renovasjon. Dette må videreføres med matrikkelen.

Ligningsverdi

Etter eiendomsmeglerloven §3–6 første ledd nr. 7 plikter megleren før handel slutes å gi kjøperen en skriftlig oppgave som inneholder opplysning om eiendommens ligningsverdi.

Utvalget kan ikke se at det er gode grunner for at den verdi som legges til grunn for inntektsbeskatning og formuesbeskatning skal være unndratt offentlighet. Offentlighet kan bidra til at skjevheter og feil i verdiansettelsen blir rettet opp. Spørsmålet om og i tilfelle hvordan ligningsverdi skal legges inn i matrikkelen bør imidlertid avklares nærmere i samarbeid med skattemyndighetene, og i forbindelse med pågående lov- og systemreformer når det

gjelder boligbeskatning. Det kan også nevnes at den takstverdi som legges til grunn for kommunal eiendomsskatt er offentlig tilgjengelig.

Offentlige pålegg

Med offentlige pålegg forstås vedtak av offentlig myndighet som pålegger personer plikter. I sammenheng med matrikkelloven vil dette omfatte pålegg og restriksjoner knyttet til bruk av grunn og bygninger, og som vil kunne tvangsfullbyrdes med hjemmel i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Slike pålegg gis i medhold av en rekke lover som forvaltes av ulike kommunale og statlige virksomheter, som brannvesen, elektrisitetsvesen, Statens forurensningstilsyn, plan- og bygningsmyndigheten i kommunene, arbeidstilsynet, næringsmiddeltilsynet, mfl.

Informasjon om disse påleggene er i dag vanskelig tilgjengelig, ettersom informasjonen kun oppbevares hos den etat som har gitt påleggene. Dette betyr at en må kontakte flere ulike etater, for å få full oversikt over hvilke pålegg som hviler på en eiendom.

En rekke aktører peker på behovet for en mer systematisk registrering av offentlige pålegg. Gerling Norge AS peker på at de forsikrer mange bygninger i Norge der tilgang på informasjon i forbindelse med risikomomenter er for dårlig, og sier at:

«Det som er mest interessant for oss, er oversikt over de påbud myndighetene har gitt med hensyn til brannfare (brannvesen), feiervesen, miljøsidan (SFT) og E-verket med hensyn til elektriske påbud. Vi vil da kunne tegne forsikring med viten om de viktigste risiki, samt hjelpe myndighetene med å kontrollere at påbudene blir utført».

Også Sparebanken NOR gir uttrykk for et ønske om en systematisk registrering av offentlige pålegg:

«Vi finner det meget viktig at eiendomsinformasjonen også omfatter følgende: Alle løpende pålegg fra offentlige myndigheter, både fra stat, fylker og kommuner, inkl. pålegg fra Elektrisitetstilsynet.»

Eiendomsmeglerens undersøkelsesplikt i henhold til lov om eiendomsmegling er ikke begrenset til pengeheftelser og servitutter, men også offentlige pålegg skal undersøkes. Norges Eiendomsmeglerforbund sier blant annet:

«I særlige tilfeller innhenter eiendomsmegleren også opplysninger om offentlige pålegg, fra for eksempel El-verk, Vann- og avløp, Feievesen osv. Eiendomsmegleren må her kontakte hvert enkelt etat for å få tilgang på slike opplysninger.»

Etater som gir pålegg har et oppfølgingsansvar. Hvis de mister oversikten kan passivitet få rettsvirkninger. Det kan innebære at vedtak må fattes på nytt, men det kan også skje at partene i mellomtiden har innrettet seg slik at det er vanskelig å fatte det samme vedtaket på nytt. Det er spesielt aktuelt dersom eiendommen selges uten at pålegget er kjent for kjøperen.

Utvalget har kommet til at det er rasjonelt at offentlige pålegg som gjelder bruk av grunn og bygninger systematisk registreres i matrikkelen. Hovedbegrunnelsen er at dette er særdeles viktig informasjon om eiendommer, som i dag er vanskelig tilgjengelig. Bedre oversikt over slike pålegg vil blant annet lette arbeidet til eiendomsmeglere, takstmenn og banker. Det vil lette gjen-

nomføringen av pålegg, og kommunene vil for sin egen del ha stor nytte av en systematisk registrering.

Utvalget fremmer ikke forslag om at registrering i matrikkelen skal være et vilkår for at pålegget er gyldig. Matrikkelføringen vil imidlertid tilfredsstille kravet om publisitet. Etter utvalgets syn skal det mye til før en part kan påberope god tro dersom pålegget er angitt i matrikkelen. I den grad pålegg tinglyses i dag, gjøres dette bare for å oppnå publisitet. Pålegget er rettskraftig og kan tvangsfullbyrdes uten tinglysing.

Utvalget legger generelt til grunn at matrikkelen skal dekke behovet for publisitet, og at tinglysing ikke skal skje når publisitet er det eneste formålet. Det vil være effektivt, raskt og billig for kommunene og andre offentlige myndigheter selv å kunne føre opplysningene i matrikkelen.

Utvalget mener at registrering av pålegg vil måtte innføres over noe tid. Det er også mest hensiktsmessig at registrering i matrikkelen hjemles i de respektive særlover. Utvalget har imidlertid kommet til at det er rasjonelt allerede nå å gi en bestemmelse i matrikkelloven om plikt til å registrere pålegg som utferdiges av kommunene. Utvalget mener dette er en hensiktsmessig avgrensning. Bestemmelse om plikt til å registrerer kommunale pålegg kan etter utvalgets syn tas inn i matrikkelloven fordi kommunen er matrikkelfører og adressat for flere oppgaver etter matrikkelloven. Lovforslaget åpner for å bygge ut matrikkelen med informasjon om pålegg vedtatt av andre myndigheter, når det er hjemlet i lov, jf. bestemmelsen i § 5 tredje ledd. Primært siktes det her til særlover som forvaltes av vedkommende myndighet.

Utvalget har drøftet hvor mye informasjon om det enkelte pålegg som bør gå fram av matrikkelen. Utvalget mener det vil være tilstrekkelig at matrikkelen angir hva slags pålegg det dreier seg om, med referanse til aktuelle saksdokumenter.

Kommunene gir pålegg for et begrenset antall eiendommer. For flertallet av eiendommer vil det derfor ikke være noen referanser til pålegg, men dette er også en viktig opplysning.

Utvalget har ikke utredet i detalj hvilke kommunale pålegg som skal registreres. Dette må fastsettes nærmere i forskrift. Nedenfor gis noen eksempler på kommunale pålegg som utvalget antar vil bli registrert i matrikkelen:

- Pålegg om å utbedre mangler ved bygg, som anført av kontrollansvarlig ved sluttkontroll av byggeprosjektet. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning, kan det likevel gis brukstillatelse. Manglene skal da rettes etter en frist som kommunen fastsetter.
- Pålegg om at en nærmere bestemt bruk av en eiendom eller bygning skal opphøre. Slikt pålegg kan blant annet gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 annet ledd.
- Pålegg om stansing av arbeid eller opphør av bruk, jf. plan- og bygningsloven § 113.
- Pålegg om å rette forhold ved en eiendom eller virksomhet som direkte eller indirekte kan ha negativ innvirkning på helse, eller som er i strid med bestemmelser gitt i medhold av kommunehelsetjenestelovens kapitte 14a.
- Midlertidig bygge- og deleforbud i henhold til plan- og bygningsloven § 33.
- Pålegg etter forurensingsloven §37 første ledd om at den som har etterlatt, tømt eller oppbevart avfall skal fjerne det, rydde opp innen en viss frist, eller dekke rimelige utgifter som noen har hatt til fjerning eller opprydding.
- Pålegg om stansing eller fjerning av ulovlig byggverk i eller i medhold av friluftsløven, jf. §40.

- Pålegg i medhold av havne- og farvannsloven om å rette forhold som kan hindre eller vanskeliggjøre ferdselen på sjø og land, jf. §16.

11.3 Matrikkelkartet

11.3.1 Innledning

Utvalget mener det er viktig at matrikkelen inneholder kart. Begrunnelsen for dette er at flere viktige typer eiendomsinformasjon best kan formidles gjennom kart; beliggenhet i forhold til naboer, beliggenhet i forhold til arealplaner, grenseforløp og lignende. Dessuten er kart en viktig inngang til annen informasjon. Ved oppslag i matrikkelkartet skal en kunne få fram hvilke opplysninger som er registrert i matrikkelboka om matrikkelenheten.

Mange brukere har behov for eiendomskart. Dersom kartdata ikke kan formidles elektronisk, må disse henvende seg til den enkelte kommune. Elektronisk eiendomskart som en integrert del av en nasjonal matrikkel er bygd opp, eller under oppbygging i mange land, herunder blant andre Danmark, Finland og Sverige.

Eiendomsgrenser har vært en viktig del av økonomisk kartverk helt fra starten på 60-tallet. Siden 1984 har Statens kartverk arbeidet med etablering av digital kartinformasjon om eiendomsforhold. Også i kommunene har det foregått et arbeid på dette feltet. Som et resultat av et samarbeid mellom Kommunenes Sentralforbund og Statens kartverk i 1990/91, ble det lagt fram en felles modell for Digitalt EiendomsKartverk (DEK). DEK er en database som beskriver geografisk beliggenhet og grenseforløp for grunneiendommer og festegrunn.

Oppbyggingen prioriteres i områder der det er inngått samarbeidsavtaler mellom Kartverket, kommunene og andre kartbrukere om kostnadsdeling for produksjon av kart i store målestokker.

Etter eksisterende retningslinjer har Kartverket ansvaret for DEK utenfor tettbygd strøk, mens kommunen har ansvaret innenfor. Noen få større kommuner deltar ikke i samarbeidet om DEK, men lager eget digitalt eiendoms-kartverk.

DEK ajourføres og innholdet forbedres på grunnlag av kart- og delingsforretninger og jordskifte.

Ved utgangen av 1998 er det laget DEK for ca. 60% av arealet som dekkes av økonomisk kartverk, dvs. i hovedsak areal under barskoggrensen. Alt areal under skoggrensen er planlagt dekket innen år 2003. Datakvaliteten vil imidlertid variere svært mye. 10–30% av eiendommene er ikke kartlagt, og vil ikke inngå i førsteutgaven av DEK.

Matrikkelkartet vil inneholde grenser med svært forskjellig nøyaktighet, ettersom opplysningene kommer fra ulike kilder. Bare en liten del av grensene vil være nøyaktig stedfestet på linje med reglene for oppmålingsforretning etter lovforslaget. Det er nødvendig å utforme klare retningslinjer for hvordan en skal kople sammen grenser som måles i forbindelse med oppmålingsforretning og grenser som er stedfestet med langt dårligere nøyaktighet.

Matrikkelkartet må først og fremst gi et meningsfylt bilde for brukeren. De fleste brukere har mer behov for oversikt enn for svært høy presisjon i grenseangivelsen. Det er neppe hensiktsmessig eller realistisk å utforme matrikkelkartet slik at en i alle tilfeller kan rekonstruere en grense ut fra kartet. Når det er behov for nøyaktig rekonstruksjon i marka, må en i mange tilfeller gå tilbake til måleprotokoller osv.

Det skal understrekes at utvalget ikke gjør noen endringer i hovedprinsippet for dokumentasjon av grenser: Først og fremst gjelder merkene i marka. Dersom merkene er borte vil en måtte bruke de andre opplysninger som er tilgjengelig; måledata, opplysninger fra partene, mv. Kartet kan få bevisverdi når bedre opplysninger ikke finnes.

Utvalget har drøftet om vegretter og andre stedbundne rettigheter bør fremgå av matrikkelkartet. For mange brukere ville det være en stor fordel om matrikkelen viste den geografiske beliggenheten av rettigheter som er registrert i grunnboka. Utvalget har imidlertid kommet til at det ikke er realistisk å foreslå at rettigheter skal måles inn og kartfestes. En er i tvil om nytten står i et rimelig forhold til kostnadene. Under en hver omstendighet må spørsmålet utredes nærmere, herunder avklare regelverk, kartmessig fremstilling osv. Det vil trolig også være nyttig å gjennomføre forsøk i et mindre område før måling og kartfesting av rettigheter eventuelt blir realisert på landsbasis.

Det er viktig at matrikkelkartet utformes slik at det kan spille sammen med andre kartdata i digital form i et integrert geografisk informasjonssystem. Det gjelder spesielt for kommunene, men også for andre offentlige og private virksomheter.

11.3.2 Datainnholdet i det fremtidige matrikkelkartet

Datinnholdet i matrikkelkartet må utformes i detalj i forbindelse med forskriftsarbeidet og utformingen av matrikkelsystemet. Nedenfor peker utvalget på en del sentrale prinsipper:

- Matrikkelkartet må spille effektivt sammen med verbalinformasjon i matrikelboka. Gjør man et oppslag på en matrikkelenhet skal det være registrert hvilke arealer i matrikkelkartet som hører til enheten. Det vil være nødvendig å innføre en forbindelse mellom de enkelte figurer i kartet og matrikkelenhetene. Den minste figuren i kartet vil ofte være teig. Tilsvarende skal man ved å peke på en figur i matrikkelkartet få fram hvilke andre figurer i matrikkelkartet som hører til samme enhet, samt hvilke opplysninger som er registrert om matrikkelenheten i matrikelboka.
- Matrikkelkartet skal på sikt vise grensene for alle matrikkelenhetene. For punktbeste skal punktet angis i matrikkelkartet. Når det gjelder eierseksjoner skal grensene for ubebygd uteareal som inngår i seksjonene vises i kartet. Matrikkelkartet skal ikke vise beliggenheten eller utstrekningen av den enkelte seksjon inne i bygningen.
- Det må avklares nærmere om annen informasjon enn grenser skal inngå.
- Det må gå fram av kartet hva som er anleggseiendom.
- Det må angis med hvilken nøyaktighet den enkelte grense er kartfestet. For mange brukere vil oversikt være viktigere enn geometrisk nøyaktighet. For å rekonstruere en grense må en vanligvis gå tilbake til selve måleresultatene.
- Det må utredes nærmere hvilke opplysninger om grenser, grensepunkter og måledata som skal ligge i matrikkelkartet og hva som skal ligge i arkivet i kommunen om den enkelte sak.
- Det må lages en standardisert løsning for å innpasse nye nøyaktig oppmålte grenser til grenser som er kartlagt med dårligere nøyaktighet.
- Matrikkelkartet må utformes på en slik måte at det effektivt kan inngå i kommunenes geografiske informasjonssystemer.

11.3.3 Oppsummering

- Matrikkelen skal bestå av en matrikkelbok og et matrikkelkart som skal fremstå som et sammenholdt system, der kartet er fullt integrert med annen informasjon.
- Det innføres en klar funksjonsdeling mellom grunnboka og matrikkelen.
- Det legges vekt på datakvalitet, slik at brukerne skal kunne stole på at informasjonen i matrikkelen er riktig.
- Datainnholdet i matrikkelen bygger på dagens GAB og DEK.
- Matrikkelen skal dessuten inneholde pålegg gitt av kommunen og andre offentlige myndigheter vedrørende bruk av grunn og bygninger. Pålegg gitt av kommunen prioriteres.
- Matrikkelen utformes slik at den kan inneholde opplysninger om automatisk fredete kulturminner.
- Matrikkelen bør inneholde alle de eiendoms- og bygningsopplysninger som kommunen må rapportere for beregning av kommunale eiendomssavgifter, og for beregning av eiendomsskatt og skatt på boliger og fritidseiendommer.
- Informasjon om spesialavfallsdeponier bør registreres i matrikkelen.
- Matrikkelen bør identifisere, og inneholde opplysninger om den enkelte leilighet.

Det foreslås at matrikkelen ikke skal inneholde opplysninger om arealplaner og planbestemmelser. Utvalget mener at det bør etableres et enhetlig planregister som kan koples sammen med matrikkelen, men at planregister er en så omfattende sak at det må utredes særskilt.

Kapittel 12

Matrikkelsystemet

12.1 Innledning

Med matrikkelsystemet forstås EDB-løsningen for matrikkelen. I denne forbindelse må en ta stilling til om matrikkelen skal være en sentral database, eller baseres på å knytte lokale databaser sammen i nett. Samspillet mellom matrikkelen og andre registre i et samlet eiendomsinformasjons-system drøftes også her.

Det er viktig at informasjon fra matrikkelen kan koples mot opplysninger i kommunale registre, og mot andre statlige databaser som for eksempel grunnboka, folkeregisteret og foretaksregisteret.

Matrikkelsystemet må ha basis i en rasjonell datamodell, som blant annet avklarer samspillet mellom de ulike objektene: Matrikkelenhet, teig, samlet fast eiendom, bygning, adresse osv.

12.2 Gjeldende system

GAB-registeret er en sentral database som Statens kartverk har ansvaret for. Dette ansvaret knytter seg til forvaltning, drift og vedlikehold. Kommunene er ansvarlig for rapportering til GAB-registeret ved opprettelse av ny eiendom, når det tildeles ny adresse, ved oppføring av nye bygninger, og når det foretas visse endringer i opplysninger om allerede registrerte objekter. Opplysning om hjemmelshaver overføres fra den elektroniske grunnboka, og visse typer informasjon i GAB ajourføres ved samkjøring med folkeregisteret og Postverkets register.

Ca. 370 kommuner er koplet direkte til den sentrale GAB-databasen og kan rapportere nye opplysninger on-line. Resten av kommunene rapporterer på skjema til Statens kartverk.

Brukere kan kople seg til GAB for direkte oppslag, eller kan bestille utskrifter. Informasjonen er også tilgjengelig på CD-plate.

Informasjonen i GAB-registeret er viktig for den kommunale forvaltningen og har i takt med EDB-utviklingen blitt en del av de lokale IT-løsningene. For å møte denne utfordringen, er det utviklet løsninger der den enkelte kommune kan ha en kopi av GAB-registeret for vedkommende kommune på sin lokale datamaskin, med toveis kommunikasjon mot den sentrale GAB-databasen. Det lokale GAB-registeret kan da enklere brukes sammen med blant annet saksbehandlings-systemer og lokale geografiske informasjonssystemer.

Mange kommuner har også tatt i bruk digitale eiendomskart og Statens kartverk har satt i gang et arbeide med å etablere et mer fullstendig digitalt eiendomskartverk (DEK).

Også grunnboka føres nå som en database. Selskapet Norsk eiendomsinformasjon AS, som eies av staten ved Justisdepartementet, tilbyr fra 1995 opplysningene fra grunnboka og GAB-registeret som en samlet pakke til brukere under betegnelsen «Eiendomsregisteret». Mange brukere av eiendomsinformasjon vil ha behov for opplysninger både fra grunnboka og fra GAB-registe-

ret. Et stort antall offentlige virksomheter, banker, forsikringsselskaper osv. har avtale om datatilknytning til Eiendomsregisteret.

Det er etablert eller planlagt en rekke andre registre som inneholder data om eiendommer. Et eksempel er landbruksregisteret, som er etablert av Landbruksdepartementet med Norsk institutt for jord- og skogkartlegging (NIJOS) som utførende etat. Registeret har som hovedformål å vise oversikt over landbrukseiendommene og benyttes blant annet i tilskuddsforvaltningen i jord- og skogbruket. Registeret er samordnet med GAB og DEK og henter informasjon fra disse. Det er visse problemer knyttet til samspillet mellom GAB, DEK og databaser for landbruksforvaltningen, som blant annet har behov for å kunne knytte informasjon til den enkelte teig.

12.3 Generelle krav til matrikkelsystemet

Etterspørselen etter eiendomsinformasjon er økende. Dette gjelder også ønsket om å få effektiv tilgang til informasjon som er registrert i offentlige organer. Det bør legges til grunn at eiendomsinformasjon som er hyppig etterspurt må registreres og gjøres tilgjengelig som elektroniske data.

Dagens EDB-teknologi opphever skillet mellom tekstlig informasjon og kartdata. Et stort antall brukere har behov for samlet tilgang til opplysninger fra GAB og grunnboka, slik som dette i dag tilbys gjennom Eiendomsregisteret. Utviklingen i andre land og hos oss tilsier at mange av de samme brukerne også vil ha behov for å se eiendomskartet. Et fremtidig eiendomsinformasjons-system vil trolig inneholde en blanding av tekst, tall, kart og fotografiske bilder. Det er grunn til å anta at bruken av kartinformasjon vil øke dersom tilgjengeligheten til kartdata blir lettere.

De generelle kravene til eiendomsinformasjons-systemet kan punktvis angis slik:

- Informasjon som er hyppig etterspurt må være tilgjengelig elektronisk for oppslag fra dataterminal hos sluttbruker.
- Sluttbruker må sikres effektiv samlet tilgang til viktige eiendomsopplysninger, selv om opplysningene ligger i ulike registre. Det betyr blant annet at opplysninger som er hyppig etterspurt må være søkbare på tvers av kommunegrensene, og at offentlige registereiere må samarbeide om å tilby felles tilgang til sine respektive registre.
- Kart og tekstlig informasjon må kunne nås i et felles oppslag som er lett tilgjengelig.

12.4 Matrikkelen – overordnet datamodell

Selv om matrikkelen er sammensatt av en kartdel og en registerdel, forutsetter utvalget at matrikkelen framstår som ett system, der kart er fullt integrert med annen informasjon. Brukerne skal oppfatte systemet som et helhetlig registersystem. Dette krever at sammenhengen mellom dataelementene som inngår i systemet er klart definert. Selv om endelig datamodell og endelige sammenhenger mellom dataelementene vil bli avklart ved realiseringen av matrikkelsystemet, vil utvalget nedenfor peke på en del forhold som anses som viktig for at det framtidige matrikkelsystemet skal fungere optimalt.

I matrikkelboka vil basis databærere være grunneiendom, festegrunn, anleggseiendom, eierseksjon og jordsameie. I tillegg vil det i matrikkelen være informasjon knyttet til særskilt identifiserte bygninger, leiligheter og

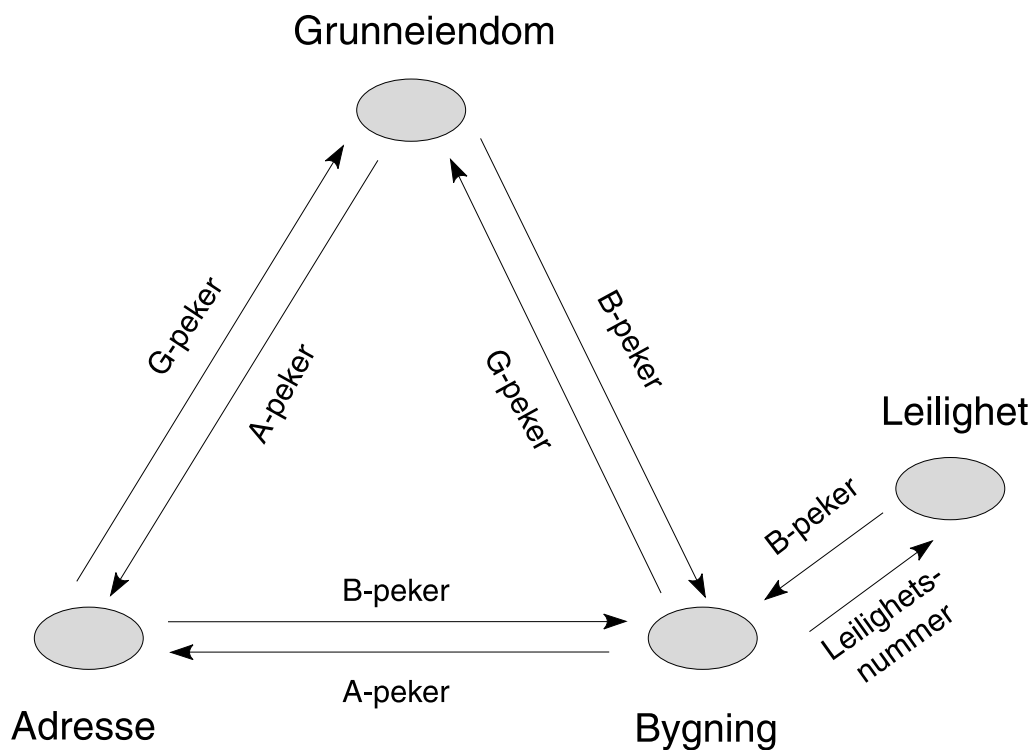
adresser. Matrikkelen kan også inneholde opplysninger knyttet til andre objekter som er særskilt nummerert, for eksempel fornminner. Det er ønskelig at matrikkelen angir både de juridisk eiendomsenhetene (matrikkelenhetene), de økonomisk eiendomsenhetene (samlet fast eiendom) og de fysiske eiendomsenhetene (teig).

I samspelet mellom matrikkelbok og matrikkelkart må det avklares hvordan teigene skal angis. Spørsmålet om hvordan teiger skal registreres er også viktig for utveksling av informasjon mellom matrikkelen og andre registre. Teig er et sluttet polygon begrenset av eiendomsgrenser på alle kanter. I matrikkelkartet vil derfor Teig være den minste enheten. Systemet kompliseres ytterligere av at grensene mellom matrikkelenheter ofte ikke er kartlagt, og kanskje ikke engang kjent for grunneieren selv. Det betyr igjen at teigen, slik den fremstår i matrikkelkartet, kan omfatte areal fra flere matrikkelenheter. Areal som ligger i sameie mellom flere grunneiendommer, må også fremgå av matrikkelkartet, oftest som et sluttet polygon på linje med teig.

Utvalget går som nevnt i kap. 10.6.2 inn for at identifisering av teiger betraktes som et internt registerteknisk hjelpemiddel, og at den konkrete løsningen avklares ved den detaljerte utformingen av matrikkelsystemet. Det samme gjelder for å identifisere samlet fast eiendom.

12.4.1 Pekersystemet i matrikkelen

Dagens GAB kan sees på som 3 selvstendige registre: Grunneiendomsregister, bygningsregister og adresseregister. De 3 registrene er knyttet sammen gjennom et peker-system: Til et objekt i et av registrene er det registrert opplysninger om tilhørende objekter i de to andre registrene. Til for eksempel en grunneiendom er det registrert hvilke bygninger som står på eiendommen, og hvilke adresser som er knyttet mot eiendommen. Tilsvarende er det til bygningen angitt hvilken eiendom og adresse bygningen ligger på, og til adressene er det angitt hvilke grunneiendommer og bygninger adressene gjelder for. Se figur 12.1.



Figur 12.1 Pekersystemet i GAB

Utvalget konstaterer at pekersystemet er omfattende og ressurskrevende å vedlikeholde. Pekersystemet kompliseres ytterligere ved registrering av leiligheter. Når matrikkelen skal omfatte digitalt eiendomskartverk, antar utvalget at det blir enklere å vedlikeholde pekere enn i GAB. Eksempelvis vil utvalget anta at matrikkelsystemet selv bør kunne finne ut på hvilken eiendom en bygning står, når både koordinater for bygningen og eiendommens avgrensning er registrert i matrikkelkartet. Hvor omfattende denne forenklingen kan bli vil avklares under den tekniske utformingen av matrikkelsystemet.

12.5 Matrikkelen som del av et samlet eiendomsinformasjons-system

12.5.1 Matrikkelen som kryssreferanseregister

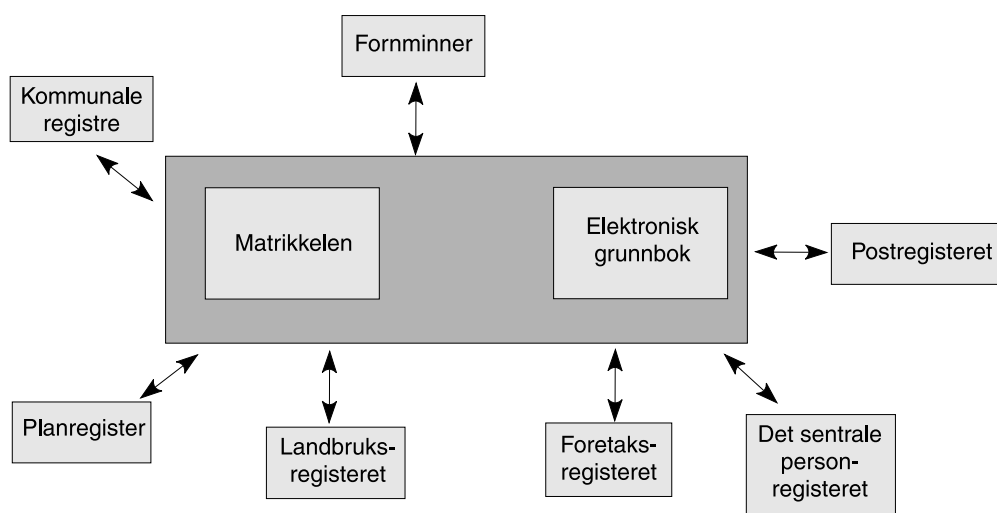
Matrikkelen vil være kjernen i det nasjonale eiendomsinformasjons-systemet. Matrikkelen definerer objektene, som vil være informasjonsbærere i eiendomsinformasjons-systemet. Skal informasjonssystemet virke er det helt avgjørende at alle de registre som skal spille sammen bruker de samme betegnelser for de samme objektene. Det er også rasjonelt ut fra andre grunner enn sammenkopling av registerinformasjon. For publikum er det spesielt viktig at matrikkelen kan opplyse om kryssreferansen mellom eiendomsnummer og adresse, fordi vanlige borgere ofte bruker adressen også som betegnelse for eiendommen.

Utvalget forutsetter at alle offentlige registre som inneholder eiendomsinformasjon, dvs. informasjon om objektene som er definert i matrikkelen, skal benytte matrikkelens objekt-betegnelser. Dette var også intensjonen da GAB

ble etablert, men det er aldri blitt nedfelt i noen lovbestemmelse. Utvalget foreslår nå en bestemmelse i §42, om at alle relevante offentlige registre skal bruke de betegnelser som er ført opp i matrikkelen.

12.5.2 Forholdet til andre registre

Matrikkelen vil gjennom et samspill med andre registre utgjøre den nasjonale infrastrukturen for eiendomsinformasjon – det norske eiendomsinformasjonssystemet.



Figur 12.2 Eiendomsinformasjons-systemet i Norge

Figur 12.2 ovenfor viser registre og løsninger som utvalget antar vil inngå i et samlet norsk eiendomsinformasjonssystem. Dagens løsninger er i hovedsak basert på overføring av opplysninger mellom registrene. Utvalget antar at det er mest rasjonelt at opplysninger i fremtiden hentes direkte fra primærkilden, og her vil matrikkelen med sine kryssreferanser spille en sentral rolle. Det er for eksempel ikke hensiktsmessig å lagre eiers postadresse i matrikkelen, men å hente den fra personregisteret når den trengs. Det vil ikke være rasjonelt å samle all eiendomsinformasjon i ett register, blant annet fordi registrene også hver for seg har en selvstendig funksjon. Det krever på den annen side at det lages gode løsninger for utveksling og sammenstilling av eiendomsinformasjon.

For de fleste registrene vil kopling foregå via pekere. I visse tilfeller vil koplingen mot matrikkelen bli foretatt ved å sammenholde kart. Sammenkopling av kart er blant annet den mest aktuelle løsningen for å fremskaffe informasjon om hvilke arealplaner som gjelder for den enkelte eiendom.

Løsningene med hensyn til å kople sammen registre og sammenstille opplysninger må skje innenfor reglene for personvern, og må i detalj avklares med Datatilsynet.

12.6 Særlig om forholdet til kommunale registre og kommunale behov

Det er generelt en målsetting å redusere behovet for dobbeltlagring av informasjon til et minimum. Kommunene, særlig større kommuner, kan ha behov for eiendomsinformasjon ut over det detaljeringsnivå som matrikkelen vil inneholde. Det er særdeles viktig at både matrikkelkartet og matrikelboka kan spille effektivt sammen med relevante kommunale databaser. Det er nærmere omtalt nedenfor i kapittel 12.8.

Det er av avgjørende betydning for datakvaliteten i matrikkelen at kommunen ut fra egne behov ser på matrikkelføring som en viktig oppgave. Utvalget understreker at det må være et tett samarbeid mellom staten og kommunesektoren i den detaljerte utformingen av matrikkelssystemet.

Kommunen bør i utgangspunktet ikke trenge å ha et annet eiendomsregister enn matrikkelen. Når det gjelder eiendomskart, bør kommunene kunne være tilfredsstillt gjennom tilgang til det offisielle matrikkelkartet. Det kan imidlertid ikke utelukkes at enkelte kommuner vil finne det hensiktsmessig å ha mer detaljerte opplysninger om grenser og grensepunkter på eget lokalt kartverk, i stedet for å oppbevare slike opplysninger på arkivmappen for den enkelte eiendom. Det bør være en målsetting på sikt at landmåler før utførelse av oppmålingsforretninger skal kunne hente nødvendig informasjon om eksisterende grenser ved elektronisk oppslag i matrikkelkartet.

Stadig flere kommuner etablerer lokale løsninger der en kopi av den sentrale GAB-databasen for vedkommende kommune, ligger lokalt på kommunens egen datamaskin. Det åpner for å kople GAB med egne databaser på en effektiv måte. Utvalget antar at det fortsatt vil være behov for lokale kopier av matrikkelen i kommunene. Den tekniske utviklingen kan imidlertid åpne for at det er like effektivt å hente data fra den sentrale basen.

Når matrikkelen kommer i drift forutsetter utvalget at alle kommunene vil ha Internett-forbindelse. Utvalget legger derfor til grunn at all oppdatering skal foretas elektronisk, men at det i svært små kommuner kan dispenseres fra dette kravet. Utvalget mener at bestemmelser om slike tekniske forhold mest hensiktsmessig fastsettes i forskrift. I § 5 er det foreslått en bestemmelse om at departementet kan gi forskrifter om innhold i og føring av matrikkelen, om rutiner for kvalitetssikring, oppbevaring, uttak og bruk av matrikelopplysninger.

12.7 Forholdet mellom matrikkelen og grunnbok

12.7.1 Samordning av grunnboka og matrikkelen

Grunnboka var tidligere papirbasert. I perioden 1989 til 1993 ble den elektroniske grunnboka etablert. Fra 1995 leveres data fra grunnboka og GAB til brukerne i en felles dataløsning kalt «Eiendomsregisteret» (EDR).

Datatekniske løsninger har medført at brukerne får tilgang til informasjon fra begge registrene i samme skjermbilde. Gjennom EDR er det mulig å få opplysninger om hjemmelshavere og heftelser, sammen med tekniske data om bygninger og areal. Samordningen har dessuten medført lavere samlede driftsutgifter for staten.

Eiendomsregisteret har i dag ca. 15000 brukere. De profesjonelle brukerne har i stor grad on-line tilknytning til registret og kan dermed selv foreta søk i databasen og få opplysningene opp på egen skjerm. Etter 3 års drift er

antall oppslag i registeret pr. år økt fra ca. en million i 1996, til nær to millioner i 1997.

Internasjonalt foregår det en tilnærming av de to typene registre, og noen land har valgt å legge begge registrene til samme institusjon, og slik at selv føringen og dataløsningen er samordnet. I Norge har en som nevnt ovenfor valgt en annen modell med integrert service til brukerne. Etter utvalgets syn fungerer den norske løsningen godt, og utvalget er enig i at dagens ordning med to registre bør opprettholdes.

Dette er også konklusjonen i rapporten «Krav til fremtidig tinglysing» som ble overlevert Justisdepartementets ledelse 20 april 1998. I rapporten redegjøres det for en del sentrale problemstillinger vedrørende registrering i grunnboka. Om forholdet mellom grunnboka og matrikkelen heter det på side 27:

«Samordnet avgivelse av informasjon fra grunnboka med annen eiendomsinformasjon i et samordnet nasjonalt eiendomsinformasjons-system, må ut fra samfunnsnytte og ut fra brukernes behov, anses ønskelig. Det er således et sterkt ønske at samordning, felles drifting og systemforvaltning av grunnboka og GAB opprettholdes, med de muligheter for kostnadseffektiv drift som dette innebærer».

Det heter videre på side 48 og 49:

«Det bør i fremtiden ikke være noen tvil om at grunnboka fortsatt skal være kilde for avgivelse av tinglyst eiendomsinformasjon. Dette bør ikke være til hinder for at kommersiell distribusjon av elektronisk lagret informasjon fortsatt skjer gjennom dagens etablerte sammenstilling av grunnboka og GAB i Eiendomsregisteret ved Norsk Eiendomsinformasjon as, jf. kapittel 8. I samarbeid med Miljøverndepartementet og Statens kartverk bør samordningen videreutvikles til et mer komplett avgivelsesystem for informasjon vedrørende fast eiendom. Det forutsettes at dette kan skje uten at det har uheldige effekter i forhold til rent tinglysingsfaglige hensyn, og intern registersamordning innenfor justissektoren.»

12.8 Sentral eller desentralisert database-løsning

Med utgangspunkt i brukerbehovene må matrikkelen utformes slik at den fremstår som et ensartet landsomfattende register, slik dette er formulert i formålsparagrafen i lovforslaget. Mange brukere har behov for opplysninger fra flere kommuner, og brukere utenom kommunen bør ikke registrere et skille ved kommunegrensa, eller at informasjonen må hentes ved separat oppkopling til flere databaser. Samtidig må matrikkelen fremstå som et effektivt hjelpemiddel for kommunene, som foruten å ha ansvaret for å føre matrikkelen også vil være den største brukeren av opplysningene.

Men dagens EDB-teknologi, kan matrikkelen rent teknisk realiseres som en sentral database, eller som mange databaser knyttet sammen i nett. Effektive nett kan understøtte såvel en sentralisert løsning som en desentralisert løsning. Nettene kan binde samme desentraliserte databaser, men kan samtidig gi desentraliserte brukere effektiv tilgang til en sentral database. En løsning med desentraliserte databaser er særlig aktuelt å vurdere i forhold til de aller største kommunene som i dag har egne EDB-avdelinger, og selv drifter store databaser, herunder lokale GAB-registre. Utvalget har drøftet ulike løsninger.

En del kommuner vil antakelig ønske å ha både matrikkelboka og matrikkelkartet tilgjengelig på eget dataanlegg for at matrikkelen skal fungere optimalt i samspill med andre kommunale databaser. Som nevnt ovenfor kan det tenkes at matrikkelen, dvs. både matrikkelbok og matrikkelkart, kan ligge kommunevis, og slik at de kommunevise databasene er knyttet sammen i et nett som gjør at brukerne kan «vandre» fritt mellom de lokale databasene. Utvalget mener at lovbestemmelsen bør utformes slik at den tekniske løsningen kan tilpasses den teknologiske utviklingen, og fremmer forslag i §3 i tråd med dette. På kort sikt er imidlertid situasjonen slik at bare de aller største kommunene ville kunne opprettholde en tilfredsstillende service overfor eksterne brukere, basert på en løsning med lokale databaser.

I første omgang ligger det etter utvalgets syn mest til rette for å etablere matrikkelen som en sentral database. Med nåværende teknologi vil det best sikre en nasjonal enhetlig løsning med samme tilgang til informasjon for alle kommuner. Det er også en videreføring av dagens opplegg for GAB. Kommunene er for sin del sikret tilfredsstillende tilgang til opplysningene gjennom de ulike dataløsninger som foreligger, herunder at kommunen kan få ha en kopi av matrikkelboka for vedkommende kommune på eget dataanlegg.

Det kan stille seg noe annerledes når det gjelder matrikkelkartet. Her vil kommunene ha ulike krav, og det må i større grad utvikles løsninger som er tilpasset den enkelte kommune. Det vil trolig ta noe tid før de minste kommunene tar i bruk digital kartteknikk. Et betydelig antall større og mellomstore kommuner har imidlertid allerede etablert, eller vil i løpet av få år etablere egne lokale databaser for kartdata. Med dagens teknologi kan det være urasjonelt for slike kommuner å hente ned kartdata fra en sentral database i Kartverket for den daglige bruken lokalt i kommunen. Samtidig vil det bare for få av disse kommunene være aktuelt å slippe eksterne brukere inn på sitt eget dataanlegg. Det synes mest rasjonelt og best at også matrikkelkartet tilbys brukerne fra en sentral database. Det må da utvikles effektive løsninger for løpende utveksling av data mellom den sentrale databasen og databaser i den enkelte kommune, som sikrer at kartopplysningene til en hver tid er identiske.

Noen få større kommuner vil kanskje ønske, og har kompetanse og kapasitet til å drifte det offisielle matrikkelkartet lokalt. Utvalget antar at det bør kunne åpnes for en slik løsning, men bare dersom kommunen setter sin lokale database inn i en nasjonal enhetlig infrastruktur, uten at det har konsekvenser for servicen til eksterne brukere. Under en hver omstendighet må løsningene utformes slik at kravet til personvern og sikker arkivering ivaretas. Og utvalget understreker at det i et hvert tilfelle må være helt avklart hva som er den offisielle matrikkelen, og hva som er kopier.

12.9 Oppsummering

Med utgangspunkt i ovenstående er lovforslaget utformet slik at:

- Matrikkelen, dvs. både matrikkelboka og matrikkelkartet skal fremstå som et nasjonalt enhetlig elektronisk register som holder samme standard for hele landet, og som er søkbar uavhengig av kommunegrensene.
- Statens kartverk får som sentral matrikkelmyndighet ansvar og myndighet til å realisere en teknisk løsning som sikrer datakvalitet og et nasjonal ensartet register. I utgangspunktet antar utvalget at det ligger til rette for å realisere matrikkelen som én sentral database, men lovforslaget

er utformet slik at det også åpnes for andre løsninger som tilfredsstillende overordnede kravene til matrikkelen.

- Det forutsettes fastsatt i forskrift at kommunene skal oppdatere matrikkelen ved elektronisk oppkopling til databasen. Kartverket kan gi dispensasjon til manuell rapportering dersom det foreligger særlige grunner.
- Matrikkelen må utformes slik at det kan spille sammen med grunnboka og andre relevante registre i et samlet eiendomsinformasjonssystem. Matrikkelen skal inneholde den fullstendige fortegnelsen over offisielle betegnelser for matrikkelenheter, adresser og bygninger, og de offisielle betegnelsene skal brukes i andre offentlige registre som knytter opplysninger til eiendommer, bygninger og adresser.
- Nåværende felles avgivelse av opplysninger fra grunnboka og GAB i en integrert løsning, forutsettes videreført.
- Det vil være behov for å kunne justere det detaljerte datainnholdet i matrikkelen i takt med nye behov. Bestemmelser om det detaljerte datainnholdet fastlegges derfor i forskrift. Mindre vesentlige endringer i kodeverk og lignende må også kunne bestemmes av Statens kartverk som administrativt pålegg.

Kapittel 13

Tillit til matrikelopplysninger og erstatningsansvar**13.1 Innledning**

Kapitlet omhandler forholdene knyttet til brukernes tillit til opplysninger i matrikkelen. Et viktig spørsmål er hvorvidt lovforslaget reiser nye spørsmål om ansvar og erstatning for kommunen, og hvilke ansvarsforhold som vil gjelde for landmåler og Statens kartverk.

Det er viktig å tydeliggjøre forskjellen på grunnboka og matrikkelen når det gjelder troverdighet og ansvar for at opplysningene er riktige. Grunnboka har positiv og negativ rettslig troverdighet, som underbygges av statens erstatningsansvar for feil i grunnboka. Dette gjelder ikke for GAB og dagens eiendomskart.

Utvalget legger til grunn at prinsippene som gjelder for GAB og eiendomskart i dag, bør videreføres med virkning for matrikkelen. Utvalget mener likevel at det er viktig at brukerne kan regne med at opplysningene i matrikkelen er riktige. Dette kan oppnås med kvalitetssikringsrutiner, og den trygghet som skapes gjennom lovforslagets krav til utførelsen av oppmålingsforretninger.

13.2 Gjeldende rett

GAB og eiendomskart gir faktiske opplysninger om eiendommen. Kommunen har ikke noe objektivt ansvar dersom opplysningene viser seg å være feil, slik tilfellet er for staten med grunnboka. Dersom kommunen gjør en feil ved registrering i GAB, kan den bli ansvarlig etter vanlige erstatningsregler. Det må påvises at kommunen har opptrådt uaktsomt, og at noen er blitt påført et økonomisk tap som følge av dette. Forvaltningsrettens prinsipp om plikt til forsvarlig saksbehandling gjelder, og mangelfulle rutiner i saksbehandlingen kan bli betraktet som uaktsomhet.

Kommunen kan bli erstatningsansvarlig hvis den gir ut feil opplysninger om en eiendom. I tillegg til at det må bevises at opplysningene var feilaktige, må kommunen kunne lastes for å ha gitt ut opplysningene. Det må påvises at kommunen burde ha visst at opplysningene var feil, eller at kommunen ikke har gjort det som må kunne forventes av den for å eliminere muligheten for at feil opplysninger ble gitt ut.

Mange kommuner har i dag dårlig oversikt over opplysningene om en eiendom. Når ansatte må søke i flere arkiver og mapper, er mulighetene for feil større. I tillegg til at det går med mye tid til å lete fram opplysninger, er kommunen mer sårbar for å gi feil svar når relevante opplysninger ikke er systematisk registrert.

Et annet spørsmål er kommunens ansvar for eventuelle feil i kart- og oppmålingsforretninger. Erstatningsansvar kan oppstå som resultat av dårlig saksbehandling, men også dersom det kan påvises at feil skyldes uaktsomhet fra styrerens eller andre kommuneansattes side. Dette følger av de alminnelige regler om arbeidsgiveres erstatningsansvar for sine arbeidstakeres

uaktsomhet. Kommunens anledning til å søke regress hos sine ansatte i slike tilfeller er begrenset.

Utvalget kjenner til noen få tilfeller hvor erstatningsutbetaling har skjedd. Utvalget antar at kommunene etter hvert eksponeres for større krav om å levere ut korrekte opplysninger, og at faren for å måtte betale ut erstatninger øker. Bestemmelsene i den nye loven om eiendomsmegling har påført kommunene et betydelig utvidet ansvar for å formidle korrekt eiendomsinformasjon. Kommunene bruker mye tid og arbeid på å hente fram opplysninger, og det er til dels er lange ventetider for de som søker opplysninger.

13.3 Forslag til løsninger

13.3.1 Tillit til opplysningene i matrikkelen

Utvalget har drøftet om det er hensiktsmessig å innføre tilsvarende ordninger med hensyn til troverdighet og erstatningsansvar som gjelder for grunnboka. Utvalget har kommet til at det ikke er nødvendig, og at det heller ikke er praktisk gjennomførbart.

Tilliten til matrikkelen må baseres på at den føres av en offentlig myndighet i henhold til regler og rutiner som sikrer kvalitet og korrekt innhold så langt det er praktisk mulig. Det er nødvendig at kvaliteten på opplysningene er så god at brukerne kan regne med at opplysningene i matrikkelen er riktige. Det vil ikke være rasjonelt om brukerne av matrikkelen må kontrollere opplysningene, for eksempel ved å undersøke originaldokumenter, saksmapper osv.

Utvalget fremmer flere forslag som til sammen skal sikre at matrikkelen får tilfredsstillende kvalitet. Det vises til bestemmelsene om autorisasjon av landmålere, krav til dokumentasjon av de opplysninger landmåler sender inn for matrikkelføring, krav til matrikkelføringen, og bestemmelser om at Statens kartverk skal føre tilsyn med landmålere og matrikkelføring. Utvalget mener at dette til sammen vil sikre at matrikkelen avspeiler de faktiske forholdene så langt dette er praktisk mulig.

Utvalget mener videre at hensynet til publisitet vil bli like godt ivaretatt ved registrering i matrikkelen som i grunnboka, selv om det kan ta noe tid å realisere dette fullt ut. Det vil være vanskelig for involverte parter å påberope seg at de ikke kjenner til forhold som er registrert i matrikkelen. I denne sammenheng er det spesielt viktig at grunnboka og matrikkelen formidles til brukerne i en integrert løsning.

13.3.2 Generelt om ansvar

Når matrikkelen føres av en offentlig myndighet, vil dette bidra til at brukerne får tillit til matrikkelen. Dette vil være fordi man vil anta at registrering skjer ved en uavhengig og uhildet behandling, og fordi man vil anta at noen tar ansvar for feil.

Utvalget legger til grunn at innføringen av et nytt register i prinsippet ikke endrer på nåværende ansvarsforhold eller muligheten for å bli gjort erstatningsansvarlig. Disse opplysningene føres også i dag av offentlig myndighet.

Det forhold at oppmålingsforretninger skal utføres som tjeneste, og eventuelt av private landmålere, reiser imidlertid noen spesielle spørsmål i forhold til ansvar. Det kan også være grunn til å klargjøre ansvarsfordelingen mellom

kommunen som lokal matrikkelfører og Statens kartverk som sentral matrikkelmyndighet.

Utvalget legger generelt til grunn at alminnelige erstatningsregler skal gjelde, dvs. at ansvaret hviler på den som har utført den aktuelle arbeidsoperasjonen. Utvalget mener derfor at det ikke er behov for egne bestemmelser i matrikkelloven om ansvar for landmåler, eller for kommunen som matrikkelfører.

Ansvaret for innholdet i matrikkelen vil ligge flere steder. De forskjellige leddene i prosessen fram mot registrering i matrikkelen må kvalitetssikres slik at de kan danne et solid fundament for matrikkelføringen. Det forhold at opplysninger legges inn i matrikkelen i stedet for i GAB og på lokalt eiendomskartverk, endrer ikke på ansvarsforholdene. Det som er sagt ovenfor om mulig erstatningsansvar etter gjeldende rett, vil også gjelde for matrikkelen.

Utvalget legger videre til grunn at det ikke vil bli reist mange erstatningskrav. Dette baserer seg blant annet på de erfaringer man har gjort hittil i Norge og i Danmark.

13.3.3 Ansvar for kommunen

Utvalget mener at innføring av matrikkelen ikke innebærer noen utvidelse av kommunens erstatningsansvar i forhold til det ansvar kommunen i alle fall har for å fremskaffe eiendomsopplysninger. Utvalget mener at det er en stor fordel for kommunene at matrikkelen legger til rette for en systematisk registrering av offentlig pålegg.

Den enkelte kommune må selv avgjøre om, og når, den vil basere seg på at opplysningene i matrikkelen er gode nok som grunnlag for å formidle opplysninger til eiendomsmeglere mv. Inntil matrikkelen for vedkommende kommune er komplett og kvalitetssikret, må kommunen i hvert enkelt tilfelle vurdere om de skal kontrollere opplysningene i matrikkelen, og eventuelt supplere med opplysninger fra andre kilder, før opplysningene leveres ut. I de fleste kommuner vil det ta tid før matrikkelen har så god kvalitet at den uten videre kan legges til grunn for utlevering av opplysninger til eiendomsmeglere og andre som krever at opplysningene er helt korrekte.

Kommunens ansvar kan begrenses ved at den gir tilstrekkelig informasjon om kvaliteten på opplysningene.

Opplysningene i matrikkelen kommer fra flere kilder. Store deler av innholdet er registrert av Statens kartverk, overført fra grunnbøkene osv. Det begrenser kommunens ansvar. Det kan stille seg annerledes for opplysninger som kommunen selv har fremskaffet, eller hvis kommunen burde ha oppdaget feil ved registreringen.

Landmålers opplysninger i krav om matrikkelføring skal i begrenset grad kontrolleres av kommunen. Det vil likevel være en nedre grense her. Åpenbare feil og mangler som kommunen burde ha avdekket ved vanlig saksbehandling, kan kommunen måtte påta seg ansvaret for. Praksis har vist at det vanskelig kan gjøres gjeldende noe erstatningsansvar for feil i kart, herunder eiendomskart. Parter som har behov for svært nøyaktige data, for eksempel for å kunne plassere et bygg så nær eiendomsgrensa som mulig, kan ikke uten videre basere seg på at kartet er korrekt, men må be om særlig påvisning av eiendomsgrensene.

Det kan ikke utelukkes at parter kan lide tap på grunnlag av feil bygningsopplysninger i matrikkelen, for eksempel fordi det er brukt galt areal som grunnlag for beregning av avgifter, eller fordi matrikkelen har feil opplysnin-

ger om tillatt bruk. De generelle prinsippene om kommunens ansvar for å levere ut, eller basere sin saksbehandling på riktige opplysninger, gjelder også i slike tilfeller.

13.3.4 Ansvar for landmåler

Utvalget mener at landmålens ansvar skal bygge på privatrettslige forhold, og at alminnelig erstatningsregler gjelder. Landmåler bør ha ansvar for det arbeidet han utfører.

Utvalget har drøftet om kommunen som resultat av selve matrikkelføringen overtar, eller burde overta, ansvaret for de opplysninger som landmåler fremskaffer. Dersom kommunen overtar ansvaret kan kommunen i første omgang bli pålagt å utbetale eventuelle erstatninger, og må så søke regress hos landmåler. En slik ordning vil i så fall måtte reguleres særskilt i den nye loven. Utvalget har kommet til at dette ikke er en rasjonell løsning.

Det ville bli svært arbeidskrevende for kommunen å kontrollere det faktiske innholdet i de opplysninger som kommer fra landmåler. Det bør være tilstrekkelig at kommunen kontrollerer at landmåler har fulgt lovens regler om innkalling, at han har gjort alle lovpålagte undersøkelser, og at alle erklæringer og dokumenter som i henhold til § 10 skal inngå i kravet om matrikkelføring, er lagt ved. Dersom landmåler har gjort dette, mener utvalget at mulighetene for feil er begrenset.

Det kan tenkes at både kommunen og landmåler er ansvarlige, men dette må antas å skje sjelden. I praksis er det neppe vanskelig å avgjøre hvem som har begått feilen.

Utvalget foreslår at det skal stilles krav om forsikring eller annen økonomisk sikkerhet for å få bevilling, jf. lovforslaget §31. Dette for å sikre at erstatningssøksmål mot landmåler kan gjennomføres slik at den skadelidte kan få erstattet sine tap.

Ovenstående forslag til ansvarsfordeling er i tråd med gjeldende ordninger i Danmark, som har en tilsvarende arbeidsdeling mellom private landmålere og det offentlige som registerførere. Erfaringer fra Danmark tilsier at det bare svært sjelden oppstår situasjoner som kan utløse erstatning. Det skyldes i første rekke at grenser primært er bestemt ved grensemerker i marka. Feil i målinger og kart fører sjelden til situasjoner hvor noen lider tap og kan vinne fram med at dette skyldes feil ved utsetting av grenser, innmåling av gamle grensepunkter, beregninger eller utarbeidelsen av kartet.

De tilfeller hvor landmålere i Danmark må utbetale erstatninger er i første rekke knyttet til konsulenttenester utenfor det matrikulære området, for eksempel utstikking av bygg. Utvalget har også fått opplyst at Kort- og matrikelstyrelsen, som fører matrikkelen i Danmark, hittil ikke har blitt saksøkt for mangler eller feil i registeret eller eiendomskartet.

13.3.5 Ansvar for Statens kartverk

Statens kartverk skal føre tilsyn med matrikkelføringen i kommunen og med landmålere. Erstatningsansvaret vil bygge på vanlige erstatningsregler, hvor det må være årsakssammenheng mellom det erstatningsbetingende forhold og skaden. Det er en mulighet for å hevde at Kartverket er medansvarlig for en feil, fordi oppfølging burde medført at rutiner ble forbedret eller at en uduelig landmåler hadde mistet bevillingen. Utover dette er det vanskelig å se at tilsynet skulle medføre noe erstatningsansvar overfor brukerne.

Kartverket skal føre den sentrale matrikkelen. På samme måten som kommunen må Kartverket ta ansvar for feil og mangler som følger av dårlige rutiner og mangelfull saksbehandling i Kartverket. Overgang fra GAB og DEK til drift av matrikkelen utvider i seg selv neppe Kartverkets ansvar.

13.4 Oppsummering

- Utvalget legger til grunn at alminnelige erstatningsregler gjelder for eventuelle feil og mangler i matrikkelen, og fremmer ingen forslag til utvidelse eller innskrenkning av erstatningsansvaret i forhold til disse reglene.
- Landmåler har ansvaret for opplysninger frambrakt ved oppmålingsforretningen, også etter at opplysningene er lagt inn i matrikkelen. Kommunen bærer ansvaret for eventuelle feil ved matrikkelføringen.
- Matrikkelen må ha så høy kvalitet at brukere kan regne med at opplysningene er riktige. Det vil ta tid å oppnå dette. Den enkelte kommune må selv ta stilling til når de kan legge matrikkelen alene til grunn for utlevering av eiendomsinformasjon.
- Kommunen må ta ansvaret for å informere om kvaliteten på opplysningene i matrikkelen.

Kapittel 14

Organisering av oppgaver etter lovforslaget**14.1 Innledning**

Matrikkelloven omhandler i hovedsak fire oppgaver:

- Oppmålingsforretning.
- Matrikkelføring.
- Drift av matrikkelen.
- Godkjenning av og tilsyn med landmålere, og med kommunene som matrikkelfører.

I dette kapitlet drøftes hvordan arbeidet med disse oppgavene bør organiseres, herunder hvem som bør ha ansvar for de respektive delene. Det har vært et hovedpunkt i utvalgets arbeid å avklare hvilke oppgaver som bør ivaretas som offentlig myndighetsutøvelse og hvilke oppgaver som bør utføres som tjenesteproduksjon. Utvalget har deretter lagt vekt på å drøfte og finne fram til en hensiktsmessig fordeling av oppgaver og ansvar mellom offentlige myndigheter og private aktører.

I dette kapitlet drøftes også spørsmålet om hva som er en hensiktsmessig fordeling av oppgaver mellom kommunene som lokal matrikkelfører og Statens kartverk som sentral matrikkelmyndighet. Denne drøftelsen er basert på at det skal etableres en nasjonal enhetlig matrikkel, med datainnhold som omtalt i kapittel 12. I forbindelse med dette drøftes også behovet for tiltak fra statens side for å sikre at matrikkelen og andre offentlige databaser spiller sammen på en hensiktsmessig måte i et samlet informasjonssystem.

Bestemmelser om søknad om, og tillatelse til, å opprette ny eiendom fremgår av plan- og bygningsloven, og lovforslaget viderefører dagens fordeling av bestemmelser mellom plan- og bygningsloven og delingsloven.

14.2 Organisering i henhold til delingsloven

Etter delingsloven utfører kommunene både kartforretninger og står for registerføring i GAB og på eiendomskart. Både forretningsdelen og registerføringen er myndighetsutøvelse. Kommunen kan leie inn privat konsulent til å utføre forretningene på sine vegne, men kommunen står fortsatt ansvarlig. I 1995 utførte kommunene over 98 % av forretningene med eget personale, mens i underkant av 500 forretninger ble utført av innleide konsulenter. Delingsloven stiller ikke faglige krav til slike konsulenter, og en kjenner til at det er benyttet utøvere som etter utvalgets mening ikke har hatt relevante faglige kvalifikasjoner. Dette har ikke vært så kritisk når kommunene har stått ansvarlig som oppdragsgiver.

At utførelse av kartforretning etter delingsloven er myndighetsutøvelse, kommer til uttrykk ved at bestyrer under selve forretningen kan ta visse avgjørelser på vegne av kommunen. Bestyrer er blant annet tillagt myndighet til å samtykke i mindre avvik fra delingstillatelsen, han kan avgjøre om overføring av areal mellom tilstøtende eiendommer kan foretas som grensejustering, og bestyreren tar stilling til om innmåling og grensemerking kan unnlates. Besty-

rer vil ofte selv forestå rapportering til GAB og ajourføre eiendomskartet, men dette kan være litt forskjellig organisert i den enkelte kommune.

I gjeldende system er GAB et statlig register, mens eiendomskartet er kommunalt. Rapportering av grenser fra kommunen til Statens kartverk er basert på frivillige avtaler. Kartverkets arbeid med å bygge opp et digitalt eiendomskart (DEK) er ikke hjemlet i noe lovverk. Statens ansvar etter delingsloven er i hovedsak begrenset til driften av GAB-registeret, som ivaretas av Statens kartverk. Statens kartverk har ikke særskilt lovhjemmel til å føre tilsyn med kommunene, men følger opp at bestemmelser for rapportering til GAB etterleves.

14.3 Innføring av skille mellom tjenesteproduksjon og myndighetsutøvelse

Utvalget har vurdert hvor grensene mellom offentlig myndighetsutøvelse og tjenesteproduksjon mest hensiktsmessig bør trekkes. Utgangspunktet for vurderingene har vært at hensynet til partenes rettssikkerhet er tungtveiende.

Dette er blant annet drøftet i en svensk utredning (SOU 1993: 99) om Lantmäteriets oppgaver og endringer i lovbestemmelser om eiendomsregistrering. Grensen mellom myndighetsutøvelse og tjenesteproduksjon er ikke skarp, og førte til betydelig debatt under lovforberedelsen. Det ble pekt på at en kunne sondre mellom en judisiell del og en teknisk del (kart- og oppmålingsarbeid). Det siste ble ikke oppfattet som myndighetsutøvelse, og kunne eventuelt konkurransenutsettes. En kom likevel til at forretningene i marka fortsatt bør utføres som myndighetsutøvelse.

Synspunktene i den svenske utredningen kan ikke uten videre overføres til Norge. Utvalget er av den oppfatning at det hos oss kan trekkes et klart skille mellom myndighetsutøvelse og tjenesteproduksjon på det matrikulære området. Utvalget legger til grunn at tjenstedelen i så fall ikke bør inkludere noen form for beslutningsmyndighet som binder partene eller kommunen. Tjenstedelen må være klart regulert i lov og forskrift, og utøvelse av et hvert lovbundet skjønn bør ligge til offentlig myndighet. Dersom oppmålingsforretning i Norge utformes med et slikt innhold, kan den nærmest sammenliknes med de tekniske arbeider som etter vurderingene i Sverige kan konkurransenutsettes. Hensynet til rettssikkerheten bør være godt ivaretatt med de rammevilkår og regler som foreslås for landmåler og oppmålingsforretning.

Utvalget mener at det kan gis rammer for oppmålingsforretning som definerer den som tjenesteproduksjon. Spørsmålet er om det er hensiktsmessig, og hvor et eventuelt skille mot kommunens myndighetsutøvelse bør trekkes.

I denne sammenheng mener utvalget at de prinsipielle endringer i plan- og bygningsloven for byggesaker som nylig er innført, må tillegges vekt ved valg av modell på det matrikulære området. Saksområdene er beslektet, og det må antas at det er en fordel at publikum og andre aktører møter et samordnet regelverk.

I de nye bestemmelsene for byggesaker er kommunens kontrollansvar sterkt begrenset i forhold til tidligere. Ansvar for at bygninger oppføres i samsvar med byggeforskrifter og byggetillatelse, er flyttet ut fra kommunen og over til godkjente private aktører. «Ansvarlig søker» skal blant annet dokumentere at byggesøknaden er i samsvar med gjeldende arealplaner og regelverk, og står ansvarlig for at opplysningene er riktige. «Ansvarlig utførende» har ansvar for at bygget oppføres i henhold til byggetillatelsen. Som myndig-

hetsorgan avholder kommunen forhåndskonferanse med tiltakshaver, og kan etter søknad utstede rammetillatelse. Etter prosjektering utsteder kommunen igangsettingstillatelse, og til slutt utsteder kommunen ferdigattest. Kommunen skal dessuten rapportere bygget til GAB-registeret. I byggesaker er det således nå innført et klart skille mellom tjenesteproduksjon, som vanligvis utføres av private aktører, og myndighetsutøvelse, som ivaretas av kommunen.

Utvalget har kommet til at det er rasjonelt å innføre en tilsvarende ansvars- og oppgavefordeling på det matrikulære området, slik at oppmålingsforretning utføres som tjenesteproduksjon, mens matrikkelføring fortsatt bør være myndighetsutøvelse. Det innebærer på den annen side at oppmålingsforretningen som arbeidsoperasjon må utformes slik at den kan utføres som tjenesteproduksjon. Myndighet som i dag ligger til bestyrer av kartforretning etter delingsloven, må tas ut av forretningsdelen, og legges til kommunen som myndighetsorgan.

Utvalget har drøftet om innledningsfasen av en oppmålingsforretning, med klargjøring av partsforhold, eksisterende grenser og rettigheter, samt plassering av nye grenser, burde defineres som en myndighetsoppgave, hvor etter kun de rent tekniske arbeider med innmåling og grensemerking ble regnet som tjenesteproduksjon. Det har særlig vært fremført at det kan være en fordel at kommunens rolle som delingsmyndighet strekker seg helt til den konkrete plassering av grensene i marka, og at kommunen når den er på stedet der og da kan samtykke i mindre avvik fra delingstillatelsen.

Utvalget har imidlertid kommet til at det ikke er rasjonelt å dele opp oppmålingsforretning på denne måten. Det ville skape uklare ansvarsforhold om ansvaret for forretningen ble delt mellom kommunen (som myndighet) og landmåler (som tjenesteproducent). En slik oppdeling ville dessuten fordyre forretningene. Utvalget går inn for at oppmålingsforretningen omfatter alle oppgaver fra det foreligger tillatelse etter plan- og bygningsloven, og fram til matrikkelføring. Denne løsningen innebærer imidlertid at delingstillatelser normalt må utformes slik at de lar seg omsette i marka uten elementer av myndighetsutøvelse på stedet. I helt spesielle tilfeller kan det tenkes at kommunen som myndighet har behov for å plassere grensene i marka. I så fall må kommunen som planmyndighet delta under forretningen. Utvalget antar imidlertid at det som hovedregel vil utvikle seg en praksis i tråd med byggesaker, slik at oppmålingsforretninger i stor grad utføres med basis i en forhåndskonferanse eller rammetillatelse fra kommunen, og at den endelige tillatelsen etter plan- og bygningsloven til å opprette nye eiendom, knytter seg til en utført oppmålingsforretning.

Det har vært framført at det kan være praktisk at den som utfører forretningen også kan føre matrikkelen, fordi vedkommende kjenner saken godt. Utvalget har vurdert dette, og ser at det kan være effektivt at samme person gjør begge oppgavene. Utvalget har imidlertid lagt vekt på at matrikkelføringen bør omfatte en kontroll av at forretningen er utført i henhold til lov og forskrifter. Slik kontroll faller i praksis bort dersom landmåler selv forestår matrikkelføringen.

Innføring av et skille mellom tjenesteproduksjon og myndighetsutøvelse – mellom oppmålingsforretning og matrikkelføring – medfører en rekke konsekvenser:

- Skillet legger grunnlaget for å innføre et nytt og bedre opplegg for kvalitetssikring, ved at kommunen som matrikkelfører får et separat ansvar for å kontrollere at oppmålingsforretningen er utført i henhold til lov

- og bestemmelser.
- Skillet legger grunnlaget for at kommunen kan rendyrke sin rolle som myndighetsorgan og matrikkelfører, hvor fokus i kommunen ligger på vedlikehold av kart og register.
 - Skillet åpner for at oppmålingsforretninger kan utføres av andre enn kommunen. Utvalget understreker imidlertid at spørsmålet om å åpne for private landmålere er et separat spørsmål. Også dersom det blir bestemt at kommunen skal utføre *både* oppmålingsforretning og matrikkelføring, bør det etter utvalgets syn innføres et skille mellom tjenesteproduksjon og myndighetsutøvelse.
 - Skillet gjør det enklere å innføre et todelt betalingssystem, med fast gebyr for matrikkelføring og betaling i forhold til de faktiske kostnader for oppmålingsforretning.
 - Skillet legger grunnlaget for å innføre et todelt klagesystem, med en type forbrukerklage for tjenesteproduksjonen og forvaltningsklage for myndighetsutøvelsen. Etter gjeldende lov går klager både på den tekniske utførelsen, og klager på kommunens vedtak for øvrig, til fylkesmannen som forvaltningsklage.

Avslutningsvis under dette punkt vil utvalget vise til forskrifter til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll i byggesaker av 22. januar 1997, § 18. Med hjemmel i denne bestemmelsen kan kommunene kreve å beholde oppgaven med å stikke ut (plassere) bygg og anlegg i marka. I praksis har det vist seg at flere kommuner har valgt å beholde ansvaret for utstikking, mens andre kommuner lar private utføre denne oppgaven. Når kommunene foretar plassering regnes det som myndighetsutøvelse, mens det regnes som tjenesteproduksjon dersom private utfører arbeidet. Kommunen behøver etter forskriftene om saksbehandling og kontroll i byggesaker (til plan- og bygningsloven), § 18, ikke søke om ansvarsrett, og er dermed fritatt for de kompetansekrav som gjelder for private som vil utføre utstikking. Utvalget er opptatt av å sikre at oppmålingsforretninger utføres med samme kvalitet og innhold enten den utføres av privat eller offentlig ansatt landmåler. Blant annet derfor mener utvalget at det ikke er hensiktsmessig å etablere en ordning for oppmålingsforretninger etter de retningslinjer som gjelder for utstikking. Utvalget mener for øvrig at det ofte vil ligge til rette for at autorisert landmåler utfører utstikking, enten som en egen oppgave, eller i tilknytning til en oppmålingsforretning.

14.4 Hvem bør utføre oppmålingsforretninger

14.4.1 Spørsmålet om å åpne for at oppmålingsforretning kan utføres av private landmålere

En overordnet målsetting med lovforslaget er å sikre gode data i matrikkelen. Dette kan bare oppnås når oppmålingsforretningene utføres med god kvalitet. Det er dessuten ønskelig å få til ordninger som sikrer at publikum får god service, og at det ikke er lang ventetid for å få utført forretninger. Utvalget har konstatert at det er store variasjoner i kvalitet på forretningene, og at det i mange kommuner er betydelige ventetider. I lys av de store gebyrforskjellene er det ønskelig å se på ordninger som kan stimulere til riktige priser. Blant annet av grunner som nevnt her, har utvalget drøftet spørsmålet om å videreføre dagens system, der kommunen har enerett til å utføre kartforretninger,

eller om det er hensiktsmessig å åpne for andre ordninger. Men det er dertil en rekke andre forhold som må trekkes inn i vurderingene av dette spørsmålet.

Utvalget har merket seg at det internasjonalt grovt sett er to modeller med hensyn til hvem som utfører oppmålingsforretning: Enten et statlig organ eller private landmålere. Så vidt utvalget kjenner til, finnes det ingen andre land enn Norge der ansvaret for slike forretninger generelt er lagt til kommunenivået. Men i Sverige og Finland, der ansvaret for å utføre forretninger generelt er lagt til det statlige kartverket, har store bykommuner fått fullmakt til å utføre forretningene med egne landmålere.

Spørsmålet om å legge ansvaret til kommunene var et hovedspørsmål i forbindelse med utarbeidelsen av delingsloven. På det tidspunkt (1978) utførte kommunene forretningene i byer og tettsteder, mens skylddelinger på landet ble utført av lekmenn. I takt med den generelle økningen av mer tett og planlagt bebyggelse i Norge, ble stadig flere forretninger utført av kommunen etter bestemmelser i bygningsloven, og de fleste kommuner oppga ved lovens ikrafttreden at de hadde nødvendig oppmålingsfaglig kompetanse. At ansvaret ble lagt til kommunene må også sees i lys av at kommunene i løpet av seksti- og syttiårene hadde fått mange andre oppgaver innen arealplanlegging og på det kommunaltekniske området som også krevde kompetanse innen kart og oppmåling. I forarbeidene til ny delingslov ble det diskutert om Jordskifteverket skulle ha en større rolle, men spørsmålet om hvem som bør utføre oppmålingsforretninger har ellers bare i liten grad blitt tatt opp til prinsipiell diskusjon i Norge tidligere. Det er trolig grunnlag for å si at den norske ordningen i stor grad har vokst frem av seg selv, ved at stadig flere kommuner kom inn under ordninger som tidligere bare gjaldt i byene.

Utvalget mener at det er urealistisk å forsterke eller bygge opp et nytt statlig organ for å utføre oppmålingsforretninger. Dersom oppmålingsforretninger fortsatt skal utføres av det offentlige, er det etter utvalgets syn ikke noe realistisk eller hensiktsmessig alternativ til kommunene.

Etter utvalgets syn bør derfor en diskusjon om å myke opp kommunenes enerett til å utføre oppmålingsforretninger knytte seg til spørsmålet om å åpne for private landmålere. Til dette hører også spørsmålet om hva som gir en hensiktsmessig rolle- og oppgavefordeling mellom privat og offentlig sektor. Utvalget har merket seg at det generelt pågår en diskusjon om privatisering og konkurranseutsetting i kommunesektoren, også når det gjelder kommunaltekniske oppgaver. Det som bør være retningsgivende for spørsmålet om hvem som bør utføre oppmålingsforretninger, er hva som tilfredsstillende samfunnets behov for riktige opplysninger i register og kart, og hva som gir best service til grunneiere.

Som nevnt ovenfor mener utvalget at de ordninger som er innført for byggesaker må tillegges vekt i vurderingene om organisering av arbeidet med oppmålingsforretninger. Det drar i retning av at tjenestedelen bør kunne utføres av private aktører, men myndighetsutøvelse bør ligge i kommunen.

Utvalget har konkludert med at det er hensiktsmessig å åpne for at oppmålingsforretninger kan utføres av private landmålere, men bare dersom en samtidig innfører ordninger som sikrer at oppmålingsforretningene utføres med tilstrekkelig kvalitet.

Oppmyking av den kommunale eneretten til å utføre oppmålingsforretninger kan gjøres på mange måter. Den mest radikale varianten ville være å plassere ansvaret for kartlegging og stedfesting av grensene hos partene, og at datakvalitet sikres ved å stille klare krav til dokumentasjon, uten å stille spesi-

elle kvalifikasjonskrav til landmåleren. Kommunen måtte i såfall kontrollere at dokumentasjonen tilfredsstillende kravene for å ajourføre matrikkelen. Utvalget har kommet til at det ikke er praktisk gjennomførbart å sikre tilstrekkelig kvalitet på matrikkelen med et slikt opplegg.

Utvalget mener at det er nødvendig å innføre en ordning med godkjenning av de som skal utføre oppmålingsforretninger. Forslag om å kreve bevilling for å utføre oppmålingsforretninger, og om autorisasjon av landmålere, er nærmere omtalt i kapittel 16. Utvalget er enig om at både private foretak og offentlige virksomheter bør kunne få bevilling til å utføre oppmålingsforretninger. Et mindretall går inn for at den enkelte kommune selv skal kunne bestemme om den alene skal kunne utføre oppmålingsforretninger. Utvalget legger til grunn at Statens vegvesen vil ønske å videreføre gjeldende ordning med selv å utføre forretninger som gjelder veggrunn.

I de tilfeller oppmålingsforretninger legges ut til private landmålere, har utvalget drøftet om kommunen eller grunneier selv bør være den som engasjerer landmåleren. Etter gjeldende delingslov kan kommunen leie inn konsulenter til å utføre kartforretninger på sine vegne. Det har vært fremført at det kan svekke nøytraliteten og tilliten til landmåleren at landmåleren er engasjert av en av partene, og at det i så måte ville være en fordel om det var kommunen som valgte landmåler. Det har også vært fremført at den enkelte kommune bør kunne sikre seg at bare landmålere som kjenner de lokale forholdene og som er kjent med kommunens arkiver osv., utfører forretninger i vedkommende kommune.

Utvalget har imidlertid kommet til at det er mest hensiktsmessig at grunneier (eller annen part i tilsvarende posisjon) selv engasjerer landmåler. Dette skaper klareste ansvarsforhold mellom landmåler og kommune, og gjør det mulig for grunneier å innhente flere tilbud. Det fremstår som prinsipielt riktig at den som står ansvarlig for betaling av landmåler, også er ansvarlig for valg av landmåler. Det vil dessuten være et forsinkende element dersom vegen fram til valg av landmåler skulle gå via kommunen.

Utvalget har drøftet om private landmålere, som er engasjert av én part, kommer i en annen stilling i forhold til sakens øvrige parter, enn når kommunen bestemmer hvem som skal utføre forretningen. Utvalget mener at hensynet til nøytralitet overfor naboer og andre parter vil bli tilfredsstillende ivare tatt gjennom lovforslagets §38 om utførelse av forretningene, og i §35 om inndragning av autorisasjon. Utvalget legger vekt på at landmåler vil være opptatt av å opptre på en slik måte overfor alle parter at han vil bli engasjert på nytt. Annerledes vil det kunne stille seg dersom landmåler er ansatt hos den part som har rekvirert forretningen, noe som ofte vil være tilfelle med kommunalt ansatt landmåler fordi kommunen er part i mange saker. I Sverige er regelen i slike tilfeller at kommuner som har tillatelse til selv å utføre forretninger, ikke kan utføre forretninger hvor de selv er part, dersom noen annen part har innvendinger mot det. Utvalget mener at det er prinsipielt uheldig at forretninger utføres av landmåler som er ansatt hos en av partene. En har likevel kommet til at det ikke bør settes noe forbud mot dette. Et forbud ville være vanskelig å gjennomføre på steder der kommunen er alene om å tilby å utføre forretninger. Det bør likevel oppfordres til aktsomhet i slike tilfeller.

Utvalget mener at gjennom å utforme forretningsdelen som tjeneste, legges det til rette for at grunneier selv engasjerer landmåler. Ved valg av løsning har utvalget også sett hen til at det i byggesaker er det tiltakshaver som engasjerer de som skal stå ansvarlig for prosjektet, herunder ansvarlig kontrollere

rende. En har også notert at det i land med private landmålere alltid er grunneier som engasjerer landmåler.

Utvalget legger dessuten vekt på at det er ønskelig å utvikle en konsulentbransje som kan bistå grunneier og utbyggere i spørsmål som har med grenser og rettigheter å gjøre, herunder i søknadsfasen for eiendomsdeling. I dag må grunneiere ofte søke bistand fra kommunen, advokat, arkitekt med flere, uten at adekvat kompetanse er samlet på ett sted. Utvalget mener at private landmålere i større grad enn offentlige kan gi råd og veiledning, og yte tilleggstjenester som naturlig kommer opp i forbindelse med oppmålingsforretninger. Autoriserte landmålere bør dessuten ha kompetanse til å bistå kommuner med oppmåling, kartlegging, databehandling av kart, mv.

Utvalget mener som nevnt ovenfor at også offentlige myndigheter bør kunne utføre oppmålingsforretninger, så sant de har bevilling. Det kan reises spørsmål om det er en god løsning at kommuner og andre offentlige virksomheter skal kunne utføre oppmålingsforretninger i konkurranse med private; om det blir reell konkurranse, og om faren for krysssubsidiering er stor. Utvalget ser at det ideelt kunne vært best med helt rene linjer, men at det i praksis er svært vanskelig å gjennomføre. Utvalget antar at det ikke kommer i strid med alminnelige prinsipper om «fair» konkurranse, og at det heller ikke vil vær i strid med EØS-regelverket at kommunene driver i konkurranse med private landmålere. Utvalget har kommet til at det ikke bør settes forbud mot at offentlige virksomheter tilbyr denne tjenesten. I en overgangsperiode må kommunen i alle fall ta ansvar for at det blir utført oppmålingsforretninger, slik at det i alle kommuner opprettholdes et tjenestetilbud uten avbrudd. Etter utvalgets syn kan dette bare oppnås dersom kommunene opprettholder et tjenestetilbud inntil det er etablert et tilfredsstillende privat tilbud. En kan heller ikke utelukke at det vil gå lang tid i enkelte deler av landet før det blir etablert private landmålerforetak. Utvalget har vurdert om det er nødvendig å gi en regel som forplikter kommunene til å utføre oppmålingsforretninger dersom det ikke foreligger et annet reelt alternativ i rimelig nærhet. Utvalget mener imidlertid at den enkelte kommune på alminnelig politisk grunnlag må vurdere dette for å sikre at byggevirksomheten i kommunen ikke stopper opp fordi det blir svært vanskelig og dyrt å få utført oppmålingsforretninger. De vurderingene som kommune må gjøre på dette saksfeltet atskiller seg ikke fra oppgaver på en rekke andre områder som krever fagekspertise.

Utvalget har drøftet om kommunene bør kunne bestemme at de skal være alene om å utføre oppmålingsforretninger. Det kan være aktuelt i deler av landet der kommunene finner å måtte videreføre et kommunalt tjenestetilbud for å dekke lokale behov, og markedet er så lite at kommunen ikke kan sysselsette landmåler uten å få hånd om alle forretningene. Det har også vært fremført at kommunestyret selv bør kunne velge ordning ut fra hva som oppfattes som mest rasjonelt i vedkommende kommune.

Utvalget har kommet til at det ikke er rasjonelt å gi kommunene anledning til å bestemme at de skal ha slik enerett. Flertallet mener at det er mest hensiktsmessig med en lik ordning i hele landet, og at det er uheldig dersom private foretak er utestengt fra å arbeide i noen kommuner. Landmålerforetak som har oppdrag for klienter som arbeider over hele landet (for eksempel for Statens vegvesen, forsvaret, oljeselskaper, osv.) bør kunne utføre forretninger i alle kommuner. Flertallet mener dessuten at kommuner som velger å utføre oppmålingsforretninger med eget personale, ikke har behov for å være beskyttet av enerett. På steder der kommunen ut fra lokale forhold finner å måtte opprettholde tjenestetilbudet vil de ikke samtidig møte noen vesentlig

konkurransen. Kommuner som vil opprettholde tjenestetilbudet fordi de mener det er mest rasjonelt, bør ut fra dette kunne yte så god service at de får tilstrekkelig mange forretninger uten å ha enerett.

Når utvalget foreslår å åpne for private landmålere har det særlig lagt vekt på følgende forhold:

- Antallet forretninger er nær knyttet til byggeaktiviteten og dermed til den alminnelige økonomiske situasjonen. I omtrent halvparten av landets kommuner utgjør arbeidet med eiendomsregistrering mindre enn ett årsverk, og mange av disse har problemer med å opprettholde tilstrekkelig kapasitet og faglig kompetanse for å utføre forretninger. Det er tidvis ventetid for å få utført forretninger, og det blir utstedt unødvendig mange midlertidige forretninger. Innføring av et privat tjenestetilbud åpner for å få bedre samsvar mellom kapasiteten på tjenestesiden og etterspørselen.
- Etablering av private autoriserte landmålerforetak åpner for at kommuner, Statens vegvesen og andre offentlige myndigheter som i dag utfører kartforretninger med eget personale, kan bygge ned egen kapasitet på dette området, dersom de finner det hensiktsmessig.
- Innføring av et privat tjenestetilbud basert på konkurranse kan bidra til mer reell prising av forretningene, og at optimale måle- og arbeidsmetoder raskere tas i bruk. Utvalget har merket seg at det er store forskjeller i størrelsen på de kommunale gebyrene for kart- og oppmålingsforretninger. Mange mindre kommuner vil ikke alene ha mange nok forretninger til å anskaffe de mest effektive måleinstrumenter.
- Det er ønskelig å innføre ordninger som sikrer tilfredsstillende kvalitet på forretningene, uavhengig av bemanning i den enkelte kommune. Det vises til at forretningene etter lovforslaget får et utvidet innhold i forhold til gjeldende ordninger. Utvalget legger til grunn at det i praksis vil være enklere å innføre krav til faglige kvalifikasjoner overfor private tjenesteytere enn overfor kommunene.
- Det er ønskelig å legge til rette for at utstikking og innmåling av grenser kan utføres som en integrert del av arbeidet med å i stikke ut vegger, ledningstraseer, grunnmurer og andre elementer i en reguleringsplan, og at private landmålere mer naturlig inngår i en slik sammenheng.
- Det er ønskelig å utvikle en konsulentbransje som kan bistå grunneier og utbyggere i spørsmål som har med grenser og rettigheter å gjøre, og bistå kommuner og andre med oppmåling, kartlegging, databehandling av kart, mv.

Utvalget understreker imidlertid at det ikke er uten komplikasjoner å åpne for private landmålere. Det har i første rekke vært pekt på følgende problemstillinger:

- Mindre kommuner kan miste grunnlaget for å opprettholde egen kart- og landmålerkompetanse dersom forretningene overtas av private landmålere.
- Rollen som matrikkelfører kan bli svekket dersom kommunen ikke har egen landmålerkompetanse.
- Etablering av private landmålerforetak kan tappe kommunene for fagfolk, og gjøre det vanskeligere for kommunene å rekruttere landmålere i et anstrengt arbeidsmarked.
- Det kan være vanskeligere for privat landmålere, som ikke har lokalkunnskap og nær tilgang til kommunens arkiver, å utføre forretninger.

- Det stilles strengere krav til presisjon i delingstillatelsen dersom noen annen enn kommunens egen landmåler skal utføre forretningen, og landmåler vil ikke på stedet kunne samtykke i mindre avvik fra tillatelsen.
- Private landmålere kan komme til å ta de «beste» sakene, mens kommunene vil sitte igjen med de sakene som ikke gir særlig inntjening.

Utvalget erkjenner at forslaget om å åpne for private landmålere kan skape noen problemer for kommunesektoren. Den største betenkeligheten er knyttet til om kommunene blir tappet for fagfolk slik at de sitter uten personell med faglige kvalifikasjoner til å utføre landmåling, matrikkelføring og andre oppgaver som krever slike kvalifikasjoner. Utvalget har merket seg at det i mange kommuner har oppstått slike problemer i forbindelse med endringene på byggesaksområdet. Utvalget mener imidlertid at faren for rask «flukt» av offentlige ansatte landmålere over til private foretak ikke er så stor som på byggesaksområdet. Det er ikke i samme grad etablert private foretak som ved lovens ikrafttreden står klar til å ta over arbeidet med oppmålingsforretninger. En antar at de aller fleste kommunene fortsatt vil ha ansvar for så mange oppgaver på fagområdet at de har behov for fagkompetanse, og vil være en attraktiv arbeidsplass for fagfolk det her er snakk om. Bruk av moderne geografiske informasjonssystemer er uansett et vekstområde i kommunesektoren. Utvalget antar dessuten at endringene på det matrikulære området vil gå over så langt tid at det ikke skaper store problemer for kommunene. Utvalget understreker at det heller ikke er problemfritt å videreføre dagens ordning, og at det etter en totalvurdering er mest hensiktsmessig å åpne for private landmålere. Konsekvensene for kommunene, og for andre parter, er ellers nærmere omtalt i kapittel 38 og kapittel 39.

Et mindretall, som består av Frode Mærli, Åse Prydz Tandre og Torbjørn Træland, mener at det er et viktig prinsipp at den enkelte kommune, med de begrensninger som eventuelt følger av regelverket i EØS om fri etableringsrett, får rett til å velge den modell som kommunen selv mener er mest rasjonell for seg. Mindretallet fremmer på dette grunnlag et alternativt forslag til §4. Dissensen er nærmere begrunnet kapittel 14.9.3.

Utvalgsmedlem Einar Granum har følgende særuttalelse:

Einar Granum stiller seg bak flertallets forslag til §4. Det er viktig å få fram et skille mellom myndighetsutøvelse og tjenesteproduksjon i det matrikulære arbeidet i Norge. Det er videre en nødvendighet å heve kvaliteten på landmålerens arbeide, spesielt den tingsrettslige delen av dette arbeidet. Granums betenkelighet går på myndighetsutøvelsen i kommunene vedrørende matrikkelføring, og faren for «tapping» av etatene for fagpersonell med kombinasjon av erfaringer og kunnskaper innen oppmålingsfag og eiendomsrett og GAB. Det blir en utfordring for kommunene å opprettholde kompetanse. De må se viktigheten av dette arbeidsfeltet, og søke interkommunale løsninger i langt større grad enn tilfelle er i dag.

14.4.2 Særlig om offentlige bevilingshavere, interkommunale løsninger, mv.

Som omtalt ovenfor foreslår utvalget at oppmålingsforretning kan utføres både av private foretak og offentlige organer, så sant de har fått bevilling. For å få bevilling må vedkommende foretak eller offentlig organ ha ansatt autori-

sert landmåler. Vilkårene for å få bevilling er ellers omtalt i kapittel 16. Det understrekes at kravet om autorisasjon bare gjelder den som skal ha den faglige ledelsen av forretningene.

Av offentlige organer er det hittil bare kommunene og Statens vegvesen som har utført kartforretninger etter delingsloven med eget personale. For at disse kan fortsette uten avbrudd, er det foreslått en regel i §31 om at kommuner og Statens vegvesen kan søke om dispensasjon fra kravet om å ha autorisert landmåler. Lovforslaget er utformet slik at også andre offentlige organer kan få bevilling, men bare dersom *alle* vilkårene er oppfylt. Utvalget antar at dette vil skje i svært begrenset omfang, men det kan ikke utelukkes at for eksempel Jernbaneverket vil finne det hensiktsmessig å søke om bevilling.

Utvalget har drøftet om innholdet i oppmålingsforretning, eller i den tjenesten som landmåler yter, vil bli forskjellig avhengig av om forretningen utføres av privat landmåler eller av landmåler ansatt i offentlig organ. Særlig gjelder det for kommunal landmåler.

Forskjellen på privat og offentlig landmåler melder seg i første rekke når det blir tale om å yte konsulenttenester i tilknytning til forretningen. Utvalget antar at det vil utvikle seg en praksis der landmåler trekkes inn allerede til å utforme søknad om opprettelse av ny eiendom, og at landmåleren forestår eventuelle forhandlinger med naboer og offentlige myndigheter. Utvalget antar videre at det vil bli vanlig at oppmålingsforretning utføres på grunnlag av rammetillatelse fra kommunen, og at den gjennomføres som en integrert del av arbeidet med å stikke ut reguleringsplan og plassering av bygg. Det er ikke like naturlig at en kommunal landmåler inngår i en slik sammenheng. Det kan således ligge til rette for at grunneier ut fra sakens art velger å bruke kommunal eller privat landmåler.

Utvalget går inn for at det ikke settes noen begrensninger for hvilke forretninger kommuner med bevilling kan utføre. En kommune kan godt ta på seg å utføre forretninger i en annen kommune, men det er mer sannsynlig at det blir etablert interkommunale løsninger. Statens vegvesen og andre offentlige organer utenom kommunene vil neppe ta sikte på å utføre andre forretninger enn de selv har behov for å få utført. Lovforslaget setter imidlertid ikke forbud mot at for eksempel Statens vegvesen utfører forretninger for andre.

Utvalget har drøftet om det burde gis habilitetsregler om at vedkommende landmåler ikke kan utføre forretninger for eiendommer som landmålere eller bevillingshaveren har noe partsforhold til som eier, nabo eller liknende. Det ville i så fall blant annet bety at kommunen var forhindret fra å utføre et stort antall forretninger. I kapittel 16 er det redegjort nærmere for hvorfor utvalget ikke vil foreslå noe slik regel. Det innebærer at det ikke settes noe forbud mot at verken privat eller offentlig ansatt landmåler kan utføre forretninger for eiendommer som vedkommende landmåler selv, eller den virksomheten han er ansatt i, eier eller har noe annet partsforhold til.

Utvalget peker på at teknikk og utstyr for landmåling og kart utvikler seg svært raskt. Mange mindre kommuner vil ha for få oppgaver på dette fagfeltet til alene å kunne forsvare utgiftene til utstyr, opplæring og fagpersonell. Det ligger etter utvalgets mening til rette for å utvikle interkommunale løsninger i større grad enn i dag. Det gjelder både for kommuner som ønsker å videreføre et tilbud om å utføre oppmålingsforretninger i kommunal regi, og for matrikkelføring.

14.5 Spesielt om forhold når kommunen utfører oppmålingsforretninger

Utvalget har drøftet om det bør gis regler om organisering av arbeidet med oppmålingsforretninger i kommunene. Spørsmålet har betydning for hvordan kommunen skal organisere arbeid med oppmålingsforretning som tjeneste, eventuelt i konkurranse med private foretak. Kan kommunen la henholdsvis landmåler og matrikkelfører tilhøre samme etat, eller må arbeidet med oppmålingsforretninger skilles ut som egen juridisk person? Kan kommunene konkurrere som offentlig myndighet, eller må kommunen opprette et selvstendig kommunalt foretak når den vil konkurrere med private landmålerforetak?

Tilsvarende spørsmål har vært vurdert i forhold til oppgaver som kommunen eventuelt påtar seg i de nye systemet for byggesaker. Vurderingene her tar utgangspunkt i Kommunal- og regionaldepartementets redegjørelse i brev til Statens bygningstekniske etat av 13.02.97. Det skilles mellom to sakstyper når kommunene får tildelt ansvarsrett etter systemet for byggesaker: a) Når kommunen selv skal være tiltakshaver ved oppføring av egne bygg, og b) når kommunen oppretter et eget uavhengig kontrollorgan. Disse oppgavene må dertil vurderes i forhold til kommunens rolle som bygningsmyndighet.

Kommunen kan selv utøve rollen som tiltakshaver/byggherre for både bygninger og anlegg etter plan- og bygningsloven. Som tiltakshaver kommer kommunen i samme stilling som en hver annen tiltakshaver, og det er ikke noe i veien for at tiltakshaver også får ansvarsrett for de ulike ledd i byggesaker.

Roller som aktør med ansvarsrett innebærer at den som godkjennes av bygningsmyndigheten påtar seg ansvaret etter reglene i plan- og bygningsloven. Ansvaret innebærer blant annet at ansvarshavende kan få pålegg av bygningsmyndigheten om retting og andre sanksjoner rettet mot seg. Disse reglene gjelder også for en kommune som påtar seg ansvarsrett i byggesaker.

Kommunen som bygningsmyndighet kommer imidlertid i en annen stilling. Som bygningsmyndighet behandler kommunen søknader om ansvarsrett, byggetillatelse, ferdigattest m.m. Kommunal- og regionaldepartementet uttaler at det kan oppstå interessekonflikt i de tilfeller kommunen har flere roller. Kommunen bør generelt sørge for at byggesaksbehandlingen blir så objektiv som mulig, også i forhold til saker der kommunen er tiltakshaver. Det anbefales at kommunen organiserer arbeidet på en slik måte at oppgaven som bygningsmyndighet så langt som mulig, skilles fra oppgaven som ansvarlig i byggesaker. Dette følger av alminnelige prinsipper for organisering av kommunen og god forvaltningsskikk.

Det gjelder spesielt dersom kommunen vil ha ansvarsrett for å utføre bygningskontroll. I tilfelle kommunen ønsker å omdanne bygningskontrollen til virksomhet som uavhengig kontrollorgan, antar departementet at denne delen må utføres som en konsulenttjeneste, og skilles ut som særskilt juridisk person, jf. omtale i Ot. prp. nr. 39 (93–94) s. 98 og Innst O. Nr. 37 (94–95) s. 17.

Oppmålingsforretning er tjenesteproduksjon selv om den utføres av kommunal tjenestemann, og kommer etter utvalgets syn i samme stilling som om kommunen oppretter et kontrollorgan. Utvalget har derfor vurdert å stille krav om at arbeidet med oppmålingsforretninger skal organiseres i et atskilt kommunalt foretak. Utvalget mener imidlertid at det ikke er behov for å stille samme strenge krav til kommunenes organisering av arbeidet med oppmålingsforretninger som for bygningskontroll. Utvalget antar at arbeidet kan organiseres og drives på forretnings- og regnskapsmessig forsvarlig vis innen-

for selve kommuneadministrasjonen, og uten at dette bryter med prinsippet om at arbeidet skal utføres som tjeneste. Både av hensyn til alminnelige prinsipper for konkurranse, og av hensyn til bestemmelser i EØS-regelverket, må kommunene føre regnskap, mv. på en slik måte at de kan dokumentere at det ikke foretas konkurransevridning.

Hensynet til kontroll av de data som landmåler leverer til matrikkelføring, objektivitet, god forvaltningskikk og alminnelige prinsipper for organisering av kommunen taler imidlertid for at matrikkelføring bør skilles organisatorisk fra arbeidet med oppmålingsforretninger. Et så klart skille vil imidlertid by på problemer i små kommuner hvor det arbeidet totalt sett utgjør mindre enn ett årsverk. Utvalget fremmer derfor ikke forslag om at arbeidet med oppmålingsforretninger *skal* være organisatorisk atskilt fra kommunens øvrige oppgaver. Det foreslås imidlertid en regel i §16 om at landmåler ikke samtidig kan være matrikkelfører, uten at det er gitt dispensasjon. Det må være adgang til å gi dispensasjon til små kommuner der det ikke er mulig eller forsvarlig å innføre andre ordninger enn at landmåler selv forestår matrikkelføring.

14.6 Matrikkelføring

Matrikkelføring vil i stor grad være en videreføring av det arbeidet kommunene i dag er pålagt med å rapportere til GAB-registeret og føre lokalt eiendomskart. De praktiske rutinene for føring av matrikkelen vil være noe forskjellig fra gjeldende rutiner for GAB og lokalt eiendomskart, og matrikkelen skal inneholde noen nye opplysninger som tidligere ikke er registret i GAB. I tillegg må kommunen etablere rutiner for å betjene landmålere, og for å kontrollere den dokumentasjonen som landmålere leverer til matrikkelføring.

Det stilles strengere krav til at matrikkelen skal være korrekt, enn til det som har vært praktisert for GAB. Opplysningene i offentlige registre må generelt være så gode at de kan legges til grunn uten å kontrollere opplysningene mot originaldokumenter. I denne sammenheng er det nødvendig å fokusere på matrikkelføring som en viktig oppgave.

Utvalget antar at matrikkelføring ikke vil være noe stort problem for større og mellomstore kommuner som har personell som er trent i å vedlikeholde dataregistre, i å betjene publikum med eiendomsdata og lignende. I mindre kommuner, der matrikkelføring vil være en forholdsvis liten oppgave, og hvor den eller de som skal føre matrikkelen i tillegg må utføre en rekke andre oppgaver, vil matrikkelføringen kunne være en sårbar oppgave.

Utvalget har derfor drøftet andre modeller, blant annet med henvisning til at matrikkelføring i de fleste andre land er lagt til spesialiserte statlige organer. I Sverige og Finland kan bare de aller største kommune få myndighet til selv å føre data inn i eiendomsregisteret. Utvalget har likevel kommet til at det ikke er hensiktsmessig å legge matrikkelføringen til andre enn kommunene. En har da lagt vekt på at kommunene har størst nærhet til de aktuelle data, og vil være den største brukeren av opplysningene. Dessuten skal kommunene i tillegg til de data som landmåler leverer inn, også føre inn en god del opplysninger som fremkommer fra kommunal saksbehandling. Utvalget legger også vekt på at de data landmåler skal levere for matrikkelføring, skal være så godt kvalitetssikret at matrikkelfører skal kunne registerføre opplysningene uten inngående kontroller.

Utvalget har diskutert om kommunene også burde legge inn opplysninger som stammer fra saksbehandling i andre offentlige organer. En har imidlertid

kommet til at den beste løsningen er at vedkommende vedtaksorgan selv sørger for å få registrert «sine» opplysninger i matrikkelen, enten direkte, eller ved at opplysningene sendes til Statens kartverk for registrering. Dette vil skape de mest ryddige ansvarsforhold. Dessuten vil det for mange kommuner dreie seg om svært få opplysninger, som det ikke vil være rasjonelt å lære opp den enkelte kommune i å registrere.

Utvalget antar at de aller fleste kommuner har behov for direkte elektronisk tilknytning til den sentrale databasen, og at dette også ellers er mest hensiktsmessig. Utvalget forutsetter at det gis forskrifter om elektronisk føring, men slik at kommuner kan søke Statens kartverk om å innrapportere data på skjema dersom datamengden fra kommunen er svært begrenset. Et slikt fleksibelt opplegg er i tråd med gjeldende ordninger for GAB

Utvalget har kommet til at det er mest hensiktsmessig å videreføre en ordning med at kommunen som matrikkelfører oversender de dokumenter som skal tinglyses som følge av en oppmålingsforretning, til vedkommende tinglysingskontor, jf. §24. Alternativt kunne landmåler gjøre dette etter at forretningen er matrikkelført, men utvalget har kommet til at det er enklere og mindre byråkratisk at kommunen sørger for tinglysing.

Lovforslaget åpner for at flere kommuner kan ha felles matrikkelfører, og det understrekes at Statens kartverk som sentral matrikkelmyndighet i særlig grad må veilede og bistå kommuner hvor matrikkelføringen er en liten oppgave.

Kommunene er forutsatt å skulle dekke sine utgifter til matrikkelføring gjennom gebyrer, se nærmere omtale i kapittel 20.4.2.

14.7 Sentral matrikkelmyndighet

Det er viktig at matrikkelen så langt råd er holder samme kvalitet i hele landet, både når det gjelder datainnhold og tilgjengelighet. Det kan etter utvalgets syn bare sikres gjennom at staten har ansvaret for drift av matrikkelen, og fører tilsyn med at matrikkelen føres korrekt i alle kommuner.

Statens kartverk peker seg ut som statlig matrikkelmyndighet. Statens kartverk er allerede ansvarlig for GAB-registeret, og er i ferd med å bygge opp en database over eiendomsgrenser, som matrikkelen skal bygge på. Kartverket har dessuten et kontor i hvert fylke som samarbeider med kommunene på dette området. Også i Sverige, Danmark og Finland er kartverkene tillagt ansvaret for matrikkelen. I enkelte andre land, er det etablert et særskilt statlig organ for matrikkelen, og for eksempel i Nederland har dette organet også ansvaret for føringen av grunnboka. Statens ansvar for drift av matrikkelen er nærmere omtalt i kapittel 12.

Utvalget mener at det er hensiktsmessig at Statens kartverk også veileder og fører tilsyn med matrikkelføringen. For å dekke denne oppgaven må Kartverket styrke sin kompetanse og kapasitet, både sentralt og i fylkene, ikke minst når det gjelder kompetanse på det eiendomsrettslige området.

Dessuten mener utvalget at det er nødvendig at staten fører tilsyn med landmålere og virksomheter som utfører oppmålingsforretninger. Behovet for tilsyn er blant annet knyttet til kravet om at landmåler på en objektiv og nøytral måte skal ivareta alle parters interesser. Spesielt i en oppbyggingsfase er det etter utvalgets syn nødvendig at staten fører tilsyn med hvordan oppmålingsforretninger utføres.

Sammen med grunnboka vil matrikkelen utgjøre kjernen i et mer omfattende eiendomsinformasjons-system for Norge, der også andre databaser vil inngå. Det gjelder i første rekke matrikkelen og grunnboka. På sikt vil et eventuelt register over offentlige arealplaner være en viktig del av et samlet informasjonssystem. Et samlet system må også utveksle opplysninger med andre registre. Det har blant annet vært et betydelig problem at det ikke er fullt samsvarende mellom adresser i det sentrale personregisteret og adresser i GAB. Avvikene fører til at ikke har vært mulig å produsere korrekte oversikter over hvilke personer som er bosatt i de grunnkretser, skolekretser, kirkesogn og andre kretser som er registrert i GAB.

Det ligger imidlertid utenfor dette lovarbeidet å utrede eiendomsinformasjons-systemet i full bredde. En har derfor ikke gått inn på en nærmere vurdering av hvilke virkemidler som er nødvendig for å samordne databaser på dette feltet, ut over å lovfeste matrikkelen som primærkilde for matrikkelnummer, adresser, bygningsnummer og leilighetsnummer, jf. lovforslagets §42 om bruk av matrikkelnummer, mv. i andre offentlige registre. Det er naturlig at Statens kartverk har et særlig ansvar for å følge opp andre registre bare bruker adresser og andre identifikasjonsnummer som er angitt i matrikkelen.

14.8 Nemnd for bevilning og autorisasjon

Utvalget mener at det er mest hensiktsmessig at søknader om bevilning og autorisasjon behandles av en særskilt nemnd oppnevnt av departementet. Ut fra saksmengden forutsetter utvalget at det opprettes bare én sentral nemnd for hele landet. Nemnda bør også behandle søknader om dispensasjon fra de ordinære betingelsene for å få bevilning og autorisasjon, jf. § 31 og §32.

Alternativet til å opprette en nemnd er at Statens kartverk får ansvaret for å gi bevilning og autorisasjon. Kartverket utfører imidlertid en rekke oppgaver i konkurranse med foretak som vil søke om bevilning, og utvalget har derfor kommet til at det ikke er heldig at Kartverket samtidig skal ta stilling til bevilning og autorisasjon. Utvalget mener også at det er gunstig å trekke bransjen selv, herunder kommunesektoren, inn i dette arbeidet på en forpliktende måte.

Utvalget mener imidlertid at det er naturlig at Statens kartverk blir sekretariat for nemnda, og at nemnda arbeider på en slik måte at søknader om bevilning og autorisasjon kan behandles raskt. Kriteriene for å få bevilning og autorisasjon er klare og inneholder få elementer av skjønn. I saker der bevilning og autorisasjon nærmest får karakter av registrering, bør Kartverket som sekretariat for nemnda kunne gi godkjenning med forbehold om nemndas godkjenning i etterhånd. De vanskeligste sakene for nemnda vil trolig være knyttet til søknader om dispensasjon fra de ordinære vilkårene for å få bevilning og autorisasjon.

Utvalget har kommet til at det ikke er nødvendig å lovfeste en bestemt sammensetning av nemnda, men forutsetter at nemnda blant annet har representanter fra kommunesektoren og foreninger som representerer landmålere og private landmålerforetak. Det synes også hensiktsmessig at utdanningsinstitusjonene er representert i nemnda.

Det legges opp til at nemndas utgifter skal dekkes av gebyrinntekter, jf. § 43. Det er imidlertid nødvendig at staten i første omgang bevilger midler til driften av nemnda, og at gebyrene i etterhånd kompenseres for statens utgifter.

Det foreslås opprettet en særskilt klagenemnd til å avgjøre eventuelle klager på vedtak fra nemnda. Klagenemnda er nærmere omtalt i kapittel 19.6.

Et medlem, Eldrup, tiltrer ikke forslaget om at det innføres en særskilt autorisasjonsordning for landmålere. Om begrunnelse og det alternative forslag om modell for å sikre foretakets kvalifikasjoner, se kapittel 16.4.2.

14.9 Mindretallets forslag om kommunens rolle i forhold til å utføre oppmålingsforretninger

14.9.1 Innledning

Mindretallet Frode Mærli, Åse Prydz Tandre og Torbjørn Træland har ønsket å legge frem et tilleggsforslag til teksten i flertallsforslaget til §4 og gjør dette nedenfor i form av en dissens med begrunnelse.

Når det i begrunnelsen for dissensen nedenfor står mindretallet, menes de tre samlet. I tillegg har Mærli, Prydz Tandre og Træland hver for seg en del anmerkninger.

I dag er alt ansvar og myndighet etter delingsloven lagt til kommunen. Etter flertallsforslaget vil tjenesteproduksjonen, oppmålingsforretningen, ikke lenger være et kommunalt ansvar. Mindretallet mener at den enkelte kommune selv bør kunne bestemme hvordan arbeidet etter den nye loven skal organiseres. De ønsker at kommunestyret selv skal kunne bestemme om tjenesteproduksjonen skal privatiseres, konkurranseutsettes eller utføres av kommunale tjenestemenn.

Mindretallet slutter seg til lovforslagets øvrige bestemmelser, med unntak av §6. De mener at det er riktig å åpne for at oppmålingsforretninger kan utføres av private landmålere som engasjeres av grunneieren. Skillet mellom tjenesteproduksjon og myndighetsutøvelse forutsettes å skulle gjelde også innen kommunen når kommunen selv, eller andre på vegne av kommunen, utfører oppmålingsforretningene. Det forutsettes også at oppmålingsforretningen skjer under ledelse av kommunalt ansatt landmåler som er autorisert etter reglene i lovforslaget eller at det er gitt midlertidig dispensasjon fra disse reglene.

14.9.2 Mindretallets forslag til § 4

Som nytt andre ledd til § 4 foreslås:

«Kommunestyret selv kan bestemme at kommunen alene, eller i samarbeid med andre kommuner, helt eller delvis skal forestå oppmålingsforretningene i vedkommende kommune.»

Andre ledd blir tredje ledd.

Tilføyelsen til §4 er ment å skulle sikre at kommunen kan velge å beholde et monopol på å utføre oppmålingsforretninger.

14.9.3 Mindretallets begrunnelse for dissensen

Privatisering eller kommunalt ansvar for utføring av oppmålingsforretninger
Flertallsforslaget til §4 lyder i sin helhet slik:

§ 4 Hvem som kan utføre oppmålingsforretning

Oppmålingsforretning kan bare utføres av autorisert landmåler som selv har bevilling, eller som er ansatt i privat foretak eller offentlig organ med bevilling. Kommuner og Statens vegvesen kan i medhold av § 31 få tidsbegrenset dispensasjon fra kravet om autorisert landmåler.

Med mindre jordskifteretten bestemmer noe annet skal oppmålingsforretning over areal som inngår i sak for jordskifteretten, utføres av jordskifteretten etter reglene i lov om jordskifte.

Dagens bestemmelser om oppmålingsforretninger finnes i §1–2 i lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom av 23. juni 1978 nr. 70 med endringer av 5. juni 1981 og 4. august 1995. Den lyder slik:

§ 1 – 2 Myndighet til å holde kart- og delingsforretning

Myndighet til å holde kart- og delingsforretning etter denne lov, tilligger den kommune der eiendommen ligger. Med mindre jordskifteretten bestemmer noe annet, skal delingsforretning på bruk som ligger under offentlig jordskifte, behandles av jordskifteretten etter reglene i lov om jordskifte.

Kommunen har ansvaret for at oppgavene utføres i henhold til gjeldende bestemmelser. Kommunen kan etter avtale overlate til andre å utføre kart- og delingsforretninger på sine vegne som bestyrer.

Kommunestyret selv kan beslutte at det skal inngås avtale med en eller flere kommuner om felles myndighetsutøvelse, eller at denne overlates til offentlig myndighet utenfor kommunen.

Delingsloven sier i klartekst at myndigheten til å holde kart- og delingsforretning ligger i kommunen. Etter som både bestyrerfunksjonen og den tekniske delen er en del av forretningen, har kommunen i dag ansvaret for alle oppgaver etter delingsloven. Men kommunen kan overlate til andre å utføre kart- og delingsforretninger på sine vegne som bestyrer, og kan også inngå avtaler med andre kommuner om interkommunalt samarbeid. Det betyr at kommunene i dag selv bestemmer hvordan de vil organisere arbeidet etter delingsloven. En kommune står fritt til å sette bort det som i herværende lovforslag kalles tjensteddelen eller tjensteproduksjonen til andre, som i så fall utfører arbeidet på kommunens vegne.

Konsekvensen av § 4 i flertallsforslaget er full privatisering av tjensteproduksjonen. I dag bestemmer kommunestyret selv om tjensteproduksjonen skal utføres av private. Flertallsforslaget fratrukk kommunestyret denne valgmuligheten. Kommunestyret gis heller ikke mulighet til å bestemme om et enkelt oppdrag eller tjensteproduksjonen generelt skal konkurranseutsettes. Kommunen gis bare mulighet til å opprettholde en tjensteproduksjon som kan delta i konkurransen. Det følger av dette at kommunen ikke lenger vil ha ansvar for eller plikt til å opprettholde et tjenestetilbud. Kommunen kan i prinsippet kvitte seg med hele det nåværende tjenestetilbudet. Det vil føre til at kommunen sitter igjen med ca. 1/3 av dagens arbeidsoppgaver som forutsettes å kunne bli utført av en tilsvarende redusert arbeidsstokk. Det er nok at kommunen sitter igjen med ca. 1/3 av dagens kapasitet for å utføre den gjenværende myndighetsdelen, den oppgaven som legges til matrikkelfører.

Behovet for endring

Mindretallet vil fokusere på at det er mange fordeler ved å opprettholde prinsippet i dagens delingslov, der ansvaret for og oppgaven med å etablere, kartlegge og registrere eiendommer ligger i kommunen. Delingsloven, som nå har virket i over 18 år, avløste skylddelingsloven på landet og bygningsloven i tettbygd strøk. Gjennom delingsloven ble det innført et ensartet og sikkert system for kartlegging og registrering av alle nye eiendommer og endringer av grenser for eksisterende eiendommer. Kommunene har gjennom sin kommunale oppmålingsmyndighet hatt ansvaret for gjennomføringen av loven, og publikum har vært sikret de tjenester som er nødvendige i forbindelse med eiendomsutvikling uansett hvor i landet eiendommene måtte befinne seg.

For ytterligere å sikre gjennomføringen av delingslovens intensjoner, har kommunene dessuten hatt mulighet til å kjøpe eksterne tjenester fra private firma for å gjennomføre de oppmålingsoppgavene kommunen selv ikke har hatt kapasitet til å gjennomføre. Samarbeid med andre offentlige instanser og ikke minst interkommunalt samarbeid om oppgavene etter delingsloven er i dag en åpen mulighet.

De formelle og tekniske krav til utførelse av tjenestene som loven pålegger, er definert gjennom forskriftene til delingsloven av 19.10.79 med senere endringer, og normer og standarder for kommunale oppmålingsarbeider. At de aller fleste kommuner har tatt delingsloven på alvor og utfører de pålagte oppgaver på en betryggende måte, dokumenteres best ved at det er svært få klager etter delingsloven. Det er etter vår vurdering ikke fremkommet gode nok argumenter så langt i lovarbeidsfasen som tilsier at prinsippene i dagens delingslov på dette punkt ikke kan opprettholdes som et alternativ.

Mærli og Prydz Tandre konstaterer imidlertid for sin del at behovet for omlegging av systemet nok er tilstede i en del kommuner. Kart- og delingsforretningene har i enkelte kommuner vært utført som midlertidige forretninger og har aldri kommet videre. Bemanningsproblemene i oppmålingssektoren har vært store og oppgavene er ikke fullført. Det kan skyldes kommunal økonomi, at stedet ikke er spesielt attraktivt å bosette seg på, eller at arbeidsmiljøet ikke er tilstrekkelig spennende, for bransjefolk spesielt. Den nyordning som er fremlagt i lovforslaget vil her kunne komme til stor nytte, forutsatt at autoriserte landmålere blir tilstrekkelig tilgjengelige med ikke alt for lang tilkallingsfrist og til en ikke alt for høy pris.

Træland er enig i denne virkelighetsbeskrivelsen, men vil tilføye at årsaken til manglende oppfølging av restanser på midlertidige forretninger ikke skyldes feil eller mangler i delingsloven. Han mener situasjonen skyldes manglende oppfølging fra kommunen og tilsynsmyndigheten.

Mindretallet mener det vil kunne være en fordel at det holdes åpning for at kommunene kan beholde styringen av oppmålingsforretningene. Spesielt kan det være behov for dette i en del utkantdistrikter. Det bør sterkt anbefales at det opprettes samarbeide over kommunegrensene og at det lages interkommunale oppmålingskontor. Det vil kunne skape flere arbeidsoppgaver og det vil skape et sterkere fagmiljø.

Træland vil for sin del ytterligere anføre fordelene ved at dagens system der bestyrer av kart- og delingsforretninger, som offentlig tjenestemann, er *partsnøytral*. Denne upartiskhet vil ikke i samme grad være tilstede når det etter flertallsforslaget blir den ene parten som velger hvem som skal utføre oppmålingsforretningen. Eksempelvis tenker han seg at det i et etablert boligområde skal skilles ut en boligtomt i en hage. Naboene, som har protestert på delingssøknaden uten å nå frem, så helst at det ikke kom noe nytt hus i det

hele tatt. En privat landmåler kan da få problemer med at naboene kan oppfatte ham som «kjøpt» av rekvirenten. Dette er i dag ikke problematisk med kommunal bestyrer.

Træland anfører videre at modellen flertallet i lovutvalget har valgt, er etter mønster av det *danske* system, hvor tjenstedelen er privatisert. Der er det, med unntak for visse områder, private autoriserte landinspektører som utfører tjenstedelen.

Træland viser til at det i *Sverige* trådte ny lov i kraft så nylig som 01.01.96. Der har de gått den motsatte vegen av hva flertallet i lovutvalget foreslår i Norge. Han vil peke på at i forarbeidene til den svenske loven er følgende hovedmomenter understreket (jf. SOU 1993:99, bilaga 1, s.10, PROP. 1994/95:166 s. 7, SOU 1995:54 s. 41):

Eiendomsutforming og eiendomsregistrering er en så vesentlig del av infrastrukturen i samfunnet at denne type virksomhet i utgangspunktet er en statlig oppgave. Staten må ha det overordnede ansvar for at det finnes en godt utbygd og velfungerende organisasjon som kan ta seg av dette arbeidet. Ansvarer kan imidlertid delegeres til kommuner av en viss størrelse som oppfyller visse kvalifikasjonskrav.

Argumentene for å foreslå en hjemmel for kommunene til å kunne beholde et kommunalt oppmålingsmonopol vil bli underbygget nedenfor.

Politisk vilje til å beholde kompetansen i nærmiljøet

Mindretallet mener at den enkelte kommune må stå fritt til å velge å beholde tilnærmet sitt nåværende system med kommunalt ansatt oppmålingsfaglig personell. Det forutsettes at det finnes landmåler i kommunen som er kvalifisert til å kunne bli autorisert. Alternativt måtte det kunne gis tidsbegrenset dispensasjon fra autorisasjonskravet.

Et slikt ønske om og vilje til å fortsette med et kommunalt monopol vil kunne være tilstede i de store veldrevne kommunene. Det kan også være ønsket i de fjernest liggende utkantkommunene som trenger å beholde fagkompetansen. Disse kommunene risikerer å ligge utenfor private autoriserte landmåleres interessefelt.

Lokalkunnskap kombinert med kompetanse vil være det kommunen trenger og vil kunne beholdes ved å reservere virksomheten for kommunen, eventuelt i samarbeid med nabokommunen.

Eiendomsregistrering kan være en utpreget lokal virksomhet hvor det er en fordel at den som utfører dette arbeidet «kjenner» kommunen. Det vil i alle fall ligge til kommunen å matrikkelføre oppmålingsforretningene og kommunen skal lage og ajourføre de digitale kartene også til planvirksomheten etter plan- og bygningsloven.

Det vil også kunne være et ønske hos enkelte kommuner, kanskje særlig de mest ressurssterke, å knytte til seg en stab av spesielt dyktige fagfolk og beholde oppmålingsvirksomheten i egen regi. Dermed vil de kunne ha et bedre styringsverktøy innenfor kommunen gjennom en god matrikkel og et parat mannskap.

De mindre kommunene vil kunne ha et ønske om å beholde arbeidsoppgavene og -plassene i kommunen fremfor å overføre dem til sentrale landmålerfirmaer. Enkelte kommuner vil kunne ha relativt marginale arbeidsoppgaver for teknisk ansatte og vil trenge oppmålingsoppgavene for å opprettholde

fulle stillinger. Det kan få store personalmessige konsekvenser om disse oppgavene blir borte.

Træland peker videre på at som en følge av flertallsforslaget til §4 vil dagens organisasjon personalmessig måtte slankes med ca. 2/3 i de kommuner som velger å ikke opprettholde et tjenestetilbud. Med utgangspunkt i en kommunes boligbyggeprogram er det i dag rimelig greit å lage et budsjett for en samlet oppmålingsvirksomhet. Mange kommuner har, eller nærmer seg, full dekning av selvkost for kart- og delingsforretninger, og skulle således ikke koste kommunen noe over kommunekassen. Dersom kommunen da velger å opprettholde et konkurrerende kommunalt tjenestetilbud, får vi inn en stor usikkerhetsfaktor. Dagens monopolsituasjon forsvinner med den nye loven, og vi får større usikkerhet om antall måleoppdrag på grunn av konkurranse med private foretak. Samtidig må kommunen være i beredskap til å ta imot krav om matrikkelføring fra private landmålere. Dette vil føre til større samlede kostnader for matrikkelarbeidene, samtidig som kommunen får en mer usikker budsjettsituasjon. Træland mener også dette vil være med å gjøre det vanskeligere for kommunen å beholde kvalifiserte fagfolk.

Træland vil ytterligere anføre at når overtallighetsproblemet samlet sett for alle kommuner kan bli på ca. 480 årsverk av i dag ca. 705 årsverk, sier det seg selv at for alle kommuner vil det bli et problem å opprettholde nødvendig kvalifisert fagkompetanse. Lovforslaget forutsetter oppbygging av en privat landmålerbransje som vil kreve et tilsvarende antall fagfolk. Med utsikt til bedre karrieremulighet og lønn er det fare for at kommunene blir hovedleverandør av fagfolk. Kommunen trenger fagkompetanse som lokalsamfunn, som organisasjon og som myndighetsutøver. For lokalsamfunnet er mulighetene til å kunne skaffe riktig og lett tilgjengelig eiendomsinformasjon, og kompetanse og kapasitet til å utføre tiltak «på timen», svært viktig. Kommunal fagkompetanse er også viktig for at små lokalsamfunn med store avstander ikke skal risikere å bli avhengig av et privat monopol fordi det ikke finnes konkurrerende landmålere. I vårt langstrakte og grisgrendte land kan innbyggerne i mange kommuner få problemer med å få landmåler innen overskuelig fremtid. Og sist, men ikke minst, er det viktig at den organisasjonen som utøver myndighet, har faglig kompetanse til å kontrollere private aktører.

Træland avslutter under dette punkt med å vise til at det er full enighet i lovutvalget om oppbyggingen av en matrikkel bestående av også et matrikkelkart. Både for det offentlige og det private har det stor samfunnsmessig betydning og nytteverdi at vi får fullstendig og sikre registre. Geografisk informasjon og geodata inngår som beslutningsgrunnlag i nesten all offentlig saksbehandling og planlegging. Ny teknologi gjør det mulig å kople slike data mot mange andre registre, slik at offentlig forvaltning kan effektiviseres og gi politikerne et bedre beslutningsgrunnlag. GAB er i dag fagområdets viktigste register og det er en selvfølge at det satses videre på det. Matrikelboka vil bygge på GAB, og skal den bli det verktøyet vi håper og ønsker den skal bli, må kommunen ha medarbeidere som kan, og forstår eiendomsrettslige forhold, og som er motivert og ser nytteverdien av et godt register. Like viktig er det at kommunen har kvalifiserte fagfolk for at vi skal få et godt digitalt kart, matrikelkart. For å lykkes i å få en bedre matrikkel er det viktig at kommunen beholder de fagpersonene som har drevet med dette fram til i dag. Det er ingen tvil om at oppmålingsingeniører i mange kommuner har vært spydspisser og pådrivere i å spre den nye teknologiske utviklingen utover i kommunen. Med det nye lovforslaget er det stor fare for tapping av fagpersoner i kommunene med de negative samfunnsmessige konsekvenser det vil innebære.

Det kan da bli vanskelig for kommunene å ta ut den nytteverdien som er forventet av de store investeringene som allerede er gjort i geodata. Sammen med fagfolk som forsvinner, vil også mye lokalkunnskap gå tapt. Dette vil igjen vanskeliggjøre god service overfor publikum og private landmålere.

Økonomiske konsekvenser

Kostnadene for rekvirenten på matrikuleringstjenester i Skandinavia er lavest der oppgavene er lagt til kommunal myndighet (Norge), ca. dobbelt så dyr der de er lagt til statlig myndighet (Sverige) og aller dyrest der store deler av oppgavene, tjenesteproduksjonen, er overlatt til det private marked (største delen av Danmark). Utvalgets sekretariat har innhentet oversikt over kostnad/gebyr for etablering av ny matrikkelenhet med areal lik en normal boligtomt (700–1 000 m²). Mens gjennomsnittsprisen i norske kommuner er godt under 6 000 kr er den over 20 000 kr i Danmark, mens den i Sverige er ca. 12 000 kr. I Norge varierer prisen fra 21 000 kr til 12 700 kr og er som «gebyr» uten MVA. Aller billigst av de land hvor det er foretatt undersøkelse, er det i Nederland der det omregnet til norske kroner, koster mellom 2000 kr og 3000kr.

Den danske ordningen er i dag den dyreste for tjenestemottakeren. Topografisk og bosettingsmessige forhold med korte reiseavstander, gode måletekniske forutsetninger med et godt målegrunnlag og samordnet godt matrikkelkart skulle tilsi lave produksjonskostnader sammenlignet med Norge. Det er imidlertid ikke helt sammenlignbare priser fordi det innbefattet i den angitte prisen for Danmark, ofte også ligger andre oppgaver for landinspektøren, såsom ordning med delingstillatelse. Videre ligger det 25% MVA i den danske prisen, samt en skatt til staten på 5 000kr.

Mindretallet ser det som lite trolig at landmåler i Norge vil få den samme rolle i delingssøknadsfasen som landinspektøren har i Danmark. I plan- og bygningsloven §94 heter det at de som er nevnt i delingsloven §3-1 selv kan søke om tillatelse til deling av eiendom. Å søke om tillatelse er altså en rett og en mulighet hjemmelshaver har til å spare kostnader. Med de rettigheter til service forvaltningsloven gir, tror mindretallet dette er en rett hjemmelshaver i stor grad fortsatt vil benytte seg av, og i økende grad jo lenger fra urbane strøk.

Mindretallet vil ytterligere anføre at ifølge lovforslaget skal kommunen få dekket sine kostnader til matrikkelføring av oppmålingsforretninger fullt ut. Dette blir en standardisert oppgave, der gebyrene fastsettes av kommunen med et øvre tak som antas å bli fastsatt i forskrift. Også den helt nye oppgaven kommunene får med å betjene private landmålere med dokumenter fra arkiv, skuffer og skap, samt fra databaser, er forutsatt å gå inn i standardgebyret for matrikkelføring. Her må det legges opp til et system som stiller private og kommunale landmålere mest mulig likt. Til dette har kommunen behov for å beholde fagfolk med lokalkunnskap, noe som ofte vil være en betingelse for å få fram alle nødvendige opplysninger og dokumenter.

Etter all sannsynlighet vil flertallets lovforslag føre til høyere samlede kostnader for rekvirenten. Danmark er ikke større enn Finnmark fylke. Geografien i Norge med lange avstander fører neppe til lavere priser. Dersom kommunene velger å ikke ha et tjenestetilbud kan vi få liten eller ingen konkurranse og faren for høye kostnader øker.

Kostnadene for kommunen som rekvirent av oppmålingstjenester kan også øke dersom kommunen velger å legge ned tjenestetilbudet. Kommunen

selv er vanligvis den største oppdragsgiver/rekvirent av oppmålingstjenester og må i tilfelle kjøpe inn disse tjenestene i det private markedet.

Gebyr (særmerknad fra Træland)

Træland viser til det faktum at mange kommuner bevisst har subsidiert grensejusteringer for å unngå at private parter inngår avtaler som ikke offentligheten får kjennskap til. Med det foreslåtte systemet er faren stor for en oppblomstring av private grensejusteringer på grunn av høye kostnader. Dette vil i så fall undergrave formålsparagrafen i den nye loven og troverdigheten av matrikkelen, spesielt matrikkelkartet. Dette vil på sikt kunne skape problemer med uklare grenser og med påfølgende belastning på rettsapparatet.

Dagens ordning med like gebyrsatser for like tjenester mener Træland har mange fordeler. Oppmålingsforretninger er en infrastrukturvare som han for sin del mener skal prises likt uansett hvor i kommunen tjenesten utføres. Unntaket måtte være hvis tjenestemottakers handlinger fører til store merkostnader eller besparelser. Matrikuleringstjenester er samfunnstjenester på linje med en rekke andre offentlige tjenester. Træland mener kommunestyret selv bør ha mulighet til for eksempel å bruke gebyrregulativet for å beholde eller styrke bosettingen av utkantkommuner. Hvis kommunen ønsker å subsidiere grensejusteringer for å få et best mulig matrikkelkart i stedet for at partene som nevnt, inngår private avtaler som ikke matrikkelføres, bør kommunestyret selv kunne bestemme det. Det er neppe mer riktig og rettferdig at den første som måler opp en tomt i et område betaler mer enn den som kommer noen år senere når alle nabotomtene er matrikulert og oppmålingen langt på veg er betalt av disse.

Træland peker på at moderne utstyr og teknologi har ført til at den tekniske delen av tjenesteproduksjonen i dag er mindre tidkrevende enn tidligere. Dette har ført til at det er vesentlig billigere å produsere et målebrev i et nytt regulert boligfelt enn for eksempel en ekstra tomt i hagen. Prisen i kommunale gebyrregulativer er vanligvis den samme. For å få en mer riktig gjennomsnittspris i forhold til kostnadene, kan dette lett gjøres ved at det i regulativet tas inn flere arealgrenser som kombineres med kvantumsrabatt. Ved at oppmålingskostnadene betales som gebyr belastes de heller ikke med MVA.

Bedre administrativt samspill mellom stat og kommune

Mindretallet legger til grunn at det fortsatt vil ligge store kartdataoppgaver i kommunene gjennom betjening av matrikkelen og ajourføring av matrikkelkartet. Kartoppgaver vil også være relatert til plan- og bygningsloven i form av kommunale plan- og reguleringskart. Andre landmålerrelaterte oppgaver vil være plassering av tiltak i terrenget etter plan- og bygningsloven.

Disse oppgavene har betydning for hvilke krav som skal settes til kompetanse blant annet for at det skal lages korrekte kart som styringsredskap. Det har også betydning for samspillet mellom Statens kartverk mfl. og kommunene.

Kommunenes Sentralforbund har i sin IT-strategiplan sagt at det er viktig at kommunesektoren og staten fremstår som likeverdige parter. Dette vil i stor grad også gjelde innen fagområdet kart og geodata. Gjennom de såkalte «GEOVEKST-avtaler» har kommunene og Statens kartverk sammen med andre store etater som Telenor, Statens vegvesen, energiverk og landbruksmyndigheter samarbeidet økonomisk om å lage nye digitale kart. I GEO-

VEKST-forum diskuteres det nå hvordan det kan lages vedlikeholdsavtaler for digitale kartdata. I den sammenheng er det klart at kommunen får en svært viktig rolle å spille. De fleste av de endringer som skjer i kartet kan/vil bli fanget opp gjennom den kommunale byggesaksbehandlingen. Det er derfor viktig at kommunene i årene fremover beholder de fagfolkene som finnes for å få til en sikker og fortløpende ajourføring av det digitale kartet.

Mindretallet ser med bekymring på at det kommunale fagmiljøet kan bli utarmet gjennom nedleggelse av kommunale stillinger. Det vil også kunne få som konsekvens at kommunene får problemer med å etterleve den samhandlingen som GEOVEKST-samarbeidet krever.

Mindretallet håper derfor at ved å åpne for at kommunene kan erklære monopopol, kan grupper av kommuner vedta å slå seg sammen om å drive oppmålingsvirksomhet på mindre steder.

Træland vil for sin del ytterligere vise til det pågående revisjonsarbeidet på signalloven. I forslag til den nye signalloven presiseres og videreføres kommunens ansvar for etablering og vedlikehold av fastmerker, samt kommunens viktige oppgave med å gi opplysninger om disse. Også dette er oppgaver som krever høy teknisk kompetanse. Han ser for seg problemer hvis kommunene bygger ned den tekniske bemanningen som følge av den nye loven om eiendomsregistrering, samtidig som signalloven legger opp til det motsatte.

Interkommunalt samarbeid

Problemenes med å holde kvalifisert fagpersonell er, og vil trolig også i fremtiden bli, størst i mindre kommuner og såkalte utkantkommuner. Arbeidsmengden som krever slik spesialkompetanse er liten og moderne utstyr er kostbart. Mindretallet vil sterkt peke på de muligheter som ligger i å etablere interkommunale administrasjonsordninger. Da vil en oppnå store nok arbeidsvolum til å kunne ansette kvalifiserte fagfolk og investere i effektivt utstyr, samtidig som dette gir små kommuner en god mulighet til å etablere og vedlikeholde et digitalt kart.

Plassering av tiltak etter plan- og bygningsloven

Plassering av «tiltak» er hjemlet i plan- og bygningsloven. Etter SAK-forskriften § 18 kan kommunen selv kreve å forestå utstikking av tiltak. Mange kommuner, blant annet de aller fleste storkommuner, har valgt selv å forestå utstikkingen, en oppgave som da normalt er lagt til oppmålingsetaten/-avdelingen. Det er den samme valgmuligheten mindretallet ønsker kommunene skal gis når det gjelder organiseringen etter lov om eiendomsregistrering. For å beholde kvalifisert fagpersonell til å forestå utstikking av tiltak, vil det ofte være en betingelse at oppgavene er lagt til kommunen. Oppmålingsetater av en viss størrelse rundt det ganske land er vanligvis organisert i et kartverk og en avdeling som tar seg av oppgavene etter delingsloven. Som følge av ny teknologi er disse skillelinjer i ferd med å viskes ut. Hele etaten, samt andre større kartbrukere i og utenfor kommunen, jobber tettere sammen og for hverandre – jf. GEOVEKST-avtaler omtalt ovenfor. Når kommunen kan kreve å forestå utstikking av tiltak etter plan- og bygningsloven, er det etter mindretallets mening naturlig at det samme gjelder tjenesteoppgaver etter lov om eiendomsregistrering. Det er normalt best og billigst at en og samme fagperson utfører alt.

Fordelene ved dagens delingslov (særmerknad fra Træland)

Et hovedmål med den nye loven burde være å fremskaffe riktige og nødvendige opplysninger i matrikkelen om alle landets eiendommer, både nye og eksisterende. Sammen med ønsket om å redusere antall grensetvister, har dette vært et viktig mål i delingsloven. Selv om delingsloven fungerer godt i de fleste kommuner, er det fortsatt mange eiendommer og grenser som ikke er registrert i matrikkelen. Først når alt er registrert vil både det offentlige og det private samfunn kunne ta ut full nytteverdi av matrikkelen. Den foreslåtte organiseringen av matrikeloppgavene vil etter Trælands mening være dårligere enn etter dagens delingslov med tanke på å nå målet om en fullstendig matrikkel. Vi mangler en grundig analyse i NOU'en av totale fordeler og ulemper samfunnsmessig (offentlig og privat) med ny og eksisterende organisasjonsmodell. Etter Trælands mening er det ikke fremkommet gode nok argumenter som tilsier at prinsippet i delingsloven må forlates.

Træland mener dagens delingslov har fordeler og ulemper som må veies mot flertallsforslaget. Det er i den sammenheng interessant å registrere at lovendring i Sverige for mindre enn 3 år siden førte til at i Sverige ble det valgt en organisasjonsmodell hvor det offentlige forestår både oppmålingsforretningene og matrikuleringen. Kultur og geografi skulle tilsi at Sverige er mer sammenlignbart enn Danmark. Den svenske og danske organisasjonen er meget godt beskrevet i NOU'en, men Træland savner en drøfting/utredning av fordeler/ulemper med endring av organisasjonsmodell i Norge.

Konklusjon

Mindretallet viser til kommuneloven av 25. september 1992 som trådte i kraft 1. januar 1993. Denne gir i utgangspunktet kommunestyret all makt og myndighet og kommunestyret bestemmer selv i hvilken utstrekning myndighet skal delegeres. Det ble foretatt endringer i delingsloven og tilhørende forskrifter for å tilpasse den til kommuneloven. I skriv fra Miljøverndepartementet av 5. november 1996 om endring av forskrift til delingsloven gis som begrunnelse:

«Nevnte lovendring var dels bygget på oppfølging av den nye kommuneloven, spesielt prinsippet om større kommunal frihet med hensyn til intern organisering av tjenester etter delingsloven.»

Mindretallet minner om at etter flertallsforslaget §4 fratras kommunestyret myndigheten til selv å bestemme organiseringen. Mindretallet ønsker at kommunestyret fortsatt skal ha denne friheten til selv å velge hvordan arbeidet etter lov om eiendomsregistrering skal organiseres og hvem som skal utføre oppmålingsforretninger i kommunen. Politikerne må da på selvstendig grunnlag kunne foreta en samlet vurdering hvor alle hensyn vektlegges. Dersom politikerne kommer til at det oppmålings- og matrikuleringsstilbudet kommunen kan gi, samlet sett er best, mener mindretallet det er galt at selve loven hindrer et slikt valg. Vi ser det derfor som vår plikt å være med å legge forholdene til rette slik at kommunepolitikere fritt kan velge til beste for kommunens innbyggere.

Mindretallet knytter en reservasjon til tilleggsforlaget i §4 for så vidt dette blir funnet å være i strid med EØS-avtalen. Det synes imidlertid å være avklart at det ikke vil være i strid med EØS-avtalen at en kommune vedtar å beholde oppmålingsforretningen, det vil si tjenesteproduksjonen, som monopol. Mindretallet mener likevel at argumentasjonen og virkelighetsbeskrivelsen slik

den er kommet til uttrykk ovenfor, bør synliggjøres for høringsinstansene, og at dette da kan danne underlag for et forslag om at skillet mellom myndighet og tjeneste i lovforslaget bør oppheves. Slik lovtekstforslaget er utformet, er det ikke uten vesentlige omarbeidelser mulig å beslutte at en oppmålingsforretning skal være myndighetsutøvelse. Mindretallet forbeholder seg retten til på et senere stadium i lovutviklingsarbeidet etter nærmere vurdering å argumentere for at gjeldende delingslovs system kan opprettholdes.

14.10 Oppsummering

Utvalgets flertall foreslår at:

- Det innføres et klart skille mellom oppmålingsforretning og kommunens myndighetsoppgaver på det matrikulære området.
- Oppmålingsforretning gis et innhold som innebærer et den ikke inneholder elementer av myndighetsutøvelse.
- Det åpnes for at både kommunene, andre offentlig virksomheter og private kan utføre oppmålingsforretninger. Krav om å ha bevilling og autorisert landmåler skal gjelde både private og offentlige virksomheter som utfører oppmålingsforretninger. Et mindretall foreslår at kommunen selv, på visse vilkår, skal kunne bestemme at den alene, eller i samarbeid med andre kommuner, skal ha enerett på å utføre oppmålingsforretningene. Et annet mindretall går imot at det innføres en generell statsautorisasjon av landmålere, og foreslår istedenfor at det som vilkår for at foretak skal få bevilling, settes bestemte kvalifikasjonskrav for de som skal være faglige ledere i foretaket, etter modell av systemet for godkjennelse av foretak etter plan- og bygningsloven.
- Det opprettes en sentral nemnd som gir bevilling og autorisasjon til landmålere.
- Kommunene tillegges ansvaret for å føre matrikkelen.
- Som sentral matrikkelmyndighet får Statens kartverk det sentrale driftsansvaret for matrikkelen og ansvar for å føre tilsyn med landmålere, og med matrikkelføring.
- Statens kartverk skal følge opp at offentlige databaser bruker de betegnelser for eiendom, bygning, leiligheter og adresser som er angitt i matrikkelen.

Kapittel 15

Oppmålingsforretning

15.1 Innledning

Utvalget har som nevnt utformet lovforslaget med henblikk på å skape et klart skille mellom myndighet og tjeneste. Begrepet «oppmålingsforretning» erstatter begrepet «kartforretning», men en oppmålingsforretning inneholder flere oppgaver. Oppmålingsforretning starter med at det inngås avtale om oppdrag med påfølgende saksforberedelse. Forretningen avsluttes med fremsettelse av krav om matrikkelføring.

I dette kapitlet drøftes bestemmelsene i lovens kapittel 3 om oppmålingsforretning og om innholdet i krav om matrikkelføring.

For å oppnå best mulig lov- og systemsamordning har utvalget sett det som viktig å tilpasse lovforslaget til ny revidert plan- og bygningslov. I likhet med plan- og bygningslovens bestemmelser om saksbehandling, dokumentasjon og kontroll i byggesaker, foreslås det å stille kompetansekrav til landmåler gjennom krav om autorisasjon jf. kapittel 16. Landmåler skal utføre egenkontroll og i kraft av sin spesielle kompetanse innestå for kvaliteten i utførelsen. Utvalget har lagt stor vekt på å utforme klare regler for kravet til dokumentasjon for utførelse og til sluttresultatet av oppmålingsforretninger, slik at kommunene kan føre matrikkelen uten inngående kontroll, og slik at en sikrer god kvalitet på opplysninger i matrikkelen.

15.2 Gjeldende rett

Bestemmelsen i delingsloven §1–2 om myndighet til å holde kart- og delingsforretning ble endret ved lov av 4. august 1995 nr. 55, som følge av tilpasning til den nye kommuneloven av 25. september 1992 nr. 107. Det tidligere kravet om å etablere en «*oppmålingsmyndighet*» som særskilt organ i hver kommune ble tatt ut av loven, og ansvaret for gjennomføringen av de oppgaver som skal utføres i henhold til delingsloven ble isteden lagt til kommunen som sådan. Som tidligere skal delingsforretning på eiendommer som ligger under offentlig jordskifte behandles av jordskifteretten etter reglene i lov om jordskifte av 21. desember 1979 nr. 77, med mindre jordskifteretten bestemmer noe annet.

Bestemmelsen om at det er kommunen der eiendommen ligger som har ansvaret for at oppgavene utføres i henhold til loven, må sees i sammenheng med at kommunen, etter avtale, kan overlate til andre å utføre kart- og delingsforretninger på sine vegne som bestyrer. Hvis kommunen har benyttet eksterne bestyrere, endres likevel ikke kommunens ansvar for forretningen og registerføringen.

Dersom kommunen avtaler felles myndighetsutøvelse med en eller flere kommuner, eller overlater myndigheten vedrørende kart og oppmåling til annen offentlig myndighet, er det ikke lenger nødvendig med fylkesmannens samtykke. Slike vedtak kan treffes av kommunestyret selv.

Utvalget har drøftet de rettslige rammene for «bestyrerfunksjonen» under avholdelse av kartforretninger i henhold til gjeldende delingslov. Et viktig spørsmål i den forbindelse har vært om bestyrers funksjon faktisk og juridisk

sett må betraktes som myndighetsutøvelse, eller om bestyrers funksjon må betraktes som *regelstyrt tjenesteproduksjon* innen rammene av delingstillatelsen. Utvalget konkluderer med at kartforretninger etter gjeldende lov med kommunal bestyrer er å betrakte som myndighetsutøvelse. Bestyrer har myndighet til å bestemme hvordan kartforretningen skal gjennomføres, i hvilket omfang grenser skal merkes og måles, og å benytte midlertidig forretning. I praksis fastsetter bestyreren grensene i detalj i marka der hvor delingstillatelsen gir rom for skjønn og tilpassing under selve kartforretningen. Det er imidlertid noe ulike oppfatninger i utvalget om i hvilken grad bestyreren kan utøve myndighet med henblikk på å gjøre avvik fra delingstillatelsen der denne er klar, og dernest om dette binder plan- og bygningsmyndigheten i etterhånd. Med hjemmel i delingsloven §3-2 kan bestyreren samtykke i «mindre avvik». I dette ligger det et lovbundet skjønn som skal gjøres under selve forretningen. Det er enighet i utvalget om at bestyreren i dette tilfellet utøver myndighet på kommunens vegne, i den forstand at plan- og bygningsmyndigheten blir bundet, med forbehold om at det faktisk bare er gjennomført «mindre avvik». Etter omstendighetene kan dette føre til at kommunen må følge opp med en mindre vesentlig reguleringsendring (justering av reguleringsgrense) eller dispensasjon.

Delingsloven med tilhørende forskrifter kan sies å være en «prosesslov» som beskriver hvordan kart- og delingsforretninger skal gjennomføres. Søknadsprosedyrene for deling reguleres i plan- og bygningsloven.

Hovedreglen i gjeldende rett er at det i en delingsforretning alltid inngår en kartforretning, jf. delingsloven §§3-1 og 2-1. Selv om hovedregelen er klar, så er gjeldende lov vanskelig tilgjengelig for den som skal orientere seg om plikter, formkrav og prosedyrer for avholdelse av kartforretning. Nærmere detaljregulering av måleplikten, herunder unntak og krav til stedfesting av grenser følger i dag av forskrift og norm for kart og kommunale oppmålingsarbeider.

Etter delingsloven er det *plikt* til å holde kartforretning i følgende tilfeller;

- ordinær deling, jf. delingsloven §3-1 første ledd
- bortfeste av del av grunneiendom for mer enn 10 år, jf. delingsloven §2-1 andre ledd
- ved midlertidig forretning, jf. delingsloven §2-6
- grensejustering, jf. delingsloven §2-3

Kartforretning *kan* avholdes når det rekvireres:

- klarlegging av grense, jf. delingsloven §2-2

Rett og plikt til å holde kartforretning fremgår på ulike steder i loven. Når det gjelder festegrunn, fremgår kartforretningsplikten og unntakene fra denne i forskrift. I praksis har det vært problematisk å tolke rekkevidden av plikten til å avholde kartforretning for festegrunn.

Rekkevidden av varslingsplikten i gjeldende lov strekker seg til «alle som har grunnbokshjemmel til eller godtgjør å eie tilstøtende grunn». I praksis har det vist seg at denne personkretsen har vært utilstrekkelig. Det er blant annet reist spørsmål om ikke for eksempel den som har iverksatt odelsløsningssøksmål og den som har kjøpt en eiendom på tvangsauksjon, men ennå ikke fått grunnbokshjemmel, har krav på varsel.

Når det gjelder omfanget av måleplikten, har det i praksis oppstått tvil. Adgangen til å unnlate å merke har blitt praktisert forskjellig, og det samme gjelder innmåling av grensepunkter i et fast koordinatsystem.

Plikten til å rydde opp i rettighetsforhold i forbindelse med forretningen har vært begrenset. Grunnen til dette er at det ved iverksettelsen av delingsloven ikke ble stilt utdannings- og kompetansekrav for kommunale bestyrere, som gjør det forsvarlig å forplikte bestyrer til å klarlegge rettighetsforhold med tilhørende utarbeidelse av dokumenter for tinglysing. Etter forskriften til delingsloven, pkt. 11.7, har imidlertid bestyreren i dag et ansvar for å «klarlegge om noen rettigheter vil kunne lide vesentlig skade ved justeringen». Ut fra ordlyden må dette oppfattes slik at bestyreren *ved grensejustering* aktivt skal påse om noen rettighetsforhold kan bli begrenset eller tilsidesatt. Grunnen til at pliktregelen bare refererer seg til justering, er at det i denne forbindelse ikke skal utferdiges noe skjøte, som ellers er en særskilt oppfordring for ivaretagelse av rettighetsforhold. I praksis er bestemmelsen kun oppfattet som en aktsomhetsplikt. For øvrig har det vist seg at dagens bestyrere av kartforretninger i liten grad har gått aktivt inn på slike forhold. Rettskildemessig er det ikke grunnlag for å tolke en slik forskriftsbestemmelse utvidende så lenge lovforankringen ikke er fastere.

15.3 Det rettslige grunnlaget for eiendomsgrenser

Eiendomsgrenser og rettigheter til fast eiendom fastlegger en fordeling av retten til utnytting av fast eiendom mellom borgerne. Eiendomsgrenser og rettigheter til fast eiendom hviler oftest på privatrettslige grunnlag som avtale, arv, hevd eller alders tids bruk. Eiendomsgrenser og rettigheter til fast eiendom kan også oppstå på grunnlag av en offentligrettslig akt ved jordskifte eller ekspropriasjon.

En delingsforretning der grensene for nye grunneiendommer eller feste grunn blir kartfestet, merket og oppmålt, innebærer en stadfestelse og registrering av den grensen som rekvirenten har ønsket å få fastsatt, men er ikke det rettslige grunnlaget for den nye grensen. Grensene vil være fastlagt i det rettslige grunnlaget for etableringen av eiendommen. Dersom det ved delingsforretning eller ved kartforretning er fastsatt en annen grense, er det den grensen som følger av rettsgrunnlaget som gjelder mellom partene.

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 bygningslovgivning, jord- og skoglovgivning, mv. Det kreves således samtykke fra offentlige myndighetsorganer til deling av fast eiendom slik at det oppstår ny eiendom, til overføring av areal mellom eksisterende eiendommer som ikke faller inn under reglene om grensejustering, og oftest til å stifte begrensede rettigheter til eksisterende fast eiendom. Innenfor de rammene som denne lovgivningen stiller opp, er det imidlertid opp til de private partene å fastlegge rettsforholdene til eiendom som er underlagt privatrettslig eiendomsrett. Dersom en søknad om deling blir avslått, eller blir innvilget på vilkår av at det blir fastsatt andre grenser enn det partene har søkt om, vil det være forbudt å opprette en eiendom med de grensene som de private partene har ønsket. De må da enten opprette en eiendom med grenser som er i samsvar med delingstillatelsen, eller la være å fradele. Dersom partene velger å foreta en fradeling innenfor rammene av delingstillatelsen, vil det selvsagt være denne endrede avtale som danner grunnlaget for den nye grensen. Skulle de få gjennomført en delingsforretning der det blir fastsatt en grense

som omfatter mer enn delingstillatelsen gir adgang til, vil det være etablert en ulovlig grense, som plan- og bygningsmyndigheten kan kreve rettet.

Ved delingsforretningen skjer det en kontroll med at de nye grensene som blir fastsatt er i samsvar med offentlige delingstillatelser. Kommunen har ikke etter delingsloven hjemmel til å pålegge partene andre grenser enn de selv ønsker, dersom disse ligger innenfor rammene av delingstillatelsen etter plan- og bygningsloven, jordloven m.m., bortsett fra at bestyreren skal ta sikte på å få til en grense som er «hensiktsmessig», jf. delingsloven §3-2.

I lovforslaget legges det opp til at forholdet mellom matrikkelloven og private disposisjoner som fastsetter eiendomsgrenser og rettigheter til fast eiendom, på den ene side, og den offentligrettslige reguleringslovgivningen på den andre side, skal være som i dag. Lovforslaget tar sikte på at det etableres en prosedyre som fører til en mest mulig korrekt registrering av de eksisterende rettsforhold, grenser m.m., og av de nye rettsforhold og grenser som oppstår som følge av deling av eiendommer. Ved etablering av nye matrikkelenheter gir lovforslaget regler om kontroll av at de nødvendige tillatelser foreligger, og av at opprettingen av matrikkelenheten er i samsvar med tillatelsene. Det er likevel ikke oppmålingsforretningen som er det rettslige grunnlaget for de nye grensene som opprettes. Reglene om hvilke rettslige kjensgjerninger som gir grunnlag for bindende eiendomsgrenser blir ikke påvirket av lovforslaget.

Etter lovforslaget skal grenseopplysninger registreres på grunnlag av en oppmålingsforretning utført av landmåler. Dersom det er avvik mellom den grensen partene har avtalt og den grensen som er oppmålt og registrert, vil det likevel være den avtalte grensen som gjelder, dersom denne er innenfor rammen av delingstillatelsen. I et slikt tilfelle må den «korrekte» grensa merkes og måles i ny oppmålingsforretning. Har landmåler gjort en feil slik at grensene er oppmålt i strid med offentlige tillatelser, vil kommunen som registermyndighet kunne avvise å registrere oppmålingsforretningen.

Utvalget har tatt sikte på at lovforslaget skal innebære en klargjøring av forholdet mellom den offentligrettslige reguleringslovgivningen og delingsreglene. Den offentligrettslige reguleringen av eiendomsdeling skjer gjennom bestemmelser som fører til at det må innhentes tillatelse til deling. Ved oppmålingsforretning i forbindelse med delingsforretning eller arealoverføring skal landmåler påse at det blir fastsatt grenser som er innenfor rammene av delingstillatelsen, og som er i samsvar med partenes ønske. Dersom partene går videre med delingen etter at det er stilt vilkår som innebærer endring av den opprinnelige avtalen, vil en i de fleste tilfeller kunne tolke dette slik at de aksepterer delingstillatelsen og de grensene som er fastsatt der.

Ved oppmålingsforretning over eksisterende grenser som var etablert før det var innført krav om offentlig tillatelse til fradeling eller flytting av grense, vil oppmålingsforretningen ha som siktemål å fastlegge mest mulig nøyaktig det gjeldende rettsforholdet mellom partene, som grunnlag for registrering. Dersom det likevel oppstår feil, vil ikke de registrerte opplysningene føre til noen endring av det eksisterende rettsforholdet, uten at partene må anses for å ha akseptert den oppmålte grensen som gjeldende uten hensyn til om grensen er riktig. En innfører således ikke noen «rettslig troverdighet» for registret, hverken for nye grenser eller for eksisterende grenser som måles opp.

15.4 Oppmålingsforretning etter lovforslaget

Oppmålingsforretning etter det nye lovforslaget erstatter «kartforretning» etter delingsloven. Imidlertid inneholder en oppmålingsforretning flere nye oppgaver. 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. 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). Med andre ord er de elementer av myndighetsutøvelse som ligger i gjeldende lovs bestyrerfunksjon i sin helhet flyttet over til kommunen.

Det legges opp til et system som skal sikre høy kvalitet på utførelsen av forretningene. Hovedelementene i systemet for kvalitetssikring er:

- Å stille *kompetansekrav* til landmålere, herunder krav om autorisasjon.
- Å stille krav til den *dokumentasjon* som landmåler skal forelegge kommunen i krav om matrikkelføring, slik at kommunen kan føre inn opplysninger fra landmåler i matrikkelen uten å dobbeltkontrollere måledata etc.

15.4.1 Fra regelstyrt arbeidsoperasjon til krav om dokumentasjon

Lovforslagets kapittel 3 om «Oppmålingsforretning og krav om matrikkelføring» gir føringer for den praktiske gjennomføringen av forretningen. Det er gjort indirekte ved å beskrive hvilken dokumentasjon som skal inngå i kravet om matrikkelføring, til forskjell fra delingsloven som i detalj beskrev hvordan bestyrer skulle forholde seg under avholdelse av kartforretninger. Forskjellen må forstås på bakgrunn av det nye systemets skille mellom kommunens rolle som myndighetsorgan, og landmålere tjenesteytende funksjon. Landmåler skal informere partene om dokumentasjonskravene, og på dette grunnlag tillempe de videre praktiske og tekniske sider ved forretningen, i betydelig grad fritt i samråd med partene.

Delingstillatelsen representerer det formelle og juridiske grensesnittet i forkant av landmålere arbeidsoperasjon. Krav om matrikkelføring er grensesnittet mot den avsluttende myndighetsfasen som er kommunens føring av matrikkelen. En myndighetsfase både i forkant og i etterkant av landmålere arbeidsoperasjon gjør at utvalget ser det som forsvarlig og hensiktsmessig å definere den mellomliggende fasen som en ordinær konsulenttjeneste, jf. drøftelsen i kapittel 14.

Utvalget har sett et behov for å gi landmålere arbeidsoperasjon et navn. Utvalget foreslår «oppmålingsforretning» selv om «forretning» bryter noe med forståelsen av arbeidsoperasjonen som en konsulenttjeneste. Utvalget mener begrepet er forklarende og praktisk, og på en hensiktsmessig måte understreker de formelle sidene ved arbeidet.

15.4.2 Dokumentasjonskravet

Utvalget foreslår at det skriftlige materiale landmåler legger fram for kommunen til matrikkelføring omtales som «krav om matrikkelføring». Innholdet i dette er i detalj regulert i §10, og bestemmelsene her styrer også i betydelig

grad landmålerens arbeid. Kravet skal være undertegnet av autorisert landmåler. Av bokstav a i §10 går det fram at landmåler ikke kan framsette krav om matrikkelføring uten å ha fullmakt fra part eller parter som angitt i §9. Utvalget mener at det er tilstrekkelig at landmåler erklærer at han har slik fullmakt, og at det ikke er nødvendig at skriftlig fullmakt er vedlagt.

§ 10 er utformet med sikte på at bestemmelsene skal gi en klar anvisning for de erklæringer og dokumenter som skal inngå. Det vil likevel være nødvendig å gi nærmere forskrifter for innholdet i, og utforming av krav om matrikkelføring. Etter utvalgets syn ligger det til rette for at det lages egne dataprogrammer for produksjon av dokumentensomslag og de enkelte vedlegg, slik at matrikkelføringen blir enklest mulig.

Utvalget viser spesielt til bestemmelsen om protokoll i bokstav e. Det er viktig at landmåler gir en dekkende beskrivelse av hvordan forretningen er gjennomført, hvilke parter som møtte, hvem som påviste de enkelte grenser, hvilke dokumenter som ble fremlagt, hva partene ble enige om osv. En kjenner til at protokoll for kartforretninger etter delingsloven i mange tilfeller har vært svært tynn.

De enkelte bokstaver i § 10 er nærmere omtalt nedenfor eller i andre relevante kapitler.

15.4.3 Hvem som er parter i oppmålingsforretning

Når oppmålingsforretning utformes som tjeneste, er det ikke nødvendig å gi regler om hvem som kan rekvirere oppmålingsforretning. I prinsippet kan hvem som helst bestille et slikt oppdrag hos landmåler. Det må imidlertid gis regler om hvem som kan kreve at resultatet av en oppmålingsforretning føres inn i matrikkelen. Det må legges til grunn at landmåler ikke vil ta oppdrag uten at rekvirenten har en reell grunn for å få utført forretningen. Hvem som kan kreve matrikkelføring, som resultat av at det er avholdt oppmålingsforretning, er samlet i lovforslagets §9. Denne bestemmelsen avløser oppregningen i delingsloven §3–1, fjerde ledd om rett til å kreve deling og §2–1, tredje ledd, om rett til å kreve kartforretning. Henvisningen til §9 er foreslått innarbeidet i plan- og bygningsloven § 94 nr. 1. En nærmere forklaring av adgangen til å kreve matrikkelføring er omtalt i kommentarene til § 9.

For øvrig har utvalget sett på muligheter for å sikre at kommunene i større utstrekning enn i dag kan kreve at det blir gjennomført oppmålingsforretning som ledd i plan- og byggesaksbehandling, når tiltaket forutsetter at eiendomsforholdene er klare, jf. plan- og bygningsloven § 70, og utvalgets forslag til endring av plan- og bygningsloven §95 nr. 3. (se omtalen i kapittel 31).

Landmåleren har ansvaret for innkalling av parter til forretningen, jf. lovforslagets § 38. Personkretsen avgrenses av betydningen av begrepet «parter» som er ment å være sammenfallende med partsbegrepet i forvaltningsloven § 2 bokstav e. Altså skal de som saken «direkte gjelder» innkalles. Dette kan etter omstendighetene omfatte flere enn de som skal innkalles etter gjeldende lovs § 1–3; «den som har krevet forretningen og alle som har grunnbokshjemmel til eller godtgjør å eie tilstøtende grunn». Eiere av eiendom med grenser som blir berørt av forretningen skal alltid varsles til forretning. Det samme gjelder for fester. Dersom grensene er helt klare, merket, nøyaktig stedfestet (koordinatmålt), og ikke skal endres gjennom forretningen, kan det orienteres om dette i innkallingen, slik at slike parter ikke behøver å møte til forretningen i marka. Landmåler må vurdere om andre som har rettigheter (vegrett og lignende) blir berørt av saken må varsles. Den som eventuelt har kjøpekon-

trakt på arealet skal normalt ikke varsles uten at vedkommende oppdragsgiver har bedt om det. Panthavere skal ikke varsles til oppmålingsforretning, men panteforholdene kan være til hinder for at forretning gjennomføres uten å innhente pantefrafall eller samtykke fra panthaver(e).

Kretsen av parter kan endre seg underveis i forretningen. Det kan tenkes at det innkalles en eller flere naboer under oppstart av forretningen, men som likevel viser seg ikke å være berørt. Utvalget foreslår i §24 at matrikkelbrev skal sendes til eiere og festere av matrikkelenheter der grensene er blitt innmålt og merket på nytt.

I praksis har det oppstått tvil om forståelsen av hvem som er eier. Hvem som har grunnbokshjemmel fremgår av grunnboka. Men det kan nevnes to eksempeler hvor det har oppstått tvil:

Odelsløsning

En eiendom hvor det hefter odel blir solgt ut avfa milien (kretsen av odelsberettigede). Kjøper har inngått kjøpekontrakt og fått konsesjon, men ikke grunnbokshjemmel. En odelsberettiget har tinglyst en erklæring om at han har gått til odelsløsningssøksmål. På dette tidspunkt skal det avholdes oppmålingsforretning på naboeiendommen. Den som her faktisk har grunnbokshjemmel (selgeren), og etter loven er den som har krav på varsel, er den som må antas å ha liten eller ingen interesse av å være tilstede på oppmålingsforretningen. De to andre som gjør noe aktivt for å erverve eiendommen må åpenbart antas å ha interesse av å være tilstede. Gode grunner taler for at alle tre bør varsles, og at det er i samsvar med god landmålerskikk å varsle de som har en berettiget interesse av å være tilstede, så fremt disse er kjent.

Tvangsauksjon

Den som erverver en eiendom på tvangsauksjon (eller fra konkursbo) har naturligvis interesse av eiendommens geografiske utstrekning. Men i praksis går det en tid før han får grunnbokshjemmel. Først skal han gi bud og få dette stadfestet. Dernest må han få utstedt tvangsauksjonsskjøte som han må tinglyse. Berettiget interesse om å motta varsel om oppmåling på naboeiendommen antas han ikke å ha før tidligst på det tidspunkt han får stadfestet sitt auksjonsbud.

Skjæringspunktet for når konkurrerende erververe til fast eiendom skal være berettiget til å motta varsel til oppmålingsforretning, må være når tinglysskontoret har mottatt dokument vedrørende odelsløsning, tvangsauksjon eller konkurs til tinglysing. Dette er forhold som skal anmerkes på vedkommende eiendoms grunnboksblad, og som landmåleren rutinemessig bør innhente utskrift av før oppstart av forretningen.

15.4.4 Plikt til å avholde oppmålingsforretning

Hovedregelen om at enhver deling av eiendom utløser plikt til å gjennomføre oppmålingsforretning videreføres i §7. Hovedregelen må sees i sammenheng med retten og plikten til å få opprettet en ny matrikkelenhet i matrikkelen. I denne revisjonen tas det sikte på å gi en klar og lett praktiserbar avgrensning av hvilke forhold som utløser plikt til å gjennomføre oppmålingsforretning, og når det er frivillig.

§7 slår innledningsvis fast at en oppmålingsforretning går ut på å klarlegge og beskrive grenser og rettigheter, og for øvrig frambringe opplysninger og den dokumentasjon som er nødvendig for å kunne kreve matrikkelføring.

Vilkåret i §7 annet ledd, bokstav a, fastsetter hovedregelen om det skal være holdt oppmålingsforretning før ny matrikkelenhet kan føres inn i matrikkelen. I kommentaren til bestemmelsen er rekkevidden av denne hovedregelen nærmere forklart.

Vilkåret i §7 annet ledd, bokstav b, er en samordningsbestemmelse i forhold til endringsforslaget i eierseksjonsloven som er nærmere drøftet i kapittel 32. Utvalget foreslår å forsterke kravene til måling og merking av ubebyggt uteareal til eierseksjoner. I lov om eierseksjoner er det krav om å holde kartforretning bare dersom utearealet ikke kan defineres som utmål fra bygningen. Utvalget mener at det er like viktig å få kartlagt grenser for eksklusivt uteareal til eierseksjoner som vanlige eiendomsgrenser, og at det må gjelde de samme krav til målenøyaktighet. Utvalget mener at vanlige byggetegninger og situasjonsplan, som skal ligge ved seksjoneringsbegjæringen, vanligvis ikke tilfredsstiller nøyaktighetskravene for å legge grensene for uteareal inn på matrikkelkartet. Det er derfor nødvendig å avholde oppmålingsforretning når det legges eksklusivt uteareal til eierseksjoner.

I praksis vil en oppmålingsforretning i disse sakene kunne holdes som «kontor»-forretning når bygningen på situasjonsplanen er stedfestet med samme nøyaktighet som gjelder for matrikkelkartet, og grensene for utearealet kan bestemmes entydig ved utmål fra bygningen. Hvis derimot utmål fra bygningsdel ikke identifiserer grensene nøyaktig, må det måles og merkes i marka på vanlig måte.

Oppmålingsforretning for ubebyggt uteareal til eierseksjoner kommer i en noe annen stilling enn andre forretninger. Selv om kravet til dokumentasjon i prinsippet er den samme, må oppmålingsforretningen først forelegges for den etat i kommunen som fatter vedtak om seksjonering, jf. eierseksjonsloven §§ 7–9. Først når dette vedtaket er fattet, kan dokumentasjonen ekspederes videre til matrikkelfører for oppretting av seksjonen(e) i matrikkelen og derest grunnboka. Dette er nærmere omtalt i kapittel 32.

Vilkåret §7 annet ledd, bokstav c, presiserer at det kreves oppmålingsforretning før opplysninger om grensejustering og arealoverføring kan føres inn i matrikkelen. Enhver grunnavståelse, frivillig eller ved ekspropriasjon, som fører til at grenser endres vil således utløse krav om oppmålingsforretning.

Når «klargjøring av eksisterende grense» nevnes her, så er det for å markere at det som hovedregelen skal holdes oppmålingsforretning før nye opplysninger om eksisterende grenser kan føres inn i matrikkelen. Det er imidlertid et unntak i §40 fra denne hovedregelen, hvor partene selv på visse vilkår kan få anmerket avtale som beskriver beliggenheten av eksisterende grense.

15.4.5 Grensemerking og måling

Lovforslagets §8 avløser delingsloven §2–4. §8 fastsetter som hovedregel at *alle* grensestreknings skal være merket og nøyaktig målt opp før matrikulering av ny enhet kan skje, dvs. både nye og gamle grenser. Grenser som tidligere er merket og nøyaktig målt skal selvsagt ikke merkes og måles på nytt. Med nøyaktig målt siktes det til at grensene må være stedfestet i koordinater i kartforretning etter delingsloven, i tilsvarende forretning etter eldre lovgivning, eller nyere jordskiftesak. Utvalget tilrår at grenser skal merkes og måles

i et nasjonalt system. Som hovedregel vil dette være landsnettet i henhold til *EUREF89*. Imidlertid bør det også kunne anvendes et annet grunnlagsnett som kan omregnes til et nasjonalt system ved innleggelse på matrikkelkartet.

I §8 annet ledd, er det gjort visse unntak fra måle- og merkeplikten for eksisterende grenser, *når dette ikke er til ulempe for utnyttelse av eiendommen*. Dette kravet retter seg mot både naboeiendom, avgivereiendom og den nye opprettede eiendommen. Utvalget har inngående drøftet i hvilke tilfeller en bør tillate at ikke alle eksisterende grenser merkes og måles, og kommet til at i tillegg til kravet om at det ikke skal være til ulempe for utnyttelsen av eiendommen å unnlate merking og måling, må minst ett av tre tilleggsvilkår være oppfylt. Disse vilkårene er inntatt i §8, annet ledd, bokstavene a, b og c.

Etter bokstav a kan en unnlate å merke å måle eksisterende grenser når den nye enheten er så stor at det er urimelig å kreve merking og måling av de eksisterende grensene. Det er ikke foreslått noen bestemt arealgrense, men utvalget mener at for tomter mindre enn 5 dekar bør normalt alle grenser merkes og måles. Unntaksregelen i bokstav a sikter således i første rekke på landbrukseiendommer og andre store eiendommer.

Unntaksbestemmelsen i bokstav b regulerer tilfellet der en eller flere grensestreknings er uklare, og det ikke er godtgjort at det er hensiktsmessig å avklare dem. Utvalget mener at det ikke er tilstrekkelig grunn til å tvinge partene til å avklare en tvist dersom de ikke selv ønsker det, og lovforslaget har heller ingen mekanismer for tvisteløsninger. Utvalget har heller ikke funnet det riktig eller hensiktsmessig å gi noen regler som tvinger partene til å kreve grensegangssak for jordskifteretten eller de ordinære domstolene. I mange tilfeller er det et alternativ å måle opp partenes påstander.

Vilkåret i §8 annet ledd, bokstav c, refererer seg til opprettelse av hel teig som selvstendig matrikkelenhet. Bokstav c viderefører gjeldende bestemmelse i kapittel 27 i forskriftene til delingsloven. Når hel teig opprettes som selvstendig matrikkelenhet etableres det ingen nye grenser, og utvalget mener at dette langt på veg kommer i samme stilling som omsetning av hel matrikkelenhet, der det heller ikke er krav om oppmålingsforretning.

Muligheten for å få opprettet en eiendom uten at oppmålingsforretningen er fullført, gjeldende lovs «midlertidig forretning», videreføres. Dette foreslås omtalt som «ikke fullført oppmålingsforretning». Utvalget er samlet i sitt syn på at selve begrepet «midlertidig» må avløses. Begrepet kan misoppfattes fordi eiendommen med sine grenser i prinsippet blir opprettet når den er innført i matrikkelen. Det er bare selve målingen og merkingen som skal utstå. Det er vurdert å lovfeste en tidsfrist for fullføring, men utvalget har kommet til at det ikke er hensiktsmessig. I kommentarene er det vist til at det kan være praktisk å opparbeide tomteområdet før grensene fastsettes helt nøyaktig, og før grensemerker settes ned. Fra det tidspunkt anleggsarbeidene starter i et utbyggingsfelt, til feltet er ferdig opparbeidet kan det gjerne gå 3–4 år. Utvalget foreslår derfor en søknadsordning i §8 tredje ledd, der landmåler kan fremsette en begrunnet søknad til kommunen om å utsette endelig merking og innmåling. Landmåler må i samråd med kommunen bli enige om en realistisk frist, som fastsettes i kommunes vedtak.

Utvalget legger til grunn at ordningen med ikke fullført oppmålingsforretning skal brukes i mindre omfang enn midlertidig forretning. Det skal foreligge «særlige grunner». Med dette siktes det primært til saker der det er hensiktsmessig å utsette merking og måling til området er opparbeidet. Ordningen skal bare i helt spesielle tilfeller tillates benyttet med begrunnelse i at landmåleren ikke har tid til å fullføre forretningen, for å samle opp flere forret-

ninger, eller med begrunnelse i værforhold. Det er viktig å unngå at nye eiendommer opprettes gjennom rene kontorforretninger.

15.4.6 Klarlegging av rettighetsforhold

Utover de vanlig oppgaver som går ut på å klarlegge, justere, merke og måle grenser foreslår utvalget at landmåleren heretter skal klarlegge og beskrive rettighetsforhold. Det bør være et mål at grunnboka samsvarer med de faktiske forhold. Plikten til å klarlegge rettighetsforhold må sees i sammenheng med de kvalifikasjonskrav som stilles til landmåler innenfor tingsrett, herunder om aktuelle formkrav for tinglysning.

Utvalget har drøftet hvor langt plikten for landmåler til å klarlegge rettighetsforhold bør gå. Her er det viktig å skille mellom rettigheter som kommunen har krevd tinglyst som vilkår for å opprette en eiendom, og rettigheter som er et privat forhold mellom partene. Den materielle pliktregelen framgår av §7, første ledd, første punktum. De konkrete krav til å undersøke, klarlegge og legge til rette for tinglysning går fram av § 10, bokstav f, g, h og i. Kravene er av forskjellig karakter og rekkevidde.

§ 10 bokstav f gjelder vilkår som kommunen har satt med hjemmel i plan- og bygningsloven §93 bokstav h, Det gjelder typisk krav om tinglysning av vegrett og rett til å anlegge vann- og kloakkledning over nabogrunn. Utvalget foreslår at dokumenter som må tinglyses i denne forbindelse skal ligge ved kravet om matrikkelføring, og at kravet skal avvises for matrikkelføring dersom dokumentene mangler.

§ 10 bokstav i, omhandler de avtaler som er nødvendig for å få realisert en anleggseiendom. Her vil det typisk være nødvendig å tinglyse en avtale som regulerer forholdet til den eiendommen som disponerer grunnen over eller under anleggseiendommen. Også slikt dokument må ligge ved kravet om matrikkelføring.

Bestemmelsen i §10 bokstav h er av en annen karakter. Dette gjelder privatrettslige forhold mellom de berørte parter, og hvor tinglysning ikke er et vilkår for å matrikulere eiendommen, eller for å opprette eget grunnboksblad, men hvor det ønskelig å etablere klare forhold i forbindelse med at det opprettes en ny eiendom, eller foretas endring av grenser. I medhold av §10 bokstav h, skal landmåleren aktivt søke å bringe klarhet i hvilke rettigheter som skal gjelde, og som bør tinglyses på de respektive eiendommer. Hvis partene av forskjellige grunner ikke ønsker å klarlegge slike rettighetsforhold eller tinglyse tilhørende dokumenter, så innebærer ikke dette en formell sperre for matrikkelføring. Imidlertid skal landmåler i særskilt erklæring i medhold av § 10 bokstav g, innestå for at han har undersøkt rettighetsforholdene.

Landmåleren skal i medhold av §10 bokstav g rutinemessig skaffe til veie en utskrift av grunnboka for berørte matrikkelenheter. Med dette menes en *grunnboksutskrift* som er en utskrift av grunnboksbladets hjemmelsside og heftelsesside. En panteattest derimot antas ikke å gi ett fullstendig bilde av hvilke aktuelle rettighetsforhold som skal ivaretas, da denne normalt kun inneholder opplysninger om pengemessige heftelser.

Imidlertid er det i realiteten ikke tilstrekkelig å innhente en utskrift fra grunnboka bare for avgivereiendommen, da dette ikke forteller noe om hvilke rettigheter avgivereiendommen har på andre eiendommer. Om landmåleren i tillegg innhenter grunnboksutskrift fra for eksempel alle naboeiendommer, er han fortsatt ikke hundre prosent sikker på å ha fullstendig oversikt. Det kan tenkes at avgivereiendommen for eksempel har rett til beite, jakt, fiske eller

båtfeste på eiendommer som den ikke har felles grense med, eller for den saks skyld ligger i en annen kommune.

I rapporten «Krav til fremtidig tinglysning» som ble overlevert Justisdepartementets ledelse 20. april 1998, kap 6.7 om grunnboka som rettighetsregister, konkluderes som følger:

«Det bør gis mulighet for uthenting av opplysninger med sikte på å finne frem til hvilke rettigheter en eiendom har i andre eiendommer. Herskende eiendommer/rettighetshavere bør registreres i søkbare felt, identifisert ved gårds- og bruksnummer, eventuelt fødsels/foretaksnummer.»

I påvente av at slike løsninger for grunnboka er realisert, må landmåleren utvise et aktsomt skjønn, og være påpasselig med å spørre de aktuelle partene om hvilke rettighetsforhold som gjelder. Han må oppfordre partene til å legge fram aktuelle dokumenter. Han skal aktivt stille spørsmål under selve markarbeidet hvor partene er tilstede. Rettighetsforhold som er fysisk konstaterbare i marka bør klarlegges. Går det for eksempel veg over eiendommen, eller det ligger en brønn på den parsellen som skal opprettes som egen eiendom, er det naturlig å spørre partene om det knytter seg noen varige rettigheter til disse. Ligger parsellen nær eller ved sjøen er det naturlig å spørre hvordan det stiller seg med fiskerett, adkomst til sjø og båtfeste, mv.

I en særstilling står retter som ikke er fysisk konstaterbare, og heller ikke er tinglyst. Ut fra forholdene på stedet bør landmåleren etterspørre om det foreligger noen slike rettigheter. Det er rimelig å forvente at partene selv utviser en aktivitet for å ivareta sin rettsstilling og sine interesser for øvrig, men det er også ønskelig at landmåleren har slike kunnskaper om tingsrett og fast eiendoms rettsforhold at han kan gi partene relevante råd.

Utvalget understreker at det ikke er uproblematisk å legge et ansvar på landmåleren for å klarlegge rettigheter. Utvalget mener imidlertid at det er en fordel for partene selv og for brukere av grunnboka, at rettigheter som gjelder bruk av grunn, blir mest mulig avklart i forbindelse med opprettelse av eiendommer, eller når grenser blir flyttet. Utvalget fremmer ikke forslag til bestemmelser om at landmåleren *skal* utferdige de dokumenter som skal tinglyses. Partene må selv avgjøre om de selv eller med bistand av advokat eller annen ekspertise utferdiger dokumentene. I denne forbindelse må det også avklares hvilke forhold som bør tinglyses ved opprettelse av eiendom, og hvilke forhold som det er mer hensiktsmessig å innta i skjøte. Utvalget ser det imidlertid slik at landmåleren skal være forpliktet til å undersøke rettigheter, og at arbeid med dette dermed inngår i kostnadene for oppdraget. I mange tilfeller vil det være hensiktsmessig at landmåler bistår partene med å utforme dokumentene for tinglysing, og dette må det derfor også tas hensyn til i kravene til kvalifikasjoner for å få autorisasjon.

Avslutningsvis under dette punkt nevnes at matrikkelen i prinsippet ikke skal inneholde rettighetsinformasjon, da dette skal fremgå av grunnboka. Det er heller ikke forutsatt at rettigheter skal måles inn og fremgå av matrikkelkartet. Det er imidlertid ikke noe i veien for at landmåler etter oppdrag fra partene måler inn «grensene» for vegrett eller andre stedfaste rettigheter, og at dette inntas i dokumenter som tinglyses.

15.4.7 Ivaretagelse av partenes interesser

Landmåler vil vanligvis være engasjert og betalt av én oppdragsgiver, men det er nødvendig at han opptrer nøytralt og objektivt i forhold til naboer og andre involverte parter. Dette skal sikres gjennom de kompetanse- og etikkkrav som ligger til grunn for å få autorisasjon. Det vises også til de bestemte krav til dokumentasjon av forretningen, og til reglene om tilsyn med landmålervirksomhet. Landmåler som ikke ivaretar alle partenes interesser på en tilfredsstillende måte risikerer å miste autorisasjonen. Spørsmålet om nøytralitet og habilitet er nærmere drøftet i kapittel 14 om organisering, og i kapittel 16 om krav til landmåler og til virksomheter som utfører oppmålingsforretninger.

Det er viktig at landmåler forholder seg til rette parter, herunder at naboer og rettighetshavere/konkurrerende erververe faktisk blir varslet (§ 38). Det er nødvendig med visse formkrav ved føring av protokoll under selve utførelsen, som blant annet sikrer at partenes enighet og uenighet blir dokumentert. Den sikrer også etterviselig dokumentasjon av partenes frammøte under forretningen.

Ved at man definerer landmålens arbeidsoperasjon som en konsulentteneste, er det i utgangspunktet unødvendig med for eksempel lovbestemte varslingsfrister. Landmåler bør kunne tillempe selve utførelsen av oppdraget i samråd med partene. Det er likevel av stor betydning for landmåler og partene å ha mulighet til å knytte selve gjennomføringen opp mot bestemte frister. Landmåler har behov for å kunne støtte seg på en regel om frist for varsling, for å få fullført saken der en eller flere av partene trenerer, eller viser liten interesse i å møte frem. For partenes del er det behov for å få en rimelig grad av forvarsel for å kunne ivareta sine interesser, herunder rettighetsforhold som skal sikres under forretningen. Det er derfor i §38 gitt en særskilt regel om varsling.

15.4.8 Ivaretagelse av det offentliges interesser

Landmåler er bundet av de tillatelser som ligger til grunn for forretningen, men i mange tilfeller vil det være rom for et visst skjønn. Landmåler plikter også å opptre lojalt overfor generelle rammevilkår for miljø og arealbruk, som ikke går direkte fram av tillatelsen.

15.5 Tilpassing til plan- og bygningslovens regler om saksbehandling og kontroll i byggesaker

For å oppnå best mulig lov- og systemsamordning, herunder kvalitetssikring, har utvalget som nevnt lagt vekt på å trekke paralleller til reglene om saksbehandling og kontroll i byggesaker i ny revidert plan- og bygningslov.

Lovforslagets § 10 om krav til dokumentasjon ved matrikkelføring er av prinsipiell betydning i lovrevisjonen. I motsetning til at gjeldende lov fokuserer på utførelsen av markarbeidet ved å regulere bestyrers fremgangsmåte, fokuserer dette lovforslaget på produktet (sluttresultatet). I likhet med plan- og bygningsloven stilles det her krav om dokumentasjon ut fra den samme tankegangen om kompetansekrav, krav til egenkontroll, osv.

Landmåler skal i kraft av sin spesielle fagkunnskap kunne innestå for kvaliteten i utførelsen og i resultatet av forretningen. Dette innebærer et ansvar for kvalitetssikring av egne arbeidere, med det for øye at det ikke skal stilles særlig strenge krav til matrikkelførers kontroll.

Lovforslagets krav til dokumentasjon befester en parallell til plan- og bygningslovens system for saksbehandling og kontroll ved å stille :

- Kompetansekrav til utførende
- Krav til dokumentasjon og egenkontroll

Etter plan- og bygningslovens system er nå kommunenes kontrollplikt, byttet ut med en kontrollrett. Dette forhindrer ikke at kommunen heretter kan gå ut å kontrollere bygg som før. Poenget er at de ikke skal behøve å gjøre dette lenger, fordi kvalitet i utførelsen sikres gjennom å stille kompetansekrav til aktørene både under prosjektering og utførelse. Det samme systemet er det som nå befestes i lovforslaget. Likevel er det nødvendig å foreta spesielle tilpasninger begrunnet i faktiske forskjeller mellom det å føre opp bygg, og det å utføre oppmålingsforretninger.

Utvalget mener som nevnt at plan- og bygningslovens systemkrav for saksbehandling og kontroll av byggesaker også bør legges til grunn for matrikulære oppgaver, så langt det passer. For å tydeliggjøre dette skisseres aller først hvilke trinn i saksbehandlingen som er etablert i plan- og bygningsloven for byggesaker.

Trinn 1:

- Forhåndskonferanse.
- Søknad om tillatelse/rammetillatelse.
- Tillatelse/rammetillatelse.

Trinn 2:

- Prosjektering.
- Søknad om igangsettelse.
- Igangsettingstillatelse.

Dernest kommer:

- Utførelse.
- Ferdigstillelse/sluttkontroll.

Lov om eiendomsregistrering har som nevnt innenfor sitt virkefelt, en tjenestefase som er oppmålingsforretning og en myndighetsfase som går ut på føring av matrikkelen. Til denne avsluttende myndighetsfase ligger det en «godkjenningsordning» som ledd i selve føringen. Selv om landmåler *innestår for* dokumentasjonen som følger kravet om matrikkelføring, har matrikkelfører en kontrollplikt. Det er meningen at denne kontrollen ikke skal være tyngende, i den forstand at innholdet i dokumentene skal være korrekt i kraft av landmålers spesielle kvalifikasjoner. Kontrollen vil i hovedsak knytte seg til selve «avviksbehandlingen». Dette innebærer å ta stilling til om det som skal matrikuleres er i samsvar med den tillatelsen eller rammetillatelsen som ble gitt i medhold av plan- og bygningsloven jf. lovforslagets §7 fjerde ledd, andre pkt, og §10 bokstav c og d.

Under avviksbehandlingen skal matrikkelfører i samråd med plan- og bygningsmyndigheten ta stilling til om landmåler har holdt seg innenfor rammene av tillatelsen som ligger til grunn for det matrikulære arbeidet. Enten aksepteres det arbeidet landmåler har utført, eller så vil utfallet av avviksbehandlingen resultere i reguleringsendring eller dispensasjon, eller at ny delingssøknad må framsettes. Grunnlaget for avviksbehandlingen vil altså være landmålers dokumentasjon jf. §10 bokstav c og d.

Fasene i en matrikulær sak er:

Myndighet:Tillatelse til å opprette eiendom eller til seksjonering.

Tjeneste:Oppmålingsforretning.

Myndighet:Matrikkelføring.

Disse tre fasene gjør at utvalget har foreslått at nedenstående trinn i systemet for saksbehandling og kontroll i byggesaker etter plan- og bygningsloven også praktiseres for matrikulære saker.

15.5.1 Forhåndskonferanse om gjennomføring av oppmålingsforretning

Det følger av plan- og bygningsloven §93 a, at under forhåndskonferanse skal det skje en «nærmere avklaring av rammer og innhold i tiltaket». Deltakerne i forhåndskonferansen er «tiltakshaver, kommunen, og andre berørte parter og organer». En slik forhåndskonferanse har både tiltakshaver og kommunen rettskrav på, og det gjelder også for søknad om delingstillatelse.

Det kan også være aktuelt med forhåndskonferanse mellom landmåler og oppdragsgiver på den ene siden, og kommunen på den andre siden, om gjennomføring av selve oppmålingsforretningen.

Utvalget ser ingen praktisk eller rettskildemessig grunn til å opprette et eget forhåndskonferanseinstitutt i lov om eiendomsregistrering. Her støtter man seg til at «søknad om deling eller bortfeste av eiendom i mer enn 10 år» faller inn under oppregningen av søknadspliktige bygge- og anleggstiltak i plan- og bygningsloven § 93, som berettiger et krav om forhåndskonferanse. Utvalget ser det som viktig at også parter i matrikulære saker får ett rettskrav på å komme i en forpliktende dialog med kommunen for å avklare de ytre rammer for en oppmålingsforretning. Uansett må landmåler gis anledning til en forhåndskonferanse for å få avklart forhold omkring det oppmålingstekniske, herunder få angitt grunnlagspunkter for selve målingen og få tilgang til opplysninger fra matrikkelen og kommunens arkiv.

Plan- og bygningsmyndigheten og matrikkelfører må samordne sin virksomhet internt, slik at begge deler av kommuneadministrasjonen om nødvendig er representert i forhåndskonferansen med landmåler.

Behovet for forhåndskonferanse vil avhenge av sakens vanskelighetsgrad. Dette omtales nærmere nedenfor. I enklere saker er det neppe behov for forhåndskonferanse om gjennomføring av forretningen.

15.5.2 Samordning av søknad etter plan- og bygningsloven og gjennomføring av oppmålingsforretning

Utvalget fremmer ikke forslag om å stille kompetansekrav til den som søker om tillatelse til å opprette ny eiendom eller arealoverføring, slik det er for andre søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven. Utvalget legger til grunn at gjeldende bestemmelser om at grunneier selv kan søke om deling videreføres, og at dette også gjøres gjeldende for søknad om arealoverføring.

Likevel antar utvalget at grunneier ofte vil være tjent med å la seg bistå, eller faktisk være representert av landmåler i søkerfasen. Landmåleren vil kunne begrunne søknaden og fremme alternative forslag ut fra kunnskap om grunneiers hensikter og lovens rammer. Det kan også utvikles en praksis der landmåler før delingssøknaden framsettes, har avklart saken i forhold til andre myndigheter, slik at kun kommunens samtykke gjenstår. Det vil kunne gi kortere behandlingstid, og redusert ressursbruk i kommunen.

Utvalget antar dessuten at det vil utvikle seg en praksis der oppmålingsforretning avholdes på grunnlag av forhåndskonferanse eller rammetillatelse. Her ligger det et potensiale for en betydelig rasjonalisering. En ser for seg at

landmåler arbeider i «team» sammen med de øvrige aktørene i en prosjekteringsfase, slik som arkitekter og ingeniører. Når oppmålingsforretning gjennomføres på grunnlag av retningslinjer gitt i en forhåndskonferanse eller rammetillatelse, innebærer det at kommunen kan ta forbehold om endelig godkjenning av de nye grensene i forbindelse med matrikkelføringen.

På steder der rammevilkårene for fastlegging av nye grenser er klare, for eksempel i reguleringsplan, eller etter forhåndskonferanse med kommunen, kan det være hensiktsmessig at landmåleren faktisk har utført oppmålingsforretningen før det formelt søkes om deling eller arealoverføring. Kartet som følger kravet om matrikkelføring legges da til grunn for kommunens vurdering av søknaden som kreves etter plan- og bygningslovens §93 bokstavn. Når søknad om deling eller arealoverføring fremsettes samtidig med krav om matrikkelføring, må matrikkelføringen utestå til fristen i plan- og bygningslovens § 94 på to uker for naboer til å komme med merknader til selve delingen eller arealoverføringen, er utløpt. I noen saker kan det være praktisk at naboene varsles om selve delingen eller arealoverføringen samtidig som de varsles om oppmålingsforretningen. Naboene kan da kvittere for mottatt nabovarsel når de møter til oppmålingsforretningen. Fordelen med en slik fremgangsmåte er at de som har krav på nabovarsel etter plan- og bygningsloven kan knytte eventuelle merknader til en konkret anvisning av hvor nye grenser foreslås lagt i marka. Det er ellers nødvendig å se nærmere på de praktiske rutiner for å samordne søknadsbehandlingen etter plan- og bygningsloven og gjennomføring av oppmålingsforretning, på best mulig måte. Dette bør foreligge før matrikkelloven trer i kraft.

Selv om det som hovedregel ikke er søknadsplikt for grensejustering, vil det i noen tilfeller måtte foretas mindre vesentlig reguleringsendring etter plan- og bygningsloven §28–1 nr. 2, eller gis dispensasjon etter §7. Det kan være nødvendig å flytte på ei reguleringsgrense, eller at justeringen endrer en avkjørsel som forutsetter dispensasjon eller tillatelse fra vegmyndigheten. Her vil en forhåndskonferanse mellom kommunen og oppdragsgiver/landmåler kunne være praktisk for å fastlegge forutsetningene for justeringen, men vanligvis vil en landmåler kunne gjennomføre justering uten slik forhåndskonferanse. Kommunen må da ved matrikkelføringen vurdere de reguleringsmessige konsekvensene, og eventuelt nekte justeringen matrikkelført.

15.5.3 Godkjenningsfase

I denne fasen skal kommunen ta stilling til dokumentasjonen fra landmåler i krav om matrikkelføring, og dernest føre matrikkelen.

Plan- og bygningsmyndigheten og matrikkelfører, må samordne sine ansvarsområder internt. Matrikkelfører må om nødvendig trekke inn planmyndigheten i forbindelse med føring av matrikkelen, for eksempel dersom landmåler har avveket fra delingstillatelsen, og ber om at dette blir godtatt.

15.6 Oppsummering

- «Oppmålingsforretning» erstatter delingslovens «kartforretning», men gis et mer omfattende innhold.
- Oppmålingsforretning gis et innhold som er ren tjenesteproduksjon, med den følge at landmåler ikke tillegges noen form for myndighet. All myndighet som tidligere lå til bestyrer av kartforretning, legges til

kommunen.

- Oppmålingsforretning starter med landmålers saksforberedelse, og avsluttes med at landmåler setter fram krav om matrikkelføring.
- Lovforslaget fokuserer på sluttproduktet, ved å stille krav til dokumentasjon. For øvrig skal landmåler kunne tillempe selve gjennomføringen fritt i samråd med partene.
- Landmåler skal utføre egenkontroll, og i kraft av sin spesielle kompetanse innestå for kvaliteten i utførelsen.
- Hovedregelen om at enhver deling av eiendom utløser plikt til å avholde oppmålingsforretning, videreføres.
- Lovforslaget skjerper kravet om at grenser for nye eiendommer skal merkes og måles.
- Det skal avholdes oppmålingsforretning i alle de tilfeller der det legges ubebygd uteareal til eksklusiv bruk for bestemte eierseksjoner.
- I en oppmålingsforretning skal landmåler avklare rettighetsforhold, og kunne bistå partene med å utforme nødvendige avtaler og dokumenter for tinglysing som kreves i denne sammenheng.
- Muligheten for å få opprettet en eiendom uten at oppmålingsforretning er fullført, videreføres (gjeldende lovs «midlertidig forretning»). Nytt er at landmåler skal framsette en begrunnet søknad om å utsette merking og måling, og at kommunen skal sette en frist for fullføring.
- Utvalget antar det her vil utvikle seg en praksis der oppmålingsforretning avholdes på grunnlag av forhåndskonferanse eller rammetillatelse. Når oppmålingsforretning gjennomføres på grunnlag av retningslinjer gitt i en forhåndskonferanse, innebærer dette at kommunens endelige godkjenning av plasseringen av nye grenser blir gitt i forbindelse med føring av matrikkelen.
- Når vilkårene for å opprette nye eiendommer er klarlagt i reguleringsplan eller forhåndskonferanse, antar utvalget at det kan bli vanlig å sette fram søknad om deling eller arealoverføring basert på en ferdig utført oppmålingsforretning, og slik at søknaden kommer til kommunen sammen med kravet om matrikkelføring. Det er nødvendig å se nærmere på de praktiske rutinene for å samordne søknad om tillatelse til deling og arealoverføring og gjennomføring av oppmålingsforretning, før den nye loven iverksettes.

Kapittel 16

Krav til landmåler og til virksomhet som skal utføre oppmålingsforretning**16.1 Innledning**

For å oppnå de sentrale målene med lovforslaget er det viktig at landmålere og virksomheter som utfører oppmålingsforretninger arbeider innenfor rammer som:

- Sikrer god kvalitet på opplysningene i matrikkelen.
- Gir god service til grunneiere og andre med behov for tjenester på fagområdet.
- Gir kommunene adgang til å organisere arbeidet med oppmålingsforretninger ut fra lokale forhold og prioriteringer.

I dette kapitlet drøftes behovet for faglige kvalifikasjoner hos landmålere, og hvordan dette kan sikres. Spørsmålet om å innføre krav om autorisasjon står sentralt. En drøfter dessuten hvilke krav som bør stilles til private og offentlige virksomheter som utfører oppmålingsforretninger, herunder spørsmålet om å innføre en ordning med bevilling.

Utvalget har merket seg de nye bestemmelsene om ansvar og godkjenning av ansvarlige i byggesaker og har vurdert hvilken betydning det bør få for arbeidet med oppmålingsforretninger.

16.2 Ordning etter gjeldende delingslov

Delingsloven av 1980 la ansvaret for å utføre kart- og delingsforretninger til kommunene. Delingsloven gir ikke bestemmelser om faglige kvalifikasjoner verken til leder av kommunens oppmålingsmyndighet eller til bestyreren av den enkelte forretning. I Ot.prp 50 (1977–78) om ny delingslov sies det at departementet heller ikke vil gi forskrifter om kvalifikasjoner for den som skal være leder for oppmålingsmyndigheten, men trekke opp visse retningslinjer i rundskriv. Spørsmålet om å stille krav til kvalifikasjoner for bestyrer er ikke drøftet i proposisjonen, men slike regler er inntatt i forskriftene til delingsloven, hvor det heter at «Den som skal bestyre kart- og delingsforretninger må ha kjennskap til offentlig forvaltning, eiendomsrettslige bestemmelser og oppmåling». Forskriftene anviser dertil hva som bør være minstekrav til utdanning, men uten at det gis noen bindende bestemmelser om utdanning eller praksis. En må anta at bestemmelsene om dette blant annet var basert på at en vanskelig kunne pålegge kommunene å rekruttere nytt personale med bestemt utdanning.

I henhold til delingsloven kan kommunene engasjere eksterne bestyrere. Men loven stiller heller ikke bestemte kvalifikasjonskrav til innleid bestyrer.

Generelt fokuserer delingsloven sterkt på de tekniske oppgavene knyttet til merking, måling og kartfesting av grenser. Spørsmålet om å registrere bruksretter og heftelser under kart- og delingsforretningene ble drøftet i forbindelse med utarbeidelse av delingsloven. Det går fram av proposisjonen at departementet ikke vil fremme forslag om at bestyrer skal klarlegge bruksret-

ter og heftelser. En må anta at dette blant annet henger sammen med at det ikke ble stilt faglige krav til bestyrer.

Kvalifikasjonene til de som bestyrer kart- og delingsforretninger i dag varierer mye. I over halvparten av landets kommuner utgjør det samlede arbeidet med kart- og delingsforretninger under ett årsverk, noe som gjør det vanskelig for mindre kommuner å ansette «rene» landmålere. I større kommuner ledes arbeidet ofte av personer med relevant ingeniørutdanning og lignende, men også her er det betydelige variasjoner. Statistikken over kommunal kart- og oppmålingsvirksomhet gir ikke helt sikre tall, men det er trolig færre enn 20 kommuner i landet der arbeidet ledes av person med relevant utdanning fra universitet eller vitenskapelig høyskole.

Kvaliteten på det arbeidet som utføres av kommunene varierer en god del. Utvalget har imidlertid ikke kunnet påvise store problemer knyttet til mangler ved det rent tekniske arbeidet med grensemerking og innmåling etter gjeldende lov. Mangelfull måling og merking vil imidlertid først vise seg over tid, når eiendommene er overdratt til nye eiere som ikke var med som parter da grensene ble fastlagt. Utvalget har inntrykk av at arbeidet med kart- og delingsforretninger i mange kommuner har blitt mindre synlig etter at kravet om at kommunene skal ha en egen oppmålingsmyndighet falt bort ved lovendring i 1995.

16.3 Krav til kvalifikasjoner for landmåler

Når utvalget mener at det er nødvendig å heve kravet til landmålernes faglige kvalifikasjoner, så henger dette sammen med at oppmålingsforretning etter lovforslaget vil omfatte en rekke nye oppgaver i forhold til forretning etter delingsloven. Nøyaktig stedfesting og dokumentasjon av grenser vil fortsatt stille krav til landmåler, ikke minst fordi den teknologiske utviklingen skjer raskt. De største nye utfordringene ligger likevel på andre områder, i første rekke i tilknytning til juridiske spørsmål. For eksempel kan oppmålingsforretning for anleggseiendom innebære svært kompliserte problemstillinger.

I henhold til §10 i lovforslaget skal landmåler blant annet utføre følgende nye oppgaver:

- Attestere for at grenser er plassert i samsvar med offentlige tillatelser.
- Redegjøre fra eventuelle avvik fra offentlige tillatelser, og på partenes vegne søke kommunen om å få avviket godkjent.
- Utforme eller sørge for at det foreligger slike erklæringer som kommunen i delingstillatelsen har krevd tinglyst.
- Avgi erklæring for at han har undersøkt bruksretter og servitutter, og, om partene ønsker det, sette opp nødvendige dokumenter for tinglysning av slike rettigheter.
- Sørge for at det foreligger skriftlig rettsgrunnlag for å realisere bygning eller konstruksjon som en anleggseiendom skal opprettes for.
- Avgi erklæring for at grensejustering ikke er i strid med gjeldende arealplan.
- Utforme erklæring om at partene har godtatt grensejustering.
- Utforme, eller sørge for, at det foreligger erklæring om overdragelse av areal ved arealoverføring. Slik erklæring skal blant annet inneholde data for beregning av dokumentavgift, og landmåler skal attestere for at partene har rettslig grunnlag til å inngå avtale om eiendomsoverdra-

- gelse.
- Innhente nødvendige erklæringer fra panthavere om pantefrafall i areal som overføres ved arealoverføring.
 - Klarlegge, så langt råd er, hvem som har andel i eksisterende jordsameie, når slikt jordsameie skal registreres i matrikkelen.

Det er dessuten flere andre paragrafer som omhandler oppgaver og plikter for landmåler. Dersom det er nødvendig å opprette en ny eiendom før forretningen kan endelig avsluttes, skal landmåler søke kommunen om å utsette endelig innmåling (§8), og landmåler må eventuelt redegjøre for hvorfor ikke alle grenser er merket og målt. I henhold til §10 e stilles det strengere krav til føring av protokoll enn tidligere.

§ 38 inneholder en viktig bestemmelse om at oppdraget skal utføres i samsvar med god landmålerskikk. 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. I Danmark fremstår landmåleren i betydelig grad som en mellommann mellom grunneier og offentlige myndigheter.

At lovforslaget definerer oppmålingsforretning som en konsulenttjeneste legger nye oppgaver på landmåler. Han må blant annet kunne gi prisoverslag og inngå kontrakt med klienten for det enkelte oppdrag.

Utvalget legger til grunn at det vil utvikle seg en praksis hvor oppmålingsforretninger i mange tilfeller utføres som en integrert del av arbeidet med reguleringsplaner og byggesaker, hvor nye eiendomsgrenser stikkes ut i marka samtidig med veger og andre elementer i planen. I et slikt opplegg vil landmåler samarbeide med andre fagfolk.

I samsvar med de nye ordningene for byggesaker antar en at arbeidet med oppmålingsforretninger ofte vil være basert på forhåndskonferanse og rammetillatelse fra kommunen, og at kommunens endelige godkjenning knyttes til en ferdig utført forretning.

Utvalget fremmer ikke forslag med krav om at landmåler skal trekkes inn som ansvarlig søker for opprettelse av ny matrikkelenhet etter plan- og bygningsloven § 93 h. Utvalget baserer sitt forslag på at grunneier selv kan søke, men antar at det vil utvikle seg en praksis der grunneiere vil bruke landmåler allerede i søknadsfasen, og slik at landmåler på søkerens vegne gjennomfører nødvendige forhandlinger med naboer og myndigheter. Det vil å så fall være i samsvar med gjeldende ordning i Danmark. Det synes spesielt aktuelt å trekke inn landmåler til å utrede og redegjøre for at vilkårene i §11 for å opprette anleggseiendom er oppfylt. Utvalget mener at det eventuelt på et senere tidspunkt, når det er etablert et tilfredsstillende tjenestetilbud, kan vurderes om det er hensiktsmessig å stille krav om profesjonell medvirkning i søknadsfasen, på linje med det som gjelder i byggesaker.

Utvalget har merket seg at ordningene i Norge når det gjelder krav om faglig kompetanse atskillig seg vesentlig fra våre nordiske naboland. I Sverige, Finland, Danmark, og i de aller fleste land i vest-Europa, er det krav om at forretningene gjennomføres under ledelse av landmåler med utdanning fra vitenskapelig høgskole eller universitet.

Etablering av en faggruppe med bred kompetanse har gitt grunnlag for at landmålere i disse landene bistår med langt flere tjenester i forhold til bruk og utvikling av fast eiendom, enn det som snevert gjelder oppmåling av grenser. Danske landinspektører bistår vanligvis også grunneier med å utforme delings søknad, innhente tillatelser fra forskjellige myndigheter, og avklare

saken på hans vegne med naboer og offentlige myndigheter. Det er vanlig at landinspektør utfører nøyaktig plassering av bygg som ledd i en matrikulær sak, eller som frittstående tjeneste. Danske kommuner bruker ofte landinspektør som konsulent innen kartlegging og geografiske informasjonssystemer, til å utarbeide reguleringsplaner, til forhandlinger om grunnerverv osv. Landinspektører bistår advokater og eiendomsmeglere som spesialist på matrikulære spørsmål. Tilsvarende gjelder også blant annet i Tyskland, Østerrike, Sveits, og Frankrike. Det vises til en mer fylldig omtale av forholdene i andre land i kapittel 9.

Utvalget mener at det vil være svært nyttig at det også i Norge utvikles et tjenestetilbud som kan utføre oppgaver på linje med det som tilbys av landmålere i land som nevnt ovenfor. I dag er det ofte vanskelig for en grunneier som ønsker å dele fra grunn, endre grensene osv., å finne nødvendig og adekvat hjelp samlet hos én konsulent. Ofte vil en grunneier måtte søke råd både hos kommunen, arkitekt, advokat, eiendomsmegler, mv.

Det er ønskelig at det blir god dekning av landmålere i alle deler av landet. Det er typisk i andre land at private landmålerforetak er relativt små og godt spredt. Det kan vanskelig oppnås i Norge dersom landmålere *bare* utfører oppmålingsforretninger. For å sikre et tilstrekkelig inntektsgrunnlag er det ønskelig at landmålere har bredere kompetanse.

I hvilken grad den enkelt landmåler faktisk vil utføre oppgaver på et bredere felt vil variere med forholdene på stedet og i den aktuelle virksomheten. Det må antas at det ikke ligger til rett for at landmålere i offentlig tjeneste vil yte konsulentoppgaver til grunneiere i samme omfang som private landmålere. Landmålere i offentlig tjeneste vil på den annen side kunne utføre en rekke *andre* oppgaver i vedkommende virksomhet som krever slik kompetanse.

Det er dessuten stor etterspørsel etter matrikulær kompetanse til oppdrag utenlands, særlig i øst-Europa og andre land som innfører privat eiendomsrett, og som må bygge opp lovgivning og systemer for eiendomsregistrering og tinglysing. Støtte til slike prosjekter utgjør en økende andel av bevilgningene fra Verdensbanken, EU og nasjonale bistandsorganisasjoner. Også Norad engasjerer seg sterkere på dette fagområdet. Utvalget har merket seg at det er betydelig mangel på fagfolk i Norge til slike oppdrag.

16.4 Autorisering av landmåler

16.4.1 Flertallets forslag

Utvalget har diskutert ulike modeller for å sikre at oppmålingsforretningene blir utført med tilfredsstillende kvalitet. I prinsippet kunne en tenke seg at kvalitet sikres ved å stille bestemte krav til dokumentasjon av målinger og andre arbeider. Med en slik ordning måtte den enkelte kommune foreta en omfattende kontroll av at forretningen er gjennomført med tilfredsstillende kvalitet. Et betydelig ansvar legges da på kommunen, med tilsvarende krav til faglig kompetanse. Utvalget mener at det er vanskelig å stille krav om at den enkelte kommunen skal utføre slik kontroll. Det ville være en faglig krevende, og en tidkrevende oppgave. Utvalget mener at det er mest hensiktsmessig at kommunen kan utføre matrikkelføring uten inngående kontroll av de data som landmåler har ført opp i kravet om matrikkelføring. Etter utvalgets syn kan ikke et slikt opplegg innføres uten autorisasjon av landmålere.

Tilsvarende er det viktig at grunneiere og andre som bestiller oppdrag hos landmåler kan regne med at den som engasjeres har tilfredsstillende kompetanse uten å måtte gjøre spesielle undersøkelser. Det er ikke minst viktig at naboer og andre parter som berøres av forretningene kan ha tillit til landmåleren, både med hensyn til faglig dyktighet og yrkesetikk.

Utvalget har sett på de ordninger som nå er innført for byggesaker. I mange tilfeller kreves det bestemt utdanning for å få ansvarsrett i byggesaker. Kravene til eksamen er fastsatt i annet regelverk, og vurderes ikke av kommunen eller det sentrale organet som godkjenner for ansvarsrett. Det ville i praksis være vanskelig for godkjenningsorganet å vurdere om den enkelte landmåler har tilstrekkelige kvalifikasjoner uten at dette er dokumentert gjennom en fastsatt utdanning.

Utvalget har konkludert med at den beste ordningen er å innføre en ordning der kvalifikasjonene blir dokumentert gjennom bestemt eksamen og praksis, og slik at dette inngår som vilkår for autorisasjon. Dette er i tråd med ordningen i våre naboland. Kravene til eksamen og praksis bør fastsettes i matrikkelloven, på linje med det som gjelder for eiendomsmeglere, revisorer osv. Utdanningskravet er nærmere drøftet nedenfor.

Tittelen «landmåler» er ikke beskyttet, og det blir nødvendig både for publikum og myndigheter å kunne skille mellom landmålere med og uten autorisasjon. Utvalget mener at dette mest hensiktsmessig oppnås ved å innføre en egen tittel for landmålere som er autorisert. Utvalget mener at en mest dekkende og opplysende tittel vil være «statsautorisert landmåler». I og med at det foreslås en statlig godkjenningsordning vil dette være i tråd med de faktiske forhold. Det foreslås i § 33 at retten til å bruke tittelen skal være forbeholdt personer som har fått autorisasjon uten tidsbegrensning. Utvalget antar at dette kravet vil fungere som en hensiktsmessig spore for personer som er i bransjen til å ta nødvendig etterutdanning. Tre av medlemmene i utvalget, Mærli, Voldbæk og Granum, mener at tittelen bør være «autorisert landmåler».

Utvalget understreker at kravet om autorisasjon bare gjelder til den som bærer ansvaret for oppmålingsforretningene. §10 slår fast at krav om matrikkelføring skal være undertegnet av autorisert landmåler. De praktiske oppgavene kan utføres av andre under ledelse av den ansvarlige landmåleren. I hvilken grad den ansvarlige landmåleren selv må delta i forretningen på stedet vil variere med innholdet i den enkelte sak. Lovforslaget forutsetter imidlertid at forretningene *ledes* av autorisert landmåler, og i dette ligger at han kjenner saken så godt at han kan innestå for opplysningene som oversendes kommunen for matrikkelføring.

Utvalget har drøftet om det er hensiktsmessig å innføre krav om bestemte kvalifikasjoner til de som arbeider under ledelse av autorisert landmåler. Ut fra sakens omgang og art kan det være behov for medarbeidere med ulike kvalifikasjoner, fra «flisegutt» til ingeniør med spesialkunnskaper innen landmåling. Utvalget mener at det ikke er hensiktsmessig å stille bestemte krav til de ulike medarbeidere, med tilhørende begrensninger i hva hver enkelt kan utføre. I så fall måtte en oppstille ett felles kvalifikasjonskrav til alle som skal arbeide under ledelse av autorisert landmåler. Utvalget går derfor inn for å følge systemet i byggesaker, og foreslår å begrense det lovbestemte kvalifikasjonskravet til den som skal være *ansvarlig* for utførelsen av oppmålingsforretninger.

Oppmålingsforretninger varierer mye med hensyn til kompleksitet. Noen saker er relativt enkle både med omsyn til målearbeidet og de mer juridisk

pregede oppgavene, mens andre saker krever betydelig faglig kompetanse. Utvalget har vurdert om det kan være hensiktsmessig å innføre autorisasjon i ulike klasser, for eksempel slik at det stilles andre krav for å få autorisasjon til å utføre forretninger for landbrukseiendommer, anleggseiendommer og prosjekter med mange tomter, enn for å måle opp enkelttomter. Utvalget har imidlertid kommet til at det ikke er hensiktsmessig å innføre flere klasser. Det ville være vanskelig å oppstille helt klare kriterier for klasseinndeling, og dessuten vil det ikke sjelden komme opp uforutsette spørsmål. Det ville være upraktisk om landmåler måtte trekke seg ut av en sak fordi det under vegg kommer opp spørsmål han ikke er godkjent for å behandle.

Utvalget går som nevnt inn for at oppmålingsforretninger kan utføres av både private foretak og offentlige organer. Kravet til innhold og kvalitet er det samme om forretningene utføres av landmålere tilsatt i kommunene eller i privat sektor. En kan imidlertid vanskelig tenke seg at landmålere i offentlig tjeneste vil kunne yte konsulenttjenester til grunneiere i samme omfang som private landmålere. Utvalget har drøftet om det er grunnlag for å stille ulike krav til landmålere i offentlig og privat tjeneste. Utvalget har imidlertid kommet til at det ikke er hensiktsmessig å ha ulike kvalifikasjonskrav, når de skal ha samme ansvar. Det kan også føre til en uheldig konkurransevidning dersom det ble stilt mindre krav til landmålere i offentlig tjeneste. Utvalget mener derfor at det bør gjelde de samme krav til kvalifikasjoner, uavhengig av arbeidssted. De problemer som kommunene får med dette, særlig i en overgangsfase, foreslår utvalget løst gjennom en dispensasjonsadgang.

Utvalget har ellers vurdert om det, slik reglene er for å få ansvarsrett etter plan- og bygningsloven i byggesaker, ville være tilstrekkelig å godkjenne foretak, uten å ha en egen godkjenningsordning for landmåler. Regelen måtte da utformes slik at foretaket bare ble godkjent dersom det kunne dokumentere at det hadde ansatt landmåler med tilstrekkelige kvalifikasjoner. Kvalifikasjonskravene til ansvarlig landmåler kunne da eventuelt fastsettes i forskrift. Som det er redegjort for ovenfor har utvalget kommet til at det er hensiktsmessig at matrikkelloven fastsetter kravene til landmålere.

Utvalget mener at det er en betydelig fordel at enkeltindivider kan få autorisasjon, uavhengig av at de er ansatt i foretak eller offentlig organ som søker bevilling. Det er en fordel at landmåler som søker stilling kan vise til at han eller hun er autorisert. I forbindelse med utenlandsoppdrag kan det være viktig at norske landmålere kan vise til autorisasjon på linje med landmålere fra andre konkurrerende land. Dessuten foreslås det en regel om inndraging av autorisasjon, som ikke vil fungere uten at vedtak om inndraging knyttes til en bestemt person. Foretak med flere autoriserte landmålere vil kunne fortsette å utføre oppmålingsforretninger selv om én landmåler skulle miste autorisasjonen.

16.4.2 Dissens vedrørende innføring av en generell autorisasjonsordning for landmålere

Et medlem Eldrup, kan ikke se at det er behov for å innføre en særskilt autorisasjonsordning for landmålere, og gir derfor ikke sin tilslutning til §32 som omhandler dette. I henhold til flertallets forslag om autorisasjonsordning for landmålere, skal denne fungere i tillegg til den obligatoriske bevillingsordningen som foreslås innført for de foretak som skal utføre oppmålingsforretninger. I tillegg skal alle landmålere ha rett til å søke om autorisasjon uavhengig av om det er aktuelt for dem å søke om bevilling. Mindretallet er likevel enig

i at det må stilles kompetansekrav til landmålere som skal være faglig ledere i foretak (herunder kommuner) som skal utføre oppmålingsforretninger, spesielt av hensyn til partenes rettssikkerhet. Dette blir nå viktigere enn etter gjeldende delingslov, fordi partenes klagerett på selve grensefastsettelsen i stor grad faller bort når oppmålingsforretningene defineres som en privat tjeneste. Istedenfor å innføre en særskilt autorisasjonsordning, foreslår mindretallet at tilsvarende kvalifikasjonskrav kreves som vilkår for å få bevilling. I tråd med flertallsforslaget vil det være foretakets faglige ledere som må oppfylle kvalifikasjonskravene. En slik ordning vil være i tråd med hovedprinsippene i den løsning som nylig er vedtatt for øvrige tjenester etter plan- og bygningsloven.

De nødvendige kvalifikasjonskrav kan fastsettes nærmere i forskrift til denne lov. Flertallets lovforslag innebærer at vilkårene om statsautorisasjon og bevilling, begge må være oppfylt for å kunne utføre oppmålingsforretninger. Det synes unødvendig tungvint å innføre en slik dobbeltsporet godkjenningssystem. Kvaliteten på oppmålingsforretninger vil sikres på tilsvarende måte gjennom å innføre ett godkjenningssystem for oppmålingsforetak, og dersom kvalifikasjonskravene inntas som vilkår for å få bevilling, blir dette et enklere og mindre ressurskrevende system. Det antas at det vil være fordelaktig både for myndighetene og for eventuelle foretak som utfører tjenester både etter reglene i plan- og bygningsloven og denne lov, å kunne forholde seg til samme type godkjennelsessystem. For å understreke likhetstrekkene med systemet som gjelder etter plan- og bygningsloven, bør også denne lov anvende begrepet godkjenning av foretak istedenfor bevilling. Ordningen finansieres ved søknadsgebyrer jf. forslaget om bevilling.

I og med at godkjennelse av foretak (bevilling) også etter mindretallets forslag er betinget av at faglig leder oppfyller bestemte kvalifikasjonskrav, innebærer systemet i realiteten en indirekte form for personlig godkjenning. Det burde derfor ikke være noe til hinder for at landmåler som er vurdert i bevillingssammenheng og som fullt ut oppfyller lovens kvalifikasjonskrav, også kan motta en skriftlig bekreftelse på dette. Et slikt «landmålerbrev» kan eventuelt reguleres i forskrift, og vil være tilstrekkelig dokumentasjon for nemnda, for eksempel ved jobbskifte der et nytt foretak søker om bevilling med denne person som faglig leder. Om de som har mottatt landmålerbrev også skal gis en lovbeskyttet tittel er et spørsmål for seg. Mindretallet kan ikke se at dette er nødvendig, men presiserer at forslaget kan gjennomføres uavhengig av hvilke konklusjon man vil komme til angående dette spørsmål.

Utvalget har pekt på at innføring av en generell frivillig autorisasjonsordning blant annet kan fungere som en spore for at de personer som er i bransjen vil ta nødvendig etterutdanning. Mindretallet antar at det likevel først og fremst vil være ønsket om å få bevilling, eller en mer utfordrende jobb, eller egenverdien av å tilegne seg utdanning på et høyere nivå, som vil være utløsende faktorer for om man vil gå i gang med etterutdanning.

Dersom oppmålingsbransjen som sådan ønsker å sette fokus på kvaliteten på landmåleroppgaver generelt, og synliggjøre den enkeltes faglige kvalifikasjoner for å forsterke tilliten overfor brukerne i et privat marked, er dette positivt. For å få dette til, synes det imidlertid mer nærliggende at bransjen selv påtar seg dette ansvaret, enn at staten gjennom lovregulerte enkeltvedtak skal autorisere alle landmålere uavhengig av om man skal være faglig leder i et foretak. Mindretallet vil derfor peke på muligheten for at bransjen selv på frivillig basis kan etablere en landmålerforening/interesseorganisasjon som ivaretar dette behovet. Foreningen kan for eksempel sette bestemte kvalifikasjonskrav for medlemskap, eller innføre en privat sertifiseringsordning. Det

vil da være opp til foreningen å velge hvilke kriterier og kvalifikasjonsnivå som skal stilles. Dette vil ikke erstatte godkjenningskravene som fastsettes i bevil-
lingssammenheng, men vil synliggjøre den enkeltes kvalifikasjoner.

At bransjen selv tar et slikt initiativ til kvalitetsheving vil dessuten kunne forsterke den ansvarliggjøring med hensyn til kvalitet og tillit overfor brukerne som er tilsiktet. Utvalgets studietur til England styrket dette synspunkt. Den engelske privatororganiserte autorisasjonsordningen vektlegger utdanning, yrkeserfaring gjennom en fullmektigordning, vurdering av arbeider foretatt i fullmektig-perioden, samt kvalifiserende intervjuer både når det gjelder tekniske og etiske spørsmål. Foreningen driver utstrakt kursvirksomhet og utgir bøker, skriftstykker og betenkninger, samt uttalelser til lovreformer. Foreningen mente selv at nettopp den private organisasjonsstrukturen, eget regelverk og strenge kvalifikasjonskrav førte til yrkesmessig status og den nødvendige tillit fra brukerne og det offentlige. Sistnevnte ble blant annet tilkjennegitt ved at foreningen oppnår god innflytelse ved lovendringer etc.

Dersom den særskilte autorisasjonsordningen bortfaller, kan de materielle vilkårene for å få bevilling (§§31 og 32) justeres og samles i en bestemmelse som omhandler godkjenning av foretak. For øvrig deles utvalgets syn på at man kun bør ha en *sentral* godkjenningsordning. Dette vil blant annet gjøre det uproblematisk å behandle søknader fra kommuner som vil organisere et eget tilbud om oppmålingsforretninger. Godkjennelsesordningen etter plan- og bygningsloven gjelder for to år ad gangen, med automatisk forlengelse dersom man innen utløp av to-års fristen sender melding om fortsatt virksomhet og bekrefter at bevillingsvilkårene fremdeles er oppfylt. Det bør vurderes om også godkjenningsordningen for landmålerforetak bør knyttes til en to-års frist. Det presiseres at mindretallets forslag forutsetter at de faglige ledere skal være ansatt i foretaket.

Siden det bare er et medlem som har fremmet en dissens om den særskilte autorisasjonsordningen, utformes ikke forslag til konkret lovtekst. Flere bestemmelser i lovforslaget vil etter mindretallets forslag kreve justeringer.

16.5 Krav til utdanning og praksis

Landmålerfaget, i relasjon til de oppgaver som matrikkelloven omhandler, kjennetegnes med at vedkommende utøver må ha gode kunnskaper på flere fagområder. Landmåling/kartfag, juridiske emner, og arealplanlegging/arealforvaltning utgjør kjernen i kravet til faglige kunnskaper.

Landmåler må kunne velge riktig målemetode i forhold til kravene på stedet. Landmåling i forbindelse med oppmålingsforretninger vil variere fra enkle måleoppgaver til svært krevende landmåling. Landmåler må kunne vurdere når han har behov for å engasjere spesialister. Landmåler må normalt kunne levere data i digital form, og må ha innsikt i moderne kartteknikk og geografiske informasjonssystemer. Nødvendige kunnskaper innenfor landmåling og kartfag, herunder bruk av moderne geografiske informasjonssystemer, kan vanskelig læres på under tre år, og da med basis i eksamen fra videregående skole med relevant vekt på matematikk og realfag. Tre-årig ingeniørhøgskole med relevant fagkrets vil gi tilstrekkelig innsikt i de tekniske oppgavene en landmåler må kunne beherske. Det tilsvarer i størrelsesorden 60 vekter, som da inkluderer basisfag som ikke er direkte knyttet til landmåling/kartfag.

I tillegg kommer så de juridiske og planfaglige temaene. Det kreves god innsikt i juridiske spørsmål som har med fast eiendom å gjøre. I tillegg til matrikkelloven må landmåler ha god kjennskap relevant tingsrett og reguleringsrett, og til bestemmelser om blant annet arealplanlegging, byggesaker, tinglysning, tomtefeste, sameie, avhending av fast eiendom, jordskifte og avtalerett, for å nevne noen eksempler. Det er nødvendig med innsikt i regelverk og rutiner for matrikkelføringen, og for det forretningsmessige forhold til klientene. Utvalget antar at kunnskaper innen juridiske emner minimum tilsvarer ett års ordinære studier, eller 20–25 vekter. I tillegg kommer så krav om kompetanse innen arealplanlegging og arealforvaltning.

Private landmålere bør ha kompetanse som går ut over dette kjerneområdet, for å kunne tilby tjenester som hører naturlig sammen med de matrikulære oppgavene, uten at dette nødvendigvis inngår i minimumskravet for autorisasjon. Private landmålere må ha kunnskap om drift av privat konsulentvirksomhet.

I sum kreves det etter utvalgets mening et studium av 4–5 års varighet, tilsvarende 100 vekter. Den utdannelsen i Norge som i dag ligger nærmest opp til dette kravet er jordskiftelinja ved Norges landbrukshøgskole, men også her vil det være tale om betydelige tilpasninger. Det bør åpnes for en viss spesialisering av landmålere, der de faglig og forretningsmessig profilerer seg mot ulike typer oppgaver. Danmark utdanner landmålere som har en felles basis på det matrikulære område, men som ellers spesialiserer seg innenfor henholdsvis geodesi og kartfag på den ene siden, og jus og arealplanlegging som den andre varianten. Utvalget understreker at landmåler må beherske de faglige utfordringene, men at han eller hun ellers vil ivareta oppgaver av ledende karakter, hvori inngår blant annet å føre forhandlinger med private og offentlige myndigheter.

Det bør imidlertid etter utvalgets syn etableres flere vegger fram til autorisasjon. Lovforslaget er derfor utformet med krav om bestått eksamen, uten krav om en bestemt utdanning. Utvalget antar at eksamen vil bestå av flere ulike prøver og praktiske oppgaver, men at det i praksis vil være vanskelig å gå opp til eksamen uten å ha fulgt noen former for undervisning.

Det er en særlig utfordring å etablere et hensiktsmessig opplegg for etterutdanning av utøvere som arbeider i bransjen i dag. Et betydelig antall av de som arbeider med kart- og delingsforretninger i kommunene i dag har utdanning fra tre-årig ingeniørhøgskole, eller tilsvarende. Med slik teknisk bakgrunn vil det etter utvalgets mening kreves påbygging med vekt på juridiske forhold, arealplanlegging, mv. for å oppnå autorisasjon, tilsvarende to-års normal studietid, eller 40 vekter. Utvalget mener at lang relevant praksis bør kunne redusere kravet til teoretisk etterutdanning, kanskje med inntil 20 vekter, slik at det kan oppnås autorisasjon med ett års tilleggsutdanning. Internet legger til rette for et desentralisert etterutdanningsopplegg, som nåværende utøvere i stor grad bør kunne følge uten å ta permisjon fra lønnet stilling. Opplegg for etterutdanning bør ha moduler som er tilpasset søkerens forskjellige bakgrunn.

Utvalget understreker imidlertid at det ikke har hatt anledning til å gå grundig inn på alle spørsmål knyttet til et permanent opplæringstilbud, eller til etterutdanning. Disse spørsmålene må utredes nærmere som ledd i forberedelsene med å iverksette ny lov, og i samarbeid med bransjen og utdanningsinstitusjonene. Lovbestemmelsen er utformet slik at departementet fastsetter de detaljerte kravene.

Utvalget går inn for at det stilles krav om to års praksis for å bli autorisert. Relevant praksis kan oppnås på flere måter, men praksis bør omfatte både tekniske oppgaver og mer juridisk pregede oppgaver.

Et slikt krav til utdanning og praksis som er skissert her, er på linje med det som kreves for å bli autorisert landmåler i andre land som det er naturlig å sammenlikne med.

16.6 Dispensasjon fra kravet til autorisasjon

16.6.1 Dispensasjon fra kravet om å ha ansatt autorisert landmåler

Det vil ta tid å utdanne eller etterutdanne landmålere for autorisasjon. I en forholdsvis lang periode må kommuner kunne fortsette å utføre arbeidet uten at de har tilsatt autorisert landmåler. Utvalget går inn for at dette løses ved at kommunene kan søke om dispensasjon fra kravet om å ha autorisert landmåler. På samme måte bør Statens vegvesen kunne få dispensasjon til å fortsette å utføre forretninger uten autorisert landmåler. Kommunene vil fortsatt kunne benytte private konsulenter uten at vedkommende konsulent er autorisert, så lenge kommunen står som ansvarlig.

Dersom det foreligger særlige grunner, må en kommune kunne få bevilging uten å ha autorisert landmåler, også ut over overgangsperioden. Dette kan for eksempel gjelde dersom det ikke er etablert noe privat landmålerforetak i området, samtidig som kommunen alene, eller i fellesskap med andre kommuner, ikke har sett seg i stand til å ansette autorisert landmåler.

Utvalget mener at det skal knyttes vilkår til dispensasjonen. I henhold til lovforslaget § 31 skal dispensasjonen være tidsbegrenset. Det vil vanligvis være aktuelt å stille krav om visse minimumskvalifikasjoner til den som skal være ansvarlig for forretningene i vedkommende kommune. Slike minimumskvalifikasjoner gir ikke uten videre rett til tidsbegrenset autorisasjon, som er nærmere omtalt nedenfor.

Utvalget mener på den annen side at det ikke er grunn til å ha noen dispensasjonsordning for landmålere i private foretak. Et lite antall kart- og delingsforretninger utføres i dag av private konsulenter, og innføring av en autorisasjonsordning har derfor begrenset virkning for eksisterende privat tjenesteyting på dette fagfeltet.

Mindretallet som går i mot innføring av en særskilt autorisasjonsordning, se kapittel 16.4.2, mener også at kommunen og Statens vegvesen står i en særstilling. Etter mindretallets forslag skal kvalifikasjonskravene sikres gjennom søknad om bevilging. I en overgangsperiode foreslås at kommunene og Statens vegvesen får dispensasjon fra kvalifikasjonskravene, og at dette fastsettes i forskrift. Også utover overgangsperioden bør disse kunne søke om tidsbegrenset dispensasjon fra kravet. Forskriften bør da fastsette at nemnden i sin vurdering skal legge vekt på om det er andre foretak i området som har fått bevilging, og om disse kan eller ønsker å påta seg flere oppdrag.

16.6.2 Dispensasjon fra kravet om full utdanning

Utvalget mener at utøvere som er i bransjen, og som har arbeidet med oppgaver etter delingsloven, bør ha mulighet til å komme i gang som ansvarlig landmåler uten å ha avlagt full eksamen. Utvalget åpner derfor i §33 for at utøvere kan få en tidsbegrenset autorisasjon under forutsetning at de i løpet av en bestemt periode avlegger full eksamen. Utøvere som har tilfredsstillende

grunnutdanning, og har arbeidet med forretninger etter gjeldende lov, bør kunne få starte opp etter å ha fullført et kortere etterutdanningskurs. Utvalget antyder at minimumskravene for å få en slik tidsbegrenset autorisasjon kan tilsvare et halvt år fulltids studium, dvs. omlag 10 vekter. Autorisasjonen bør falle bort dersom endelig eksamen ikke er tatt innen tre til fire år. Tidsbegrenset autorisasjon gir vedkommende anledning til å ivareta alle de funksjoner som ligger til autorisert landmåler. Den tidsbegrensede autorisasjonen gjelder uavhengig av hvilken virksomhet vedkommende arbeider i.

Terskelen for å få autorisasjon må legges så høyt at det i startfasen ikke etableres mange useriøse private landmålerforetak, men samtidig ikke høyere enn at det innen rimelig tid etableres et tilfredsstillende tjenestetilbud. Utvalget mener at hensynet til tillit til den nye konsulentbransjen må tillegges avgjørende vekt, selv om det skulle ta noe tid å bygge opp tjenestetilbudet.

I den første tiden må det trolig følges en noe mer liberal praksis med hensyn til dispensasjon. Det kan over tid stilles strengere krav, ettersom en vinner erfaring, og det blir etablert reelle alternativer til dagens opplegg. I denne sammenheng er det viktig at det etableres et etterutdanningstilbud som er reellt tilgjengelig for de som i dag arbeider med kart- og delingsforretninger.

Utvalget går inn for at det ikke kan dispenseres fra kravet om to års praksis for å få autorisasjon.

Mindretallet, som har knyttet kvalifikasjonskravene opp til bevillingssøknaden istedenfor en særskilt autorisasjonsordning, se kapittel 16.4.2, er enig i at man i en overgangsperiode også bør kunne gi dispensasjon til private foretak med hensyn til kvalifikasjonskravene. Eventuelle vilkår og forutsetninger fastsettes i forskrift.

16.7 Rammevilkår for virksomheter som utfører oppmålingsforretninger

16.7.1 Krav om bevilling

Utvalget går inn for at virksomhet som ønsker å utføre oppmålingsforretninger må søke om bevilling. Det bør også gjelde for kommunene og andre offentlige myndigheter. De spesielle vilkår som må gjelde for offentlige virksomheter er drøftet til slutt i dette kapitlet. I tillegg til de ordninger som er innført i byggesaker, har utvalget sett hen til de lovbestemte rammevilkår for foretak som driver eiendomsmegling. Som regelstyrt tjenesteyting er det parallellt mellom landmålervirksomhet og meglervirksomhet, selv om det er store forskjeller i de konkrete arbeidsoppgavene. Utvalget har dessuten vurdert ordningene for landinspektører i Danmark.

De viktigste vilkårene for å få bevilling vil gjelde faglig kompetanse på hvert kontorsted, og økonomisk soliditet. Bevilling skal sikre at foretaket har betryggende rutiner for arkivering, og for arbeidet med forretningene. Det foreslås at private landmålerforetak skal ha tegnet ansvarsforsikring eller stille annen betryggende sikkerhet, slik at en part som lider tap som følge av landmålens arbeid kan regne med at det vil være dekning for et eventuelt erstatningskrav. Det foreslås videre at private foretak ikke skal være insolvent, slik at en fjerner en hver tvil om at forretninger blir fullført og gjennomført med de fastsatt krav til kvalitet. Utvalget går dessuten inn for at virksomheten skal drives fra fast kontorsted, blant annet fordi adressen til en hver tid skal være kjent for tilsynsmyndigheten. Foretak må åpne for tilsyn fra Statens kartverk. Utvalget går inn for at bevilling skal gis til virksomheten, enten den dri-

ves av én landmåler alene eller med flere ansatte. Det forutsettes at foretaket registreres i Enhetsregisteret.

Som nevnt mener utvalget at det er tilstrekkelig at oppmålingsforretningene *ledes* av autorisert landmåler. Dette innebærer at det i foretak med flere ansatte er tilstrekkelig at den som er faglig ansvarlig for utførelsen av oppmålingsforretninger er autorisert. I foretak med flere kontorsteder må arbeidet med forretningene på det enkelte kontorsted være ledet av autorisert landmåler, for at reell faglig ledelse kan oppnås. Et foretak kan ha flere autoriserte landmålere som hver er ansvarlig for sine saker.

Utvalget har vurdert om det er behov for å begrense adgangen for landmålerforetak til å drive annen næringsvirksomhet. Lov om eiendomsmegling har bestemmelser om eiendomsmeglere og meglerforetak som hovedregel ikke kan drive annen næringsvirksomhet. Utvalget har kommet til at det ikke er behov for en tilsvarende begrensning for landmålere og landmålerforetak.

Utvalget har vurdert om det er behov for å gi bestemmelser om foretaksform. Utvalget har kommet til at det ikke er behov for å regulere dette. På dette området er det nærliggende å vise til at det ikke er gitt slike regler for rådgivende ingeniører eller annen privat konsulentvirksomhet. Det er grunn til å anta at eksisterende firmaer i kartbransjen vil satse på å tilby tjenester på det matrikulære området. Det finnes slike firmaer i alle landsdeler.

Utvalget foreslår som nevnt ovenfor, at også kommuner og andre offentlige organer skal søke om bevilling for å utføre oppmålingsforretninger. Det er etter utvalgets mening viktig at kommunens politiske ledelse gjør et klart valg når det gjelder spørsmålet om kommunen selv skal utføre oppmålingsforretninger, og forutsetter derfor at søknad om bevilling fremsettes etter vedtak i kommunestyret. At det må søkes om bevilling vil etter utvalgets mening på en hensiktsmessig måte lede til at kommunen gjør de aktuelle vurderinger og vedtak.

Utvalget understreker at bevilling vil ha karakter av ren registrering når vilkårene for å få bevilling er oppfylt. For å føre tilsyn må Statens kartverk ha oversikt over de virksomheter som utfører oppmålingsforretninger.

Mindretallet som går i mot å innføre en særskilt autorisasjonsordning, se kapittel 16.4.2, foreslår at man istedenfor «bevilling» benytter begrep «godkjenning av foretak». Dette er i tråd med at mindretallet ser det som mest hensiktsmessig å sikre foretakets kvalifikasjoner etter samme modell som man nylig har innført med hjemmel i plan- og bygningsloven.

16.7.2 Habilitet, mv.

Utvalget ser at det kan reises innvendinger mot at kommuner og offentlige myndigheter utfører forretninger som de selv er direkte involvert i, men det vil likevel være upraktisk å forby at kommuner utfører forretninger der de selv er grunneier, nabo eller på annen måte part. Dette er også omtalt i kapittel 14.4. Tilsvarende vurderinger av habilitet ble gjort ved utforming av delingsloven, uten at en da kom til å sette noen slik begrensning. Erfaringene med delingsloven tilsier at det ikke er noen stor fare for at kommunene vil misbruke adgangen til å utføre forretninger de selv er part i, selv om det kan vises til noen få uheldige koplinger av bestyrerrollen og andre kommunale interesser. Utvalget går derfor inn for at det ikke settes noen begrensning med hensyn til hvilke forretninger som kommuner eller offentlig myndighet kan utføre. Kommuner og andre offentlige virksomheter bør dessuten kunne utføre oppmålingsforretninger uten noen geografisk eller saklig begrensning.

Det betyr for eksempel at en kommune kan utføre oppmålingsforretninger for flere kommuner, eller at det etableres interkommunale løsninger. Det samme gjelder for andre offentlige organer som har bevilling. I første rekke vil det gjelde for Statens vegvesen. Utvalget mener at det som prinsipp ikke bør gis spesielle begrensninger i bevillingen til noen virksomhet, ut over det som følger av de alminnelige regler.

Det er etter utvalgets syn prinsipielt uheldig at landmåler utfører forretninger for parter som han er ansatt hos eller er i nær slekt med. Det vil imidlertid være praktisk vanskelig å gjennomføre en slik regel, og utvalget mener at det vil være tilstrekkelig at landmåler informerer partene dersom han står i noe personlig eller økonomisk forhold til noen av dem. Bestemmelse om dette er gitt i § 38.

Det bør videre være adgang for landmåler til å utføre andre oppgaver for samme oppdragsgiver enn de rent matrikulære, for eksempel landmåling for plassering av bygg. Slike sammensatte oppdrag vil være vanlige. Det kan tenkes at utbyggingselskaper og lignende, som ellers har ansatt personale for oppmåling og utstikking, vil ønske å ha bevilling til utføre også de matrikulære oppgavene for områder som de selv opparbeider. Når partene og matrikkelfører blir opplyst om slik tilknytning, kan ikke utvalget se at det er nødvendig å innføre strengere habilitetsregler. En annen sak er at det i mange tilfeller ikke vil være god forretningsskikk å utføre forretninger som strider mot forvaltningslovens regler om habilitet. En antar dessuten at bransjen selv vil etablere retningslinjer for god «landmålerskikk».

Utvalget mener at det er uheldig dersom landmåler i kommunal tjeneste også forestår matrikkelføring av saker han selv har utført, se kapittel 17.7 og kapittel 19.7.

Utvalget foreslår derfor en regel i §17 om at landmåler ikke selv kan forstå matrikkelføring av egne saker. I små kommuner kan det være vanskelig å skille oppgavene når landmåleren er den eneste som er faglig kvalifisert på begge områder. Det er derfor foreslått at kommunen kan søke Statens kartverk om dispensasjon fra denne betingelsen. I slike tilfeller er det nødvendig at den statlige matrikkelmyndigheten fører særlig tilsyn. Utvalget forutsetter ellers at kommunene innretter seg slik at de ikke subsidierer oppmålingsforretningene for å konkurrere ut private landmålere.

16.7.3 Sikkerhetsstillelse, mv.

Feil i oppmåling av grenser eller i andre deler av en oppmålingsforretning kan føre til økonomisk tap for klienten og for andre parter i saken. Det kan for eksempel gjelde dersom en pantøver lider tap fordi landmåler har gått ut over de begrensninger i areal og verdi som gjelder for å kunne utføre grensejustering. Erfaringer fra Danmark tilsier at det er størst fare for feil og økonomisk tap i forbindelse med plassering av bygg og annet målearbeid i byggeprosjekter. Det er færre erstatningsutbetalinger knyttet til feil plassering av grenser.

Utvalget går inn for at det stilles krav om obligatorisk ansvarsforsikring som dekker det ansvar som foretaket kan pådra seg som følge av sin virksomhet. Utvalget mener at det ikke er nødvendig å stille krav om forsikring, eller annen betryggende sikkerhet, til kommuner og offentlige organer, i det en antar at disse i alle tilfeller vil kunne innfri et eventuelt erstatningskrav. Utvalget foreslår at kravet til sikkerhet eller forsikring fastsettes nærmere i forskrift. I Danmark driver landinspektørene en egen forsikringsordning som dekker erstatningsutbetalinger for inntil 2 millioner kr pr. firma og år.

Med hensyn til erstatningsansvar, og ordninger for å fastlegge eventuelt ansvar og erstatningens størrelse, mener utvalget at det ikke er behov for å gi andre regler enn de som følger av alminnelig erstatningslovgivning, se kapittel 13.

Utvalget antar at det ikke er nødvendig å innføre ordninger med klientkonto for landmålerforetak, og utformer derfor ikke forslag som vedrører dette. Dette er for øvrig i samsvar med forholdene i Danmark.

Spørsmålet om vederlag til landmåler er behandlet i kapittel 20. Utvalget legger for øvrig til grunn at det ikke er behov for å gi særlige regler om vederlagets størrelse ut over det som følger av alminnelige regler i prislovgivningen.

16.7.4 Bortfall av autorisasjon og bevilling

Utvalget mener at bevilling må falle bort dersom vilkårene for å få bevilling ikke lenger er tilstede. I noen tilfeller kan det utløses automatisk, for eksempel ved konkurs eller dersom foretaket ikke lenger kan stille sikkerhet, eller dersom foretaket ikke lenger har ansatt autorisert landmåler som faglig leder.

I andre tilfeller kan det være nødvendig å inndra bevillingen fordi foretaket ikke følger regler og bestemmelser for utførelse av oppmålingsforretninger. Inndraging på slikt grunnlag vil bero på skjønn. I tillegg til permanent inndraging av bevilling, kan det dessuten være aktuelt med andre og mildere reaksjonsformer, som midlertidig inndraging (suspensjon) eller betinget inndraging med varsel om inndraging dersom det aktuelle problemet ikke er løst innen en bestemt frist.

Slike avgjørelser vil være forvaltningsmessige avgjørelser. Det er etter utvalgets mening naturlig at nemnda som gir bevilling, også behandler saker om inndraging eller suspensjon.

Det er også nødvendig å kunne inndra autorisasjonen når vilkårene for å være autorisert ikke lenger er til stede. Utvalget mener at kompetansen til å inndra autorisasjon også bør legges til nemnda som gir bevilling og autorisasjon.

Erfaringene fra Danmark tilsier at det svært sjelden blir nødvendig å inndra autorisasjon eller bevilling. Ordningene som er beskrevet her er ellers i tråd med det som gjelder for eiendomsmeglere.

16.8 Myndighet til å gi autorisasjon og bevilling

Arbeidet med å gi autorisasjon og bevilling vil være en begrenset oppgave. Det vil neppe bli mer enn 250–400 autoriserte landmålere i Norge, og det vil ta flere år før en når opp i et slikt antall. Autorisasjon og bevilling vil gis på klare kriterier, uten noe vesentlig innhold av skjønn. Oppgaven vil derfor i stor grad ha karakter av ren registrering, og det kan regnes med få klagesaker. I de første årene vil det imidlertid være et visst merarbeid knyttet til å håndtere søknader om dispensasjon og tidsbegrenset autorisasjon.

I kapittel 14 om organisering drøftes ulike løsninger for plassering av myndighet for å gi autorisasjon og bevilling. Etter utvalgets mening er det mest hensiktsmessig å opprette en sentral nemnd. Det er mest rasjonelt at samme organ har myndighet både til å autorisere landmålere og til å gi bevilling. Antallet saker vil være så lavt at det ikke er rasjonelt å spre behandlingen av sakene på flere instanser.

Utvalget har drøftet klageordningen for vedtak om bevilling og autorisasjon. Nemndas vedtak vil være enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Utvalget har foreslått at klage over nemndas vedtak skal behandles av en særskilt klagenemnd jf. lovforslagets §36. Ordningen er omtalt i punkt 19.6.

16.9 Tilsyn med virksomheter som utfører oppmålingsforretninger

Utvalget mener at det i tillegg til autorisasjon vil være nødvendig å føre tilsyn med virksomheter som utfører oppmålingsforretninger. Det gjelder både kommuner og private foretak som har bevilling til å utføre oppmålingsforretninger.

Det er naturlig at tilsynsansvaret legges til Statens kartverk, som sentral matrikkelmyndighet. Etter utvalgets mening finnes det ikke gode alternativer til en slik løsning, men Statens kartverk bør etablere et nært samarbeid med de ulike aktørene i utøvelse av tilsynet, for eksempel i form av et rådgivende forum der kommunesektoren og private autoriserte landmålere er representert. Tilsynsmyndighetens avgjørelser vil falle inn under forvaltningsloven. Enkeltavgjørelser bør kunne påklages til endelig avgjørelse av departementet.

Tilsynsmyndigheten vil i første rekke ha følgende oppgaver:

- Veilede i forståelse av loven og dens forskrifter.
- Sørge for informasjon og opplæring for å holde landmålere oppdatert på regelverk og rutiner.
- Føre tilsyn med at oppmålingsforretninger utføres etter med lov og forskrift, og i samsvar med god landmålerskikk, og gripe inn med pålegg dersom de aktuelle virksomheter ikke drives i henhold til rammevilkårene.
- Føre kontroll med at private foretak har slik sikkerhet som loven foreskriver.

For å kunne utøve reellt tilsyn, må tilsynsmyndigheten ha adgang til arkiver og andre relevante dokumenter hos private landmålerforetak og i kommunene. Utvalget har ellers ikke funnet grunn til å gå nærmere inn på hvordan tilsynet vil bli utøvd.

Tilsynsmyndigheten vil ikke være klageorgan for enkeltsaker. Klageordningen i enkeltsaker, både med hensyn til utførelse av forretninger og når det gjelder matrikkelføring, er omtalt i kapittel 18.1. Statens kartverk vil likevel måtte vurdere henvendelser som gjelder foretak og landmålere, for eksempel dersom en kommune innrapporterer at et privat foretak ikke utfører forretningene i henhold til regler og standarder som gjelder.

Utvalget antar at det allerede fra lovens ikrafttreden vil være etablert et forening for autoriserte landmålere, på linje med det en kjenner fra andre liberale yrker. Foreningen vil være en naturlig part å samarbeide med i spørsmål som gjelder autorisasjon, bevilling, opplæring, utforming av standarder, etc. Dersom det settes hensiktsmessige vilkår for medlemskap, vil foreningen kunne bidra til å profesjonalisere bransjen og til å utvikle god landmålerskikk. For klientene kan det da ligge en betryggelse i å engasjere landmåler som kan vise til medlemskap i foreningen. Utvalget vil imidlertid ikke foreslå at medlemskap i en slik forening lovfestes.

16.10 Oppsummering

Når det gjelder krav til landmåler og til virksomheter som utfører oppmålingsforretninger foreslår utvalgets flertall følgende:

- Både offentlige og private virksomheter må ha bevilling for å kunne utføre oppmålingsforretninger.
- For å sikre samme kvalitet i utførelsen hva enten oppmålingsforretning utføres av offentlig eller privat virksomhet, foreslås at det skal gjelde de samme kompetansekrav for landmålere.
- For å få bevilling må arbeidet med oppmålingsforretninger i vedkommende virksomhet ledes av autorisert landmåler.
- Kommuner og Statens vegvesen kan søke om dispensasjon fra kravet om å ha autorisert landmåler.
- For å bli autorisert landmåler må vedkommende person ha bestått eksamen og fullført to års praksis.
- Det kan gis tidsbegrenset autorisasjon til enkeltpersoner som ikke har tatt full eksamen. Autorisasjonen faller bort dersom full eksamen ikke avlegges innen en fastsatt frist.
- Bare den som har fått autorisasjon uten tidsbegrensning har rette til å kalle seg «statsautorisert landmåler».

Et medlem, Eldrup, går imot ordningen med å innføre en særskilt autorisasjonsordning for landmålere i tillegg til at foretak må ha bevilling.

Kapittel 17

Etablering og føring av matrikkelen**17.1 Innledning**

Siktemålet er at matrikkelen skal være komplett og korrekt. I utgangspunktet skal matrikkelen ha samme datainnhold i hele landet, men i praksis kan det bli noen variasjoner ut fra forholdene på stedet.

At matrikkelen skal være komplett og korrekt betyr flere ting:

- At alle matrikkelenheter, bygninger (herunder leiligheter), og offisielle adresser er ført inn med korrekt identifikasjon.
- At matrikkelen har fullstendige og korrekte pekere mellom objektene, slik at matrikkelen angir hvilke bygninger og adresser som ligger på den enkelte matrikkelenhet osv.
- At matrikkelen har fullstendige og korrekte opplysninger om alle objektene.

I dette kapitlet drøftes ordninger og bestemmelser for det løpende ajourholdet av matrikkelen. I tillegg må matrikkelloven omfatte regler om komplettering av opplysningene om eksisterende objekter som er registrert med mangelfulle opplysninger. Det er særlig viktig at bestemmelsene og de praktiske rutinene bidrar til høy datakvalitet.

Rent teknisk vil føring av matrikkelen i stor grad bygge på rutiner og opplegg som kommunene kjenner fra arbeidet med GAB og fra ajourhold av lokalt eiendomskart. Det fokuseres nå sterkere på kvalitetssikring av opplysningene. For mindre kommuner vil systematisk føring av elektronisk eiendomskart være en ny oppgave. I kapittel 14 har utvalget drøftet om det er hensiktsmessig at kommunene uten unntak fører matrikkelen, og er kommet til at det ikke er rasjonelt å flytte denne oppgaven ut av kommunene.

Matrikkelen etableres i første omgang ved å overføre opplysninger fra GAB og fra eiendomskart i kommunene og i Statens kartverk. Hovedproblemet i denne forbindelse er at både GAB og eksisterende kart har betydelige mangler.

For at matrikkelen skal realiseres som et nasjonalt register, må den inneholde kartdata for alle kommuner i landet. Utvalget har i denne forbindelse spesielt drøftet ordninger for å overføre kartdata fra kommunale kart eller databaser til matrikkelen, herunder spørsmålet om fordeling av inntekter fra salg av eiendomsopplysninger.

17.2 Gjeldende ordninger

Delingsloven (§ 4–1) pålegger Statens kartverk å føre et register over alle «grunneiendommer, all festegrunn og annet som er registrert som egne enheter hos tinglysingsmyndigheten på stedet» (GAB-registeret). Bestemmelser om rapportering til GAB, og om føring av eiendomskart er nærmere regulert i forskriftene til delingsloven.

Kommunen skal ajourføre GAB i forbindelse med at det utarbeides målebrev eller tilsvarende dokument. Kommunen skal dessuten oppdatere GAB i

forbindelse med tildeling eller endring av offisiell adresse. Endelig skal kommunen oppdatere GAB når det gis byggetillatelse, når byggearbeidene settes i gang og når bygg tas i bruk.

Omlag 370 kommuner legger inn data i den sentrale databasen direkte fra egen terminal. De øvrige kommuner fyller ut rapporteringsskjema som sendes til Statens kartverks kontor i fylket. Noen få kommuner har tatt i bruk en ordning der data i første omgang legges inn i en lokal database i kommunen, som deretter oppdaterer den sentrale databasen.

Data for rapportering til GAB fremskaffes i forbindelse med kart- og delingsforretninger, og som ledd i byggesaksbehandling. Når det gjelder data for nye bygg, kan kommunen kreve at vedkommende tiltakshaver oppgir dataene, og det er innarbeidet rubrikker for dette i standard skjema for byggesøknad og for melding om mindre byggearbeider. Også annen kommunal saksbehandling kan medføre at GAB må oppdateres.

Både Statens kartverk og flere kommuner har gjennomført særskilte kampanjer for å komplettere og forbedre opplysningene i GAB. I 1993 ble det for eksempel gjennomført et stort arbeide for å registrere data om alle eksisterende bygninger større enn 15 kvadratmeter i Norge. På lokalt nivå er tilsvarende tiltak ofte knyttet til å ta i bruk GAB som grunnlag for beregning og innkreving av kommunale avgifter.

Kvaliteten på opplysningene i GAB varierer mye, og det er generelt et problem at kvaliteten er for dårlig. Behovet for korrekte data har blitt mer påtregende ettersom GAB i økende grad tas i bruk som grunnlag for beregning av avgifter, for opplysninger til eiendomsmeglere, og for andre oppgaver som krever høy datakvalitet. Feil og mangler skyldes i stor grad kvaliteten på de kilder og metodene som er brukt ved etablering av GAB. Men det er også mange feil i den løpende innrapporteringen fra kommunene. Årsaken til dette er blant annet at det ikke har noen umiddelbare konsekvenser om en nye eiendom eller et nytt bygg ikke legges inn i registeret. Det er for eksempel ikke noe vilkår for å opprette nytt grunnboksblad at eiendommen først er ført inn i GAB. I samarbeid med Norsk eiendomsinformasjon AS har Statens kartverk iverksatt flere tiltak for å forbedre datakvaliteten.

Store og mellomstore kommuner har etablert og vedlikeholder eget eiendomskartverk. For tett bebygde områder bygger eiendomskartet vanligvis på kommunens tekniske kart. For mer spredt bebygde områder bygger eiendomskartet på økonomisk kartverk. Kvaliteten på eiendomskartet er rimelig god i de største kommunene, og for eiendommer som er oppmålt etter at delingsloven ble iverksatt. Men ellers er det store mangler i eiendomskartet. For områder som bare dekkes av økonomisk kartverk, regner en med at 10–30 % av eiendommene ikke er kartlagt. Mange kommuner har tatt i bruk digitale kart og geografiske informasjonssystemer som kopler sammen data fra kart og GAB.

I samarbeid med kommunene har Statens kartverk startet opp arbeidet med å etablere et heldekkende digitalt eiendomskartverk (DEK). Dette arbeidet er planlagt fullført ca. år 2003, men det er betydelig usikkerhet knyttet til denne fremdriften. Noen få kommuner deltar ikke i dette samarbeidet.

GAB omfatter i første rekke data fra kommunene. Visse opplysninger overføres automatisk fra elektronisk grunnbok. I 1997 ble det startet opp et arbeid med å overføre data om i alt 300 000 bygninger oppført før år 1900 (1945 i Finnmark) fra Riksantikvarens register til GAB. På oppdrag fra Riksantikvaren har Statens kartverk også utredet spørsmålet om å registrere fornminner i GAB, som et alternativ til tinglysning.

17.3 Generelt om etablering og ajourhold av matrikkelen

17.3.1 Krav til datakvalitet, mv.

Mens GAB relativt enkelt kan overføres til matrikkelen, vil det være en større oppgave å bygge opp matrikkelkartet. Et betydelig antall eiendommer, særlig i landdistriktene, er overhodet ikke vist på noe kart. For store deler av landet finnes det enda ikke noe digitalt eiendomskartverk, men arbeidet med DEK legger et godt grunnlag for matrikkelkartet. Etableringen av DEK skjer i et frivillig samarbeid mellom Statens kartverk og kommunene. Noen få store kommuner deltar ikke i dette samarbeidet fordi de selv har kompetanse og økonomi til å realisere et digitalt eiendomskartverk. Ved etablering av matrikkelen må også kartdata fra disse kommunene overføres til matrikkelen.

Komplettering av matrikkelen vil pågå over lang tid. Mange brukere vil imidlertid få dekket viktige behov uten at matrikkelen er komplett. Det er særlig viktig at matrikkelen er fullstendig når det gjelder å angi alle matrikkelenheter og de andre objektene med riktig identifikasjon, og at matrikkelen viser riktige pekere mellom objektene. Når det gjelder matrikkelkartet, er fullstendighet viktigere enn høy geometrisk nøyaktighet. I overskuelig fremtid må en regne med at det må foretas ny oppmåling når det er behov for helt presise data om grenser og areal, for eksempel i forbindelse med byggeprosjekter, ekspropriasjon og jordskifte.

Utvalget har drøftet hva som er hensiktsmessige rutiner og bestemmelser for løpende ajourhold av matrikkelen, og for komplettering av opplysninger om de enheter som allerede er registrert.

Det er et overordnet mål at opplysningene i matrikkelen skal være riktige. Utvalget har vurdert flere tiltak:

- Sørge for at matrikkelføring blir en så enkel og standardisert oppgave som mulig.
- Videreføre de fleksible rapporteringsrutinene mot GAB, slik at kommunene kan bruke rutiner tilpasset forholdene i den enkelte kommune.
- Sikre god kvalitet på opplysninger som genereres i oppmålingsforretninger. I henhold til §10 skal landmåler levere opplysninger til kommunen i en slik form at de kan legges inn i matrikkelen uten at kommunen foretar vesentlige kontroller av de faktiske opplysningene. Landmåler bærer i utgangspunktet ansvaret for at opplysningene er riktige, også etter at de er lagt inn i matrikkelen.
- Sikre at ajourholdet av bygningsopplysninger fortsatt knyttes til byggesaksbehandlingen, og utvalget forutsetter at den enkelte tiltakshaver kan pålegges å bruke standard skjema som omfatter de aktuelle bygningsdata.
- Stille krav om at personer som skal legge inn data i matrikkelen må ha tilstrekkelige kunnskaper om matrikkelføring.
- Innføre statlig tilsyn med matrikkelføringen.
- Utforme matrikkelsystemet slik at det inneholder automatiske kontrollrutiner.
- Innføre rutiner for tilbakemelding av feil og mangler fra brukere av matrikkelen.

Det er et langsiktig arbeid å heve kvaliteten på de data som overføres til matrikkelen fra GAB, DEK og kommunale eiendomskart. De tiltak som er

omtalt ovenfor når det gjelder å forbedre GAB, må videreføres etter at data er konvertert over i matrikkelen.

Utvalget foreslår at også andre offentlige myndigheter enn kommunene kan føre opplysninger inn i matrikkelen når det er bestemt i lov eller godkjent av Statens kartverk, jf. §3. Det gjelder for eksempel Riksantikvarens registrering av data om kulturminner. Utvalget understreker at det må være en helt klar ansvarsfordeling med hensyn til hvem som kan legge inn de ulike data, og slik at ingen andre enn den virksomhet som har lagt inn de respektive opplysninger, kan gå inn og endre disse. Dette kan styres rent teknisk ved tilde-
ling av koder for tilgang til de ulike datafelt i matrikkelen.

Utvalget har drøftet ulike tiltak for tilbakemelding fra grunneiere og brukere av matrikkelen om feil og mangler. En har blant annet vurdert om nye eiere automatisk bør få tilsendt matrikkelutskrift etter eiendomsoverdragelse, og om eiendomsmeglere og takstfolk burde pålegges å melde fra om feil og mangler. Utvalget har imidlertid kommet til at det ikke er hensiktsmessig å lovfeste slike tiltak. Opplegg for tilbakemelding bør etter utvalgets oppfatning baseres på frivillig samarbeid.

17.4 Ajourhold av matrikkelen

17.4.1 Kommunens arbeid med matrikkelføring

Kommunen skal ajourføre matrikkelen i forbindelse med:

- Avholdt oppmålingsforretning.
- Avholdt jordskiftesak, og når den mottar melding om grensegangssak utført av de ordinære domstolene.
- Behandling av begjæring om seksjonering eller reseksjonering.
- Byggesaksbehandling for oppførelse eller endring av bygning.
- Tildeling og endring av offisiell adresse.
- Vedtak om pålegg som gjelder grunn og bygninger.
- Anmerkning av privat avtale om eksisterende grense.

Som nevnt ovenfor vil rutinene for matrikkelføring i stor grad være kjent fra arbeidet med å rapportere til GAB og fra føring av lokalt eiendomskart. Matrikkelføring av pålegg vil være en helt ny oppgave. Men det dreier seg om forholdsvis få tilfeller, som ikke vil innebære noen vesentlig belastning for kommunene.

For kommuner som hittil bare har ført et analogt (manuelt) eiendomskart vil elektronisk føring være en ny, og til dels, faglig krevende oppgave. I de aller fleste tilfeller må matrikkelkartet ajourføres når det er holdt oppmålingsforretning. Føringen av matrikkelkartet vil imidlertid likne en god del på føring av eksisterende digitale kart i kommunene.

Utvalget legger til grunn at de fleksible ordningene som gjelder for rapportering til GAB, blir videreført for matrikkelen. Kommuner som ikke ønsker å føre matrikkelen elektronisk må fortsatt kunne sende meldinger til Statens kartverk, som legger opplysningene inn i matrikkelen. Når det gjelder matrikkelføring av oppmålingsforretninger, bør kommunen, etter at de har kontrollert innholdet, kunne sende det mottatte kravet om matrikkelføring videre til Statens kartverk for registrering.

Utvalget mener at det vil være en fordel om det for mindre kommuner etableres interkommunale løsninger med felles føring av matrikkelen. §3 om matrikkelmyndigheter er utformet med sikte på dette, men slik at den enkelte

kommune likevel er formelt ansvarlig for matrikkelføringen for vedkommende kommune.

På litt sikt ligger det trolig til rette for at landmåler legger data direkte inn i matrikkelen, men på en slik måte at opplysningene blir merket inntil de er godkjent av vedkommende kommune. I Danmark utredes en slik ordning.

17.4.2 Særlig om matrikkelføring av oppmålingsforretninger

Utvalget har drøftet i hvilken grad matrikkelføring vil regnes som enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Her kommer kommunens behandling av krav fra landmåler om matrikkelføring i en særstilling. I denne forbindelse vil kommunen, i hvert fall indirekte, fatte vedtak. Helt tydelig kommer dette til uttrykk dersom kommunen avviser kravet om matrikkelføring fordi det ikke tilfredsstiller vilkårene etter denne lov, jf. forslaget til bestemmelse om avvisning i § 16. Vedtaket om avvisning skal være skriftlig og begrunnet. Utvalget har derfor kommet til at matrikkelføring på grunnlag av avholdt oppmålingsforretning blir å regne som enkeltvedtak. Vedtaket retter seg mot den som har gitt landmåler fullmakt til å fremsette krav om matrikkelføring. Men vedtaket kan ha slikt innhold at landmåler vil kunne påklage avvisningen, for eksempel dersom kommunen avviser kravet med den begrunnelse at grensepunktene ikke er innmålt med tilstrekkelig geometrisk nøyaktighet.

Utvalget går ellers inn for at krav om matrikkelføring, som landmåler sender kommunen etter avholdt oppmålingsforretning, får en standardisert utforming med sikte på at det er enkelt å overføre opplysningene til matrikkelen. § 10 er utformet med dette som siktemål. Matrikkelfører skal kunne legge inn data fra landmåler uten spesielle kontroller. Landmåler bærer selv ansvaret for feil som skyldes landmåleren, og kommunen overtar i utgangspunktet ikke dette ansvaret ved å føre opplysningene inn i matrikkelen. Spørsmålet om ansvar er nærmere drøftet i kapittel 13.

Kommunen skal likevel kontrollere at landmåler har avgitt alle erklæringer, mv. som angitt i § 10. Dette kan formuleres slik at kommunen skal foreta en *fullstendighetskontroll*, men ikke en *innholdskontroll*. I og med at oppmålingsforretning bare kan gjennomføres dersom partene godtar de grenser som blir beskrevet, er det særlig viktig at kommunen kontrollerer at landmåler har avgitt erklæring om at partene har godtatt de grenser som er fastlagt i forretningen. Selve matrikkelsystemet vil dessuten ha flere automatiserte kontrollfunksjoner som avviser innføring, eller varsler om logiske feil. Nye grenser skal for eksempel passe sammen med gamle grenser.

Utvalget har drøftet i hvilket omfang berørte parter bør orienteres om matrikkelføring. Etter delingsloven er det bare den som har rekvirert en kartforretning som får tilbake en kopi av målebrevet. Utvalget har kommet til at også berørte naboer bør orienteres, særlig om hvordan fastlagte grenser er angitt av landmåler og ført inn i matrikkelkartet. I §24 foreslås det derfor at kommunen i tillegg til å sende matrikkelbrev til den som har krevd matrikkelføring, også skal sende kopi til naboer. Utvalget mener imidlertid at det er tilstrekkelig å orientere eiere og festere dersom deres grenser er blitt merket eller innmålt på nytt.

17.4.3 Matrikkelføring på grunnlag av seksjonering, byggesaker, adressetildeling og kommunale pålegg

Matrikkelføring av andre opplysninger enn de som er resultat av avholdt oppmålingsforretning, vil være en ren registrering på bakgrunn av kommunens egen saksbehandling. Det er ikke relevant å snakke om at kommunen fatter noe eget vedtak om matrikkelføring av bygningsopplysninger, adresser eller pålegg. Det gjelder heller ikke ved innføring av nye eierseksjoner. I lovforslaget er det derfor skilt mellom matrikkelføring av oppmålingsforretninger (§ 16), og føring på grunnlag av kommunens egen saksbehandling (§25).

Eierseksjoner med eget ubebygd uteareal kommer i en spesiell stilling. Utvalget foreslår å endre lov om eierseksjoner §9, slik at det alltid skal holdes oppmålingsforretning for grensene for ubebygd uteareal før slike seksjoner føres inn i matrikkelen. Kommunen må kontrollere at det er holdt oppmålingsforretning før den gir endelig tillatelse til seksjonering. Eventuelt kan det tenkes at kommunen gir en betinget tillatelse på vilkår av at det blir holdt oppmålingsforretning før seksjonene føres inn i matrikkelen. Kommunens kontroll og godkjenning av en slik oppmålingsforretning faller inn under arbeidet med å behandle begjæring om seksjonering. Utvalget mener derfor at det ikke er relevant å snakke om at kommunen fatter noe eget vedtak om å matrikkelføre eierseksjoner. Kommunen kan heller ikke ta særskilt gebyr etter matrikkelloven for å matrikkelføre eierseksjoner, heller ikke når grensene for uteareal skal legges inn på matrikkelkartet. Kostnadene til matrikkelføring av eierseksjoner skal dekkes av gebyrene som fastsatt i lov om eierseksjoner for behandling av begjæring om seksjonering.

Matrikkelføring av bygningsopplysninger og adresser er en videreføring av rutine for rapportering til GAB. Når det gjelder opplysninger om nye bygninger, legger utvalget til grunn at kommunen kan kreve at tiltakshaver fremstiller opplysningene i en strukturert og standardisert form.

Utvalget forutsetter likeledes at det blir utformet et standard opplegg for å matrikkelføre vedtak om pålegg som gjelder bruk av grunn og bygninger. Utvalget forutsetter at matrikkelen bare skal angi en referanse til det aktuelle pålegget, for eksempel et saksnummer og hva slags pålegg det dreier seg om, ikke den fullstendige teksten i vedtaket.

17.4.4 Matrikkelføring utført av andre myndigheter enn kommunen

Lovforslaget åpner for at matrikkelen kan inneholde opplysninger fra andre myndigheter enn kommunene, når det er bestemt i lov eller er godkjent av Statens kartverk, jf. lovforslagets § 3 siste ledd, og §5 tredje ledd. Opplysningene fra Riksantikvaren om eldre bygg, som er lagt inn i GAB, må overføres til matrikkelen og vedlikeholdes av kulturminnemyndighetene. Tilsvarende kan en tenke seg at andre myndigheter legger inn data i matrikkelen. Dessuten vil Statens kartverk selv legge inn opplysninger, særlig i forbindelse med tiltak for å komplettere eller forbedre datainnholdet.

Når flere myndigheter får anledning til å legge inn opplysninger, er det helt nødvendig at matrikkelsystemet utformes slik at bare myndigheten selv har anledning til å føre inn eller endre opplysninger som kommer fra vedkommende myndighet. Dette kravet er imidlertid ikke til hinder for at for eksempel Statens kartverk etter avtale, utfører det praktiske arbeidet med å legge inn data på vegne av andre myndigheter.

17.5 Etablering og komplettering av datainnholdet

17.5.1 Overføring av opplysninger fra GAB og DEK

Utvalget legger til grunn at opplysninger i GAB og Kartverkets kartdatabase (DEK) vil kunne overføres til matrikkelen uten vesentlig manuell innsats, på samme måte som når det ellers er nødvendig å konvertere data ved innføring av nye versjoner av datasystemer. Konvertering fra GAB og DEK til matrikkelen kan baseres på administrativt vedtak i Statens kartverk, og det er ikke nødvendig å gi lovregler om denne overføringen. Den praktiske overføringen vil trolig skje kommunevis, og det er svært aktuelt å gjennomføre tiltak for å heve datakvaliteten i forbindelse med konverteringen.

17.5.2 Overføring av data fra kommunene til matrikkelen

Som nevnt ovenfor skal matrikkelen også omfatte kartdata som i dag ligger på kommunens eiendomskart eller i kommunens kartdatabase. Dette betyr ikke at kommunens kart eller databaser må legges ned. Det står kommunene fritt om de vil videreføre egne kart og databaser, eller basere seg på matrikkelen. Utvalget legger imidlertid til grunn at matrikkelen, inkludert matrikkelkartet, blir utformet slik at kommunene ikke skal trenge å ha egne eiendomskart og eller eiendomsdatabaser i tillegg. En forutsetter også at kommuner som ønsker det, vil kunne ha kopi av matrikkelen for egen kommune på eget dataanlegg.

Mange kommuner har hatt betydelige utgifter med å bygge opp og vedlikeholde eiendomskart eller tilsvarende kartdatabaser. På den annen side har kommunene mottatt betydelige kart- og datatjenester fra staten, herunder økonomisk kartverk, kart i mindre målestokker og geodetisk grunnlag. Kommunene har i varierende grad inntekter fra salg av kartdata, men så vidt utvalget kjenner til dreier det seg ikke om store netto inntekter i noen kommuner. I denne forbindelse har utvalget drøftet om opplysningene som må kopieres over i matrikkelen, må betraktes som kommunens eiendom, og om det eventuelt må betales kompensasjon fra staten til kommunene. En eventuell økonomisk kompensasjon måtte etter utvalgets syn knytte seg til et eventuelt bortfall av inntekter, ved at mange brukere i framtida vil hente kartdata fra matrikkelen i stedet for fra den enkelte kommune.

Utvalget legger til grunn at det står Stortinget fritt å bestemme om en oppgave skal utføres av staten eller kommunene, og at kommunene ikke kan motsette seg å utlevere data til matrikkelen når det er hjemlet i lov, og at kommunene heller ikke har noe ubetinget krav på økonomisk kompensasjon. På den annen side er det av avgjørende betydning for datakvaliteten at kommunene har en positiv holdning til at matrikkelen opprettes. Statens kartverk må derfor ha et nært samarbeid med kommunesektoren om etablering og utforming av matrikkelen. I denne forbindelse kan også spørsmålet om økonomisk kompensasjon for eventuelt bortfall av inntekter fra salg av data tas opp.

Utvalget foreslår i § 17 at Statens kartverk kan pålegge kommunen å fremstikke og føre opplysninger i matrikkelen om eksisterende matrikkenheter, bygninger og adresser, når det fremgår av lov og forskrift at matrikkelen skal ha slike opplysninger. §17 gjelder både for opplysninger som mangler helt i matrikkelen, og for opplysninger som er mangelfulle og må kontrolleres.

Regelen er utformet slik at dette gjelder for opplysninger som finnes i kommunens kart, databaser eller arkiver, og for tilfeller der kommunen må

innhente opplysninger ved besiktigelse, kontakt med grunneier, eller liknende. Bestemmelsen kan brukes overfor enkelte kommuner, men også dersom det gjelder en landsomfattende datainnsamling. Siktemålet er blant annet at en skal slippe å gi nye bestemmelser om rapporteringsplikt, dersom det ellers blir bestemt at matrikkelen skal inneholde nye opplysninger. I praksis vil alle slike tiltak måtte baseres på forhandlinger mellom Statens kartverk og kommunene, der også spørsmålet om kostnadsdekning vil komme opp. Dersom Kartverket og kommunene ikke blir enige, foreslår utvalget (§18 annet ledd) at kommunen kan bringe spørsmålet inn for departementet til endelig avgjørelse. Ved større landsomfattende tiltak vil saken normalt komme opp for Stortinget, slik tilfellet var i forbindelse med innsamlingen av data om alle bygninger i 1994–95. (Mabygg-prosjektet). Statens kartverk forhandlet da med Kommunenes sentralforbund om betalingen til kommunene.

Dersom matrikkelen skal tilføres helt nye datatyper må dette først fastsettes i lov eller forskrift, og kommunens plikt til å medvirke vil da måtte avklares under forberedelsen av bestemmelsene. Slike bestemmelser kan også gis i annet lovverk enn matrikkelloven og tilhørende forskrifter. Som eksempel bør eventuelle bestemmelser om at matrikkelen skal inneholde opplysninger om forurenset grunn forankres i forurensingsloven.

17.5.3 Spesielt om komplettering og ajourhold av matrikkelkartet

Matrikkelkartet vil ikke bli bedre enn de kilder det etableres fra. Kvalitet i denne forbindelse omfatter målenøyaktighet, og om grensene overhodet er kartlagt. I byene og for grenser som er etablert etter at delingsloven trådte i kraft, er eksisterende eiendomskart i kommunene og DEK av rimelig god kvalitet. For eldre grenser på landet er bildet svært varierende. I landdistriktene er det vanlig å regne med at så mye som inntil 30 % av grensene ikke er kartfestet.

Blant annet med henvisning til formålsparagrafen, har utvalget drøftet tiltak for å komplettere matrikkelkartet med eksisterende grenser som ikke er kartfestet. Utvalget finner det helt urealistisk å fremme forslag om en massiv kartlegging i tråd med det som ble gjennomført ved etableringen av økonomisk kartverk. Det er i første rekke et økonomisk spørsmål. Utvalget klargjør plikten til måling og merking av grenser for nye matrikkelenheter. I utgangspunktet skal alle grenser for ny eiendom klarlegges og dokumenteres i forretningen. En gir kommunene en klarere hjemmel for å kreve oppmåling i forbindelse med tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven. En viderefører også ordningen med at staten, fylkeskommune eller kommune kan kreve oppmålingsforretning for eksisterende grenser uten selv å være direkte part. I kapittel 26 har en drøftet å innføre en regel om plikt til å måle opp eiendommer ved omsetning, men kommet til at det ikke er hensiktsmessig å innføre en slik plikt nå. I sum er det klart at lovforslaget i seg selv ikke vil føre til vesentlig økt innsats for kartfesting av gamle grenser.

Matrikkelkartet vil inneholde grenseopplysninger med svært varierende kvalitet. Kvaliteten på den enkelte grensestrekning må fremgå av kartet. Dessuten må matrikkelen angi hvilke eiendommer som ikke er kartfestet. Disse opplysningene vil være til stor nytte for brukerne. Mange brukere har større behov for oversikt enn for kart med høy geometrisk nøyaktighet. Det er viktig at kartet gir et «logisk» riktig bilde, for eksempel at en ny nøyaktig oppmålt grense vises riktig i forhold til gamle grenser, veger, vannkontur og andre detaljer i kartet. Det må derfor lages praktiske registreringsrutiner for hvor-

dan nye nøyaktige oppmålte grenser skal knyttes til gamle data som er målt med dårligere nøyaktighet. Det kan i noen tilfeller innebære at nye grenser må legges inn på kartet med posisjon som ikke er helt i samsvar med de nøyaktige måledata.

Det skal derfor understrekes at en ikke uten videre kan ta posisjoner ut fra kartet når grenser skal rekonstrueres nøyaktig i marka. En må innhente de nøyaktige måledata og måleprotokollene, dersom slike finnes. Måleprotokollene skal arkiveres i kommunene. Den enkelte kommune vil måtte vurdere om de vil etablere et digitalt arkiv, som for eksempel omfatter scannede dokumenter. I forbindelse med den detaljerte utformingen av matrikkelsystemet må det avklares i hvilken grad de nøyaktige måledata skal registreres i matrikkelen, eller oppbevares i kommunenes arkiv. I denne sammenheng må det vurderes hvordan landmålere i og utenfor kommunen mest effektivt kan få tilgang til de grunnlagsdata som trengs for å utføre oppmålingsforretninger.

Det skal videre understrekes at matrikkelkartet ikke vil være et helt statistisk produkt. Som alle andre kart vil kartbildet kunne bli endret ved innføring av nytt koordinatsystem, revisjon av grunnlagsnett, mv. Utvalget har vurdert om all ny kartlegging av grenser heretter bør gjennomføres som oppmålingsforretning, men kommet til at det ikke er hensiktsmessig å innføre noen slik begrensning. Det betyr at matrikkelkartet kan bli tilført nye opplysninger ved alminnelig kartlegging. Endring av matrikkelkartet kan imidlertid ikke skje i strid med bestemmelsen i §26 om retting av opplysninger i matrikkelen. Denne bestemmelsen hindrer imidlertid ikke kommunen i å forbedre kartet gjennom omberegning og nykartlegging, når det ikke får negativ betydning for fremtidig rekonstruksjon av grensene. Kartet må vise hvordan den enkelte grense er kartfestet.

17.6 Krav til person som fører matrikkelen

Matrikkelsystemet må utformes slik at bare bestemte personer kan legge inn og endre opplysninger i matrikkelen. Utvalget forutsetter at dette styres ved at de aktuelle personer tildeles en personlig pin-kode, slik ordningen er for GAB. Systemet kan utformes slik at pin-koden bare gir tilgang til bestemte datafelter. Utvalget antar at person som er godkjent for å føre matrikkelen, vil bli omtalt som «matrikkelfører», men det kan også tenkes at kommunen som sådan vil bli omtalt som matrikkelfører. For å unngå misforståelser har utvalget derfor i lovteksten brukt «person som fører matrikkelen» når det gjelder bestemmelser som gjelder enkeltpersoner.

Spørsmålet om kommunen som matrikkelfører er drøftet i kapittel 14 om organisering av oppgaver etter matrikkelloven. Utvalget fremmer en rekke forslag med sikte på at kommunene skal kunne ajourføre matrikkelen med tilfredsstillende kvalitet. Det skal i utgangspunktet kunne utføres uten omfattende opplæring, men spesielt ajourføring av matrikkelkartet kan være en krevende oppgave. Utvalget legger derfor opp til at kommuner som ikke selv vil føre data inn i matrikkelen, kan oversende registreringsgrunnlaget til Statens kartverk som legger opplysningene inn i matrikkelen, jf. 17.4.1. ovenfor.

Utvalget har drøftet om det bør stilles bestemte krav til person som skal føre opplysninger inn i matrikkelen. Tilfredsstillende datakvalitet kan ikke oppnås uten at de aktuelle personer kjenner føringsrutinene. Utvalget forslår derfor en regel i § 27 om at bare personer som er godkjent av Statens kartverk kan føre inn opplysninger i matrikkelen. Kartverket får med dette et ansvar for

opplæring. Utvalget legger til grunn at det er tale om begrenset opplæring i form av kortere kurs, og praktisk veiledning før pin-koden tildeles, stort sett i tråd med det som er gjeldende praksis for GAB. Pin-kode kan tildeles til flere personer i vedkommende kommune eller annen offentlig myndighet.

Bestemmelsen i §27 gjelder for alle personer, i og utenfor kommunen, som skal legge inn opplysninger i matrikkelen. Den gjelder imidlertid bare for adgangen til å legge inn data. Det er ikke gitt tilsvarende bestemmelser for den saksbehandling som kommunen ellers må utføre i tilknytning til behandling av krav om matrikkelføring av oppmålingsforretninger. Kommunene stilles helt fritt til å organisere dette. I mange kommuner vil trolig samme person kontrollere og godkjenne oppmålingsforretninger og føre matrikkelen, mens andre kommuner velger å dele oppgavene på flere personer.

Utvalget legger som nevnt ovenfor vekt på at kommunen skal foreta en tilfredsstillende kontroll av oppmålingsforretningene før de aktuelle data legges inn i matrikkelen. I denne forbindelse har utvalget drøftet hvilke ordninger som bør gjelde dersom kommunen selv utfører forretninger. Utvalget mener at det er lite heldig at matrikkelføring og tilhørende saksbehandling foretas av den landmåler som har utført forretningen. Utvalget foreslår derfor å ta inn i § 16 siste ledd en bestemmelse om at landmåler som har utført vedkommende forretning ikke kan utføre kommunens myndighetsoppgaver for samme forretning. Utvalget ser imidlertid at det kan være vanskelig og upraktisk å opprettholde et så klart skille i alle kommuner. I mindre kommuner kan det skje at kommunens landmåler er den eneste som har relevant faglig kompetanse til å føre matrikkelen.

Utvalget har derfor kommet til at det bør kunne dispenseres fra kravet om at landmåleren ikke kan utføre kommunens myndighetsoppgaver. Utvalget mener at det bare skal gis dispensasjon når kommunen har godtgjort at det ikke er praktisk mulig å få til noen annen ordning. Det bør etter utvalgets vurdering ikke gis dispensasjon dersom det er etablert et tilfredsstillende privat tjenestetilbud på stedet. Det må også være godtgjort at det ikke er hensiktsmessig å opprette en interkommunal ordning. Utvalget antar at det må følges en mer liberal praksis i de første årene etter lovens ikrafttreden, før det er etablert alternative løsninger. Dispensasjon må derfor være tidsbegrenset. Utvalget går inn for at dispensasjon gis av Statens kartverk.

17.7 Tilsyn med matrikkelføringen

Utvalget har kommet til at det er nødvendig for å opprettholde en tilfredsstillende datakvalitet over hele landet, at staten har tilsyn med at matrikkelen føres riktig. Det gjelder føring i kommunene og i andre myndigheter. Tilsynsmyndigheten må kunne gi nødvendige pålegg om å rette opp mangler ved føringen. Etter utvalgets syn bør tilsynet utføres av Statens kartverk. Lovutvalget foreslår en egen bestemmelse om tilsyn tatt inn som §28.

Kartverket skal ikke kontrollere eller gi pålegg i tilknytning til føringen av den enkelte sak, men gripe inn dersom matrikkelføringen ligger langt etter i tid, det brukes feil føringrutiner, gale koder osv. Tilsynet vil ofte kunne utføres i tilknytning til veiledning og opplæring. Det er særlig viktig å utføre tilsyn når det er gitt dispensasjon etter §16 siste ledd for at kommunens landmåler også utfører kommunens myndighetsoppgaver.

17.8 Oppsummering

Når det gjelder det løpende ajourhold og komplettering av opplysningene i matrikkelen, kan utvalgets viktigste forslag oppsummeres slik:

- De fleksible ordningene for rapportering til GAB videreføres for matrikkelen, slik at kommunene kan søke om å få oversende registreringsgrunnlaget til Statens kartverk for innlegging i matrikkelen i stedet for elektronisk oppdatering fra terminal i kommunen.
- Også andre myndigheter enn kommunen kan gis anledning til å registrere data i matrikkelen.
- De opplysninger som skal føres inn i matrikkelen etter avholdt oppmålingsforretning skal fremgå av krav om matrikkelføring, og kunne legges inn uten vesentlig kontroll av kommunen.
- Når en oppmålingsforretning er ført i matrikkelen, skal kommunen sende utskrift til den som har krevd matrikkelføring, og til berørte parter.
- Matrikkelføring av bygningsopplysninger og adresser er i det alt vesentlige en videreføring av gjeldende ordninger for GAB. Tiltakshaver kan pålegges å fremskaffe de aktuelle bygningsdata.
- Matrikkelkartet skal vanligvis ajourføres samtidig med føring av matrikelboka.
- Staten kan pålegge kommunene å fremskaffe, og legge inn i matrikkelen, opplysninger som mangler om de objekter som er registrert i matrikkelen, herunder at data fra kommunale databaser kopieres over i matrikkelen. Kommunen kan i visse tilfeller kreve økonomisk kompensasjon. Departementet kan avgjøre spørsmålet om kompensasjon med bindende virkning.
- Person som skal legge inn data i matrikkelen skal være godkjent av Statens kartverk.
- Statens kartverk skal føre tilsyn med matrikkelføringen i kommunene og i andre offentlige myndigheter.

Kapittel 18

Jordskifteverkets arbeidsoppgaver når det gjelder eiendomsregistrering**18.1 Innledning**

Jordskifteverket er en særdomstol under Landbruksdepartementet med ca. 300 tilsatte ved i alt 18 fylkeskontorer, 41 lokale jordskifteretter og 5 jordskifteoverretter (ankeinstanser). Jordskifteverket behandler ca. 1200 jordskiftesaker i året, og merker årlig ca. 2 500 km grenser.

Jordskifteretten utarbeider og vedtar skifteplaner, og avgjør tvister om grenser og rettigheter i fast eiendom. Retten sørger for oppmåling og kartlegging av de grenser som behandles i den enkelte jordskiftesak.

Jordskifteretten spiller en viktig rolle når det gjelder å fastsette uklare eller omtvistede grenser. Det er langt flere grensetvister i Norge enn i de fleste andre land i Europa. Det skyldes at grenser på landet helt fram til 1980 ble merket og beskrevet av lekmenn uten tilfredsstillende merking, måling og kartfesting. Jordskifterettene produserer derfor opplysninger som er svært viktige for matrikkelen.

I dette kapitlet drøftes jordskifterettens rolle versus oppmålingsforretning etter matrikkelloven, og herunder hvilke matrikulære oppgaver jordskifterettene bør utføre. En omtaler her også rutinene for rapportering fra jordskifterettene til kommunene for ajourføring av matrikkelen.

En del av de løsningsforslag som drøftes her er også tatt opp i Ot. Prp. Nr. 57 (1997–98) om revisjon av jordskifteloven, som (høsten 1998) ligger til behandling i Stortinget.¹

18.2 Jordskifteverkets oppgaver etter gjeldende rett

18.2.1 Deling av eiendom

Jordskifteretten har som særdomstol hjemmel til å utføre deling av eiendom innenfor skiftefeltet. I denne sammenheng kan det sondres mellom deling av en eiendom som en selvstendig jordskiftesak og deling av en eiendom som ligger under jordskifte.

Deling av en eiendom som en selvstendig jordskiftesak

Etter jordskifteloven § 2g nr. 1 kan jordskifte gå ut på å dele en eiendom med tilhørende retter etter et bestemt verdiforhold. Denne bestemmelsen gir jordskifteretten hjemmel til å holde eiendomsdeling som en selvstendig jordskiftesak. Vilkåret er at de nye eiendommene som oppstår ved delingen skal stå i et visst verdiforhold i forhold til hverandre. Det kan eksempelvis være avtalt at to parter skal ha halvparten hver av verdien av en eiendom. Poenget med dette er at det ikke foreligger noen konkret delingslinje i marka. I slike saker utgjør selve delingen (grensetrekkingen) bare avslutningen av jordskiftesa-

1. Refererte forslag til endringer i jordskifteloven ble vedtatt av Stortinget i desember 1998, men så sent at de ikke kunne legges til grunn for utredningen her.

ken. Før en kommer så langt, må jordskifteretten foreta en verdsetting av arealet og beregne en delingslinje som svarer til det oppgitte andels- eller verdi-forhold og som samtidig deler eiendommen på en hensiktsmessig måte.

I tillegg til denne bestemmelsen fikk jordskifteretten ved lov av 17. juni 1988 en spesialhjemmel i jordskifteloven §2 bokstav g, nr. 2 til å dele landbrukseiendommer, hvor det fremgår at «Jordskifte kan gå ut på å dele ein landbrukseigedom når dei nye eignedomane skal nyttast til landbruksformål».

I tilknytning til vilkåret om at de nye eiendommene skal nyttes til landbruksformål, sies det i Ot.prp. nr. 59 (1987–88) s. 3 at jordskifteretten ikke skal utføre tomtefradelinger og lignende, men bare delinger der delingsproduktene blir selvstendige driftsenheter eller knyttet til andre bruk. Det er ingen tvil om at hjemmelen omfatter det tilfellet at landbruksareal skal deles i to eller flere deler som så skal overføres til nabobruk som tilleggsjord.

Det har imidlertid vært usikkerhet ved tolkningen av denne bestemmelsen i forbindelse med fradeling av tun fra resten av landbrukseiendommen, der tunet beholdes som boligeiendom. I slike saker har det blitt avdekket en kompetansekonflikt mellom kommunens oppmålingsavdelinger og Jordskifteverket. Flere kommuner mener jordskifteretten ikke har hjemmel til å fradele tunet, når den øvrige jordveg bare skal selges til én nabo. Dette fordi jordskifteloven §2 bokstav g, nr. 2 krever at «dei nye eignedomane» skal benyttes til landbruksformål, dvs. at flere enn én eiendom skal brukes til landbruksformål. I en viss grad er problemet løst ved at saken i stedet er fremmet etter jordskifteloven §2 bokstav f. som gir jordskifteretten hjemmel til «å forme ut eignedomane når grunn og rettar skal avhendast i samsvar med formålet i jordskifteloven».

Når jordskifteretten utfører deling av en eiendom som en selvstendig jordskiftesak, kreves tillatelse fra kommunen, i henhold til plan- og bygningsloven §93. For landbrukseiendommer skal også samtykke til deling innhentes fra landbruksmyndighetene, jf. jordloven §12 første ledd.

Deling av en eiendom i forbindelse med jordskifte

I delingsloven §1–2 første ledd annet punktum fremgår det at med mindre jordskifteretten bestemmer noe annet, skal delingsforretning på bruk som ligger under offentlig jordskifte behandles av jordskifteretten. En tilsvarende bestemmelse er i jordskifteloven §86 første punktum, der det heter at «På bruk som ligg under offentlig jordskifte kan ingen andre enn jordskifteretten halde eighedsdeling utan samtykke frå retten». Bestemmelsen gjelder alle bruk som saken omfatter. Selv om loven taler om «eighedsdeling», gjelder bestemmelsen også kartforretning for opprettelse av festegrunn. Jordskifteloven §86 første punktum er absolutt og betyr at kommunen må ha samtykke fra jordskifteretten for å holde delingsforretninger i områder der det foregår jordskiftesak. Som regel har det vært kurant for kommunen å få slikt samtykke.

Forbudet mot at kommunen holder delingsforretning gjelder fra det tidspunkt saken fremmes for jordskifteretten og ikke fra det tidspunkt saken kommer inn. Det skal imidlertid gis melding til kommunen om alle sakene som kommer inn til jordskifteretten.

Etter jordskifteloven §86 annet punktum skal jordskifteretten *alltid* holde de delingsforretningene som offentlig jordskiftesak «fører med seg». Med dette menes delingsforretninger som er nødvendige for å kunne gjennomføre

saken. Det kan for eksempel gjelde for opprettelse av hyttetomter når slike planlegges i medhold av jordskifteloven §41.

Det er ikke nødvendig å innhente tillatelse fra kommunen for deling «som skjer som ledd i jordskifte», jf. plan- og bygningsloven § 93, men retten har plikt til å samrå seg med kommunen. En tilsvarende bestemmelse er inntatt i jordloven § 12 siste ledd, der det heter at delingstillatelse ikke er nødvendig «dersom det i samband med offentlig jordskifte er nødvendig å dele eignedom». Dersom jordskifteretten utfører deling ut over det som er nødvendig for selve jordskiftesaken, men innenfor skiftefeltet, må retten innhente ordinær delingstillatelse fra kommunen.

Når jordskifteretten holder delingsforretninger, skal den alltid saksbehandlingsmessig og prosessuelt gjennomføres etter bestemmelsene i jordskifteloven. Bestemmelsen i jordskifteloven §87 om at delingsforretninger som jordskifteretten holder, skal utføres etter reglene i delingsloven så langt det passer, gjelder den måletekniske gjennomføringen. I praksis blir målebrevet som oftest laget som kopi av den aktuelle del av jordskiftekartet. Likens erstatter rettsboken som regel de skjema som kommunene bruker.

18.2.2 Kartforretning som bringes inn for jordskifteretten

Oppstår det under en kartforretning tvil eller tvist om en eksisterende grense og partene ikke klarer å komme til enighet, kan bestyreren fastsette grenseforløpet ved voldgift, jf. delingsloven §2–2 første ledd. Dersom saken ikke kan avgjøres ved voldgift, kan den som har rekvirert forretningen bringe grensefastsettelsen inn for jordskifteretten, jf. delingsloven §2–2 tredje ledd. Saksgangen i slike saker er noe uklar etter gjeldende rett. Enkelte mener delingslovens intensjon er at jordskifteretten selv skal fullføre disse sakene. Andre mener bestemmelsen må forstås slik at jordskifteretten skal sende saken tilbake til bestyreren for merking og måling, etter at jordskifteretten har fastsatt grenseforløpet. Praksis har vist at jordskifteretten for en stor del fullfører sakene selv.

Bestemmelsen i delingsloven §2–2 tredje ledd har også gitt fester adgang til å bringe tvist om grense for festegrunn inn for jordskifteretten, når den først er prøvd løst ved kartforretning, «uavhengig av festrettens varighet». Jordskifteretten kan ellers bare fastsette «eigedomsgrenser og grenser for alltidvarande bruksrett», jf. jordskifteloven § 88, og her faller tidsbegrensede festeretter utenom.

Etter delingsloven §2–1 tredje ledd kan kartforretning rekvireres av den som har grunnbokshjemmel til eiendommen, festet vedkommende grunnareal for mer enn 10 år, samt av kommune, fylkeskommune og stat. Dette betyr blant annet at kommunen kan bringe tvister inn for jordskifteretten uten å ha eiendomsrett eller festerett til eiendommen, dersom kommunen har krevd kartforretningen. En kjenner ikke til at denne muligheten er brukt i noe omfang.

18.2.3 Sammenføring

Sammenføring kan ikke foretas uten at kommunen har attestert for at vilkårene etter delingsloven er til stede. Skal det gjøres en sammenføring i forbindelse med jordskifte, er det jordskiftedommeren som gir den nødvendige attestasjon, jf. jordskifteloven §29 andre ledd der det heter at «I samband med jordskifte kan formannen i jordskifteretten gi slik attest som lov av 23.juni

1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom §4–3 nemner». Men selve sammenføyingen skjer formelt fortsatt hos tinglygingsmyndigheten.

Jordskifteretten har ingen hjemmel til å foreta sammenføying på eget initiativ. Dette er det partene i jordskiftesaken som styrer. Men jordskifteretten har mulighet til å være aktiv i den forstand at den oppfordrer partene til sammenføying. I kommentarutgaven til jordskifteloven (1993) s.148 oppfordres jordskifteretten til å få i stand sanering av unødvendige bruk:

«Når ein eigeendom er samansett av fleire bruk (bruksnummer), har hovudregelen vore at grensene for kvart bruk skal merkast og nedskrivast sjølv om bruka støytter mot kvarandre, jf. §58. I slike høve bør ein særleg legge vekt på samanføyning. Ein kan stille seg spørsmål om kor viktig det er å avmerke i terrenget kvart bruksnummer for seg. Dersom to bruksnummer utgjer ei driftseining, og ingen av bruksnummera har rettar på andre og det heller ikkje kviler retter og lignende på bruksnummera, har det liten verdi om dei blir fysisk delt i terrenget.»

18.2.4 Tinglysing

Et jordskifte skal alltid tinglyses, jf. jordskifteloven §24 første ledd første punktum der det fremgår at rettsformannen så snart som råd er etter at saken er rettskraftig skal ta et rettkjent utdrag av rettsboken og få dette tinglyst.

Hovedregelen er at alt av varig verdi skal tas med i utdraget fra jordskifte rettsboken. Ut over dette er det overlatt til rettens formann å avgjøre hva som skal tinglyses.

Før utdrag av rettsboken blir sendt til tinglysing, skal rettsformannen ta kontakt med kommunen for innhenting av registernummer, jf. delingsloven §4–1. Slik innhenting av nummer er bare nødvendig dersom jordskiftet har ført til at det er dannet nye grunneiendommer eller ny festegrunn.

18.3 Jordskifteverkets arbeidsoppgaver i forhold til lovforslaget

18.3.1 Innledning

De arbeidsoppgaver Jordskifteverket har i dag på det matrikulære området foreslås i all hovedsak videreført. Når det gjelder forslag til endringer i jordskifteloven, vises det også til kapittel 33.

Utvalget foreslår at den melding jordskifteretten skal gi til kommunen om at det er krevd jordskiftesak, anmerkes på de berørte eiendommer i matrikkelen.

18.3.2 Deling av eiendom

Utvalget har vurdert og kommet til at det er hensiktsmessig at dagens bestemmelser i jordskifteloven §§86–87 om at retten utfører delingsforretninger i forbindelse med jordskifte, videreføres. Dette er viktig for rasjonell gjennomføring av skifteplanarbeidet. Også jordskifterettens hjemmel etter §2 bokstav g, nr. 1 til å dele en eiendom med tilhørende retter etter et bestemt verdiforhold bør etter utvalgets vurdering videreføres. I tillegg til å utføre selve fradelingen har jordskifteretten stor kompetanse når det gjelder verdsetting og arbeid med å skape en hensiktsmessig eiendomsutforming.

Som nevnt ovenfor har det vært en del usikkerhet knyttet til om jordskifteretten kan fradele tun fra landbrukseiendommer. Utvalget mener at deling av landbrukseiendommer inklusive fradeling av tun må kunne skje som jordskiftesak. Dette er et saksfelt der jordskifteretten har spesiell god kompetanse. I en rapport om «Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver» (1995) side 42, utarbeidet av en arbeidsgruppe nedsatt av Landbruksdepartementet, heter det blant annet:

«Jordskifteretten skal ikke bruke tid og ressurser på å fradele tomter eller mindre stykker fra landbrukseiendommer, og hjemmelsmessig må det lages en avgrensning som gjør at jordskifterettene kan avvise slike saker. Når det derimot gjelder å dele tunet og bebyggelsen fra resten av eiendommen, for at resteiendommen skal legges til et annet driftssentrum, er det absolutt behov for at slike saker skal kunne løses av jordskifteretten. I de aller fleste tilfeller knytter det seg en rekke rettigheter og plikter til en landbrukseiendom. I det eiendommen skal oppføre som landbrukseiendom blir det behov for å avklare hvilke rettigheter og plikter som skal følge tunbebyggelsen og hvilke som skal følge over til den eiendommen som kjøper tilleggsarealet.»

Utvalget er enig i ovenstående sitat. Det samme synspunktet er også lagt til grunn for forslag i Ot. prp. nr. 57 (1997–98) om revisjon av jordskifteloven.

18.3.3 Grensegangssak

Etter lovforslaget kan ikke landmåleren under en oppmålingsforretning avgjøre tvister, men er avhengig av at partene er enige om hvor grensene går. Men god landmålerskikk 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. Dersom det ikke oppnås enighet om grenseforløpet, må landmåler avslutte forretningen. Den som vil ha klarlagt grenseforløpet må selv kreve grensegang for jordskifteretten eller de ordinære domstolene, og saken skal avsluttes av jordskifteretten uten at den bringes tilbake til landmåleren. Utvalget går dermed inn for å fjerne den adgang kommunene har hatt *etter delingsloven* til å bringe grensefastsettelsen inn for jordskifteretten uten å være hjemmelshaver eller fester til vedkommende grunnareal.

Utvalget har vurdert hvorvidt det offentlige i fremtiden bør ha adgang til å kreve grensegangssak for jordskifteretten når det selv ikke er part. I Ot.prp. nr. 50 (1977–78) s. 18 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom heter det blant annet: «En slik adgang for offentlig organ til å kreve grenseangsbehandling skulle være helt ubetenkelig, da ingen part vel har noen berettiget interesse i å motsette seg klarlegging og da samfunnet må sies å ha en positiv interesse i at uklarhet fjernes.»

Utvalget er enig i at det offentlige kan ha interesse i at uklarhet om grenser fjernes. Utvalget er imidlertid ikke enig i at adgang for det offentlige til å kreve grensegang for jordskifteretten er ubetenkelig. Behovet for at det offentlige skal kunne kreve jordskifte er at partene ikke klarer å oppnå enighet, dvs. at det er tvist mellom partene. Dette spørsmålet dreier seg derfor om hvorvidt det offentlige skal ha en selvstendig rett til å bringe private parters tvister inn for domstolene. Utvalget mener det er uheldig at det offentlige på eget initiativ skal kunne sette igang slike prosesser, som både kan bli langvarige, kostbare, føre til konflikter mellom naboer, osv. En slik hjemmel bryter med *disposi-*

sjonsprinsippet i tvistemålsloven §§85-88, som går ut på at det er partene selv som skal ha herredømmet over saken.

På den annen side erkjenner utvalget at det kan generere konflikter på et senere tidspunkt hvis grensene forblir uklare. Dessuten kan det være tilfeller der det offentlige har et særlig ønske om å få fastsatt enkelte grenser, for eksempel når eiendomsgrenser faller sammen med kommunegrenser. I NOU 1988: 16 om eiendomsgrenser og administrative inndelingsgrenser foreslås (§ 30 annet ledd) at administrative inndelingsgrenser som er «uklære eller ulaglege» skal kunne fastsettes judisielt etter krav fra kommune, fylkesmann eller departement.

I en avveining mellom det offentliges behov, og de private partenes ønske om å la grense forbli uklare, er utvalget ut fra en helhetsvurdering kommet til at det offentlige som hovedregel ikke bør få anledning til å bringe slike saker inn for jordskifteretten. Samfunnets behov for korrekt eiendomsinformasjon er etter utvalgets vurdering ikke sterkt nok til at det offentlige skal kunne gripe inn i den private sfære. Det må dessuten understrekes at dagens hjemmel i delingsloven, så vidt utvalget kjenner til, ikke har blitt brukt i noe omfang.

Utvalget mener at det offentliges adgang til å kreve at jordskifteretten fastsetter grenser er tilfredsstillende ivaretatt i bestemmelser i §5 og §88 i jordskifteloven, som hjemler at *departementet* kan kreve slik jordskiftesak «når det foreligger allmenne omsyn».

Utvalgsmedlem Jørgensen har følgende særmerknad:

En bør opprettholde den hjemmel som det offentlige har i dag til å være rekvirent. I forbindelse med utbyggings- og reguleringsarbeid kan det oppstå situasjoner der det er hensiktsmessig at det offentlige kan få gjennomført en grensefastsettelse uten selv å være grunneier. Disposisjonsprinsippet er ikke gjennomført helt ut i jordskifteloven i dag, da det offentlige kan rekvirere jordskiftesaker etter spesielle kriterier, jf. jordskifteloven § 5. Betenkeligheter med å påføre de private store kostnader, kan sikres ved at kostnadene legges på det offentlige ut fra en nyttevurdering.

For å sikre at jordskifteretten fortsatt skal kunne fastsette grenser for feste grunn, uavhengig av festerettens varighet, foreslår utvalget at §88 i jordskifteloven endres, og slik at både eier og fester kan kreve grensegangssak.

18.3.4 Sammenføring

Utvalget mener det er ønskelig å slå sammen eiendommer som oppfyller vilkårene for sammenføring i lovforslagets §15.

Etter lovforslaget skal krav om sammenføring som hovedregel rettes til kommunen, som oversender kravet til tinglysingsmyndigheten med påtegning om at vilkårene for sammenføring er oppfylt. I tråd med gjeldende rett foreslår utvalget at jordskiftedommeren skal gi slik påtegning, hvis sammenføring skjer i forbindelse med jordskifte (lovforslagets § 15 fjerde ledd). Finnes tinglysingsmyndigheten at vilkårene er oppfylt, anmerkes sammenføyingen i grunnboka. Deretter skal kommunen underrettes om utfallet og foreta matrikkelføring.

I jordskiftesaker er det et hovedprinsipp at rekvirenten krever jordskifte for å løse et problem, og at jordskifteretten deretter velger de virkemidler som

er nødvendig for å løse saken. Et sentralt spørsmål er om hjemmelshaveren skal måtte samtykke før to eiendommer sammenføres i forbindelse med jordskifte, eller om jordskifteretten burde ha en generell hjemmel til å kreve sammenføring når vilkårene for dette ellers er oppfylt.

I dag er slikt samtykke unødvendig når landbruksmyndighetene har satt som vilkår, enten avtalerettslig eller i vedtak, at en tilkjøpt parsell skal drives sammen med hovedbruket. I slike saker blir tilleggsarealet direkte innlemmet i registernummeret til kjøperens eiendom. Utvalget mener dette er en hensiktsmessig ordning. Ellers er det hjemmelshaveren som etter gjeldende rett må kreve sammenføring ved jordskifte. Jordskifteretten kan ikke føye sammen bruk på eget initiativ.

Utvalget er kommet til at jordskifteretten ikke bør gis en generell hjemmel til å føye sammen bruk under jordskifte. Hovedbegrunnelsen for dette er at det vil bryte med disposisjonsprinsippet i tvistemålsloven §§85-88, som går ut på at det er partene selv som skal ha herredømmet over saken. Dette prinsippet er som nevnt gjort gjeldende i jordskiftesaker, jf. jordskifteloven § 97.

Selv om jordskifteretten ikke bør gis en selvstendig hjemmel til å føye sammen bruk under jordskifte, mener utvalget at jordskifteretten bør gå aktivt inn og oppfordre hjemmelshaverne til å kreve sanering av «unødvendige» bruksnummer innen skiftfeltet.

Etter jordskifteloven § 29 skal hver eiendom i skiftfeltet legges ut for seg. Alle nye bruksgrenser innen skiftfeltet skal stikkes ut i marka, skrives ned og merkes opp med varige og tydelige merker, jf. jordskifteloven §58 første og andre ledd. Dette gjelder selv om brukene til én og samme eier støter mot hverandre. Det er partene som er tillagt kostnadene med merking. Det skal betales 2 ganger rettsgebyret for første påbegynte 0.5km merket grense og deretter 1 ganger rettsgebyret pr. påbegynte 0.5km (jordskifteloven §74). Bestemmelsen i jordskifteloven §58 vil derfor være et grunnlag jordskifteretten kan bruke til å oppmuntre partene til å kreve sammenføring. Men jordskifteloven § 58 gjelder kun *nye* grenser i skiftfeltet. Utvalget understreker likevel at jordskifteretten bør gå aktivt inn og oppfordre partene til å kreve sammenføring, også av bruk som ikke blir berørt av nye grenser, når forholdene ligger til rette for det.

18.3.5 Registrering av jordsameier

Utvalget foreslår at jordsameier skal kunne registreres som egne matrikkelenheter. Med jordsameie menes grunnareal som ligger i sameie mellom flere grunneiendommer, og hvor sameieandelene inngår i grunneiendommene (lovforslagets § 6 bokstav e). For nærmere beskrivelse av jordsameier og problemer knyttet til at disse ikke er registrert som egne enheter i dagens system, vises det til kapittel 10.5.2 om behovet for nye typer matrikkelenheter og kapittel 25 om registrering av jordsameier.

Et viktig spørsmål gjelder hvorvidt listen over andelshavere må være fullstendig. Etter grunnbokas troverdighet skal en tredjemann kunne stole på at den som står oppført som hjemmelshaver, er den som har den rettslige disposisjonsretten over enheten (positiv troverdighet). Den andre siden av dette er at en ikke trenger å forholde seg til andre eiere enn de som er oppført i grunnboka (negativ troverdighet).

I en god del tilfeller vil det ikke uten videre være klart hvem som har andel i et jordsameie. En fullstendig liste vil kanskje ikke være mulig å lage uten å gå vegen om en eller flere langvarige rettssaker. På denne bakgrunn kunne en

tenke seg et alternativ der grunnboka ikke gis negativ troverdighet med henhold til hjemmelsforhold for jordsameier. Utvalget har imidlertid kommet til at det vil være uheldig og forvirrende om grunnboka gis ulik troverdighet for ulike matrikkelenheter, og mener det må kreves en fullstendig og betryggende avklaring av hjemmelsforholdene i forbindelse med en registrering i grunnboka, slik at både positiv og negativ troverdighet opprettholdes.

Utvalget foreslår derimot å skille mellom krav for registrering i matrikkelen på den ene siden og for innføring i grunnboka på den andre, og mener det kan stilles mindre krav for innføring i matrikkelen. Utvalget foreslår at når det er sannsynliggjort at enheten er et jordsameie, og ingen har motsatt seg at jordsameiet registreres (lovforslaget § 10 bokstav o), kan sameiet registreres selv om det ikke er fullstendig avklart hvem som har andeler i sameiet og hvor store andelene er, jf. lovforslagets §21. Det viktigste er å få jordsameiene registrert i matrikkelen.

Utvalget har vurdert hvem som skal kunne kreve registrering av jordsameier. For det første må (påståtte) andelshavere ha en rett til å kreve registrering. Utvalget mener videre at andelshavere skal ha en valgfrihet om hvorvidt de går til en landmåler eller til jordskifteretten. Etter lovforslaget vil det være tilstrekkelig at én av andelshaverne rekvirerer oppmålingsforretning og registrering av jordsameiet. Dette er den samme regelen som generelt gjelder ved krav om jordskifte.

Videre er det vurdert om kommunen eller andre offentlige instanser skal kunne kreve registrering av jordsameier. Ettersom det offentlige har en klar interesse i å få jordsameiene registrert, mener utvalget at det offentlige bør kunne ta slikt initiativ, på lik linje med at de skal kunne kreve oppmålingsforretning over eksisterende grenser.

Hvis det offentlige krever registrering av et jordsameie, mener imidlertid utvalget at arbeidet må foretas ved oppmålingsforretning med unntak av den generelle hjemmelen det offentlige har til å kreve jordskifte etter jordskifteloven § 5 ut fra allmenne omsyn. Det avgjørende for innføring i matrikkelen vil være å konstatere om det er et jordsameie eller ikke. Dette spørsmålet kan selvsagt vise seg å være uklart. Vanskelighetene springer først og fremst ut av at en del jordsameier er store, uoversiktlige og uklare med hensyn til rettsforhold. Når det oppstår uklarheter, må landmåleren forsøke å klarlegge rettighetsforholdene. Hvis det er tvist om det er et jordsameie eller ikke, mener utvalget at forretningen må avsluttes uten innføring i matrikkelen. Skulle landmåleren derimot klare å bringe på det rene at eiendommen er et jordsameie, vil det kunne registreres i matrikkelen. Under en oppmålingsforretningen kan ikke eierforholdene avklares med bindende virkning, og før sameiet kan tinglyses med eget grunnboksblad må derfor hjemmelsforholdene bringes i orden etter reglene i tinglysingsloven § 3 8 a .

Registrering av jordsameier som *jordskiftesak* bør etter utvalgets syn gå som rettsutgreiing. Bestemmelsen om rettsutgreiing står i jordskifteloven §2 h der det heter at: «Jordskifte kan gå ut på å klarlegge og fastsette eiendoms- og bruksrettstilhøva i sameiger og i andre område der det er sambruk mellom eiedomar, når det er nødvendig av omsyn til en rasjonell bruk av området.»

Det er vurdert om jordskifteretten skal kunne avslutte saken etter at jordsameiet er blitt registrert i matrikkelen, men før forholdene er tilstrekkelig klarlagt for innføring i grunnboka. Utvalget mener at jordskifteretten må kunne gjøre dette. Dette er nærmere drøftet i kapittel 33 om forholdet til jordskifteloven.

Det at rettsutgreiing står i jordskifteloven §2 har blant annet fått den konsekvens at Høyesterett (Retstidende 1995 s. 607) har slått fast at jordskifteloven § 3 a om at jordskifte ikke kan fremmes dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for hver enkelt eiendom, gjelder for rettsutgreiing. Landbruksdepartementet mener rettsutgreiing har mer til felles med jordskifteloven §88 om grensegang enn med jordskifteloven § 2 bokstav a-g, og i Ot. prp. nr. 57 (1997–98) foreslås hjemmelen for rettsutgreiing flyttet til en ny §88a i jordskifteloven der det heter:

«Eigar eller innehavar av alltidvarande bruksrett kan krevje at jordskifteretten skal klarleggje og fastsette eigedoms- og bruksrettstilhøva i sameiger og i andre område der det er sambruk mellom eigedomar, når dette er nødvendig av omsyn til en rasjonell bruk av området.»

Utvalget legger til grunn Landbruksdepartementets vurderinger, slik at rettsutgreiing kan fremmes uten omsyn til kravet i jordskifteloven §3 bokstav a. Men utvalget mener dertil at rettsutgreiing for jordsameier skal kunne kreves selv om det ikke er nødvendig av hensyn til en rasjonell bruk, og fremmer derfor et forslag til endring av §2 bokstav h (eventuelt ny §8 8a), slik at registrering blir et selvstendig grunnlag for å kunne kreve slik rettsutgreiing. Dette er nærmere beskrevet i kapittel 33.

I tillegg til at jordskifteretten skal kunne greie ut rettsforholdene i jordsameier som en egen jordskiftesak, mener utvalget at jordskifteretten så langt det er mulig i jordskiftesaker som berører jordsameier, bør sørge for at alle jordsameiene blir matrikulert. Det vises til nærmere drøftelse av dette i kapittel 33 om endringer i jordskifteloven.

18.3.6 Rapportering til matrikkelen

Etter lovforslaget skal Jordskifteverket levere opplysninger til kommunen på samme måte som landmåleren, slik at matrikkelføringen av opplysninger fra jordskiftesaker ikke atskiller seg fra matrikkelføring for øvrig. Det skal benyttes samme formular som landmåler må benytte for oppmålingsforretning, og data skal være oppgitt slik at de kan føres inn i matrikkelen uten vesentlig kontroll fra kommunens side. Kvalitetskravene for opplysninger som skal inn i matrikkelen vil gjelde tilsvarende for informasjon fra Jordskifteverket. Dersom det er vesentlige mangler, skal kommunen returnere saken til jordskifteretten.

Bestemmelsene i matrikkelloven innebærer at eiendommer skal være matrikulert før tinglysing. Dette må også gjelde ved jordskifte. Dersom det blir opprettet nye matrikkelenheter i forbindelse med et jordskifte, skal disse være ført inn i matrikkelen før det blir sendt et utdrag til tinglysing. Etter at matrikkelfører har gjort nødvendige endringer i matrikkelen, er hovedregelen i matrikkelloven at kommunen sender dokumentene videre til tinglysing. Utvalget har vurdert om dette burde gjelde også for jordskiftesaker, men er kommet til at rettsformannen i samsvar med gjeldende rett skal sørge for tinglysing. I motsetning til dagens praksis mener imidlertid utvalget at det ikke er nødvendig at grensebeskrivelser og kart inngår i de dokumenter som tinglyses, men at dette også arkiveres i kommunen i tillegg til ved jordskifteretten.

Som etter gjeldende rett, er det kommunen som skal tildele matrikkelnummer, jf. lovforslagets §23.

18.4 Oppsummering

- De arbeidsoppgaver Jordskifteverket har i dag når det gjelder opprettelse av nye eiendommer og avklaring av grenser foreslås i hovedsak videreført.
- Den melding jordskifteretten skal gi kommunen om at det er krevd jordskiftesak, foreslås anmerket på de berørte eiendommer i matrikkelen.
- Regelen i delingsloven om at den som har rekvirert kartforretning kan bringe grensefastsettelsen inn for jordskifteretten, videreføres ikke. Det offentliges adgang til å kreve at jordskifteretten holder grensegangssak begrenses til at departementet kan kreve sak når det foreligger allmenne hensyn.
- Det foreslås at grunnlaget for registrering av jordsameie i matrikkelen kan avklares av jordskifteretten som rettsutgreiing.
- Det understrekes at jordskifteretten bør sørge for å sammenføye eiendommer som skal brukes sammen, men det foreslås ingen regel om at jordskifteretten skal kunne tvinge gjennom sammenføring.
- Det foreslås at grunneier og fester skal kunne kreve at jordskifteretten fastsetter grensene for festegrunn uavhengig av festerettens varighet.
- Det foreslås at jordskifteretten skal rapportere opplysninger fra jordskiftesaker til kommunen for ajourføring av matrikkelen, etter samme opplegg som for oppmålingsforretning.
- Det foreslås at jordskifteretten som hittil, selv skal sørge for tinglysing av jordskiftesaker. Jordskiftesaker skal imidlertid ikke tinglyses før matrikkelen er ajourført. Kart og grensebeskrivelser fra jordskiftesak foreslås ikke medsendt til tinglysing, men derimot arkivert i kommunen, i tillegg til hos jordskifteretten.

Kapittel 19

Klage og retting

19.1 Innledning

Delingsloven har et felles klagesystem for utførelse av forretninger og registrering. Både den tekniske utførelsen og kommunens vedtak kan påklages til fylkesmannen.

Utvalget har drøftet om dette er en rasjonell ordning. Innføring av skille mellom oppmålingsforretning som tjenesteproduksjon og matrikkelføring som myndighetsutøvelse åpner for et todelt klagesystem. Matrikkelen får utvidet informasjonsinnhold som reiser spørsmål i forhold til klageordningen. Det gjelder spesielt i forhold til at kommunale pålegg skal registreres i matrikkelen.

Det har vært reist spørsmål om det er naturlig å beholde fylkesmannen som klagemyndighet, eller om det er rasjonelt å sentralisere klagebehandlingen.

Som resultat av forslaget om å innføre krav om bevilling for virksomheter og autorisasjon av landmålere for å utføre oppmålingsforretninger, har utvalget drøftet spørsmålet om klage på vedtak om bevilling og autorisasjon.

Utvalget har også drøftet spørsmålet om klage på pålegg som Statens kartverk etter lovforslaget kan gi til kommunen som matrikkelfører og til landmålere.

Klage på kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven om opprettelse av nye eiendommer, reguleres av klagereglene i plan- og bygningsloven, og drøftes ikke her.

19.2 Gjeldende rett

Kart- og delingsforretninger kan påklages etter delingsloven §1–5, og reglene om klage i forvaltningsloven gjelder tilsvarende. Forvaltningsloven §35 om omgjøring uten klage gjelder, selv om dette ikke er sagt uttrykkelig i loven.

Klageinstans er fylkesmannen, som i flere fylker får hjelp til saksforberedelsen av Statens kartverk.

Følgende forhold kan påklages, jf. delingslovsforskriftene 23.2:

- Utførelse av kart- og delingsforretning og målebrevet.
- Avvisning av rekvisisjon på kart- og oppmålingsforretning.
- Utstedelse eller nektelse av å utstede midlertidig forretning.
- Utstedelse eller nektelse av å utstede registreringsbrev.
- Nektelse av å utstede attest om at vilkårene for sammenføring er tilstede, jf. delingsloven §4–3 annet ledd.
- Registrering i GAB. Forskriften sier ikke noe om avslag på registrering.
- Tildeling av adresse til den enkelte eiendom.

Dersom klagen viser at kommunen har gjort feil under forretningen, vil kommunen ha ansvaret for å gjennomføre ny forretning uten kostnader for partene.

Retting av feil er regulert i delingsloven §5–4. Retting av feil i målebrevet kan skje innen 3 måneder, hvis partene ikke har innrettet seg etter målebrevet. Partene skal få anledning til å uttale seg først. Dessuten kan rene skrivefeil, tegnefeil, beregningsfeil, og lignende, rettes av kommunen uten å forelegge dette for partene. Krav om retting avbryter klagefristen. Etter at rettingen er foretatt, løper ny klagefrist.

I forhold til det store antall kart- og delingsforretninger som utføres etter delingsloven, er det forholdsvis få klagesaker. De få klagesakene som kommer er imidlertid ofte kompliserte, og dreier seg ofte om juridiske forhold.

Det har vært få klager på den rent tekniske utførelsen av kartforretninger. I en god del tilfeller har klagen egentlig gått på uenighet om grenser, som bare kan løses av domstolene. Et betydelig antall klagesaker gjelder tildeling av adresse.

19.3 Behovet for revisjon

Utvalget mener at det vil være en fordel å få klarere regler om hva som kan påklages. Det er ikke naturlig at de deler av en kartforretning som har karakter av teknisk tjeneste skal behandles som forvaltningsklage. På den annen side er det ønskelig å få tydeliggjort hvilke vedtak som etter sin karakter er myndighetsutøvelse, som bør kunne behandles som forvaltningsklage.

Det er ønskelig å få tydeliggjort at kommunen (eller landmåler) ikke har myndighet til å fastsette hvor eksisterende grenser går, slik at uenighet mellom partene om hvor eksisterende grenser går, ikke fremmes som klagesak, og belaster kommunen, fylkesmannen og partene med saker som ikke kan løses i klagesystemet.

Utvalget mener at det er en fordel at innføring av et skille mellom tjeneste og myndighet også åpner for et todelt klagesystem, fordi loven da spesifiserer hvilke avgjørelser som hører til kommunens myndighetsutøvelse, og hva som er ren tjenesteproduksjon. Når oppmålingsforretning blir tjenesteproduksjon, blir det tydeligere for partene at landmåleren ikke har myndighet til å løse tvist om grenser.

Utvalget mener også at det er en fordel at det kommer tydelig fram at kommunens vedtak om hvor nye grenser skal gå, er hjemlet i plan- og bygningsloven, og at eventuell klage på kommunens vedtak om dette kommer inn under klagebestemmelsene i plan- og bygningsloven.

I forbindelse med at offentlige pålegg skal registreres i matrikkelen, må det avklares hvilke konsekvenser dette får med hensyn til saksbehandling og klage.

I forbindelse med søknad om bevilling og autorisasjon vil det bli fattet vedtak, som etter utvalgets syn kommer inn under bestemmelsene i forvaltningsloven om enkeltvedtak. Pålegg som Statens kartverk gir til bevillingshavere og til kommunen som matrikkelfører, bør også kunne påklages.

19.4 Klage på kommunens avgjørelser etter lovforslaget

19.4.1 Hva som kan påklages

Utvalget mener at det er hensiktsmessig at alle enkeltvedtak som kommunen treffer etter lov om eiendomsregistrering følger forvaltningslovens regler for

klagebehandling. Dette omfatter også omgjøring uten klage etter forvaltningsloven § 35. Dette er regulert i lovforslaget §29.

Enkeltvedtak er et vedtak som omfatter en bestemt krets av personer, i motsetning til vedtak som omfatter en ubestemt krets av personer. Den bestemte kretsen kan omfatte mange personer. Ved matrikkelføring vil vedtaket berøre en eller flere eiendommer, og dermed alle personer som har rettigheter knyttet til eiendommene. Interessen må være av en slik art at vedkommende part faktisk berøres av det aktuelle vedtaket. En person med brønnrett har ikke nødvendigvis noen interesse i en grense på den andre siden av eiendommen.

De fleste avgjørelser kommunen skal treffe etter lovforslaget er enkeltvedtak. Kommunen kan også fatte vedtak som ikke regnes som enkeltvedtak. Eksempel på dette er retting av opplysningene i matrikkelen for alle eiendommene i kommunen, for eksempel en generell omnummerering av enheter, massivregistrering av faktiske forhold, eller alminnelig kartlegging. Slike vedtak kan ikke påklages som enkeltvedtak, men må følge de saksbehandlingsregler som lovforslaget og forvaltningsloven krever.

Enkeltvedtak som kan påklages vil hovedsakelig falle i 4 grupper:

- Kommunens vedtak i tilknytning til utførelse av oppmålingsforretninger.
- Matrikkelføring av oppmålingsforretninger.
- Matrikkelføring som resultat av kommunens egen saksbehandling.
- Tildeling av adresse.

Når det gjelder matrikkelføring må det skilles mellom matrikkelføring av opplysninger om privatrettslige forhold og matrikkelføring av opplysninger om offentligrettslige forhold.

Matrikkelføring av privatrettslige forhold omfatter først og fremst matrikkelføring av forhold som krever oppmålingsforretning, og andre forhold omtalt i lovforslagets § 7.

Utvalget mener at dersom betingelsene for å få registrert et privatrettslig forhold i matrikkelen er tilstede, utløser dette en rett til å få registrert forholdet i matrikkelen. Avgjørelse om å foreta matrikkelføring blir derfor et enkeltvedtak etter forvaltningsloven §2, og enda tydeligere er dette for avslag på matrikkelføring av slike forhold.

Innføring av opplysninger om offentligrettslige forhold som resultat av kommunens egen saksbehandling er regulert i §25. Opplysningene omfatter bygningsnummer og andre opplysninger om bygninger, offisielle adresser, og pålegg fra kommunen som gjelder bruk av grunn og bygninger. I samme kategori kommer opplysninger som andre offentlige myndigheter fører inn i matrikkelen.

Når det gjelder innføring av opplysninger om offentligrettslige forhold, mener utvalget at dette ikke kan betraktes som et enkeltvedtak. Innføring i matrikkelen av disse opplysningene er et ledd i å offentliggjøre kommunale vedtak.

Dersom noen krever disse opplysningene slettet eller rettet, må en nekter av å fjerne eller rette opplysningene betraktes som et enkeltvedtak. Bestemmelser om retting er gitt i §30.

Føring av eierseksjoner skjer etter §25. Fordi matrikulering er en forutsetning for å få opprettet seksjon med eget grunnboksblad (tinglysing), kommer føring av opplysninger knyttet til seksjonering eller reseksjonering, i samme

kategori som matrikulering av grunneiendommer. Bestemmelse om å registrere seksjoner i matrikkelen er foreslått tatt inn i lov om eierseksjoner §11. En eventuell nektelse av å matrikkelføre en eierseksjon vil være en del av kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen, og skal derfor påklages etter reglene i lov om eierseksjoner.

Når det gjelder matrikkelføring av oppmålingsforretninger, skal kommunen ta stilling til om lovbestemt dokumentasjon foreligger, men ikke om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Det kan derfor klages over at kommunen har matrikulert en ny eiendom uten tilstrekkelig dokumentasjon, men ikke at dokumentasjonen var feilaktig. Som eksempel kan det vises til § 10:

Med krav om matrikkelføring skal følgende skriftlige dokumentasjon legges ved:

d) Kart over grenser og grensemerker for den eiendom eller grensestrekning som saken gjelder, måldata og andre opplysninger som kreves for føring av matrikkelen. Det skal gå frem hvilke grenser som er fastlagt i forretningen, og hvilke eksisterende grenser som inngår i forretningen uten endring. Det skal ligge ved særskilt begrunnelse dersom ikke alle grenser er merket og målt, jf. § 8 annet ledd. Tilsvarende begrunnelse skal ligge ved dersom ny matrikkelenhet søkes opprettet uten at oppmålingsforretningen er avsluttet, jf. § 8 tredje ledd.

Kommunen skal kontrollere at kartet og andre opplysninger foreligger, men ikke om kartet er i overensstemmelse med hva partene var enige om. Det første kan påklages, men ikke det andre.

Etter lovforslagets § 8 er det kommunen som tar stilling til om landmåler kan fravike de ordinære kravene til grensemerking og innmåling. Kommunens vedtak i denne forbindelse vil være enkeltvedtak, som vil kunne påklages.

19.4.2 Særlig om offentlige pålegg

Registrering av offentlig pålegg i matrikkelen er nytt ved denne lovendringen. I utgangspunktet er dette en registrering av offentligrettslige forhold. Klage over selve pålegget må skje i henhold til de respektive særlover påleggene er gitt i medhold av.

Registreringen i matrikkelen bør etter utvalgets mening ikke kunne påklages, selv om registreringen kan føles ubehagelig for den parten pålegget gjelder. Etter utvalgets syn er det relevant å trekke paralleller til tinglysning. Ellers vil Datatilsynet måtte konsulteres i forbindelse med den detaljerte utforming av hvordan pålegg skal føres i matrikkelen.

Opplysninger om pålegg kan kreves slettet fra matrikkelen etter §30, for eksempel når grunnlaget for pålegget er falt bort, vanligvis når vedkommende part har utført de tiltak som pålegget gjelder. Avslag på å slette et pålegg kan som nevnt påklages. Kommunen kan også fjerne pålegget fra matrikkelen etter reglene i §26.

19.4.3 Særlig om klage på adressetildeling

Utvalget mener at kommunens vedtak om hvilken adresse den enkelte eiendom eller bygning skal ha, herunder hvilken veg eller gate den skal ha adresse til, må regnes som enkeltvedtak som kan påklages.

Utvalget har drøftet om det er rimelig å regne tildeling av husnummer som enkeltvedtak, og om det kan være aktuelt å skille mellom førstegangs tildeling og omnummerering. Omnummerering kan ha økonomiske konsekvenser, for eksempel for virksomheter som har nummeret som del av navnet på bedriften, eller for parter som har påkostet nummer i inngangsport, på opplyst skilt, eller liknende. Utvalget har kommet til at det fortsatt bør være adgang til å klage på vedtak om omnummerering, og at det dessuten ikke er hensiktsmessig å skille mellom førstegangs tildeling og omnummerering.

Kommunen fastsetter navn på gate, veg eller område som skal inngå i offisiell adresse med hjemmel i lovforslagets §41. Utvalget mener at det ikke skal være adgang til å klage på kommunens vedtak om veg- og gatenavn, og har innarbeidet dette i lovforslagets §29 annet ledd.

Fastsetting av skrivemåten følger reglene i lov om stadnavn av 15. juni nr. 27. Etter denne loven §§ 6, 7 og 8 har lokale organisasjoner klagerett på vedtak om skrivemåten. Kommunen avgjør i hvert enkelt tilfelle hvilke lokale organisasjoner som er aktuelle. I saker om skrivemåten av adressenavn kan det for eksempel gjelde borettslag, velforening og historielag. Tilfeldige ad hoc grupper har ikke formalisert klagerett. Det samme gjelder enkeltpersoner.

Grunneier har ikke formalisert klageadgang på skrivemåten av adressenavn der bruksnavnet inngår som en *del* av veg- eller gatenavn. Han kan imidlertid ta opp sak og få fastsatt skrivemåten av bruksnavnet (lov om stadnavn § 5), og deretter anmode kommunen om å bruke denne skrivemåten i adressenavnet. Etter lov om stadnavn §4 skal «same namnet på ein og same staden som hovudregel ha berre ei skriftform».

I § 41 er det innarbeidet et forslag om at eier får rett til å kreve at bruksnavn tas inn som del av den offisielle adressen. Utvalget foreslår at denne retten begrenses til navn som språklig og geografisk faller sammen med nedarvet stedsnavn, jf. § 5 annet ledd i lov om stadnavn. Eventuelt avslag fra kommunen på å registrere bruksnavn som del av adressen vil være et enkeltvedtak. Det er imidlertid Statens kartverk som etter lov om stadnavn som vil måtte avgjøre om navnet er et slik navn som «språklig og geografisk faller sammen med nedarvet stedsnavn», og som også avgjør skrivemåten.

Kommunen kan bestemme at også andre navn kan inngå i adressen oftest som tillegg til veg- eller gatenavn. Også dette vil være enkeltvedtak. Når det gjelder navn som ikke språklig og geografisk faller sammen med nedarvet stedsnavn, er det grunneier eller fester som selv bestemmer skrivemåten.

19.4.4 Klagebehandlingen

Utvalget mener at man kan regne med at antallet klagesaker fortsatt vil være forholdsvis begrenset etter den nye loven. Det er derfor grunn til å vurdere å sentralisere klagebehandlingen.

Utvalget har drøftet om det ligger til rette for at Statens kartverk overtar klagesaker som springer ut av matrikkelføringen. Utvalget foreslår imidlertid at fylkesmannen fortsatt skal være klageinstans, på linje med klage på andre kommunale vedtak som det er naturlig å sammenlikne med, for eksempel byggesaker. Ordningen med fylkesmannen som klageinstans etter delingsloven fungerer tilfredsstillende i dag. Utvalget antar at fylkesmannen, som i dag, skal kunne be om uttalelse fra Statens kartverk, der hvor han finner det hensiktsmessig.

Avgjørelser av fylkesmannen i klagesaken kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven §28 første ledd siste setning. Dersom fylkesmannen finner at

det foreligger en feil ved matrikkelføringen, kan han helt eller delvis oppheve matrikkelføringen. Hvis det foreligger saksbehandlingsfeil, for eksempel at det ikke er dokumentert at en part er varslet, må det vurderes om dette kan ha påvirket resultatet. Eventuelt kan matrikkelføringen oppheves for de forhold som angår denne parten.

Det er en rekke forhold som landmåler skal erklære, uten at kommunen plikter å undersøke innholdet i disse erklæringene. Det gjelder for eksempel at landmåler opptrer på vegne av en part som kan kreve matrikkelføring. Hvis klager kan dokumentere at så ikke har vært tilfelle, kan det ikke anses som en saksbehandlingsfeil av kommunen, fordi kommunen ikke selv skal undersøke dette. Derimot kan dette bli ansett som en innholdsmangel ved matrikkelføringen, idet vedtaket er fattet på feil faktisk grunnlag.

Dersom klagen går ut på at en part mener grensen skulle vært fastlagt et annet sted, kan dette ikke gjøres til klagegjenstand i seg selv, men må vises til domstolene, eventuelt at vedkommende part krever ny oppmålingsforretning. Derimot vil det kunne klages over at en grense er stukket ut og matrikkelført feil i forhold til offentlige tillatelser.

Dersom kommunen mener at klageren har rett, skal kommunen oppheve matrikkelføringen, så lenge det er mulig. Det kan hende at eiendommen allerede er bebygd og utnyttet på en slik måte at det i praksis ikke er mulig å rette opp feilen. Tap og skade voldt ved dette vil kunne kreves erstattet av landmåleren. Det er vanskelig å se at kommunen skal få noe erstatningskrav i disse tilfellene. Derimot kan kommunen bli erstatningsansvarlig hvis klagen bygger på saksbehandlingsfeil ved matrikkelføringen.

Oppheving av matrikkelføringen må vurderes konkret. Kommunen må vurdere betydningen av feilen i forhold til den skade og ulempe som oppheving kan medføre. Hvis det er opprettet og tinglyst en ny grunneiendom, kan opphevelse av matrikkelføringen føre til store problemer. For å få rettet grenser i marka må det holdes ny oppmålingsforretning dersom saken ikke fremmes for domstolene.

Dersom feilen er at den som krevde matrikkelføringen ikke er eier eller ellers oppfyller kravene etter §9, og vedkommende i ettertid likevel kommer inn under kravene, for eksempel fordi han har fått overført grunnbokshjemmel, vil det neppe være hensiktsmessig å oppheve matrikkelføringen. Hvis derimot kravet om matrikkelføring kom fra en som viser seg å ha skaffet seg grunnbokshjemmel ved forfalskning eller tvang, jf. tinglysingsloven §27 annet ledd, er dette så vidt grovt at kommunen alltid bør oppheve matrikkelføringen.

19.4.5 Rettslig klageinteresse

Klagerett krever at klageren har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven §28. Det er antatt at sakens parter ikke behøver å påvise rettslig interesse. Hvem som er parter i saken, skal fremgå av kravet om matrikkelføring.

Rettslig klageinteresse må vurderes konkret i det enkelte tilfelle. Det foreligger omfattende rettspraksis og annen praksis etter både tvistemålsloven og forvaltningsloven. Utvalget ser ingen grunn til å gjøre spesielle unntak etter denne loven.

Et spørsmål er hvorvidt landmåler kan ha rettslig klageinteresse. Landmålernes oppdragsgiver har klagerett. Utvalget mener likevel at kommunen skal kunne forholde seg til landmåleren, og ikke til oppdragsgiveren. Dette er det mest rasjonelle, og er også den ordningen som praktiseres i Danmark.

I avtalen mellom oppdragsgiver og landmåler, jf. lovforslaget § 40, foreslår utvalget at det skal inngå en fullmakt fra oppdragsgiveren til landmåler om å kunne påklage kommunens avgjørelser. Denne fullmakten bør særlig omfatte klage på forhold av landmålingsteknisk art, for eksempel dersom kommunen avviser matrikkelføringen med den begrunnelse at det oppmålingstekniske ikke holder mål. Landmåler har best forutsetninger for å vurdere om det bør klages i slike tilfeller.

Dersom oppdragsgiveren mener at landmåler har klaget unødig blir dette et forhold av privatrettslig art mellom oppdragsgiver og landmåler. Kommunen bør etter utvalgets mening kunne forholde seg til landmåler, på samme måte som domstolene kan forholde seg til advokatens prosessfullmakt. Oppdragsgiver kan selvfølgelig klage på egen hånd, selv om landmåler ikke ønsker å gjøre det.

Feil i en oppmålingsforretning kan ha betydning for kommunen, for eksempel dersom en eiendom ikke stikkes ut i terrenget i samsvar med delingstillatelsen. Utvalget har drøftet om dette bør gi kommunen klagerett. Kommunen bør imidlertid foreta nødvendige kontroller i forhold til tillatelser før de foretar matrikkelføring, og utvalget mener derfor at det ikke er hensiktsmessig å gi kommunen en særlig klagerett. Derimot kan kommunen ha klagerett som grunneier og lignende.

Panthavere vil kunne ha klagerett dersom pantefrafall ikke har skjedd ved arealoverføring, jf. lovforslaget § 12, men dette vil vanligvis komme opp som en tinglysklage dersom arealoverføringen også er tinglyst uten nødvendige pantefrafall.

Panthavere vil også kunne klage over en grensejustering, hvis denne må antas å berøre panthavers rettigheter. I en slik klagesak kan resultatet bli at justeringen må oppheves, eventuelt utføres på nytt, eller at panthaver får erstatning. Dersom landmåleren har gjennomført grensejustering i strid med de areal- og verdigrenser som gjelder for grensejustering, jf. lovforslaget § 13, kan landmåler gjøres erstatningspliktig.

19.4.6 Klagefrist

Utvalget mener at forvaltningslovens regler om klagefrister skal komme til anvendelse ved klage etter matrikkelloven. I henhold til forvaltningsloven § 29 er fristen for å klage «3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part». Det avgjørende for om klagefristen begynner å løpe, er om parten burde ha skaffet seg kunnskap om vedtaket.

Underretning gir et klart skjæringspunkt. Dersom underretning ikke er mottatt, er spørsmålet om når fristen begynner å løpe ikke fullt så klart. Det avgjørende er når klageren «burde ha skaffet seg kunnskap om» vedtaket. Klage etter matrikkelloven vil dreie seg om en rekke forskjellige avgjørelser, hvor underretning fungerer forskjellig. Klagefrist må derfor ses på særskilt for den enkelte type avgjørelse.

§ 24 i lovforslaget regulerer utstedelse av matrikkelbrev:

Matrikkelbrev er en utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet.

Når matrikkelen er endret på grunnlag av avholdt oppmålingsforretning, skal kommunen sende matrikkelbrev til den som har krevd matrikkelføring. Er grense mot tilstøtende matrikkelenheter merket eller innmålt på nytt, skal kommunen sende kopi av matrikkelbrevet,

eller et relevant utdrag av det, til eiere og eventuelle festere av disse. I oversendelsen skal det opplyses om klageadgang og klagefrister.

Kommunen skal utstede attestert matrikkelbrev eller annen utskrift av matrikkelen, når noen krever det.

Parter som har fått tilsendt matrikkelbrev etter §25 annet ledd må antas å ha fått underretning gjennom dette. Det samme gjelder parter som har fått utstedt matrikkelbrev etter tredje ledd. I andre tilfeller må kommunen vurdere konkret når parten burde ha skaffet seg kunnskap om forholdet.

Avslag på matrikkelføring og søknader etter §8 vil normalt bare angå oppdragsgiveren og landmåleren. Skriftlig avslag fra kommunen er her utgangspunktet for klagefristen.

19.5 Adgang til å kreve retting av opplysninger i matrikkelen

I lovforslagets §30 reguleres partenes adgang til å få rettet opplysninger i matrikkelen:

En part kan kreve at matrikkelen rettes når det dokumenteres at opplysningene er feil, eller at grunnlaget for registreringen er falt bort. Opplysninger om grenser som er fastlagt i oppmålingsforretning eller i tilsvarende forretning etter annen lovgivning, kan bare rettes på grunnlag av ny oppmålingsforretning, dom eller rettsforlik.

Etter lovforslaget §26 kan også kommunen av eget tiltak foreta rettinger i matrikkelen.

Når kommunen mottar krav om å rette opplysninger i matrikkelen, må den vurdere konkret om det foreligger en feil, og om parten gir tilstrekkelig dokumentasjon for kunne å foreta retting. Kravet til dokumentasjon vil være forskjellig avhengig av hva slags opplysninger det gjelder, og hvordan opplysningene opprinnelig er innhentet.

Endring av grenser i matrikkelkartet kan komme i en spesiell stilling. Opplysningene i matrikkelen kommer fra ulike kilder, og har varierende kvalitet. Grensene i matrikkelkartet er i stor grad overført fra økonomisk kartverk uten at grensene er nøyaktig stedfestet. Dersom en part kan dokumentere at en slik grense går et annet sted enn angitt i matrikkelkartet, mener utvalget at kommunen skal kunne rette matrikkelkartet uten å kreve oppmålingsforretning. Retting kan også bestå i å endre signaturen for en grensestreking fra klar til uklar.

Kommunen må likevel alltid vurdere om det er tilrådelig å gjøre endringen uten oppmålingsforretning. Dersom grensa er kartfestet på grunnlag av oppmålingsforretning, kartforretning etter delingsloven eller jordskiftesak, mener utvalget at matrikkelkartet bare kan endres ved at det utføres ny oppmålingsforretning. Dersom det foreligger rettsforlik eller dom for at en grense skal gå på et annet sted enn angitt i matrikkelen, skal matrikkelen endres i samsvar med dette.

Forslaget til §30 må ses i sammenheng med de bestemte vilkårene i §40 for å få anmerket en privat grenseoverenskomst i matrikkelen.

Formuleringen «at grunnlaget er falt bort» i lovforslaget §30 sikter særlig til offentlige pålegg som er registrert i matrikkelen, se kapittel 19.4.2 ovenfor.

Retting eller avslag på retting etter §30 er et enkeltvedtak. Kommunen må følge saksbehandlingsreglene i forvaltningsloven. Dette innebærer blant annet at alle som blir direkte berørt, skal underrettes og gis anledning til å

uttale seg før vedtak fattes. De skal også underrettes om vedtaket. Det samme gjelder hvis kommunen av eget tiltak retter matrikkelen etter §26, og rettingen må anses å være et enkeltvedtak.

19.6 Klage på vedtak om bevilning og autorisasjon

Utvalget foreslår at søknad om bevilning og autorisasjon behandles av en sentral nemnd oppnevnt av departementet, jf. §3, femte ledd. Nemnda skal også behandle søknader om dispensasjon fra de ordinære vilkårene for å få bevilning og autorisasjon. Nemnda skal også ta stilling til eventuell inndraging av bevilning eller autorisasjon, og nemnda kan også gi pålegg til bevilningshavere om å rette forhold som er i strid med kravet for å få bevilning.

De vedtak som nemnda fatter er etter utvalgets mening enkeltvedtak, jf. lovforslagets § 36.

Utvalget har ikke funnet grunn til å stille lovbestemte krav til *sammensetning* av den nemnda som behandler søknad om bevilning og autorisasjon, og som behandler klager i første instans, jf. § 3 femte ledd. Dette blant annet fordi vilkårene for å gi autorisasjon og bevilning er enkle med lite rom for skjønn.

Utvalget har drøftet spørsmålet om klageordning for nemndas vedtak. En har kommet til at det er mest hensiktsmessig å innføre en ordning med en særskilt klagenemnd med en lovbestemt sammensetning. Grunnen til dette er at det i slike klagesaker er behov for spesiell innsikt i hvilke forhold som innebærer brudd på lover og forskrifter, og på normer for god landmålerskikk.

Vedtak om inndragning av bevilning og autorisasjon kan få alvorlige konsekvenser for den person og virksomhet det gjelder. Foretak og offentlige organer som utfører oppmålingsforretning er avhengige av en autorisert landmåler som faglig ansvarlig leder for virksomheten. Mister denne landmåleren sin autorisasjon fører dette til at det aktuelle foretaket eller offentlige organet må stanse sin virksomhet umiddelbart med de konsekvenser dette får for de øvrige ansatte og virksomheten som sådan. Det er derfor behov for å etablere en spesiell rettssikkerhetsgaranti i klageordningen. Dette kan oppnås dersom det stilles spesielle krav til sammensetning av den sentrale klagenemnda. I lovforslagets § 36 kreves det at klagenemnda skal ha tre medlemmer. Det foreslås at lederen av klagenemnda skal være dommer, og at ett medlem skal være autorisert landmåler.

Lovforslaget følger prinsippet om to-trinns klagebehandling. Klagenemndas vedtak kan derfor ikke påklages videre. Imidlertid har klageren en mulighet for å bringe saken inn for de ordinære domstolene.

Med henvisning til erfaringer fra Danmark, bør en kunne legge til grunn at det blir forholdsvis få klager på autorisasjon og bevilning.

19.7 Klage på vedtak fattet av Statens kartverk

I tillegg til å ha driftsansvaret for matrikkelen, skal Statens kartverk som sentral matrikkelmyndighet kunne fatte følgende vedtak:

- Pålegge kommunene å fremskaffe og føre opplysninger i matrikkelen om *eksisterende* matrikkelenheter, bygninger og adresser (§17).
- Gi pålegg om tiltak for å rette mangler ved måten matrikkelen føres på (§ 28).
- Behandle søknader om dispensasjon fra bestemmelsen om at landmåler ansatt i kommunen ikke samtidig kan utføre kommunens myndighetsop-

- pgaver etter loven (§16).
- Gi pålegg til bevillingshavere som ikke driver oppmålingsvirksomheten i samsvar med loven og forskriftene (§ 33).

Etter utvalgets syn er disse avgjørelsene av en slik art at de må kunne påklages etter reglene om enkeltvedtak.

Det må videre legges til grunn at det med hjemmel i §5 vil bli gitt forskrifter som nærmere utdyper Kartverkets adgang til å gi pålegg som sikrer en enhetlig matrikkel.

Når det gjelder klage på pålegg til kommunen etter § 17, om å fremskaffe opplysninger om eksisterende enheter, foreslår utvalget at adgangen til å bringe pålegget inn for departementet skal begrenses til tilfeller der pålegget vil føre til vesentlige kostnader for kommunen. Utvalget foreslår at departementet med bindende virkning skal kunne bestemme om pålegget skal opprettholdes og om staten skal gi økonomisk kompensasjon til kommunen.

For å sikre en enhetlig matrikkel med tilfredsstillende kvalitet vil det være behov for nær og hyppig kontakt mellom Statens kartverk og matrikkelfører i kommunen. Utvalget mener at mindre omfattende pålegg, som kan regnes til den løpende driften av matrikkelen, ikke bør kunne påklages. Det kan for eksempel gjelde dersom noen opplysninger mangler om få objekter, eller visse datafelt er registrert feil.

Pålegg etter § 28 om å rette opp mangler ved måten matrikkelen føres på, vil kunne påklages. Utvalget antar at slike pålegg sjelden vil bli påklaget, fordi kommunen normalt også vil ha en interesse i at matrikkelen er så riktig som mulig.

Statens kartverk skal også godkjenne personer som skal føre matrikkelen (§ 27). Det er kommunen som foreslår personene. Om de blir godkjent eller ikke kan få direkte betydning for deres og andres arbeidssituasjon, i tillegg til de konsekvenser det får for kommunens organisering av virksomheten. Godkjenning eller avslag på godkjenning må derfor kunne påklages, både av kommunen og av de involverte personer.

Utvalget mener at det generelt er uheldig at den som fører matrikkelen også opererer som landmåler. Utvalget mener likevel at det kan gis dispensasjon når kommunen har godtgjort at det ikke foreligger andre tilfredsstillende løsninger, se kapittel 17.6. Statens kartverks vedtak i denne forbindelse vil være enkeltvedtak som kan påklages.

I henhold til §33 kan Kartverket gi pålegg til bevillingshaver, dersom oppmålingsvirksomheten drives i strid med lov eller forskrift. Her kan det være tale om at virksomheten bruker måleinstrumenter som ikke er kalibrert, bruker feil beregningsprogrammer, ikke oppfyller kravene om journal og arkivering, mv. Av hensyn til sitt renommé vil bevillingshaver i de aller fleste tilfeller være innstilt på å rette seg etter Kartverkets pålegg. I grove tilfeller vil Statens kartverk kunne innstille overfor nemnda at bevillingen inndras, eller at nemnda gir pålegg med frist til å bringe forholdet i orden (§ 34). Disse påleggene er enkeltvedtak.

Utvalget mener at eventuelle klager på Kartverkets avgjørelser bør gå til departementet. Dette er begrunnet med at det for det første er rasjonelt med en sentral klagebehandling. Departementet forutsettes å være i stand til følge utviklingen på det matrikulære området. Til dette kommer dessuten at klager på Kartverkets avgjørelser etter omstendighetene vil ha et politisk tilsnitt som departementet bør ta hånd om.

19.8 Klage på landmåler

Utvalget har ikke foreslått noen regler for klage på landmåler. Dette bør etter utvalgets mening følge de alminnelige rettsregler for privatrettslige forhold, på linje med det som gjelder for andre konsulenttjenester. Det vil normalt ikke være snakk om klagebehandling, men bruk av domstolsapparatet, Forbrukerrådet, prismyndighetene, osv.

Klage vil også kunne settes fram for nemnda, men den vil ikke kunne fatte vedtak som gjelder den konkrete forretningen. Klage på bevillingshaver og landmåler vil kun få betydning for bevilling og autorisasjon. Den som klager vil derfor ha liten økonomisk nytte av å klage til nemnda, men må gå til domstolene for å få erstatning. Hva som kan bringes inn for domstolene og andre organ, følger av annet regelverk.

Utvalget ser det som ønskelig at det etableres en bransjenemnd for landmålere, og vil oppfordre fagmiljøet til å ta denne utfordringen. Forbilder finnes i en rekke andre bransjer, som eiendomsmeglere, advokater, med flere, og fra landmålervirksomhet i andre land. Det vil imidlertid ta noe tid før bransjen har et slikt omfang at en kan forvente at en intern bransjenemnd vil kunne spille en rolle.

19.9 Oppsummering

Når det gjelder klage og retting går utvalget i korthet inn for:

- Klage over enkeltvedtak fattet av kommunen, Statens kartverk, eller den sentrale nemnda for bevilling og autorisasjon, behandles etter forvaltningslovens regler.
- Saksbehandlingen i forbindelse med disse vedtakene skal skje etter forvaltningslovens regler for enkeltvedtak, med mindre annet er bestemt i lovforslaget.
- Ordningen i delingsloven med fylkesmannen som klageinstans, videreføres for klager over kommunens vedtak.
- Klage på vedtak om bevilling og autorisasjon skal behandles av en særskilt klagenemnd med dommer som formann.
- Departementet blir klageinstans for vedtak fattet av Statens kartverk som sentral matrikkelmyndighet.
- Klage over landmålers arbeid behandles etter vanlige sivilrettslige regler, dette omfatter domstolene, forbrukermyndighetene og prismyndighetene.
- Delingslovens regler om klage på adressetildeling videreføres, slik at det kan klages på tildeling av adresse, herunder hvilken veg eller gate eiendommen skal ha adresse til, og på tildeling av husnummer.
- Kommunens vedtak om veg- og gatenavn kan ikke påklages.

Kapittel 20

Betaling for oppmålingsforretning og matrikkelføring**20.1 Innledning**

Utvalget drøfter i dette kapittelet om arbeider etter matrikkelloven, herunder spesielt oppmålingsforretning og matrikkelføring, skal betales av de grunneiere eller andre parter som har fått utført oppmålingsforretning, eller om det er grunner som tilsier at det offentlige, stat eller kommune, skal dekke noen utgifter. I denne forbindelse har en drøftet hvilke hensyn som bør vektlegges ved fastsettelse av prinsippene for betaling for oppmålingsforretning og matrikkelføring.

Utvalget drøfter om også statens utgifter til etablering og drift av matrikkelen bør dekkes av partene. Videre tar utvalget opp spørsmålet om gebyrer for bevilling og autorisasjon. Endelig drøftes betaling for utlevering og salg av opplysninger fra matrikkelen.

Prinsippet i gjeldende lov er at grunneier skal dekke kommunens utgifter til kartforretning og registrering i GAB og på kart. Det er ikke fastsatt regler for betaling for data fra GAB, annet enn at forskriftene for GAB hjemler at det kan tas betaling for utlevering av opplysninger.

Plan- og bygningsloven § 109 regulerer gebyret for behandling av delingsøknad. Det gjøres ingen endringer i dette, og spørsmålet om betaling for søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven drøftes derfor ikke her.

20.2 Gjeldende ordninger

Etter gjeldende delingslov kan kommunen ta gebyr for kart- og delingsforretninger begrenset oppad til selvkost. Kommunen kan bestemme at gebyret også skal dekke utgiftene til føring av GAB og eiendomskart. I kommentarene til forskriften om gebyr heter det at «det er lagt opp til at kommunen gjennom gebyrer skal kunne få dekket sine faktiske utgifter med oppgaver etter delingsloven».

Gebyrregulativet fastsettes av den enkelte kommune. Revisjon av kommuneloven av 1992 medførte at fylkesmannen ikke lenger skal godkjenne kommunens gebyrregulativ. Den tidligere ordningen gav fylkesmannen en viss kontroll- og påvirkningsrett med hensyn til gebyrsatsene.

Arbeidsmengde og kostnad for kartforretning varierer mye, avhengig av eiendommens beliggenhet, om grensene er klare, topografi, vegetasjon, avstand til faste målepunkter osv. Kommunenes sentralforbund har utarbeidet veiledende gebyrregulativ for forskjellig tomtestørrelser og sakstyper.

Gebyrsatsene variere likevel fra kommune til kommune. Laveste registrerte gebyr (statistikk fra 1995) for kartforretning over en vanlig boligtomt (750 kvadratmeter) er 2 1 0 0 k r, mens høyeste registrerte gebyr for en tilsvarende tomt er 12700 k r . Gjennomsnittsgebyret for kartforretning over en tomt på 750 kvadratmeter var i 1995 52 2 3kr. Kommuner med gebyrer langt under dette subsidierer åpenbart kartforretningene. Utvalget antar at full kostnadsdekning ligger over gjennomsnittsgebyret, fordi et betydelig antall kommuner bevisst holder lave satser. Enkelte kommuner har valgt å subsidiere gebyrene

for å begrense kostnadene for å etablere seg i kommunen. Noen krever lave gebyrer for grensejustering for å stimulere til at det blir krevd kartforretning for grensejustering, i stedet for at partene ikke registrerer avtale om flytting av grense.

Utvalget har innhentet opplysninger om priser kommunene betaler for innleid konsulent til å utføre kartforretninger. Utvalget har fått opplyst at dette kan variere fra ca. 2 500 kr pr. tomt når arbeidet kan utføres svært effektivt, til ca. 70 000 kr for enkelttomter med større reiseavstander osv. Til grunn for slike priser ligger trolig at kommunen har utført noen oppgaver for konsulenten, slik at disse prisene ikke er helt sammenliknbare med de kommunale gebyrsatsene.

Faste gebyrsatser, der det ikke tas hensyn til de faktiske kostnadene med å holde kartforretning for en tomt, innebærer en betydelig intern subsidiering mellom tomter som er billige å måle opp, og tomter som er dyrere å måle opp. Vanligvis vil det være dyrere å holde en kartforretning for en enkelt tomt enn for en tomt på et byggefelt der mange tomter kan måles opp samtidig.

Departementet har mottatt noen innsigelser mot gebyrnivået, spesielt i områder der tomteverdiene er svært lave, og hvor gebyret fremstår som høyt i forhold til kjøpesummen for arealet.

I ny lov om eierseksjoner, som trådte i kraft 1. januar 1998, er det lovfestet faste gebyrer for kommunens behandling av søknad om seksjonering og tilrettelegging av dokumenter for tinglysing. Gebyret er fastsatt til 5 ganger rettsgebyret dersom det holdes befarings (tilsvarende i 1998 25 750 kr). Uten befarings er gebyret tre ganger rettsgebyret, dvs. 1 545 kr. Satsene her gjelder uten hensyn til hvor mange seksjoner som inngår i den enkelte sak.

Den store differensen mellom gebyr etter delingsloven og etter eierseksjonsloven har medført at rekkehus og frittliggende bolighus og hytter har blitt seksjonert, der det ellers kunne ligge til rette for å opprette særskilte grunneiendommer.

Det betales ikke noe gebyr til staten for registrering i GAB. Inntektene fra salg av data dekker ca. 45% av Kartverkets samlede utgifter til GAB. Resten av Kartverkets utgifter til drift av GAB dekkes gjennom basisbevilgningen over statsbudsjettet.

20.3 Kostnader i andre land

I forbindelse med at det foreslås å åpne for konkurranse om forretningsdelen, er det av interesse å undersøke prisnivået i land som har lignende ordninger, og som det er naturlig å sammenlikne med. Utvalget har innhentet informasjon om priser fra Danmark og Sverige. Det har imidlertid vist seg vanskelig å sammenlikne, fordi en rekke forhold er forskjellige. Det gjelder blant annet hvilke oppgaver som faktisk inngår i forretningene, lønnsnivå, avgifter, osv. En har også innhentet priser fra Nederland, men systemet er så forskjellig at disse har liten sammeligningsverdi.

Prisene i Danmark og Sverige, eksklusive avgifter og spesielle skatter, ligger noe, men ikke vesentlig høyere enn gjennomsnittet i Norge. Oppgaver fra disse landene tyder på at en sammenliknbar forretning for en alminnelig villatomt på 750 kvadratmeter kan koste fra 8 000 til 12 000 kr. I Danmark er det imidlertid vanlig at landmåleren yter flere tilleggstjenester til oppdragsgiveren, slik at betalingen fort kan komme opp i 200 000 kr. I Danmark påløper dessuten merverdiavgift, og en særskilt avgift til staten på 5000 kr pr. sak.

20.4 Forslag til løsning

20.4.1 Hovedspørsmål

Utvalget har drøftet om det er hensiktsmessig å videreføre dagens ordning, hvor det skjer en betydelig indre subsidiering mellom ulike rekvirenter av kartforretninger, eller om forretningene bør prises ut fra hva den enkelte sak koster. Dette har selvfølgelig også nær sammenheng med spørsmålet om oppmålingsforretninger skal utføres som tjenesteproduksjon, og eventuelt av private landmålere.

Utvalget mener at kostnadene som partene skal bære gjennom betaling til landmåler og gebyrer til det offentlige bør dekke de reelle kostnadene for oppmålingsforretning og matrikkelføring. Utvalget kan ikke se noen grunn til at det offentlige skal subsidiere oppmålingsforretninger eller den løpende ajourføring av matrikkelen. Et slikt prinsipp er på linje med det som gjelder for tinglysing.

Utvalget mener dessuten at det er mest riktig at klientene betaler hva det faktisk koster for *hver enkelt sak* å få utført oppmålingsforretningen. Utvalget kan ikke se at det er riktig å videreføre gjeldende ordning med faste gebyrer, selv om kostnadene påvirkes av reiseavstand, måletekniske forhold m.m., som oppdragsgiver ikke har herredømme over. Utvalget mener at det i denne sammenheng ikke bør legges avgjørende vekt på at kostnadene til utstikking og innmåling av grensepunkter påvirkes av avstanden til det offentlige grunnlagsnett på stedet. Den teknologiske utviklingen med mer bruk av satellittbaserte målemetoder, vil i betydelig grad redusere effekten av avstand til grunnlagsnett.

Dersom utgiftene til oppmålingsforretning og matrikkelføring er høye, er det en viss fare for at naboer avtaler å flytte grensene seg imellom uten at dette blir registrert i matrikkelen. Utvalget kan ikke se at dette er tilstrekkelig grunn til at det offentlige skal subsidiere utførelsen av visse oppmålingsforretninger. At det skal betales for hva den enkelte oppmålingsforretning faktisk koster, er en forutsetning for å kunne innføre en ordning med privatpraktiserende landmålere. Dersom kommunene skulle ønske å subsidiere utførelsen av oppmålingsforretninger, for eksempel som ledd i å stimulere til bosetting, bør dette skje som et direkte tilskudd, og ikke skjules i kunstig lave betalingssetser.

Utvalget mener at det ideelt sett er ønskelig å få et system som stimulerer til riktige og reelle priser for utførelse av oppmålingsforretninger. Dette kan best gjøres når prisene dannes i et marked basert på konkurranse. Men det er også mulig å nærme seg mer reelle priser ved å innføre et system der prisene baseres på faktisk medgåtte timer og andre utgifter, selv om forretningene fortsatt skulle bli utført av kommunene alene. Utvalget mener at prinsippet om at det skal betales for hva den enkelte forretning koster bør gjelde selv om det ikke innføres et system med konkurranse om oppdragene.

Det skjer en rask utvikling med hensyn til målemetoder, måleinstrumenter, beregningsprogrammer osv. Det er ønskelig å få rammevilkår som stimulerer til å utnytte optimale arbeidsmetoder, målemetoder, mv., tilpasset nøyaktighetskrav og forholdene ellers på stedet. Fri prisfastsetting og konkurranse vil i større grad bidra til at det fokuseres på optimale løsninger.

Utvalget foreslår at det ikke gis bestemmelser om vederlaget til landmåler for utførelse av oppmålingsforretning. Eventuell klage på pris bør gå til de ordinære pris- og forbrukermyndigheter.

Utvalget foreslår at det skal betales et gebyr til kommunen for matrikkelføring.

Utvalget har drøftet om det også bør betales et gebyr til staten for registrering i matrikkelen, på linje med registrering i grunnboka. Utvikling og drift av en landsomfattende matrikkel vil kreve betydelige beløp. Driften av dagens GAB koster ca. 35 millioner kr pr. år. I Danmark koster registreringen i matrikkelen ca. 1 300kr, og i tillegg kommer 25% merverdiavgift. Dette omfatter imidlertid oppgaver som i vår ordning vil være delt mellom kommunene og Statens kartverk. Det offentlige, både på statlig og lokalt nivå, har selv behov for et godt eiendomsregister for en rekke formål. Utvalget kan vanskelig se at alle utgiftene til matrikkelen skal belastes de parter som krever oppmålingsforretninger eller på annen måte utløser matrikkelføring. Utvalget har kommet til at statens utgifter til etablering og drift av matrikkelen, som for GAB, bør dekkes over basisbevilgningen til Statens kartverk. Etter utvalgets syn gir dette en rimelig kostnadsfordeling mellom de enkelte parter som utløser matrikkelføring, og skattebetalerne generelt. Staten vil dessuten få dekket deler av utgiftene ved salg av informasjon, og disse inntektene vil ventelig bli større etter hvert.

Utvalget mener imidlertid at staten bør kunne kreve gebyr for å behandle søknader om bevilling og autorisasjon, begrenset til statens faktiske kostnader til nemnda som skal behandle disse sakene. Utvalget mener imidlertid at utgiftene til tilsyn med bevillingshavere, som Statens kartverk skal utføre, bør dekkes av statens basisbevilgning til Kartverket.

Det er vanskelig å anslå om de samlede kostnader som partene må bære blir høyere enn etter gjeldende system og lov. At oppgaver blir fordelt mellom myndighet og tjeneste, og eventuelt mellom kommune og privat landmåler, og at det stilles strengere krav til dokumentasjon, kan medføre økte kostnader. Noen forretningstyper vil imidlertid bli billigere, mens andre kan bli dyrere. Innføring av konkurranse på tjenestedelen bør normalt føre til at det dannes et prisnivå som i sterkere grad enn i dag reflekterer de faktiske kostnader. En slik dannelse av et rimelig prisnivå vil etter utvalgets mening fungere selv om konkurransen på det enkelte sted ikke er sterk. I praksis vil det være vanskelig for en bevillingshaver å utnytte en sterk stilling lokalt ved å kreve langt høyere priser enn det forretninger ellers i landet koster. Avstand og reisekostnader kan på enkelte steder føre til noe høyere priser enn om arbeidet blir utført av kommunen, men utvalget mener at avstand i seg selv neppe vil ha avgjørende innvirkning på prisene.

Utvalget mener alt i alt at det ikke er grunn til å anta at prisene for å få utført oppmålingsforretninger blir vesentlig høyere enn i dag. Det vil trolig utvikle seg en praksis hvor oppdragsgivere vil ønske å få utført en mer omfattende tjeneste enn i dag. Partene kan få hjelp fra landmåler til å utferdige søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven, til å avklare rettighetsforhold og til å utferdige avtaler og erklæringer som saken foranlediger. God oppmåling er med på å trygge den «gjenstand» som for de fleste familier representerer den største formuesverdien. For de fleste er det aktuelt å betale for oppmålingsforretning bare én gang i livet. En god og troverdig matrikkel vil bidra til at kjøpere av eiendom får tilgang til bedre data om eiendommen, og til lavere kostnader enn om tilsvarende data skal skaffes til veie på annen måte.

Utvalget mener at det er uheldig at faste og lave gebyrer for seksjonering kan føre til at partene velger å opprette eierseksjoner i stedet for å opprette grunneiendommer, når oppdeling i grunneiendommer ellers fremstår som den mest rasjonelle løsningen. Dette gjelder særlig når seksjoneringen omfat-

ter uteareal, slik at det dannes tomter. Utvalget fremmer likevel ikke noe konkret forslag om å endre loven om eierseksjoner på dette punktet, men oppfordrer myndighetene til å følge med i om de ulike gebyrbestemmelsene i de to lovene gir uheldige virkninger, og om nødvendig endre betalingsbestemmelsene i lov om eierseksjoner.

20.4.2 Nærmere om gebyr til kommunen

Gebyret til kommunen bør etter utvalgets syn begrenses til å dekke de faktiske kostnader som kommunene har med å føre oppmålingsforretninger i matrikkelen. De utgifter som kommunen har til å matrikkelføre andre opplysninger enn de som kommer fra oppmålingsforretninger, kan ikke dekkes av gebyrene for å matrikkelføre oppmålingsforretninger. Når det gjelder arbeid med å registrere bygningsdata i matrikkelen, vil kommunen kunne legge kostnadene inn i saksbehandlingsgebyret for byggesaker.

De utgiftene kommunen eventuelt får i forbindelse med å komplettere datainnholdet i matrikkelen, for så vidt gjelder allerede eksisterende eiendommer og bygninger, bør etter utvalgets mening ikke dekkes av gebyrer. Slike kompletteringsarbeider kan ta ulik form. «Opprydding» i matrikkelen bør etter utvalgets syn utføres av kommunen uten særskilt godtgjøring. Dersom staten initierer større landsomfattende tiltak, slik som da alle bygninger ble registrert i MABYGG-prosjektet, vil finansieringen måtte avklares særskilt. Det er foreslått en egen bestemmelse om dette i §17.

Utvalget mener at det er mest hensiktsmessig at kommunens arbeid med å betjene landmålerne med opplysninger fra arkiv, kopiering av kart, mv. dekkes av gebyret for matrikkelføring. Kommunen må imidlertid kunne ta særskilt betaling for kartkopier og lignende utskrifter som landmåler rekvirerer.

Utvalget legger til grunn at landmåler skal ha fri tilgang til å bruke kommunens grunnlagsnett (fastpunkter) til eiendomsmålinger. Kommunene må imidlertid kunne ta betalt for lister over fastpunkter, eventuelt for elektronisk oppslag i et fastmerkeregister. Utlevering av koordinater, mv. for de fastpunkter som landmåler trenger i en bestemt sak, bør dekkes av det faste gebyret. Kommunen vil ikke ha plikt til å etablere fastpunkter for utførelse av oppmålingsforretninger, ut over det som ellers trengs for andre oppgaver i kommunen.

Utvalget har drøftet ulike løsninger når det gjelder betaling for kommunens arbeid som matrikkelfører:

- Faste landsomfattende gebyrer, fastsatt i forskrift, eller
- at kommunene selv fastsetter gebyrene.

Arbeidet med matrikkelføring kan være forskjellig i kommunene. Kartene vil for eksempel være mer detaljerte i byene enn på landet, med større krav til nøyaktighet og mer komplekse grenser.

Utvalget har kommet til at det er mest hensiktsmessig å videreføre gjeldende ordning der den enkelte kommune vedtar gebyrregulativet for vedkommende kommune, begrenset oppad til kommunens faktiske kostnader. Utvalget mener imidlertid at departementet i forskrift bør fastsette et øvre tak. Det foreslås at dette, med eksempel fra lov om eierseksjoner, fastsettes som et antall rettsgebyrer, jf. §43. Det bør være ulike satser avhengig av hvor mye arbeid den enkelte sakstype vanligvis krever. Sakstype, antall eiendommer og grenselengder vil være sentrale faktorer for fastsetting av gebyrsatsene. Utval-

get forutsetter at staten samarbeider med kommunesektoren om utforming av veiledende gebyrregulativ.

Utvalget mener at det også bør betales et gebyr for registrering av data fra jordskiftesaker, og slik at dette inngår i de sakskostnader som partene må dekke i jordskiftesaken. Det er etter utvalgets mening viktig at det er like gebyrer for matrikkelføring enten det er holdt oppmålingsforretning eller jordskiftesak, slik at ikke lavere gebyrer bidrar til at partene krever jordskiftesak når forholdet like greit kan løses ved oppmålingsforretning. Det vil bare påløpe gebyr for de jordskiftesaker som medfører endring av matrikkelopplysninger.

Utvalget mener at det er hensiktsmessig å bruke gebyrbestemmelsene til å stimulere til opprydding og komplettering av matrikkelen. Utvalget foreslår derfor at det ikke bør kreves gebyr for å matrikkelføre sammenføring, for å matrikulere eksisterende umatrikulert grunneiendom for registrering av jordsameie, eller for å anmerke privat avtale om eksisterende grense.

Kommunen bør kunne kreve at gebyret betales inn sammen med at landmåler setter fram krav om matrikkelføring. Kommunen bør også samtidig kreve at tinglysingsgebyret inngår i betalingen fra landmåler.

Utvalget finner det vanskelig å angi størrelsen på gebyret til kommunen. Beregninger basert på gjeldende gebyrregulativer tyder på at kommunens utgifter for å matrikkelføre oppmålingsforretninger i gjennomsnitt kan ligge fra 1 200 til 2 000 kr pr. sak. Dette må imidlertid undersøkes nærmere i forbindelse med at departementet skal fastsette maksimalsatser. I denne forbindelse må det også avklares konkret hvilke kostnader som kan regnes inn. Gebyrsatsene vil også påvirkes av i hvor stor grad kommunen kan basere matrikkelføringen på opplysningene fra landmåler uten vesentlig kontroll.

20.4.3 Gebyr for bevilling og autorisasjon

Utvalget foreslår at staten kan kreve gebyr for å behandle søknader om bevilling, og for å utstede autorisasjon (§ 43). Gebyrnivået bør dekke utgiftene til nemnda som gir bevilling og autorisasjon. Kriteriene for å få bevilling og autorisasjon er så klare at arbeidet i stor grad får karakter av registrering. Det blir derfor ikke tale om svært høye gebyrer.

Lovforslaget forutsetter at både offentlige organer og private må søke om bevilling. Det betyr at de aller fleste kommuner, kanskje alle, vil måtte søke om bevilling ved lovens ikrafttreden, slik at de selv kan utføre oppmålingsforretninger inntil en annen ordning eventuelt innføres i den enkelte kommune. Utvalget anbefaler at staten ikke krever opp gebyr fra kommunene for denne første søknaden om bevilling, men at dette dekkes innenfor statens generelle utgifter til iverksetting av lovens bestemmelser og ordninger. Utvalget fremmer imidlertid ingen lovbestemmelse om dette.

20.4.4 Vederlag til landmåler

Utførelse av oppmålingsforretning er etter lovforslaget å betrakte som en konsulenttjeneste, og utvalget kan ikke se at det er behov for å regulere vederlaget på dette området strengere enn på andre områder der det ytes tilsvarende tjenester, for eksempel fra arkitekt eller arealplanlegger. Gjeldende generelle ordninger for forbrukervern vil gjelde også for tjenester fra statsautorisert landmåler.

Betaling til landmåler bør som nevnt baseres på fri prisdannelse der utgangspunktet er at de faktiske kostnader for den enkelte sak skal dekkes, med rimelig påslag for fortjeneste. Dette prinsippet må gjelde også når kommunen utfører oppmålingsforretning. Utvalget forutsetter at kommunen innretter seg slik at det ikke skjer krysssubsidierting eller konkurransevridning. Den sentrale tilsynsmyndigheten bør også se til at kommunene følger de generelle prinsippene for prising av oppmålingsforretninger.

Utvalget forutsetter at Statens kartverk samler inn data om priser, og publiserer prisstatistikk. Det er spesielt viktig for områder der det ikke er særlig konkurranse om oppmålingsforretninger.

20.4.5 Betaling for matrikelopplysninger

Utvalget går inn for å videreføre de ordninger som gjelder for utlevering og salg av opplysninger fra GAB. Det gis ikke nærmere bestemmelser om prising, annet enn at det i §43 slås fast at det kan tas betaling for matrikelopplysninger. Utvalget legger til grunn at prinsippene for prising blir fastsatt blant annet i relasjon til alminnelige retningslinjer og politikk for utlevering og salg av data fra offentlige registre, herunder om distribusjonskostnadene skal legges til grunn for å fastsette prisene. Utvalget har derfor ikke hatt behov for å gå nærmere inn på dette spørsmålet i denne utredningen.

I §44 foreslår utvalget at det ikke skal kunne tas betaling for innsyn i matrikkelen ved personlig fremmøte i kommunen eller hos Statens kartverk. Utvalget begrunner det med at enhver bør ha rett til innsyn i matrikkelen som et offentlig register, og at denne retten ikke bør begrenses av krav om betaling. Retten til gratis innsyn ved fremmøte gjelder både opplysninger om egne eiendommer, og opplysninger om andres eiendommer som vedkommende har behov for. Utvalget forutsetter at innsynsretten kan ivaretas ved at vedkommende får anledning til å gjøre oppslag fra terminal i kommunen eller på kontorene til Statens kartverk. En slik bestemmelse er i tråd med reglene for innsyn i grunnboka.

Retten til å se innholdet i registeret omfatter ikke rett til utskrift. Utvalget mener at det bør kunne kreves betaling for slik utskrift. Utvalget foreslår imidlertid i § 44 at det ikke kan tas betaling for utskrift om *egen* eiendom, som noen har krav på for å ivareta retten til innsyn etter lov om personvern.

20.5 Oppsummering

Utvalgets forslag kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Det gis ikke bestemmelser om pris for oppmålingsforretning. Prisene forutsettes dannet i konkurranse i et ordinært marked, og skal dekke kostnadene som påløper i den enkelte sak.
- Det skal betales gebyr til kommunene for matrikkelføring. Kommunen fastsetter gebyrregulativ begrenset oppad til selvkost, men innenfor et øvre tak som fastsettes av departementet ved forskrift.
- Det skal betales gebyr for behandling av søknad om bevilling og for å utstede autorisasjon til landmåler.
- Det kan tas betaling for utlevering og salg av matrikelopplysninger. Prisene er ikke nærmere regulert i matrikelloven.
- Enhver skal ha rett til gratis innsyn i matrikkelen ved personlig fremmøte i kommunen eller hos Statens kartverk.

Del II
Nærmere om de enkelte
matrikulære oppgaver

Kapittel 21

Opprettelse av matrikkelenheter**21.1 Innledning**

Med opprettelse av matrikkelenheter menes at det registreres *nye* enheter. Endringer i *eksisterende* enheter ved grensejustering, arealoverføring og sammenføring regnes *ikke* som opprettelse av matrikkelenheter.

I dette kapitlet gis det først en oversikt over hvordan nye enheter opprettes og registreres i GAB og grunnboka etter gjeldende rett. Deretter gjøres det rede for hvordan nye enheter etter lovforslaget opprettes ved innføring i matrikkelen.

Hensikten med dette kapitlet er å gi en samlet framstilling av hvordan nye enheter kan opprettes. Opprettelse av festegrunn, og registrering av umatrikulert grunn og jordsameier er dessuten spesielt omtalt i egne kapitler.

21.2 Gjeldende rett

21.2.1 Innledning

Etter delingsloven kan det opprettes tre typer registerenheter, som føres inn med særskilt nummer i GAB og grunnboka:

- Grunneiendom.
- Festegrunn.
- Eierseksjon.

Noen kommuner har tillatt at volumer i undergrunnen og over bakkenivå deles fra grunneiendom og registreres som særskilt eiendom med eget gårds- og bruksnummer. Dette omtales under grunneiendom nedenfor.

21.2.2 Grunneiendom

Hjemmelen for å opprette grunneiendom finner vi i delingsloven §3–1, tredje ledd første punktum, der det fremgår at ny grunneiendom ikke kan opprettes uten at det først er holdt en delingsforretning. Ved delingsforretning skilles en del av en grunneiendom ut og blir en ny grunneiendom.

Jordskifteretten kan i visse tilfelle forestå en delingsforretning. Hvilke delinger jordskifteretten kan forestå er nærmere beskrevet i kapittel 18 om Jordskifteverkets arbeidsoppgaver når det gjelder eiendomsregistrering.

En delingsforretning består normalt i å utføre de merkinger, målinger og dataregistreringer som er nødvendig for å opprette en ny grunneiendom. Oppmåling i forbindelse med deling gjennomføres etter reglene om kartforretning i delingslovens kapittel 2.

Etter delingsloven §3–1 annet ledd, kan fradeling av flere parseller som skal inngå i én registerenhet holdes som én forretning. Ved endring av delingsloven ved lov av 5. juni 1981 nr. 50 ble det gjort klart at kartforretning ikke trengs som ledd i delingsforretning der en hel teig skal fradeles en eiendom som består av flere teiger. Det er heller ikke nødvendig med ny kartfor-

retning når eksisterende festegrunn skal fradeles, dersom det tidligere er avholdt kartforretning for festegrunden.

Spørsmålet om tillatt bruk av grunn og utforming av tomter, behandles i sin helhet av annet lovverk enn delingsloven. Før delingsforretning utføres må kommunen ha gitt tillatelse til deling i henhold til plan- og bygningsloven §93, jf. delingsloven §3–1, tredje ledd annet punktum. Hvis det kreves tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter skal kommunen forelegge saken for vedkommende myndighet.

Etter delingsloven vil en delingstillatelse ikke automatisk føre til delingsforretning. Søkeren må rekvirere delingsforretning etter at han har fått tillatelse. Begrunnelsen for dette er at kommunen, fylkeslandbruksstyret eller andre kan ha satt slike vilkår for delingen at søkeren må ha mulighet til å vurdere saken på nytt, jf. Ot. prp. nr. 50 (1977–78) s. 20. Når de nødvendige delingstillatelser foreligger, har en eier full rett til å kreve deling og få den utført.

Etter delingsloven §3–2 første ledd skal bestyreren påse at nye grenser stikkes ut i samsvar med kommunens tillatelse. Bestyreren kan imidlertid samtykke i «mindre avvik» fra det kart som tillatelsen knytter seg til, for å gi den nye grunneiendommen en form som er hensiktsmessig ut fra forholdene i terrenget. Denne kompetansen kan ikke strekkes så vidt at det kan sies at det utstikkes en annen eiendom enn det som kommunen eller andre organ har gitt tillatelse til, jf. Ot. prp. nr. 50 (1977–78) s. 20.

Det er kommunen som tildeler offisiell registerbetegnelse og som skal sørge for at målebrevet blir tinglyst, jf. delingsloven §§4–1 og 4–2.

Etter gjeldende rett skal en grunneiendom alltid omfatte en del av jordoverflaten. Det innebærer imidlertid ikke at eiendommen bare omfatter overflaten. Eiendommen omfatter også grunnen under og luftrommet over jordoverflaten. En grunneiendom er i realiteten tredimensjonal, avgrenset av loddrette flater som skjærer jordoverflaten i grenselinjene.

Det mest vanlige tilfellet der ulike eiere har eiendomsrett til ulike deler av en fast eiendom oppstår ved tomtefeste. I slike tilfeller har festeren bruksrett til tomten og normalt eiendomsretten til hus eller anlegg på tomten. Også ledninger og andre installasjoner i grunnen vil tilhøre festeren som del av hans eiendomsrett til bygningsmassen.

Dersom et bygg består av flere bruksenheter, kan det foretas seksjonering etter eierseksjonsloven.

Utenom disse tilfellene går dagens system ut på at rett til å utnytte undergrunnen, eller luftrommet, blir tinglyst på «overflateeiendommen» som en begrenset rett. Den som bygger en fjellhall under en eiendom, må skaffe seg en rett til dette. Eiendomsretten til de anleggene som blir etablert vil følge av retten til å ha anleggene der, på samme måten som en festerett gir grunnlag for festeren sin eiendomsrett til hus som han har på festetomten.

Arealknapphet og nye byggemetoder har i stadig større grad ført til at det anlegges haller til bruk som produksjons- og lagerlokaler, parkeringshus osv. i undergrunnen. I enkelte kommuner har det utviklet seg en praksis med fradeling av slike «volumer» som egne eiendomsenheter, jf. kapittel 10.5.1. Det er også eksempler på at slike «eiendomsvolumer» er etablert over bakkenivå.

21.2.3 Festegrunn

Etter delingsloven kan det opprettes egne registerenheter for *festegrunn*, dvs. festeforhold der *del* av grunneiendommen er festet bort. Under dette kapitlet

beskrives bare hovedpunktene i gjeldende rett. Det vises for øvrig til kapittel 22.2, hvor noen av problemene knyttet til dagens bestemmelser for festegrunn er drøftet.

Etter delingsloven skal feste av grunn som er bebygd eller skal bebygges registreres som festegrunn, jf. forskriftenes punkt 1.4 første ledd. Med dette menes at hovedformålet med rettigheten må være knyttet til bygningen. I tillegg kan feste av areal til opplagsplass og areal til drift av massetak i næringsvirksomhet registreres som festegrunn.

Delingsloven skiller mellom *plikt* og *rett* til å holde kartforretning for festeforhold. Hovedregelen er at det skal holdes kartforretning før en del av en grunneiendom festes bort for mer enn 10 år.

Framfeste på over 10 år av en del av en festerett faller inn under plikten til å holde kartforretning. Det skal også holdes kartforretning for punktfeste.

For festeretter der det holdes kartforretning skal det utarbeides målebrev og tinglysingsdommeren skal opprette et eget grunnboksblad for festegrunnen. Festegrunn nummereres med festenummer under vedkommende bruksnummer.

21.2.4 Eierseksjoner

Fra midten av 1960-tallet utviklet det seg en praksis der man opprettet egne grunnboksblad for hver sameiepart i boligsameier, betegnet som eierseksjon. Det var imidlertid først ved lov av 4. mars 1983 nr. 7 det ble en særskilt lovgivning om eierseksjoner. Her ble eierseksjon definert som sameieandel med enerett til bruk av bolig, forretningslokale eller annen bruksenhet i bygning. Eierseksjon er tilsvarende definert i ny lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Prosessen for opprettelse av eierseksjoner er i sin helhet regulert i eierseksjonsloven. Hovedregelen er at den eiendommen som seksjonsbegjæringen knytter seg til bare skal omfatte ett bruksnummer, jf. eierseksjonsloven §6 tredje ledd. Dersom en seksjonering skal omfatte mer enn ett bruksnummer kreves særskilt samtykke fra kommunen og tinglysingsdommeren, jf. eierseksjonsloven §8 fjerde ledd. Seksjoneringen skal som hovedregel omfatte alle bruksenhetene i eiendommen, dvs. at det skal opprettes like mange seksjoner som det er bruksenheter, jf. eierseksjonsloven §6 fjerde ledd.

Til hver sameieandel skal det knyttes en enerett til bruk av en bruksenhet, jf. eierseksjonsloven §6 første ledd. I tillegg til denne *hoveddelen* kan en bruksenhet også bestå av *tilleggsdeler*. Ved siden av balkonger, terrasser, lofts- og kjellerboder og garasjer, kan også et ubebygd uteareal være en tilleggsdel. Et slikt uteareal vil typisk være en del av hagen. Utearealet skal være klart avgrenset dersom det skal inngå i en bruksenhet. Skal noen av bruksenhetene omfatte ubebygde deler av eiendommen, og arealene kan avgrenses av bygningsdeler eller som utmål fra disse, kan grensene avmerkes på situasjonskartet som følger begjæringen. Er det ikke mulig å angi grensene som utmål fra bygninger, skal grensene måles og merkes på vanlig måte etter delingsloven, med utarbeiding av målebrev.

Kommunen skal registrere seksjonene i GAB når det er gitt tillatelse til seksjonering. Seksjoneringstillatelsen med vedlegg, herunder tegningsmaterialet, ekspederes deretter fra kommunen for tinglysing. Den formelle etableringen av eierseksjonen skjer ved opprettelse av grunnboksblad, jf. eierseksjonsloven §§5 og 11.

21.2.5 Registrering av umatrikulert grunn

Tidligere var en god del grunn ikke registrert og tildelt matrikkelnummer. Dette gjaldt blant annet all grunn i Finnmark, offentlig grunn i byer og tettsteder, allmenninger, kirkegårder og det meste av offentlig veggrunn og store deler av jernbanegrunden. En mer systematisk registrering har skjedd etter innføringen av delingsloven. Det finnes imidlertid fremdeles grunn som ikke er tildelt gårds- og bruksnummer, såkalt umatrikulert grunn.

Hjemmelen for registrering av umatrikulert grunn er i delingsloven §4–1 andre ledd, der det heter at registerbetegnelse kan tildeles eksisterende uregistrert eiendom eller festegrunn når den er inntegnet på tilfredsstillende kart. Dette er nærmere beskrevet i kapittel 24.2.

Når det gjelder jordsameier, finnes det i dag ingen faste retningslinjer for hvordan disse bør eller skal registreres som *egne* enheter. Dette har medført at de fleste jordsameiene ikke er særskilt registrert i GAB og grunnboka. For de jordsameiene som er registrert er dette gjort på ulik måte. Dagens situasjon er nærmere beskrevet i kapittel 10.5.2 om behovet for jordsameie som en egen type matrikkelenhet, og i kapittel 25 om registrering av jordsameier.

21.3 Opprettelse av enheter i henhold til lovforslaget

21.3.1 Innledning

I kapittel 3.1 er det redegjort for de matrikkelenheter utvalget mener skal kunne føres inn i matrikkelen med eget matrikkelnummer, jf. lovforslaget §6:

- Grunneiendom.
- Anleggseiendom.
- Festegrunn.
- Eierseksjon.
- Jordsameie.

Utvalget foreslår at matrikkelenhet skal regnes som opprettet når den er ført inn i matrikkelen. Det betyr likevel at enheten må slettes dersom det fremkommer forhold ved tinglysingen som innebærer at enheten likevel ikke kan opprettes.

21.3.2 Opprettelse av grunneiendom

Definisjonen av en grunneiendom i lovforslaget er i tråd med gjeldende rettsoppfatning. En grunneiendom er avgrenset ved eiendomsgrenser på jordoverflaten og som strekker seg så langt loddrett nedover i grunnen og oppover i luften som privat eiendomsrett rekker etter alminnelige regler, jf. lovforslagets §6 første ledd bokstav a.

I henhold til lovforslagets §7 annet ledd bokstav a, kan ikke ny grunneiendom føres inn i matrikkelen før det er avholdt oppmålingsforretning.

Etter lovforslagets §11 kan ny grunneiendom ikke opprettes uten at det er klarlagt hvilken eller hvilke matrikkelenheter den nye enheten utskilles fra eller opprettes på.

Landmåleren skal også sørge for at det blir utferdiget dokumenter for tinglysing av erklæringer som fremgår som vilkår av delingstillatelsen. Videre skal landmåleren under oppmålingsforretningen så langt det er råd avklare hvilke rettigheter som skal tinglyses på de berørte eiendommer, og om partene ønsker det, utferdige de dokumenter som kreves for tinglysing (lovforsla-

gets § 7 første ledd, jf. lovforslagets § 10 bokstav g og h). Dette gjelder i første rekke slike rettigheter som er tinglyst på avgivereiendommen, og som det bør avklares om også skal tinglyses på den nye eiendommen, eller eventuelt i sin helhet overføres til den nye enheten og slettes på avgivereiendommen. Lovforslaget innebærer også at landmåleren så langt det er råd skal undersøke om det er behov for å tinglyse andre forhold enn de som fremgår av grunnboka og delingstillatelsen. Det er imidlertid tilstrekkelig at det av kravet om matrikkelføring går fram at landmåleren har spurt partene om det er slike behov, dersom det ikke ellers ut fra forholdene på stedet er åpenbart at det er nødvendig å tinglyse visse rettigheter.

I lovforslagets § 10 gjøres det rede for hvilken skriftlig dokumentasjon som skal legges ved krav om matrikkelføring.

Før ny grunneiendom kan føres inn i matrikkelen må det foreligge tillatelse etter plan- og bygningsloven §93 bokstav h til å opprette enheten, jf. lovforslagets § 18. Landmåleren skal plassere nye grenser i marka i samsvar med kommunens tillatelse. Dersom det under forretningen kommer opp forhold som gjør det aktuelt å avvike fra kommunens tillatelse må avviket forelegges kommunen til godkjenning, jf. lovforslagets § 7 fjerde ledd.

Det er kommunen som tildeler gårds- og bruksnummer ved innføring av ny grunneiendom i matrikkelen, jf. lovforslagets § 22 første ledd. Ny grunneiendom som etableres med parseller fra flere grunneiendommer skal tildeles ett nummer, dersom vilkårene for å sammenføye er oppfylt, jf. lovforslagets § 11 andre ledd.

Kommunen er ansvarlig for å føre opplysninger inn i matrikkelen etter krav fra landmåleren, jf. lovforslagets § 16 første ledd. Dette skal skje uten unødige opphold. Når matrikkelen er endret på grunnlag av avholdt oppmålingsforretning, skal kommunen sende matrikkelbrev til den landmåler som har krevd matrikkelføring, jf. lovforslagets § 24. Landmåleren skal i sin tur sende matrikkelbrev til oppdragsgiver så snart han har mottatt det fra kommunen. Kommunen skal sende kopi av matrikkelbrevet, eller et relevant utdrag av det, til eier eller fester av tilstøtende matrikkelenheter med grenser som i forretningen har blitt nøyaktig stedfestet eller merket. Matrikkelbrevet vil være en utskrift av matrikkelen, som viser alle registrerte opplysninger om matrikkelenheten. Matrikkelbrevet vil i stor grad erstatte målebrev etter delingsloven, men det vil kunne inneholde vesentlig flere opplysninger enn dette.

Ny matrikkelenhet er opprettet når den er ført inn i matrikkelen (lovforslaget § 6 andre ledd), og kan normalt bare tas ut ved sammenføring. I visse tilfeller kan den imidlertid fjernes fra matrikkelen etter bestemmelsen om sletting i lovforslagets § 26 andre ledd. Etter denne bestemmelsen kan kommunen foreta sletting, hvis enheten er feilaktig opprettet og det foreligger samtykke fra hjemmelshaveren. Dersom enheten er ført inn i grunnboka, kan den bare slettes i matrikkelen hvis den samtidig slettes i grunnboka.

21.3.3 Opprettelse av festegrunn

Etter lovforslagets § 7 annet ledd bokstav a kan ny festegrunn ikke føres inn i matrikkelen før det er avholdt oppmålingsforretning. Bestemmelsene for oppmålingsforretning gjelder fullt ut for festegrunn. For punktfeste skal punktet være merket og målt.

I lovforslagets § 19 gjøres det et klart skille mellom festegrunn som det er matrikuleringsplikt for, og festeforhold som det er rett til å få matrikulert. Dette er nærmere omtalt i kapittel 22.

Før ny festegrund kan føres inn i matrikkelen må det foreligge tillatelse etter plan- og bygningsloven §93 bokstav h til å opprette enheten, jf. lovforslagets § 18. Utvalget foreslår at det må søkes om tillatelse etter § 93 i plan og bygningsloven, for å få opprettet festegrund i matrikkelen, selv om det ellers ikke er søknadsplikt etter plan- og bygningsloven for det aktuelle tiltaket. For innføring i matrikkelen foreslår utvalget at det også skal holdes oppmålingsforretning for festeforhold som det ikke er plikt til å matrikulere, men at det bør kunne lempes på kravet til merking og innmåling. Utvalget forutsetter at det fastsettes hensiktsmessige regler om dette ved forskrift. Utvalget går således inn for at matrikulering generelt ikke kan skje uten at det foreligger tillatelse etter plan- og bygningsloven, og at det er holdt oppmålingsforretning.

Ordningen med tildeling av særskilt festenummer for festegrund videreføres, jf. lovforslagets § 22.

21.3.4 Matrikulering av eierseksjoner

Når det gjelder forholdet til eierseksjonsloven, vises det også til kapittel 32. Her gis det en oversikt over de mest sentrale punktene utvalget har diskutert. Ingen av endringsforslagene bryter med prinsippene i eierseksjonsloven.

Etter dagens bestemmelser er en eierseksjon formelt etablert når den er tinglyst. Utvalget har vurdert og kommet til at eierseksjon bør få sin «fødsel» på samme måte som de andre matrikkelenhetene, dvs. regnes som opprettet når den er ført inn i matrikkelen. I tråd med dette foreslår utvalget at lov om eierseksjoner §5, der det heter at seksjon opprettes ved tinglysning, blir opphevet. Dette får ingen konsekvenser for eiers eller leietakers rettigheter, eller for saksbehandling i kommunen og ved tinglysningskontoret. At seksjon opprettes ved matrikulering betyr at det offisielle seksjonsnummeret er tildelt ved matrikuleringen, og at det må foreligge et konkret grunnlag for å slette seksjonen fra matrikkelen. Seksjonen må slettes fra matrikkelen dersom det ved tinglysningen kommer opp forhold som medfører at den likevel ikke kan opprettes.

I lovforslagets § 7 annet ledd bokstav b foreslås at en eierseksjon som er tillagt eget ubebygd uteareal ikke kan føres inn i matrikkelen før det er avholdt oppmålingsforretning for utearealet. Begrunnelsen for dette er at det er snakk om varige bruksrettsgrenser, som har tilnærmet samme betydning som eiendomsgrenser. Kravet om oppmålingsforretning gjelder også dersom slikt areal legges til seksjonen ved reseksjonering på et senere tidspunkt.

Seksjon kan matrikuleres uten at vedkommende bygninger er oppført. Også bygg innenfor en anleggseiendom vil kunne seksjoneres.

I lovforslaget skilles det mellom informasjon om henholdsvis fysiske og juridiske forhold ved matrikkelenheten, hvor førstnevnte hører hjemme i matrikkelen og sistnevnte i grunnboka. Utvalget mener at dette skillet også bør innføres for registrering og arkivering av opplysninger om eierseksjoner. Dagens bestemmelser om at situasjonskart og byggetegninger sendes med seksjoneringsvedtaket, for oppbevaring på tinglysningskontoret, foreslås endret til at det kun er seksjoneringsvedtaket uten vedlegg som skal gå til tinglysning, og at tegningsmaterialet forblir arkivert i kommunen. Kommunen er ansvarlig for å innarbeide gode arkiveringsrutiner i samsvar med arkivloven av 4. desember 1992.

21.3.5 Matrikulering av umatrikulert grunn og registrering av jordsameie

Matrikulering av umatrikulert grunneiendom og festegrunn

Etter lovforslagets § 20 første ledd kan eksisterende umatrikulert grunneiendom og festegrunn, som kan dokumenteres gjennom tinglyst avtale eller annen tilfredsstillende dokumentasjon, føres inn i matrikkelen når det er holdt oppmålingsforretning, og kommunen har gitt attest for at det ikke var krav om offentlig samtykke på den tid enheten ble etablert. Kravet om attest gjelder ikke dersom grunnen brukes til offentlig veg eller jernbane.

For registrering av umatrikulert grunn gjelder bestemmelsene i lovforslagets § 10 om innholdet i kravet om matrikkelføring så langt de passer. Utvalget mener at det ikke bør være krav om nøyaktig innmåling og merking av grensene, men at det vil være tilstrekkelig at grensene blir angitt på tilfredsstillende kart, jf. lovforslagets § 8. Dette svarer til gjeldende ordning etter delingsloven § 4–1 annet ledd, jf. forskriftenes kapittel 27.

Etter lovforslaget er det ikke plikt til å tinglyse grunneiendommer eller festegrunner som matrikuleres etter bestemmelsen i § 20.

For øvrig vises det til kapittel 24 der de viktigste spørsmålene omkring registrering av umatrikulert grunneiendom og festegrunn er behandlet i sin helhet.

Registrering av jordsameier

Utvalget mener det er et klart behov for å kunne registrere jordsameier som egne enheter i matrikkelen. Forslaget beskrives nærmere i kapittel 18.3.5 om registrering av jordsameier i forbindelse med jordskifte og i kapittel 25 om registrering av jordsameier på grunnlag av avholdt oppmålingsforretning. Utvalget legger dessuten til grunn at departementet kan gi nærmere forskrifter om registrering av jordsameier.

Forslaget skiller mellom krav for innføring av jordsameie i matrikkelen på den ene siden, og innføring i grunnboka på den andre. Utvalget mener det må kreves en fullstendig avklaring av hjemmelsforholdene før jordsameiet kan gis eget blad i grunnboka. For innføring i matrikkelen mener utvalget at det kan stilles mindre krav. Det skal gå fram av matrikkelen at enheten er et jordsameie, jf. lovforslagets § 21 andre ledd. Ellers innebærer lovforslaget at jordsameier kan føres inn i matrikkelen når det er holdt oppmålingsforretning og landmåler så langt råd er har avklart hvem som har andeler i sameiet og hvor store andelene er. Et jordsameie kan altså matrikuleres uten en fullstendig klarlegging av hvem som har andeler og størrelsen på disse, men det er et lovbestemt vilkår (§ 10 o) at ingen av partene har motsatt seg at jordsameie registreres i matrikkelen.

Som for matrikulering av umatrikulert grunneiendom og festegrunn, har utvalget kommet til at det er tilstrekkelig at grensene for uregistrert jordsameie er angitt på tilfredsstillende kart, jf. lovforslagets § 8 første ledd.

Utvalget foreslår at jordskifteretten også skal kunne avklare grunnlaget for registrering av jordsameier, enten som egen sak (rettsutgreiing) eller i forbindelse med en jordskiftesak som primært har annet formål. Jordskifteretten vil da også kunne avgjøre hjemmelsforholdene med bindende virkning.

Utvalget mener det vil være tilstrekkelig at én av andelshaverne krever registrering av jordsameie. I tillegg til andelshavere mener utvalget at også det offentlige skal kunne kreve registrering, men at arbeidet da må kreves som oppmålingsforretning, med unntak av den generelle hjemmelen som det

offentlige har til å kreve jordskifte ut fra «allmenne omsyn», jf. jordskifteloven § 5 annet ledd.

21.3.6 Opprettelse av anleggseiendom

Innledning

Det har vært en utvikling i retning av å opprette egne eiendomsenheter i undergrunnen, jf. kapittel 10.5.1. Denne praksisen er godtatt av kommuner, og tinglysningsmyndighetene, men det er ingen klar hjemmel for å holde kart- og delingsforretninger for slike «volumer» i delingsloven. Mandatet for utvalget sier at utvalget skal vurdere dette, og utvalget foreslår å lovregulere i hvilken grad og hvordan «volumer» skal kunne opprettes som egne eiendomsenheter.

I Sverige foreligger det et lovforslag i SOU 1996:87, som går ut på at det skal kunne opprettes eiendommer med en tredimensjonal avgrensning. Etter dette forslaget vil en tunnel eller en berghall, en brokonstruksjon eller annen form for overbygning eller en etasje i en bygning kunne danne en selvstendig eiendom. Dette vil en kalle *anläggningsfastighet*, og den er definert som en eiendom som ikke omfatter grunnoverflaten. Det er forslag til regler om at en slik anleggningsfastighet må sikres nødvendige retter i forhold til over- eller underliggende eiendommer. Ellers legger forslaget til grunn at gjeldende regler for opprettelse av *markfastighet* også skal gjelde for opprettelse av anleggningsfastighet.

I sin vurdering av hvordan dette skal reguleres i Norge har utvalget vurdert det svenske forslaget og den såkalte Oslo-modellen, se beskrivelsen av denne i kapittel 10.5.1. Svensk rett kan imidlertid ikke uten videre sammenlignes med norsk rett, ettersom Sverige har et mindre fleksibelt system når det gjelder etablering av avgrensede retter over fremmed eiendom. Utvalget har lagt vekt på å få til en ordning som kan fungere godt i praksis og som er mest mulig i samsvar med våre allmenne regler om rettsforholdene til fast eiendom. Den modellen utvalget foreslår avviker en del fra Oslo-modellen.

Nærmere om hvilke «volumer» som skal kunne opprettes som anleggseiendom

Utvalget mener at ikke alle «volumer» skal kunne opprettes som anleggseiendom.

Det er ikke hensiktsmessig å opprette særskilte eiendomsenheter for kloakkledninger, olje- eller gassrørledninger og lignende. Dette er en rett til utnyttning av fremmed eiendom, og en eventuell registreringsordning for slike anlegg, som krysser mange eiendommer, bør utvikles etter mønster av reglene i kraftledningsregisterloven av 1. juli 1927 nr. 1. Det er lang tradisjon for tinglysning av slike rettigheter, jf. kapittel 10.5.3 om fallretter.

Heller ikke for vanlige festeforhold der festeren eier huset, er det grunn til å innføre en særlig ordning med registrering av bygningen som et «eiendomsvolum».

Eierseksjonering er vanligvis mest tjenlig når ulike personer skal disponere ulike deler av en bygning. En ordning med oppdeling av bygninger i separate eiendommer vil føre til vansker, fordi en da ikke vil ha noen felles styringsordning slik som det er regulert i seksjoneringsloven.

Registrering av et «volum» som en egen matrikkelenhet er etter utvalgets syn bare aktuelt når grunneiendommen skal utnyttes i klart adskilte deler som er uavhengig av hverandre og uavhengig av jordoverflaten. Det kan på samme

eiendommen for eksempel være anlagt parkeringshus i undergrunnen, samt vegger og bygninger i flere plan over dette.

Retten til separat utnyttelse av «volum» på en grunneiendom kan også tinglyses som begrenset bruksrett. Etter gjeldende rett må en anta at det er mulig å tinglyse en rett til å ha underjordiske anlegg under en eiendom som en påheftet rett på vedkommende grunneiendom. Bruksretten gir rett til å utnytte det rommet som blir sprengt ut og tilhørende installasjoner. Tinglysing av panterett eller andre retter til «volumet» skjer på den tjenende eiendoms grunnboksblad. Tinglysingsforskriftens §14 tredje ledd ga tidligere hjemmel til å opprette såkalte hjelpeblad for registrering av en bruksrett eller annen rett på fremmed eiendom, men denne ble opphevet ved innføring av elektronisk grunnbok.

Med bakgrunn i kompleksiteten i visse utbyggingsprosjekter med tilhørende investeringer mener utvalget at det er en klar fordel å kunne registrere selvstendige «volum» som egne matrikkelenheter. Dette gir etter utvalgets mening klare fordeler når det gjelder finansiering ved pantelån, og når det gjelder bruk og forvaltning. Tinglysing av bruksrett gir ikke samme muligheter for at bruksrettsnaveren kan disponere rettslig over volumet, særlig når volumet strekker seg under flere grunneiendommer. Bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 70, om at en bygning ikke kan bygges over eiendomsgrense, kan også være til hinder for å løse forholdet ved tinglyst bruksrett, se nærmere om det nedenfor.

I lovforslaget er betegnelsen *anleggseiendom* tatt i bruk, for å beskrive de «volumene» som skal kunne opprettes som egne matrikkelenheter. Begrunnelsen for denne betegnelsen er tatt inn i kapittel 1.4 om terminologi.

Utvalget foreslår at opprettelse av anleggseiendom skal være en subsidiær løsning, som bare kan brukes i visse tilfelle. De særlige vilkårene for å opprette anleggseiendom er regulert i lovforslagets §11 .

Nærmere om vilkårene for å opprette anleggseiendom

Utvalget foreslår at det må foreligge tillatelse etter plan- og bygningsloven §93 bokstav h til å opprette anleggseiendom. Hvorvidt det skal kunne opprettes en anleggseiendom må kommunen ta stilling til ved behandlingen av delingssøknaden.

Etter lovforslaget er det *bygninger* og *konstruksjoner* (kalt anlegg som samlebetegnelse) som skal kunne opprettes som anleggseiendom. Også anlegg i sjø skal kunne opprettes som anleggseiendom. Slike anlegg må være fast og varig knyttet til grunnen på stedet, jf. diskusjonen i kapittel 10.4.5. Flyttbare anlegg vil derfor ikke kunne matrikuleres som anleggseiendom. I henhold til lovforslagets § 6 kan anleggseiendom også opprettes på sjøgrunn som ligger utenfor området for privat eiendomsrett.

Utvalget mener at det ikke bør åpnes for å opprette anleggseiendom uten at det foreligger et klart behov for å utnytte det aktuelle volumet. I tillegg til at det må foreligge tillatelse til å opprette anleggseiendom, foreslår utvalget derfor at det også må foreligge byggetillatelse for det tiltaket som anleggseiendommen skal opprettes for. Når det søkes om opprettelse av anleggseiendom, og anlegget ikke er realisert, må søknad om byggetillatelse senest behandles samtidig med søknaden om deling. Hvis tiltaket ikke er satt i gang senest tre år etter at tillatelsen er gitt, gjelder bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 96 om at tillatelsen faller bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år. I så fall opphører anleggseiendommen å eksistere, og den

skal slettes fra matrikkelen og grunnboka. Anleggseiendommen faller da tilbake til den eller de grunneiendommene den ligger over eller under. Utvalget foreslår at det samme skal gjelde dersom en bygning eller konstruksjon som det er opprettet anleggseiendom for blir fullstendig revet eller ødelagt, og ikke gjenoppført innen tre år.

For å kunne opprette en anleggseiendom må den aktuelle bygningen eller konstruksjonen fremstå som en selvstendig bygning eller konstruksjon, som er klart og varig adskilt fra den eller de grunneiendommer den er utskilt fra. Dette innebærer blant annet at den driftsmessig skal kunne fungere som en separat enhet. Det er imidlertid ikke til hinder for at atkomst i form av innkjørings-tunnell, rampe, trapper eller heiser kan være anlagt på eller over tilstøtende grunneiendom(mer). Det er heller ikke til hinder for at søyler, avløp og lignende kan være anlagt på tilstøtende grunneiendom(mer), se figur 21.4 nedenfor.

En anleggseiendom skal ikke kunne opprettes for en bygning som står direkte på grunnen. Anleggseiendom over bakkenivå må derfor knytte seg til bygning eller konstruksjon som ligger ovenpå andre bygninger, eller som står på søyler, slik at selve jordoverflaten eller bygning som står på jordoverflaten, fortsatt kan utnyttes som del av grunneiendommen.

Det er særlig viktig å få klare kriterier for når kommunen skal tillate at det opprettes anleggseiendom framfor seksjonering. Det er derfor inntatt en bestemmelse i §11 annet ledd om at det ikke kan opprettes anleggseiendom for *del* av bygning. I praksis vil det imidlertid kunne være vanskelig å avgjøre hva som er en separat bygning og hva som er del av bygning. I samme paragraf er det inntatt at det ikke kan opprettes anleggseiendom for bygning eller konstruksjon som hensiktsmessig kan opprettes som eierseksjon. Dette skal forstås slik at opprettelse av anleggseiendom skal være en sekundær løsning i forhold til å seksjonere.

Et spesielt forhold oppstår når bygning på en grunneiendom skal strekke seg inn over (eller under) naboeiendom. En grunneiendom er i tråd med gjeldende rettsoppfatning definert med eiendomsgrenser på jordoverflaten som strekker seg så langt *loddrett* nedover i grunnen og oppover i luften som eiendomsretten rekker, jf. lovforslagets §6 bokstav a. Utvalget har vurdert hvorvidt en grunneiendom burde kunne omfatte volum som går inn over eller under tilstøtende grunneiendom(mer). Utvalget er imidlertid kommet til at det er mest hensiktsmessig å rendyrke prinsippet om at grensene for en grunneiendom skal gå loddrett, og at en grunneiendom ikke skal omfatte deler som går inn over eller under naboeiendom. Utvalget legger vekt på at grunneiendommen bør omfatte alt som ikke positivt er trukket ut og avgrenset som anleggseiendom. Utvalget går derfor inn for at de deler av en bygning på en grunneiendom som går inn over (eller under) naboeiendom skal opprettes som separat anleggseiendom. I §11 er det derfor foreslått et unntak fra hovedregelen om at det ikke kan opprettes anleggseiendom for *del* av bygning:

«Del av bygning som strekker seg inn over tilstøtende grunneiendom kan likevel opprettes som egen anleggseiendom».

Det betyr at pantelån må tinglyses på flere matrikkelenheter selv om pantegjenstanden fremstår som én sammenhengende bygning.

Bestemmelsen om at del av bygning på en grunneiendom som strekker seg inn over tilstøtende eiendom kan opprettes som egen anleggseiendom må sees i sammenheng med plan- og bygningsloven §70 som setter forbud mot at

bygning plasseres over eiendomsgrense slik at den blir liggende på to matrikkelenheter. Etter §70 annet ledd, punkt 2, kan kommunen samtykke i at bygning plasser nærmere nabogrense enn 4 meter, eller i nabogrense – men altså ikke krysse nabogrense. Det er ellers et vilkår for å opprette anleggseiendom for del av bygning som går inn over naboeiendom, at naboeiendommen fortsatt kan utnytte jordoverflaten helt inn til grensene. Den aktuelle bygningsdelen kan altså ikke stå direkte på grunnen. Alternativet til å opprette anleggseiendom i et slikt tilfelle, er å endre grensene for de berørte grunneiendommene.

Som etter gjeldende praksis mener utvalget at bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 70 ikke er til hinder for at mindre vesentlige tilbygg over eller under jordoverflaten, for eksempel en veranda som strekker seg inn over tilgrensende grunneiendom, kan og bør etableres som en tinglyst bruksrett på naboeiendommen. Spørsmålet om hva som skal registreres som en tinglyst bruksrett på naboeiendommen og hva som kan etableres som en egen matrikkelenhet må vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Etter lovforslaget vil en anleggseiendom kunne strekke seg over (eller under) flere grunneiendommer, se figur 21.1. Utvalget mener at bestemmelsen i plan- og bygningsloven §70 ikke er til hinder for dette. En anleggseiendom er ikke en bygning, men en egen matrikkelenhet med egne grenser.

Eksisterende byggverk i volumer over eller under bakken, skal ikke automatisk kunne registreres som anleggseiendom. Utvalget foreslår at det også for eksisterende byggverk må søkes om tillatelse til å opprette anleggseiendom etter plan- og bygningsloven § 93 bokstav h.

Utvalget foreslår at anleggseiendom ikke kan opprettes uten at det samtidig blir tinglyst skriftlig avtale eller annet rettsgrunnlag som gir rett til oppføring av den bygning eller konstruksjon som anleggseiendommen skal omfatte. Dersom anleggseiendommen skal brukes i tilknytning til en grunneiendom må det også foreligge dokument som overfører eiendomsretten til anleggseiendommen til den som eier grunneiendommen, og erklæring om at anleggseiendommen ikke kan avhendes eller pantsettes uten at det skjer sammen med grunneiendommen, og vice versa, jf. lovforslagets §10 bokstav i. Dette for å sikre at det til en hver tid er samme hjemmelshaver og panteforhold til grunneiendommen og den tilhørende anleggseiendommen.

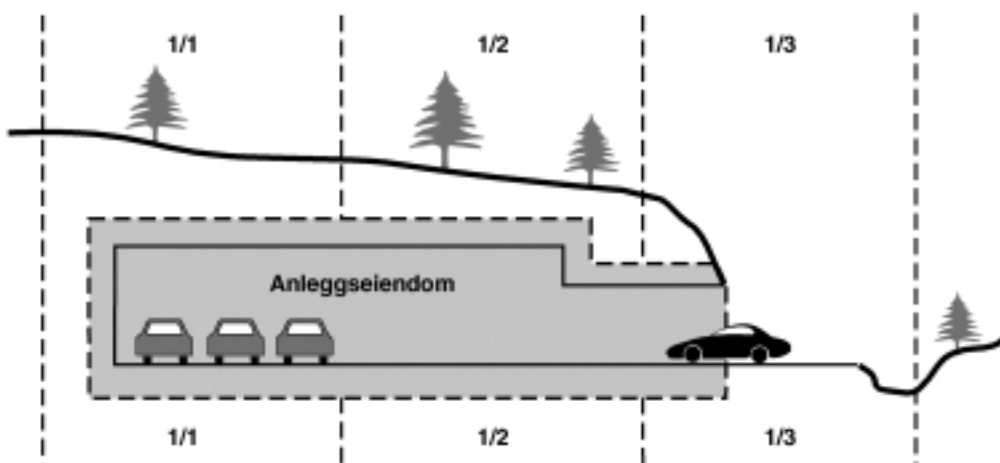
Utvalget går inn for at grensene for en anleggseiendom som hovedregel skal svare til den ytre avgrensning av bygningen eller konstruksjonen, med de tilpasninger som kommunen fastsetter, herunder nødvendig sikkerhetssone for anleggseiendom i undergrunnen. Lovforslaget åpner imidlertid for at kommunen kan samtykke i at anleggseiendommen strekker seg så langt nedover i grunnen eller oppover i luften som privat eiendomsrett rekker etter alminnelige regler, uten at nedre respektive øvre avgrensning er endelig fastlagt.

Utvalget går inn for at det ikke skal kunne opprettes anleggseiendom som festegrunn, men at anleggseiendom alltid skal opprettes med eget bruksnummer. Det er ikke til hinder for at retten til å utnytte anleggseiendommen er basert på festekontrakt.

På spørsmål om hvorvidt det kreves tillatelse etter lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom av 31. mai 1974 nr. 3 (konsesjonsloven) for erverv av anleggseiendom, har Lovavdelingen i Justisdepartementet i et brev til Landbruksdepartementet av 18. september 1987 uttalt at det trolig kreves konsesjon på vanlig måte ved erverv av rett til undergrunnen. Utvalget legger derfor til grunn at konsesjonsbestemmelsene skal gjelde på vanlig måte, der arealet til en anleggseiendom beregnes som arealet av projeksjonen på jordoverflaten.

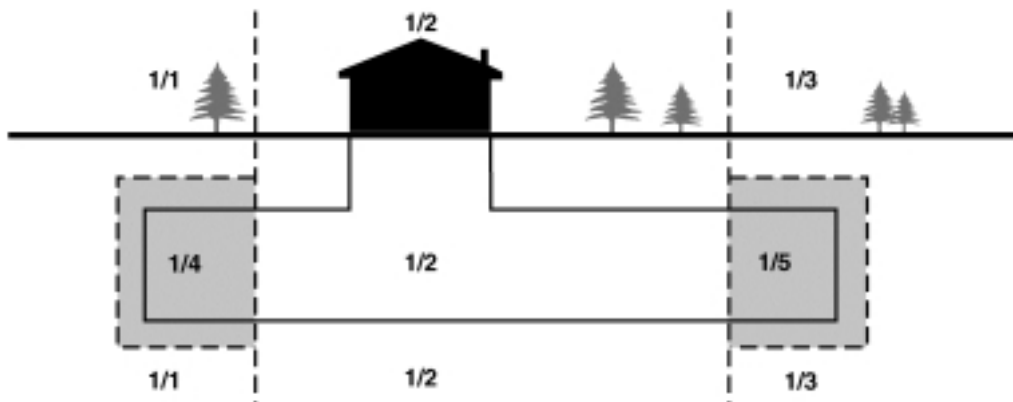
Som ved opprettelse av andre matrikkelenheter skal det holdes oppmålingsforretning før en anleggseiendom kan føres inn i matrikkelen, jf. lovforslagets §7 annet ledd bokstav a. Bestemmelsen om merking og måling av grenser i lovforslagets §8 gjelder tilsvarende for anleggseiendom. Departementet kan gi nærmere forskrifter om måling og kartfesting av anleggseiendom, jf. lovforslagets §8 siste ledd.

Noen skisser som illustrerer mulige alternativer



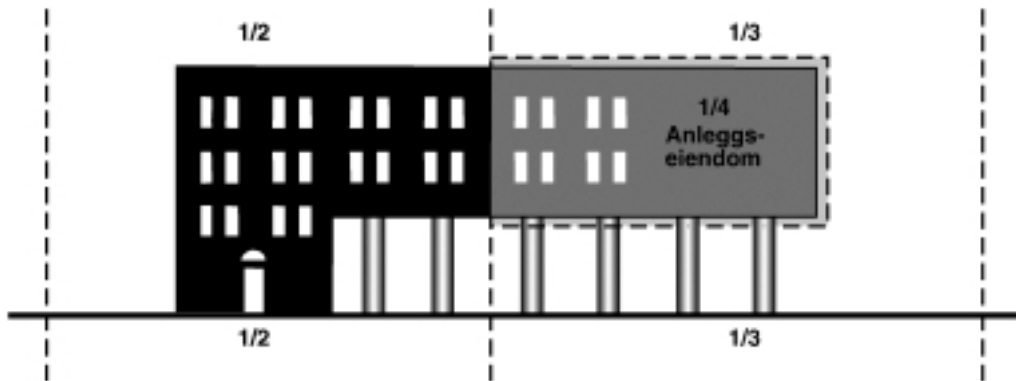
Figur 21.1 Opprettelse av én ny anleggseiendom i undergrunnen under flere grunneiendommer.

Figur 21.1 viser opprettelse av separat anleggseiendom for parkeringshus som ligger under flere grunneiendommer, og som ikke skal inngå i noen av disse. Anleggseiendommen opprettes som ett volum, fradelt de tre grunneiendommene. Grunneiendommene omfatter fortsatt grunnen over og under anleggseiendommen, med grenser definert av lodrette grenseflater.



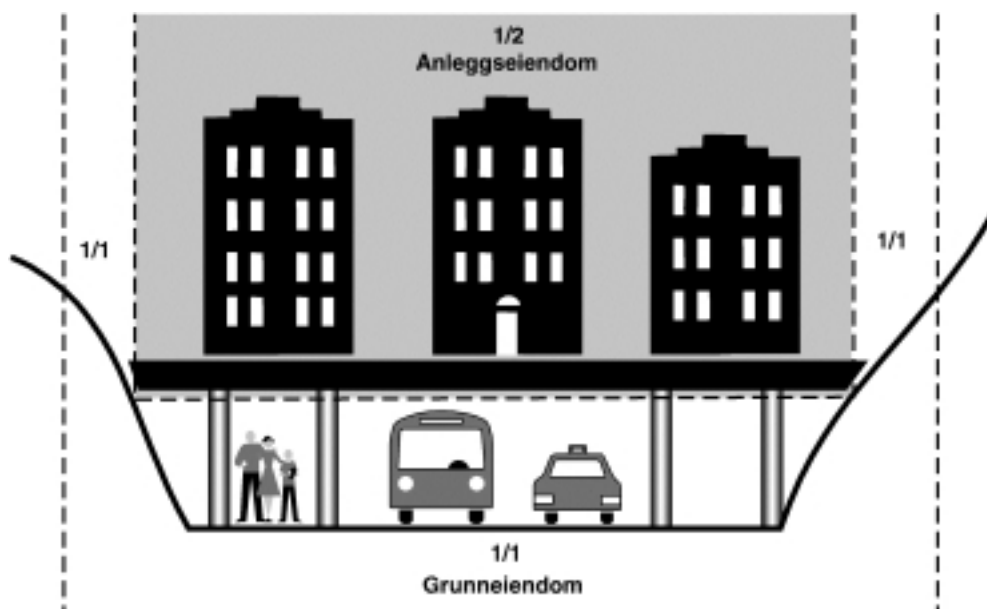
Figur 21.2 Opprettelse av flere nye anleggseiendommer i undergrunnen under tilstøtende grunneiendommer.

Figur 21.2 viser opprettelse av anleggseiendom for parkeringshus som ligger under flere grunneiendommer, men hvor P-huset som skal inngå i en av grunneiendommene. I dette tilfelle skal de deler av parkeringshuset som blir liggende under naboeiendommene opprettes som separate anleggseiendommer, mens den delen som ligger under den grunneiendommen som P-huset hører til, fortsatt skal inngå i denne grunneiendommen.



Figur 21.3 Opprettelse av anleggseiendom som overbygg over tilstøtende grunneiendom.

Figur 21.3 viser opprettelse av anleggseiendom for del av bygning som strekker seg inn over tilstøtende grunneiendom. Den delen av bygningen som går inn over nabogrunn skal matrikuleres som egen anleggseiendom. Det er en forutsetning at grunnen under anleggseiendommen fortsatt skal kunne utnyttes av vedkommende naboeiendom, for eksempel til biloppstilling.



Figur 21.4 Opprettelse av anleggseiendom på lokk over grunneiendom.

Figur 21.4 viser opprettelse av anleggseiendom for bebyggelse på «lokk» over annen grunneiendom. I dette tilfellet etableres det en horisontal grenseflate under lokket. Anleggseiendommen omfatter alt volum fra denne grenseflaten og oppover, mens grunneiendommen omfatter alt fra grenseflaten og nedover i grunnen. Anleggseiendommen kan eventuelt deles opp flere anleggseiendommer. Det er en forutsetning for å opprette slik anleggseiendom at grunneiendommen fortsatt kan utnytte jordoverflaten under lokket til et relevant formål.

21.4 Oppsummering

Utvalgets viktigste forslag når det gjelder opprettelse av matrikkelenheter er:

- Matrikkelenhet skal regnes som opprettet når den er ført inn i matrikkelen. Matrikkelenhet opprettes i forbindelse med at det lages helt nye enheter ved fradeling, bortfeste eller seksjonering, eller ved registrering av eksisterende uregistrert grunneiendom, festegrunn eller jordsameie.
- Som ledd i opprettelsen tildeler kommunen gårdsnummer og bruksnummer, eventuelt med tillegg av festenummer eller seksjonsnummer (matrikkelnummer).
- Matrikkelenhet kan bare føres inn i matrikkelen når det foreligger tillatelse etter plan- og bygningsloven og annet lovverk, og det er holdt oppmålingsforretning. For eierseksjoner gjelder kravet om oppmålingsforretning bare for seksjoner som omfatter eget ubebygget utareal.

Når det gjelder opprettelse av anleggseiendom spesielt, foreslår utvalget:

- Anleggseiendom kan opprettes som egen matrikkelenhet over eller under jordoverflaten, eller i sjø.
- Anleggseiendom deles fra den eller de grunneiendommer som anleggseiendommen ligger rett under eller over. Anleggseiendom kan også opprettes på sjøgrunn som ikke er underlagt privat eiendomsrett.
- Anleggseiendom tildeles ordinært gårds- og bruksnummer. Anleggseiendom kan ikke opprettes som festegrunn.
- Anleggseiendom vil vanligvis være et avgrenset volum, men den kan strekke seg så langt nedover eller oppover som privat eiendomsrett gjelder, uten at nedre, respektive øvre avgrensning er nøyaktig fastsatt. Grensene for anleggseiendom skal svare til de fysiske yttergrensene for bygningen eller konstruksjonen. Anleggseiendom i undergrunnen skal omfatte nødvendig sikkerhetssone.
- Anleggseiendom kan bare opprettes når jordoverflaten fortsatt kan utnyttes på en relevant måte som del av den eller de grunneiendommer som anleggseiendommen deles fra.
- Anleggseiendom kan ikke opprettes for bygning som står på jordoverflaten, eller for del av bygning. Den del av en bygning som strekker seg inn over (eller under) tilstøtende grunneiendom kan likevel opprettes som særskilt anleggseiendom.
- Anleggseiendom kan ikke opprettes for bygning eller konstruksjon som hensiktsmessig kan opprettes som eierseksjon.
- Anleggseiendom kan bare opprettes når det foreligger byggetillatelse for det byggverk som anleggseiendommen opprettes for. Byggetillatelse må foreligge senest samtidig med at det gis delingstillatelse.

- Anleggseiendom kan bare opprettes når det samtidig blir tinglyst avtale med eieren av overflateeiendommen om rett til å oppføre den bygningen eller konstruksjonen som anleggseiendommen skal omfatte.

Kapittel 22

Særlig om matrikulering av festegrunn**22.1 Innledning**

Begrepet «festegrunn» knytter seg til del av grunneiendom som noen har festerett til eller som kan festes bort, eller som noen har en tilsvarende eksklusiv og langvarig bruksrett til. Videre omfatter begrepet både «tomt» hvor det er eller skal oppføres bebyggelse (tomtefeste), og areal som festes bort til annet formål. Imidlertid er ikke bruken av begrepet «festegrunn» betinget av at det foreligger en festekontrakt. Begrepet «festerett» brukes når noen har kontraktsfestet rett til å feste hel grunneiendom eller del av grunneiendom.

Utvalget oppfatter dagens regler om henholdsvis rett og plikt til å holde kartforretning, og til registrering av festegrunn i GAB, som uoversiktlig og vanskelig å praktisere. Utvalget har lagt stor vekt på å lage klarere regler for hva slags leieforhold til grunn som det skal være plikt til å matrikulere, og i hvilke tilfeller matrikulering bør være frivillig.

Utvalget har drøftet om det er hensiktsmessig å innføre en generell regel om at areal som skal festes bort skal opprettes som grunneiendom.

Ordet «feste» i delingsloven og plan- og bygningsloven er ikke samordnet med tomtefesteloven. Festegrunn etter delingsloven kan opprettes for andre leieforhold enn det som regnes som tomtefeste i henhold til tomtefesteloven. Det er ønskelig å samordne begrepsbruken så lang råd er.

I utvalgets vurdering av hvilke festeforhold som heretter skal være underlagt matrikuleringsplikt, har det også vært et siktemål å finne begreper som gjør avgrensningen enkel å praktisere. Hvis det var mulig å finne ett begrep som dekket de festeforhold som bør matrikuleres, ville det overflødiggjøre en lengre kasuistisk oppregning av ulike unntak fra matrikuleringsplikten.

22.2 Gjeldende rett og praktisering

Plikten til å holde kartforretning for festegrunn er begrenset til del av grunneiendom som festes bort for mer enn 10 år, jf. §2–1. Tinglysning av festekontrakt for mer enn ti år forutsetter at det er avholdt kartforretning.

Til denne bestemmelsen er det i gjeldende forskrift punkt 1.4 regnet opp hvilke leieforhold som utløser plikt til å holde kartforretning, og hvilke som er unntatt fra plikten. Unntak gjelder for forpakningsavtale, leie av grunn for oppsetting av transformatorer eller lignende tekniske innretninger, leie av grunn for oppføring av enkle bygninger for oppbevaring av fôr eller redskap, eller for midlertidig opphold i forbindelse med ervervsmessig fiske, fangst, reindrift eller jord- og skogbruk. Unntaksbestemmelsene fra plikten til å holde kartforretning har som nevnt vært vanskelig å praktisere.

I kommentaren til nevnte forskrift er det anført momenter for tolkingen av begrepet «feste bort», nærmere bestemt hva det skal legges vekt på for å fastslå om det er en festerett eller ikke: En forutsetning er at retten er eksklusiv, eller i hvert fall mer omfattende enn den resterende rådighet som tilkommer eieren. Det skal legges vekt på hvorvidt grunnen er bebygd eller skal bebygges. Det ordinære tilfellet er ment å være tomtefeste, dvs. leie av grunn til hus,

hytte eller annen bygning som festeren har eller skal oppføre på tomta. Det forutsettes med andre ord en viss kontinuitet og varighet over utøvelse av rettigheten for at det skal oppstå plikt til å holde kartforretning.

Utvalget mener at 10-års regelen på en praktisk og lovteknisk god måte har fanget opp det som bør regnes som «varige» festeforhold. Det har imidlertid vært noe tvil om hvordan regelen skal praktiseres når det i første omgang inngås festekontrakt for kortere tid enn ti år, og leiekontrakten forlenges.

Det er ikke plikt til å holde kartforretning for areal som er bortfestet før delingsloven trådte i kraft, heller ikke når festekontrakt for slikt areal blir fornyet. Forutsetningen er at fornyelsen gjelder samme fysiske areal. Dersom grensene skal endres, må det holdes kartforretning.

22.3 Matrikulering av festegrunn etter det nye lovforslaget

22.3.1 Spørsmålet om delingsplikt for festet areal

Utvalget har vurdert om det bør innføres en generell plikt til å opprette grunneiendom for arealer som skal festes bort. Etter plan- og bygningsloven §95 nr. 3 kan kommunen ved bortfeste av enhet for mer enn 10 år sette som vilkår for tillatelsen at festeenheten blir fradelt og opprettet som egen grunneiendom, og denne ordningen er brukt i flere kommuner. En fordel med dette er at det ikke må opprettes ny grunneiendom dersom festeren kjøper eller innløser festegrunden, og at en får et noe mer oversiktlig register og eiendomskart. Utvalget har imidlertid kommet til at det ikke finnes tilstrekkelige grunner til å innføre en generell delingsplikt, blant annet fordi det allerede er opprettet et stort antall festegrunder med eget festenummer. Utvalget viser videre til ordningen med punkt feste som vanskelig kan opprettes som egen grunneiendom. Det kan også være gode grunner til å opprette festegrunn, framfor grunneiendom, når det er viktig å understreke at festegrunden skal høre til grunneiendommen som et varig inntektsgrunnlag. En viderefører imidlertid ordningen med at den enkelte kommune kan kreve at areal som festes bort blir opprettet som egen grunneiendom, jf. forslag til endring av plan- og bygningsloven § 95 nr. 3.

22.3.2 Avgrensning av matrikuleringsplikten

Utvalget har lagt vekt på å finne klare kriterier for hva slags leieforhold det bør være plikt til å matrikulere. Utvalget har vurdert om plikten kunne avgrenses til «*varige bygninger, konstruksjoner og anlegg*» og dernest overlatt til kommunens skjønn å kreve oppmålingsforretning og matrikulering, med andre ord en vurdering basert på bygningens og anleggets beskaffenhet. Dette ville fange opp regulært tomtefeste, areal for drift av masseuttak, mv. Man hadde i likhet med gjeldende lov avgrenset matrikuleringsplikten i forhold til forpaktningssavtale og leie av areal for plassering av enkle og transportable bygninger konstruksjoner og anlegg, for eksempel midlertidige plashaller, transportable pukkverk, mv.

Etter nærmere vurdering foreslår utvalget å avgrense *plikten* til oppmålingsforretning og matrikulering til kun å gjelde feste av tomt til bolig, fritidshus og næringsbygg. Siktemålet har vært å innføre en avgrensning av «feste» som er sammenfallende med tomtefesteloven, og plan- og bygningsloven.

Et tungtveiende hensyn har altså vært å fange opp de festeforhold som er av betydning, som sikrer fester *varig og eksklusiv disposisjonsrett*, og som det

offentlige har behov for å registrere med tanke på innkreving av kommunale avgifter, eiendomsskatt, varsling om tiltak osv.

Tomtefesteloven gir fester av bolig og fritidstomt særlig beskyttelse på bekostning av bortfester. Fester av tomt for næringsbygg har ikke samme beskyttelse. Likevel mener utvalget at det ikke er grunnlag for å operere med ulike regler for matrikuleringsplikt for bolig, fritidshus og næringsbygg. Begrepet næringsbygg dekker enhver bygning hvor noen utøver sin næring, herunder bygning for offentlig virksomhet. I praksis vil det imidlertid fremdeles være grensetilfeller når det gjelder plikten til å matrikulere bygg for næringsvirksomhet.

Bestemmelsen som foreslås om plikt til å matrikulere festeforhold vil etter utvalgets syn gjelde for noen færre festeforhold enn gjeldende lov. Bestemmelsen dekker imidlertid etter utvalgets syn de festeforhold som det offentlige har behov for å ha registrert i matrikkelen. Andre typer festeforhold er det i første rekke grunneier eller rettighetshaver som har behov for å matrikulere.

Utvalget foreslår at ordningen med tildeling av festenummer til festegrunn videreføres. Alternativet er at det på annen måte går fram av matrikkelen at det dreier seg om festegrunn. Det må som før søkes om tillatelse etter plan- og bygningsloven for å gjøre om festegrunn til grunneiendom.

22.3.3 Kriterier for avgrensning av matrikuleringsrett

Utvalget har drøftet om retten til å matrikulere leieforhold (som det ikke er plikt til å matrikulere), bør begrenses. Utvalget har vurdert om det er nødvendig å beholde ti-års regelen. Utvalget har kommet til at det ikke er hensiktsmessig å åpne for matrikulering av kortvarige leieforhold, og går derfor inn for at leieforhold for kortere tid enn ti år ikke skal kunne matrikuleres.

Ut over dette har ikke utvalget sett at det er behov for å begrense retten til å matrikulere festeforhold. Utvalget foreslår imidlertid at det generelt skal gjelde at festeforhold ikke skal kunne matrikuleres uten at det foreligger tillatelse etter plan- og bygningsloven §93 h, og at det er holdt oppmålingsforretning.

Utvalget mener at bruksrett til areal som har samme varighet og karakter som festerett bør kunne matrikuleres selv om det ikke er inngått festekontrakt, jf. definisjonen av festegrunn i § 6. Dette vil i praksis trolig bare gjelde for eksisterende forhold som kommer inn under bestemmelsen i §20 om matrikulering av umatrikulert grunneiendom og festegrunn. For alle nye leieforhold forutsetter utvalget at det skal baseres på festekontrakt. Det er imidlertid ikke noe vilkår at det skal foreligge festekontrakt på det tidspunkt festegrunden opprettes i matrikkelen eller gis eget blad i grunnboka.

22.3.4 Innløsning av festegrunn og fornyelse av festekontrakt

Forskrift til delingsloven punkt 1.6, lyder som følger:

«Delingsforretning holdes ved innløsning av festegrunn. Dersom det tidligere er utarbeidet målebrev, kan delingsforretning avholdes uten kartforretning. Registernummer tildeles da ved påtegning på eksisterende målebrev.»

Utvalget mener at det heretter alltid bør holdes oppmålingsforretning ved innløsning. Det synes ikke hensiktsmessig at matrikkelfører foretar registrering av ny grunneiendom, som innløsning innebærer, uten at forholdet har vært

vurdert av landmåler. Det er imidlertid ikke nødvendig å merke og måle grensene på nytt dersom de er nøyaktig stedfestet fra før. I et slikt tilfelle er det tilstrekkelig at landmåler attesterer for at grensene for den nye grunneiendommen er i samsvar med tidligere målebrev. Plikten til å avholde oppmålingsforretning ved innløsning av festekontrakt utledes av hovedreglen i § 7 bokstav a.

En god del festetomter, særlig for hytter, er ikke matrikulert, men bare tinglyst som hefte på vedkommende grunneiendom. Utvalget foreslår at det innføres matrikuleringsplikt ved fornyelse av festekontrakt, dersom festegrunden ikke er matrikulert, jf. lovforslaget § 19 tredje ledd. Utvalget legger vekt på at det er viktig for det offentlige å få oversikt over festeforhold som det ellers er plikt til å matrikulere, og at matrikulering vanligvis også er en fordel for fester og grunneier. Matrikulering er blant annet en forutsetning for å få eget grunnboksblad for festegrunden. Utvalget kan ikke se at tilbakevirkningsforbudet i grunnloven §97 er til hinder for å innføre matrikuleringsplikt for fornyelse av festekontrakt inngått før gjeldende lovs ikrafttreden.

22.3.5 Punktfeste

Det fremgår av delingslovens forarbeider, Ot, prp. nr. 50 (1977–78) s. 15, at punktfeste inngår i begrepet festegrunn.

Utvalget konstaterer at ny tomtefestelov av 20. des. 96 nr. 106 §16 første ledd, tredje punktum, utvider punktfeste til også å omfatte visse begrensede beføyelser over et større areal enn det som følger av gjeldende rett. Det fremgår her at festeren har en betinget rett til fjerning av trær, og videre:

«Er det ikkje sagt noko i avtalen om storleiken på tomta (punktfeste), gjeld føresegnene i andre punktum for eit areal på eit mål, medrekna der huset står og høvelig avrunda etter tilhøva på staden.»

Utvalget tar til etterretning at festers rett utelukkende knytter seg til fjerning av trær, og at en såvidt begrenset rett ikke medfører behov for å fastsette grenser.

Ut over dette står utvalget fast ved at festeren (av punktfeste) bare skal ha eksklusiv bruksrett til grunnen under huset, og ikke til ytterligere areal. Dersom man i ettertid ønsker å feste et klart avgrenset areal, må dette behandles på ordinær måte med tillatelse fra kommunen etter plan- og bygningsloven, og med oppmålingsforretning for grensene. Det har imidlertid forekommet at punktfeste har blitt brukt for å unngå gebyrer ved oppmåling, og at punktfeste følges opp med *avtale* som gir rett til eksklusiv bruk av et bestemt angitt areal rundt bebyggelsen. Utvalget mener at det er uheldig at det blir etablert punktfeste når det i realiteten blir dannet nøyaktige grenser, og foreslår derfor en bestemmelse i plan- og bygningsloven §95 nr.3, om at kommunen kan stille som vilkår at grensene blir fastlagt når forholdene tilsier det.

Det er generell plikt til å holde oppmålingsforretning for nye grenser, og eventuelle avtaler som beskriver nye grenser kan ikke tinglyses uten at det er holdt oppmålingsforretning. Utvalget foreslår dessuten at det ikke skal være lov å tinglyse avtaler som beskriver eksisterende grenser uten at avtalen er anmerket i matrikkelen, og kommunen kan avvise å anmerke avtalen dersom det ikke er tilfredsstillende godtgjort at den gjelder en eksisterende grense. Bestemmelsen om dette i §40, vil gjelde for eventuelle avtaler som beskriver grenser for punktfeste.

22.3.6 Festers rett til å kreve matrikkelføring

Departementet har tolket bestemmelsen i delingsloven §2–1 slik at en fester uten fullmakt fra grunneieren, ikke kan kreve kartforretning over *del av* festetomt, og således alene opprette en ny festetomt for fremfeste. Loven er imidlertid ikke tydelig på dette, og i praksis blir dette spørsmålet behandlet ulikt. Blant annet finnes det eksempler på at grunneier ikke er blitt innkalt til forretningen. Dette har avstedkommet at det er opprettet ny festegrunn i grunnboka som grunneieren står som eier av, men uten at han er gjort kjent med forholdet.

Utvalget antar imidlertid at bestemmelsen i delingsloven om at den som har «festet vedkommende grunnareal for mer enn 10 år» kan kreve kartforretning, kun gjelder kartforretning over grensene for eksisterende festetomt. Denne ordningen er forutsatt videreført, slik at fester bare kan kreve matrikkelføring av oppmålingsforretning over de «eksisterende grensene», jf. lovforslagets §9 tredje ledd, bokstav i, men ikke andre typer oppmålingsforretning.

22.3.7 Differensierte krav til merking og måling

Det opprettes festavtaler for svært ulike formål. I tillegg til tomter for bolig, fritidseiendom og næringsbygg, kan det gjelde for golfbaner, skianlegg og lignende. Mange slike festeforhold omfatter bygning knyttet til et stort areal, og det er ofte ikke nødvendig å fastsette grensene for hele arealet med nøyaktig merking og oppmåling.

Utvalget mener at det i tråd med gjeldende bestemmelser bør gjelde differensierte krav til merking og måling av de ulike festeforhold. Slike bestemmelser bør fastsettes i forskrift.

22.4 Oppsummering

Utvalget viktigste forslag om matrikulering av festeforhold er:

- Det innføres matrikulerings*plikt* for de festeforhold som reguleres av tomtfesteloven, dvs. for feste av tomt til bolig, fritidshus eller næringsbygg.
- Det etableres matrikulerings*rett* for leie av grunn til annet formål dersom leieavtalen har en varighet på 10 år eller mer.
- Det innføres plikt til å holde oppmålingsforretning ved innløsning av festerett, når det samtidig skal opprettes ny grunneiendom. Det er imidlertid ikke krav om ny grensemerking eller måling, dersom det foreligger målebrev (eller tilsvarende) for festegrunden.
- Det innføres matrikuleringsplikt ved *fornyelse* av festekontrakt som gjelder areal som ikke tidligere er matrikulert.
- Det skal i alle tilfeller foreligge tillatelse etter plan- og bygningsloven før det kan opprettes ny festegrunn.
- Loven utfylles med forskrifter som fastsetter differensierte krav til merking og måling, avhengig av festeforholdets omfang og karakter.
- Kommunen gis adgang til å kreve at grensene for festerett blir fastlagt når det er åpenbart at festeretten skal gjelde et bestemt areal.
- Ordningen med at kommunene kan kreve at festet areal bli opprettet (fradelt) som grunneiendom videreføres.

Kapittel 23

Offentlig veg- og jernbanegrund**23.1 Innledning**

Utvalget har registrert at de ordninger for registrering av grunn til offentlig veg og jernbane, som ble innført ved endringene i delingsloven, panteloven og tinglysningsloven i 1981 har fungert godt. Utvalget har likevel vurdert om det er hensiktsmessig å videreføre særordninger for arealer til veg- og jernbaneformål, og i denne forbindelse om en eventuell særordning også bør gjelde for andre arealer. Utvalget har dernest vurdert i hvilken grad det er nødvendig eller hensiktsmessig å tinglyse grunn og grunnavståelse til veg og jernbane. Det er også nødvendig å avklare om Statens vegvesen og Jernbaneverket fortsatt skal kunne utføre oppmålingsforretninger med eget personale. Det er dessuten nødvendig å harmonisere de spesielle bestemmelsene som gjelder veg og jernbane med den nye lovens alminnelige system og terminologi, herunder hvordan ordningen med arealoverføring bør fungere for veg og jernbane.

Vegmyndighetene inngår avtaler om kjøp av grunn fra mange eiendommer i løpet av et år. Sakene er særpreget ved at de ofte berører mange eiendommer, enten det er nyanlegg, utvidelse av eksisterende veg, eller grunn til gang- og sykkelveger. Avståelse av grunn til offentlig veg og jernbane kan foretas uten delingstillatelse dersom det foreligger godkjent reguleringsplan.

Veggrunn tinglyses vanligvis ikke i dag med eget grunnboksblad. Det har sammenheng med at offentlige organer ikke har behov for å tinglyse pant eller andre heftelser på eiendommen. I noen tilfelle er det nødvendig med eget grunnboksblad, for eksempel dersom det skal knyttes rettigheter til en bomstasjon.

Jernbanegrund er vanligvis tinglyst med eget grunnboksblad. I motsetning til veggrunn, som til å begynne med ble avstått frivillig fra grunneierne og uten merking av grenser, ble jernbanegrund tidlig kartlagt. Dessuten er en rekke bruksretter langs jernbanestrekningene tinglyst.

23.2 Gjeldende rett

Før innføring av delingsloven i 1980 gjaldt bestemmelsene i vegloven av 1964 for grunnerv og oppmåling av grunn til offentlige veger. Med unntak av enkelte byområder ble det ikke foretatt noen formell fradeling med utarbeidelse av målebrev og tildeling av gårds- og bruksnummer. Mange av de offentlige veger er fremdeles ikke registrert som eiendom og grensene er ofte uklare. Delingsloven førte til omlegging av vegmyndighetens rutiner for erverv, måling, merking, og registrering av veggrunn.

Det viste seg imidlertid snart etter 1980 at delingslovens bestemmelser for grunnavståelse til veg var tungvinte. Derfor ble det allerede i 1981 foretatt endringer i delingsloven, panteloven og tinglysningsloven. De viktigste endringene var at veggrunn bare skal registreres i GAB-registeret, og at pant faller bort i det areal som fradeles til vegformål. Vegvesenet fikk dessuten adgang til å

dokumentere sin eiendomsrett ved egenerklæring, både ved registrering i GAB-registeret og i grunnboka.

Riks- og fylkesveger har siden 1980 i betydelig grad blitt matrikulert med eget gårds- og bruksnummer, og registrert i GAB-registeret.

Når det gjelder areal til jernbane var framgangsmåten før delingsloven noe forskjellig fra rutineene for fradeling til vegformål. Avståelse av grunn til jernbane skjedde etter jernbaneloven, lov om ekspropriasjon og skylddelingsloven. Imidlertid ble ikke alt areal til jernbane skylddelt. Derfor har også Jernbaneverket hatt en del problemer med å klarlegge grenser og rettigheter. Etter at delingsloven ble iverksatt har Statens vegvesen i stor utstrekning bare registrert veggrunn i GAB-registeret, mens grunn til jernbane i det alt vesentlige også blir registrert med eget blad i grunnboka.

I henhold til plan- og bygningsloven §93 skal det foreligge delingstillatelse før eiendom kan deles. I 1989 ble plan- og bygningsloven endret slik at veganlegg ble underlagt samme reguleringsplikt som andre bygg og anlegg. Når slike reguleringsplaner er godkjent er det imidlertid ikke nødvendig å innhente særskilt delingstillatelse etter plan- og bygningsloven §93.

I henhold til delingsloven §4–1 tredje ledd og i lov om tinglysing §38 b kan stat, fylkeskommune og kommune bekrefte eiendomsforholdet til veg- og jernbaneformål ved egenerklæring. Egenerklæring brukes både ved erverv av ny grunn til veg og jernbane, og ved tildeling av matrikkelnummer til uregistrert veggrunn.

Etter endring av panteloven i 1981 faller pant automatisk bort i det areal offentlig myndighet overtar til veg- og jernbaneformål, men myndighetene overtar et erstatningsansvar dersom noen panthaver lider tap som følge av grunnavståelsen. Vegmyndigheten tar derfor normalt kontakt med panthaver og avklarer spørsmålet om disse skal få utbetalt en del av kjøpesummen, og i noen tilfeller blir avtale om grunnavståelse tinglyst på de eiendommer som skal avstå grunn. I henhold til delingsloven §4–2 skal målebrev for grunn til veg som ikke har eget grunnboksblad tinglyses på de grunneiendommer som har avgitt grunn.

Fradeling av areal fra flere grunneiendommer som skal inngå i én ny registerenhet, kan holdes som én forretning med utstedelse av ett målebrev og tildeling av ett registernummer for den nye enheten.

Ordningen med pantefrafall innebærer dessuten at vegparseller uten videre kan sammenføyes. Ved rundskriv G –93/86 fra Justisdepartementet ble det åpnet for å sammenføye grunn registrert i GAB med grunn registrert i grunnboka, uten at vedkommende myndighet har fått formell grunnbokshjemmel til det aktuelle arealet. Imidlertid er det gjort unntak når det gjelder sammenføring av hel grunneiendom som er tinglyst med eget blad. Da må myndigheten skaffe seg grunnbokshjemmel ved skjøte eller egenerklæring, for så å sammenføye eiendommen med grunn som bare er registrert i GAB-registeret.

Ved lovendring i 1981 ble det også åpnet adgang for å overføre mindre arealer mellom naboeiendommer etter reglene for grensejustering. Denne ordningen har vegmyndighetene i stor grad benyttet ved utvidelse av eksisterende veg.

Ved grunnerverv til veg kreves dokumentavgift bare når hele eiendommer overdras. Når grunnerverv skjer som grensejustering, blir det ikke tinglyst noe skjøte eller annet særskilt dokument for overføring av eiendomsrett, og det betales følgelig heller ikke dokumentavgift.

Statens vegvesen og NSB har hatt anledning til å inngå avtale med den enkelte kommune om å utføre kart- og delingsforretninger med eget personale. Vegvesenet har inngått slik avtale med de fleste kommuner, mens NSB i liten utstrekning har benyttet denne muligheten. Det har vist seg som en praktisk ordning at vegvesenet har kunnet utføre forretningene med eget personale. Noen kommuner har imidlertid krevd at kommunen selv utfører forretningene også for riks- og fylkesveger.

23.3 Utvalgets vurderinger og forslag

Utvalget mener at de spesielle bestemmelser for grunn til veg og jernbane, som ble innført ved endring av delingsloven, panteloven og tinglysningsloven i 1981 har fungert godt. Utvalget mener derfor at ordningene i det alt vesentlige bør videreføres, med noen justeringer og tilpasninger.

Utvalget går inn for at grunn til offentlig veg og jernbane bare skal registreres i matrikkelen, unntatt når myndighetene selv har behov for å opprette eget blad i grunnboka for bestemte arealer. Registrering i matrikkelen gir tilfredsstillende sikkerhet for eiendomsretten, og veg- og jernbanemyndighetene har sjelden behov for å tinglyse pant eller andre rettigheter i sine eiendommer. Private og andre som har behov for opplysninger om slike eiendommer vil være tilfredsstillende dekket ved tilgang til matrikkelen.

De spesielle ordningene for registrering av eiendomserverv til veg og jernbane som ble innført i 1981, innebærer at det ikke blir betalt dokumentavgift for erverv av grunn til disse formålene, fordi dokumentavgift bare kreves i forbindelse med tinglysing av eiendomsoverdragelse. Utvalget har drøftet om dette burde tilsi at også slike grunnerverv blir tinglyst, men har kommet til at det ikke er grunn til å kreve tinglysing alene av hensyn til å kreve opp dokumentavgift. Utvalget har ikke vurdert å fremme forslag om å kreve opp tilsvarende avgift ved registrering i matrikkelen, da dette er et rent avgiftsspørsmål som ligger utenfor utvalgets mandat.

Utvalget går inn for å opprettholde ordningen med bruk av egenerklæring for eiendomsrett ved registrering i matrikkelen og bestemmelse om dette er innarbeidet i lovforslaget §14. For bruk av egenerklæring ved tinglysing gjelder tinglysningsloven § 38 b uforandret.

Utvalget foreslår også at ordningen som er hjemlet i panteloven §1–11 om at pant faller bort i grunn som erverves av stat, fylkeskommune eller kommune til offentlig veg- eller jernbane, har fungert godt og bør videreføres.

NSB har i liten grad benyttet de spesielle ordningene med registrering bare i GAB. Utvalget har derfor drøftet om spesialordningene burde begrenses til veggrunn. Spørsmålet har vært tatt opp med Jernbaneverket, som har gitt uttrykk for at de ønsker samme ordninger som for veg. Utvalget mener at de samme spesielle forhold gjelder både for offentlig veg og jernbane, spesielt at det ofte er aktuelt å erverve relativt små arealer fra mange tilstøtende eiendommer. Utvalget har derfor kommet til at en vil videreføre spesialordningene også for jernbane. Utvalget har i denne forbindelse også lagt vekt på at det synes som om det kan bli fremmet flere jernbaneprosjekter i årene fremover enn de siste tiårene.

Utvalget har vurdert om spesialordningen burde omfatte andre arealer, særlig på samferdselssektoren, for eksempel flyplasser. Det kunne tenkes at ordningene generelt kunne gjelde for offentlig grunnerverv der vedkommende virksomhet ikke har behov for å pantsette eller tinglyse rettigheter i

sine eiendommer og hvor en kunne legge til grunn at virksomheten alltid ville være i stand til å innfri eventuelle krav fra panthaver. Utvalget har imidlertid ikke registrert slike ønsker. Utvalget mener at eiendommer som hovedregel bør være identifisert både i matrikkelen og i grunnboka, når ikke helt spesielle forhold gjør seg gjeldende. Det spesielle med veg og jernbane er den langstrakte formen disse eiendommene har, og hvor eventuelt grunnervv gjelder mange tilstøtende eiendommer, og dessuten at veg- og jernbanemyndigheten svært sjelden har behov for å tinglyse rettigheter i de eiendommer som benyttes til offentlig veg og jernbane.

I denne forbindelse er det nødvendig å avklare hva som er grunn til offentlig veg og jernbane.

Grunn som ikke inngår i offentlig veg eller jernbaneområde bør behandles etter de ordinære reglene for eiendomsregistrering. Det gjelder for eksempel når vegvesenet erverver grunn til bygninger, tekniske anlegg, bussterminaler, arealer for lager, garasjeanlegg, osv. som ikke er en del av det ordinære veganlegget. Busslomme, parkeringsplass, rasteplass, plass for vektkontroll, snuplass og lignende hører imidlertid til veganlegget. Når det gjelder jernbane, bør grunn til stasjonsbygg, oppstillingsplass for tog, og pakkhus med jernbanespor behandles som «jernbanegrund», men det understrekes at det bare er grunn som skal eies av Jernbaneverket som kan regnes som offentlig jernbanegrund og som dermed kan behandles etter de spesielle reglene. Arealer overført til NSB BA må behandles etter de generelle reglene i loven.

Ved erverv av grunn til utvidelse av eksisterende veg eller jernbane vil vedkommende myndighet bruke ordningen med grensejustering eller arealoverføring, men i begge tilfeller skal forretningen bare anmerkes i matrikkelen.

For areal til ny veg eller jernbanestrekning, vil valget mellom å bruke arealoverføring eller å opprette nytt matrikkelnummer variere med forholdene på stedet. Arealoverføring bør brukes der det nye arealet skal inngå i et allerede eksisterende matrikkelnummer.

I henhold til iverksettelsesrundskriv fra Miljøverndepartementet (T-5/89) til §9-4 i plan- og bygningsloven kreves det ikke delingstillatelse for avståelse av grunn til riks- og fylkesveg når tiltaket er godkjent ved reguleringsplan. Vegvesenet kan dessuten erverve mindre arealer til vedlikehold av veganlegget, uten at det kreves reguleringsplan.

Som nevnt ovenfor har Statens vegvesen i betydelig omfang, og basert på avtale med den enkelte kommune, selv utført kartforretninger i forbindelse med erverv av grunn til riks- og fylkesveg. Utvalget mener at dette har vært en praktisk og god ordning. Utvalget mener derfor at dette bør videreføres, men bare dersom vedkommende myndighet søker og får bevilling etter de alminnelige reglene til å utføre forretninger. Det kan eventuelt kunne hevdes at myndighetene av habilitetsgrunner ikke burde ha anledning til å utføre forretninger som gjelder grenser eller erverv av grunn til egen etat. Utvalget har imidlertid ikke funnet tilstrekkelig grunn til å innføre slike habilitetsregler. Utvalget mener at det er tilstrekkelig at landmåleren opplyser partene om sitt personlige eller økonomiske forhold til rekvirenten eller andre parter i saken.

Utvalget mener dertil at når vegvesenet eller Jernbaneverket har fått bevilling så er det ingen grunn til å begrense denne til å gjelde kun for veg- og jernbanearealer. Når det først er gitt bevilling bør det etter utvalgets syn ikke gjelde noen saklige eller geografiske begrensninger i adgangen til utføre oppmålingsforretninger. Dette prinsippet legger utvalget til grunn for alle som får bevilling, dvs. både kommuner, andre offentlige organer og private landmålere.

Grunnavståelse til veg og jernbane kan anmerkes i matrikkelen så snart det er holdt oppmålingsforretning. Dersom det er behov for å få anmerket ervervet tidlig, kan dette skje etter reglene i §11 om ikke fullført oppmålingsforretning, dvs. uten at grensene er merket og innmålt.

Etter gjeldende lov skal grunnavståelsen tinglyses på de eiendommer som avstår grunn. Tidspunktet for når dette har blitt gjort har variert. Noen myndigheter har sørget for tinglysning straks ervervet er avtalt, mens en i andre tilfeller har ventet til det foreligger endelig målebrev og kartforretningen er gjennomført. Basert på rollefordelingen mellom grunnboka og matrikkelen, og at grunnboka ikke gir noe rettsvern for grenser, har utvalget kommet til at det ikke er hensiktsmessig å gi bindene regler om tinglysning av grunnavståelse til veg og jernbane. Behovet for å sikre rettsvern for ervervet, og eventuelt sikre seg mot å måtte betale en gang til til godtroende kjøper av eiendom som har avstått grunn, vil variere fra sak til sak. Utvalget mener derfor at vedkommende myndighet selv må vurdere behovet for tinglysning og sørge for det dersom de mener at det er nødvendig.

23.4 Oppsummering

Utvalget går i det alt vesentlige inn for å videreføre gjeldende ordninger for forretning og registrering av grunn til offentlig veg og jernbane, med noen justeringer:

- Grunn til offentlig veg- og jernbaneformål skal vanligvis bare registreres i matrikkelen. Behovet for tinglysning vurderes i det enkelte tilfelle, og gjøres bare dersom vedkommende myndighet selv ønsker det.
- Ordningen med egenerklæring for eiendomsrett videreføres både for registrering i matrikkelen og ved tinglysning.
- Ordningen med automatisk pantefrafall i areal som inngår i offentlig veg- eller jernbanegrund videreføres.
- Statens vegvesen og Jernbaneverket kan generelt utføre oppmålingsforretninger med eget personale, men bare dersom de har bevilning. Kravet i delingsloven om at dette skal være avtalt med den enkelte kommune oppheves.

Kapittel 24

Matrikulering av umatrikulert grunneiendom og festegrunn**24.1 Innledning**

Umatrikulert grunneiendom og festegrunn er eksisterende enheter som av forskjellige grunner ikke har blitt tildelt matrikkelnummer og registrert, verken i GAB-registeret eller i grunnboka. Det største antallet er offentlige veger, parker, kirkegårder, fjellområder, og annen grunn i offentlig eie. Men det finnes også umatrikulert grunn i privat eie, som ofte har oppstått før det ble innført krav om offentlige tillatelser for å opprette ny eiendom. Arealer kan også over tid bli egen eiendom på grunnlag av hevd. Helt fram til 60-tallet kunne festegrunn i store deler av landet etableres på grunnlag av avtale med grunneier, uten offentlig medvirkning og registrering. Det kan trolig legges til grunn at det helt fram til jordloven av 1955 var mulig å overdra landbruksarealer uten at dette ble registrert ved skylddeling eller tinglysing.

I forbindelse med etablering av GAB-registeret er det gjennomført en omfattende matrikulering av offentlige veger, statsallmenninger og private allmenninger. Statens umatrikulerte grunn i Finnmark ble også delt opp i gårdsnummer-områder, og Staten ble innført i GAB som eier til bruksnummer 1 i hvert gårdsnummer. Matrikuleringen av offentlige veger og andre arealer i offentlig eie er imidlertid ikke fullført. Dette gjelder særlig veger, parker og andre umatrikulerte områder i kommunalt eie. Det eksisterer også et betydelig antall lovlig etablerte festegrunner som enda ikke er matrikulert, og et mindre antall uregistrerte grunneiendommer i privat eie. Det finnes ingen fullstendig oversikt over umatrikulerte arealer, og i mange tilfeller blir det tale om å matrikulere arealet først når det oppstår et konkret behov på stedet.

Behovet for matrikulering oppstår for eksempel ved eierskifte, eller når vedkommende eier eller fester vil oppta lån mot tinglyst pant i eiendommen. Kommunene har av flere grunner behov for oversikt over alle grunneiendommer og festegrunner, blant annet for å kunne varsle om ulike tiltak, og for innkreving av kommunale avgifter. Matrikulering av uregistrerte festegrunner for hytter har ofte blitt utløst i forbindelse med innføring av tvungen renovasjon i hytteområder. For utlikningen av skatt på boliger og hytter er det en fordel at disse er nummerert i det ordinære systemet.

Det stiller seg imidlertid noe annerledes når det gjelder veger og andre arealer i offentlig eie, der eieren til vanlig ikke har behov for å beskytte eiendomsretten gjennom tinglysing av hjemmel, ikke har behov for tinglyse pant eller andre rettigheter i enheten, og eiendommene heller ikke belastes med offentlige avgifter eller skatt. Det er imidlertid hensiktsmessig at også disse arealene er tildelt ordinære matrikkelnummer og vist i eiendomskartet, både for den interne forvaltningen av egne eiendommer, og for informasjon utad.

Innføring av kart som del av matrikkelssystemet medfører et eget behov for at alle eiendomsenheter er identifisert. Det er ofte hensiktsmessig å søke seg frem til data ved å peke på bestemte arealer i kartet. For at det digitale matrikkelkartet skal fungere effektivt i samspill med matrikkelboka, må eiendomsfigurene i kartet være identifisert.

Det må i sum ansees som en fordel at alle grunneiendommer og festegrunner i landet er matrikulert. Jordsameiene reiser i denne forbindelse spesielle problemstillinger, som er særskilt omtalt i kapittel 25.

24.2 Gjeldende rett

Bestemmelse om «registrering av eksisterende uregistrert grunneiendom eller festegrunn», er inntatt i § 4–1 annet ledd i gjeldende lov. Denne bestemmelsen ble endret i 1981, da det ble åpnet for en enklere registrering bare i GAB-registeret, uten at enheten samtidig tinglyses med eget blad. Denne muligheten er siden brukt i betydelig omfang. Slik registrering er nærmere regulert i forskriftenes del 27, og kan sammenfattes i følgende punkter:

- Eksisterende grunneiendom og festegrunn kan tildeles ordinært matrikelnummer og føres inn i GAB-registeret uten at det holdes kartforretning. Eiers eller festers navn registreres også i GAB.
- Det skal være tilfredsstillende godtgjort at arealet er en selvstendig grunneiendom eller festegrunn.
- Registreringen i GAB avklarer ikke grenser og eiendomsrett med bindende virkning. Dersom vedkommende eier eller fester også ønsker grunnbokshjemmel, må det avklares særskilt.
- Registrering kan skje etter initiativ fra vedkommende eier, eller kommunen kan selv initiere registreringen.
- Kommunen skal utstede registreringsbrev med et begrenset innhold. Enheten skal være inntegnet på tilfredsstillende kart. Det skal gå frem at eierforhold og grenser ikke er avgjort med bindende virkning.
- For registrering av grunn som brukes til offentlig veg eller jernbane, kan stat, fylkeskommune eller kommune bekrefte eiendomsforholdet ved egenerklæring. Kommunen skal følge en streng praksis for registrering av enheter i privat eie eller feste.
- Kommunen skal underrette partene om registreringen, eller ved kunngjøring i Norsk lysingsblad og minst to aviser som er vanlig lest på stedet.

Utvalget har inntrykk av at gjeldende bestemmelser i det alt vesentlige har fungert godt. Siden delingsloven ble endret i 1981 har særlig Statens vegvesen og Statsskog initiert at et stort antall eiendommer har blitt registrert i GAB. Det har åpenbart vært nyttig, både for de respektive virksomheter, for kommunene og andre brukere av eiendomsinformasjon.

En er blitt kjent med enkelte tilfeller der kommunen ved registrering av eksisterende festegrunner har tildelt bruksnummer i stedet for festenummer, slik at festegrunden har blitt oppført som egen grunneiendom uten at det er gitt delingstillatelse. Det har også blitt reist spørsmål om det bør foreligge tillatelse etter plan- og bygningsloven før enheter «legaliseres» gjennom registreringen i GAB. Utvalget har også notert at det har blitt brukt noe ulike praksiser ved tildeling av matrikelnummer til veg- og jernbanegrund.

24.3 Matrikulering etter ny lov

Med basis i erfaringene med systemet etter delingsloven, går utvalget inn for at gjeldende ordninger i det alt vesentlige videreføres. Det foreslås en egen

bestemmelse i §20 om matrikkelføring av umatrikulert grunneiendom og festegrunn.

I og med at lovforslaget innfører et klart skille mellom tjenesteproduksjon og kommunens myndighetsutøvelse, ligger det imidlertid ikke til rette for å videreføre ordningen med at kommunen utsteder registreringsbrev uten at det er holdt kartforretning. Utvalget går inn for at det alltid skal holdes oppmålingsforretning før matrikulering kan finne sted, jf. §7 annet ledd, boks tava. Utvalget mener at det er viktig å stimulere til at eksisterende enheter blir matrikulert, og legger derfor vekt på at oppmålingsforretningen ikke skal være vesentlig mer omfattende enn ordningen med registreringsbrev. I §8 foreslås det derfor at «for matrikulering av umatrikulert enhet er det tilstrekkelig at grensene blir angitt på tilfredsstillende kart», dvs. uten at grensene blir klarlagt i detalj og målt opp.

Kravet om at det skal holdes oppmålingsforretning gjelder også for matrikulering av offentlig veg- og jernbanegrund. I praksis skal ikke dokumentasjonskravet i denne forbindelse være vesentlig mer tyngende enn etter gjeldende ordning. Det vises også til at Statens vegvesen kan få bevilling til å utføre oppmålingsforretninger. En viderefører dessuten ordningen med at vedkommende veg- og jernbanemyndighet kan bekrefte eiendomsretten ved egenerklæring.

Utvalget har drøftet om det er behov for spesielle saksbehandlingsregler for oppmålingsforretning og matrikkelføring i forbindelse med matrikulering av umatrikulerte enheter. Det gjelder spesielt i forhold til spørsmålet om de grenser som angis i matrikkelkartet, og at matrikkelen vil angi navn på eier/fester. Utvalget har imidlertid kommet til at det ikke er hensiktsmessig å stille vesentlig strengere krav enn i dag. Oppmålingsforretningen og den etterfølgende matrikulering avklarer ikke grenser og eierforhold med bindende virkning. Dette må klart fremgå av matrikkelen, og vises i kartet. Matrikulering kan likevel innebære at forholdene over tid festner seg, men utvalget kan ikke se at dette har avgjørende negative effekter. Erfaringene hittil er gode, og det må antas at det i de aller fleste tilfeller er positivt at eksisterende forhold blir dokumentert. Matrikuleringen kan dessuten uten hensyn til noen tidsfrist overprøves, ved at det kreves ny oppmålingsforretning, eller ved at saken bringes inn for domstolene.

At det kreves oppmålingsforretning vil i seg selv innebære at sakene blir undergitt en noe mer formalisert og grundig behandling enn etter gjeldende bestemmelser. Bestemmelsene i lovforslaget om varsling av parter til forretningen, og at kommunen skal sende kopi av matrikkelbrevet til naboer og andre berørte parter, gjelder også i forbindelse med matrikulering av umatrikulert grunn. Det gjelder ellers for oppmålingsforretning generelt at den ikke kan gjennomføres uten at partene aksepterer resultatet av forretningen. I §9, om hvem som kan kreve matrikkelføring, er det dessuten i bokstav g inntatt et krav om at noen som krever matrikulering av umatrikulert grunn må kunne sannsynliggjøre å eie, feste eller ha andel i vedkommende areal. Landmåler må levere en redegjørelse eller dokumentasjon som tilfredsstillende dette kravet. Det ligger til kommunen å ta endelig stilling til om grunnen kan matrikuleres. Som hittil vil også stat, fylkeskommune og kommune kunne kreve matrikulering.

I henhold til punkt 27.4 og 13.6 i forskriftene til delingsloven skal kommunen om nødvendig kunngjøre matrikulering i Norsk lysingsblad og aviser på stedet. Utvalget kan ikke se at det er nødvendig å videreføre en slik regel, som det ellers hadde vært naturlig å ta inn i selve lovteksten. Utvalget mener at de

generelle prosedyreregler som gjelder for oppmålingsforretning vil gi tilfredsstillende informasjon til noen som eventuelt måtte ha innvendinger til matrikuleringen. Det vises i tillegg til merknadene ovenfor om de formelle virkninger av matrikulering.

Enhet som matrikuleres etter bestemmelsen i §20 blir bare opprettet i matrikkelen. Tinglysing skal bare skje dersom vedkommende eier eller fester krever det. Det kan ikke opprettes grunnboksblad uten at eierforholdet er avklart. Dersom det dreier seg om en festegrunn vil festekontrakten brukes som grunnlag for å angi hvem som har hjemmel til festeretten. I spesielle tilfeller kan eierforholdet eller festeretten være fastlagt i rettsforlik eller dom. For veg- og jernbanegrund kan vedkommende myndighet i henhold til tinglyssloven §38 b få hjemmel ved egenerklæring. Heller ikke innføring i grunnboka innebærer at eiendomsretten er avklart med bindende virkning, men den som er oppført som hjemmelshaver kan disponere som eier så lenge dette ikke er bestridt.

Utvalget foreslår at kommunen skal gi attest for at grunneiendommen eller festegrunden ikke er opprettet i strid med ordninger som gjaldt da enheten ble etablert, før den kan matrikuleres. Bestemmelsen skal sikre at en ikke legaliserer forhold som er i strid med ordninger som gjaldt da vedkommende enhet faktisk ble opprettet.

Det forutsettes at festerett til et bestemt areal kan dokumenteres, for eksempel, gjennom tinglyst heftelse på vedkommende grunneiendom, skriftlig avtale med grunneier inngått på opprettelsestidspunktet, eller liknende. Dette skal hindre at det matrikuleres festegrunder uten at partene kan vise til at det dreier seg om en gammel festerett, opprettet før det var noe krav om offentlig samtykke for å opprette festegrund. Dersom partene ikke kan dokumentere at det foreligger en gammel festeavtale, kan partene søke om opprettelse av ny festegrund. Det er for eksempel ikke ønskelig at eksisterende naustretter gjøres om til egne festegrunder uten at dette er gjenstand for ordinær søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven. Utvalget foreslår at det ikke skal kreves slik attest fra kommunen når det gjelder areal som brukes til offentlig veg eller jernbane.

Når det gjelder matrikulering av umatrikulert festegrund skal det bemerkes at etter definisjonen i §6 av festegrund, kan areal som noen har «tilsvarende eksklusiv og langvarig bruksrett til», men uten at dette kommer til uttrykk som festerett, også matrikuleres som festegrund. Kravet til dokumentasjon for matrikulering av areal for slik bruksrett er det samme som for festerett.

Når partene krever matrikulering (med unntak for veg- og jernbanegrund) må en anta at det er for å opprette enheten også i grunnboka. Annerledes kan det stille seg når kommunen initierer matrikuleringen, for eksempel for å få oversikt over alle fritidseiendommer i kommunen som skal belastes med kommunale avgifter. Kommunen har da bare behov for å få enheten registrert i matrikkelen. Også i et slikt tilfelle må det være dokumentert at de enheter som matrikuleres faktisk er egne festegrunder. Dersom det dreier seg om ordinære fritidshus vil det vanligvis kunne foretas matrikulering dersom partene ikke selv motsetter seg det. Her bør det kunne legges til grunn at et fritidshus på annens manns grunn må være basert på festerett. Matrikulering kan imidlertid ikke foretas dersom grunneier eller fester er uenige i at det skjer. I så fall vil fritidshuset bli registrert som hus tilhørende grunneiendommen.

Utvalget går inn for at anleggseiendom ikke kan matrikuleres etter regelen i §20. En legger her til grunn at det i prinsippet ikke skal finnes eksiste-

rende uregistrert anleggseiendom. Muligheten for å skape slike eiendommer etableres først gjennom matrikkelloven. Dersom det ønskes opprettet anleggseiendom for en eksisterende konstruksjon, må det søkes om tillatelse etter § 93 bokstav h i plan- og bygningsloven, som for opprettelse av ny eiendom.

Spørsmålet om matrikkelføring av uregistrerte jordsameier reiser flere spesielle problemstillinger som er behandlet i kapittel 25. Utvalget foreslår imidlertid at prosedyrereglene for oppmålingsforretning og matrikkelføring ved matrikulering av umatrikulert grunn, også skal gjelde for registrering av jordsameier.

Utvalget forutsetter at grunneiendommer og festgrunner som matrikuleres etter §20 tildeles ordinære matrikkelnummer innenfor det gårds- og bruksnummer arealet ligger. For veg- og jernbanegrund kan det eventuelt tildeles nytt gårdsnummer, men det anbefales at det ikke legges annen informasjon, for eksempel om vegstatus, i selve nummeret. Det vil lett skape problemer på et senere tidspunkt. Bestemmelser om nummerering forutsettes nærmere fastlagt i forskrift, men uten at nåværende praksis i vesentlig grad endres.

Endelig skal det nevnes at jordskifteretten i forbindelse med ordinært jordskifte eller rettsutgreiing også kan klarlegge grunnlaget for matrikulering av umatrikulert grunn. Jordskifteretten kan da også avklare grensene og eiendomsretten med bindende virkning.

24.4 Oppsummering

Når det gjelder matrikulering av umatrikulert grunneiendom og festegrund går utvalget i sum inn for:

- At det kreves oppmålingsforretning før eksisterende umatrikulert grunneiendom og festegrund kan matrikuleres.
- At det er tilstrekkelig at grensene blir angitt på kart, uten måling og merking.
- At matrikkelenhetene bare registreres i matrikkelen, uten at det samtidig opprettes grunnboksblad. Grunnboksblad opprettes bare når vedkommende grunneier krever det. Før det eventuelt opprettes grunnboksblad må hjemmelsforholdene avklares.
- At enheten bare kan matrikuleres dersom kommunen gir attest for at enheten ikke er opprettet i strid med bestemmelser som gjaldt på det tidspunkt da enheten ble opprettet. Dette gjelder dog ikke for offentlig veg- og jernbanegrund.
- At den som krever matrikulering må kunne sannsynliggjøre at vedkommende er eier eller fester.
- At slike saker ellers følger de alminnelige prosedyrer og saksbehandlingsregler som gjelder for oppmålingsforretning og matrikkelføring.

Kapittel 25

Registrering av jordsameier

25.1 Innledning

Jordsameiene har i det store og hele hittil ikke vært registrert som egne enheter, hverken i grunnbøkene, de tidligere matriklene eller GAB. Dette har prinsipielle grunner; sameiene har ikke vært definert som *egne* eiendomsenheter, i motsetning til personlige sameier.

Det som karakteriserer jordsameiene, og skiller dem fra andre sameieformer, er at andelene inngår i «andre» eiendommer. Sameieandelen og den «andre» eiendommen kan bare overdras og pantsettes som en samlet enhet; skal sameieandelen overdras separat må det foretas en eiendomsdeling. De to sentrale lovene på området, sameieloven (1965) og jordskifteloven (1979) bruker begge uttrykksmåten om at noe er «sameige mellom bruk». Betegnelsen «bruk» peker her hen på bruksnummer, altså eiendommer. Uttrykksmåten gjenspeiler også en tenkemåte om at sameieandelen tilhører eiendommer, og ikke fysiske eller juridiske personer. Sameieandelen er *en integrert del av* de eiendommer som har andel, og verdien av sameieandelen var inkludert i skylda til disse eiendommene så lenge en hadde matrikkelskyld. En eiendom kan ikke regnes som egentlig rettssubjekt, men likevel vil en finne gårds- og bruksnummer oppført som hjemmelshavere i grunnboka. Viktig bakgrunnstoff for å forstå rettstilstanden finnes i forarbeidene til sameieloven; Rådsegn 4 frå Sivillovbokutvalet (1959), og Ot.prp. nr.13 (1964–65).

Det at sameieandelen er en del av grunneiendommen gjelder ved alle slags rettshandler og disposisjoner over eiendommen; kjøp/salg, pantsetting, i sammenheng med odels- og åsetesrett, jordpolitisk, osv. Dersom en sameieandel skal skilles fra, må det skje som en formell delingsforretning etter systemet i delingsloven. Det at vedlikeholdet av skylda falt bort fra 1980 gjorde ingen endring i dette.

Det må skilles mellom deling i form av at en sameieandel skilles fra den grunneiendommen som andelen hører til, og oppløsning av sameiet. Fradeling av sameieandelen eller en del av sameieandelen krever delingsforretning. Ved slik fradeling blir ikke sameiet oppløst. Oppløsning av sameiet består i at de ideelle andelene blir omformet til individuelle jordstykker, som blir teiger til de grunneiendommer som hadde sameieandel.

Det er registrering av jordsameiene som *egne* enheter som drøftes i dette kapitlet. Utvalget understreker at det ikke skal ligge noen realitetsendring med hensyn til rettsforholdene i sameiene i dette. Sameieandelene vil fremdeles være integrerte deler av eiendommene de «ligger til». Oppløsning av et jordsameie er fremdeles jordskifteforretning og ikke eiendomsdeling, mens fraskilling av sameieandel fra et bruk er eiendomsdeling og krever delingstilatelse osv. At utviklingen på lengre sikt kan medføre behov for endringer i sameielovgivningen, og at registreringen av jordsameiene som egne arealmessige enheter kan spille en rolle i så måte, er en annen sak. Det kan for eksempel tenkes at registrering vil kunne påvirke reglene om flertallsvedtak og sameiestyrets retter og plikter. Slik sett kan registreringen være et ledd i en utvikling mot at jordsameiene i større grad fremtrer som egne eiendomsenheter.

25.2 Kort om opphav, rettstilstand, utvikling og omfang

Utvalget foreslår å bruke betegnelsen «jordsameie». Dette er bare ett av mange navn for denne eiendoms-kategorien. Andre betegnelser er grunnsameie, sameie mellom bruk og brukssameie.

Også «realsameie» brukes til å betegne denne typen sameie. Det er viktig å presisere at utvalget bruker begrepet jordsameie som en spesiell type realsameie. Det finnes flere typer realsameier, dvs. sameier der sameieandelene ligger til andre eiendommer. Jordsameier finner en mest typisk i utmarksområder. I de senere år har det kommet til en variant av «moderne» realsameier; som fellesarealer i urbane strøk. Det kan være parkeringsplasser, lekeplasser og lignende, som er etablert som sameie med boligeiendommer i området som andelshavere, jf. plan- og bygningsloven §25 nr. 7. Slike realsameier er ofte matrikulert som særskilt grunneiendom, og hvor tilknytningen til de eiendommer som har andel i sameiet er sikret gjennom tinglyst hefte på sameiets grunnboksblad.

De særskilt matrikulerte realsameiene kan i prinsippet pantsettes og omsettes uten at det holdes delingsforretning. Ofte vil det imidlertid være tinglyste avtaler som begrenser adgangen til særskilt pantsetting og omsetning. Slike realsameier faller utenfor definisjonen av jordsameie, og hører etter dette lovforslaget inn under de ordinære grunneiendommene.

Det er viktig å presisere at utvalget bruker begrepet jordsameie, når det er *grunnen* som er i felleseie. Både sameieloven og jordskifteloven åpner for at også bruksretter kan ligge i sameie mellom bruk. Slike sameier faller imidlertid utenfor diskusjonen i dette kapitlet og omfattes ikke av lovforslaget.

I et jordsameie er det flere eiere som hver for seg har en ideell andel som gjør at hver enkelt kan disponere over hele objektet. Men disponeringen må selvsagt skje under hensyntagen til de andre sameiernes tilsvarende disposisjonsrett. Et jordsameie er et fritt sameie i motsetning til et såkalt bundet, for eksempel et aksjeselskap, der andelshaverne må disponere over objektet i fellesskap gjennom et styre.

Ofte er situasjonen den at et opprinnelig fullstendig jordsameie er delvis oppløst. For eksempel vil skogen kunne være delt i teiger, mens beite og jakt fremdeles er sameie. Hvorvidt dette er et jordsameie i vår forstand, vil avhenge av om grunnen er delt eller ikke. Er grunnen udelt er det jordsameie, er den delt er det vanlig eiendom, og skal i prinsippet være registrert fra før. Men her har en med en komplisert og mangeartet virkelighet å gjøre. Begrepet «kløyvd eiendomsrett» brukes om en situasjon der de ulike rettigheter til å utnytte ressursene i sameiet er oppfattet som egne eiendomsobjekter, slik at en kan ha flere eiendomsobjekter på et og samme areal.

Det er i mange tilfeller knyttet betydelig usikkerhet og uklarhet til rettstilstanden i jordsameiene. Det gjelder ikke først og fremst grenser. Grensene for jordsameier er generelt neppe mer uklare enn for andre eiendomstyper. Derimot kan uklarhetene gjelde hvem som har andel, og om rettigheter er basert på medeierskap i sameiet eller på bruksrett. Et klassisk tvisteemne er hvorvidt grunnen er delt eller ikke, for eksempel i forbindelse med en eldre utskifting av skogen. Dette er noe av bakgrunnen for regelen om «rettsutgreiing» som kom inn i jordskifteloven i 1979, §2 bokstav h. En jordskiftesak kan da gå ut på å: «klarlegge og fastsette eignedoms- og bruksrettstilhøva i sameiger og i andre område der det er sambruk mellom eignedomar, når dette er nødvendig av omsyn til ein rasjonell bruk av området».

Jordsameier har vanligvis oppstått på én av to måter; enten ved ufullstendig gårddeling eller ved at flere eiendommer har vunnet eiendomsrett til et område i fellesskap. Det siste kan være så enkelt som at en del eiere av gårdsbruk en gang i tiden kjøpte et område i fellesskap, og at andelene gjennom tidene har blitt knyttet til og behandlet som en del av brukene. Men det kan også være mer komplisert, som for eksempel ved privatisering av allmenning. Store fjellsameier, for eksempel «bygdesameier» eller «flergårdssameier» har gjerne blitt til ved at eiendommene i et bygdelag eller grend over tid har oppnådd eiendomsrett.

Det er likevel vanligere at de jordsameiene vi har i dag er blitt til ved at utmarka til en gård ble beholdt i fellesskap, etterhvert som gården ble delt i flere bruk. Denne dannelsesmåten er så vanlig at den har gitt opphav til lovreglene om størrelsen på hver enkelt sin andel i sameiet. Dersom ikke noe spesielt forholdstall gjelder, skal skylda til de enkelte bruk legges til grunn.

Det foreligger ikke statistikk over utbredelsen av jordsameie. Det er imidlertid hevet over tvil at det gjelder et stort antall enheter og store arealer. I fjellet over grensen for produktiv barskog er det den dominerende eieform ved siden av allmenning. Den er også meget vanlig i andre utmarksområder, for eksempel i strandområder. I enkelte områder med store utmarksarealer vil jordsameier omfatte mesteparten av arealet i for eksempel en kommune. En viss innsikt i størrelsesorden kan en finne i jordsbrukstillingen i 1959. Av de knapt 200000 jordbrukseiendommer over 5 da jordbruksareal en hadde den gangen, hadde fjerdeparten andel i sameie, mens like mange ikke svarte på spørsmålet om dette. Antallet aktive driftsenheter i jordbruket er langt mindre i dag, godt under 100000, men dette påvirker ikke omfanget av jordsameie nevneverdig. En viser også til Rådsegn 4 fra Sivillovbokutvalet (1959).

25.3 Registrering av jordsameier i dag

Registreringssituasjonen når det gjelder jordsameier i dag kan oppsummeres slik:

- Jordsameiene er ikke definert som egne eiendomsenheter, og stort sett heller ikke behandlet slik i praksis. Det har foregått en viss registrering i grunnboka og GAB, men uensartet og for så vidt «på siden» av systemet, jf. kapittel 10.5.2.
- På kart blir jordsameiene identifisert på ulike måter. For eksempel er det påført kartet betegnelser som «brukssameie, sameie eller lignende for gnr. bnr. mfl.». Imidlertid er kartene generelt ufullstendige for områder over barskoggrensen, der en stor del av sameiearealene ligger. For jordsameier behandlet av jordskifterettene vil det imidlertid ofte foreligge kart.
- Jordsameie kan i prinsippet ikke pantsettes særskilt. Eiendommer med sameieandel kan selvsagt pantsettes, og pantheftelsen gjelder da også sameieandelen. Pant og andre heftelser må innføres på vedkommende eiendoms grunnboksblad. Dette har som konsekvens at dersom en bruksrettslignende har i jordsameiet vil trykke sin rett gjennom tinglysning, må dette påføres grunnboksbladene til alle eiendommene som har andel i sameiet.
- Fradeling og nummerering av for eksempel hyttetomter, som grunneiendom eller festegrund, i jordsameier skjer etter en uensartet praksis, og er problematisk, jf. kapittel 10.3.

25.4 Behovet for registrering

Matrikkelen skal dekke behovene for informasjon om eiendommene. Utvalget mener at det langt på veg gjelder de samme behov for eiendomsinformasjon om jordsameiene som for andre avgrensede eiendomsenheter.

En kan vanskelig tenke seg at jordsameier skal kunne pantsettes særskilt. For andre eiendomstransaksjoner, for eksempel kjøp og salg, offentlig og privat planlegging og arealforvaltning og fradeling av tomter, vil informasjonsbehovet være tilnærmet det samme som for ordinære eiendomsenheter. For en kjøper av eiendom er det viktig å vite om eiendommen har andel i et sameie, hva sameiet består av, hvor stor andelen er, hvilke andre eiendommer som har andel, osv. Det vil altså være behov for informasjon både om sameiet og hovedeiendommen.

Det kan være behov for å knytte data til sameiet som sådan, både ved tinglysing og ved registrering i matrikkelen. Det kan gjelde forskjellige former for bruksretter, særlig slike som har en klar arealmessig lokalisering. For det andre kan det også gjelde offentlige pålegg, arealplaner, vernevedtak, data om naturressurser, restriksjoner på arealbruk osv. Den prinsipielle måten å sikre bruksretter på har vært tinglysing, noe som er meget vanskelig for jordsameier. Offentlige restriksjoner osv. kan dekkes ved registrering i matrikkelen.

De fleste tradisjonelle jordsameiene er knyttet til bygdesamfunn og gårdsbruk. Men den siste mannsalderen har det skjedd store endringer i driftsenhetene i landbruket. Over halvparten er nedlagt som aktive gårdsbruk, men storparten består som eiendomsenheter med sin eventuelle sameieandel i behold. Dette betyr imidlertid at bruken og funksjonen til sameieandelene endres for svært mange bruk. De blir sannsynligvis i mindre grad brukt til landbruksmessig utnytting, mens utnytting til ferie og fritidsformål, får større betydning. Dette vil igjen trolig generere behov for mer formalisert informasjon om eiendoms- og rettsforhold i sameieområdene.

25.5 Forslag til løsning

Utvalget legger til grunn at det dreier seg om å registrere eksisterende sameier, og at det er lite aktuelt å opprette nye jordsameier. Nye sameier hvor andelene skal være varig knyttet til andre eiendommer, bør etter utvalgets mening opprettes som særskilt matrikulert grunneiendom, som da er et realsameie, og hvor tilknytningen til andre eiendommer sikres gjennom tinglysing. Det kan imidlertid ikke helt utelukkes at det kan være aktuelt å lage nye jordsameier, for eksempel i forbindelse med jordskifte, og det foreslås derfor ikke noe forbud mot å opprette nye jordsameier.

Utvalget mener at mange behov er dekket ved å få jordsameiene registrert i matrikkelen, uten at det samtidig opprettes grunnboksblad. Utvalget foreslår derfor at det ikke skal være plikt til å tinglyse jordsameiene. I tråd med dette foreslår utvalget å skille mellom krav for innføring i matrikkelen på den ene siden, og krav for innføring i grunnboka på den andre siden.

For å stimulere til at jordsameiene blir registrert i matrikkelen, foreslår utvalget at kommunen ikke skal kreve gebyr for matrikkelføringen (lovforslaget § 43 første ledd).

Utvalget foreslår dessuten at §58 i jordskifteloven endres, slik at jordskiftetretten skal fremskaffe grunnlaget for å registrere jordsameiene, når de ellers gjennomfører jordskiftesaker i området.

Når det gjelder utvalgets forslag til løsninger for å registrere jordsameiene vises det også til kapittel 18 om Jordskifteverkets arbeidsoppgaver når det gjelder eiendomsregistrering.

25.5.1 Registerenhet

I utgangspunktet synes det å være to prinsipielt ulike alternativer for danning av matrikkelenheter av jordsameiene:

En kan endre selve den matrikulære konstruksjonen gjennom en ordinær fradeling av sameiet. Dette vil for det første innebære å skille «eiereiendom» og sameieandel fra hverandre rent matrikulært, for det andre å opprette og registrere jordsameiet som egen grunneiendom. Disse får hvert sitt matrikkelnummer og hvert sitt grunnboksblad. Eiereiendom og sameieandel må så knyttes sammen på den måten at eiereiendommen blir oppført som hjemmels-haver i grunnboka. I prinsippet vil en da få en parallell til registrering av personlig sameie, forskjellen vil være at i hjemmelsrubrikken på grunnboksbladet til jordsameiet vil det stå oppført gårds- og bruksnummer, ikke personer.

Alternativt kan en innføre en ny type matrikulær enhet; jordsameier, uten å endre på rettighetsforholdene for øvrig. Det innebærer en slags dobbeltføring. En beholder eksisterende eiendomskonstruksjon, og innfører en ny type registerenhet.

Utvalget mener det er viktig at selve registreringen ikke endrer den rettslige situasjonen. Registreringssystemet skal gjenspeile tilstander og egenskaper ved eiendomsforholdene, ikke påvirke substansen i dem. Dette er særlig viktig når det gjelder jordsameier, blant annet fordi den rettslige situasjonen i mange tilfeller kan være høyst uklar og spesiell. Utvalget foreslår derfor at jordsameiene skal kunne registreres som en særskilt type matrikkelenhet, uten at eierandelene deles fra de eiendommene som har andel. Det innebærer at det vil gjelde bestemte restriksjoner med hensyn til å tinglyse heftelser på slike matrikkelenheter.

25.5.2 Registrering i matrikkelen

Utvalget foreslår å bruke betegnelsen «registrering» om innføring av jordsameier i matrikkelen, og ikke matrikulering, som brukes for andre typer matrikkelenheter. Begrunnelsen for dette er at jordsameiene i en viss forstand kan sies å være matrikulert fordi sameieandelene inngår i andre eiendommer. Utvalget fremmer forslag om en egen bestemmelse om registrering av jordsameie i § 21.

Et viktig spørsmål gjelder hvem som skal kunne kreve registrering av jordsameier i matrikkelen. Det er klart at andelshaverne må kunne kreve dette. Utvalget mener dessuten det er tilstrekkelig at én av partene som har andel står bak kravet. Det er parallelt til krav om rettsutgreiing og andre former for jordskiftesak (jf. jordskifteloven § 5).

Ettersom det er en klar offentlig interesse i å få jordsameiene inn i matrikkelen, er det ønskelig at også kommunen eller andre offentlige instanser har en direkte hjemmel til å kreve registrering. Vanskelighetene med å gi det offentlige en selvstendig hjemmel til å kreve registrering springer først og fremst ut av at en del jordsameier er store, uoversiktlige og med uklare rettsforhold. En må kunne regne med å støte på sameier der krav om registrering vil kunne utløse tvistesaker. Det å la for eksempel kommunen få rett til å utløse slike saker krever tungtveiende grunner. Departementet kan på visse

vilkår kreve jordskifte (jf. jordskifteloven §5), og det fungerer godt. I jordskiftesaker følges detaljerte prosessregler, og ikke minst skal retten foreta en vurdering av om det er tjenlig å fremme saken.

Utvalget har kommet til at staten, fylkeskommunen og kommunen skal kunne kreve registrering av jordsameier etter matrikkelloven (lovforslaget §9 første ledd bokstav g), og slik at det offentlige står som oppdragsgiver for oppmålingsforretningen.

Utvalget går inn for at det skal holdes oppmålingsforretning (alternativt jordskiftesak) før jordsameie kan registreres i matrikkelen. Utvalget har drøftet hvilke krav som bør gjelde til klarlegging av grensene under forretningen. Siden det ofte er store arealer vil et krav om full klarlegging, merking og måling i mange tilfeller bli så dyrt at registrering ikke vil bli krevd. Utvalget mener at det er viktig å få registrert jordsameiene, og at det for de fleste formål vil være tilstrekkelig at jordsameier blir angitt på tilfredsstillende kart. Utvalget går derfor inn for at oppmålingsforretning for registrering av jordsameie kan gjennomføres uten merking og måling av grensene (lovforslaget §8, første ledd).

Utvalget har dernest drøftet hvilke krav til avklaring av rettsforholdene som bør stilles som vilkår for registrering i matrikkelen. Utvalget mener at jordsameie kan registreres i matrikkelen uten at det er fullstendig avklart hvem som har andel. Det avgjørende vil være å konstatere om det er et jordsameie eller ei, og utvalget foreslår at det skal være tilstrekkelig at det er sannsynliggjort at enheten er et jordsameie (lovforslaget §21, første ledd). Utvalget foreslår at landmåler så langt råd er skal klarlegge hvem som har andel og hvor store andelene er, og dette skal føres i matrikkelen (lovforslaget §10 bokstav o). Utvalget kan ikke se at registrering i matrikkelen kan føre til at noen kan miste rettigheter. Tvert om vil registrering føre til en mer betryggende oversikt over forholdene, både arealmessig og med hensyn til eierforhold. Registrering i matrikkelen hindrer ikke at parter når som helst tar opp spørsmålet om andel, for eksempel ved å kreve rettsutgreiing for jordskifteretten. En viser også til lovforslaget §30 om partenes adgang til å kreve retting av matrikkelen.

Skulle det komme opp grunnleggende uklarheter om rettsforhold, kan det imidlertid føre til at oppmålingsforretningen ikke kan fullføres. Oppmålingsforretning kan generelt ikke fullføres dersom partene er uenige, men utvalget foreslår en spesifikk bestemmelse i § 10 bokstav o, om at landmåler som vilkår for registrering av jordsameie skal erklære at ingen har motsatt seg at jordsameiet blir registrert i matrikkelen.

Utvalget har drøftet om det offentlige burde få en utvidet adgang til å kreve jordskiftesak med det formål å legge til rette for registrering av jordsameier, men har kommet til at gjeldende regel om at departementet kan kreve jordskifte ut fra «allmenne omsyn» (jf. jordskifteloven §5) er tilfredsstillende.

25.5.3 Tinglysing

Spørsmålet om fullstendig registrering av andelshavere er mest påtrengende dersom jordsameiene tinglyses med eget grunnboksblad. Det legges i andre sammenhenger stor vekt på grunnbokas troverdighet. Overført på jordsameier kan en tenke seg en tredjemann som vil kjøpe eller feste tomt, noe som etter sameieloven krever samtykke fra samtlige andelshavere, skulle kunne bygge på grunnbokas opplysninger om hjemmelshavere. Imidlertid vil det

ofte være problematisk å gjennomføre en fullstendig avklaring av eierforholdene i jordsameiene.

Utvalget har derfor drøftet om det bør innføres spesielle regler for å opprette grunnboksblad for jordsameier. Utvalget har imidlertid kommet til at det ikke er gode nok grunner til å avvike fra de alminnelige kravene til troverdighet, og foreslår at jordsameier ikke kan få eget blad i grunnboka uten at hjemmelsforholdene er avklart. Dette kan skje etter reglene i tinglysningsloven §38 a, eller ved rettsutgreiing av jordskifteretten. Det vil likevel gjelde bestemte restriksjoner for tinglysing på grunnboksblad for jordsameier. Et jordsameie kan blant annet ikke pantsettes særskilt.

25.5.4 Nummerbetegnelse

Utvalget har drøftet og kommet til at det ikke bør etableres særskilte nummer-serier for jordsameier. Sameier som ligger innenfor ett gårdsnummer bør få første ledige bruksnummer under vedkommende gårdsnummer. For jordsameier som berører flere gårdsnumre kan det tenkes flere løsninger. De kan for eksempel gis neste gårdsnummer i kommunens nummerserie eller sameiet kan gis nummer etter den gården det har mest naturlig sammenheng med.

Festegrunner på jordsameiet skal gis festenummer under sameiets bruksnummer. Utvalget forutsetter at dette kan gjennomføres også i grunnboka selv om jordsameiet ikke har eget ordinært grunnboksblad.

For å sikre at det ikke skjer rettslige disposisjoner som er i strid med de spesielle forhold som gjelder for jordsameier, er det viktig at det går klart fram av matrikkelen og grunnboka at enheten er et jordsameie. Utvalget fremmer ingen konkret løsning, men foreslår som annet ledd i §21 følgende: «Det skal gå fram av matrikkelen, og av dokument som skal brukes for å registrerer jordsameiet i grunnboka, at enheten er et jordsameie».

25.6 Oppsummering

Når det gjelder registrering av jordsameier er utvalgets viktigste forslag:

- Jordsameier foreslås registrert som en egen type matrikkelenhet.
- Gjeldende begrensninger med hensyn til pantsetting og omsetning vil gjelde selv om jordsameiene er registrert som egne enheter i matrikkelen og i grunnboka. Andelene i sameiet inngår som del av de grunneiendommer som har andel.
- Bare jordsameier der selve grunnen ligger i sameie som kan etableres som en egen matrikkelenhet.
- Det legges til grunn at det i det alt vesentlige bare er eksisterende jordsameier som registreres i matrikkelen. I den grad det skal opprettes nye sameier med samme funksjon, bør disse opprettes som særskilt matrikulert grunneiendom (som er realsameie) hvor eiendommene som har andel er registrert som hjemmelshavere.
- Det skal holdes oppmålingsforretning (eller jordskiftesak) før registrering i matrikkelen. Oppmålingsforretningen kan gjennomføres uten at grensene avklares, merkes og måles. Jordsameiet skal være tegnet inn på tilfredsstillende kart.
- Jordsameie kan registreres i matrikkelen uten at det er fullstendig avklart hvem som har andel, og hvor store andelene er.

- For innføring i grunnboka kreves en fullstendig avklaring av hvem som er hjemmelshavere. Det skal ikke være plikt til å tinglyse jordsameie med eget grunnboksblad.
- Også det offentlige kan kreve registrering av jordsameier, og stå som oppdragsgiver for oppmålingsforretningen.
- Kommunen kan ikke ta gebyr for registrering av jordsameier i matrikkelen.
- Jordsameiene gis ordinære bruksnummer, vanligvis under det gårdsnummer jordsameiet ligger på. Det skal gå fram av matrikkelen og av grunnboka at enheten er et jordsameie.

Kapittel 26

Sammenføring og tiltak for å få bedre oversikt over eksisterende eiendomsforhold**26.1 Innledning**

For samfunnet generelt, og for brukere av eiendomsinformasjon spesielt, er det en fordel at eiendomsforholdene er oversiktlige, at grensene er klare, og at matrikkelen har så gode opplysninger som mulig. Det er ønskelig at det er samsvar mellom matrikkelenhet (som også er panteobjekt), det som til daglig oppfattes som én eiendom (samlet fast eiendom) og det som er den fysiske enheten i marka (teig).

Det er en rekke svakheter i nåværende eiendomsstruktur, og i datagrunnlaget om eiendommene. Det kan i første rekke pekes på følgende forhold:

- Det som til daglig oppfattes som én eiendom, som utvalget kaller «samlet fast eiendom», omfatter ofte flere grunneiendommer, og ofte er grensene mellom disse ukjent eller uklare.
- Grenser er ikke merket, målt og kartfestet.
- Generell «irregulær» tilstand innenfor et geografisk avgrenset område. Grunnarealer er fradelt uten å ha fått bruksnummer, teiger er tildelt eget bruksnummer, arealet under ett gårdsnummer er spredt på flere adskilte områder osv.
- Reell eier er en annen enn hjemmelshaver, og kan være ukjent.

Sammenføring er et viktig virkemiddel for å få en mer oversiktlig eiendomsstruktur. Utvalget har vurdert flere tiltak for å stimulere til mer sammenføring. En har også vurdert tiltak for å få klarlagt og kartfestet eksisterende grenser i større omfang.

26.2 Gjeldende rett og praksis

I delingsloven §4–3 gis det adgang til å føye sammen flere bruksnummer til ett. For å foreta sammenføring må de forskjellige bruksnumrene som ønskes sammenføyd ligge i samme kommune og ha samme hjemmelshaver. Det er videre et krav om at den sammenføyde eiendommen som hovedregel skal bli et sammenhengende areal. Slik loven er formulert kan imidlertid to bruksnummer slås sammen selv om de ikke har felles grense, når gode grunner taler for det og det etter kommunens skjønn bør skje.

Bestemmelsene om sammenføring gjelder også festegrunner. Eier eller fester kan kreve sammenføring, dersom festekontraktene for grunnstykkene er likelydende og festerettighetene ligger på samme grunneiendom, jf. forskriftenes kapittel 22.2.

Etter delingsloven §4–3 tredje ledd skal ikke sammenføring tillates dersom det fører til prioritetskollisjon mellom panthavere i de brukene som skal slås sammen. I kollisjonstilfelle må en av panthaverne vike prioritet, og sammenføring kan først skje når vedkommende panthaver har sendt inn sin obligasjon påført erklæring om prioritetsvikelse til tinglysing. Etter delingsloven §4–3 tredje ledd kan tinglysingsmyndigheten forlange at det skal tinglyses en

avtale om hvilken prioritetsrekkefølge andre rettigheter enn panteheftelser skal ha i forhold til hverandre, dersom dette må antas å ha betydning ved et eventuelt tvangssalg.

For servitutter lokalisert til bestemte steder på ett av de brukene som skal slås sammen, eksempelvis en veg, får sammenføring ingen betydning. Heller ikke for andre typer servitutter, for eksempel en beiterett, utvides omfanget av servitutten til å gjelde hele den sammenføyde eiendom. Hviler det en eller annen form for løsningsrett på ett av brukene, må kravet om sammenføring avvises.

Etter eierseksjonsloven §6 tredje ledd skal en seksjonering ikke omfatte mer enn ett bruksnummer. I Ot. prp. nr. 33 (1995–96) s.100–101 pekes det imidlertid på at:

«Unntaksvis og i sjeldne tilfelle kan det være behov for å la eierseksjonssameiet omfatte flere bruksnummer som ikke kan slås sammen, for eksempel hvis en bygning er oppført på grunn som er festet av forskjellige grunneiere eller eiendommen består dels av festet og dels eiet grunn.»

Etter eierseksjonsloven §8 fjerde ledd kan kommunen i særlige tilfelle gi samtykke til at en seksjonering omfatter mer enn ett bruksnummer. Men kommunen kan ikke tillate at seksjonssameie går over flere bruksnummer, uten at tinglysningsdommeren også har gitt skriftlig samtykke til dette.

To eller flere seksjoner kan slås sammen ved reseksjonering, jf. eierseksjonsloven §12 første ledd annet punktum.

Etter plan- og bygningsloven §95 nr. 3 kan kommunen for tiltak som krever søknad og tillatelse etter loven § 93 sette som vilkår at eiendommer som har samme eier, og som skal nyttes under ett, blir sammenføyd.

Sammenføring er i det alt vesentlige en frivillig sak, og det blir krevd svært få sammenføringer. I praksis har derfor utviklingen ført til at det er unødvendig mange registerenheter i GAB og grunnboka. Utvalget mener at dette er en betydelig ulempe. Det fører til økte kostnader for å vedlikeholde register og kart, og det reduserer registersystemets verdi som informasjonskilde. Det kan også føre til problemer for eiere av slike eiendommer, og for det offentlige. I landbruket er det eksempelvis svært vanlig at en driftsenhet består av flere bruk. De forskjellige brukene er gjerne oppstått til forskjellig tid, og grensebeskrivelsene er til dels svært dårlige. Ofte er det ikke mulig å identifisere de enkelte grunneiendommer som driftsenheten består av. Ved overdragelse av eiendommen hender det at skjøtet bare angir én av grunneiendommene, mens de andre grunneiendommene som driftsenheten består av, formelt sett ikke blir overdratt. Dette har resultert i at en rekke eiendommer er registrert med annen hjemmelshaver enn den som er reell eier. Ofte er den formelle hjemmelshaveren død.

Før delingsloven av 1978 hjemlet bygningsloven av 1965 måleplikt ved omsetning av eksisterende eiendom i tettbygd strøk, men bare slik at det skulle foreligge attest for at oppmåling var rekvirert. Delingsloven videreførte ikke denne regelen, fordi det hadde vist seg at kommunene ikke hadde kapasitet til å foreta kartforretningene.

26.3 Utvalgets vurderinger og forslag

Utvalget har vurdert flere løsninger for å øke omfanget av sammenføring. Det synes hovedsakelig å være to veier å gå; å gi det offentlige utvidet adgang til å kreve sammenføring, eller å etablere indirekte virkemidler som gjør hjemmelshaverne mer motivert. Det mest effektive virkemiddelet ville trolig vært en eller annen form for økonomisk ulempe av å ha mange matrikkelenheter, for eksempel at kommunale avgifter ble knyttet til matrikkelenhet. Utvalget har vurdert denne muligheten, men fremmer ingen slike forslag.

Utvalget har vurdert hvorvidt jordskifteretten burde få en generell hjemmel til å kreve sammenføring for bruk som ligger under jordskifte, men er kommet til at dette ikke bør gis, jf. diskusjonen i kapittel 18.3.4.

Utvalget foreslår heller ingen generell hjemmel for kommunene til å kreve sammenføring. Utvalget legger vekt på at en slik hjemmel vil føre til et omfattende og komplisert regelverk. Matrikkelen skal angi de eiendommer som inngår i «samlet fast eiendom», jf. kapittel 10.6.3, og utvalget mener at dette vil bøte på problemene. Et matrikkelkart som viser relasjonene mellom teig, matrikkelenhet og samlet fast eiendom, vil være til stor hjelp. Samtidig som målet er at matrikkelen skal være komplett, er det viktig at den angir kvalitet på opplysningene, og ikke minst hva som ikke er fanget opp; for eksempel at en eiendom ikke er kartfestet.

Utvalget fremmer forslag om at kommunen i forbindelse med søknad om tillatelser etter plan- og bygningsloven §93 kan stille strengere krav til sammenføring og klarlegging av grenser. Utvalgets foreslår at plan- og bygningsloven § 95 nr. 3 skal lyde:

«Kommunen kan sette som vilkår for å gi byggetillatelse at eiendommer som skal nyttes under ett blir sammenføyd.

Ved behandling av søknad om opprettelse av festegrunn kan kommunen sette som vilkår at grensene blir fastlagt i oppmålingsforretningen, eller at enheten blir opprettet som grunneiendom.

Kommunen kan stille som vilkår at det er holdt oppmålingsforretning før det gis tillatelse til tiltak som det er søknads- eller reguleringsplikt for, når det er behov for å klarlegge grensene for den eller de matrikkelenhetene som tiltaket eller reguleringsplanen gjelder.»

Første ledd innebærer at kommunen kan kreve sammenføring selv om eiendommene har forskjellige eiere. I gjeldende bestemmelse kan kommunen bare kreve sammenføring når eiendommene har samme eier. Endringsforslaget innebærer at det må ordnes med ens eiendomsrett til det grunnarealet som bygges ut. Annet ledd er nærmere omtalt i kapittel 22 om opprettelse av matrikkelenheter. Bestemmelsen i tredje ledd er formelt sett ny, men også etter gjeldende lov må det antas at kommune kan kreve at grenseforholdene er klare når det er saklig nødvendig for å kunne ta stilling til søknaden.

Utvalget foreslår i § 11 i lovforslaget at «ny matrikkelenhet bare kan opprettes når det er klart hvilken eller hvilke matrikkelenheter den nye enheten utskilles fra eller opprettes på». Etter omstendighetene kan dette innebære at det må holdes oppmålingsforretning for avgivereiendommen(e) før kommunen kan behandle delingssøknaden.

Utvalget foreslår at det generelt skal holdes oppmålingsforretning for grensene for ubebygd uteareal til eierseksjon. Det er ønskelig at det ikke etableres seksjonssameier over flere bruksnummer, men utvalget erkjenner at

det i særlige tilfeller kan være behov for dette, og fremmer ingen strengere regler på dette punktet.

Når det gjelder vilkårene ellers for sammenføring, foreslås disse videreført fra delingsloven. Bestemmelse om sammenføring er tatt inn i lovforslagets § 15. Det foreslås i § 43 om gebyrer, mv. at kommune ikke skal ta gebyr for å gi attest for sammenføring, eller for å matrikkelføre sammenføring.

Utvalget har vurdert å ta opp igjen kravet om måleplikt ved omsetning av eiendom, dersom grensene for eiendommen ikke er nøyaktig målt og kartfestet. En slik pliktregel vil være i samsvar med formålsbestemmelsen i lovforslaget, og dessuten en naturlig parallell til forslaget om oppmålingsplikt ved fornyelse av festekontrakt og innløsning av festegrunn. Innføring av private landmålere gjør det vanskeligere å avvise forslaget med begrunnelse i kapasitetsmangel i kommunene.

Det genereres en del konflikter ved at det selges eiendommer med uklare grenseforløp. Å knytte måleplikt til salgstidspunktet sikrer at selger, som vanligvis kjenner forholdene bedre enn kjøper, sørger for at grensene er klarlagt. Det må antas at et slikt forslag vil bidra til at domstolene får færre grensetviser til behandling i framtiden. En pliktregel vil innebære en harmonisering med eiendomsmeglerloven §3–6, nr. 5, om at kjøper har krav på opplysninger om «grunnareal». Plikt til å måle opp vil gi bedre sikkerhet for de som kjøper eiendommer med støtte i avhendingsloven, uten å benytte eiendomsmegler. Avvik i areal er omhandlet i avhendingsloven §3–3, hvor det regnes som mangel ved eiendommen dersom arealet er «vesentlig mindre» enn selgeren har opplyst. Og endelig vil måleplikt ved omsetning bidra til at matrikkelen over en generasjons tid blir kraftig forbedret.

Utvalget har likevel kommet til at det ikke vil foreslå å gjeninnføre plikt til å holde oppmålingsforretning ved eiendomsoverdragelse. Utvalget er av den oppfatning at det alt i alt ikke foreligger gode nok grunner til å gripe inn i partenes disposisjonsrett. Det reiser en del problemer å tvinge partene til å avklare grensene der partene selv ikke mener at de har behov for det. Utvalget mener at en heller bør intensivere informasjonen til meglere, grunneierorganisasjoner og andre, om betydningen av at eiendomsgrensene er klare før eiendommen overdras til ny eier, slik at partene frivillig rekvirerer oppmålingsforretning. Under en hver omstendighet mener utvalget at det ikke bør innføres måleplikt ved omsetning før det er etablert et tilfredsstillende antall private landmålere som kan utføre forretningene uten at det forsinker omsetningen av fast eiendom.

I deler av landet er det et økende problem at dødsbo som omfatter fast eiendom ikke gjøres fullstendig opp med overføring av hjemmel til bestemte arvinger. Dette er ikke egentlig et matrikulært problem, men det skaper betydelige vanskeligheter for brukere av eiendomsinformasjon når hjemmelshaveren som står oppført i matrikkel og grunnbok er død, og reelle eiere ikke er kjent. Det ser også ut til at mange eiendommer i dødsbo reelt sett er blitt personlige sameier mellom arvinger, uten at dette kommer til syne i grunnboka. Utvalget har ikke gått nærmere inn på dette problemet, men antar at det kan bli nødvendig å se nærmere på behovet for regler som kan bidra til en bedre registrering av de reelle eierforholdene.

26.4 Oppsummering

Når det gjelder sammenføring og andre tiltak for å forbedre dokumentasjon og registrering av eiendomsopplysninger, er nedenstående utvalgets viktigste forslag:

- Gjeldende regler om vilkår for sammenføring videreføres. Kommunen skal ikke ta gebyr for å matrikkelføre sammenføring.
- Kommunen får utvidet adgang til å kreve sammenføring i forbindelse med tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven.
- Kommunen gis utvidet adgang til å kreve at det er holdt oppmålingsforretning før det gis tillatelse til tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Kapittel 27

Grensejustering og arealoverføring**27.1 Innledning**

Etter gjeldende rett er det mulig å regulere uhensiktsmessige grenser ved *grensejustering*, uten å innhente tillatelse etter plan- og bygningsloven, og uten at det innhentes erklæringer for pantefrafall. Mindre arealer kan også overføres til naboeiendom som grensejustering. Hjemmelen for dette er i delingsloven §2–3, med utfyllende bestemmelser særlig i kapittel 11 i forskriftene. I delingsloven §2–3 heter det at bestyreren *skal* prøve å få justert grensen, dersom det er behov for det.

Utvalget mener grensejustering er en praktisk ordning som bør videreføres. Imidlertid har det siden delingsloven trådte i kraft utviklet seg en praksis der til dels betydelige arealer har blitt solgt og overført til naboeiendom etter de enkle reglene for grensejustering. Mange grensejusteringer er neppe begrunnet i uhensiktsmessige grenser, men er kjøp av tilleggsarealer.

Utvalget har vurdert og kommet til at det er behov for klarere regler for grensejustering. Grensejustering skal ikke brukes til å overføre større arealer, fordi disse bør vurderes i henhold til planbestemmelser, panteheftelser, dokumentavgift, mv. Samtidig er utvalget opptatt av å utforme enklest mulige regler og prosedyrer for overføring av areal mellom tilstøtende eiendommer. Utvalget drøfter og foreslår at det innføres en ny sakstype, kalt *arealoverføring*, for overføring av større arealer mellom tilgrensende eiendommer.

27.2 Gjeldende rett og praktisering

Grensejustering i medhold av delingsloven §2–3 kan gjennomføres dersom det er behov for det og såfremt partene samtykker. Grensejustering kan utføres som ledd i en kartforretning over en eksisterende eiendom, som ledd i en delingsforretning, som ledd i en kartforretning over ny festegrund, eller som en egen kartforretning der justering av grensene er det eneste formålet. Avtale om overføring av areal som grensejustering tas inn i protokollen for forretningen, og det skrives ikke skjøte. Imidlertid skal målebrevet tinglyses, jf. delingsloven §2–3 (forskriften pkt. 11.4). Eiendomsoverdragelsen skjer formelt ved undertegningen av protokollen. Avtalen mellom partene er et privatrettslig forhold som ikke kan påklages.

Grensejustering skal i hovedsak benyttes for å få mer hensiktsmessige grenser mellom naboeiendommer, jf. Håndbok til delingsloven s. 57. Dette vil som oftest skje ved *makeskifte*, der det gis og tas like mye fra alle berørte eiendommer. Ved justering kan også «*mindre arealer*» overføres ensidig mellom de berørte eiendommene, jf. delingsloven §2–3 første ledd annet punktum. Justering innebærer en langt enklere prosess enn å gå den ordinære vegen om søknad etter plan- og bygningsloven, delingsforretning, tinglysing av skjøte, pantefrafall og sammenføring. Om arealgrensa sies det blant annet følgende i Ot.prp. nr. 50 (1977–78) s. 18 om kartlegging, deling og registrering av grunn-eiendom:

«Departementet har vurdert å sette en arealgrense, men har funnet det upraktisk da lengden av grenselinjer det gjelder, kan variere svært. Det er derfor overlatt til bestyrerens skjønn å vurdere når justering kan benyttes, og når det eventuelt må kreves delingsforretning.»

I Håndbok til delingsloven s. 57 heter det videre:

«Hva som kan regnes som «mindre arealer» vil variere etter forholdene på stedet. I tettbygde strøk med høy grunnverdi er det snevrere grenser enn i områder med lav grunnverdi.»

Det er med andre ord overlatt til bestyrerens skjønn, ut fra en helhetsvurdering, å ta standpunkt til når justering kan benyttes.

Ved lov av 5. juni 1981 ble følgende presisering tatt inn i delingsloven §2-3:

«Ensidig overføring av mindre arealer kan også utføres som justering etter reglene her.»

Om overføring av «mindre arealer» i tilknytning til ensidig overføring av arealer sies følgende i Ot.prp. nr. 48 (1980–81) s. 7:

«Hva som kan forstås som mindre arealer vil kunne variere, men det vil høyst kunne dreie seg om få kvadratmeter i tettbygd strøk.»

Uten at det ble tatt inn i loven, ble også uttrykket «*svært lite*» brukt i proposisjonen om hvor store areal som kan overdras ved ensidig justering:

«Departementet går derfor inn for å presisere i lovteksten at ensidige arealoverføringer kan utføres som justeringer når det areal som overføres er svært lite.»

I sin vurdering må bestyreren legge vekt på den avgivende eiendoms størrelse, verdien av grunnen, pant og de stedlige forhold som vil ha betydning. I praksis brukes bestemmelsen om justering i utstrakt grad ved overføring av tilleggsarealer. I tillegg til den forenklede saksbehandlingen, er det ofte gebyrforskjell mellom delingsforretning og justering en grense.

Et viktig moment i avveiningen av om det skal kunne benyttes grensejustering er hensynet til panthavers sikkerhet, sml. lov av 8. februar 1980 nr. 2 §1–11 nr. 1 annet punktum (panteloven). Verdiendringen må ikke være så stor at noen av panthaverne risikerer å lide tap. Dette har imidlertid mindre betydning ved justering av grense mot offentlig veg eller jernbane, ettersom pant i grunn som erverves til slike formål faller bort ved ervervet, jf. panteloven §1–11 (4). Risikoen går over på erverver av veggrunn, ved at han svarer for eventuell erstatning til panthaver.

Om panterett ved justering ble det pekt på blant annet følgende i Innst. O. nr. 67 (1977–78) s. 3:

«I og med at det bare er snakk om mindre arealoverføring ved justering, og at overføring i de fleste tilfeller antagelig vil skje ved makeskifte, skulle det være ubetenkelig å lovfeste at panterett skal falle bort i areal som avstås til en annen eiendom ved justering.»

Dette manifesterer seg i delingsloven §2–3 annet ledd, der det heter at panterett faller bort i areal som avstås fra en eiendom ved grensejustering, samt at panterett i eiendom som får tillagt slikt areal utvides til også å omfatte dette. Om dette sies det i Innst. O. nr. 67 (1977–78) s. 3 at:

«En justering av grense vil i prinsippet innebære både fradeling og sammenføring, og at en uten de foreslåtte regler vil stå overfor prioritetskollisjoner mellom rettigheter.»

I Innst. O. nr. 67 (1977–78) s. 3 uttales dessuten:

«Ved justering er det snakk om små arealoverføringer og det vil skape en bedre klarhet om også andre rettigheter enn panterett utvides til å omfatte areal som blir tilført en eiendom gjennom justering, for eksempel forkjøpsrett og lignende.»

Dette kommer til uttrykk delingsloven §2–3 tredje ledd, der det heter at bestemmelsene i annet ledd gjelder tilsvarende for andre rettigheter så langt de passer. Det er viktig at alle rettigheter blir klarlagt før justeringen gjennomføres (forskriftene til delingsloven, punkt 11.7). Ved forretning der justering inngår skal derfor bestyreren ta kontakt med rettighetshavere før forretningen avholdes. Der rettighetshaveren kan lide vesentlig skade skal denne varsles til forretningen

Departementet antar, jf. Håndbok til delingsloven s. 58, at strengt geografisk stedsbestemte rettigheter, for eksempel brønn- og vegretter, ikke påvirkes ved justering. Bestyreren må derfor passe på at slike rettigheter blir tinglyst som heftelse på den nye eiendommen og slettet på den tidligere eiendommen, dersom de berøres av justeringen. Dersom partene ikke går med på å undertegne det dokumentet som må tinglyses i denne forbindelse, kan ikke justeringen gjennomføres (forskrift til delingsloven, punkt 11.6, siste punktum).

I punkt 11.1 i forskriftene til delingsloven heter det at justering ikke kan skje for arealer som er festet bort uten at festeren samtykker, dersom festeren vil lide skade ved justeringen. I realiteten betyr det at det alltid må innhentes samtykke fra festeren hvis tomten skal avstå selv et mindre areal. Praksis viser da også at de fleste kommuner krever rekvisisjon fra både grunneier og fester.

Justering av grenser må ikke være i strid med rettslig bindende planer etter plan- og bygningsloven. Av forskriftene 11.5 følger det at dersom krav om justering av grense etter kommunens vurdering kan komme i konflikt med reguleringsmessige forhold, må justeringen godkjennes av planmyndighetene før den blir gjennomført. I landbruksområder vil det være avgjørende at landbruksmyndighetene godkjenner slike justeringer. Det kan dessuten bli spørsmål om konsesjon. Praksis viser at tinglysingsmyndighetene ved enkelte sorenskriverkontor har forlangt konsesjonsbehandling ved ensidig overføring av areal.

Målebrev for grensejustering skal tinglyses. Tinglysingsdommeren skal nekte tinglysing av målebrevet hvis ikke partene som er nevnt har hjemmel eller spesiell fullmakt til å inngå avtale om justering.

Har bestyreren foretatt justering, kan ikke tinglysingsmyndigheten nekte tinglysing av forretningen (målebrevet) med den begrunnelse at vilkårene for å foreta justering i delingsloven §2–3 ikke var tilstede. Disse spørsmålene er i prinsippet undergitt bestyrerens skjønn. Likevel vil tinglysingsmyndigheten kunne nekte tinglysing i særlige tilfeller. Dette fremgår blant annet av tinglysingsavgjørelse A84–19, der det heter:

«Departementet legger til grunn at det som hovedregel er oppmålingsmyndigheten som skal vurdere om vilkårene for justering etter delingsloven §2–3 er til stede. Med støtte i delingslovens

forarbeider og forskrifter antar en at tinglysingsmyndigheten bare har adgang til å nekte tinglysing dersom det foreligger en åpenbar feil.»

27.3 Svakheter ved gjeldende rett – forslag til endringer

27.3.1 Innledning

Etter utvalgets syn er det nødvendig å stramme inn på en praksis som har utviklet seg i mange kommuner med å tillate at det overføres til dels store arealer som grensejustering. Samtidig som grensejustering er en praktisk ordning, legger utvalget vekt på at ordningen ikke må komme i strid med viktige hensyn i plan og bygningsloven om offentlig kontroll med eiendomsutforming. Grensejustering må heller ikke komme i strid med interessene til panthavere. Utvalget mener videre at det er uheldig dersom grensejustering blir brukt til salg av større arealer uten at det betales dokumentavgift, og uten at det blir gitt melding til skattemyndighetene som for ordinære eiendomsoverdragelser.

Utvalget mener at det er viktig å lovfeste klare kriterier for når den enkle prosedyren for grensejustering kan tillates brukt. Dagens regler om størrelsen på de arealer som kan overføres ved grensejustering er etter utvalgets vurdering ikke tilfredsstillende.

Utvalget mener dessuten det vil være hensiktsmessig å innføre en ny sakstype kalt *arealoverføring*, som kan brukes for å overføre arealer mellom tilstøtende eiendommer uten begrensninger i areal og verdi, men hvor saken blir undergitt vanlige vurderinger i forhold til plan- og bygningsloven, panthavere, tinglysing og rapportering til myndighetene.

Utvalget foreslår en ordning der grensejustering kan brukes for overføring av små arealer med liten verdi mellom naboeiendommer, mens arealoverføring vil gjelde for overføring av større arealer.

27.3.2 Grensejustering

Utvalget legger vekt på at grensejustering skal være en enkel ordning, både i forhold til panthavere, behandling etter plan- og bygningsloven, tinglysing, dokumentavgift og melding til skattemyndighetene. Utvalget går inn for å begrense grensejustering til så små arealer og verdier at gjeldende bestemmelser om ikke å kreve tillatelse etter plan- og bygningsloven eller erklæring for pantefrafall, kan videreføres.

Utvalget har drøftet hvor skillet skal trekkes mellom grensejustering og arealoverføring, dvs. hvor store arealer som skal tillates overført ved grensejustering. Med de erfaringer som er gjort fra delingsloven, mener utvalget at det må fastsettes en klar begrensning.

Utvalget har vurdert om det bør fastsettes en fast øvre arealgrense. Det vil imidlertid være såpass store variasjoner i verdi på de arealene som kan tenkes overført, at en fast øvre arealgrense ikke er hensiktsmessig. Det kan dreie seg om alt fra relativt verdiløse utmarksarealer til svært verdifulle arealer i byer. Hvis grensejustering skal bli en praktisk ordning, mener utvalget at det må være rom for å overføre større arealer i utmark enn i områder med høy grunnverdi.

Utvalget har vurdert å sette en verdigrense uttrykt i prosent av verdien på grunneiendommen, men har kommet til at heller ikke dette vil være noen god løsning. For verdifulle arealer kan selv en lav prosent av verdien på grunneiendommen kunne innebære store verdier.

I Danmark benyttes en øvre verdi uttrykt i kroner som avgrensning på hvor store arealer som skal kunne overføres. Ved å benytte en krongrense kan en unngå at det blir for store overføringer av verdifulle arealer i områder med høy grunnverdi. På den annen side kan det åpnes for at relativt store arealer kan overføres der grunnverdien er lav. En øvre verdigrense fastsatt i kroner er derfor ikke uten videre hensiktsmessig å bruke som eneste kriterium.

Utvalget har kommet til at det er mest hensiktsmessig å bruke en kombinasjon av areal og verdi som kriterium for arealoverføring ved grensejustering. I lovforslagets § 13 andre ledd foreslås en arealgrense som tillater at inntil 5% av arealet på avgivereiendommen skal kunne overføres ved grensejustering. Lovforslaget innebærer dessuten at mottakereiendommen heller ikke kan få øket sitt areal med mer enn 5%.

Med så små arealer mener utvalget at det er ubetenkelig at det ikke søkes om tillatelse etter plan- og bygningsloven. I noen tilfeller vil en grensejustering likevel kunne foranledige krav om reguleringsendring eller dispensasjon fra en reguleringsplan. Utvalget foreslår at landmåleren skal vurdere om justeringen er i strid med gjeldende arealplan. I så fall må han innhente nødvendige tillatelser. Bestemmelse om dette er tatt inn i lovforslaget §10 k, hvor det heter at følgende dokumentasjon skal inngå i kravet om matrikkelføring av grensejustering:

«Erklæring fra landmåler om at grensejusteringen ikke er i strid med gjeldende arealplan, og ikke krever offentlige tillatelser.»

Utvalget foreslår dertil at det settes en verdigrense slik at avgivereiendommen maksimalt ka ngi fra seg arealer til en verdi av en halv gang folketrygdens grunnbeløp (0.5 G). Folketrygdens grunnbeløp er pr. november 1998 45 370 kr, men dette reguleres ved endringer i pris- og inntektsnivået i samfunnet. Med «verdi» i denne forbindelse menes den alminnelige markedsverdien. Landmåleren vil måtte legge ved en erklæring med kravet om matrikkelføring om at det overførte arealet ikke er mer verdt enn 0.5G. Med en så lav verdigrense mener utvalget at det normalt ikke skal være nødvendig å innhente erklæringer om pantefrafall. Utvalget mener at det er en hensiktsmessig regel at panterett faller bort i areal som avstås fra en eiendom ved grensejustering, samt at panterett i eiendom som får tillagt slikt areal utvides til også å omfatte dette.

Utvalget har vurdert hvorvidt landmåleren, i tillegg til å vurdere areal- og verdigrensa, skal påse at en justering ikke kommer i konflikt med tinglyst pant i eiendommene, men kommet til at dette ikke er hensiktsmessig. Landmåleren bør kunne gjennomføre grensejusteringer uten å kontrollere panteforholdene. Ved vurdering av eiendommens sikkerhet må derfor panthavere ta i betraktning at pantet vil kunne forringes med opptil 0.5G. Utvalget mener imidlertid at justeringer som medfører at areal unndras fra kreditorenes sikkerhet, må kunne omstøtes etter den generelle regelen i dekningsloven §5–9:

«Disposisjoner som på en utilbørlig måte begunstiger en fordringshaver på de øvriges bekostning eller unndrar skyldnerens eiendeler fra å tjene til dekning for fordringshaverne eller forøker skyldnerens gjeld til skade for dem, kan omstøtes dersom skyldnerens økonomiske stilling var svak eller ble alvorlig svekket ved disposisjonen, og den annen part kjente eller burde kjent til skyldnerens vanskelige økonomiske stilling og de forhold som gjorde disposisjonen utilbørlig. Disposisjoner som er fullbyrdet tidligere enn ti år før fristdagen, kan ikke omstøtes.»

Forslaget om at pant faller bort i areal som avstås fra en eiendom og utvides i eiendom som får tillagt arealet, må etter utvalgets vurdering gjelde tilsvarende for andre rettigheter så langt det passer. Der en rettighetshaver kan miste rettigheten som følge av grensejustering, fordi den er knyttet til et helt bestemt sted, må det tinglyses en heftelse på den eiendommen retten er geografisk knyttet til.

Lovforslaget innebærer at det ikke kan foretas en grensejustering som berører festerett uten at festeren samtykker.

I tilknytning til grensejustering er det også nødvendig å vurdere forholdet til jordloven og konsesjonsloven. Utvalget har vurdert hvorvidt det burde kunne overføres arealer ved grensejustering uten at jordlovmyndighetene ble kontaktet. Et moment som kunne tale for en slik ordning, er at det kun er relativt små og ubetydelige arealer som kan overføres ved grensejustering. På den annen side vil en grensejustering av små arealer kunne føre til for eksempel drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Utvalget har derfor kommet til at grensejusteringer ikke skal kunne skje uavhengig av jordlovens bestemmelser om deling av eiendom. Landmåleren vil derfor ha et ansvar for kontakt med jordlovmyndighetene, slik at grensejusteringen ikke kommer i konflikt med jordlovens bestemmelser. Dette følger av lovforslaget § 10 k, som er referert ovenfor.

Utvalget har vurdert forholdet til konsesjonslovens bestemmelser ved grensejustering, og kommet til at konseknsjonsreglene bør gjelde på vanlig måte. Hvis overføring av areal ved grensejustering ikke kommer inn under unntakene i eller i medhold av konsesjonsloven, vil landmåleren måtte sørge for at det blir innhentet tillatelse. Det ble vurdert hvorvidt overføringer av areal mellom naboeiendommer som krever konsesjon, i det hele tatt burde utføres som grensejustering. Utvalget konkluderer med at så lenge vilkårene i lov om eiendomsregistrering er oppfylt, skal overføringen kunne utføres som grensejustering.

Utvalget har kommet til at det ikke er nødvendig å utarbeide et eget dokument for overdragelse av eiendomsrett ved grensejustering, men at det med krav om matrikkelføring skal legges ved en erklæring undertegnet av eierene om at de har godtatt de nye grensene (lovforslaget §10 bokstav j).

Utvalget har vurdert om grensejusteringer skal tinglyses. Grunnbøkene gir ingen rettslig troverdighet for grenser eller areal. Opplysning om endringen av grenser og areal som følge av en grensejustering hører derfor ikke hjemme i grunnboka. Det er eventuelt i første rekke forholdet til panthavere som kan begrunne tinglysing. Men etter utvalgets vurdering er det snakk om såpass små verdier at det ikke synes nødvendig å tinglyse grensejusteringer. Utvalget foreslår derfor at grensejusteringer bare skal registreres i matrikkel.

For dokumenter som gjelder rettigheter i fast eiendom skal det i forbindelse med tinglysingen betales dokumentavgift til statskassen, jf. dokumentavgiftsloven §6. Som en følge av forslaget om at grensejusteringer ikke skal tinglyses, vil eiendomsoverdragelser ved grensejustering være unntatt for dokumentavgift. Utvalget mener at dette bør være ubetenkelig med den foreslåtte verdigrensa på 0.5 G.

Utvalget mener at det ikke bør settes noen absolutt sperre for å holde nye justeringer for eiendommer der det tidligere er foretatt en grensejustering. Uten noen slik begrensning kan det imidlertid tenkes at noen prøver å omgå bestemmelser som gjelder oppdeling og omsetning av fast eiendom, ved å kreve flere grensejusteringer. I den forbindelse har utvalget vurdert å sette en

bestemt tidsfrist, for eksempel 10 år, før det kan holdes ny grensejustering, men kommet til at dette ikke vil være hensiktsmessig. I henhold til lovforslagets § 10 bokstav k skal landmåler avgi erklæring om at vilkårene for grensejustering er tilstede. Lovforslaget legger her opp til en ordning der landmåler har et særlig ansvar for å se til at ordningen med grensejustering ikke misbrukes til å unndra vurderinger etter plan- og bygningsloven og andre lover som gjelder oppdeling og omsetning av fast eiendom.

27.3.3 Arealoverføring

Spørsmålet om hvorvidt arealoverføring bør innføres som en egen sakstype er drøftet i forarbeidene til dagens delingslov, og ble foreslått innført av delingslovutvalget i NOU 1973: 31, Utkast til lov om eiendomsdeling, kartforretning, mv. Departementet tok imidlertid ikke delingslovutvalgets forslag om arealoverføring til følge, idet det mente at dette ikke ville gi noen vesentlig forenkling i forhold til ordinær delingsforretning, jf. Ot.prp. nr. 50 (1977–78) s. 18.

I NOU 1973: 31 s. 41 uttalte delingslovutvalget følgende om arealoverføring som egen sakstype:

«Det er særlig ved vegutvidelse at dette kan være aktuelt, og forenklingen vil særlig være nyttig når en lang rekke eiendommer langs vegen skal avgi et stykke grunn hver. Ordningen er imidlertid foreslått generelt anvendelig når det skal avstås grunn til en tilstøtende eiendom.»

Selv om delingslovutvalgets forslag om arealoverføring som en egen sakstype ble avvist, er det etter gjeldende rett likevel hjemmel for en forenklet prosedyre for veg- og jernbanegrund, jf. forskriftene 26.1 til delingsloven, der det heter:

«Ved en delingsforretning opprettes alltid et nytt bruksnummer, unntatt for fradeling av tilleggsareal til veg eller jernbane, hvor tilleggsarealet kan inngå direkte i eksisterende registerenhet, jf. §3–1, annet ledd.»

Utvalget har kommet til at det er hensiktsmessig å innføre arealoverføring som en egen sakstype, som skal være *generelt* anvendelig når det avstås grunn til en tilstøtende eiendom. Det innebærer at en unngår å opprette ny grunneiendom, tinglyse skjøte og foreta sammenføring. Utvalget legger vekt på at det ikke bør opprettes egen grunneiendom for areal som faktisk skal brukes som en integrert del av annen eiendom. I dag skjer det ikke sjelden at det opprettes egen grunneiendom for tilleggsareal uten at dette blir fulgt opp med sammenføring. Med arealoverføring som en egen sakstype får man tilleggsarealet direkte lagt til den aktuelle eiendommen.

Utvalget understreker imidlertid at alle andre bestemmelser som gjelder for opprettelse av ny grunneiendom skal gjelde for arealoverføring. Det betyr at det skal søkes om tillatelse etter plan- og bygningsloven, sørges for pantefrafall og avklaring av andre rettigheter i det aktuelle arealet, foretas tinglysing og betales dokumentavgift.

Lovforslaget innebærer at arealoverføring skal brukes for overføring av arealer mellom tilgrensende eiendommer, når vilkårene for grensejustering ikke lenger er tilstede. Når det ikke settes noen øvre areal- eller verdigrense mener utvalget at det må innhentes tillatelse fra kommunen og andre offentlige myndigheter som for deling, jf. lovforslagets §12.

Et viktig spørsmål ved innføring av arealoverføring som en egen sakstype er forholdet til eventuelle heftelser som hviler på det arealet som ønskes overført. For panteheftelser blir det et spørsmål om verdien av den gjenværende del av avgivereiendommen er tilstrekkelig for det pant som foreligger.

For panteheftelser vil det etter utvalgets vurdering alltid være nødvendig med en erklæring fra rettighetshaveren om at heftelsen frafalles for det arealet som kreves overført. Når det gjelder panteheftelser på den eiendommen som mottar det overførte arealet, så innebærer lovforslaget at disse utvides til å omfatte hele den nye eiendommen.

For andre heftelser mener utvalget at det må bero på en konkret vurdering om hvorvidt det er nødvendig at de frafalles i det arealet som overføres. Dersom rettigheten knytter seg til et bestemt sted på det areal som overføres, må rettigheten tinglyses som heftelse på den nye eiendommen og slettes på den gamle. Når det gjelder andre rettigheter, for eksempel en beiterett, som hviler på den eiendommen som får tillagt nytt areal, innebærer lovforslaget at omfanget av denne ikke uten videre utvides til å gjelde hele den nye eiendommen, men følger de gamle grensene.

Utvalget foreslår at arealoverføring skal tinglyses for å sikre eiendomsoverdragelsen i forhold til tredjeperson. Tinglysing er også viktig av hensyn til tinglysingsmyndighetens kontrollansvar, blant annet i forhold til panteheftelser. Utvalget har vurdert om det bør stilles krav om at det utferdiges et særskilt dokument (skjøte e.l.) for det areal som overdras ved arealoverføring. Utvalget har imidlertid kommet til at det er tilstrekkelig at det i selve dokumentet vedrørende arealoverføring inntas enerklæring om eiendomsoverdragelse (lovforslaget § 10 bokstav l). Begrunnelsen for dette er å begrense antallet dokumenter som må tinglyses.

Mange arealoverføringer vil gjelde forholdsvis små arealer og begrensede verdier, hvor en må anta at partene selv ordner eventuelt økonomisk oppgjør seg imellom. Men utvalget foreslår ingen begrensninger med hensyn til areal og verdi, og enkelte arealoverføringer kan derfor gjelde betydelige arealer og verdier, og det kan heller ikke utelukkes at arealoverføring kan omfatte påstående bygninger og skog, selv om det da ofte vil være mer naturlig å opprette ny eiendom for det aktuelle arealet, med etterfølgende ordinær overskjøting. Bestemmelsene om at det skal betales dokumentavgift for overdragelse ved arealoverføring er blant annet foreslått for å sikre at partene velger den mest hensiktsmessige ordningen uten hensyn til transaksjonskostnadene.

Som prinsipp bærer partene i en arealoverføring selv ansvaret for det økonomiske oppgjøret mellom selger og kjøper. Landmåler er ikke tiltenkt noen rolle med ansvar for å formidle oppgjøret, på linje med eiendomsmegler, og det er derfor ikke gitt bestemmelser om at landmåler kan ha klientkonto. Det er imidlertid ikke noe i veien for at partene bruker eiendomsmegler eller annen mellommann til å sikre det økonomiske oppgjøret seg imellom. Landmåleren må i et slikt tilfelle samarbeide med mellommannen slik at arealoverføringen ikke sendes til matrikkelføring og tinglysing for kjøpesummen er innbetalt til mellommannen, som så oppbevarer kjøpesummen inntil arealoverføringen er tinglyst. Det kan også tenkes at partene ønsker å bruke advokat eller meglere til å sette opp et særskilt overdragelsesdokument, som da må tinglyses sammen med arealoverføringen. Det kan være spesielt aktuelt å benytte meglere dersom arealoverføringen omfatter bygninger, slik at meglere tar på seg et ansvar som regulert i lov om eiendomsmegling.

Avhendingsloven vil gjelde for eiendomsoverdragelse ved arealoverføring, og lov om eiendomsmegling kommer til anvendelse dersom partene bruker mellommann.

I prinsippet kan ovenstående også gjøres gjeldene for eiendomsoverdragelse ved grensejustering, men der er verdigrensa satt så lavt at det neppe blir aktuelt å bruke mellommann for det økonomiske oppgjøret, eller for å sette opp avtaler ut over det landmåler bør kunne gjøre.

Utvalget foreslår at det skal betales dokumentavgift for eiendomsoverdragelse som utføres som arealoverføring. I erklæringen som nevnt ovenfor skal det derfor inntas opplysninger om verdi eller kjøpesum som grunnlag for beregning av dokumentavgiften.

Likeledes foreslår utvalget at eiendomsoverdragelse ved arealoverføring skal rapporteres til skattemyndigheten på linje med annen eiendomsoverdragelse.

27.4 Oppsummering

Når det gjelder overføring av areal mellom tilstøtende eiendommer kan utvalgets viktigste forslag oppsummeres slik:

- Grensejustering begrenses til små arealer med begrenset verdi. Areal som er mindre enn 5% av arealet til noen av de berørte matrikkelenhetene, og som ikke reduserer verdien på noen av enhetene med mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp, kan overføres til naboeiendom som grensejustering.
- Det kreves ikke tillatelse etter plan- og bygningsloven, eller pantefrafall for grensejustering.
- Grensejustering skal bare registreres i matrikkelen, og skal ikke tinglyses.
- Arealoverføring innføres som en ny sakstype for overføring av areal mellom tilgrensende eiendommer når vilkårene for grensejustering ikke lenger er tilstede. Arealoverføring skal gjelde uten areal- eller verdibegrensninger.
- Ved arealoverføring må det innhentes delingstillatelse etter plan- og bygningsloven og erklæringer for pantefrafall.
- Arealoverføring skal tinglyses, og det skal betales dokumentavgift som for annen eiendomsoverdragelse.
- Partene bærer selv ansvaret for det økonomiske oppgjøret mellom selger og kjøper for areal som inngår i arealoverføring. Partene kan eventuelt bruke mellommann for å sikre det økonomiske oppgjøret. Landmåler må da om nødvendig samarbeide med mellommannen slik at arealoverføringen ikke sendes til matrikkelføring og tinglysing før kjøpesummen er innbetalt til mellommannens klientkonto.

Kapittel 28

Privat oppfrisking av grenser**28.1 Innledning**

Fram til delingsloven trådte i kraft i 1980 ble eiendomsdeling på landet gjennomført som skylddeling av tre lekfolk oppnevnt av lensmannen. Nye grenser ble merket i marka, men ikke målt inn og kartfestet. Av denne grunn er det langt flere tvister og uklarheter om grenser i Norge enn land vi vanligvis kan sammenlikne oss med.

Det er både i det offentlige og de privates interesse at det blir færre uklarheter og grensetvister. Grunneiere har selv et ansvar for å ta vare på eksisterende grensemerker, og om nødvendig friske opp eksisterende grenselinjer og grensemerker, og utvalget mener det er viktig å stimulere til at det skjer.

Utvalget har drøftet hvilke regler som bør gjelde for partenes adgang til å selv å gå opp eksisterende grenser, og om nødvendig sette ned nye grensemerker og sette opp avtale som beskriver grensa.

28.2 Oppfrisking av eksisterende grenser etter gjeldende rett

Etter gjeldende rett kan det holdes kartforretning for å få klarlagt eksisterende grenser, jf. delingsloven §2-1, men det er ingen plikt til å holde kartforretning etter delingsloven når det skal friskes opp og ryddes rundt gamle grensemerker eller settes ned nye grensemerker i eksisterende grenselinjer. Det kan partene gjøre selv uten offentlig medvirkning.

Delingsloven har ingen regler vedrørende de privates adgang til selv å sette ned nye grensemerker og ellers friske opp eksisterende grenser. Miljøverndepartementet ga i 1984 ut folderen «Hvor går grensen?». I denne folderen pekes det på at de private selv kan gå opp eksisterende grense, men ikke endre grenseforløpet. Partene kan selv friske opp og rydde rundt gamle grensemerker. Det anbefales at grunneierne setter opp og underskriver et dokument som angir avstand mellom grensemerkene, hva slags merker som er brukt, og tegner et kart eller en skisse. Det anbefales videre at dokumentet tinglyses.

På grunnlag av store og til dels akutte problemer med å sikre eiendomsgrenser i mange skogsområder, utarbeidet Jordskifteverket i 1991 en «Håndbok for privat grensegang i skog». Håndboka beskriver et arbeidsopplegg som kan brukes ved privat grensegang. Det pekes på at der grensene er godt merket og det ikke er tvil om grenseforløpet, så vil oppfrisking av grensene, uten at det settes opp noe dokument over det arbeidet som blir gjort, være tilstrekkelig. For eiendommer der det ikke finnes tilfredsstillende grensebeskrivelser, og grensen er dårlig merket, så gis det en anvisning på hvordan en bør sette ned varige grensemerker, lage en grensebeskrivelse, samt sette opp et dokument over det arbeidet som er utført.

Miljøverndepartementet har i brev til Justisdepartementet av 22. januar 1993 uttalt seg positivt til håndboka for privat grensegang i skog. Miljøverndepartementet fraråder at kommunen går inn på noen form for godkjenning ved påtegning på slike grensebeskrivelser, men understreker samtidig at det er

ønskelig at kommunen får tilsendt en kopi av slike dokumenter. Det pekes videre på at en privat grenseoverenskomst må oppfattes som en «anerkjennelse» av et eksisterende forhold, som kan tinglyses etter tinglysningsloven § 12.

Ved privat oppfrisking av grenser kan ikke grensene endres. De private kan kun friske opp eksisterende grenselinjer.

28.3 Privat oppfrisking av grenser etter lovforslaget

Utvalget mener det er viktig og hensiktsmessig at partene selv kan sikre eksisterende grenser, og om nødvendig sette ned nye grensemerker i grenselinja. Et forbud mot dette, slik at partene måtte kreve oppmålingsforretning eller jordskiftesak, faller såvidt kostbart at det vil føre til at bare et fåtall eksisterende grenser blir merket og målt på nytt. Utvalget finner ikke grunn til å legge noen avgjørende vekt på at dette åpner for at partene kan skjule overføring av areal som oppfrisking av eksisterende grense. Utvalget mener at det er viktig å stimulere til at partene frisker opp eksisterende grenser, og til at de lager grensebeskrivelser. Slike grensebeskrivelser kan tinglyses, men utvalget mener det er like viktig at grensebeskrivelsen blir registrert i matrikkelen.

I NOU 1988: 16 om Egedomsgrenser og administrative inndelingsgrenser s. 70 drøftes spørsmålet om hvorvidt bindende fastsetting av grensene bare kan skje under medvirkning fra det offentlige:

«For å oppnå full klårleik kunne det vera aktuelt å innføra ein regel om at bindande fastsetjing av egedomsgrenser berre kunne skje i visse former under medverknad frå offentlege styresmakter. Slike reglar har ein til dømes i Sverige. Utvalet har likevel kome til at dette truleg ville bryta for sterkt med norsk rettstradisjon, og at vi idag ikkje har eit tilstrekkeleg apparat til å kunne gjennomføra ei slik ordning fullt ut.»

Utvalget er enig i denne uttalelsen.

Som etter gjeldende rett vil det kun være snakk om å friske opp eksisterende grenselinjer. Skal grensene endres må dette skje som grensejustering eller arealoverføring, eller som jordskiftesak.

Utvalget har drøftet om det bør innføres plikt til å registrere private grenseavtaler i matrikkelen. Det kan anføres flere grunner for dette:

- Sikre opplysningene med henblikk på en eventuell oppmålingsforretning i det aktuelle området på et senere tidspunkt. Det vil også være nyttig informasjon dersom det senere skulle bli reist tvist om grensen for jordskifteretten eller de ordinære domstolene.
- Bidra til bedre opplysninger i matrikkelen.
- Sikre offentlig kontroll med at grensene ikke endres.
- Bistå partene med betryggende registrering og arkivering av avtalen.

Etter utvalgets syn er det imidlertid ikke mulig å håndheve en slik pliktregel. For det første er det vanskelig å innføre noen sanksjoner dersom en slik plikt ikke ble oppfylt. Dessuten vil avtale om privat oppfrisking av grenser være like bindende, uavhengig av hvorvidt avtalen blir registrert i matrikkelen eller ikke. Utvalget mener imidlertid at det er sterkt ønskelig at kommunen får en kopi av avtalen og grensebeskrivelsen.

Utvalget foreslår i §40 første ledd at hjemmelshaverne til de eiendommene som støter til hverandre skal kunne kreve at avtale om eksisterende grense blir anmerket i matrikkelen. Dette bør imidlertid bare kunne skje der-

som grensen tidligere ikke er fastlagt i oppmålingsforretning eller i tilsvarende forretning etter annen lovgivning. Da har matrikkelen bedre data fra før. Med «annen tilsvarende forretning» siktes det til forretning etter andre lover der grensene er tilsvarende nøyaktig oppmålt og kartfestet, dvs. i første rekke forretning etter delingsloven og forretning i byene etter tidligere bygningslover. Jordskiftesak, der grensene er nøyaktig stedfestet, kommer også inn under dette, mens skylddelingsforretning faller utenom.

Før privat avtale anmerkes i matrikkelen, må kommunen så lagt råd er kontrollere at den beskriver en eksisterende grense og ikke inneholder en skjult eiendomsoverdragelse, eller flytting av en eksisterende grense. Kommunen kan kreve henvisning til skylddeling, til økonomisk kartverk eller annet kartverk der grensene er beskrevet. Hvorvidt avtalen kan føres inn i matrikkelen må kommunen ta stilling til gjennom et lovbundet skjønn. Hvis det ikke er «tilfredsstillende godtgjort» at avtalen gjelder en eksisterende grense, kan kommunen avvise å anmerke en slik avtale. Utvalget forutsetter at det skal fremgå av matrikelkartet at grensen er ført inn på grunnlag av en privat oppfrisking av grensen.

Utvalget har kommet til at private grenseavtaler bare bør kunne tinglyses dersom de først er anmerket i matrikkelen, jf. lovforslaget §40 siste ledd. Med denne regelen tvinger man partene til å registrere avtalen i matrikkelen dersom de vil tinglyse avtalen. En adgang til å tinglyse slike avtaler direkte innebærer at kommunen ikke får noen anledning til å kontrollere at det faktisk dreier seg om en eksisterende grense, og ikke en skjult eiendomsoverdragelse.

28.4 Oppsummering

Utvalget foreslår at:

- Private parter kan selv kan friske opp eksisterende grenser uten medvirkning fra det offentlige.
- Hjemmelshaverne kan kreve at avtale om eksisterende grense blir anmerket i matrikkelen. Kommunen kan avvise å anmerke avtalen dersom det ikke er tilfredsstillende godtgjort at avtalen gjelder en eksisterende grense.
- Private grenseavtaler kan bare tinglyses dersom de først er anmerket i matrikkelen.

Kapittel 29

Tildeling av offisiell adresse**29.1 Innledning**

Offisiell adresse består av vegnavn, gatenavn eller områdenavn, med tillegg av husnummer, og er knyttet til eiendom, bygning, oppgang eller et område. Offisiell adresse er idag registrert i GAB og skal inngå i matrikkelen. I områder der det ikke er tildelt offisiell adresse brukes matrikkelnummeret som adresseidentifikasjon i forskjellige registre.

Utvalget drøfter i dette kapitlet om det er behov for å endre gjeldende regler for tildeling av offisiell adresse. Utvalget har spesielt vurdert om bruknavn som har kulturhistorisk verdi bør kunne inngå i adressen.

29.2 Gjeldende rett

Den offisielle adressen angir beliggenheten for eiendommer og bygninger innenfor kommunen, og denne må ikke forveksles med andre adressebegreper som for eksempel postadresse, som er en leveringsadresse. Den offisielle adressen er ofte en del av postadressen, men postadressen har i tillegg et postnummer og et postnavn. En postadresse kan også bestå bare av et postboksnummer, postnummer og poststedsnavn.

Hovedformålet med å tildele offisielle adresser, kombinert med skilting og kartfesting, er å gjøre det praktisk mulig å finne fram til eiendommer og personer eller aktiviteter knyttet til disse. En entydig og presis offisiell adresse er med andre ord viktig for besøkende, drosjer, elektrisitetsverk, postverk, televerk, varetransport, brannvesen, politi og sykefrakt.

Statens kartverk har i samarbeid med kommunene satt i gang et prosjekt for å koordinatfeste alle adresser i GAB. Dette vil blant annet bli en viktig faktor i oppbyggingen av geografiske informasjonssystemer. Betydningen av adresser og stedfestet informasjon øker stadig, og dette krever et standardisert opplegg for tildeling, registrering og vedlikehold av adresser.

Det er et betydelig problem at offentlige register til dels bruker forskjellige adresser for det samme objektet.

I NOU 1977:46 ble det avgitt en egen utredning om tildeling av adresser, og denne danner grunnlaget for gjeldende rett. Dagens bestemmelser om tildeling av offisielle adresser går fram av delingsloven §4-1 og forskriftenes kapittel 15 med tilhørende kommentarer. Dessuten er det utgitt to håndbøker i adressetildeling.

Det er kommunen som har ansvaret for tildeling, herunder navnsetting av offisielle adresser, nummertildeling og adressemeldinger til GAB. Kommunen har også ansvaret for skilting av veg og gater, og å påse at bygningene får nummerskilt. Skrivemåten av veg- og gatenavn reguleres av lov om stadnamn.

Av landets ca. 2.8 millioner eiendommer er det i dag (1998) ca. 1.1 millioner som er tildelt offisiell adresse.

I områder der tildeling av offisiell adresse gjennomføres, skal adresse tildeles bygninger som brukes til boligformål, fritidsformål, næringsvirksomhet, offentlig virksomhet og annen virksomhet som tjener et større publikum så

langt det er hensiktsmessig. Tilsvarende skal ubebygde eiendommer som er planlagt bebygd med bygninger til slike formål tildeles offisiell adresse.

Når kommunen innfører offisielle adresser, har dette medført at gårdsnavn som tidligere var en del av adressen ikke blir en del av den offisielle adressen. Det har ført til noen protester, blant annet fra bondeorganisasjonene.

Hver vegstrekning eller område som blir brukt til adressering, skal tildeles et navn som er entydig innenfor kommunen. Valg av adressenavn er et politisk vedtak i kommunen og kan ikke påklages. Skrivemåten av adressenavna reguleres av lov om stadnamn.

I områder der det skal tildeles offisielle adresser, bør disse tildeles i forbindelse med at det gis tillatelse til å føre opp bygning eller anlegg som skal ha egen adresse. Adresse skal også tildeles i forbindelse med delingsforretning, dersom det er bestemt at ubebygde tomter i området skal ha offisiell adresse.

Kommunen kan endre tidligere tildelte adresser, der det er nødvendig for å oppnå klarere og mer entydige adresser. Kommunen skal sende melding til hjemmelshaver og eventuell fester ved endring av adresse. Det er også viktig at det er god kontakt med sentrale adressebrukere, blant annet televerk, postverk og folkeregister, for å få en tilfredsstillende og lik praksis.

Tildeling av adresse er å betrakte som enkeltvedtak og kan påklages. Tildeling av husnummer kan under visse omstendigheter også påklages.

29.3 Forslag til nye bestemmelser om tildeling av offisiell adresse

Utvalget foreslår i all hovedsak å videreføre gjeldende bestemmelser for tildeling av offisielle adresser. Det er likevel hensiktsmessig å foreta enkelte endringer. Utvalget har drøftet å innføre begrepet stedsadresse istedenfor offisiell adresse, men «offisiell»-begrepet er så godt innarbeidet at det bør videreføres i den nye loven.

Utvalget mener at det bør være anledning til å føre inn visse navn som del av den offisielle adressen i tillegg til gate- eller vegnavn. Utvalget foreslår derfor at eier skal kunne kreve at bruksnavn innføres i matrikkelen som en del av den offisielle adressen. Bruksnavn er navn på eiendom, og er registrert i GAB. Etter ikrafttreden av delingsloven er det ikke lenger anledning til å tildele nye bruksnavn. Utvalget mener imidlertid at det ikke er hensiktsmessig å åpne for at hvilket som helst bruksnavn skal inngå i adressene, fordi det innebærer kostnader å registerføre, vedlikeholde og bruke lange adresser. Utvalget mener at adgangen til å kreve navn registrert som del av adressen bør begrenses til bruksnavn som har kulturhistorisk verdi. En foreslår derfor at bare bruksnavn som faller inn under bestemmelsen i §5 annet ledd i lov om stadnamn skal kunne kreves registrert som del av den offisielle adressen. Dette er navn som språklig og geografisk faller sammen med nedarvede stedsnavn. Etter denne bestemmelsen vil det være Statens kartverk som i medhold av lov om stadnamn fastsetter om det er et slikt navn som kan kreves tatt inn i adressen, og skrivemåten.

Utvalget foreslår at også andre navn, herunder navn som ikke er bruksnavn, kan registreres som del av adressen, men bare når kommunen bestemmer det. En tenker her spesielt på navn på institusjoner og lignende som det er naturlig å bruke som del av adressen. For navn som ikke kommer inn under annet ledd i §5 i lov om stadnamn er det grunneier eller fester som bestemmer

skrivemåten. Dersom kommunen skulle avslå å føre inn et navn som del adressen, vil dette måtte regnes som enkeltvedtak som kan påklages.

Utvalget foreslår i §41 at eiendom eller bygning skal ha adresse til den veg eller gate som eiendommen eller bygningen har hovedatkomst fra. Dette slår fast gjeldende praksis, men er ikke tidligere nedfelt i lovs form.

Av § 5 annet ledd i lovforslaget går det fram at det er matrikkelen som angir de offisielle adressene. Det er viktig og hensiktsmessig at offentlige registre bruker den adressen som er registrert i matrikkelen. Utvalget har foreslått en slik pliktregel i lovforslagets §42. Dette er nærmere omtalt i kapittel 12 om matrikkelsystemet.

29.4 Oppsummering

Utvalgets viktigste forslag om offisielle adresser er:

- Gjeldende bestemmelser om tildeling av offisiell adresse videreføres.
- Det slås fast at offisiell adresse er adresse som er registrert i matrikkelen.
- Hjemmelshaver får rett til å kreve at bruksnavn som har kulturhistorisk verdi inngår og registreres som del av den offisielle adressen. Hvilke navn dette er bestemmes av lov om stadnamn.
- Kommunen kan bestemme å føre inn andre navn som del av adressen.
- Offentlige registre som inneholder offisiell adresse, skal bruke den adressen som er oppført i matrikkelen.

Kapittel 30

Merking, innmåling og matrikkelføring av grenser som fastsettes av domstolene**30.1 Innledning**

Twist om grenser kan bringes inn for de ordinære domstolene. Forliksrådet kan avsi dom i en del tilfeller, jf. tvistemålsloven §1, men oftest går saken videre til herreds- eller byretten (tvistemålsloven §2). Foruten de ordinære domstolene kan også jordskifteretten avgjøre grensetvister. Partene har fritt valg mellom å bringe en grensetvist inn for jordskifteretten eller de ordinære domstolene.

I tillegg er det opprettet en særdomstol, Utmarkskommisjonen, som kan fastsette grensene mellom statens grunn og andre grunneiendommer i høyfjellsområder og andre utmarksområder i Nordland og Troms.

Det er ønskelig at grenser som fastsettes for domstolene merkes og måles. Ellers kan det igjen oppstå uklarhet eller uenighet om hvor grensene går. Det er også viktig at informasjon om grensefastsettelsen blir meldt til kommunen for anmerkning i matrikkelen.

30.2 Avgjørelser ved jordskifteretten

Ved lov av 1934 ble jordskifterettens kompetanse vesentlig utvidet, jf. jordskifteloven §§88 og 89 om at jordskifteretten i særskilt sak, såkalt grensegangssak, kan «klarleggje, merkje av og beskrive eigedomsgrenser og grenser for alltidvarande bruksrett».

Det som særkjenner grensegangssakene for jordskifteretten, sammenlignet med saker for de ordinære domstolene, er for det første at det ikke trenger være twist om grensen. Det kan være en ren landmålingsteknisk oppgave som går ut på å rekonstruere grensene. Det andre er at jordskifteretten sørger for merking og måling av grensene.

I jordskiftelovgivningen fram til 1984 var hovedregelen at oppmåling og utsetting av grensemerker skulle skje før saken ble avsluttet. I 1984 ble det i jordskifteloven § 58 innført hjemmel for å utsette grensemerkingen til jordskiftet ble rettskraftig, når «særlege grunnar talar for det».

Utvalget har diskutert og kommet til at det ikke er behov for endringer i regelverket for fastsettelse av grenser ved jordskifteretten. Når det gjelder Jordskifteverkets rapportering til matrikkelen vises det til kapittel 18.

30.3 Avgjørelser av Utmarkskommisjonen for Nordland og Troms

Ved lov av 7. juni 1985 nr. 51 ble det opprettet en dømmende kommisjon for å ordne rettsforholdene mellom staten og andre vedrørende høyfjellsområder og andre utmarksområder i Nordland og Troms. Oppdraget gjelder også fastsettelse av grensene mellom statens grunn og tilstøtende grunneiendommer.

I utmarkskommisjonsloven § 2 andre ledd var det opprinnelig fastsatt at kommisjonen selv skulle sørge for og bekoste grensemerking i terrenget,

måling og kartlegging av grensene. I utmarkskommisjonsloven §19 var det videre en forskriftshjemmel for Kongen til blant annet å gi nærmere regler om grensemerking, måling og kartlegging. Slike regler ble aldri gitt.

Straks etter at de første dommene ble avsagt i april 1990 tok Utmarkskommisjonen i et brev til Justisdepartementet opp spørsmålet om endringer av loven på noen punkter som kommisjonen fant «uklare» og/eller «lite hensiktsmessige». Ett av disse var spørsmålet om «hvem som skal forestå merking, mv. av grenser fastsatt av Utmarkskommisjonen».

I forarbeidene til loven (Ot.prp. nr. 59 1984–85 s. 17) er det forutsatt at kommisjonen skulle foreta grensemerkingen med assistanse av Jordskifteverket. Tanken var at Jordskifteverket skulle stå for det praktiske arbeidet. I sitt brev til Justisdepartementet peker kommisjonen på svakhetene ved gjeldende ordning og foreslår at når rettskraftig dom foreligger skal den stedlige jordskifterett foreta merking i terrenget, måling, kartlegging og beskrivelse av de fastsatte grenser (Ot.prp. nr. 27 1993–94 s. 4–5). Justisdepartementet ga sin tilslutning til at jordskifteretten skulle overta ansvaret for grensemerkingen, og ingen av høringsinstansene gikk mot dette forslaget.

Utmarkskommisjonen sier videre i sitt brev at de sakene den behandler er av en slik størrelse, at de bør kunne påankes og eventuelt ankebehandles før det kan bli tale om avmerking i terrenget. I og med at grensene er endelig fastlagt ved Utmarkskommisjonens dom (eventuelt Høyesteretts dom etter anke) ble det pekt på at det arbeidet som jordskifteretten skal stå for har stor likhet med det arbeidet som utføres etter delingslovens kapittel 2 om kartlegging, dvs. ordinære forvaltningssaker.

Justisdepartementet kom likevel til at oppgaven med grensemerking, skulle legges til jordskifteretten som en *judisiell* oppgave. En av grunnene til dette er at man da får en endelig og rettskraftig fastsettelse av grensene i området. Grensen er fastsatt med rettskraftvirkning av Utmarkskommisjonen, men dersom grensemerkingen utføres som en forvaltningssak vil de avgjørelser som da tas ikke bli rettskraftige. Forvaltningsorganets grensemerking kunne eventuelt påklages og saken kunne igjen havne i domstolene. Departementet la også vekt på at mulighetene for en reell overprøving av avgjørelser knyttet til selve grensemerkingen er større når oppgaven legges til Jordskifteverket som en judisiell oppgave.

Utmarkskommisjonsloven og jordskifteloven ble endret i samsvar med synspunktene ovenfor ved lov av 22. april 1994 nr. 8. Den tidligere bestemmelsen i utmarkskommisjonsloven §2 andre ledd ble opphevet og erstattet av en ny § 18 a. Samtidig ble det gitt en ny bestemmelse i jordskifteloven § 89 a. Det følger av disse bestemmelsene at når en dom er rettskraftig skal kommisjonen sende saken over til jordskifteretten, som da har plikt til å ta saken under behandling. Oppgaven er merking i terrenget, innmåling og kartlegging av grensene. Strekker grensene seg over flere jordskiftesogn, sendes saken til alle berørte jordskifteretter.

Det skal ikke betales gebyr etter jordskifteloven §74 andre ledd i disse sakene. Partene skal heller ikke betale for kostnadene med grensemerking, måling og kartlegging. I og med at arbeidet for jordskifteretten i disse tilfellene i det vesentlige er av teknisk karakter er det ikke funnet nødvendig med deltagelse av jordskiftemeddommere. Dette gjelder også dersom det skulle oppstå tvist mellom partene om grensen, slik at det blir nødvendig å avsi dom etter jordskifteloven § 88, jf. jordskifteloven § 17. I slike saker er det ikke anledning til å foreta grensereguleringer eller utvide saken til å bli jordskiftesak. Saken kan angripes med rettsmidler etter jordskifteloven §72. Ved inn-

kalling av partene gjelder utmarkskommisjonsloven §12 om «allmannastevning» tilsvarende.

Utvalget har kommet til at det ikke er behov for endringer i bestemmelsene for fastsettelse av grenser av Utmarkskommisjonen.

30.4 Grenser som fastsettes av de ordinære domstolene

I motsetning til jordskifteretten foretar ikke de ordinære domstolene merking og måling av grensene. Partene kan kreve kartforretning etter delingsloven, men det er ikke regler i eksisterende lovverk for at dette må gjøres. Ordlyden i jordskifteloven § 88 ser ut til å gi hjemmel for at en grunneier med dom fra de ordinære domstolene kan kreve at jordskifteretten skal «merkje av og beskrive eiegdomsgrenser».

Dagens ordning, uten krav til merking og innmåling, innebærer at man etter en tid kan komme i en situasjon hvor det igjen hersker uklarhet eller uenighet om hvor grensene går. Etter gjeldende rett er det heller ikke rutiner for at det vil gå informasjon om grensefastsettelsen til matrikkelen. Utvalget mener dette er lite tilfredsstillende.

Utvalget har drøftet om partene skal pålegges å kreve oppmålingsforretning med påfølgende registrering i matrikkelen, men kommet til at dette ikke vil være noen hensiktsmessig løsning, blant annet fordi det vanskelig kan settes inn sanksjoner mot parter som ikke rekvirerer oppmåling.

Utvalget har også vurdert om grensetvister burde behandles av jordskifteretten som førsteinstans. Utvalget mener imidlertid at heller ikke dette er noen tjenlig løsning. En bør ikke frata borgerne adgangen til å velge mellom jordskifteretten og de ordinære domstolene.

Utvalget har drøftet muligheten for å etablere en tilsvarende ordning som den som gjelder for Utmarkskommisjonen. Reglene kunne da bli: Så snart den sivile dommen er rettskraftig har domstolen plikt til å sende den over til vedkommende jordskifterett, som i sin tur hadde plikt til å sette ut grensene og foreta de nødvendige tekniske arbeidene. Dette arbeidet kunne være judisielt, men med jordskiftedommeren alene. Resultatet kunne da påankes på vanlig måte. Totalt sett kan kostnadene for en slik løsning bli store. Etter en grundig avveining har utvalget konkludert med at det ikke vil foreslå en ordning tilsvarende reglene for Utmarkskommisjonen.

Utvalget har også drøftet muligheten for å endre tvistemålslovens regler, slik at dom om grenseforløp ikke ble rettskraftig før grensene er merket og eventuelt målt. Retten måtte da engasjere landmåler som sakkyndig konsulent, som merker grensen før dommen gjøres rettskraftig. Utvalget er imidlertid kommet til at dette vil være vanskelig. Rettskraft og rettskraftvirkninger er et stort og sentralt tema i sivilprosessen. En endring av reglene krever en grundig gjennomgang av hele saksområdet. Utvalget mener imidlertid at ved en eventuell revisjon av tvistemålsloven bør dette ses nærmere på.

Endelig har utvalget vurdert å innføre en rapporteringsplikt fra de ordinære domstolene til matrikkelen, på linje med det som gjelder for jordskifteretten. Utvalget mener at det bør innføres en slik rapporteringsordning, men at det ikke er nødvendig å lovfeste det. Utvalget legger til grunn at dette kan sikres gjennom administrativt pålegg fra Justisdepartementet.

30.5 Oppsummering

Utvalgets viktigste konklusjoner vedrørende grenser som fastsettes av domstolene er:

- Det er ikke behov for endringer i regelverket for fastsettelse av grenser ved jordskifteretten og Utmarkskommisjonen.
- For grenser fastsatt av de ordinære domstolene, burde det ideelt sett være de samme krav til merking og innmåling som hos jordskifteretten og Utmarkskommisjonen. Det foreslås likevel ingen regelendringer, men dette bør vurderes ved en eventuell revisjon av tvistemålsloven.
- Det foreslås at Justisdepartementet instruerer domstolene om å sende melding til vedkommende kommune når de fastsetter grenser.

Del III
Forholdet til andre lover

Kapittel 31

Plan- og bygningsloven

31.1 Innledning

I dette kapitlet omtales forholdet til plan- og bygningsloven. Det foreslås enkelte endringer som ledd i regelharmonisering, og for å fremme intensjonene i lovforslaget. Det foreslås ingen systemendringer.

Under 31.2 behandles først spørsmålet om lovgrunnlaget for opprettelse av anleggseiendom, både som ledd i utforming av en tomtedelingsplan i vedtatt reguleringsplan, og i forhold til krav om tillatelse i enkeltsaker. Under 31.3 drøfter og foreslår utvalget en lovendring ut fra behovet for klare grenser som ledd i en byggesaksbehandling. Betydningen av plan- og bygningsloven §96 om bortfall av tillatelser behandles i 31.4. Lovforslaget innebærer videre behov for visse justeringer av mer redaksjonell karakter i enkelte lovbestemmelser. Disse endringene er i hovedsak omtalt under merknadene til de aktuelle bestemmelsene. Utvalget har videre sett på forholdet mellom saksbehandlingssystemet i plan- og bygningsloven for byggesaker etter lovendringene som trådte i kraft 1. juli 1997 og det system som nå foreslås innført for matrikulære saker, men foreslår ingen endringer i plan- og bygningsloven direkte knyttet til dette forhold. Det vises til omtalen under 31.5.

Utvalget foreslår at det skal være plikt til å søke om tillatelse etter plan- og bygningsloven for å opprette ny grunneiendom, festegrunn og anleggseiendom, og for arealoverføring. §93 bokstav h i plan- og bygningsloven foreslås endret i tråd med dette. Tidligere «delingstillatelse» tilsvarer lovforslagets «tillatelse til å opprette ny grunneiendom». Utvalget antar imidlertid at «delingstillatelse» fortsatt vil bli brukt i stor utstrekning om tillatelse til å opprette ny matrikkelenhet ved fradeling fra annen grunneiendom. «Delingstillatelse» vil da språklig sett dekke tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom eller anleggseiendom.

31.2 Opprettelse av anleggseiendom

Anleggseiendom er foreslått som ny matrikkelenhet, jf. lovforslaget §§6 og 11. Denne matrikkelenheten er fysisk sett en bygning eller konstruksjon, som det er gitt tillatelse til etter plan- og bygningsloven. Bygningen eller konstruksjonen knytter seg til et nærmere bestemt volum under eller over bakken, eller et anlegg i sjø. Volumet utgjør eiendommen. Anleggseiendommen må være fast forbundet til grunnen. Det vises til den nærmere omtalen av betingelsene for hva som kan være en anleggseiendom under kapittel 10. Det er ikke hjemmel i gjeldende plan- og bygningslov for opprettelse av anleggseiendom.

Utvalget mener at opprettelse av ny anleggseiendom som egen matrikkelenhet, også bør være omfattet av kravet om tillatelse etter plan- og bygningsloven. Gjennom kravet om tillatelse ivaretas en vurdering av tiltaket i forhold til plan- og bygningslovgivningen, og utvalget legger til grunn at anleggseiendommer heller ikke bør stride mot lov, forskrift, vedtekt eller plan, jf. plan- og bygningsloven § 63.

Utvalget har vurdert om de spesielle vilkårene for å opprette anleggseiendom burde inntas i plan- og bygningsloven, men er kommet til at en slik bestemmelse like gjerne kan stå i matrikkeloven fordi de spesielle vilkårene er nært knyttet til matrikulære forhold. De spesielle vilkårene for å opprette anleggseiendom reguleres derfor i lovforslaget §11. Utvalget legger til grunn at vilkårene for opprettelse av en anleggseiendom i medhold av lov om eiendomsregistrering, må være oppfylt før tillatelse kan gis etter plan- og bygningsloven § 93 bokstav h jf. §63. Plan- og bygningsloven §95 a n r.2 angir for øvrig at igangsettingstillatelse ikke kan gis før eventuelle tillatelser fra andre myndigheter foreligger. Kommunen må følgelig påse at alle nødvendige samtykker foreligger før det gis igangsettingstillatelse.

31.3 Krav om oppmålingsforretning og sammenføring i saker etter plan- og bygningsloven

En målsetting i revisjonen er å sikre god samordning til reglene i plan- og bygningsloven. Etter utvalgets oppfatning er gjeldende delingslov samordnet til plan- og bygningsloven på en hensiktsmessig måte og legger vekt på at dette videreføres også i forhold til ny lov om eiendomsregistrering. Utvalget har vurdert om en enda tettere kobling kan bidra til bedre løsninger. Et forhold gjelder oppmålingsplikten. Utvalget mener det kan være et behov for å kunne kreve oppmålingsforretning som ledd i en byggesaksbehandling der tomtens geografiske avgrensning har avgjørende betydning.

Byggetomtens geografiske avgrensning er ofte relevant i forbindelse med plan- og byggesaksbehandling. Plan- og bygningsloven §63 gir kommunen adgang til å påvirke tomtens form og størrelse i forbindelse med søknad om deling m.m. Kommunen kan kreve at søkeren legger fram et forslag til grenseforløp inntegnet på kart for å se hvordan delingen på en hensiktsmessig måte kan gå inn i en fremtidig utnyttning av området, jf. plan- og bygningsloven § 94 nr. 1 tredje ledd. Kommunen skal nekte å godkjenne delinger som gjør at det dannes tomter som er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form jf. plan- og bygningsloven §63.

I praksis kan det oppstå tilfeller der et byggetiltak søkes oppført på tvers av eiendomsgrenser. Beregning av utnyttelsesgrad og avstand til nabogrense kan være vanskelig når eiendomsgrensene er uklare. Utvalget mener derfor at det er hensiktsmessig å innføre en hjemmel i plan- og bygningsloven som gir kommunen adgang til å kreve oppmålingsforretning som ledd i plan- og byggesaksbehandling av søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven § 93. Bestemmelsen bør knyttes til en konkret behovsvurdering. Det bør derfor ikke være slik at enhver byggesøknad (eller reguleringsforslag) skal kunne utløse et slikt krav fra kommunens side.

En regel som foreslått vil også styrke behandlingen av reguleringsforslag med hensyn til å trekke opp nøyaktige reguleringsgrenser. Mottar kommunen et privat reguleringsforslag, eller at de på eget initiativ tar et område opp til regulering, kan en hjemmel til å kreve at det blir avholdt oppmålingsforretning ivareta behovet for å fastsette reguleringsplanens geografiske avgrensning. Betingelsen bør imidlertid være at det bygg/tiltaket som skal gjennomføres i henhold til reguleringsforslaget, er søknadspliktig i henhold til oppregningen av tiltak i §93 bokstavene a til j (se Besl. O. nr. 50 – 1994–95).

Et annet forhold utvalget har vurdert nærmere er kravet om sammenføring i gjeldende plan- og bygningsloven §95 nr. 3 første ledd. Bestemmelsen tar

sikte på at det i saker hvor eiendomsgrenser vil gå gjennom bygninger, kan være hensiktsmessig å kreve sammenføring av grunneiendommene som vilkår for byggetillatelsen. Etter gjeldende bestemmelse er det et vilkår for å kreve at eiendommene blir sammenføyd at eiendommene *har samme eier*. Etter utvalgets vurdering bør bestemmelsen utvides til å omfatte også tilfeller hvor de aktuelle eiendommer har *forskjellige eiere*. I et slikt tilfelle må det ordnes opp i eierforholdene før det gis byggetillatelse. Utvalget legger vekt på at hensynet til å ha klare rettsforhold for de arealene som et byggetiltak gjelder, tilsier at de berørte eiendommer kan kreves sammenføyd.

31.4 Plan- og bygningsloven § 96 om bortfall av tillatelse

Ved lovendringen i plan- og bygningsloven, som trådte i kraft 1. juli 1997, ble tidligere plan- og bygningsloven §63 nr. 4 om bortfall av delingstillatelser erstattet av de generelle regler om bortfall av tillatelser etter plan- og bygningsloven § 96. Begrepet «tiltaket» i plan- og bygningsloven §96 dekker dermed også delingssaker.

Når det er gitt en delingstillatelse etter plan- og bygningsloven, står rekvisenten fritt til å nyttegjøre seg tillatelsen, på samme måte som en tiltakshaver kan velge om han vil benytte en tillatelse til et byggetiltak. Men plan- og bygningsloven § 96 setter en frist på tre år for igangsettelse. Går tre-årsfristen ut, må det søkes på nytt. Av den tidligere bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 63 nr. 4 fremgikk at dersom kartforretning ikke var rekvirert hos kommunens oppmålingsmyndighet senest tre år etter at delingstillatelse var gitt, falt tillatelsen bort. Utvalget antar at det ikke var meningen å foreta noen realitetssending da plan- og bygningsloven ble endret, således at rekvirering av kartforretning fortsatt er skjæringstidspunktet for foreldelse av delingstillatelsen. Utvalget foreslår derfor en presisering i plan- og bygningsloven §96, som uttrykkelig klargjør skjæringstidspunktet for bortfall av tillatelse til å opprette eiendom, mv. Regelen om bortfall foreslås knyttet til tidspunktet for fremsettelse av krav om matrikkelføring.

31.5 Samordning av systemet for saksbehandling av byggesaker og saker etter lov om eiendomsregistrering

Saker etter gjeldende delingslov er ikke knyttet opp mot de samme krav til søker og søknadsprosedyrer som for byggetiltak. I uttalelse fra Kommunal- og arbeidsdepartementet i brev av 26. november 1997, heter det at plan- og bygningsloven § 94 nr. 1 tredje ledd må anses som en særbestemmelse som går foran det generelle kravet om ansvarlig søker. Gjeldende rett er derfor fortsatt slik at personer regnet opp i delingsloven §3-1 selv kan søke om deling. Videre regulerer delingsloven saksgang fra det tidspunkt delingstillatelsen foreligger. Således følger delingssakene et annet regelverk enn plan- og bygningslovens regler for gjennomføringen og sluttkontroll av byggetiltak.

Utvalget har vurdert spørsmålet om å innføre krav om at søknad om opprettelse av ny matrikkelenhet og arealoverføring bare skulle kunne fremmes av godkjent søker med ansvarsrett. Utvalget foreslår likevel ikke noen bestemmelse om dette, verken i plan- og bygningsloven eller i lov om eiendomsregistrering. Utvalget antar at behovet for slike regler, kan vurderes etter at det foreligger mer erfaring fra byggesaker. En legger også vekt på at mange matrikulære saker er oversiktlige og ikke krever profesjonell medvirkning i

søknadsfasen. I visse kompliserte saker, som for eksempel opprettelse av anleggseiendom, kan det være mer aktuelt å stille kvalifikasjonskrav til søker. Landmåler ville i så fall typisk kunne være den profesjonen som også kan bistå de som skal søke om deling med å utforme delingssøknaden med tilhørende kartbilag, mv.

Det å stille nøyaktighets- og kvalifikasjonskrav til utforming av kartbilaget til delingssøknaden, vil føre til mer entydige delingstillatelser, noe som videre letter oppgaven med utstikking av de nye grensene i marka. Utvalget antar imidlertid at det i praksis vil skje en tilnærming til systemet for byggesaker ved at oppmålingsforretninger utføres med basis i en forhåndskonferanse eller rammetillatelse fra kommunen, og at den endelige godkjenningen knytter seg til en ferdig utført oppmålingsforretning.

Utvalget mener at plan- og bygningsloven og lov om eiendomsregistrering bør være samordnet både hva angår system og rollefordeling. Utvalgets forslag om å innføre et skille mellom myndighetsutøvelse og tjenesteproduksjon, jf. kapittel 14, er i tråd med plan- og bygningslovens system. Bestemmelsen i § 10 om innholdet i krav om matrikkelføring forsterker slektskapet til plan- og bygningsloven, som i forskrifter om saksbehandling og kontroll fastsetter tilsvarende krav til dokumentasjon når det gjelder byggesaker. Selv om det er noen forskjeller, vil matrikulære saker i det alt vesentlige følge opplegget for trinnvis saksbehandling i byggesaker.

31.6 Oppsummering

Utvalgets viktigste forslag til endringer i plan- og bygningsloven er:

- § 63 endres slik at vilkårene i §63 for å opprette ny eiendom også gjelder for anleggseiendom.
- § 93 h justeres slik at det går fram at det også er søknadsplikt for å opprette anleggseiendom og for å foreta arealoverføring.
- § 95 nr. 3 endres slik at kommunen i større grad kan kreve sammenføring og klarlegging av grenser når det er nødvendig for et søknadspliktig tiltak eller for vedtak om reguleringsplan.

Kapittel 32

Eierseksjonsloven

32.1 Behovet for samordning

En eierseksjon er en sameieandel i bebygd eiendom tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet i bygningen. I lovforslaget er en eierseksjon en type matrikkelenhet, jf. § 6. Reglene for opprettelse av eierseksjoner fremgår av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Utvalget legger vekt på at opprettelsen av alle typer matrikkelenheter bør følge samme system, slik at man unngår avvikende ordninger. På denne bakgrunn har utvalget vurdert behovet for tilpasninger i forhold til gjeldende eierseksjonslov. Utvalget har videre vurdert om reglene for opprettelse av eierseksjoner bør tas inn i ny lov om eiendomsregistrering, men har blitt stående ved at gjeldende system beholdes. Utvalget viser til at eierseksjonsloven nylig er revidert, og legger til grunn at spørsmålet om overføring av relevante bestemmelser fra eierseksjonsloven til matrikkelloven bør ses på i sammenheng med en fremtidig revisjon av eierseksjonsloven. I de følgende avsnitt behandler utvalget de enkelte punktene hvor tilpasninger av eierseksjonsloven er vurdert.

Utvalget har drøftet om det kunne være hensiktsmessig at det ved opprettelse av eierseksjoner ble holdt oppmålingsforretning for alle eierseksjoner. I dette ligger ikke noe krav om å *måle opp* den enkelte seksjon, men at landmåler utarbeider et kvalitetssikret datagrunnlag som grunnlag for kommunes behandling av begjæring om seksjonering, samt attesterer og innestår for at de lovbestemte vilkårene for å seksjonere er oppfylt. En slik ordning ville bragt systemet for seksjonering i samsvar med det som etter lovforslaget vil gjelde for grunneiendom, anleggseiendom og festegrund, og lette kommunens saksbehandling av seksjoneringsbegjæringer. Utvalget har imidlertid ikke gått nærmere inn på dette, men mener at spørsmålet bør vurderes når det er etablert tilstrekkelig mange landmålerforetak. En slik ordning ville for øvrig være i tråd med gjeldende ordning i Danmark.

Utvalget har imidlertid gått nærmere inn på de tilfeller der ubebygd uteareal skal inngå som en del av bruksenheten, og hvor det blir fastsatt grenser på marka for den enkelte seksjon.

32.2 Etablering av eierseksjoner – opprettelsestidspunkt – arkivering

I proposisjonen til ny eierseksjonslov (Ot. prp. nr. 33 (1995–96)), ble det foreslått at kommunen skulle forestå den formelle opprettelse av seksjoner. Kommunen skulle kontrollere at vilkårene var oppfylt, og forestå opprettelsen av eierseksjoner ved et seksjoneringsvedtak. Kommunen skulle deretter sørge for registrering i GAB og tinglysing. I det endelige lovvedtaket i Stortinget ble imidlertid opprettelsen av eierseksjoner knyttet til tinglysingen. Kommunen ble tillagt oppgaven med å kontrollere at vilkårene for seksjonering er til stede og gi tillatelse til seksjonering, mens det formelle ansvaret for opprettelsen ble lagt til tinglysendomeren. Etter ny eierseksjonslov anses en eierseksjon opprettet når den er tinglyst, jf. eierseksjonsloven §5.

I lovforslaget bygger utvalget på at en matrikkelenhet skal anses opprettet ved innføring i matrikkelen. Utvalget viser til den nærmere omtalen av funksjonsdeling mellom grunnbok og matrikkel i kapittel 12.7. Etter utvalgets oppfatning bør registreringsprosedyren og tidspunktet for når en matrikkelenhet anses opprettet, gjelde likt for alle matrikkelenheter. Utvalget foreslår derfor at eierseksjonsloven §5 utgår, i det bestemmelse om at matrikkelenhet er opprettet ved innføring i matrikkelen går fram av matrikkelloven §6 annet ledd. Matrikkelføringen får blant annet den betydning at seksjonsnummer, seksjonens formål og sameiebrøk da blir låst, og ikke kan endres uten gjennom reseksjonering. Det skal dog her bemerkes at den faktiske opprettelse av en ny eiendom, herunder eierseksjoner, i praksis manifesterer seg i flere trinn. Først når enheten er innført i grunnboka kan den på ordinær måte omsettes og belånes med pant i seksjonen. Det kan også tenkes at det ved tinglysing oppdages mangler som medfører at matrikkelføringen må reverseres.

I lovforslaget er organiseringen av opplysningene om matrikkelenhetene i henholdsvis matrikkel og grunnbok et viktig punkt. Alle data om grenser, størrelse, adresse, form, beliggenhet m.m. registreres i matrikkelen. Måledata, kart og korrespondanse om etablering av eiendommen arkiveres i kommunen. Hjemmelshavers navn, personnummer og data om rettighetsforhold registreres i grunnboka, og tilhørende dokumenter arkiveres ved tinglyskontoret. Ved fordeling av ansvar for arkivering av opplysninger og dokumenter er det lagt vekt stor vekt på tilgjengelighet for publikum.

Et liknende skille mellom tekniske og juridiske data bør etableres for eierseksjoner. Etter gjeldende eierseksjonslov ekspederes seksjoneringsbegjæringen med vedlegg, herunder tegningsmaterialet fra kommunen til tinglyskontoret, hvor saksdokumentene deretter blir oppbevart. Som en følge av forslaget om endringer i eierseksjonsloven når det gjelder opprettelse av eierseksjoner, mener utvalget at saksdokumentene for seksjoner tilsvarende bør oppbevares i kommunen. Bestemmelsene i eierseksjoneringsloven §11 om registrering og om tinglysing foreslås endret i tråd med dette.

Utvalget antar ellers at det vil være aktuelt å etablere seksjoner i anleggseiendommer, på samme måte som når det skjer i bygninger oppført på grunn-eiendom eller festegrund. Det er ikke nødvendig å gi noen egen regel om dette i eierseksjonsloven.

32.3 Vilkår for seksjonering – enkelte punkter

32.3.1 Spørsmålet om strengere krav til sammenføring

Eierseksjonsloven §6 inneholder de vilkår en eiendom må oppfylle for å kunne tillates seksjonert. Blant annet må den eiendom som seksjoneringen omfatter som hovedregel bare omfatte ett bruksnummer, jf. eierseksjoneringsloven § 6 tredje ledd. Kommunen kan likevel med samtykke fra tinglyskontoret i særlige tilfelle samtykke til at seksjoneringen omfatter mer enn ett bruksnummer, jf. eierseksjoneringsloven § 8 fjerde ledd. Utvalget har vurdert om unntaksbestemmelsen bør foreslås opphevet, men har blitt stående ved at adgangen kan beholdes. Utvalget legger til grunn at det bare i mer sjeldne tilfelle kan være aktuelt med unntak fra lovens hovedregel, for eksempel når nødvendig parkeringsareal sikres ved festekontrakt på naboeiendommen, mens boligdelen ligger på eget bruksnummer. Det er imidlertid en forutsetning at det enkelte bygg ikke føres opp over eiendomsgrænse.

32.3.2 Krav om oppmålingsforretning for ubebygd uteareal

Nytt i eierseksjonsloven av 1997 er adgangen til å la en bruksenhet også omfatte såkalte *tilleggsdeler*, jf. eierseksjonsloven §6 første ledd. Dette kan for eksempel være en balkong, terrasse, lofts og kjellerboder, og garasjer, men kan også være et *ubebygd uteareal*. Et slikt uteareal kan typisk være en del av hagen eller parkeringsplass. Dersom en bruksenhet skal tillegges et uteareal, stiller loven krav om at arealet inntegnes og klart angis på et situasjonskart som skal følge med begjæringen om seksjonering. De aktuelle arealene må videre enten kunne avgrenses av bygningsdeler eller som utmål fra slike inntegnet på situasjonskartet, eller dersom dette ikke er mulig, ved at det holdes kartforretning for grensene etter delingslovens regler. Eierseksjonsloven angir følgelig et to-sporet system for hvordan avgrensingen av utearealer til en bruksenhet skal skje.

Utvalget har vurdert om det er hensiktsmessig å videreføre et slikt to-sporet system. Utvalget viser til at lovforslaget sidestiller eierseksjoner som matrikkelenhet på linje med grunneiendom, anleggseiendom og festegrund. Et viktig formål med reglene i matrikkelloven er å hindre at det oppstår tvist om eiendomsgrenser. Det legges derfor vekt på at utforme regler som på en betryggende måte ivaretar behovet for sikker dokumentasjon av eiendomsgrenser. Etter utvalgets vurdering bør matrikkellovens system brukes i alle tilfeller der ubebygd uteareal skal inngå som en del av seksjonene. Utvalget vil påpeke at grenser for ubebygd uteareal til eierseksjon ikke er eiendomsgrenser, men bruksrettsgrenser. Behovet for en klar og entydig stedfesting og kartlegging er imidlertid etter utvalgets vurdering det samme, fordi bruksrettsgrensene i det alt vesentlige har samme virkning som ordinære eiendomsgrenser.

Utvalget har også lagt vekt på at gjeldende regel i eierseksjonsloven §9, om når det må holdes kartforretning, kan være vanskelig å praktisere fordi det vil være mange grensetilfeller. Utvalget foreslår derfor at det alltid skal holdes oppmålingsforretning for grenser for ubebygd grunn som skal inngå som en del av en seksjon.

I denne forbindelse må det understrekes at når det gjelder den tekniske gjennomføring av oppmålingsforretningen for slike grenser får det betydning om grensene kan fastlegges i forhold til bygningsdeler. Det er ikke nødvendig å foreta merking eller egen innmåling av grensepunkter når disse lar seg bestemme ved nøyaktig referanse til bygget. Det er da en forutsetning at bygget er så godt stedfestet at grensene kan legges inn på matrikkelkartet med samme nøyaktighet som andre eiendomsgrenser. Dersom det er tilfelle kan oppmålingsforretningen gjennomføres som en enkel og rimelig kontorforretning. Tilsvarende gjelder også for grenser for grunneiendommer eller festegrund, når grensene kan stedfestes nøyaktig som utmål fra bygning. Oppmålingsforretningen får med andre ord samme faktiske innhold enten det gjelder eiendomsgrenser, grenser for festegrund, eller grenser for ubebygd uteareal til eierseksjon.

Etter § 11 i eierseksjonsloven skal kommunen sørge for at nye seksjoner registreres i GAB før saken sendes til tinglysning. Denne ordningen foreslås videreført slik at seksjoner må føres inn i matrikkelen før de kan tinglyses med eget grunnboksblad. Oppmålingsforretning for ubebygd uteareal må dermed holdes før seksjonene føres inn i matrikkelen. Grensene for ubebygd uteareal til eierseksjoner skal fremgå av matrikkelkartet. Systemet med matrikkelføring før tinglysing gjelder også dersom seksjonene opprettes før bygget er oppført. I et slikt tilfelle kan seksjoner med ubebygd uteareal matrikkelføres

etter regelen i §8 tredje ledd, som åpner for innføring i matrikkelen uten at grensene er ferdig merket og innmålt. Oppmålingsforretningen avsluttes i så fall med endelig angivelse av grensene først når arealene er ferdig opparbeidet.

Eierseksjonen setter ikke forbud mot å seksjonere frittliggende boliger og hytter. Utvalget mener at det er uheldig dersom seksjonering med eksklusiv bruksrett til uteareal velges ene og alene fordi seksjonering er en billigere løsning enn å opprette grunneiendommer, når seksjonene ellers skal fungere som separate eiendommer. Det er en viss fare for at utbygger kan velge den billigste varianten, uten at de som senere kjøper seksjonene fullt ut er klar over konsekvensene av at de inngår i et sameie. Utvalget har vurdert å foreslå en regel om at kommunene burde kunne nekte seksjonering dersom oppdeling i grunneiendommer åpenbart er mer hensiktsmessig. Seksjonering av frittliggende enheter, eller enheter i rekkehus, burde bare skje når det er bevisst tilsiktet at enhetene skal inngå i et sameie. En tilsvarende regel er innført i Danmark. Utvalget har imidlertid kommet til at en ikke vil foreslå en slik regel nå. Forslaget om å harmonisere kravene til merking og innmåling av grenser vil antagelig bidra til at det i større grad gjøres rasjonelle valg mellom seksjonering og oppdeling i grunneiendommer.

32.4 Oppsummering

Utvalget foreslår følgende vesentlige endringer i lov om eierseksjoner:

- § 5 foreslås opphevet, og slik at eierseksjon regnes som opprettet når den er ført inn i matrikkelen, jf. § 6 i lov om eiendomsregistrering.
- § 9 foreslås endret slik at det skal holdes oppmålingsforretning i alle tilfeller når ubebygde uteareal skal inngå i en seksjon. Grensene skal registreres i matrikkelkartet. Innholdet i, og omfanget av oppmålingsforretningen vil imidlertid være avhengig av i hvilken grad grensene kan bestemmes ut fra bygningen.
- § 11 foreslås endret slik at tegningsmateriale og situasjonskart for eierseksjoner arkiveres i kommunen og ikke ved tinglysingskontoret.

Kapittel 33

Jordskifteloven

33.1 Innledning

Forholdet til Jordskifteverket er i sin helhet tatt opp i kapittel 18 om Jordskifteverkets arbeidsoppgaver når det gjelder eiendomsregistrering. I dette kapitlet ses det på hvilke endringer som må gjøres i jordskifteloven. Lovforslaget fører ikke til vesentlige endringer i jordskifteloven.

33.2 Deling av eiendom

Utvalget mener det er hensiktsmessig å videreføre Jordskifteverkets arbeidsoppgaver i forbindelse med deling av eiendom, både når det gjelder deling som selvstendig jordskiftesak etter jordskifteloven § 2 bokstav g, og deling av en eiendom som ligger under offentlig jordskifte i samsvar med jordskifteloven §§86–87. Som ledd i tilpasning til lovforslaget er det behov for mindre tekniske endringer i jordskifteloven §§86 og 87.

Utvalget foreslår at jordskifteloven §86 skal lyde:

«På bruk som ligg under offentlig jordskifte, kan ingen andre enn jordskifteretten halde egedomsdeling utan samtykke frå retten. Dei oppmålingsforretningane som offentlig jordskiftesak fører med seg, skal jordskifteretten alltid halde.»

Endringen er at «delingsforretningane» er byttet ut med «oppmålingsforretningane».

Utvalget foreslår at jordskifteloven §87 skal lyde:

«For oppmålingsforretningar som jordskifteretten held etter §86, gjeld reglane i lov om eiendomsregistrering på tilsvarende måte, så langt dei høver. For anke gjeld same reglane som for jordskifte. For føring i rettsboka og tinglysing gjeld reglane i §22 siste ledd og § 24.»

«Delingsforretningar» er byttet ut med «oppmålingsforretningar». Dessuten er «lov 23. juni 1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom» byttet ut med «lov om eiendomsregistrering». Når jordskifteretten holder oppmålingsforretning etter jordskifteloven §86 skal det saksbehandlingsmessig og prosessuelt gå etter bestemmelsene i jordskifteloven. Henvisningen til matrikkelloven gjelder bare kravene for å få ført noe inn i matrikkelen. Endringen innebærer dog en realitetsendring, ettersom det stilles andre krav i den nye matrikkelloven til dokumentasjon som grunnlag for matrikkelføring.

33.3 Muligheten til å bringe uklare grenser etter delingsloven §2–2 inn for jordskifteretten

Oppstår det under en kartforretning tvil eller tvist om en eksisterende grense og partene ikke klarer å komme til enighet, og bestyreren heller ikke fastsetter grenseforløpet ved voldgift, kan den som har rekvirert forretningen bringe

grensefastsettelsen inn for jordskifteretten, jf. delingsloven §2–2, tredje ledd. Dette betyr blant annet at det offentlige kan bringe tvister inn for jordskifteretten uten å ha grunnbokshjemmel til eiendommen, dersom myndighetene står som rekvirent av kartforretningen, jf. delingsloven §2–1, tredje ledd.

Utvalget er kommet til at det ikke er hensiktsmessig å videreføre denne ordningen. Bestemmelsen i jordskifteloven §88 sjette og syvende punktum om at:

«Grensegang kan også krevjast etter lov 23. juni 1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom §2–2 siste ledd. I slike høve kan jordskifteretten fastsette grenser for festa grunnareal når festetida er meir enn 10 år.»

foreslås derfor opphevet.

Syvende punktum i §88 gir jordskifteretten anledning til å fastsette grenser for festerett der festetiden er over 10 år, dersom saken først er forsøkt løst gjennom kartforretning. Dette er den eneste muligheten til å få fastsatt grenser for tidsbegrenset festerett ved grensegang for jordskifteretten. Utvalget tilrår at slike saker bør kunne bringes direkte inn for jordskifteretten, også av festeren.

Utvalget foreslår derfor at jordskifteloven §88 første og tredje punktum skal lyde (endringene er kursivert):

«Eigar kan krevje at jordskifteretten i særskild sak skal klarleggje, merkje og beskrive eigedomsgrenser, grenser for alltidvarande bruksrett og grenser for festa grunnareal når festetida er meir enn 10 år.

Når det gjeld grenser for alltidvarande bruksrett *eller festerett*, kan og *rettighetshavar* krevje grensegang.»

33.4 Sammenføring

Utvalget mener at jordskifteretten heller ikke i fremtiden skal gis en selvstendig hjemmel til å føye sammen bruk under jordskifte, jf. diskusjonen i kapittel 18.3.4. Ønsker derimot en av hjemmelshaverne sammenføring i forbindelse med jordskifte, skal jordskiftedommeren fortsatt gi den nødvendige attestasjon. Som ledd i tilpasning til lovforslaget er det behov for teknisk endring i jordskifteloven §29.

Utvalget foreslår at jordskifteloven §29 andre ledd skal lyde:

«I samband med jordskifte kan formannen i jordskifteretten gi slik attest som lov om eiendomsregistrering § 15 nemner .»

Endringen er at «lov 23. juni 1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom §4–3» er byttet ut med «lov om eiendomsregistrering §15».

33.5 Registrering av jordsameier

Lovforslaget legger til grunn at registrering av jordsameier alternativt skal kunne gjøres som *retts-utgreiing*, jf. jordskifteloven §2 bokstav h. Etter denne regelen har jordskifteretten hjemmel til å holde jordskifte for å «klarleggje og fastsette eigedoms- og bruksrettstilhøva i sameiger og i andre område der det er sambruk mellom eigedomar, når dette er nødvendig av omsyn til ein rasjonell bruk av området».

Utvalget har kommet til at det dessuten vil være hensiktsmessig med et tillegg som sidestiller «nødvendig for registrering av sameie» med «nødvendig for rasjonell bruk», dvs. at rettsutgreiing for jordsameier skal kunne kreves selv om det ikke er nødvendig av hensyn til en rasjonell bruk. Utvalget foreslår at jordskifteloven § 2 bokstav h skal lyde (endring kursivert):

«klarleggje og fastsette eigedoms- og bruksrettstilhøva i sameiger og i andre område der det er sambruk mellom eigedomar, når dette er nødvendig av omsyn til ein rasjonell bruk av området, *eller for registrering av jordsameie* .»

Landbruksdepartementet foreslår i Ot.prp. nr.57 (1997–98) om revisjon av jordskifteloven å flytte hjemmelen for rettsutgreiing til kapittel 11 om grense-gang m.m., og foreslår en ny § 88 a i jordskifteloven der det heter: «Eigar eller innehavar av alltidvarande bruksrett kan krevje at jordskifteretten skal klarleggje og fastsette eigedoms- og bruksrettstilhøva i sameiger og i andre område der det er sambruk mellom eigedomar, når dette er nødvendig av omsyn til en rasjonell bruk av området». Forslaget til endring av §2 bokstav h må derfor alternativt innarbeides i § 88 a.

I tillegg til at jordskifteretten skal kunne greie ut rettsforholdene i jordsameier som en egen jordskiftesak, mener utvalget at jordskifteretten også ellers skal sørge for at jordsameier i skiftefeltet blir registrert i matrikkelen, så sant saken innebærer at grensene og hjemmelsforholdene for jordsameiene blir tilstrekkelig klarlagt.

Utvalget foreslår følgende nytt femte ledd i jordskifteloven §58:

«Alle jordsameiger som ligg i skiftefeltet, og som tidlegare ikkje er ført inn i matrikkelen, skal registreres i matrikkelen så sant jordskifteretten av omsyn til saka elles har klarlagt grensene og kven som har andel i sameiga. Med omsyn til klarlegging av grenser og andeler gjeld krav som fastsett i lov om eigedomsregistrering.»

Forslaget innebærer at det er et krav om registrering av jordsameier, når grensene og hjemmelsforholdene i forbindelse med jordskiftet er tilstrekkelig klarlagt i henhold til kravene i matrikkelloven. Sakstypen avgjør dermed om jordskifteretten har plikt til å sørge for at jordsameier blir registrert i matrikkelen. Det vil for eksempel ikke stilles krav til registrering i en jordskiftesak om avløsning av en bruksrett på et jordsameie, der yttergrensene for sameiet ikke er tilstrekkelig klarlagt.

33.6 Jordskifteverkets rapporteringsrutiner til matrikkel- og tinglyssmyndigheten

Etter lovforslaget kan ikke matrikkelføringen legges til Jordskifteverket. Det er kommunen som skal føre opplysninger inn i matrikkelen etter avholdt jordskiftesak i kommunen, jf. lovforslagets §16 andre ledd.

Kvalitetskravene til opplysninger som skal inn i matrikkelen skjerpes, og det vil gjelde tilsvarende for informasjon fra Jordskifteverket. Dette reguleres i lovforslagets §16 andre ledd. Så snart saken er rettskraftig skal rettsformannen gi melding i samsvar med lovforslagets §10 bokstav d, dvs. at kart over grenser og grensemerker som saken gjelder, måledata og andre opplysninger som kreves for ajourføring av matrikkelen skal legges ved.

Lovforslaget innebærer at nye matrikkelenheter og arealoverføring, mv. ikke kan tinglyses før det er registrert i matrikkelen. Dette gjelder også ved jordskifte. Dersom det blir opprettet nye matrikkelenheter i forbindelse med et jordskifte, eller grenser og areal for eksisterende enheter blir endret, skal dette være ført inn i matrikkelen før utdraget av rettsboka blir sendt til tinglysing.

Etter at matrikkelfører har gjort nødvendige endringer i matrikkelen, er hovedregelen i matrikkelloven at det er kommunen som sender dokumentene videre til tinglysing. Dette foreslås imidlertid ikke ved jordskifte. Utvalget mener at rettsformannen i samsvar med gjeldende rett skal ta et rettkjent utdrag av rettsboka og få dette tinglyst. I motsetning til dagens praksis antar utvalget at det ikke er nødvendig å tinglyse grensebeskrivelser. Det bør imidlertid vurderes nærmere om det er tilfredsstillende at resultatet bare registreres i matrikkelen. Det bør heller ikke være nødvendig at kart oversendes til tinglysing, men at kopier av kartet arkiveres i kommunen.

Utvalget foreslår at jordskifteloven § 24 skal lyde (endringer er kursivert):

«Så snart råd er etter at saka er rettskraftig, skal rettsformannen ta eit rettkjent utdrag av rettsboka og få dette tinglyst. Alt av varig verdi skal takast med i utdraget. *Dersom det er oppretta nye matrikkeleininger i saka må dette være ført inn i matrikkelen før utdraget vert sendt til tinglysing.* Etter tinglysing skal ein av partane få utdraget saman med ein kopi av jordskiftekartet. Dette skal vere til bruk for dei alle.

Så snart saka er rettskraftig, skal rettsformannen gi melding til kommunen i samsvar med § 10 d i lov om eiendomsregistrering.

Når rettsformannen finn grunn til det, kan melding i medhald av §§ 23 og 60, avgjerd etter § 62 siste ledd og om anna som gjeld rettshøva i skiftefeltet, tinglysast på dei eigedomane det gjeld. Det same gjeld når eit avslutta jordskifte ikkje trår i kraft på grunn av anke.»

33.7 Oppsummering

Når det gjelder endringer i jordskifteloven, er utvalgets viktigste forslag:

- § 2 bokstav h (alternativt § 8 8 a) endres slik at registrering av jordsameie kan være eget formål for rettsutgreiing.
- § 24 endres slik at jordskifteretten rapporterer til matrikkelen på linje med landmålere.
- § 58 endres slik at jordskifteretten skal registrere jordsameier i forbindelse med jordskiftesaker.
- § 88 endres slik at jordskifteretten kan fastsette grensen for festegrunnen etter krav fra grunneier eller fester.

Kapittel 34

Tinglysingsloven

Lov om eiendomsregistrering opprettholder funksjonsdelingen mellom matrikkelen og grunnboka.

Nye matrikkelenheter oppstår ved matrikulering. Kommunen påser at nødvendige opplysninger blir sendt til tinglysing, jf. lovforslaget §23 første ledd. Nye enheter skal ikke føres inn i grunnboka før de er matrikulert.

I de tilfeller hvor tinglysingsloven forutsetter at en underskrift skal være bekreftet, kan bekreftelse gis av to myndige vitner. Alternativt kan underskriften bekreftes av personer som nevnt i forskrift om tinglysing ved bruk av EDB, fastsatt av Justis- og politidepartementet 3. november 1995, §3, eksempelvis advokater, revisorer og autoriserte eiendomsmeglere. Utvalget foreslår at landmåler også gis slik kompetanse. Dette er imidlertid ikke til hinder for at partene isteden velger å bruke to myndige vitner.

Bestemmelsen om sammenføring av matrikkelenheter i lovforslaget §15 er en videreføring av den ordning som følger av gjeldende delingslov. Dersom vilkårene for sammenføring er til stede, skal tinglysing skje, jf. lovforslaget § 15 siste ledd.

Arealoverføring skal etter lovforslaget tinglyses på såvel avgiver- som mot-takereieendommen. Nødvendige erklæringer om pantefrafall og eiendomsoverdragelse skal følge med til tinglysing, jf. lovforslaget §10 bokstav l, og § første ledd. Det skal svares dokumentavgift på vanlig måte, se kapittel 27. Tinglysing gir rettsvern for hvilken dag eiendomstransaksjonen er gjennomført (prioritet), men ikke for arealets størrelse.

Grensejustering skal bare føres i matrikkelen og ikke tinglyses, jf. lovforslaget § 23 første ledd som uttømmende regulerer hvilke begivenheter som utløser krav om tinglysing.

Det foreslås at dagens ordning hvor grunneiere selv kan friske opp eksisterende grense opprettholdes. Ordningen er nærmere beskrevet i kapittel 28. I dag har avtaler om slik privat grensegang i en viss utstrekning blitt tinglyst. Slike avtaler er blitt ansett for å falle inn under begrepet «anerkjenne» i tinglysingsloven § 12. Med utgangspunkt i at grenser skal gå fram av matrikkelen, og ikke av grunnboka, foreslås det at avtale om eksisterende grense skal *anmerkes* i matrikkelen *før* eventuell tinglysing, jf. lovforslaget §40. Tinglysing skal følgelig ikke foretas uten at det foreligger påtegning fra kommunen. Det er vurdert om dette burde vært regulert i tinglysingsloven, men dette anses ikke nødvendig.

I kapittel 25 er registrering av jordsameie drøftet. Lovforslaget §6 bokstave hjemler at jordsameier kan føres inn i matrikkelen som egen matrikkelenhet. Det kan også opprettes eget grunnboksblad for jordsameie, men bare når eierforholdene er avklart. Det vil gjelde spesielle restriksjoner med hensyn til å tinglyse heftelser på grunnboksblad for jordsameiet. Normalt kan det ikke stiftes pant direkte i jordsameie, og jordsameie kan heller ikke avhendes særskilt. Det vil ikke gå fram av matrikkelnummeret at enheten er et jordsameie. For å sikre at det ikke skjer rettslige disposisjoner i strid med de spesielle forhold som gjelder for jordsameier, er det viktig at det går klart frem av både matrikkelen og grunnboka at enheten er et jordsameie.

§ 12 a i tinglysingsloven innebærer en sperre for å få tinglyst dokument som gir grunnbokshjemmel til ny eiendom uten at det er tinglyst målebrev for

eiendommen. Heretter er det imidlertid behov for en sperre mot å få tinglyst dokument som gir grunnbokshjemmel før enheten er ført inn i matrikkelen. Det foreslås derfor at tinglysningsloven §12 a første ledd, endrer ordlyd som følger:

«Dokument som gir grunnbokshjemmel til grunneiendom, feste-grunn, anleggseiendom eller eierseksjon kan ikke tinglyses uten at enheten er innført i matrikkelen.»

Det foreslås også endring av lovhenvi-sning og terminologi i tinglysningsloven §§ 38a og §38b.

Det foreslås at tinglysningsloven §38a endrer ordlyd som følger:

«Når en eiendom som er *matrikulert* tilhører noen som ikke har grunnbokshjemmel, kan den som utøver eierrådigheten og som skriftlig erklærer å være eier, derved få grunnbokshjemmel dersom han sannsynliggjør at han, alene eller sammen med sin hjemmelsmann, har vært eier i minst 20 år.»

Det foreslås at tinglysningsloven §38b endrer ordlyd som følger:

«Eiendom ervervet til veg- eller jernbaneformål som eies av stat, fylkeskommune eller kommune, kan vedkommende myndighet få grunnbokshjemmel til som eier når

- a) vedkommende myndighet skriftlig erklærer å være eier, og
- b) *enheten er registrert i matrikkelen, og kommunen erklærer at klagefristen etter lov om eiendomsregistrering er utløpt, eller klage er avgjort .*

Finner tinglysningsdommeren at vilkårene er oppfylt, oppretter han grunnboksblad og tinglyser erklæringen etter bokstav a som hjemmelsdokument.

Departementet kan gi nærmere regler om erklæringen etter første ledd bokstav a.»

Tidligere bokstav c) i første ledd anser utvalget som unødvendig, og er derfor foreslått tatt ut.

I sum innebærer utvalgets forslag til endringer i tinglysningsloven ingen reelle materielle endringer, men kun en tilpassing av tinglysningsloven til matrikkelloven.

Kapittel 35

Personregisterloven

35.1 Innledning

Registrering og behandling av personopplysninger er underlagt restriksjoner etter personregisterloven av 9. juni 1978 nr.48, samt i forskrift om personregistre av 21. des. 1979 nr.22. Personregisterloven hjemler også opprettelsen av et sentralt kontrollorgan, Datatilsynet, jf. personregisterloven kapittel 2. Datatilsynets oppgave er å føre tilsyn med og ta stilling til konsesjonsspørsmål i forbindelse med opprettelse av personregistre.

Nedenfor er det lagt hovedvekt på å redegjøre for dagens rettstilstand. Matrikkelen bygger på GAB, uten vesentlige tillegg av informasjon som kan regnes som personopplysninger. GAB har vært i drift i over ti år, og det er i denne perioden ikke reist vesentlige eller mange spørsmål i tilknytning til personvern. Det har vært reist noen spørsmål om bruk av navn og adresser i GAB til direkte distribusjon av informasjon og reklame.

Utvalget ser ikke bort fra at systematisk registrering av stedfestet eiendomsinformasjon i en matrikkel, og muligheten for sammenstilling av data med data andre registre, kan ha betydning for personvernet. Dette er imidlertid et generelt spørsmål som ligger utenfor utvalgets mandat, og som utvalget ikke har gått nærmere inn på. Matrikkelen bygger nært på GAB, og utvalget mener derfor at det ikke vil være behov for materielle endringsforslag i tilknytning til personvern og personregisterloven. Det gjelder også i forhold til matrikkelen som kjerne i et samlet eiendomsinformasjons-system, hvor løsningen også bygger direkte på gjeldende ordninger for GAB og tilknyttede registre.

Imidlertid står forslaget om plikt til registrering av offentlige pålegg i matrikkelen i en særstilling. Dette er en type opplysning som etter omstendigheter vil være sensitiv og egnet til å karakterisere en person. Registrerings- og utleveringsadgangen for dette dataelementet vil måtte drøftes særskilt med Datatilsynet, i forbindelse med arbeidet med forskrifter til lov om eiendomsregistrering.

I 1995 vedtok EU et direktiv 95/46/EF «Om beskyttelse av fysiske personer i forbindelse med behandling av personopplysninger og om fri utveksling av slike opplysninger» («personverndirektivet»). Det lovforslag som følger av NOU 1997:19 om lov om behandling av personopplysninger har implementert nevnte direktiv fra EU. Det er derfor grunn til å omtale de viktigste prinsippene i forlaget til lov om behandling av personopplysninger, og betydningen av disse for lovforslaget.

35.2 GAB og forholdet til Datatilsynet

I henhold til personregisterloven § 1, er alle opplysninger som kan tilbakeføres til en identifiserbar person, personopplysninger. Dette gjelder også opplysninger som ikke direkte karakteriserer en konkret person, men som for eksempel karakteriserer en eiendom vedkommende eier. Dette betyr at også eiendomsopplysninger oppgitt sammen med eiendomsidentifikasjon er per-

sonopplysninger i personregisterlovens forstand. Det er for eksempel personopplysninger når et eiendomsregister inneholder opplysninger om at A eier eiendom C, og at denne er beheftet med pant av en viss størrelse.

Visse typer virksomheter er underlagt konsesjonsplikt etter personregisterloven kapittel 5-8, og omfatter blant annet kredittopplysningsvirksomhet, opinions- og markedsundersøkelser, og forskjellige typer adresseringsvirksomhet.

I dag trenger ikke lovhjemlede registre konsesjon. Både GAB og grunnboka er i henhold til personregisterloven §41; «personregistre i organ for stat eller kommune som er opprettet ved egen lov». Forskrift til delingsloven av 28. april 1987 nr. 369, om føring av GAB, trer isteden for den ordinære konsesjonsplikten.

Utgangspunktet for konsesjonsfritak for registre som er hjemlet i særlov, er at Datatilsynet uttaler seg om innholdet i forskriften, for å ivareta personhensyn på samme måte som de ellers gjør i konsesjonsbehandling. Imidlertid er det i kapittel 3 i nevnte forskrift til delingsloven hjemlet en foreleggelsesordning for Datatilsynet i fall GAB skal samkjøres med andre registre.

Når GAB samkjøres med informasjon fra grunnboka, og dette distribueres på maskinlesbart medium, er dette i prinsippet i orden dersom utlevering faller inn under rammene av de forskrifter som gjelder for henholdsvis GAB og EDR. Derimot må det i utleveringsavtale med tredjemann tas forbehold om at det kan oppstå konsesjonsplikt for det register som oppstår når mottatt informasjon suppleres med annen informasjon.

Når det gjelder lokale kopier av GAB i kommunen («kommune-GAB»), har Statens kartverk søkt om og fått innvilget en rammekonsesjon. «Kommune-GAB» er en installasjon som gir utvidede muligheter for datatekniske applikasjoner og søkemuligheter i forhold til det ordinære GAB-system, som er hjemlet i forskriften. I dette tilfellet må kommunene søke Datatilsynet særskilt for de koplinger og anvendelsesområder som er særegne for vedkommende kommune. Med andre ord må det søkes særskilt om forhold som ligger utenfor rammekonsesjonen.

I dagens lov har alle rett til å få vite hva som er registrert om dem selv ved hjelp av elektroniske hjelpemidler, se personregisterloven §7.

35.3 Forholdet til NOU 1997:19 «Et bedre personvern»

I juni 1997 ble NOU 1997: 19 «Et bedre personvern» med forslag til ny lov om behandling av personopplysninger overlevert Justisdepartementet. Forslaget er ment å erstatte lov av 9. juni 1978 nr. 48 om personregistre m.m. (personregisterloven). I utredningen fremmes det forslag om vesentlige endringer i tråd med EUs personverndirektiv. Blant annet foreslås det at dagens konsesjonsordning blir vesentlig omlagt, den enkeltes innsynsrett styrkes og en ny klageinstans foreslås opprettet.

Forslaget innebærer utvidede rettigheter for den enkelte, og det inneholder utvidede sperrer i forhold til behandling av *sensitive* opplysninger.

Som nevnt innledningsvis kan registrering av opplysninger om «offentlige pålegg» etter matrikkelloven reise spesielle spørsmål som må drøftes med Datatilsynet. Forslagets §2 definerer sensitive opplysninger til blant annet å være:

- Nr. 8, bokstav b ; «at en person har vært mistenkt, siktet, tiltalt eller dømt for straffbare forhold».

- Nr. 8, bokstav c ; «helseforhold, herunder opplysninger om arveegenskaper og misbruk av rusmidler».

Rent umiddelbart kan nevnte forhold synes å ligge langt fra det som etter matrikelloven er «offentlige pålegg». Likevel kan det i visse tilfeller tenkes at det kan oppstå konflikter. Pålegg i form av forelegg etter plan- og bygningsloven § 114 om at en ulovelig oppført bygning skal rives, er en opplysning om et «straffbart forhold», jf. bokstav b. Videre hvis kommunen i medhold av kommunehelseloven treffer vedtak om avvikling av en familiebarnehage som drives av eier av boligen, og årsaken er smittefarlige helseforhold, vil dette være et sensitivt forhold etter bokstav c.

Dette problemet kan løses ved at det i matrikkelen kun skal registreres en referanse til vedtaket om pålegg, herunder sak/arkivnummer og navn på den lov vedtaket er fattet i medhold av. Dette er tilstrekkelig «registerinformasjon», for en aktuell kjøper av en eiendom. Kjøperen skal i prinsippet kun gis en foranledning til å undersøke ting nærmere. Han skal være nødt til å oppsøke kommunen særskilt å be om å få se på den saken/vedtaket det er knyttet referanse til. Da vil kommunen selv, enten i medhold av offentlighetsloven eller vedkommende særlov ta eksplisitt stilling til om saken/vedtaket kan utleveres for gjennomsyn.

35.4 Oppsummering

Utvalget mener at innføring av matrikkelen ikke reiser vesentlig nye spørsmål om personvern i forhold til det som gjelder for GAB i dag. Utvalget forutsetter at Statens kartverk vil samarbeide nært med Datatilsynet under den videre utvikling av forskrifter til loven og matrikkelsystemet.

Kapittel36

Andre lover

36.1 Behov for endringer i andre lover

Utvalget har undersøkt behovet for tekniske endringer i andre lover enn de som er særskilt omtalt i egne kapitler. Det er flere lover som har henvisning til delingsloven, eller til uttrykk og betegnelser som ikke lenger skal brukes..

Blant annet ved å søke i Lovdata har utvalget identifisert at det er behov for å oppdatere begrepsbruken i bestemmelser i følgende lover:

- Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker av 1. juni 1917 nr.1, §1, hvor det blant annet vises til *skylddeling* . Andre ledd i § 1 i skjønnsprosessloven kan gå ut.
- Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992, nr.93, hvor §2-1 og §2-6 har henvisning til *kart- og delingsforretning* .

Det kan ikke utelukkes at det også er behov for å endre begreper og henvisninger i noen flere lover enn de som er angitt ovenfor. Utvalget tilrår at det i forbindelse med utarbeidelse av lovproposisjon gjennomføres mer omfattende søk i Lovdata enn det utvalget har hatt anledning til.

Del IV
Iverksetting og konsekvenser

Kapittel 37

Iverksetting og overgangsordninger**37.1 Innledning**

En stor utfordring knyttet til iverksetting av lov om eiendomsregistrering er innføring av matrikkelen. Inntil den er utviklet og på plass kan imidlertid opplysninger registreres i GAB og eksisterende eiendomskart. Det ligger således til rette for en trinnvis iverksetting av det nye registeret. Det må gjennomføres opplæring i matrikkelføring i den enkelte kommune.

En annen betydelig utfordring er knyttet til bestemmelsene om at oppmålingsforretning skal utføres som tjenesteproduksjon under faglig ansvarlig ledelse av autorisert landmåler.

Statens kartverk må bygges opp som sentral matrikkelmyndighet. Kartverket vil ha ansvaret for å utvikle matrikkelsystemet, og for opplæring og veiledning til kommunene.

Det vil generelt være et stort behov for informasjon og opplæring.

Utvalget har vurdert ulike mekanismer for å iverksette lovreformen på en forsvarlig måte. Visse bestemmelser og ordninger kan iverksettes for hele landet under ett, mens andre må iverksettes kommunevis eller regionvis. Utvalget har vurdert bruk av dispensasjoner fra de ordinære kravene for å lette overgangen til ny lov.

Økonomiske og administrative konsekvenser av lovforslaget er omtalt i kapittel 38 og kapittel 39.

37.2 Gjennomgang av problemstillingene

37.2.1 Iverksetting av matrikkelen

Matrikkelen er en videreutvikling av GAB, som allerede er etablert som et nasjonalt system. Statens kartverk arbeider dessuten med å bygge opp et digitalt eiendomskartverk (DEK). Disse datasystemene må under en hver omstendighet moderniseres de nærmeste årene, og dette kan hensiktsmessig løses innenfor rammen av å utvikle matrikkelen. Parallelt med lovarbeidet har Statens kartverk startet utredningen av matrikkelsystemet, og det kan legges til grunn at selve datasystemet for matrikkelen (matrikkelsystemet) vil være realisert på det tidspunkt loven forutsettes å tre i kraft.

Utvalget legger til grunn at føringen av matrikkelen må iverksettes kommunevis. Det er en krevende oppgave å overføre data fra GAB og DEK til matrikkelen. Det er store variasjoner når det gjelder etablering og føring av digitale eiendomskart (DEK). Statens kartverk må arbeide sammen med hver enkelt kommune, og både kapasitetsmessig og budsjettmessig vil dette måtte gå over noe tid.

Registrering av offentlige pålegg i matrikkelen er en helt ny oppgave. Det må etableres praktiske rapporteringsrutiner som sikrer at påleggene blir registrert. Gjennomgang av arkivene for å føre inn eldre pålegg kan gå over noe tid.

Kommunene må bygge opp kompetanse for matrikkelføring. Det forutsettes at Kartverket utvikler og gjennomfører nødvendig opplæring. Kommu-

nene må også bygge opp internrutiner for samarbeid mellom matrikkelfører og plan- og bygningsetaten. Den avviksbehandlingen som skal skje mellom delingstillatelse og det som kreves matrikkelført, må organiseres på en rasjonell måte.

Utvalget foreslår derfor at matrikkelen iverksettes i den enkelte kommune fra det tidspunkt Statens kartverk bestemmer. Det kan også være aktuelt med trinnvis iverksetting i den enkelt kommune, for eksempel slik at registrering av pålegg iverksettes på et senere tidspunkt enn når det gjelder andre opplysninger. Dette er på linje med det opplegg som ble fulgt ved innføring av GAB. Bestemmelsen om trinnvis iverksetting er tatt inn i lovforslaget §45 tredje ledd. Det går fram av samme bestemmelse at kommunen skal føre opplysninger i GAB og på eksisterende eiendomskart inntil matrikkelen er iverksatt.

37.2.2 Utførelse av oppmålingsforretning

Utvalget foreslår at de nye reglene for utførelse av oppmålingsforretning iverksettes for hele landet under ett. Dokumentasjonskravene i henhold til lovforslaget § 10 er så sentrale med tanke på kvalitetssikring av utførelsen, at det ikke bør åpnes for kommunevise tilpasninger.

Utvalget foreslår at forretninger som er rekvirert før dette lovforslagets ikrafttredelse, fullføres etter reglene i delingsloven. I medhold av delingsloven §2–6 andre ledd, er det en 3 års-frist for fullføring av forretninger.

37.2.3 Bevilling og autorisasjon

Det åpnes for at kommunene kan få bevilling til å utføre oppmålingsforretninger, og utvalget legger til grunn at de aller fleste kommuner vil velge å tilby denne tjenesten, i alle fall i en overgangsperiode inntil det er etablert et tilfredsstillende privat tjenestetilbud. Det er foreslått fleksible ordninger med dispensasjon fra kravet om å ha autorisert landmåler tilsatt i kommunen, slik at det ikke noe sted i landet skal bli noe brudd i tjenestetilbudet til publikum. Kommunene må før iverksetting søke om bevilling og eventuelt dispensasjon.

Utvalget legger vekt på at det ikke skal gå for lang tid før det er etablert et privat tjenestetilbud i alle deler av landet, og i første rekke på steder der kommunene ut fra lokale forhold og prioriteringer ønsker at oppmålingsforretninger utføres av private landmålere. Det vil imidlertid under en hver omstendighet ta noe tid før det er opprettet private landmålerforetak i alle deler av landet. For å legge til rette for at forretninger kan bli utført av private landmålere før det er gått mange år, foreslår utvalget en adgang til å få tidsbegrenset autorisasjon uten at vedkommende landmåler har full eksamen.

Det er en betydelig utfordring, men også en mulighet for utdanningsinstitusjonene, å etablere et tilbud om utdanning og etterutdanning. Utvalget har ikke gått nærmere inn på dette, men legger til grunn at det vil kunne etableres et tilbud som dekker behovet for utdanning og spesielt etterutdanning. Utvalget er kjent med at det de siste årene har vært noe svak søkning til studieplasser på dette fagfeltet, og at det derfor også bør være interessant for institusjonene å medvirke til at det utvikles og etableres et dekkende opplæringsprogram. En begrensende faktor kan være tilgang på lærere.

Innenfor de foreslåtte bestemmelser om at kommunene fortsatt kan utføre oppmålingsforretninger, og med fleksible vilkår for dispensasjon, mener utvalget at bestemmelsene om hvem som kan utføre oppmålingsforretninger kan iverksettes for hele landet under ett.

37.2.4 Statens kartverk

Utvalget har foreslått at Statens kartverk skal være sentral matrikkelmyndighet. Denne rollen krever kompetanse innen eiendomsfag, innen EDB og systemutvikling. Kartverket skal drive aktiv veiledning og oppfølging av kommunenes ivaretagelse av rollen som matrikkelfører. Kartverket skal dessuten forestå tilsyn med landmålere og landmålerforetak. Utvalget forutsetter at Statens kartverk blir sekretariat for nemnda som behandler søknader om bevilging og autorisasjon. Det forutsettes at Kartverket forbereder oppbyggingen av sitt apparat for å kunne fylle denne rollen fra det tidspunkt loven trer i kraft for landet under ett.

37.3 Oppsummering

Utvalget foreslår:

- At matrikkelen iverksettes kommunevis fra det tidspunkt Statens kartverk bestemmer.
- At opplysninger føres i GAB og på eksisterende eiendomskart inntil matrikkelen er iverksatt i den enkelte kommune.
- At bestemmelsene om hvordan oppmålingsforretning skal utføres og dokumenteres iverksettes for hele landet under ett.
- At bestemmelsene om hvem som kan utføre oppmålingsforretninger iverksettes for hele landet under ett, men at det kan gis dispensasjon fra kravet om å ha ansatt autorisert landmåler i kommunen, og at landmålere kan få tidsbegrenset autorisasjon uten å ha full eksamen.

Kapittel 38

Konsekvenser av lovforslaget**38.1 Innledning**

Den nye loven vil ha noen økonomiske og administrative konsekvenser allerede ved ikrafttreden. De største konsekvensene vil imidlertid følge av en tilpassing over tid til de ordninger som loven hjemler.

Det er ikke tvil om at en god matrikkel på sikt vil gi en betydelig økonomisk gevinst for samfunnet. Utvalget mener at det er et stort behov for et samlet system for eiendomsinformasjon i Norge, basert på et samspill mellom grunnboka og matrikkelen, der matrikkelen tar hånd om pålegg og annen offentlig informasjon som ikke trenger den spesielle beskyttelse som oppnås gjennom tinglysing. I en undersøkelse på 80-tallet av kost-nytteforholdet for tiltak innen kart og geografiske data, ble det beregnet at hver investert krone i snitt vil gi en gevinst på tre kroner dersom registrene blir fullstendige. Etter spørselen etter eiendomsinformasjon har økt siden denne undersøkelsen ble utført.

Utvalget mener at det vil ha positive effekter at det etableres en privat konsulentbransje basert på autoriserte landmålere. Dette vil bidra til at registrene blir mer pålitelige og fullstendige. Dessuten vil en slik bransje bidra til å løse vanskelige eiendomsetableringer som for eksempel anleggseiendom med spesielle bruks- og rettighetsforhold. Konkurransen på priser, økt effektivitet og raskere saksbehandling bør også vektlegges.

Mulige negative effekter er særlig knyttet til at private landmålere kan svekke grunnlaget for å opprettholde landmålerkompetanse i mindre kommuner, kompetanse som kommunene ellers trenger til mange andre oppgaver. Det gjelder blant annet kontroll og utsetting av bygg og anlegg etter plan- og bygningsloven, fortetting og måling av grunnlagsnett i kommunen og vurdering og kontroll når slike oppgaver settes ut til andre.

Det kan være en fare for at tjenestetilbudet i de mest grisgrendte strøk kan bli dårligere enn i dag, dersom kommunene bygger ned egen kapasitet uten at det er etablert et tilfredsstillende privat tilbud. På den annen side er dette områder hvor også kommunene ofte vil ha vanskelig for å gi en god service. Konsekvensene for distriktene er ellers omtalt spesielt i kapittel 39.

Lovforslaget innebærer at kommunene skal få dekket sine utgifter med matrikkelføring. Det kunne også oppnås med gjeldende regelverk, men de reelle kostnader tydeliggjøres når oppmålingsforretninger defineres som tjenesteproduksjon med individuell prissetting.

Dersom statistikken for arbeider etter delingsloven legges til grunn, vil arbeidsmengden fordele seg med ca. 2/3 på tjenesteproduksjon og 1/3 på myndighetsutøvelse i kommunene. Opplegget i matrikkelloven, hvor landmåler skal levere kvalitetssikrede data for matrikkelføring vil antakelig forskyve dette slik at forholdsvis mer vil inngå i tjenstedelen. I et opplegg med full kostnadsdekning til landmåler kan det antydes at markedet for oppmålingsforretninger vil være i størrelsesorden 200 til 300 millioner kr pr. år. Det er da tatt utgangspunkt i at det skal utføres omlag 30000 forretninger i året.

38.2 Arbeidsomfang og økonomiske forhold i gjeldende system

Som ledd i lovarbeidet er det gjennomført en undersøkelse av kart- og oppmålingsvirksomheten i kommunene. Ca. 80% av landets kommuner svarte på undersøkelsen som ble utført i regi av Geoforum (tidligere Norges karttekniske forbund) med støtte fra Miljøverndepartementet og praktisk hjelp fra Statens kartverk. Undersøkelsen er publisert som «Kommunal kart- og oppmålingsstatistikk», og er basert på oppgaver fra 1995.

I 1995 ble det i alt utført i underkant av 30000 forretninger etter delingsloven. Av disse ble bare vel 400 saker (1,6%) utført av private konsulenter som kommunene hadde engasjert. Det kan legges til grunn at kommunene i sum brukte omlag 750 årsverk til oppgaver etter delingsloven, inklusive ajourføring av eiendomskart og rapportering til GAB. I dette tallet inngår også arbeid med å tildele gate- og vegadresser. Av det totale antallet årsverk går ca. 480 årsverk (64%) til å gjennomføre selve forretningene, mens ajourføring av kartene krever ca. 120 årsverk (16%), og rapportering til GAB ca. 105 årsverk (14%). Av de 340 kommuner som svarte på undersøkelsen brukte 159 kommuner (46%) ett årsverk eller mindre til arbeid med saker etter delingsloven. Siden de fleste kommuner som ikke har svart er små kommuner, kan det regnes med at i nær halvparten av landets kommuner brukes det mindre enn ett årsverk på dette arbeidsområdet. I ytterligere ca. 100 kommuner medgår under to årsverk. Statistikken viser at forholdet mellom saksmengde og ressursforbruk varierer mye fra kommune til kommune. Selv om enkeltopplysningene er beheftet med usikkerhet viser undersøkelsen at det er store forskjeller med hensyn til effektivitet.

Gebyrene varierer mye fra kommune til kommune. For oppmåling av en vanlig villatomt på 750 kvm er laveste registrerte gebyr kr2100 mens det høyeste registrerte gebyr for en slik tomt er kr 12 700. Gjennomsnittsgebyret for oppmåling av en tomt på 750 kvm var i 1995 kr5323.

En kan anta at de samlede gebyrinntektene til kommunene i 1995 var i størrelsesorden 150 millioner kr. Det betyr at dekningsbidraget til kommunene var i størrelsesorden 200 000 kr pr. årsverk. Det er ikke urimelig å regne med at et årsverk, inklusive sosial utgifter og felleskostnader, i gjennomsnitt koster 400000 kr. Det indikerer at gebyrinntektene bare har dekket omlag 50% av de samlede utgiftene til kommunene.

Statens kartverks samlede utgifter til drift av GAB-registeret var i 1998 ca. 38 millioner kr. Kartverkets inntekter fra salg av data var ca. 18 millioner kr. Statens netto utgifter til drift av GAB-registeret var med andre ord ca. 20 millioner kr, inklusive lønnskostnader. Til forvaltning av delingsloven kan det legges til grunn at Miljøverndepartementet og Statens kartverk i sum brukte ca. 4 årsverk. En har ikke hentet inn statistikk over ressursinnsatsen ved fylkesmannsembetene til behandling av klagesaker, men dette utgjør i sum for hele landet neppe over to til tre årsverk pr. år.

Både kommunene og Statens kartverk bruker dessuten betydelige midler på å konvertere eksisterende analoge kart til databaser, herunder eiendomskart. Det er ikke innhentet tall for denne innsatsen. Men alene Statens kartverk bruker omlag 15 millioner kr hvert år til å digitalisere grenser fra økonomisk kartverk.

Samlet brukes det på offentlig sektor i Norge ca. 800 årsverk, og ca. 300 millioner kr (1995-kroner) pr. år til arbeider etter delingsloven. Av dette dekkes vel 50% av brukerne i form av saksbehandlingsgebyrer og betaling for data.

Det er svært vanskelig å beregne kostnader som publikum, eiendomsmedglere mfl., og offentlige myndigheter i dag påføres for å skaffe til veie korrekte eiendomsdata, og til gebyrer og honorarer som påløper i forbindelse med tvister om grenser og rettigheter i fast eiendom. Men det er ikke tvil om at dette utgjør betydelige beløp.

38.3 Virkninger av lovforslaget på kort sikt

Lovforslaget tar i første rekke sikte på å dekke behov hos grunneiere og andre som trenger å få utført oppmålingsforretning, og behovet hos brukere av eiendomsinformasjon. I planlegging og drift på privat og offentlig sektor er eiendomsopplysninger helt nødvendige. Det gjelder spesielt innen samferdselssektoren, bolig- og anleggsvirksomhet og i forvaltning av naturressurser.

Med hensyn til administrative og økonomiske konsekvenser vil loven få sterkest virkning for kommunene og Statens kartverk.

38.3.1 Konsekvenser for kommunene

Ved iverksetting av loven må det enkelte kommunestyre fatte vedtak om kommunen skal fortsette å utføre oppmålingsforretninger med eget personale, eller basere seg på private landmålere. Kommuner som ønsker å fortsette å utføre oppmålingsforretninger med eget personale, må om nødvendig foreta justeringer i organisasjonen for å tilfredsstille kravet om at landmåler ikke kan forestå matrikkelføring av egne saker. Lovforslaget, for så vidt gjelder utførelse av oppmålingsforretninger, berører i alt ca. 480 årsverk i kommunesektoren.

Noen kommuner vil trolig allerede fra starten basere seg på at oppmålingsforretninger utføres av private landmålere. Men for de fleste kommuner vil det være tale om en forholdsvis lang overgangsperiode før det er etablert så mange private landmålerforetak at det får betydning for ressursbehovet i kommunen. Det er ikke mulig å beregne omfanget av overtallighet i kommunene som følge av loven, men det vil dreie seg om forholdsvis få personer, over en lang tilpassingsperiode. Utvalget mener derfor at overtallighet ikke vil være noe stort problem i tilknytning til lovforslaget.

Eventuell nedgang i bemanningen i kommunene vil kompenseres ved en økt etterspørsel etter personer med kommunal praksis i privat sektor. Etterspørsel fra private foretak etter kompetent arbeidskraft kan gjøre det vanskeligere for kommunene å holde på eller rekruttere fagfolk, men utvalget mener at dette ikke vil ha noen effekt av betydning i forhold til de endringer og bevegelser som i alle fall skjer på arbeidsmarkedet.

Utvalget er kjent med at mange ingeniører gikk over fra kommunene til privat sektor i forbindelse med iverksetting av de nye ordningene med ansvarsrett i byggesaker. Utvalget mener at det ikke er fare for tilsvarende raske forskyvninger når det gjelder kommunalt ansatte innenfor kart- og oppmåling, fordi det ikke i samme grad er etablert private landmålerforetak når loven trer i kraft.

Kommunene har behov for personer med kvalifikasjoner innen landmåling og kartfag til mange oppgaver. Geografiske informasjonssystemer blir et stadig viktigere verktøy for planlegging, drift og ressursforvaltning i kommunene. Utvalget har i møter med kommuner mottatt synspunkter som går på at særlig mindre kommuner ikke kan forsvare å tilsette en fagperson på det feltet

i full stilling dersom oppmålingsforretningene overføres til privat sektor, og at grunnlaget for å opprettholde kart- og landmålerkompetanse i kommunen dermed forsvinner. Dette kan også ramme kommunens rolle som matrikkelfører. Utvalget er enig i at det er en viss risiko for at dette kan skje. Men lovforslaget kan like gjerne virke slik at etablering av et privat tjenestetilbud kan være til fordel både for publikum og for kommunen. Det kan gjelde i kommuner som under en hver omstendighet ikke kan forsvare å ansette kompetent landmåler i full stilling, eller ikke klarer å rekruttere og holde på slik ekspertise. Utvalget er derfor enig om at faren for å rive vekk grunnlaget for å ha egen landmålerkompetanse i kommunene ikke kan tillegges avgjørende vekt i spørsmålet om å åpne for private landmålere.

Det vises for øvrig til mindretallets forslag om at kommunene skal kunne velge å være alene om å utføre oppmålingsforretninger i vedkommende kommune. Det vil selvfølgelig eliminere effekter av konkurranse fra private landmålere.

Kommuner som ønsker å fortsette å utføre oppmålingsforretninger med eget personale, må sørge for kvalifisert faglig ledelse av oppmålingsvirksomheten. Etter lovforslaget kan kommunene søke om dispensasjon fra kravet om å ha autorisert landmåler, men det vil likevel være ønskelig, og av og til nødvendig, å etterutdanne personer som i dag arbeider i kommunene. Utvalget fremmer ikke forslag om spesiell finansiering av slik etterutdanning. Den enkelte kommune bør selv avgjøre om den vil gi økonomisk støtte til etterutdanning. Utvalget viser også til de generelle ordninger som gjelder for permisjon med lønn til etterutdanning.

Lovforslaget legger vekt på kommunens rolle som matrikkelfører. Slik som for rapportering til GAB i dag, må enkeltpersoner godkjennes for å legge data inn i matrikkelen. Dette innebærer ikke at kommunene må tilsette nytt personale, og Statens kartverk vil forestå opplæring av de personer som skal føre matrikkelen. Matrikkelføring, inklusive ajourføring av matrikkelkartet, vil i de fleste kommuner ikke ta mer tid enn det som gjelder etter gjeldende delingslov, men en del kommuner som hittil har tatt noe lettere på denne oppgaven, vil måtte bruke mer tid.

Kommunene skal få dekket sine kostnader til matrikkelføring av oppmålingsforretninger fullt ut. Utvalget har foreslått at gebyrene også skal dekke normale utgifter til å betjene landmålere med data fra kommunens arkiv og kart. Kommunene skal derfor i gjennomsnitt ikke ha noen ekstra kostnader med å føre matrikkelen, og med å betjene landmålere. Disse oppgavene vil heller ikke kreve vesentlig flere personellressurser enn det de tilsvarende oppgavene krever i dag.

Registrering av pålegg vil være en ny oppgave for kommunene. Den løpende registrering av pålegg vil neppe representere noen vesentlig byrde, mens det vil være en større oppgave for kommunene å registrere eldre pålegg. Utvalget legger til grunn at kommunene under en hver omstendighet vil måtte skaffe seg en mer systematisk oversikt over hvilke pålegg som gjelder den enkelte eiendom, blant annet for å imøtekomme bestemmelsene i loven om eiendomsmegling. For de fleste kommunene vil det trolig være en større oppgave å komplettere og kvalitetskontrollere andre deler av innholdet i matrikkelen, særlig i forbindelse med oppbygging av matrikkelkartet. Slike arbeider vil måtte foregå over noe tid, slik at det ikke oppstår en akutt belastning på kommunene. I visse tilfeller kan det være nødvendig at staten finansierer forbedringer i matrikkelen, for eksempel dersom det blir iverksatt et nytt system for boligskatt basert på data i matrikkelen.

En godt utbygd matrikkel vil være et viktig hjelpemiddel for kommunene til å holde orden på egne vedtak, som datakilde for saksbehandling, for å betjene eiendomsmeglere med opplysninger, osv. Utvalget legger til grunn at nytten som kommunene vil ha av å få et bedre register langt vil overstige de kostnader som kommunene vil ha med å registrere opplysninger i matrikkelen.

En del større kommuner har inntekter fra salg av data som i fremtiden vil ligge i matrikkelen. Utvalget forutsetter at det blir inngått avtaler mellom staten og kommunene som sikrer kommunene en rettferdig andel av inntekter fra salg av matrikelopplysninger.

Utvalget legger dessuten til grunn at matrikkelsystemet utformes slik at kommunene får like god og effektiv tilgang til eiendomsinformasjon for intern oppgaveløsning som i dag. For de aller fleste kommuner vil det være kostnads-effektivt at staten etablerer en standardløsning for registrering av eiendomsopplysninger.

38.3.2 Konsekvenser for Statens kartverk

Statens kartverk må styrke sin innsats på saksfeltet. Den løpende sentrale forvaltningen av loven vil kreve noe mer personellinnsats, særlig til tilsyn og rådgiving til kommunene. Gruppen anslår at Kartverket i alt må øke innsatsen på dette saksfeltet med 5-8 årsverk pr. år de første fem år etter at loven er vedtatt, hvoretter ressursbehovet vil synke noe. Departementet kan redusere sin personellinnsats med ca. ett årsverk. Men ressursbehovet knyttet til den løpende forvaltningen av loven på sentralt statlig nivå vil permanent være noe høyere enn i dag.

Merkostnadene til å utvikle og iverksette matrikkelen, i forhold til nødvendig oppgradering av nåværende datasystemer for GAB og DEK, er grovt anslått til ca. 15 millioner kr. Kartverket må sette inn en betydelig innsats ved iverksetting av matrikkelen, blant annet til opplæring av kommunene. Denne ekstrainnsatsen kan anslås til 5-10 millioner kr hvert år i fem år. Utvalget forutsetter at Kartverket fremmer forslag om bevilgninger over statsbudsjettet i sammenheng med det ordinære budsjettarbeidet. Det er ellers nødvendig at Kartverket fortsetter arbeidet med å forbedre kvaliteten på de data som ligger i GAB-registeret og i eksisterende database for eiendomsgrenser, slik at disse kan inngå i den nye matrikkelen. Dette er arbeider som Kartverket allerede har planlagt for eksisterende databaser, og det er derfor ikke relevant å regne dette som konsekvenser av lovforslaget.

Etterspørselen etter eiendomsinformasjon vil med stor sannsynlighet øke, ikke minst som følge av at data blir gjort lettere tilgjengelig. På sikt vil dette føre til at staten og kommunene kan få større inntekter fra salg av eiendomsdata. Det er imidlertid vanskelig å beregne dette. Blant annet vil inntektene svinge med det generelle aktivitetsnivået i eiendoms- og byggesektoren, og med de rammevilkårene som blir bestemt for utlevering og salg av data fra offentlige registre. Statens alminnelige retningslinjer og politikk for prising av data fra offentlige registre vil også kunne få virkninger for matrikkelen. Utvalget fremmer ikke noe forslag om at statens utgifter til matrikkelen skal balanseres med inntekter fra salg av data. Utvalget mener at disse kostnadene i betydelig grad bør ansees som en offentlig grunnlagsinvestering i infrastruktur for handlinger i og med fast eiendom.

Statens utgifter i forbindelse med å autorisere landmålere og gi bevilling forutsettes dekket inn gjennom gebyr fra de som søker autorisasjon og bevilling.

38.3.3 Virkninger for andre offentlige virksomheter

Utvalget antar at omfanget av klager på matrikkelføring ikke vil øke i forhold til dagens nivå. Fylkesmennene vil neppe få større oppgave på dette saksfeltet enn i dag.

Siden rettigheter i fast eiendom i større omfang skal avklares gjennom oppmålingsforretningene for nye eiendommer, vil tinglysingskontorene i en viss utstrekning bli avlastet. Det gjelder blant annet kontrollplikten etter §8 i tinglysingsloven som sannsynligvis vil forenkles når sakene er bedre forberedt. Utvalget anser likevel at dette vil ha relativt liten betydning for arbeidet ved tinglysingskontorene, men det vil på sikt føre til en ryddigere grunnbok.

Et bedre eiendomsregister, med lettere tilgang til gode data, vil ha stor betydning for en rekke statlige og kommunale virksomheter. Det er forutsatt at GAB skal levere grunnlagsdata for beregning av takstverdier i et nytt system for boligskatt, og matrikkelen vil overta denne oppgaven når den erstatte GAB. Et informasjonssystem med kart, som viser hvem som eier de ulike arealene, vil være til stor nytte for gjennomføring av arealpolitikken. På landbruksområdet vil et bedre eiendomskart ha stor betydning for fordeling av arealbaserte støtteordninger og for offentlig saksbehandling i forhold til den enkelte landbrukseiendom. Utvalget viser til at i alt 3,5 milliarder kr over landbruksoppgjøret i 1997 ble brukt til ordninger der støtten gis på basis av arealenes størrelse; som ikke kan beregnes nøyaktig uten eiendomskart.

Utvalget kan ikke se at lovforslaget innebærer kostnadsøkninger, eller har bemanningsmessige konsekvenser for offentlig sektor, utenom kommunene og Statens kartverk.

Utvalget har ikke vurdert spørsmålet om merverdiavgift nærmere, men antar at oppmålingsforretninger utført som tjeneste etter dagens regler for merverdiavgift ikke vil bli belagt med merverdiavgift. Dersom forretningene belegges med merverdiavgift, vil dette øke statens inntekter med 30–50 millioner kr pr. år.

38.3.4 Konsekvenser for publikum

Publikum vil først og fremst møte den nye loven i form av å kunne velge landmåler. Det blir mulig å innhente konkurrerende pristilbud på oppmålingsforretningen. I kommuner som ikke har hatt kapasitet til å ta saker raskt, vil ventetiden for å få utført forretning bli redusert. Det kan være av særlig betydning i perioder og på steder der etterspørselen etter oppmålingsforretninger varierer sterkt. Større utbyggere som opererer i flere kommuner, slik som oljeselskaper, forsvaret, Statsskog mfl. vil trolig anse det som en fordel å kunne benytte seg av private landmålerforetak som kan utføre forretninger uavhengig av hvilken kommune det dreier seg om.

Utvalget mener at det i mange sammenhenger vil være av stor betydning at publikum kan få utvidet og samlet bistand fra kompetent landmåler i saker som har med bruk og utbygging av fast eiendom å gjøre.

Utvalget legger til grunn at private autoriserte landmålere vil utføre forretningene på en nøytral og objektiv måte, slik at sakens øvrige parter ikke blir tvunget til å engasjere egen landmåler eller annen faglig bistand for å ivareta

sine interesser. Erfaringer fra Danmark og andre land er at naboer og parter utenom oppdragsgiver ikke engasjerer egen fagbistand.

En kan regne med at prisnivået i landet vil jevne seg ut, slik at forskjellene mellom kommuner blir mindre. Individuell prisfastsetting basert på faktisk medgått arbeidstid etc., til erstatning for dagens system med faste gebyrer, vil føre til at det blir billigere å gjennomføre visse saker, mens andre saker blir dyrere enn i dag. At forretningene skal dokumenteres bedre, og at rettigheter skal avklares, vil gi en viss kostnadsøkning.

Utvalget finner det vanskelig å si noe sikkert om forretningene i gjennomsnitt vil bli dyrere eller billigere ved bruk av privat landmåler. Eventuell prisøkning vil ofte være knyttet til at oppdragsgiveren ønsker en utvidet tjeneste i forhold til det som gis i gjeldende system. Det er vanskelig å sammenlikne med priser i andre land som har andre administrative og forvaltningsmessige løsninger. Mye tyder på at prisene i våre naboland ikke er mye høyere enn i kommuner i Norge som krever full kostnadsdekning for forretninger etter delingsloven. I et system der det offentlige ikke skal subsidiere forretningene, kan ikke utvalget se at forretninger utført av private landmålere nødvendigvis blir dyrere enn forretninger utført av kommunene. Prisene i kommuner som hittil har subsidiert forretningene vil bli høyere.

Siden markedet for tjenesteproduksjon er begrenset, kan det være en viss fare for monopoldannelse. Når kommunene vurderer om de vil fortsette å utføre oppmålingsforretninger i egen regi, bør de også legge en viss vekt på at alternativet på stedet ikke blir et privat monopol. Ellers er det grunn til å regne med at det vil danne seg et prisnivå på nasjonal basis som vil virke rettledeende også for landmålerforetak som ikke møter sterk konkurranse på stedet. Utvalget kan ikke se at faren for monopoldannelse er så stor at det tilsier at kommunene fortsatt skal ha enerett på å utføre forretninger. Utvalget legger til grunn at kommunene tar ansvaret for ikke å avvikle eget tjenestetilbud uten at den er sikker på at private landmålere vil dekke behovet på stedet. Tjenestetilbudet på dette området atskiller seg i så måte ikke fra en rekke andre tjenester på eiendoms- og byggesektoren som krever faglig ekspertise som normalt tilbys fra private utøvere.

Matrikkelen vil være et nyttig verktøy for eiendomsmeglere, utbyggere, finansinstitusjoner og en rekke andre brukere på privat sektor som ellers må henvende seg til den enkelte kommune for å få tak i informasjonen. Det er vanskelig å beregne den økonomiske gevinsten av effektiv tilgang til korrekt eiendomsinformasjon, men det dreier seg totalt om betydelige summer.

38.4 Virkninger på lengre sikt

Som nevnt innledningsvis vil de største virkningene av den nye loven komme som tilpassing over tid, når det er etablert flere private landmålerforetak, og matrikkelen har fått tilfredsstillende kvalitet og spiller effektivt sammen med grunnboka og andre databaser i et samlet informasjonssystem.

Matrikkelen vil være et viktig hjelpemiddel i offentlig planlegging og forvaltning av natur og arealressursene i Norge, for eksempel når myndighetene benytter matrikkelen til å følge med i endringer som gjelder arealer og bygninger. Fullt utbygd vil matrikkelen gi bedre datagrunnlag for blant annet beskatning, effektiv eiendomsomsetning og sikrere grunnlag for verdsetting og finansiering med pant i fast eiendom. Kommunene, banker, forsikringsse-

skaper, skattemyndigheter mfl., vil i langt større utstrekning enn i dag systematisk benytte seg av registerdata i sin saksbehandling og planlegging.

Utvalget legger vekt på at private landmålerforetak vil fremstå som en ny konsulentbransje som vi hittil, i motsetning til de fleste land i Europa, ikke har hatt i Norge. I tillegg til å utføre oppmålingsforretninger, vil landmålerforetak kunne bistå grunneiere i utvikling av deres eiendommer, avklaring av forhold til naboer når det gjelder gjerder, vegretter, byggelinjer osv. Mange grunneiere vil trolig velge å bruke landmåleren også til å utforme søknaden til kommunen om deling eller arealoverføring, og til å innhente samtykke fra naboer og myndigheter. Landmåler kan også representere grunneier i forhold til andre myndigheter som eventuelt skal uttale seg i forbindelse med eiendomsdeling og arealoverføring. Det kan ligge en betydelig økonomisk gevinst i at måling av grenser skjer som en integrert del av arbeidet med å stikke ut reguleringsplan og plassering av bygninger.

I land som har utviklet et privat landmålervesen, fremstår dette oftest som relativt små foretak spredt godt ut over landet. Med en tilsvarende utvikling i Norge vil foretakene også kunne yte tjenester til kommunene og andre lokale myndigheter med oppmåling, kartlegging, etablering og drift av lokale geografiske informasjonssystemer osv. I praksis har mange utkantkommuner problemer med å rekruttere tilfredsstillende og varig kompetanse på fagområdene som er nevnt ovenfor. En ny privat konsulentbransje med basis i oppmålingsforretninger vil derfor kunne utvikles til et nyttig apparat også for utkant-Norge, selv om markedet for private landmålerforetak er størst i sentrale strøk. Med et bredere arbeidsfelt enn kun oppmålingsforretninger, vil det være grunnlag for å etablere foretak selv på mindre steder.

Det er grunn til å anta at Statens vegvesen, som i dag i stor utstrekning utfører oppmålingsforretninger med eget personale, vil vurdere mer bruk av private landmålere. Det samme kan tenkes for Jordskifteverket.

På lengre sikt vil antallet grensetvister bli redusert. På kortere sikt vil domstolene kunne bli avlastet ved at grunneiere kan bruke en nøytral profesjonell landmåler til å forsøke en minnelig løsning før saken eventuelt prøves for domstolene.

Kapittel 39

Distriktsmessige konsekvenser av lovforslaget

Utvalget har vurdert de distriktsmessige konsekvensene av lovforslaget i forhold til arbeidsplasser, tjenestetilbud og betingelsene for å drive matrikkelføring og oppmålingstjenester. Konsekvensene er vurdert til å være mindre betydelige eller ubetydelige. Det er få arbeidsplasser i distriktene som blir berørt, det blir etablert et grunnlag for tjenesteproduksjonen som kan tilpasses over hele landet, og det forventes at tjenestetilbudet ikke forverres i distriktene. Det er ikke funnet nødvendig å gjennomføre distriktsmessige konsekvensutredninger som følge av lovforslaget.

Det er mest aktuelt å vurdere de distriktsmessige konsekvensene for små kommuner. Totalt sett er det et lite antall arbeidsplasser som blir berørt. Det kan hevdes at en konsekvens av at kommunen velger å legge ned oppmålingsarbeidene er at det blir problem med rekruttering av fagfolk til andre landmåleroppgaver i kommunen fordi grunnlaget for å ansette egen landmåler blir borte.

Kommunene sitter likevel igjen med ansvaret for myndighetsoppgavene etter det nye systemet. Små kommuner kan måtte øke innsatsen til matrikkelføringen etter som det er i disse kommunene GAB og kart er minst utbygd i dag. Oppgaven lar seg kombinere med kommunens behov for fagfolk til å drive kommunens egne kart- og måleoppgaver og geografiske informasjons-systemer.

Gebyrene for matrikkelføring vil i sum gi mindre inntekter til kommunen enn de samlede gebyrene for kart- og delingsforretninger. Det er likevel snakk om et begrenset antall forretninger årlig i disse kommunene. Inntektsforskjellen kan derfor ikke være avgjørende for om kommunene kan beholde arbeidsplassene.

Det forventes at et privat tjenestetilbud vil bli etablert som mindre foretak spredt over hele landet, men mange småkommuner vil trolig ikke få etablert privat landmålerkontor innenfor sine grenser. Når kommunene i en innføringsfase forventes å opprettholde egen landmåler-tjeneste, i de fleste tilfeller med dispensasjon fra kompetansekravene, vil virkningene på kort sikt være små. Felles landmåler-tjeneste for flere kommuner kan også vise seg å være en aktuell løsning. Tjenestetilbudet vil da opprettholdes omtrent som i dagens system. Landmåler-tjenestene er mer omfattende i følge lovforslaget, og gir grunnlag for et noe større tjenestevolum. Tjenesten må likevel organiseres slik at den kan kombineres med andre kommunale og private kart- og oppmålingsoppdrag.

På sikt kan mange kommuner velge å legge ned egen landmåler-tjeneste. Det kan også ventes at små kommuner får problemer med å skaffe autoriserte landmålere i konkurranse med det private markedet. Men mange små kommuner har allerede problemer med å rekruttere fagfolk til delingslovarbeidene. Privat landmåler-tjeneste må derfor ses som en mulighet for publikum til å få oppgavene løst på en bedre måte enn etter dagens system. Ventetid på grunn av midlertidige ressursproblemer i kommunene bør elimineres etter lovforslagets system.

Mange kommuner har ikke tatt ut full kostnadsdekning for kart- og delingsforretninger etter delingsloven. De laveste gebyrene er subsidiert, gjerne som et politisk virkemiddel for å stimulere byggeaktivitet og bosetting.

Denne direkte påvirkningen av oppmålingskostnadene faller bort når oppmålingstjenestene skal betales til private landmålere. Kommunen kan heller ikke subsidiere egne tjenester i konkurranse med private foretak. Kommunene må derfor benytte andre overføringsmetoder til tomtkjøper dersom en ønsker å stimulere byggeaktiviteten.

En generell økning i oppmålingskostnadene slår neppe spesielt ut i distriktene. Tvert imot er en bruker sikret at private oppmålingstjenester blir utført av kompetent personale til en pris som står i forhold til omfanget av arbeidet. Utenom reisekostnader er dette uavhengig av eiendommens beliggenhet. Det er ingen indikator på at de tidkrevende og kostbare sakene forekommer spesielt i distriktskommunene. Tidsbruk i enkeltsaker er i det vesentlige avhengig av andre faktorer enn beliggenhet. Det kan være kompliserte naboforhold, sterk arealutnyttning og kompliserte rettighetsforhold. Disse faktorene er vel så aktuelle i tett befolkede områder som i distriktene.

Kommunene vil få lettere tilgang på private landmåler tjenester til andre formål. Dette gjelder også oppgaver hvor tjenestetilbudet har manglet, for eksempel til eiendomsutredninger, tilrettelegging for ekspropriasjon, utparsellering og ordning av rettigheter og forpliktelser mellom grunneiere i byggefelt. Det er ventelig at mindre kommuner vil velge å kjøpe slike tjenester av en ny konsulentbransje etter hvert som oppgavene oppstår, framfor å ansette egne fagpersoner til dette.

Ved innføring av lovforslaget vil kommunene få tilgang til et felles system for eiendomskart og registrering av eiendomsinformasjon; som spesielt små kommuner har hatt tungt for å skaffe seg. Programsystemene vil være tilgjengelige med begrensede utstyrs kostnader. Det er viktig for den enkelte kommune at matrikkelen bygges opp med samme standard over hele landet. Kommunene er selv en storbruker av matrikkelinformasjon. Etter hvert som kvaliteten av datainnholdet forbedres vil opplysningene bli tatt i bruk skatte- og avgiftssammenheng, og i plan- og styresystemer for arealpolitikk og landbruk. Med utgangspunkt i matrikkelen gjøres løsningene tilgjengelige også i distriktskommuner som ellers vil ha problemer med å etablere slike databaser. Statens kartverk er etter lovforslaget pålagt å følge opp kommunen som matrikkelfører. Dette innebærer at ressursvake kommuner skal gis opplæring og oppfølging for å sikre kvalitet og kontinuitet i matrikkelføringen.

Kapittel 40

Forholdet til EØS-avtalen

Lovforslaget reiser generelt ikke problemer i forhold til EØS-reglene, men noen problemstillinger kan oppstå på bakgrunn av at oppmålingsvirksomheten blir definert som en tjenesteytelse, som også kan ytes av private landmålere. I dag er oppmålingsvirksomheten en kommunal oppgave som blir utført av kommunene og oppfattes som en del av kommunal forvaltning og som en form for kommunal myndighetsutøvelse. Ved at en del av den virksomheten kommunene i dag driver blir skilt ut og definert som tjenesteytelse som kan utøves av private næringsdrivende, vil generelle konkurranseregler og regler om offentlig støtte til næringsvirksomhet få anvendelse for slik virksomhet.

Det er lagt opp til at kommunene skal kunne fortsette å utføre oppmålingsforretninger i konkurranse med private landmålere. En må anta at reglene i EØS-avtalen art. 59 innebærer at denne virksomheten er underlagt reglene i EØS-avtalen, først og fremst konkurransereglene. Kommunene må legge opp sin virksomhet slik at de ikke kommer i strid med EØS-avtalens forbud mot offentlig støtte til næringsvirksomhet etter art. 61. Dersom den delen av den kommunale forvaltning som skal drive oppmålingsvirksomhet får bruke kommunens infrastruktur i form av bygninger, utstyr eller personale uten vederlag, vil dette kunne innebære en skjult subsidiering, som vil kunne være i strid med art. 61. Dersom kommunene driver sin virksomhet i reell konkurranse med private aktører, vil det likevel ikke være noe til hinder for at kommunene konkurrerer på linje med private landmålere.

Et mindretall i utvalget foreslår at det lovfestes at den enkelte kommune skal kunne bestemme at bare kommunen skal utføre oppmålingsforretninger i kommunen, jf. mindretallets forslag til tillegg til lovforslaget §4, første ledd. Ved at oppmålingsforretning i loven generelt blir definert som en tjenesteytelse, og ikke som utøvelse av offentlig myndighet, kan det reises spørsmål om et vedtak om kommunalt monopol kunne være i strid med reglene om fri etableringsrett, jf. EØS-avtalens art. 31. En må likevel legge til grunn at reglene om fri etableringsrett ikke vil hindre at det lovfestes en rett til oppretting av kommunalt monopol, fordi dette i tilfelle må sees som et rammevilkår som landmålere i kommunen ville måtte rette seg etter, og ikke som et etableringsforbud. Vilkåret vil i alle tilfeller være at kommunen gir et fullt dekkende tjenestetilbud til et akseptabelt prisnivå og ikke utnytter sin monopolsituasjon.

Oppretting av kommunalt monopol krever uttrykkelig hjemmel i lov, og flertallets forslag vil ikke tillate oppretting av kommunale monopol.

Forslaget om å stille krav om særlige kvalifikasjoner for den som skal utøve virksomheten, autorisasjonsordning, mv. vil ikke være i strid med diskrimineringsforbudet i EØS-avtalen art.4, så lenge alle EØS-borgere er likestilte med sikte på å få autorisasjon og bevilling.

Spørsmålet om eventuell godkjenning av utenlandsk utdanning som grunnlag for å utføre oppmålingsforretninger i Norge må vurderes etter samme kriterier som for godkjenning av utenlandsk utdanning på andre områder, jf. EØS-avtalen art. 30. EØS-borgere med tilsvarende kvalifikasjoner og autorisasjon fra sitt hjemland, som det loven krever for norske borgere, vil som utgangspunkt ha rett til å utføre oppmålingsforretninger i Norge. Det må imidlertid vurderes om kravet til kunnskap om norske rettsregler på området innebærer at det kan stilles begrensninger og krav om tilleggsutdanning.

Dette er et spørsmål som må vurderes nærmere i lys av de utdannings- og kompetansekrav som stilles i medhold av loven og forskriftene. Utvalget ser det ikke som nødvendig å gå nærmere inn på dette spørsmålet her.

Del V
Utkast til lov om eiendomsregistrering

Kapittel 41

Kommentarer til den enkelte bestemmelse*Til § 1:*

Matrikkelen bygger på GAB-registeret, men skal i tillegg inneholde et digitalt eiendomskart og noen flere opplysninger som ikke tidligere er systematisk registrert.

Til § 2:

Virkeområdet faller sammen med virkeområdet for plan- og bygningsloven.

Til § 3:

At Statens kartverk får ansvaret for drift av matrikkelen for hele landet må sees i sammenheng med kravet om at matrikkelen skal være ensartet i hele landet. Loven regulerer ikke spørsmålet om matrikkelen teknisk skal realiseres som en sentral database eller som flere databaser som knyttes sammen i nett. Utviklingen innen datateknologi og nettverk åpner for ulike tekniske løsninger. Dersom matrikkelen bygger på flere databaser i nett, er det et vilkår at databasene kan inngå i en nasjonal enhetlig løsning uten at brukerne merker at opplysningene hentes fra flere databaser. Det stiller strenge krav blant annet til bemanning, driftsopplegg, regularitet og sikkerhet lokalt på alle de steder der matrikkel-databasen eventuelt driftes.

Statens kartverk tar stilling til om en kommune på vegne av staten kan ha den originale matrikkel-databasen lokalt. Drift av matrikkelen, eller deler av den, kan ikke legges til kommunen uten at den sentrale matrikkelmyndigheten er helt sikker på at dette ikke får betydning for datakvaliteten og bruken av matrikkelen, herunder at andre offentlige myndigheter kan registrere data inn i matrikkelen slik som bestemt i §5. Lokal drift må derfor nøye reguleres i avtale mellom Kartverket og vedkommende kommune.

Statens kartverk vil også ha et ansvar for å følge opp at bestemmelsen i §42 om at matrikkelens betegnelser for eiendommer, bygninger og adresser benyttes i andre offentlige registre. Dette følger av Kartverkets alminnelige ansvar som statens fagorgan for kart og geodata.

Kommunen fører matrikkelen for alle eiendommer med matrikkelbetegnelse i vedkommende kommune, selv om deler av eiendommen ligger i en annen kommune. Tredje ledd er ikke til hinder for at kommuner kan inngå avtale om å ha felles matrikkelfører. Den enkelte kommune vil likevel være formelt ansvarlig for føringen av matrikkelen for eiendommer i kommunen. Klage på matrikkelføringen skal derfor rettes til den kommunen som eiendommen er matrikkelført i, og den statlige matrikkelmyndigheten skal rette eventuelle pålegg i forbindelse med tilsyn med matrikkelføringen, til den enkelte kommune.

Fjerde ledd åpner for at andre offentlige myndigheter enn kommunene kan legge opplysninger i matrikkelen. Det må da være helt klart hvilke opplysninger de respektive myndigheter har ansvaret for å registrere i matrikkelen, og at det teknisk er ordnet slik at bare vedkommende myndighet kan legge inn eller endre de data som myndigheten har ansvaret for. Også Statens kartverk kan legge inn opplysninger etter denne bestemmelsen.

Femte ledd forutsetter at det skal være én sentral nemnd som dekker hele landet. Vedtak i nemnda vil komme inn under bestemmelsene i forvaltningsloven om enkeltvedtak. Det antas at Statens kartverk blir sekretariat for nemnda, og at utgiftene til nemnda i første omgang dekkes over statsbudsjettet. Utgiftene til drift av nemnda forutsettes dog dekket inn gjennom gebyrinntekter, jf. § 43. Klage over nemndas avgjørelser går til en sentral klagenemnd, jf. § 36.

Til § 4:

At oppmålingsforretning «utføres» av autorisert landmåler, er ikke til hinder for at ulike deler av forretningene kan gjennomføres av andre personer som ikke er autorisert. Arbeidet skal imidlertid være utført under faglig ledelse av autorisert landmåler, som står ansvarlig for forretningen. I hvilken grad den autoriserte landmåleren må gå inn i detaljene i den enkelte sak, beror på sakens kompleksitet og art. Krav om matrikkelføring skal være underskrevet av autorisert landmåler. En virksomhet kan ha flere autoriserte landmålere, som hver kan stå som ansvarlig for utførelsen av «sine» forretninger.

Kravet om bevilling gjelder både for private foretak og offentlig organer som vil utføre oppmålingsforretninger. Foretak eller offentlig organ som utfører slike forretninger må ha tilsatt minst én autorisert landmåler. Etter § 31 kan bevilling bare gis til foretak og offentlige organer. Formuleringen i første ledd i § 4 om at oppmålingsforretning utføres av landmåler «som selv har bevilling», sikter til en-manns-foretak. For å få bevilling må også landmåler som arbeider alene registrere et foretak. I § 31 er det gitt adgang til å dispensere fra kravet om å ha tilsatt autorisert landmåler. Dispensasjonsadgangen gjelder imidlertid bare kommuner og Statens vegvesen, ikke for private foretak.

For saker som utføres av jordskifteretten gjelder ikke kravet i første ledd om bevilling eller autorisasjon. For jordskifteretten er tilsvarende bestemmelser fastsatt i jordskifteloven og andre bestemmelser for jordskifterettens arbeid.

Mindretallets kommentar til sitt forslag:

§ 4 første ledd innebærer full privatisering av oppmålingsforretningen. Kommunen kan velge å opprettholde et tjenestetilbud som kan være med å konkurrere, men vil etter loven ikke ha plikt til det.

Mindretallets forslag åpner for at kommunestyret kan gjøre vedtak om å videreføre bestemmelsen i delingsloven om kommunalt monopol. Kommunen kan så, slik som i dag etter delingsloven, kjøpe inn tjenester fra privat foretak eller annen offentlig virksomhet for hele eller deler av tjenesteproduksjonen. Videre opprettholdes delingslovens bestemmelse om at flere kommuner kan inngå interkommunalt samarbeid om å ha et felles monopolbelagt tjenestetilbud.

Det understrekes at mindretallets forslag ikke skal medføre noen endringer i gjennomføring av forretningene. Også når kommunen utfører forretningene skal det utføres som tjenesteproduksjon.

Til § 5:

Matrikkelen er et register over alle matrikkelenhetene i riket, med tekst og kartdata i en felles database. Bygninger, leiligheter og adresser vil være iden-

tifisert med egne betegnelser, men opplysningene om disse objektene er likevel å oppfatte som knyttet til matrikkelenhetene.

Det er ikke praktisk å fastsette detaljert lovbestemmelse om datainnholdet i matrikkelen. Det må gis nærmere bestemmelser om dette i forskrift. Bestemmelsen i annet ledd om innholdet i matrikkelkartet er heller ikke uttømmende. For punktfeste skal bestemmelsen forstås slik at bare selve punktet skal angis i kartet. Når det gjelder eierseksjoner, er det bare avgrensingen av ubebygd uteareal som inngår i seksjonene, som skal vises i kartet. Matrikkelkartet skal ikke vise beliggenheten eller utstrekningen av den enkelte seksjon inne i bygningen.

Med pålegg i tredje ledd forstås vedtak som kommunen har fattet om bruken av bestemte eiendommer og bygninger med hjemmel i plan- og bygningsloven, forurensingsloven, mfl. Hvilke pålegg som skal registreres vil bli nærmere regulert i forskrift.

Andre setning i tredje ledd åpner for å bygge ut matrikkelen med pålegg vedtatt av andre myndigheter, når det er hjemlet i annet lovverk. Opplysninger som ikke gjelder pålegg kan legges inn i matrikkelen når det er godkjent av Statens kartverk, jf. § 3 fjerde ledd, dvs. uten at det er særskilt hjemlet i lov. Når ikke annet er bestemt, er vedkommende myndighet ansvarlig for selv å føre inn og vedlikeholde de aktuelle opplysningene.

Til § 6:

§ 6 er uttømmende, og angir de typer av fast eiendom som kan registreres med eget matrikkelnummer i matrikkelen.

Definisjonen av grunneiendom er i tråd med gjeldende rettsoppfatning. Grenser for grunneiendom, festegrund og ubebygd uteareal til eierseksjon merkes og måles som linjer på jordoverflaten. Matrikkelenheten strekker seg likevel nedover og oppover så langt som eiendomsretten går, og enheten er derfor i realiteten avgrenset av loddrette grenseflater som skjærer jordoverflaten i grenselinjene.

Å forstå matrikkelenhet som volum er særlig aktuelt ved opprettelse av anleggseiendom. Med anleggseiendom forstås et volum som definerer den geografiske utstrekningen av eiendomsretten til vedkommende anleggseiendom. Volumet defineres av grenseflater i alle plan. Det som er over eller under det volumet som anleggseiendommen utgjør, hører fortsatt til vedkommende grunneiendom. Fra grenseflaten mot vedkommende grunneiendom kan en anleggseiendom imidlertid strekke seg så langt nedover i grunnen eller oppover i luften som eiendomsretten rekker, når dette er angitt i oppmålingsforretningen. Eiendomsrett til anleggseiendom atskiller seg for øvrig ikke fra eiendomsrett til grunneiendom.

Anleggseiendom kan også opprettes over eller under sjøgrunn. I andre setning under punkt b er det presisert at slik anleggseiendom også kan opprettes utenfor den generelle grensen for privat eiendomsrett. Ordene «fast anlegg på sjøgrunn» innebærer et unntak fra bestemmelsen i § 11 tredje ledd, om at anleggseiendom ellers ikke kan stå direkte på grunnen. Utenfor området for privat eiendomsrett kan anleggseiendommen beslaglegge sjøgrunnen på en slik måte at selve sjøbunnen ikke kan utnyttes til andre formål.

Festegrund er del av grunneiendom som er ført inn i matrikkelen med eget festenummer. Hel grunneiendom som festes bort er ikke festegrund. Det er imidlertid bare matrikuleringsplikt for tomt til bolighus, fritidshus og næringsbygg. Matrikuleringsplikten gjelder også for tilleggsareal som skal

brukes sammen med slik tomt. Festegrunn kan opprettes som egen matrikkelenhet uavhengig av om det er inngått festekontrakt. Det kan også opprettes festegrunn med grunnlag i bruksrett (som ikke er festerett) til en bestemt del av en grunneiendom. Dette er særlig aktuelt i forbindelse med matrikulering av eksisterende umatrikulert enhet, hvor forholdet ikke er basert på festekontrakt, men på en annen type avtale eller rettsgrunnlag, som gir rett til tilsvarende eksklusiv og langvarig bruk. Begrepet festegrunn er brukt fordi bare svært få enheter vil være basert på annen type bruksrett enn festerett.

Eierseksjon er definert i lov om eierseksjoner.

Med jordsameie forstås et realsameie der grunnen ligger i sameie mellom bruk og slik at sameieandelene inngår som en del av de grunneiendommene som har andel i sameiet. Sameieandelen i et jordsameie kan ikke skilles fra grunneiendommene de hører til uten at det gis delingstillatelse, og et jordsameie kan ikke pantsettes særskilt. Det forutsettes at matrikkelen og grunnboka viser at det dreier seg om et jordsameie.

Realsameie kan imidlertid også være opprettet som ordinær selvstendig grunneiendom, der sameiet er eget panteobjekt. Slike realsameier faller utenfor definisjonen av jordsameie, og faller inn under ordinære grunneiendommer. Etter sameieloven vil også sameie i rettigheter, for eksempel i jaktrett, regnes som realsameie, men slike realsameier kan ikke matrikuleres.

Utvalget legger til grunn at jordsameier er et historisk fenomen, og at det neppe vil bli opprettet nye jordsameier. Bokstave gjelder derfor primært i forhold til registrering av eksisterende enheter.

Siste ledd i §6, om at ny matrikkelenhet er opprettet ved innføring i matrikkelen, innebærer at enheten ikke kan slettes fra matrikkelen uten særskilt rettsgrunnlag. Bestemmelsen innebærer dessuten at enheten må føres inn i matrikkelen før det kan opprettes eget blad i grunnboka for vedkommende enhet. Eiendommen eksisterer som en fysisk enhet fra det øyeblikk den er matrikulert. En grunneiendom som er matrikulert kan normalt bare «slettes» fra matrikkelen ved sammenføring. Matrikkelenhet kan i visse tilfeller slettes fra matrikkelen etter bestemmelsen i §26 annet ledd.

Det alternative forslaget fra mindretallet er begrunnet slik:

Mindretallet legger vekt på at skillet mellom funksjonen til matrikkelen og funksjonen til grunnboka må komme tydelig fram i loven. Mens grunnboka peker ut hvem som innehar ulike rettigheter knyttet til fast eiendom, er en av matrikkelens viktigste funksjoner å stedfeste bestemte typer rettigheter.

De rettighetene som er aktuelle å stedfeste har en tredimensjonal utstrekning. Dette gjenspeiles i mindretallets forslag til definisjon av matrikkelenhet. I definisjonen er det underforstått at matrikkelenhetene er geostasjonære, dvs. at de ligger fast i forhold til jordens overflate.

Hvilke rettigheter som skal stedfestes i matrikkelen vil være bestemmende for inndelingen i matrikkelenheter. I så måte avviker ikke mindretallets forslag fra flertallsforslaget. Derimot mener mindretallet at det ikke er noen grunn til å skille mellom de ulike objekttypene slik det er gjort i bokstav a-e i flertallsforslaget. Særlig vil mindretallet peke på det unødvendige skillet mellom grunneiendom, anleggseiendom og jordsameie. Mindretallet ser heller ingen grunn til at ny festegrunn, jf. §19, fortsatt skal opprettes. Festegrunn skaper i dag mange praktiske problemer. Mindretallet viser derfor til den mulighet vi i dag har til å unngå å opprette festegrunn ved å bruke plan- og bygningsloven §95 tredje ledd, hvor det heter: Ved bortfeste av enhet for mer

enn 10 år kan kommunen sette som vilkår for tillatelsen at festeenheden blir fradelt eiendommen ved delingsforretning etter bestemmelsene i delingsloven. Mindretallet mener denne bestemmelsen kunne gjøres til et krav i lov om eiendomsregistrering.

Bestemmelser om hvordan registreringen skal foretas, nummereringssystem og lignende, forutsettes fastsatt av departementet ved forskrift.

Til § 7:

Oppmålingsforretning er tjenesteproduksjon, og inneholder ikke elementer av offentlig myndighetsutøvelse. Landmåler kan ikke gjennomføre forretningen uten at partene er enige om de grenser og andre forhold som klarlegges og beskrives i forretningen.

Bestemmelsene i §7 innebærer at nye grenser ikke kan føres inn i matrikkelen uten at det er holdt oppmålingsforretning, eller jordskiftesak. Dette gjelder også for festegrund. Ved fornyelse av festekontrakt må kontrakten knytte seg til de grenser som ble fastlagt ved opprettelse av festegrunden. Dersom det er aktuelt å endre grensene i forbindelse med fornyelse av festekontrakt må det holdes oppmålingsforretning. Det innebærer at festekontrakt som endrer grensene for festeretten ikke kan tinglyses uten at det er holdt oppmålingsforretning. Tilsvarende vil det for punktbeste normalt gjelde at angivelse av det areal rundt punktet som festeren skal ha disposisjonsrett over, ikke kan endres uten at det innhentes tillatelse etter plan- og bygningsloven, og holdes oppmålingsforretning.

Bokstav a innebærer en plikt til å holde oppmålingsforretning også ved innløsning av festegrund. Dersom grensene for festegrunden er nøyaktig merket og målt, kan forretningen gjennomføres som kontorforretning uten ny merking og måling. Målebrev eller matrikkelbrev for festegrunden kan brukes som dokumentasjon for opprettelse av ny grunneiendom, jf. §10 d. Det skal også holdes oppmålingsforretning ved matrikulering av umatrikulert grunneiendom og festegrund, herunder for matrikulering av umatrikulert veg- og jernbanegrund, og ved registrering av uregistrert jordsameie.

Kravet om at det må holdes oppmålingsforretning for eierseksjon gjelder for grensene for ubebyggt uteareal når seksjonen omfatter slikt uteareal, jf. eierseksjonsloven §9. Det kreves ikke oppmålingsforretning for å matrikkelføre seksjoner uten slikt uteareal.

I henhold til bokstav c skal det skal holdes oppmålingsforretning når grensene for en eksisterende matrikkelenhet blir målt opp på nytt. I henhold til § 40 kan likevel privat avtale som beskriver beliggenheten av en eksisterende grense, på visse vilkår anmerkes i matrikkelen.

Til § 8:

Som hovedregel skal *alle* grensene for ny matrikkelenhet merkes og måles inn. Etter bestemmelser i første og annet ledd er det noen unntak fra denne hovedregelen. Som hovedregel skal alle grensepunkter måles inn med den nøyaktighet som brukes for å føre matrikkelkartet over det aktuelle området, og som ellers går fram av norsk standard for grensemåling og kartlegging (Geodata-normen). Merking, herunder om når merking kan utelates, må ellers reguleres nærmere i forskrift. Lovens øvrige bestemmelser om gjennomføring av oppmålingsforretning, herunder om varsling av parter, protokoll etc., gjelder selv om grensene ikke skal merkes og måles.

Annet ledd regulerer når en ny matrikkelenhet kan opprettes uten at alle eksisterende grenser klarlegges og beskrives. Det må foreligge særlige grunner for at kommunen skal gi tillatelse til matrikkelføring uten at alle eksisterende grenser er merket og målt inn. Hovedkravet er at det ikke skal være til ulempe for utnyttelse av eiendommen. Det siktes her i første rekke til at det tiltaket som enheten opprettes for må kunne gjennomføres. Dessuten må ett av vilkårene i bokstav a, b eller c være oppfylt.

Bokstav a vil vanligvis gjelde for fradeling av utmarksarealer som ikke skal bebygges. Hvor stort arealet for den nye enheten må være, vil variere med forholdene på stedet, men 5 dekar kan antydes som et minsteareal. De eksisterende grensene vil minst måtte utgjøre godt over halvparten av de samlede grenselengder. For areal til bolig, fritidshus og næringsbygg bør kommunen kreve at alle grenser blir målt og merket selv om det dreier seg om store tomter.

Bokstav b sikter særlig til tilfeller der det er tvist om grensene, og partene ikke ønsker å sette tvisten på spissen, når den ellers ikke har betydning for bruken av eiendommen. Det skal angis i matrikkelen at grensa ikke er merket og målt. Dersom partene har påvist alternative grenseforløp kan disse angis i matrikkelkartet.

Bokstav c innebærer at hel teig kan opprettes som særskilt matrikkelenhet uten at grensene merkes og måles. Men også i et slikt tilfelle gjelder det generelle kravet om at det ikke skal være til ulempe for utnyttelsen av matrikkelenheten at grensene ikke merkes og måles i forretningen.

Tredje ledd åpner for å opprette ny matrikkelenhet i matrikkelen uten at oppmålingsforretningen er avsluttet, tilsvarende bestemmelsen i delingsloven om midlertidig forretning. Det skal foreligge særlige grunner for å foreta matrikulering uten fullført oppmålingsforretning. Det vil for eksempel ikke være tilstrekkelig at landmåleren ikke har tid til å fullføre forretningen. Dersom det søkes om å utsette endelig innmåling til det blir barmark, må det godtgjøres at det er nødvendig for å komme i gang med det tiltaket som eiendommen opprettes for. Matrikulering uten fullført oppmålingsforretning er særlig aktuelt når det er hensiktsmessig og tilsiktet at grensene først blir nøyaktig fastsatt når området er ferdig opparbeidet med veger osv. Kommunen skal kreve at grensene blir beskrevet så nøyaktig som mulig, og grensene skal legges inn på matrikkelkartet selv om de ikke er endelig innmålt. Når det er praktisk mulig, og hensiktsmessig, skal kommunen kreve at grensene blir merket. Kommunen skal sette en klar frist for å fullføre forretningen, for eksempel at forretningen skal være fullført straks veger er opparbeidet.

Kommunens avgjørelse etter annet og tredje ledd kan påklages. Kommunen kan ikke utøve et fritt skjønn. Kommunen må vise til saklige grunner for å kreve at alle grensene blir innmålt (annet ledd) eller at oppmålingsforretningen blir fullført før matrikulering (tredje ledd). Kommunene skal på den annen side avvise krav om matrikkelføring dersom landmåler ikke har gitt en tilfredsstillende begrunnelse.

Nye grenser regnes som etablert når eiendommen er matrikulert, selv om grensene ikke er endelig merket eller målt. Unntak fra dette gjelder bare dersom det positivt er fastsatt i forbindelse med opprettelse av matrikkelenheten at den nøyaktige grensefastsettelse skal utstå til området er ferdig opparbeidet, jf. bestemmelsen i tredje ledd. Dersom dette spesielle unntaket ikke gjelder, kan det reises grensegangssak for domstolene selv om oppmålingsforretningen ikke er avsluttet.

Til § 9:

§ 9 regulerer spørsmålet om hvem som kan kreve matrikkelføring. Det er ikke gitt regler om hvem som kan inngå avtale med landmåler om oppmålingsforretning.

Til bokstav a : Dersom den eiendom som en ny enhet deles fra er et sameie må landmåleren ha fullmakt fra alle hjemmelshavere til sameiet. Det samme gjelder for arealoverføring og grensejustering som gjelder en grunneiendom som ligger i sameie. At det foreligger slik fullmakt må fremgå av kravet om matrikkelføring. Det er imidlertid ikke noe krav om at samtlige sameiere tar del i selve oppdragskontrakten med landmåleren.

Bestemmelser om hvem som kan kreve matrikkelføring som gjelder eierseksjoner er regulert i lov om eierseksjoner. I de tilfeller det må holdes oppmålingsforretning for ubebyggt utareal til eierseksjoner, må oppmålingsforretningen være holdt før kommunen kan gi tillatelse til seksjonering.

Til bokstav b : Dersom det i rettsforlik eller dom blir fastsatt at noen er eier eller fester til et bestemt grunnstykke som ikke tidligere er matrikulert som egen enhet, vil vedkommende med hjemmel i bokstav b kunne kreve at det opprettes ny grunneiendom eller festegrunn. Før enheten opprettes må det foreligge tillatelse etter plan- og bygningsloven. Bestemmelsen kan blant annet anvendes når det foreligger dom for oppløsning av sameie.

Til bokstav c : For å komme inn under kravet om at grunnen skal være «lovlig overtatt», må erstatningen vanligvis være utbetalt.

Til bokstav d : Dette gjelder i første rekke allmenninger, statens høgfjell og lignende som ikke er registrert som egne eiendommer i grunnboka.

Til bokstav f : Kongens myndighet er delegert til fylkesmannen.

Til bokstav g : For matrikkelføring av umatrikulert grunneiendom eller festegrunn eller uregistrert jordsameie er det tilstrekkelig at én av partene har gitt fullmakt til å fremme krave om matrikkelføring, men øvrige parter må varsles til forretningen.

Til bokstav h : Dersom kravet om matrikkelføring gjelder klarlegging av eksisterende grense for et sameie, er det tilstrekkelig med fullmakt fra én av dem som har andel i sameiet. Øvrige sameiere blir parter i saken.

Til bokstav i : Dersom oppmålingsforretningen gjelder klarlegging av grense for festerett må det gå fram av protokollen for forretningen at både festeren og eieren av grunneiendommen har akseptert resultatet.

Siste ledd i §9, om at festeren må samtykke når grensene for det areal som festeretten knytter seg til blir endret, gjelder både for forretning for festegrunn og for forretning over grunneiendom som i sin helhet er festet bort.

Til § 10:

Det forutsettes at det blir gitt forskrift om standard formular for krav om matrikkelføring. Formularet vil sikre at landmåler inkluderer alle nødvendige erklæringer, mv. Formularet vil kunne trykkes, men i de fleste tilfeller utformes som programvare for produksjon på PC. Protokoll som bestemt i bokstave vil vanligvis dekket innenfor formularet.

Det forutsettes at Jordskifteverket leverer opplysninger til kommunen på samme måte som landmålere, slik at matrikkelføringen av opplysninger fra jordskiftesaker ikke atskiller seg matrikkelføring for øvrig.

Bokstav a til h dekker innholdet i krav om matrikkelføring som gjelder opprettelse av ny matrikkelenhet og klarlegging av eksisterende grense.

Til bokstav b : Her vises det i første rekke til tillatelse etter plan- og bygningsloven til deling av grunneiendom, herunder opprettelse av anleggseiendom, opprettelse av festegrunn og arealoverføring. Bokstav b gjelder også for slik attest som kreves for å matrikulere eksisterende umatrikulert grunneiendom og festegrunn, jf. §20.

Til bokstav c : Kravet om å dokumentere eventuelle avvik fra tillatelsen etter plan- og bygningsloven til å etablere enheten må sees i sammenheng med at det er kommunen som har beslutningsmyndighet om beliggenhet av nye grenser. Dersom landmåleren er usikker på om et avvik vil bli godkjent, forutsettes det at han avklarer saken med kommunen før forretningen avsluttes.

Til bokstav d : I henhold til § 8 er det kommunen som avgjør om matrikkelføring kan skje uten at alle grenser er merket og målt, og om ny enhet kan matrikuleres uten at forretningen er avsluttet, se også kommentaren til §8. Eksisterende grense regnes som uendret selv om den er innmålt på nytt, og det er satt ned nye grensemerker i den gamle grenselinja.

Til bokstave: Landmåleren kan ikke fremsette krav om matrikkelføring uten at partene har akseptert og er enige i de grenser og andre forhold som er behandlet i forretningen. Dette skal fremgå av protokollen. Ut fra forholdene i saken kan det være nødvendig å innhente partenes underskrift. Det kan også være nødvendig at landmåler orienterer partene skriftlig før saken sendes til matrikkelføring. Parter som er direkte berørt av saken, men som ikke har møtt til forretningen i marka, bør få se protokollen med tilhørende grensebeskrivelse og kart, før saken sendes til matrikkelføring.

Til bokstav g : Landmåler skal aktivt medvirke til å rydde opp i rettighetsforholdene. Det er normalt tilstrekkelig at landmåler har undersøkt grunnboksbladet for avgivereiendommen(e). I tillegg må det gå fram at landmåleren har spurt partene om avgivereiendommene(e) har rettigheter på andre eiendommer, som ikke er tinglyst, og som eventuelt også skal gjelde for den utskilte enheten. Det skal også gå fram at landmåler har spurt partene om den nye matrikkelenheten skal ha noen andre rettigheter på (eller avledet fra) avgivereiendommene(e), enn de som går fram av delingstillatelsen eller tillatelsen til å opprette festegrunn. Ut over dette bærer partene selv ansvaret for å avklare og dokumentere rettighetsforholdene.

Til bokstav h : Bestemmelsen gjelder i første rekke rettigheter som blir liggende på annet matrikkelnummer etter at grensene er endret, men det kan også gjelde andre rettigheter som bør avklares i forbindelse med opprettelse av ny matrikkelenhet eller endring av grenser ved arealoverføring eller grensejustering.

Til bokstav i : Bokstavi g jelder krav om privatrettslige avtaler som må foreligge før en anleggseiendom kan matrikkelføres. Kommunen vil vanligvis ha stilt krav om at slike avtaler i forbindelse med behandlingen av søknaden om å opprette anleggseiendommen.

Til bokstav k : Grensejustering kan være i strid med reguleringsplan og arealet kan også være så stort at det etter bestemmelsene som gjelder i vedkommende kommune kreves konsesjon. Landmåler utferdiger erklæring som er nevnt her, og står ansvarlig for at erklæringen er riktig. At kommunene godtar krav om å matrikkelføre grensejustering fritar ikke landmåler for dette ansvaret. Landmåler må vurdere om det er nødvendig å innhente tillatelser fra offentlige myndigheter. Utvalget antar at de verdier som kan overføres ved grensejustering ikke kommer i strid med panteloven §1–11 første ledd annet punktum. Landmåler er derfor ikke pålagt ansvaret for å undersøke pantefor-

holdene, eller innhente erklæringer for pantefrafall i forbindelse med grensejustering.

Til bokstav l : For avtale om arealoverføring gjelder tilsvarende innholdskrav som for skjøte. Landmåler attesterer for at partene er bemyndiget til å avgi slik erklæring. Det må gå fram av erklæringen at eventuell kjøpesum er gjort opp på omforenet måte, se også kommentaren til §12.

Til § 11:

Bestemmelsen i §11 gjelder bare noen av de vilkår som må være oppfylt for å matrikulere en ny enhet. Andre vilkår går blant annet fram av plan- og bygningsloven, jordloven, og av andre bestemmelser i lov om eiendomsregistrering.

Ny matrikkelenhet vil vanligvis bestå av ett samlet areal, men det er ikke satt forbud mot å opprette ny matrikkelenhet med flere adskilte teiger.

Tredje og fjerde ledd angir vilkår for å kunne opprette anleggseiendom. Tredje ledd skal hindre at det opprettes anleggseiendom når det er mer hensiktsmessig å opprette eierseksjoner. Opprettelse av anleggseiendom er en subsidiær løsning i forhold til å regulere forholdet ved seksjonering. Spørsmålet om enheten skal opprettes som eierseksjon eller som anleggseiendom må kommunen ta stilling til ved behandling av søknaden om å opprette anleggseiendom, jf. plan- og bygningsloven §93 bokstav h. For å tillate at det opprettes anleggseiendom må anleggseiendommen være så klart adskilt fra andre bygninger, og driftsmessig fungere som en separat enhet, at det ikke er hensiktsmessig at anlegget opprettes som seksjon og inngår i sameie med andre.

Det som regnes som én bygning kan ikke deles opp i flere anleggseiendommer. Den eller de deler av en bygning som strekker seg inn over tilstøtende grunneiendom, kan likevel opprettes som egen anleggseiendom. Dette kan for eksempel være aktuelt dersom et parkeringsanlegg utvides inn under tilstøtende grunneiendom. Det er da den delen av bygningen (eller konstruksjonen) som ligger på tilstøtende grunneiendom som skal matrikuleres som egen anleggseiendom. Den aktuelle bygningsdelen kan ligge over eller under jordoverflaten. Det er en betingelse at bygningsdelen ikke ligger direkte på jordoverflaten.

Kravet om at anleggseiendommen skal være klart og varig adskilt fra den eller de grunneiendommer den er utskilt fra, er ikke til hinder for at adkomst i form av innkjøringstunnel, rampe, trapper eller heiser kan være anlagt på eller over tilstøtende grunneiendom(mer). Kravet er heller ikke til hinder for at søyler, avløp og lignende kan være anlagt på tilstøtende grunneiendom(mer). Ved behandlingen av søknad om å opprette anleggseiendom må det foreligge nødvendige avtaler som regulerer forholdet mellom anleggseiendommen og vedkommende grunneiendom(er), jf. §10 i).

Tredje ledd setter videre forbud mot å skille ut bygning som står direkte på grunnen som en egen matrikkelenhet. Anleggseiendom som ligger over bakkenivå må derfor knytte seg til bygning eller konstruksjon som ligger ovenpå andre bygninger, eller som står på søyler, slik at selve jordoverflaten fortsatt kan utnyttes av grunneiendommen.

Anleggseiendommen skal ikke være større enn det som kreves for å realisere og sikre vedkommende anlegg. Anleggseiendom for et underjordisk anlegg skal normalt ikke omfatte mer fast fjell rundt anlegget enn det som kreves som sikkerhetssone, men kommunen kan samtykke i at anleggseiendommen strekker seg så langt nedover i grunnen som private eiendomsrett rekker

etter alminnelige regler, uten at nedre avgrensing er endelig fastlagt. Kommunen tar stilling til dette i forbindelse med behandlingen av søknaden om å opprette anleggseiendommen.

Etter definisjonen i §6 kan anleggseiendom også opprettes for konstruksjon i sjø, for eksempel et fast forankret bryggeanlegg. Vilkåret er de samme som for å opprette anleggseiendom på land. Anlegget må derfor være fast og varig knyttet til sjøbunnen på stedet. Flyttbare anlegg kan ikke matrikuleres. Med sjø forstås både saltvann og ferskvann. I henhold til §6 kan anleggseiendom også opprettes i sjø på sjøgrunn som ligger utenfor privat eiendomsrett.

Anleggseiendom kan ikke opprettes som festegrunn. Det volumet som anleggseiendommen utgjør skal alltid deles fra vedkommende grunneiendom(mer) som en selvstendig eiendom.

Til § 12:

Arealoverføring er et søknadspliktig tiltak i henhold til plan- og bygningsloven §93 bokstav h. Arealoverføring atskiller seg fra opprettelse av matrikkelenhet og etterfølgende overskjøting og sammenføring, kun ved at det aktuelle arealet legges direkte inn i den tilstøtende eiendommen. Det må derfor om nødvendig også innhentes konsesjon for overdragelse av arealet, og tillatelse etter jordloven. Arealoverføring skal tinglyses, og det skal eventuelt betales dokumentavgift for eiendomsoverdragelsen av det aktuelle arealet, som om det ble opprettet som egen matrikkelenhet og deretter overdratt ved ordinært skjøte.

Partene i en arealoverføring har selv ansvaret for det økonomiske oppgjøret for arealet som inngår i arealoverføringen. Dette bør fremgå av erklæringen om eiendomsoverdragelse som angitt i §10 bokstav l. Landmåler har ellers ingen rolle med hensyn til å sikre det økonomiske oppgjøret mellom partene. Partene kan eventuelt bruke advokat, eiendomsmegler eller annen mellommann for å sikre det økonomiske oppgjøret mellom selger og kjøper. I et slikt tilfelle må landmåleren samarbeide med mellommannen slik at arealoverføringen ikke sendes til matrikkelføring og tinglysing for kjøpesummen er innbetalt til mellommannens klientkonto. Avhendingsloven vil gjelde tilsvarende for eiendomsoverdragelse ved arealoverføring, og lov om eiendomsmegling vil gjelde dersom partene bruker mellommann.

Det kan foretas arealoverføring mellom tilgrensende festegrunner. De respektive festekontrakter må da om nødvendig endres tilsvarende.

Arealoverføring kan bare brukes for «arealer», og kan således ikke brukes til å endre «volum» for anleggseiendom.

Til § 13:

Areal- og verdigrensa for grensejustering skal sikre at det ikke gjennomføres endringer som i urimelig grad rammer panthavere, andre rettighetshavere, eller skaper forhold som kommer i strid med reguleringsmessige forhold, herunder bestemmelsen i plan- og bygningsloven §63 om at det ikke må skapes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form. Dersom grensejusteringen har betydning for reguleringsmessige forhold, må det innhentes tillatelse fra vedkommende kommune. Arealgrensa på 5% og verdigrensa er kumulative betingelser, dvs. slik at saken ikke kan gjennomføres som grensejustering dersom en av betingelsene overstiges. Betingelsen om at arealet ikke skal overstige 5% gjelder

hver enkelt matrikkelenhet som justeringen omfatter. Det samme gjelder for verdigrensa.

I tilfeller hvor det er aktuelt å bytte flere adskilte arealbiter mellom tilstøtende eiendommer må ingen av bitene overstige arealgrensa. Arealbytte av større arealstykker, men hvor nettoresultatet likevel ligger inne nfor 5%-regelen, vil således ikke kunne gjennomføres som grensejustering.

For areal som blir ensidig overført ved grensejustering kan det, avhengig av konsesjonsgrensa på stedet, være nødvendig med konsesjon.

I henhold til §10 bokstav j, skal landmåler avgi erklæring om at vilkårene for grensejustering er oppfylt. Landmåler har et særlig ansvar for å se til at ordningen med grensejustering ikke misbrukes til å unndra vurderinger etter plan- og bygningsloven og andre lover som gjelder oppdeling og omsetning av fast eiendom.

Ved vurdering av verdien på areal som overføres ved grensejustering må det legges vekt på hvilken effekt grensejusteringen har for prisen ved et eventuelt tvangssalg av hele eiendommen som avgir areal på det tidspunkt som oppmålingsforretningen avholdes.

Panterett følger de nye eiendomsgrensene. Det samme vil gjelde for andre rettigheter som ikke er eksplisitt knyttet til en bestemt lokalitet som etter justeringen blir liggende på en annen matrikkelenhet. Landmåler skal undersøke rettighetsforholdene, og eventuelt utferdige dokumenter for tinglysing slik som omtalt i §10 bokstavene g og h.

Grensejustering skal bare føres i matrikkelen og tinglyses ikke.

I henhold til §10 bokstav k, skal kravet om matrikkelføring av grensejustering inneholde erklæring underskrevet av partene om at de har godtatt de nye grensene. Også fester må underskrive dersom grensejusteringen berører festerett.

Det kan ikke foretas grensejustering for anleggseiendom.

De alminnelige vilkår om konsesjon for overdragelse av fast eiendom på stedet gjelder også for overdragelse av arealer ved grensejustering. Dersom arealet overstiger konsesjonsgrensa må det innhentes tillatelse fra konsesjonsmyndigheten.

Til § 14:

Areal til offentlig veg og jernbane skal i utgangspunktet bare registreres i matrikkelen. Opprettelse av eget grunnboksblad for arealet, eller tinglysing av grunnavståelse på grunnboksbladene til de eiendommer som avgir areal, skal bare skje når vedkommende myndighet krever det, jf. §23. Vedkommende myndighet bærer ansvaret for å ordne opp i forholdet til panthavere.

Til § 15:

Etter første ledd må kommunen kontrollere at det er samme hjemmelshaver til de berørte matrikkelenhetene, og at festekontraktene er likelydende dersom sammenføyingen gjelder festegrupper, slik at det ikke oversendes krav til tinglysendommeren som åpenbart ikke kan gjennomføres. Dette fritar ikke tinglysendommeren for å kontrollere de samme forholdene.

Som hovedregel skal matrikkelenhetene grense til hverandre. Matrikkelenheter som hører til én samlet fast eiendom vil imidlertid vanligvis kunne sammenføres selv om enhetene ikke grenser til hverandre.

Anleggseiendom kan bare sammenføres med grunneiendom dersom den sammenføyde enheten blir en grunneiendom med loddrette grenseflater.

Bestemmelsen i tredje ledd skal sikre at sammenføring ikke kommer i strid med vedtatt tomtestørrelse eller tomtearrondering. Kommunen kan imidlertid ikke avvise sammenføring med den begrunnelse at enhetene er regulert til forskjellig formål, da det ikke er noe krav om at avgrensing av tillatt arealbruk skal følge eiendomsgrenser. Avgrensing av ulike reguleringsformål ligger fast selv om eiendomsgrensene endres.

Til § 16:

Dersom det er vesentlige mangler ved kravet, skal kommunen returnere saken til vedkommende landmåler, og landmåleren må deretter sette fram nytt krav. Dersom mangelen er uvesentlig, kan kommunen matrikkelføre forretningen. Mindre vesentlige mangler bør ikke føre til at det tiltaket som forretningen skal legge grunnlag for, for eksempel en byggesak, blir unødig forsinket. En forretning kan ikke matrikkelføres uten at partene har godtatt de grenser som saken gjelder. Det skal alltid regnes som en vesentlig mangel dersom dette ikke framgår av protokollen, jf. § 10 bokstav e. Kravet om enighet må sees i sammenheng med unntaksbestemmelsene i annet ledd i §8, som åpner for at en ny matrikkelenhet på visse vilkår kan opprettes uten at alle *eksisterende* grenser klarlegges og beskrives.

Det forutsettes at jordskifterettene rapporterer på tilsvarende måte som landmålere, og at kommunen returnerer saken til jordskifteretten dersom det er feil eller mangler i rapporten. Opplysninger fra de ordinære domstolene, herunder forliksråd, vil i de aller fleste tilfeller dreie seg om eksisterende grenser. De ordinære domstolene vil normalt ikke sørge for at grensene blir målt og merket på samme måte som jordskifteretten, og det er derfor vanligvis ikke aktuelt for kommunen å sende saken tilbake til de ordinære domstolene eller forliksrådet.

Dispensasjon etter siste ledd skal være tidsbegrenset, og skal bare gis når det foreligger en begrunnet søknad fra kommunen der denne har godtgjort at det ikke er praktisk mulig å få til noen annen ordning i vedkommende kommune.

Til § 17:

Komplettering av datainnholdet i matrikkelen omfatter både matrikkelbok og matrikkelkart. Bestemmelsen i §17 gjelder både opplysninger som mangler helt i matrikkelen, og i forhold til forbedring av kvaliteten på opplysninger som er matrikkelført tidligere. Dersom det dreier seg om større kompletteringsarbeider forutsettes det at arbeidet er drøftet mellom partene, og at de økonomiske sider av saken er avklart. Dersom Kartverket og kommunen ikke skulle bli enige, vil departementet kunne avgjøre saken, herunder fatte vedtak om eventuell økonomisk kompensasjon til kommunen.

§17 vil også gjelde dersom det i andre lover enn matrikkelloven inntas bestemmelser om at opplysninger skal registreres i matrikkelen.

Til § 18:

For matrikulering av eksisterende umatrikulert grunneiendom og festegrunn og for registrering av jordsameie gjelder visse spesielle regler, jf. §20 og §21.

Til § 19:

Det følger av bestemmelsen i første ledd at avtale om feste av grunn til bolig- hus, fritidshus eller næringsbygg ikke kan tinglyses uten at det er opprettet en festegrunn i matrikkelen. Festegrunn kan ikke matrikuleres uten at det foreligger tillatelse etter plan- og bygningsloven, og det er holdt oppmålingsforretning.

Vedkommende grunneier kan imidlertid kreve at areal som festes bort til andre formål enn nevnt i første ledd blir matrikulert dersom det er avholdt oppmålingsforretning og festeforholdet skal gjelde for minst ti år, og det foreligger tillatelse etter plan- og bygningsloven §93 h. Festerett for kortere tid enn ti år kan ikke matrikuleres. Det forutsettes at det ved forskrift fastsettes hensiktsmessige regler om merking og innmåling av festeforhold som det ikke er matrikuleringsplikt for, for eksempel for feste av areal til alpinanlegg.

Kravet om matrikulering ved fornyelse vil gjelde når festekontrakten er tinglyst som heftelse på vedkommende grunneiendom, uten at det tidligere er opprettet egen festegrunn for festeretten.

I henhold til plan- og bygningsloven §95 nr. 3 kan kommunen nekte at det opprettes punktbeste når det er klart at festeretten skal gjelde for et nøyaktig avgrenset areal.

I henhold til definisjonen av festegrunn i § 6, kan festegrunn også opprettes når det foreligger en tilsvarende eksklusiv og langvarig bruksrett til et areal, men uten at det foreligger festekontrakt. Matrikuleringsplikten etter første ledd i § 19 gjelder ikke for slike bruksretter. Når rettsgrunnlaget er slik bruksrett, foreligger det bare en matrikuleringsrett.

Til § 20:

Umatrikulert grunneiendom er et eksisterende areal som på alle kanter er avgrenset av eiendomsgrenser, og som ikke fra før er registrert i matrikkelen. Umatrikulert festegrunn er et avgrenset areal som det gjelder festerett eller en tilsvarende eksklusiv og langvarig bruksrett til, og som ikke er registrert som egen enhet i matrikkelen fra før.

Kravet om dokumentasjon skal blant annet forhindre at bruksretter, som ikke faller inn under definisjonen i §6 av festegrunn, blir matrikulert. Når det gjelder matrikulering av festegrunn må grunneier eller fester gjennom tinglyst heftelse på vedkommende grunneiendom, skriftlig avtale med grunneier inngått på opprettelsestidspunktet, kvitteringer for betalt festeavgift eller liknende, kunne sannsynliggjøre at det foreligger en rett fra tida før det var krav om offentlig samtykke for å opprette festegrunn. Dom eller rettsforlik vil alltid kunne godtas som dokumentasjon. Dersom vedkommende grunneier eller rettighetshaver ikke kan dokumentere at det foreligger en «gammel» rett, må det søkes om å opprette ny enhet etter bestemmelsen i § 93 h i plan- og bygningsloven.

Bestemmelsen om at kommunen skal ha gitt attest skal sikre at en ikke legaliserer forhold opprettet i strid med ordninger som gjaldt på det tidspunkt da vedkommende enhet faktisk ble skapt. I deler av landet var det helt fram til bygningsloven av 1965 ikke krav om å holde skylddeling eller kartforretning for opprettelse av festegrunner.

Bestemmelsene i §20 gjelder også når stat, fylke eller kommune med hjemmel i §9g har initiert registreringen av den umatrikulerte grunnen, for eksempel i forbindelse med en gjennomgående registrering av umatrikulert veggrunn. Kommunen kan også ha behov for å få matrikulert alle fritidshus

som er oppført på grunnlag av festekontrakt med grunneieren, blant annet for innkreving av kommunale avgifter. Kommunen må da tilsvarende sannsynliggjøre at det foreligger en festegrunn som ikke tidligere er matrikulert.

Anleggseiendom kan ikke matrikuleres etter bestemmelsen i denne paragraf. For eksisterende bygning eller konstruksjon som søkes opprettet som anleggseiendom må det søkes om ordinær delingstillatelse.

Det er ikke plikt til å tinglyse grunneiendommer eller festegrunner som matrikuleres etter bestemmelsen i §20.

Til § 21:

Jordsameie er et sameie som på alle kanter er avgrenset av eiendomsgrenser, og der andelene er fast knyttet til andre matrikkelenheter, og slik at sameieandelene inngår i andre grunneiendommer. Andel i jordsameie vil være pantsatt sammen med den grunneiendommen som har andelen, og andelen kan ikke deles fra grunneiendommen. Jordsameie er derfor matrikulert selv om det ikke er tildelt eget matrikkelnummer. Det er bare jordsameier der selve *grunnen* ligger i sameie som kan føres inn under eget nummer i matrikkelen.

Jordsameie er en spesiell type realsameie. Et betydelig antall andre typer av realsameier er allerede matrikulert med eget bruksnummer, som selvstendig matrikulerte grunneiendommer.

Utvalget legger til grunn at det neppe vil bli opprettet nye jordsameier, og at bestemmelsene om jordsameier primært dreier seg om registrering av eksisterende enheter. Noen få jordsameier er allerede registrert med eget matrikkelnummer i GAB-registeret.

Bestemmelsen i annet ledd skal særlig sikre at det ikke skjer rettslige disposisjoner i jordsameiet som er i strid med de spesielle rettslige forhold som gjelder for slike sameier, herunder spesielt begrensninger i retten til omsetning og pantsetting. Måten dette skal angis på i matrikkelen vil bli regulert i forskrift.

Registreringen av jordsameie i matrikkelen innebærer ikke at det er endelig fastsatt hvem som har andel eller hvor store andelene er. Registreringen fastsetter heller ikke at det er endelig avgjort at enheten faktisk er jordsameie, eller hvor grensene går. Registreringen i matrikkelen må endres dersom det ved ny oppmålingsforretning, jordskiftesak eller på annen måte blir fastsatt at forholdene er annerledes enn registrert.

Det kreves ikke tillatelse etter plan- og bygningsloven for å registrere eksisterende uregistrert jordsameie. Det kreves heller ikke slik attest som må foreligge for å matrikulere umatrikulert grunneiendom og festegrunn, jf. §20.

Til § 22:

Gjeldende system for nummerering videreføres. Nærmere regler om nummerering, og om omnummerering vil bli fastsatt ved forskrift med hjemmel i § 5. Anleggseiendom skal tildeles ordinært gårds- og bruksnummer.

Bestemmelsen i tredje ledd gjelder særlig i forbindelse med endring av kommunegrenser, men det kan også gjelde for enkelteieendommer som ikke er nummerert i henhold til lov og forskrift, for eksempel dersom en eiendom er matrikulert i en annen kommune enn der den faktisk ligger. Kommunen kan imidlertid ikke kreve at en teig som hører til en matrikkelenhet i en annen kommune blir fradelt og tildelt eget matrikkelnummer i samsvar med den geografiske beliggenheten. Det betyr at matrikkelen for en kommune i enkelte til-

feller omfatter arealer som ligger i en annen kommune. Det er for eksempel ikke uvanlig at gårdsbruk har ei seter med samme matrikkelnummer, men beliggende i en annen kommune.

Til § 23:

Kommunen skal sørge for tinglysning så snart oppmålingsforretning er ført i matrikkelen. For tinglysning i forbindelse med opprettelse av eierseksjoner gjelder lov om eierseksjoner. Det er ikke noe i veien for at en oppmålingsforretning som gjelder opprettelse av flere eiendommer, tinglyses som ett dokument. Tilsvarende kan overføring av areal fra flere eiendommer inngå i ett dokument for tinglysning. §23 skal imidlertid forstås slik at kommunen ikke samler opplysninger fra flere oppmålingsforretninger i ett felles dokument for tinglysning. Kommunen kan kreve at tinglysningsgebyret er innbetalt før saken sendes til tinglysning.

Når det gjelder grunn til offentlig veg eller jernbane, skal kommunen sende forretningen til tinglysning bare når vedkommende myndighet krever det. Tilsvarende gjelder i forbindelse med registrering av eksisterende umatrikulerte eller uregistrerte enheter etter §20 og §21. Disse kan ikke gis eget blad i grunnboka uten at hjemmelsforholdene er klarlagt.

Til § 24:

Matrikkelbrev som kommunen skriver ut på grunnlag av avholdt oppmålingsforretning skal sendes til den landmåler som har krevd matrikkelføring. Kommunen skal dessuten orientere andre berørte parter, men begrenset til eiere og festere til matrikkelenheter der grensene har blitt innmålt eller merket på nytt. Der landmåleren har forholdt seg til eksisterende grensemerker, og nøyaktig måledata for grensepunktene (koordinatmålte punkter) uten å gjøre noen endringer med hensyn til merkene eller koordinatverdiene, har ikke kommunen plikt til å orientere naboene. I forbindelse med jordskiftesak vil jordskifteretten orientere partene.

Attestert utskrift innebærer at kommunen skriftlig bekrefter for at opplysningene er i samsvar med innholdet i matrikkelen.

I henhold til §5 kan departementet gi nærmere forskrifter om utforming av og innhold i matrikkelbrev.

Til § 25:

Reglen i § 25 viderefører i hovedsak de føringsrutiner som er innført for GAB-registeret. Endringer som følge av at matrikkelen kommer til erstatning for GAB, herunder om registrering av pålegg, forutsettes nærmere fastlagt i forskrift. Forskriftene vil også fastsette hvilke bygningsopplysninger som skal registreres i forbindelse med at det gis byggetillatelse, og hvilke data som skal legges inn i forbindelse med at det gis brukstillatelse. Med fullstendige opplysninger forstås fullt datasett som fastsatt for innholdet i matrikkelen.

Bestemmelser om registrering av opplysninger om eierseksjoner er i samsvar med lov om eierseksjoner. Det må antas at seksjonering av frittliggende bygning, eller del av bygning, på driftsenhet i jordbruket, krever tillatelse etter § 12 i jordloven, som for fradeling og opprettelse av festegrunn.

Siste ledd skal sikre klare ansvarsforhold for ajourføring av de respektive opplysninger i matrikkelen.

Til § 26:

§ 26 hjemler retting og sletting på kommunens eget initiativ. Tilsvarende retting og sletting etter krav fra en part er hjemlet i § 30. Retting etter første ledd i § 26 kan utføres uten hensyn til når opplysningene ble ført inn i matrikkelen. Grunnlaget for retting vil oftest være kommunens saksbehandling, alminnelig kartlegging, renovering av registeret og lignende.

Kommunen kan ikke av eget tiltak rette opplysninger i matrikkelen når riktige opplysninger *bare* kan skaffes til veie ved å holde ny oppmålingsforretning. Det er imidlertid ikke noe til hinder for at kommunen kan forbedre matrikkelkartet i forbindelse med alminnelig nykartlegging, eller ved omregning av koordinatsystemet i kommunen. Matrikkelkartet skal så langt råd er gjengi forholdene i marka. Matrikkelkartet må være utformet slik at det angir kilde og kvalitet for opplysningene om den enkelte grensestrekning. I lang tid fremover vil matrikkelkartet inneholde opplysninger som er fremskaffet på ulike måter, uten at det er holdt oppmålingsforretning etter dagens standard.

Regelen om sletting av matrikkelenhet vil blant annet komme til anvendelse dersom det ved tinglysing viser seg at den som har krevd matrikkelføring, likevel ikke hadde lovlig grunnlag for å kreve enheten ført inn i matrikkelen. Det kan også tenkes at matrikkelenheten er gitt feil nummer, og det blir nødvendig å slette enheten samtidig som den opprettes med nytt nummer. Det kan også være aktuelt å slette matrikkelenhet som faktisk ikke lenger eksisterer i marka, for eksempel fordi alt areal er fradelt. Det kan da ikke foretas sletting uten at enheten samtidig slettes i grunnboka. Sletting kan derfor bare foretas dersom de tinglyste heftelsene kan slettes.

Til § 27:

For å godkjennes som matrikkelfører vil Statens kartverk kunne kreve at vedkommende person har deltatt i kurs eller annen opplæring som bestemt av Statens kartverk. For å kunne legge inn opplysninger i matrikkelen må vedkommende person være tildelt en personlig pin-kode. Overtredelse av denne bestemmelsen medfører likevel ikke at matrikkelføringen i de enkelte sakene er ugyldig.

Til § 28:

§ 28 omhandler feil eller mangler ved de rutiner som brukes ved den alminnelige føringen av matrikkelen, for eksempel at det går urimelig lang tid for krav om matrikkelføring blir behandlet, eller det blir bruk feil koder osv. Klage på føringen i en enkelt sak som gjelder en bestemt eiendom eller bygning, er regulert i § 29.

Til § 29:

§ 29 regulerer klage på avgjørelser i spørsmål der kommunen etter denne lov er tillagt vedtaksmyndighet. Det gjelder blant annet klage på kommunens vedtak med hjemmel i § 8 om samtykke til å unnlate merking og måling av grenser, og dessuten kommunens avgjørelser i tilknytning til matrikkelføring. Vedtak om å nekte matrikkelføring av en grensejustering, fordi kommunen mener at et areal som overføres er for stort, vil også kunne påklages.

§ 29 angir også klageadgangen i spørsmål som kommunen må ta stilling til i forbindelse med behandling av søknad om opprettelse av ny matrikkelen-

het og arealoverføring. Det gjelder for eksempel kommunens vurdering av om vilkårene i §11 for å opprette anleggseiendom er oppfylt.

Kommunens vedtak i medhold av bestemmelser i matrikkelloven vil være enkeltvedtak, og kommer også inn under forvaltningslovens bestemmelser om slike vedtak.

Matrikkelloven har ikke bestemmelser om klage på landmåler. Det betyr at en part som mener at grensene skal gå et annet sted enn slik de er fastlagt i forretningen, kan bli tvunget til å kreve ny forretning eller bringe saken inn for domstolene. Part som er misfornøyd med pris eller liknende, må eventuelt klage til forbrukermyndighetene.

Hvem som kan påklage kommunens avgjørelse beror på en vurdering av rettslig interesse. Part som opplysningene i matrikkelen har direkte betydning for vil alltid kunne klage. I visse tilfeller vil landmåler ha slik rettslig interesse at han selv vil kunne fremme klage, for eksempel når kommunen avviser kravet om matrikkelføring fordi de mener at det er feil i selve målearbeidet, noe som rekvirenten eller andre parter vanligvis ikke vil ha grunnlag for å vurdere. Oppdragsgiver kan klage på utførelsen av oppmålingsforretningen, men vanligvis skal oppdragsgiver ha akseptert oppmålingsforretningen før landmåler sender inn krav om matrikkelføring. Det kan imidlertid skje at oppdragsgiver blitt kjent med en feil først når han mottar matrikkelbrevet. Regelen i §29 retter seg derfor først og fremst mot naboer og andre parter som er berørt av forretningen, og først etter matrikkelføringen blir kjent med resultatet av oppmålingsforretningen.

Feil i en oppmålingsforretning kan også ha betydning for kommunen, for eksempel dersom en eiendom ikke stikkes ut i terrenget i samsvar med delingstillatelsen. Kommunen skal imidlertid foreta nødvendige kontroller i forhold til tillatelser før de foretar matrikkelføring, og kommunen er ikke gitt klagerett.

I henhold til forvaltningsloven er fristen for å klage 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. For den som ikke har mottatt underretning om vedtaket, løper fristen fra det tidspunkt han har eller burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket.

Ved klage over matrikkelføringen kan kommunen og fylkesmannen enten avvise klagen, eller ta klagen til følge og bestemme at opplysninger i matrikkelen skal endres. Opplysninger i matrikkelen kan bare endres dersom det kan skje uten at det holdes ny oppmålingsforretning.

Vedtak om adressenavn ikke kan påklages. Etter lov om stadnamn §§6, 7 og 8 har imidlertid lokale organisasjoner klagerett på vedtak om skrivemåten. Kommunen avgjør i hvert enkelt tilfelle hvilke lokale organisasjoner som er aktuelle. I saker om skrivemåten av adressenavn kan det for eksempel gjelde borettslag, velforening og historielag. Tilfeldige ad hoc grupper (underskriftslistor) har ikke formalisert klagerett. Det samme gjelder enkeltpersoner. Grunneiere har kun klagerett på saker om skrivemåten av navn på egen eiendom (bruksnavnet). Grunneier har ikke formalisert klageadgang på skrivemåten av adressenavn der bruksnavnet inngår som en del av navnet. Han kan imidlertid ta opp sak og få fastsatt skrivemåten av bruksnavnet (etter §5 i lov om stadnamn), og deretter anmode kommunen om å bruke denne skrivemåten i adressenavnet. Etter lov om stadnamn §4 skal «same namnet på ein og same staden som hovudregel ha berre ei skriftform».

Krav om endring av opplysninger i matrikkelen, som ikke bygger på feil ved matrikkelføringen, skal behandles etter §30.

Til § 30:

I henhold til §26 kan kommunen foreta retting på eget initiativ, mens §30 hjemler at en part kan kreve at opplysninger i matrikkelen blir korrigert. Med unntak for grenser som er fastlagt i oppmålingsforretning eller tilsvarende annen forretning, kan kommunen rette alle opplysninger i matrikkelen når det blir *dokumentert* at eksisterende opplysninger er feil.

Kravet til dokumentasjon for å rette matrikkelen vil være forskjellig avhengig av hva slags opplysninger som er registrert, og hvordan opplysningene som står i matrikkelen opprinnelig er innhentet. Opplysningene i matrikkelen kommer fra ulike kilder, og har varierende kvalitet. Grensene i matrikkelkartet er for eksempel i stor grad overført fra økonomisk kartverk uten at grensene noen gang er nøyaktig stedfestet på linje med forretning etter denne loven. Dersom en part kan dokumentere at en slik grense går et annet sted enn angitt i matrikkelkartet, kan kommunen rette kartet. Retting kan for eksempel også bestå i å endre signaturen for en grensestrekning fra klar til uklar.

Med «tilsvarende forretning etter annen lovgiving» siktes det til forretning der grensene er tilsvarende nøyaktig oppmålt og kartfestet, dvs. i første rekke forretning etter delingsloven og forretning i byene etter tidligere bygningslover. Jordskiftesak, der grensene er nøyaktig stedfestet, kommer også inn under dette, mens skylddelingsforretning faller utenom.

Formuleringen «at grunnlaget er falt bort» sikter særlig til kommunale pålegg som er registrert i matrikkelen. Når det forholdet som pålegget gjelder er brakt i orden, kan vedkommende part kreve at opplysningene i matrikkelen om pålegget blir slettet.

Bestemmelsen i §26 om at kommunen skal underrette part som retting av opplysninger i matrikkelen har betydning for, gjelder også når endringen skjer på grunnlag av krav fra en part utenfor kommunen. Forvaltningslovens regler om at berørte parter skal få uttale seg før det fattes vedtak som berører deres rettigheter og plikter, kan også komme til anvendelse i forbindelse med retting etter § 30.

Til § 31:

Bevilling gis av en sentral nemnd som bestemt i §3. Vedtak som den sentrale nemnda fatter vil komme inn under forvaltningslovens bestemmelser om enkeltvedtak. Klage på nemndas vedtak følger da de ordinære reglene i forvaltningsloven, og går til en særskilt sammensatt sentral klagenemnd.

Foretak er i denne forbindelse privat virksomhet som er registrert i foretaksregisteret. Foretak kan være én persons foretak. Vedkommende må da selv være autorisert landmåler. Det er ikke forbud mot at foretak også driver annen næringsvirksomhet enn oppmålingsforretninger. Det er ikke gitt regler om selskapsform for foretak.

Offentlig organ kan være kommunens tekniske etat, interkommunalt kontor, Statens vegvesen, Jernbaneverket, mfl. Offentlig eide aksjeselskaper, statsforetak, og lignende kommer ikke inn under denne bestemmelsen, og må i tilfelle søke bevilling på linje med private foretak. Kravet om bevilling gjelder ikke for jordskifteretten.

Det er ikke stilt krav om hvordan arbeidet med oppmålingsforretninger skal være organisert i vedkommende offentlige organ. Landmåler ansatt i kommunene kan imidlertid ikke forestå matrikkelføring av de saker landmåleren selv har utført, uten at det er gitt dispensasjon til dette fra Statens kart-

verk, jf. § 16 siste ledd. Det er ikke noe i veien for at en virksomhet kan ha flere autoriserte landmålere som hver for seg kan ha ansvaret for «sine» saker.

Dispensasjon fra kravet om å ha autorisert landmåler må knyttes til at en bestemt person skal utføre de oppgaver og ha det ansvar som ellers ligger til autorisert landmåler med lederansvar for oppmålingsforretninger. Det betyr imidlertid ikke at vedkommende må ha fått slik tidsbegrenset autorisasjon som er hjemlet i § 32.

Søknad om dispensasjon etter annet ledd i §31 må være begrunnet i forhold på stedet. Den statlige matrikkelmyndigheten vil kunne stille krav om minimumskvalifikasjoner til den personen som skal lede arbeidet med oppmålingsforretninger i vedkommende kommune eller vegkontor. Dispensasjon skal gjøres tidsbegrenset. Det bør ikke gis dispensasjon dersom det er etablert et tilfredsstillende og varig privat tjenestetilbud i rimelig geografisk nærhet. Muligheten for interkommunalt samarbeid bør være utredet før det gis dispensasjon.

Det kan ikke gis dispensasjon til private foretak.

Kravet om ikke å være insolvent vil normalt være oppfylt dersom vedkommende foretak ikke er konkurs, eller det ikke er tatt ut konkursbegjæring mot foretaket.

Til § 32:

Det er ikke noe krav om å ha fulgt en bestemt undervisning for å gå opp til eksamen. Eksamen kan bestå av flere prøver og praktiske oppgaver.

I tillegg til praksis hos autorisert landmåler, vil praksis fra matrikkelføring og Jordskifteverket kunne regnes med som relevant erfaring. Å ha vært bestyrer for kart- og delingsforretninger etter gjeldende delingslov vil også måtte regnes som relevant praksis.

Bestemmelsen i annet ledd, om at autorisasjon kan gis for en tidsavgrenset periode, åpner for å innføre en ordning med eksamen i flere etapper. I en overgangsfase kan det være aktuelt at utøvere som allerede arbeider i bransjen kan få en tidsavgrenset autorisasjon med sikte på at de tar endelig og full eksamen innen en fastsatt tid. Bestemmelsen innebærer imidlertid at alle som ønsker å kunne praktisere som autorisert landmåler må gå opp til en minimumseksamen før de kan utøve de oppgaver som krever autorisasjon. En som har fått tidsbegrenset autorisasjon kan arbeide som autorisert landmåler i en hvilken som helst privat eller offentlig organ som utfører oppmålingsforretninger, men bare den som har full ordinær eksamen har rett til å kalle seg «stats-autorisert» landmåler.

Med bestått eksamen og praksis vil autorisasjon i de aller fleste tilfeller være en ren registrering. Avslag på søknad om autorisasjon, og eventuell klage til den sentrale klagenemda, vil i første rekke gjelde i forhold til spørsmålet om å gi en tidsbegrenset autorisasjon, hvor søkeren ikke har avlagt full eksamen.

Med grunnutdanning i fjerde ledd, siktes det til at det kan være aktuelt å stille krav om utdanning fra ingeniørhøgskole, distriktshøgskole eller liknende med relevant fagkrets for å kunne gå opp til eksamen.

Til § 33:

Tilsyn og pålegg etter denne bestemmelsen gjelder ikke utførelsen av en konkret sak, men hvordan forretningene i alminnelighet utføres av vedkommende virksomhet.

Til § 34:

Vedtak om inndraging vil være et enkeltvedtak etter forvaltningsloven, som kan påklages til den sentrale klagenemnda jf. §36. Inndraging etter annet ledd kan gjøres uten varsel. Det forutsettes imidlertid at bevillingshaver normalt har fått varsel, og en frist til å rette forholdet som kan utløse inndraging.

Til § 36:

Vedtak fattet av klagenemnda kan ikke påklages ytterligere. Eventuell videre forfølgning må skje ved bruk av de ordinære domstoler.

Til § 37:

Kravet i §37 innebærer at det skal brukes standardkontrakt for avtale mellom oppdragsgiver og landmåler. Standardkontrakten vil blant annet inneholde bestemmelser om oppdragets varighet og vilkår for å si opp oppdraget, landmålernes fullmakter til å opptre på oppdragsgivers vegne, vederlag, klageordninger og taushetsplikt.

Det er ikke fastsatt regler for størrelsen på vederlaget til landmåler for utførelse av oppmålingsforretninger, heller ikke for offentlig organ som utfører oppmålingsforretninger. Prisen skal normalt beregnes ut fra kostnadene i den enkelte sak, inklusive normal fortjeneste, mv.

Til § 38:

Landmåler skal på en nøytral måte ivareta alle berørte parters interesser, selv om landmåleren er engasjert og betalt av én part.

Regelen i annet ledd om varsling åpner for ulike former for varsling. Landmåleren må vurdere hvem som er berørte parter, blant annet med utgangspunkt i forvaltningsloven §2 bokstave. Eiere av eiendom med grenser som blir berørt av forretningen skal alltid varsles til forretning. Det samme gjelder for fester. Dersom grensene er helt klare, merket, nøyaktig stedfestet (koordinatmålt), og ikke skal endres gjennom forretningen, kan det orienteres om dette i innkallingen, slik at disse partene ikke behøver å møte til forretningen i marka. Landmåler må vurdere om andre som har rettigheter (vegrett og lignende) blir berørt av saken, må varsles. Part som har gjort krav på odelsløsning skal varsles, men dette kan i praksis være avhengig av at odelsløseren har tinglyst stevning. Den som eventuelt har kjøpekontrakt på arealet skal normalt ikke varsles uten at vedkommende oppdragsgiver har bedt om det. Pant- haverer skal ikke varsles til oppmålingsforretning, men panteforholdene kan være til hinder for at forretning gjennomføres uten å innhente pantefrafall eller samtykke fra pant- haver(e).

Innkallingen må opplyse om hvordan og til hvem eventuell klage skal fremsettes, herunder om klagefristen.

Det er ikke gitt regler om habilitet som avskjærer landmåler fra å utføre forretning selv om han er personlig eller økonomisk knyttet til oppdragsgiver

eller noen av partene. Det er tilstrekkelig at landmåleren opplyser partene og kommunen om det er noen slike forhold tilstede. Landmåler i offentlig myndighet vil kunne utføre forretninger der myndigheten er part. Det vil være i strid med god landmålerskikk å utføre forretninger der det er forhold tilstede som svekker tilliten til landmåleren.

Til § 39:

Det forutsettes at det utformes standard formular eller standard databasert opplegg for journalføring. Det forutsettes gitt forskrifter om hvilke dokumenter som skal oppbevares.

Til § 40:

Før privat avtale anmerkes i matrikkelen må kommunen så langt råd er kontrollere at den beskriver en eksisterende grense og ikke inneholder en skjult eiendomsoverdragelse, eller flytting av eksisterende grense.

Kommunen kan kreve at det dokumenteres at det dreier seg om eksisterende grense, for eksempel ved henvisning til skylddeling, til økonomisk kartverk eller til annet kartverk der grensene er beskrevet. Avtalen skal anmerkes i matrikkelen, herunder på matrikkelkartet når det er hensiktsmessig. Det skal fremgå av matrikkelkartet at grensa er anmerket på grunnlag av privat grenseoppgang. Avtale som gjelder grense som er fastlagt i oppmålingsforretning eller annen tilsvarende forretning, kan ikke anmerkes i matrikkelen. Hva som kommer inn under «annen tilsvarende forretning» er omtalt i kommentaren til § 30.

Punktfaste har ikke fastsatte grenser, og eventuell overenskomst mellom grunneier og fester om grenser for punktfaste skal derfor ikke matrikkelføres. Slik avtale skal også avvises dersom den forsøkes tinglyst.

Til § 41:

Etter andre ledd kan eiendommens navn bli en del av adressen. Navnet kommer i tillegg til tildelt vegnavn og husnummer. Eier har bare krav på at slike navn som kommer inn under bestemmelsene i §5 annet ledd i lov om stadnamn blir tatt inn i adressen. I henhold til lov om stadnamn er det Statens kartverk som har myndighet til å fastsette om det dreier seg om et slikt navn som faller inn under bestemmelsen i andre ledd andre punktum, og det er også Statens kartverk som fastsetter skrivemåten. Imidlertid kan kommunen bestemme at også andre navn skal inngå i adressen. For bruksnavn som ikke kommer inn under annet punktum fastsettes skrivemåten av grunneier eller fester, jf. § 5 første ledd i lov om stadnamn.

Bestemmelsen i fjerde ledd om at berørte part(er) skal få uttale seg før tildeling av adresse gjelder ikke for fastsetting av gate- og vegnavn, men for vedtak om hvilken gate eller veg eiendommen skal ha adresse til, og for tildeling av husnummer. Dette vil være enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Part vil vanligvis være hjemmelshaver, men bruker eller leietaker kan også ut fra forholdene på stedet måtte regnes som part i denne forbindelse.

Tidspunktet for når adresse skal tildeles, forutsettes fastsatt i forskrift.

Til § 42:

Med offentlige registre forstås både databaser og manuelt førte registre i kommunale -, fylkeskommunale -, og statlige virksomheter.

Til § 43:

Kostnadene til matrikulering av eierseksjon faller ikke inn under denne bestemmelsen. Matrikkelføring av eierseksjon dekkes av gebyret for behandling av begjæring om seksjonering, og er fastsatt i lov om eierseksjoner.

Bestemmelsen om at det ikke skal betales gebyr gjelder ikke for matrikulering av umatrikulert festegrund. Gebyr for matrikkelføring av opplysninger fra jordskifterettene skal tilsvare gebyr for å matrikkelføre tilsvarende opplysninger fremkommet i ordinær oppmålingsforretning. Det forutsettes at gebyrkostnadene legges til de saksomkostninger som partene i jordskiftesaken blir pålagt.

Standardløsningen er at kommunene oppdaterer matrikkelen elektronisk ved direkte oppkopling til den sentrale databasen. Kommuner kan imidlertid inngå avtale med Statens kartverk om å sende registreringsgrunnlaget til Kartverket, som så legger opplysningene inn i matrikkelen, slik opplegget er for GAB-registeret. Det kan også avtales å dele oppgavene, slik at Kartverket fører data inn i matrikkelkartet, mens kommunen fører inn de tekstlige opplysningene. Kommunen og Kartverket må da bli enige om hvordan gebyret skal fordeles.

Kommunene må fastsette gebyrsatser som gjenspeiler kostnadene med å behandle de forskjellige sakstypene. Gebyrene skal ikke være høyere enn at de i gjennomsnitt tilsvare kommunens faktiske kostnader (se nærmere omtale i kapittel 20.4.2). Departementet fastsetter øvre tak for gebyrene. Det kan fastsettes tak for de ulike sakstypene. Gebyret skal også dekke kommunens kostnader med å betjene landmåler med de grunnlagsdata som kreves for å gjennomføre forretningene. I den grad kommunene etter andre regler kan kreve betaling for kopier av dokumenter og kart, for digitale kartdata og for data om grunnlagspunkter, vil de kunne kreve at landmåler betaler særskilt for dette.

Det kan tas betaling for elektronisk oppslag i matrikkelen, når dette ikke kommer inn under regelen om gratis tilgang ved personlig fremmøte. Bestemmelsene i § 43 er ikke til hinder for at matrikkelopplysninger formidles til brukerne gjennom distributører.

Til § 44:

Første ledd understreker at matrikkelen er et åpent, offentlig register som enhver har rett til innsyn i. Innsynsretten gjelder ikke data som er skjermet av hensyn til personvernet. Vedkommende eier eller fester har imidlertid rett til å få se *alle* opplysninger som er registrert om egen eiendom. Kommunene og Statens kartverk må legge til rette for at publikum kan få se innholdet om de eiendommer de angir. Dette vil vanligvis skje ved at vedkommende får gratis tilgang til en skjermterminal. Gratis tilgang gjelder bare ved oppmøte i kommunen eller hos Statens kartverk. Det kan derimot tas betaling for utskrifter, med unntak for utskrift som eier eller fester ber om for egen eiendom i forbindelse med innsyn etter lov om personvern.

I henhold til §5 kan departementet gi forskrifter om utlevering, salg og bruk av matrikkelopplysninger. Det forutsettes blant annet at departementet

gir forskrifter som hindrer at det utleveres opplysninger som er i strid med hensynet til personvern eller rikets sikkerhet.

Til § 45:

Lovens bestemmelser om gjennomføring av oppmålingsforretning gjelder i hele landet fra lovens ikrafttreden. Problemer knyttet til kravet om å ha autorisert landmåler må løses ved at kommunene, og eventuelt Statens vegvesen, søker om dispensasjon, jf. §31 annet ledd.

Det nye matrikkelsystemet vil bli iverksatt kommunevis. Inntil den nye matrikkelen er satt i drift, må oppmålingsforretninger registreres i GAB-registret og på kommunenes eiendomskart.

Til § 46:

Endring i jordskifteloven § 2 h (eventuelt ny §88 a):

§ 2 h er gitt et tillegg slik at registrering av jordsameie kan være en selvstendig grunn til å fremme rettsutgreiing.

Endring i jordskifteloven §24:

Endringen i § 24 regulerer jordskifterettens plikt til å sørge for rapportering til kommunen for ajourføring av matrikkelen.

Endring i jordskifteloven §29 andre ledd:

Endringen i § 29 gjelder bare terminologi for tilpassing til lov om eiendomsregistrering.

Endring i jordskifteloven §58:

Jordskifteretten skal sørge for at jordsameier i skiftefeltet blir registrert i matrikkelen så sant saken ellers innebærer at grensene og hjemmelsforholdene for jordsameiene er klarlagt. Sakstypen avgjør dermed om jordskifteretten har plikt til å sørge for at jordsameier blir registrert i matrikkelen. Kravet til omfanget av klarlegging av grenser og hjemmelsforhold går fram av lov om eiendomsregistrering. Etter §8 i matrikkelloven er det tilstrekkelig at grensene er angitt på tilfredsstillende kart, og §22 hjemler registrering i matrikkelen uten at hjemmelsforholdene er fullstendig klarlagt. Dette er minimumskrav for registrering i matrikkelen. Jordskifteretten vil imidlertid ofte forestå fullstendig merking og innmåling av grensene såvel som fullstendig klarlegging av hjemmelsforholdene.

Endring i jordskifteloven §86:

Endringen gjelder bare terminologi for tilpassing til lov om eiendomsregistrering.

Endring i jordskifteloven §87:

Som til § 86.

Endring i jordskifteloven §88:

Tidligere sjettede punktum ga den som hadde krevd kartforretning etter delingsloven rett til å bringe grensefastsettelsen inn for jordskifteretten. Det vil si at også dersom en kommune hadde krevd kartforretningen uten selv å være grunneier, kunne den bringe saken inn for jordskifteretten. Denne ordningen foreslås opphevet.

Tidligere syvende punktum, som også foreslås opphevet, ga jordskifteretten anledning til å fastsette grenser for festerett der festetida var over ti år, men bare dersom saken først var forsøkt løst gjennom kartforretning. Det foreslås nå å ta dette inn i første ledd i §88 slik at saken kan bringes direkte inn for jordskifteretten. Tredje ledd i §88 foreslås endret slik at også festeren kan kreve grensegangssak.

Endring i plan- og bygningsloven §63:

I henhold til § 95 i plan- og bygningsloven skal kommunen også innhente nødvendige tillatelser fra andre myndigheter. Kommunen må også se til at vilkårene i henhold til andre lover som kommunen forvalter, er oppfylt før den gir tillatelse. Bestemmelsen om at matrikkelenhet heller ikke må endres slik at det dannes enheter som er mindre vel skikket til bebyggelse, gjelder også i forhold til arealoverføring.

Endring i plan- og bygningsloven §93:

Det må søkes om tillatelse etter plan- og bygningsloven for opprettelse av ny grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, med unntak for matrikulering av eksisterende umatrikulert veg- og jernbanegrund, og for registrering av jordsameie. Det betyr at det også må søkes om tillatelse etter plan- og bygningsloven for å opprette festegrunn som egen matrikkelenhet, selv om det ikke er *plikt* til å matrikulere den aktuelle festeretten, for eksempel fordi retten gjelder andre formål enn de som det er matrikuleringsplikt for.

Det kreves *ikke* tillatelse etter plan- og bygningsloven for grensejustering.

Endring i plan- og bygningsloven §95:

Første ledd gjelder i forbindelse med søknad om tillatelse til å opprette ny matrikkelenhet som skal nyttes under ett med annen eiendom. Bestemmelsen her gjelder også for søknad om tillatelse til andre tiltak etter §93, når tiltaket skal realiseres på et areal som består av flere matrikkelenheter. Merk dog at lov om eiendomsregistrering har forbud mot å sammenføre anleggseiendom og grunneiendom dersom grunneiendommen dermed får grenseflater som ikke er loddrette.

Bestemmelsen i nr. 3 annet ledd om at kommunen kan kreve at grensene for festegrunn blir fastsatt, betyr at kommunen kan nekte å opprette festegrunn som punktfaste dersom det går fram av festekontrakten at festeretten skal gjelde for et areal som blir beskrevet med grenser. Likeledes kan kommunen nekte punktfaste dersom det er åpenbart at festeretten skal gjelde for et nøyaktig avgrenset areal.

Siste del av annet ledd hjemler at kommunen kan kreve at areal som festes bort blir opprettet som egen grunneiendom. Denne bestemmelsen kan benyttes når kommunen generelt praktiserer en ordning med å kreve fradeling av arealer som skal festes bort.

Siste ledd innebærer at kommunen kan nekte å vedta en reguleringsplan før det er holdt oppmålingsforretning dersom grensespørsmålet har betydning for vedtaket.

Endring i lov om eierseksjoner § 5:

§ 5 i lov om eierseksjoner kan utgå fordi en generell bestemmelse om opprettelse av alle typer matrikkelenheter er tatt inn i § 6 annet ledd i lov om eiendomsregistrering.

Endring i lov om eierseksjoner § 9:

Det skal nå alltid holdes oppmålingsforretning før seksjoner som omfatter eget ubebygget uteareal kan føres inn i matrikkelen, uavhengig av om grensene for utearealet kan fastsettes ut fra bygningsdeler eller ved utmål fra bygningen. Oppmålingsforretningen skal omfatte alle grenser for utearealet, dvs. også grenser som faller sammen med yttergrense for grunneiendommen eller festegrunden som seksjonssameiet omfatter. Plikten til å måle opp alle grensene følger av § 8 i lov om eiendomsregistrering.

Det kan ikke opprettes eget grunnboksblad for en seksjon før den er registrert i matrikkelen. Dersom seksjon med ubebygget uteareal skal opprettes før den aktuelle bygningen er oppført, må oppmålingsforretningen oftest gjennomføres i to etapper etter bestemmelsene i § 8 i lov om eiendomsregistrering om ikke fullført forretning.

Endring i lov om eierseksjoner § 11:

Byggetegninger, situasjonskart og andre vedlegg til seksjoneringsbegjæringen skal ikke lenger sendes til tinglyskontoret, men arkiveres i kommunen. Til tinglysning skal kommunen bare sende de opplysninger som kreves for å opprette eget grunnboksblad for seksjonene. Det forutsettes utarbeidet eget formular for dette, eventuelt slik at dokumentet som ligger til grunn for opprettelse av grunnboksblad produseres som en utskrift fra matrikkelen, etter samme opplegg som for andre matrikkelenheter. Det forutsettes at bruksenhets matrikkelnummer, formål og sameiebrøk inngår i formularet eller utskriften. Med vedlegg som skal følge med til tinglysning siktes det i første rekke til vedtektene for sameiet.

Kapittel 42

Lov om eiendomsregistrering*Kapittel 1 Formål, virkeområde og oppgavefordeling**§ 1. Lovens formål*

Loven har til formål å sikre at det blir ført et ensartet, pålitelig og landsomfattende register (matrikkelen) over faste eiendommer med tilhørende opplysninger, og at grensene for eiendommene blir merket og kartfestet.

§ 2. Geografisk virkeområde

Loven gjelder for hele landet. For sjøområder gjelder loven ut til grunnlinjene. Kongen kan bestemme at loven helt eller delvis skal gjelde for Svalbard.

§ 3. Matrikkelmyndigheter

Departementet er statlig matrikkelmyndighet med overordnet ansvar for den nasjonale matrikkelen.

Statens kartverk forestår den løpende driften av matrikkelen og fører tilsyn med at oppmålingsforretninger og matrikkelføring utføres i samsvar med lov og forskrift.

Kommunen er lokal matrikkelmyndighet med ansvar for å føre inn opplysninger i matrikkelen.

Andre offentlige myndigheter kan føre opplysninger inn i matrikkelen når det er bestemt i lov eller godkjent av Statens kartverk.

Autorisasjon og bevilling som kreves for å kunne utføre oppmålingsforretninger etter denne lov, gis av en nemnd som er oppnevnt av departementet.

§ 4. Hvem som kan utføre oppmålingsforretning

Oppmålingsforretning kan bare utføres av autorisert landmåler som selv har bevilling, eller som er ansatt i privat foretak eller offentlig organ med bevilling. Kommuner og Statens vegvesen kan i medhold av §31 få tidsbegrenset dispensasjon fra kravet om autorisert landmåler.

Med mindre jordskifteretten bestemmer noe annet, skal oppmålingsforretning over areal som inngår i sak for jordskifteretten, utføres av jordskifteretten etter reglene i lov om jordskifte.

Medlemmene Mærli, Prydz Tandre og Træland foreslår slikt nytt annet ledd:

Kommunestyret selv kan bestemme at kommunen alene, eller i samarbeid med andre kommuner, helt eller delvis skal forestå oppmålingsforretningene i vedkommende kommune(r), for så vidt ikke annet følger av internasjonale avtaler.

*Kapittel 2 Matrikkelen og opplysninger i den**§ 5. Matrikkelen*

Matrikkelen er et landsomfattende statlig register over alle matrikkelenheter. Matrikkelen angir de offisielle betegnelser (matrikkelnummer) for matrikkelenhetene.

Matrikkelen skal inneholde opplysninger om den enkelte matrikkelenhet som er nødvendig for offentlig og privat forvaltning, planlegging, utbygging og

bruk av fast eiendom, herunder de offisielle betegnelser og andre opplysninger om den enkelte bygning, leilighet og offisiell adresse. Matrikkelen omfatter også et kart (matrikkelkart) som skal vise grensene for matrikkelenhetene, herunder for ubebygde uteareal som inngår i eierseksjon.

Matrikkelen skal inneholde opplysninger om kommunalt vedtatte pålegg som gjelder grunn og bygninger på vedkommende matrikkelenhet. Tilsvarende pålegg vedtatt av andre offentlige myndigheter skal føres inn i matrikkelen når det er fastsatt i lov.

Departementet kan gi forskrifter om innhold i, og føring av matrikkelen, om rutiner for kvalitetssikring, oppbevaring, utlevering, salg og bruk av matrikelopplysninger.

§ 6. Matrikkelenheter

Følgende objekter kan opprettes som egne matrikkelenheter:

- a) Grunneiendom; eiendom som er avgrenset ved eiendomsgrenser på jordoverflaten og som strekker seg så langt loddrett nedover i grunnen og oppover i luften som privat eiendomsrett rekker etter alminnelige regler.
- b) Anleggseiendom; en bygning eller konstruksjon som etter bestemmelsen i § 11 er utskilt fra én eller flere grunneiendommer, som egen eiendom. Fast anlegg på sjøgrunn som ikke er underlagt privat eiendomsrett kan også opprettes som anleggseiendom.
- c) Festegrund; del av grunneiendom som noen har festerett til eller som kan festes bort, eller som noen har en tilsvarende eksklusiv og langvarig brukrett til.
- d) Eierseksjon, jf. lov om eierseksjoner.
- e) Jordsameie; grunnareal som ligger i sameie mellom flere grunneiendommer, og hvor sameieandelene inngår i grunneiendommene.

Ny matrikkelenhet er opprettet når den er ført inn i matrikkelen.

Enheter, herunder rettigheter, som er tildelt matrikelnummer etter tidligere regelverk regnes som matrikkelenhet og kan stå oppført i matrikkelen, selv om kravene ovenfor ikke er oppfylt.

Medlemmene Mærli og Træland fremmer slikt forslag til §6 første ledd:

Matrikkelenhet etter denne lov er et avgrenset fysisk volum (geostasjonært volum), som er gjenstand for særkilt eiendomsrett, festerett eller tilsvarende langvarig bruksrett. Departementet gir forskrifter om hvordan matrikkelenhetene skal registreres.

Kapittel 3 Oppmålingsforretning og krav om matrikelføring

§ 7. Oppmålingsforretning

Oppmålingsforretning går ut på å klarlegge og beskrive grenser og rettigheter, og for øvrig frembringe opplysninger og dokumentasjon som er nødvendig for matrikelføring i henhold til §10.

Oppmålingsforretning skal holdes:

- a) før grunneiendom, festegrund, anleggseiendom eller jordsameie kan føres inn i matrikkelen.
- b) før eierseksjon som omfatter ubebygde uteareal kan føres inn i matrikkelen. Tilsvarende gjelder dersom eierseksjon på et senere tidspunkt skal tillegges ubebygde uteareal.
- c) før opplysninger om arealoverføring, grensejustering og klarlegging av

eksisterende grense kan føres inn i matrikkelen.

Sammenføring anmerkes i matrikkelen uten at det er holdt oppmålingsforretning. For klarlegging, beskrivelse og dokumentasjon av grenser og rettigheter i forbindelse med jordskiftesak gjelder bestemmelser i jordskifteloven.

I forretning som gjelder opprettelse av ny matrikkelenhet eller arealoverføring skal de nye grensene plasseres i marka i samsvar med kommunens tillatelse etter plan- og bygningsloven eller lov om eierseksjoner. Dersom det under forretningen kommer opp forhold som gjør det nødvendig eller hensiktsmessig å avvike fra kommunens tillatelse, må avviket forelegges kommunen til godkjenning.

Landmåler og partene har adgang til privat og offentlig eiendom uten særskilt tillatelse i den utstrekning det er nødvendig for å gjennomføre forretningen.

§ 8. Merking og måling av grenser

I oppmålingsforretning for ny grunneiendom, festegrunn og ubebygde uteareal til eierseksjon, skal alle grensene merkes og måles med koordinater i et fast referansesystem, med unntak for grenser som er tilfredsstillende merket og koordinatbestemt i tidligere forretning eller jordskiftesak. Anleggseiendom skal stedfestes på tilsvarende måte. For punkt feste skal punktet være merket og målt. For matrikulering av umatrikulert grunneiendom og festegrunn, og for registrering av uregistrert jordsameie, er det tilstrekkelig at grensene blir angitt på tilfredsstillende kart.

Kommunen kan gi tillatelse til å føre ny matrikkelenhet inn i matrikkelen uten at eksisterende grenser merkes og måles dersom dette ikke er til ulempe for utnyttelse av matrikkelenheten, og:

- enheten er så stor at det er urimelig å kreve oppmåling av alle de eksisterende grensene, samtidig som de nye grensene bare utgjør en liten del av alle grensene for enheten, eller
- en eksisterende grense er omstridt, og det er godtgjort at det ikke er hensiktsmessig å klarlegge grensa i denne forretningen, eller
- matrikkelenheten i sin helhet er avgrenset av eksisterende grenser.

Når det foreligger særlige grunner, kan kommunen gi tillatelse til å føre ny matrikkelenhet inn i matrikkelen uten at oppmålingsforretningen er avsluttet. Kommunen skal stille krav til den foreløpige merking og beskrivelse av grensene, og sette frist for fullføring av oppmålingsforretningen.

Reglene om merking og måling gjelder tilsvarende for arealoverføring, grensejustering og klarlegging av eksisterende grense.

Departementet kan gi forskrift om merking, måling og kartfesting av grenser og punkt for punkt feste, herunder om når grensemerking kan unnlates, og om måling og kartfesting av anleggseiendom.

§ 9. Hvem som kan kreve matrikkelføring i forbindelse med oppmålingsforretning

Landmåler kan sette fram krav om matrikulering av ny matrikkelenhet med fullmakt fra:

- a) Den eller de som har grunnbokshjemmel som eier av grunneiendom eller anleggseiendom som den nye enheten deles fra eller opprettes på.

- b) Den som ved rettsforlik eller rettskraftig dom er anerkjent som eier eller fester, eller er tilkjent rett til å kreve at et bestemt grunnstykke opprettes som egen matrikkelenhet.
- c) Den som lovlig har overtatt grunnen som skal opprettes som egen matrikkelenhet ved ekspropriasjon.
- d) Den som med hjemmel i lov utøver eiers rådighet over grunnen når ingen har grunnbokshjemmel til den.
- e) Staten, fylkeskommunen eller kommunen når fradelingen gjelder grunn som er ervervet til offentlig veg- eller jernbaneformål.
- f) Den som har fått samtykke fra Kongen til innløsning av festerett etter bestemmelsene i lov om tomtefeste.
- g) Noen som har sannsynliggjort å eie, feste eller ha andel i grunneiendom, festegrund eller jordsameie, når kravet gjelder matrikulering av umatrikulert grunneiendom eller festegrund, eller registrering av uregistrert jordsameie. Landmåler kan også kreve slik matrikkelføring med fullmakt fra staten, fylkeskommune eller kommune.
Landmåler kan sette fram krav om matrikkelføring av arealoverføring eller grensejustering med fullmakt som bestemt i bokstav a til e ovenfor.
For å sette fram krav om matrikkelføring av klarlegging av eksisterende grenser utført som særskilt forretning, må landmåleren ha fullmakt fra:
- h) Noen som har grunnbokshjemmel som eier eller sameier til den aktuelle matrikkelenheten.
- i) Noen som alene, eller sammen med andre, har grunnbokshjemmel som fester, når forretningen gjelder grensene for festegrund.
- j) Staten, fylkeskommune eller kommune.

Matrikkelføring av sammenføring kan kreves av den som har grunnbokshjemmel som eier til vedkommende matrikkelenheter.

Matrikkelføring som gjelder jordskiftesak følger av bestemmelser i jordskifteloven.

Matrikkelføring av eierseksjon følger bestemmelsene i lov om eierseksjoner.

Oppmålingsforretning som endrer grensene for festerett kan bare kreves matrikkelført når det foreligger samtykke fra festeren.

§ 10. Innholdet i krav om matrikkelføring av oppmålingsforretning

Med krav om matrikkelføring av oppmålingsforretning skal følgende skriftlige dokumentasjon legges ved:

- a) Erklæring fra landmåler som viser at han har fullmakt til å kreve matrikkelføring i henhold til §9.
- b) Henvisning til de tillatelser som kreves fra offentlig myndighet for den saken som matrikkelføringen gjelder.
- c) Redegjørelse for eventuelle avvik fra tillatelsen som kommunen har gitt for opprettelse av ny matrikkelenhet eller arealoverføring. Dersom kommunen ikke tidligere har samtykket, skal søknad til kommunen om å godkjenne avviket ligge ved kravet om matrikkelføring.
- d) Kart over grenser og grensemerker for den eiendom eller grensestreking som saken gjelder, måledata og andre opplysninger som kreves for føring av matrikkelen. Det skal gå frem hvilke grenser som er fastlagt i forretningen, og hvilke eksisterende grenser som inngår i forretningen uten endring. Det skal ligge ved særskilt begrunnelse dersom ikke alle grenser

er merket og målt, jf. §8 annet ledd. Tilsvarende begrunnelse skal ligge ved dersom ny matrikkelenhet søkes opprettet uten at oppmålingsforretningen er avsluttet, jf. §8 tredje ledd.

- e) Protokoll for gjennomføring av forretningen med fortegnelse over hvem som er varslet, og beskrivelse av hvordan de enkelte grenser er påvist. Det skal fremgå at partene er lovlig varslet, og at de har godtatt de grenser som er fastlagt i forretningen. Det skal videre fremgå om landmåleren står i noe personlig eller økonomisk forhold til noen av partene.
- f) Dokument som er nødvendig for å oppfylle vilkår fastsatt i tillatelse etter §93 bokstav h i plan- og bygningsloven, eller i seksjoneringsvedtak etter lov om eierseksjoner.
- g) Erklæring fra landmåler om at han har undersøkt bruksretter og servitutter for de arealer som saken gjelder, og tatt utskrift av grunnboka for de berørte matrikkelenheter.
- h) Dokumenter vedrørende rettigheter, herunder for å slette rettigheter som ikke lenger skal gjelde, som partene ønsker tinglyst samtidig med opprettelsen av matrikkelenheten, eller i forbindelse med annen ajourføring av matrikkelen.

Når oppmålingsforretningen gjelder opprettelse av anleggseiendom skal også følgende inngå:

- a) Skriftlig avtale eller annet rettsgrunnlag som gir rett til oppføring av den bygning eller konstruksjon som anleggseiendommen skal omfatte. Dersom anleggseiendommen skal brukes i tilknytning til en grunneiendom, må det også foreligge dokument som overfører eiendomsretten til anleggseiendommen til den som eier grunneiendommen, og erklæring om at anleggseiendommen ikke kan avhendes eller pantsettes uten at det skjer sammen med grunneiendommen.

Når oppmålingsforretningen gjelder grensejustering, skal også følgende dokumentasjon inngå:

- a) Erklæring undertegnet av hjemmelshaverne, eller andre med tilsvarende fullmakt, om at de har godtatt de nye grensene.
- b) Erklæring fra landmåler om at grensejusteringen ikke er i strid med gjeldende arealplan, og ikke krever offentlige tillatelser. I motsatt fall skal det legges ved tillatelse fra berørte myndigheter.

Når oppmålingsforretningen gjelder arealoverføring, skal også følgende dokumentasjon inngå:

- a) Erklæring om eiendomsoverdragelse av det areal som overføres. Erklæringen skal inneholde opplysninger om kjøpesum eller verdi som kreves for beregning av dokumentavgift.
- b) Nødvendige erklæringer fra panthavere om pantefrafall.

Når oppmålingsforretningen gjelder matrikulering av umatrikulert grunneiendom eller festegrunn skal også følgende dokumentasjon inngå:

- a) Egenerklæring eller dokumentasjon for eiendomsrett eller festerett.

Når oppmålingsforretningen gjelder registrering av uregistrert jordsameie, skal følgende inngå:

- a) Erklæring som bekrefter hvilke eiendommer som har andel i jordsameiet og størrelsen på andelene, og at ingen har motsatt seg at jordsameiet registreres.

Krav om matrikkelføring skal være underskrevet av autorisert landmåler.

Departementet kan gi forskrifter om innholdet i og utforming av kravet om matrikkelføring.

Kapittel 4 Særlige bestemmelser om visse sakstyper

§ 11. Opprettelse av ny matrikkelenhet

Ny matrikkelenhet kan bare opprettes når det er klart hvilken eller hvilke matrikkelenheter den nye enheten utskilles fra eller opprettes på. Dette gjelder ikke ved matrikulering av eksisterende umatrikulert grunneiendom eller ved registrering av jordsameie.

Ny matrikkelenhet kan opprettes med deler fra flere matrikkelenheter med ulike hjemmelshavere dersom vilkårene for å sammenføre delene for øvrig er oppfylt.

Anleggseiendom, kan bare opprettes dersom det er gitt byggetillatelse etter plan- og bygningsloven for den bygning eller konstruksjon som søkes opprettet som anleggseiendom, eller anleggseiendommen gjelder eksisterende bygninger og konstruksjoner. Bygningen eller konstruksjonen må være klart og varig adskilt fra den eller de grunneiendommer anleggseiendommen utskilles fra. Anleggseiendom kan ikke opprettes for bygning eller konstruksjon som står direkte på grunnen, eller for del av bygning eller konstruksjon. Del av bygning eller konstruksjon som strekker seg inn på tilstøtende grunneiendom kan likevel opprettes som egen anleggseiendom. Anleggseiendom kan ikke opprettes for bygning og konstruksjon som hensiktsmessig kan etableres som eierseksjon.

Grensene for anleggseiendom skal svare til de fysiske yttergrensene for bygningen eller konstruksjonen, med nødvendige tilpasninger. Anleggseiendom i undergrunnen skal omfatte nødvendig sikkerhetssone.

Anleggseiendom kan ikke opprettes uten at det blir tinglyst slike erklæringer som er nevnt i § 10 bokstav i .

Om bygning eller konstruksjon som er matrikulert som anleggseiendom blir fullstendig revet eller ødelagt, og gjenoppføring ikke er påbegynt innen tre år, skal anleggseiendommen slettes fra matrikkelen og grunnboka.

§ 12. Arealoverføring

Areal kan overføres mellom tilgrensende matrikkelenheter uten at arealet opprettes som egen matrikkelenhet. Før slik arealoverføring kan matrikkelføres, må det være gitt offentlige tillatelser som for opprettelse av ny matrikkelenhet. Det må dessuten foreligge nødvendige erklæringer om overdragelse av eiendomsrett, og om pantefrafall for det aktuelle arealet.

§ 13. Grensejustering

Grense mellom matrikkelenheter kan justeres uten tillatelse etter plan- og bygningsloven, og uten at det innhentes erklæring om pantefrafall. Grensejustering som er eller kan komme i konflikt med reguleringsmessige forhold må likevel godkjennes av kommunen.

Areal som er mindre enn 5% av arealet til noen av de berørte matrikkelenhetene, og som ikke reduserer verdien på noen av enhetene med mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp, kan overføres til naboeiendom som grensejustering.

Panterett følger de nye grensene slik de fastlegges ved grensejustering. Bestemmelsen om panterett gjelder tilsvarende for andre rettigheter så langt det passer.

§ 14. Areal til offentlig veg og jernbane

Opprettelse av ny matrikkelenhet eller arealoverføring som gjelder grunn som skal brukes til offentlig veg og jernbane registreres bare i matrikkelen, se likevel § 23. Stat, fylkeskommune og kommune kan bekrefte eiendomsretten ved egenerklæring.

For bortfall av pant i areal som inngår i grunn til offentlig veg eller jernbane gjelder reglene i panteloven §1–11 fjerde ledd.

§ 15. Sammenføring av eksisterende matrikkelenheter

Matrikkelenheter som ligger i samme kommune og har samme hjemmelshaver kan sammenføres. Festegrunner kan sammenføres dersom de ligger på samme grunneiendom, og festekontraktene har samme innhold. Den sammenførte matrikkelenheten skal som hovedregel bli ett sammenhengende areal. Anleggseiendom kan bare sammenføres med den grunneiendommen som anleggseiendommen ligger direkte under eller over. For sammenføring av eierseksjoner gjelder bestemmelsene om reseksjonering i lov om eierseksjoner.

Sammenføring kan ikke gjennomføres hvis det fører til prioritetskollisjon mellom panthavere. Tinglysingsmyndigheten kan forlange at det blir tinglyst avtale om hvilken prioritetsrekkefølge andre rettigheter skal ha, såfremt dette må antas å ha betydning ved eventuelt tvangssalg.

Kommunen kan nekte sammenføring dersom det skapes tomter som er i strid med bindende arealplan.

Krav om sammenføring rettes til kommunen. Kommunen oversender kravet til tinglysingsmyndigheten med påtegning om at vilkårene i første ledd er oppfylt. Skjer sammenføring i forbindelse med jordskifte, kan slik påtegning gis av jordskiftedommeren. Kommunen bestemmer hvilket matrikkelnummer den sammenførte enheten skal ha.

Finner tinglysingsmyndigheten at vilkårene er oppfylt, anmerkes sammenføringen i grunnboka. Kommunen underrettes om utfallet og foretar matrikkelføring.

Kapittel 5 Føring av matrikkelen

§ 16. Føring av matrikkelen på grunnlag av oppmålingsforretning, dom eller rettsforlik

Kommunen skal behandle krav om matrikkelføring uten unødig opphold. Krav om matrikkelføring som ikke tilfredsstiller vilkårene etter denne lov, skal avvises. Avvisningen skal være skriftlig og begrunnet. Dersom kravet har mangler som er av uvesentlig betydning, kan kommunen likevel foreta matrikkelføring. Kommunen skal sette en frist for å rette opp mangelen.

Kommunen skal også føre inn opplysninger fra jordskiftesak, og fra saker som er behandlet av de ordinære domstolene. Bestemmelsene i første ledd gjelder så langt de passer også for matrikkelføring av opplysninger fra domstolene.

Landmåleren som har utført vedkommende forretning, kan ikke utføre kommunens myndighets- oppgaver etter denne lov, med mindre Statens kartverk har gitt dispensasjon.

§ 17. Komplettering av opplysningene i matrikkelen

Statens kartverk kan pålegge kommunen å fremskaffe og føre opplysninger i matrikkelen om eksisterende matrikkelenheter, bygninger og adresser, når det fremgår av lov og forskrift at matrikkelen skal inneholde slike opplysninger.

Dersom pålegget vil føre til vesentlige kostnader for kommunen, kan kommunen kreve at departementet med bindende virkning avgjør om pålegget skal opprettholdes, og om staten skal gi hel eller delvis økonomisk kompensasjon.

§ 18. Krav om tillatelser før ny matrikkelenhet kan føres inn i matrikkelen

Før ny grunneiendom, anleggseiendom eller festegrunn føres inn i matrikkelen må det foreligge tillatelse etter plan- og bygningsloven §93, bokstav h. Ny enhet kan også føres inn i matrikkelen når det er bestemt av jordskifteretten. For innføring av ny eierseksjon kreves tillatelse etter eierseksjonsloven §9.

§ 19. Spesielt om matrikulering av festegrunn

Festegrunn for bolighus, fritidshus eller næringsbygg, skal matrikuleres. Matrikuleringsplikten gjelder også for festegrunn som skal nyttes som tilleggsareal til matrikkelenhet med slikt formål som nevnt foran.

Festegrunn til annet formål kan kreves matrikulert dersom festeavtalen gjelder for minst ti år.

Matrikuleringsplikten gjelder også ved fornyelse av festerett til formål som nevnt i første ledd dersom enheten ikke tidligere er matrikulert.

§ 20. Matrikulering av umatrikulert grunneiendom og festegrunn

Eksisterende umatrikulert grunneiendom og festegrunn, som kan dokumenteres gjennom tinglyst avtale eller ved annen tilfredsstillende dokumentasjon, kan matrikuleres når det er holdt oppmålingsforretning, og kommunen har gitt attest for at det ikke var krav om offentlig samtykke da enheten ble opprettet.

Kravet om attest gjelder ikke dersom grunnen brukes til offentlig veg eller jernbane.

§ 21. Registrering av jordsameie

Jordsameie kan registreres i matrikkelen med eget matrikkelnummer når det er sannsynliggjort at enheten er et jordsameie. Jordsameie kan registreres selv om det ikke er fullstendig avklart hvem som har andeler i sameiet og hvor store andelene er.

Det skal gå fram av matrikkelen, og av dokument som brukes for å registrere jordsameiet i grunnboka, at enheten er et jordsameie.

Departementet kan gi nærmere forskrifter om registrering av jordsameier.

§ 22. Tildeling av matrikkelnummer

Kommunen tildeler matrikkelnummer ved innføring av matrikkelenhet i matrikkelen.

Matrikkelnummer består av gårdsnummer og bruksnummer, eventuelt med tillegg av festenummer eller seksjonsnummer.

Kommunen kan tildele nytt matrikkelnummer til matrikkelenhet som ikke er nummerert i samsvar med bestemmelsene i lov og forskrift.

§ 23. Tinglysing

Ved opprettelse av ny matrikkelenhet og arealoverføring skal kommunen sørge for at de nødvendige dokumenter i henhold til §10 blir sendt til tinglysing.

I sak som gjelder grunn til offentlig veg eller jernbane, eller matrikulering av umatrikulert grunneiendom eller festegrunn etter §20, eller registrering av uregistrert jordsameie etter §21, skal tinglysing skje bare når det er særskilt krevd.

For tinglysing i forbindelse med matrikkelføring av jordskiftesak gjelder bestemmelsene i jordskifteloven.

§ 24. Matrikkelbrev

Matrikkelbrev er en utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet.

Når matrikkelen er endret på grunnlag av avholdt oppmålingsforretning, skal kommunen sende matrikkelbrev til den som har krevd matrikkelføring. Er grense mot tilstøtende matrikkelenheter merket eller innmålt på nytt, skal kommunen sende kopi av matrikkelbrevet, eller et relevant utdrag av det, til eiere og eventuelle festere av disse. I oversendelsen skal det opplyses om klageadgang og klagefrister.

Kommunen skal utstede attestert matrikkelbrev eller annen utskrift av matrikkelen, når noen krever det.

§ 25. Matrikkelføring av opplysninger om bygninger, adresser, eierseksjoner og kommunale pålegg

Kommunen skal tildele bygningsnummer og registrere nye bygninger i matrikkelen så snart det er gitt byggetillatelse, eller kommunen har mottatt melding om oppførelse av mindre bygninger. Fullstendige opplysninger om bygningene, herunder om den enkelte leilighet, skal senest være ført inn når kommunen gir midlertidig brukstillatelse. Matrikkelen skal dessuten ajourføres når en byggesak ellers medfører at opplysninger i matrikkelen må endres, eller når kommunen på annen måte får kjennskap til at opplysningene om en bygning ikke er i samsvar med de reelle forhold.

Offisiell adresse med tilhørende opplysninger skal registreres i matrikkelen straks den er tildelt. Tilsvarende gjelder ved endring av offisiell adresse eller av tilhørende opplysninger.

Kommunen skal føre nye eierseksjoner inn i matrikkelen når kommunen har gitt tillatelse til seksjonering, og klagefristen i henhold til lov om eierseksjoner er utløpt. For eierseksjon med eget ubebyggt uteareal gjelder bestemmelsen i § 7 om at det skal være holdt oppmålingsforretning.

Pålegg fra kommunen om bruk av grunn og bygninger, jf. §5 tredje ledd, skal føres inn straks pålegget er vedtatt.

Statens kartverk, og andre myndigheter som kan føre inn opplysninger i matrikkelen, kan ikke endre opplysninger som kommunen har lagt inn.

§ 26. Retting av opplysninger i matrikkelen. Sletting av matrikkelenhet

Kommunen kan rette, endre og føye til opplysninger i matrikkelen, når det kan gjøres uten å holde oppmålingsforretning. Part som retting, endring eller tilføyelse har betydning for skal underrettes.

Kommunen kan slette matrikkelenhet fra matrikkelen hvis enheten er feilaktig opprettet og det foreligger samtykke fra hjemmelshaveren. Det samme gjelder for matrikkelenhet som fysisk ikke lenger eksisterer. Dersom enheten er ført inn i grunnboka, kan den bare slettes i matrikkelen dersom den samtidig slettes i grunnboka.

§ 27. Krav til person som fører matrikkelen

Innføring av opplysninger i matrikkelen kan bare utføres av person som er godkjent av Statens kartverk.

§ 28. Tilsyn med matrikkelføringen

Statens kartverk skal føre tilsyn med at matrikkelen føres i henhold til lov og forskrift, og kan gi pålegg om tiltak for å rette opp mangler ved måten føringen skjer på.

Kapittel 6 Klage og krav om endring av opplysninger i matrikkelen

§ 29. Klage over kommunens vedtak

Kommunens vedtak etter denne lov kan påklages til fylkesmannen. Klageretten etter første punktum omfatter ikke vedtak om navn på gate, veg eller område som inngår i offisiell adresse.

§ 30. Partenes adgang til å kreve retting av opplysninger i matrikkelen

En part kan kreve at matrikkelen rettes når det dokumenteres at opplysningene er feil, eller at grunnlaget for registreringen er falt bort. Opplysninger om grenser som er fastlagt i oppmålingsforretning eller i tilsvarende forretning etter annen lovgivning, kan bare rettes på grunnlag av ny oppmålingsforretning, dom eller rettsforlik.

Kapittel 7 Bestemmelser om bevilling, autorisasjon og tilsyn

§ 31. Bevilling til å utføre oppmålingsforretninger

Bevilling kan gis til foretak og offentlig organ som har tilsatt autorisert landmåler som ansvarlig for utførelse av oppmålingsforretninger. Kommuner og Statens vegvesen kan søke nemnda angitt i §3, om tidsbegrenset dispensasjon fra kravet om å ha tilsatt autorisert landmåler.

Bevilling kan bare gis til foretak som drives fra fast forretningssted, og som ikke er insolvent. Har bevillingshaver avdelinger på flere steder gjelder kravet om ansvarlig autorisert landmåler hvert avdelingskontor. Foretak må

ha forsikring eller stille annen betryggende sikkerhet som dekker det ansvar foretaket kan pådra seg i forbindelse med utførelsen av oppmålingsforretninger.

Departementet kan gi nærmere forskrifter om bevilling, herunder om krav til sikkerhetsstillelse.

§ 32. Autorisasjon av landmåler og tittelen statsautorisert landmåler

Autorisasjon av landmåler gis av nemnda angitt i §3. For å få autorisasjon kreves bestått godkjent eksamen og minst 2 års relevant praktisk erfaring.

Nemnda kan gi autorisasjon for en begrenset tid til personer som ikke har avlagt full eksamen.

Bare den som har autorisasjon uten tidsbegrensning, har rett til å bruke tittelen «statsautorisert landmåler».

Departementet kan gi nærmere forskrifter om krav til eksamen og praksis, herunder om krav til grunnutdanning for å kunne gå opp til eksamen.

§ 33. Tilsyn med bevillingshavere

Statens kartverk fører kontroll og tilsyn med at bevillingshavere driver oppmålingsvirksomheten i samsvar med lov og forskrifter, og kan i den forbindelse gi nødvendige pålegg. Bevillingshaver plikter å fremlegge de opplysninger som er nødvendig for å utføre tilsynet.

Departementet kan gi utfyllende forskrifter om kontroll og tilsyn.

§ 34. Bortfall og inndraging av bevilling

Er ett eller flere av vilkårene for å få bevilling ikke lenger til stede, eller bevillingshaver har latt være å etterkomme pålegg, kan nemnda angitt i §3 trekke bevillingen tilbake, eller sette en frist for å bringe forholdene i orden.

Nemnda kan også trekke bevillingen tilbake dersom bevillingshaver har gjort seg skyldig i grov overtredelse av lov eller forskrifter.

Blir privat bevillingshaver tatt under konkursbehandling, faller bevillingen bort.

§ 35. Inndraging av autorisasjon

Nemnda angitt i §3 kan inndra autorisasjon dersom en landmåler ikke lenger fyller vilkårene for å inneha autorisasjon. Nemnda kan også inndra autorisasjonen dersom landmåleren har gjort seg skyldig i grov eller vedvarende overtredelse av denne lov med tilhørende forskrifter og bestemmelser.

§ 36. Klage over avgjørelser knyttet til bevilling, autorisasjon og tilsyn

Enkeltvedtak etter bestemmelser i kapittel 7 kan påklages til en sentral klagenemnd. Den sentrale klagenemnda skal bestå av tre medlemmer, hvorav en dommer som leder, en autorisert landmåler og ett medlem som ikke er landmåler eller dommer. Hvert medlem skal ha personlig vararepresentant. Medlemmene og varamedlemmene oppnevnes av departementet. Forvaltningslovens regler gjelder for klage til den sentrale klagenemnda.

Kapittel 8 Generelle regler om oppdrag som gjelder oppmålingsforretning

§ 37. Standardkontrakt

Avtale om oppdrag som gjelder oppmålingsforretning skal inngås skriftlig med innhold som fastsatt i forskrift.

§ 38. Utførelsen av oppdraget, varslings, mv.

Landmåleren skal ivareta alle parterens interesser og utføre oppdraget i samsvar med god landmålerskikk.

Landmåleren skal meddele tid og sted for oppmålingsforretning skriftlig med minst 1 ukes varsel. Partene kan godta kortere varsel eller annen varslingsmåte. Innkallingen skal opplyse om hva forretningen går ut på, den videre saksgang og klageadgangen.

Om landmåleren eller noen som står landmåleren nær, har eller får personlig eller økonomisk interesse i det oppmålingsoppdraget gjelder, skal partene straks få opplysning om dette.

§ 39. Journalføring og arkivering

Bevillingshaver plikter å føre journal over bestilte og gjennomførte oppdrag. Journalen og andre dokumenter som gjelder oppdraget skal oppbevares i minst ti år etter at oppdraget er avsluttet.

Departementet kan gi nærmere forskrifter om journalføring og arkivering.

Kapittel 9 Forskjellige bestemmelser

§ 40. Avtale om eksisterende grense

Hjemmelshavere til eiendommer som støter til hverandre, kan kreve at avtale om eksisterende grense, som ikke tidligere er fastlagt i oppmålingsforretning eller i tilsvarende forretning etter annen lovgivning, blir anmerket i matrikkelen.

Kommunen kan avvise å anmerke slik avtale hvis det ikke er tilfredsstillende godtgjort at avtalen gjelder eksisterende grense.

Slik avtale kan bare tinglyses dersom den er anmerket i matrikkelen.

§ 41. Tildeling og endring av offisiell adresse

Kommunen fastsetter offisiell adresse.

Offisiell adresse består av gate-, veg-, eller områdenavn, og nummer. I tillegg kan eieren kreve at adressen omfatter bruksnavn som språklig og geografisk faller sammen med nedarvet stedsnavn, jf. lov om stadnamn. Kommunen kan bestemme at andre navn kan inngå i adressen.

Eiendom og bygning skal ha adresse til den veg- eller gate som eiendommen eller bygningen har hovedatkomst fra.

Før kommunen fatter endelig vedtak om offisiell adresse skal de som er berørt av vedtaket få anledning til å uttale seg.

Departementet kan gi utfyllende forskrifter om tildeling og endring av offisiell adresse, og om kommunens adgang til å fastsette utfyllende lokale forskrifter.

§ 42. Bruk av matrikkelnummer, mv. i andre registre

Offentlige registre som knytter opplysninger til matrikkelenheter, bygninger, leiligheter eller offisielle adresser, skal bruke de betegnelser som er registrert i matrikkelen.

§ 43. Offentlige gebyrer og betaling for matrikelopplysninger

Kommunen kan ta gebyr for å matrikkelføre oppmålingsforretninger og opplysninger fra jordskifteretten. Kommunen kan likevel ikke kreve gebyr for føring som gjelder matrikulering av umatrikulert grunneiendom, registrering av uregistrert jordsameie, sammenføring, eller anmerkning av avtale om eksisterende grense.

Kommunen fastsetter gebyrene for matrikelføring. Gebyrene kan ikke være høyere enn bestemt av departementet i forskrift, angitt som et antall rettsgebyrer.

Departementet fastsetter gebyrer for å utstede bevilling og for autorisasjon.

Det kan tas betaling for matrikelopplysninger, med de begrensninger som følger av §44.

§ 44. Innsyn i matrikkelen

Enhver har krav på innsyn i, og utskrifter fra matrikkelen.

Det kan ikke tas betaling for innsyn ved personlig fremmøte i kommunen eller hos Statens kartverk, eller for utskrift som noen har krav på for å ivareta retten til innsyn etter lov om personvern.

*Kapittel 10 Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser og endringer i andre lover**§ 45. Ikrafttredelse og overgangsbestemmelser*

Loven trer i kraft fra det tidspunkt Kongen bestemmer.

Kart- og delingsforretninger som er krevd før loven trer i kraft, skal fullføres etter reglene i lov av 23. juni 1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom.

Statens kartverk bestemmer fra hvilket tidspunkt lovens bestemmelser om drift og føring av matrikkelen skal settes i kraft for den enkelte kommune. I kommuner der matrikkelen ikke er satt i drift, skal opplysninger føres i GAB-registeret og på eksisterende eiendomskart.

Departementet kan i forskrift gi nærmere bestemmelser om iverksetting av matrikkelen.

§ 46. Endring av andre lover

Fra den tiden loven tar til å gjelde, gjøres følgende endringer i andre lover:

1. Lov av 23. juni 1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (Delingsloven)

Oppheves.

2. *Lov av 17. Desember 1836 om Indførelse af den nye Matricul som Regel for Grundeieendommenes Skatteskyld på Landet*

Oppheves.

3. *Lov av 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysning*

§ 12 a første ledd skal endres til:

Dokument som gir grunnbokheimel til grunneiendom, festegrunn, anleggseiendom eller eierseksjon kan ikke tinglyses uten at enheten er innført i matrikkelen.

§ 38 a, første punktum, skal lyde:

Når en eiendom som er *matrikulert* tilhører noen som ikke har grunnbokshjemmel, kan den som utøver eierrådigheten og som skriftlig erklærer å være eier, derved få grunnbokshjemmel dersom han sannsynliggjør at han, alene eller sammen med sin hjemmelsmann, har vært eier i minst 20 år.

§ 38 b skal lyde:

Eiendom ervervet til veg- eller jernbaneformål som eies av stat, fylkeskommune eller kommune, kan vedkommende myndighet få grunnbokshjemmel til som eier når

- vedkommende myndighet skriftlig erklærer å være eier, og
- enheten er registrert i matrikkelen, og kommunen erklærer at klagefristen etter lov om eiendomsregistrering er utløpt, eller klage er avgjort.

Finner tinglysingsdommeren at vilkårene er oppfylt, oppretter han grunnbokblad og tinglyser erklæringen etter bokstav a som hjemmelsdokument.

Departementet kan gi nærmere regler om erklæringen etter første ledds bokstav a.

4. *Lov av 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte*

§ 2 bokstav h skal lyde (skal eventuelt innarbeides i ny §88a):

klarleggje og fastsette egedoms- og bruksrettstilhøva i sameiger og i andre område der det er sambruk mellom egedomar eller går føre seg reindrift etter lov 9. juni 1978 nr. 49 om reindrift §2, når dette er nødvendig av omsyn til ein rasjonell bruk av området, *eller for registrering av jordsameige.*

§ 24, første og andre ledd, skal lyde:

Så snart råd er etter at saka er rettskraftig, skal rettsformannen ta eit rettskjent utdrag av rettsboka og få dette tinglyst. Alt av varig verdi skal takast med i utdraget. *Dersom det er oppretta nye matrikkeleiningar i saka, må dette vere ført inn i matrikkelen før utdraget vert sendt til tinglysing.* Etter tinglysinga skal ein av partane få utdraget saman med ein kopi av jordskiftekartet. Dette skal vere til bruk for dei alle.

Så snart saka er rettskraftig, skal rettsformannen gi melding til kommunen i samsvar med § 10 bokstavad i lov om eiendomsregistrering.

Andre ledd blir tredje ledd.

§ 29, andre ledd, skal lyde:

I samband med jordskifte kan formannen i jordskifteretten gi slik attest som lov om eiendomsregistrering, §15 nemner.

§ 58 nytt femte ledd skal lyde:

Alle jordsameiger som ligg i skiftefeltet, og som tidlegare ikkje er ført inn i matrikkelen, skal registreres i matrikkelen så sant jordskifteretten av omsyn til saka elles har klarlagt grensene og kven som har andel i sameiga. Med omsyn til klarlegging av grenser og andeler gjeld krav som fastsett i lov om eiendomsregistrering.

Kapittel 10 Egedomsdeling, skal hete:

Kapittel 10 Oppretting av nye matrikkeleiningar

§ 86, skal lyde:

På bruk som ligg under offentlig jordskifte, kan ingen andre enn jordskifteretten opprette nye matrikkeleiningar utan samtykke frå retten. Dei oppmålingsforretningane som offentleg jordskiftesak fører med seg, skal jordskifteretten alltid halde.

§ 87, første punktum, skal lyde:

For oppmålingsforretningar som jordskifteretten held etter §86, gjeld reglane i lov om eiendomsregistrering på tilsvarende måte, så langt dei høver.

§ 88 første punktum endres til:

Eigar kan krevje at jordskifteretten i særskild sak skal klarleggje, merkje og beskrive eigedomsgrenser, grenser for alltidvarande bruksrett og grenser for festa grunnareal når festetida er meir enn 10 år.

Tredje punktum endres til:

Når det gjeld grenser for alltidvarande bruksrett eller festerett, kan og rettighetshavar krevje grensegang.

Sjette og syvende punktum, oppheves.

5. Lov av 14. juni 1985 nr. 77, Plan og bygningsloven

§ 28–1, nr. 3, skal lyde:

Er plassering og utforming av grunneiendommer, festegrupper og anleggseiendom, ikke fastsatt i reguleringsplan, kan den fastsettes av det faste utvalget for plan-saker.

Kapittel XI Deling av eiendommer skal lyde:

Kapittel XI Opprettelse og endring av eiendommer

§ 63 Opprettelse og endring av matrikkelenhet

Matrikkelenhet må ikke opprettes på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan. Matrikkelenhet må heller ikke

opprettes, eller endres, slik at det dannes enheter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form.

§ 93 bokstav h skal lyde:

Opprettelse av ny grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, og arealoverføring. Slik tillatelse er ikke nødvendig for opprettelse eller endring av matrikkelenhet som skjer som ledd i jordskifte .

§ 94, punkt 1, tredje ledd, første og annet punktum, skal lyde:

De som er nevnt i §9 i lov om eiendomsregistrering kan søke om tillatelse til å opprette ny grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, og om arealoverføring. Søkeren må angi hvordan enheten ønskes utformet .

§ 95 nr. 3, skal lyde:

Kommunen kan sette som vilkår for å gi tillatelse at eiendommer som skal nyttes under ett blir sammenføyd .

Ved behandling av søknad om opprettelse av festegrunn kan kommunen sette som vilkår at grensene blir fastlagt i oppmålingsforretningen, eller at enheten blir opprettet som grunneiendom .

Kommunen kan stille som vilkår at det er holdt oppmålingsforretning før det gis tillatelse til tiltak som det er søknads- eller reguleringsplikt for, når det er behov for å klarlegge grensene for den eller de matrikkelenhetene som tiltaket eller reguleringsplanen gjelder .

§ 96, første ledd, nytt tredje punktum, skal lyde:

Tillatelse til å opprette ny matrikkelenhet eller til arealoverføring faller bort dersom det ikke er satt fram krav om matrikkelføring innen tre år etter at tillatelsen ble gitt .

6. Lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner

§ 5 Seksjonering, oppheves

§ 9 Seksjoneringstillatelse, annet ledd skal lyde:

Bruksenhet som skal omfatte ubebygde uteareal kan ikke registreres i matrikkelen før det er holdt oppmålingsforretning for grensene for utearealet etter lov om eiendomsregistrering. Bestemmelsene i § 8 i lov om eiendomsregistrering får tilsvarende anvendelse for seksjonering når seksjonene opprettes før bygningen er oppført .

§ 11 Registrering og tinglysing, første ledd, skal lyde:

Kommunen skal påse at seksjonene blir ført inn i matrikkelen. Deretter skal kommunen sende nødvendig dokumentasjon for opprettelse av grunnboksblad for hver seksjon til tinglysing. Departementet kan bestemme at det skal brukes særskilt formular for slik dokumentasjon, og hvilke vedlegg som skal følge med til tinglysing .

Andre ledd oppheves.

Tredje ledd blir andre ledd.

7. Redaksjonelle endringer i andre lover

Henvisninger og terminologi må rettes opp i følgende lover:

- Lov av 3. juni 1992 nr.93 om avhending av fast eiendom
- Lov av 1. juni 1917 nr.1 om skjønn og ekspropriasjonssaker