



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2018 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Oppmålingsforretningen som kommunal eller privat tjeneste

Cadastral surveying as a municipally-managed or
privatized service

Leif Anders Gulsvik og Martin Kjærnet Haugen
Master i Eiendom

Forord

Denne masteroppgaven er avslutningen på mastergraden i Eiendom ved Norges miljø- og biovitenskaplige universitet (NMBU). Oppgaven er skrevet våren 2018, og teller 30 studiepoeng.

Tema for masteroppgaven har utviklet seg gradvis over de siste to årene. Vi startet med å følge utviklingen i lovarbeidet med matrikkelloven høsten 2016. Det har vært spennende å følge hele prosessen fra høringsnotatet ble sendt ut, fram til lovendringene ble vedtatt våren 2018.

Vi vil rette en stor takk til vår hovedveileder førsteamanuensis Einar Hegstad og biveileder PhD-stipendiat Leikny Gammelmo for all hjelpen vi har fått underveis i oppgaven. De har hele veien bidratt med god motivasjon, og konstruktive tilbakemeldinger. Det har og vært til stor hjelp at Leikny har delt data fra sin undersøkelse *Delesak i praksis 2015 - Eiendomslandmåler* med oss. Videre vil vi rette en stor takk til Siri-Linn Ektvedt og Haldis Framstad Skaare som stilte opp på kort varsel for en prat om sentralisert matrikkelføring.

Vi vil også rette en stor takk til alle respondentene, både fra kommuner og private firmaer som har latt seg intervju, og senere vært tilgjengelige i det videre arbeidet. Det har vært veldig spennende og lærerikt å få komme på besøk hos dere og få et bedre innblikk i hverdagen til en eiendomslandmåler.

Ås, 14 mai 2018

Leif Anders Gulsvik & Martin Kjærnet Haugen

Sammendrag

Temaet for oppgaven er **oppmålingsforretningen som kommunal eller privat tjeneste**. Våren 2015 ble det foreslått av representanter på Stortinget å utrede organiseringen av eiendomsoppmålingen. Det ble foreslått å oppheve det kommunale monopolet, og åpne opp for fritt landmålervalg. Videre ble det foreslått å sentralisere matrikkelføringen. Dette førte til en lovendringsprosess for matrikkelloven.

For å undersøke oppgavens tema har vi valgt problemstillingen: **Å belyse mulige konsekvenser ved innføring av fritt landmålervalg**. Åtte teser er laget for å svare på problemstillingen. **Tese 1:** Ved en privatisering vil verdifull eiendomskompetanse kunne forsvinne fra kommunene. **Tese 2:** Privatisering av eiendomslandmålingen kan føre til kortere ventetid. **Tese 3:** Privatisering vil ikke føre til at tjenesten blir billigere for kunden. **Tese 4:** Private landmålere engasjert av søker, kan bli oppfattet som mindre nøytral enn kommunen av andre som blir berørt av en oppmålingsforretning. **Tese 5:** Matrikkelloven § 7 er et godt virkemiddel for å heve kvaliteten på matrikkelen, og privatisering vil kunne bidra til økt kapasitet for å få gjennomført ikraftsetting av lovbestemmelsen. **Tese 6:** Privatisering vil kunne gi kunden en nyttig konsulent gjennom hele prosessen. **Tese 7:** Sentralisert matrikkelføring kan gi en mer ensartet og raskere føring, og dette kan føre til en kvalitetsheving av matrikkelen. **Tese 8:** Nye kompetansekrav til eiendomslandmålerne vil føre til kvalitetsheving av matrikkelen.

Opgaven har et teori- og bakgrunns kapittel som gjør rede for matrikkelloven og lovendringsprosessen. Videre presenteres innsamlet empiri fra intervjuer. Informasjonen fra intervjuene danner grunnlaget for drøftelsen. Funnene viser blant annet at det ikke er nærliggende å tro at ventetiden vil endre seg ved privatisering. Prisen kan endre seg, men det vil ha størst utslag for store utbyggere. Private eiendomslandmålere kan bli oppfattet som mindre nøytrale enn kommunen, men en autorisasjonsordning vil minske risikoen. Matrikkelloven § 7 vil heve kvaliteten på matrikkelen, men samfunnskostnadene kan bli høye. Mye tyder på at sentralisert matrikkelføring vil føre til en mer ensartet og raskere føring.

Abstract

The focus of this thesis is ***to determine whether the cadastral surveying profession should stay a municipally-managed service or become a privatized one***. In the spring of 2015, representatives from Stortinget called for an assessment of cadastral surveying. Specifically, a proposal was introduced to abolish the municipal monopoly on the service. Furthermore, the proposal suggested centralizing cadastral recording. This has sparked a legislative process working to change the Cadastre Act. In seeking to investigate this case, we have chosen the research topic: ***Interpreting the potential consequences of introducing cadastral surveying to a free market***. Using the following eight theorems, we will explore it further.

Theorem 1: With privatization, valuable land rights expertise could disappear from municipalities. **Theorem 2:** The privatization of cadastral surveying could lead to shorter processing times. **Theorem 3:** Privatization will not cause surveying services to become cheaper for the applicant. **Theorem 4:** Private surveyors hired by the applicant could be perceived as less neutral than the municipality would be by others affected by a survey. **Theorem 5:** Section 7 of the Cadastre Act is a good tool for raising the quality of the cadastre. By privatizing cadastral surveying, the market capacity has the potential to increase in a way that makes it safe to implement the legislation. **Theorem 6:** Privatization could provide the applicant with an advantageous consultant throughout the process. **Theorem 7:** Centralized cadastral registration could provide a quicker and more uniform registration process, which could lead to an enhancement in quality of the cadastre. **Theorem 8:** Introducing new qualification requirements for cadastral surveyors could lead to an enhancement of the quality of the cadastre.

The thesis includes empirical findings, theory, and background chapters, which explain the Cadastre Act and the legislative process. Using information collected from the interviews, the main findings of the thesis will show: it is not likely to think that processing times will change via privatization. The price may change, but the impact will be felt most by property developers. Private cadastre surveyors could be perceived as less neutral than their municipal counterparts, but an authorization scheme could reduce the risk.

Innholdsfortegnelse

Forord	2
Sammendrag	3
Abstract	4
Tabelliste	8
Figurliste	8
Kapittel 1 Innledning	9
1.1 Introduksjon til oppgavens tema	9
1.2 Bakgrunn for valg av problemstilling og samfunnsmessig relevans	10
1.3 Problemstilling	11
1.4 Avgrensning for tema, metode og litteratur	12
1.5 Oppbygning av oppgaven	13
Kapittel 2 Metode	14
2.1 Forskningsdesign	14
2.2 Datainnsamlingsmetode	15
2.3 Kvalitet på dataene	15
2.4 Forskningsopplegg	17
2.5 Intervju	17
2.6 Analyseringsmetode for innsamlet data	18
2.7 Etske avveininger	19
2.8 Utvalgsriterier	19
2.8.1 Geografisk lokasjon	20
2.8.2 Kommunenes størrelse	20
2.8.3 Kommunenes organisering av landmåling og matrikkelføring	21
2.8.4 Valg av de private firmaene	21
2.8.5 Antall informanter	21
2.9 Samletabell for utvalgsriterier	22
2.10 Hvordan metoden har fungert i praksis	22
Kapittel 3 Teori og bakgrunn	25
3.1 Historiske linjer for eiendomsregistrering i Norge	25
3.2 Matrikkelen	26
3.2.1 matrikkelloven	26
3.2.2 Oppmålingsforretninger	28
3.2.3 Ventetid	28
3.2.4 Eiendomslandmålerens habilitet	30
3.2.5 Matrikkelloven §7	30
3.2.6 Gebyr og selvkostprinsippet	31
3.3 Historien gjentar seg	32
3.4 Hovedpunktene i lovendringsforslaget	35

3.4.1 Profesjonsregulert tjenesteyting	35
3.4.2 Kompetanse- og autorisasjon	35
3.4.3 Sentralisert matrikkelføring.....	36
3.5 Forskningsdokumenter.....	37
3.5.1 Delesak i praksis.....	37
3.5.2 Menon economics – samfunnsøkonomisk analyse.....	37
Kapittel 4 Empiri	38
Tese 1: Ved en privatisering vil verdifull eiendomskompetanse kunne forsvinne fra kommunene.....	39
Tese 2: Privatisering av eiendomslandmålingen kan føre til kortere ventetid.....	41
Tese 3: Privatisering vil ikke føre til at tjenesten blir billigere for kunden.....	44
Tese 4: Private landmålere engasjert av søker, kan bli oppfattet som mindre nøytral enn kommunen av andre som blir berørt av en oppmålingsforretning	48
Tese 5: matrikkelloven § 7 er et godt virkemiddel for å heve kvaliteten på matrikkelen, og privatisering vil kunne bidra til økt kapasitet for å få gjennomført ikraftsetting av lovbestemmelsen	52
Tese 6: Privatisering vil kunne gi kunden en nyttig konsulent gjennom hele prosessen	54
Tese 7: Sentralisert matrikkelføring kan gi en mer ensartet og raskere føring, og dette kan føre til en kvalitetsheving av matrikkelen.....	56
Tese 8: Nye kompetansekrav til eiendomslandmålerne vil føre til kvalitetsheving av matrikkelen.....	60
Kapittel 5 drøfting	64
Tese 1: Ved en privatisering vil verdifull eiendomskompetanse kunne forsvinne fra kommunene.....	64
Tese 2: Privatisering av eiendomslandmålingen kan føre til kortere ventetid.....	69
Tese 3: Privatisering vil ikke føre til at tjenesten blir billigere for kunden.....	72
Tese 4: Private landmålere engasjert av søker, kan bli oppfattet som mindre nøytral enn kommunen, av andre som blir berørt av en oppmålingsforretning	75
Tese 5: matrikkelloven § 7 er et godt virkemiddel for å heve kvaliteten på matrikkelen, og privatisering vil kunne bidra til økt kapasitet for å få gjennomført ikraftsetting av lovbestemmelsen	76
Tese 6: privatisering vil kunne gi kunden en nyttig konsulent gjennom hele prosessen	79
Tese 7: Sentralisert matrikkelføring kan gi en mer ensartet og raskere føring, og dette kan føre til en kvalitetsheving av matrikkelen.....	81
Tese 8: Nye kompetansekrav til eiendomslandmålerne vil føre til kvalitetsheving av matrikkelen.....	84
Kapittel 6 Sammenfattende drøfting av problemstillingen	86
Kapittel 7 avslutning.....	88
7.1 Avsluttende refleksjoner	88
7.2 Videre forskning	89
Litteraturliste.....	91
Lovregister	91
Forskrifter	91
Høringssvar	91
Bøker og artikler.....	93
Offentlige dokumenter.....	93
Forskningsdokumenter	94
Andre kilder	95
Muntlige kilder.....	95
Vedlegg.....	96
Vedlegg 1 Godkjenning fra Personvernombudet for forskning (NSD).....	96
Vedlegg 2 Intervjuguide kommune	98

Vedlegg 3 Intervjuguide private	100
Vedlegg 4 Forespørsel om deltakelse i forskningsprosjektet.....	102

Tabelliste

Tabell 1: Eksempel på analyse av svarene til et spørsmål fra intervjuguiden.....	18
Tabell 2: Antall respondenter fra utvalgsriterium basert på lokasjon	20
Tabell 3: Antall respondenter fra utvalgsriterium basert på kommunenes størrelse	20
Tabell 4: Samletabell for utvalgsriterier	22
Tabell 5: Gjennomsnittlig saksbehandlingstid i kalenderdager	29
Tabell 6: Maktfordeling på Stortinget 2013-2021	34
Tabell 7: Aktuelle spørsmål fra intervjuguiden til hver tese	38

Figurliste

Figur 1: Sammenhengen mellom reliabilitet og validitet.....	16
Figur 2: Avgrensning av geografisk lokasjon.....	20
Figur 3: Standardgebyrer for oppmåling	32
Figur 4: Kommunen vil miste grunnlaget for å opprettholde annen nødvendig kart- og oppmålingskompetanse	65
Figur 5: Hvor mange landmålere som utfører oppmålingsforretninger i snitt pr. kommunene	67
Figur 6: Hva som er høyeste relevante utdanning i kommunen	68
Figur 7: Hvordan mengden oppmålingsforretninger har vært de siste fem årene	70
Figur 8: Hvor mange kommuner som mener de har kapasitet til å gjennomføre ekstra oppmålingsforretninger som følger av matrikkelloven § 7.....	77

Kapittel 1 Innledning

I dette kapittelet presenteres introduksjon til oppgavens tema. Videre følger bakgrunn for valg av tema og problemstilling. Til slutt kommer avgrensninger for oppgaven og oppgavens oppbygning.

1.1 Introduksjon til oppgavens tema

Det overordnede temaet for denne oppgaven er oppmålingsforretning som kommunal eller privat tjeneste. En oppmålingsforretning er definert i matrikkeloven § 33, der står det at: *«en oppmålingsforretning går ut på å klarlegge og beskrive grenser og retter i tråd med påstandene til partene og framlagte dokument, og ellers bringe fram opplysninger og dokumentasjon som er nødvendig for matrikkelføring og eventuell tinglysning».*

Temaet har vært oppe til diskusjon flere ganger de siste 20 årene. Forrige gang diskusjonen var oppe, var etter at det ble nedsatt et utvalg i 1996 som skulle legge fram et forslag til ny lov om eiendomsregistrering (matrikkeloven), til erstatning for den gamle delingsloven. Utvalget jobbet med forslaget fram til 1999, da NOU 1999:1 ble presentert. Loven ble vedtatt i 2005. Da ble det i utgangspunktet bestemt at man skulle oppheve det kommunale monopolet og åpne for privatisering av landmålingstjenesten, men loven ble endret etter stortingsvalget i 2005. Den reviderte loven ble vedtatt i 2007, da var privatiseringen tatt ut av loven og man beholdt det kommunale monopolet. Loven ble ikraftsatt i 2010 og er den matrikkeloven vi har hatt fram til nå.

I 2015 ble det fremmet et representantforslag i Stortinget, der det på nytt ble foreslått å utrede om man skulle oppheve det kommunale monopolet på oppmålingsforretninger. Forslaget har blitt behandlet i en lovendringsprosess som varte frem til våren 2018. I denne lovendringsprosessen har momenter som *ventetid, pris, kompetanse og autorisasjon, ikraftsetting av matrikkeloven § 7 og sentralisering av matrikkelføringen* vært en del av diskusjonen. Et bakenforliggende argument har vært at private eiendomslandmålere skal kunne fungere som en konsulent gjennom *hele prosessen*. Lovendringsprosessen endte i en endring av loven om eiendomsregistrering (matrikkeloven), men det kommunale monopolet ble beholdt.

For at leseren skal ha en bedre forståelse før videre lesing, vil vi forklare noen sentrale begreper fra oppgaven: Med *hele prosessen* menes alt arbeid en oppmålingsforretning innebærer, fra søknad til ferdig matrikkelføring. *Matrikkelføring* innebærer føring av eiendomsopplysninger inn i matrikkelen. *Matrikkelen* er Norges nasjonale eiendomsregister. *Matrikkelloven § 7* innebærer at grensene for grunneiendom, anleggseiendom eller festegrunn skal være klarlagte gjennom oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning før dokumentet som gir grunnbokshjemmel til eiendommen eller festegrunden kan tinglyses.

1.2 Bakgrunn for valg av problemstilling og samfunnsmessig relevans

Vi ble først interessert i temaet: *oppmålingsforretning som kommunal eller privat tjeneste* høsten 2016 da vi skrev en oppgave om kvalitative forskningsmetoder. Oppgaven gikk ut på å se for oss en tenkt masteroppgave. Når vi lette etter et tema, kom vi over høringsnotatet om organisering av oppmålingsforretning. Vi syntes at det ville være et passende tema for oppgaven. Etter at den oppgaven var levert fortsatte vi å følge lovendringsprosessen og fattet ytterligere interesse for temaet. Det ble derfor naturlig for oss å skrive masteroppgave om det samme temaet.

Oppmålingsforretningen har til nå vært et kommunalt ansvar. Kommunen har imidlertid mulighet til å sette bort hele eller deler av oppmålingsforretningen til andre aktører dersom de ønsker det. Dette blir i mange tilfeller gjort ved at kommunen gir private landmålerfirmaer oppgaven med å gjennomføre oppmålingsforretningen på vegne av kommunen, men kommunen er fortsatt ansvarlig både for oppmålingsforretningen og matrikkelføringen. I lovendringsprosessen ble det foreslått å oppheve det kommunale monopolet på eiendomsoppmåling noe som ville innebære et fritt landmålervalg, der det ville være opp til kunden å velge den eiendomslandmåleren han selv mener er mest skikket til jobben.

Vi mener at oppgaven har samfunnsmessig relevans fordi temaet har vært forholdsvis hyppig diskutert. Selv om den siste lovendringsprosessen ble avsluttet underveis i vår skriveperiode og uten at det kommunale monopolet ble opphevet, mener vi likevel at temaet er interessant. Ettersom forslaget har vært oppe til behandling to ganger i løpet av

de siste 20 årene er det nærliggende å tro at diskusjonen vil kunne våkne til liv igjen i den nærmeste framtid. Dersom forslaget igjen skulle bli bragt opp, er det viktig at man har god, og kanskje bedre innsikt i temaet enn hva man hadde tidligere. Vi mener at flere momenter av vår oppgave vil ha relevans uavhengig av om oppmålingsforretninger utføres av kommunale- eller private eiendomslandmålere.

1.3 Problemstilling

Vi skriver om *oppmålingsforretning som kommunal eller privat tjeneste*. Med oppgaven ønsker vi å belyse hvorvidt en privatisering av oppmålingsforretningen er samfunnsnyttig eller ikke. Ettersom vi ser at dette ville vært en formidabel oppgave er vi nødt til å begrense oss med hensyn til oppgavens problemstilling. Derfor har vi kommet fram til følgende problemstillingen: «Å belyse mulige konsekvenser ved innføring av fritt landmålervalg»

For å kunne si noe om problemstillingen har vi laget åtte teser basert på påstander fra høringssvarene som vi så at var brukt av flere høringsinstanser.

- Tese 1: Ved en privatisering vil verdifull eiendomskompetanse kunne forsvinne fra kommunene.
- Tese 2: Privatisering av eiendomslandmålingen kan føre til kortere ventetid.
- Tese 3: Privatisering vil ikke føre til at tjenesten blir billigere for kunden.
- Tese 4: Private landmålere engasjert av søker, kan bli oppfattet som mindre nøytral enn kommunen av andre som blir berørt av en oppmålingsforretning.
- Tese 5: Matrikkelloven § 7 er et godt virkemiddel for å heve kvaliteten på matrikkelen, og privatisering vil kunne bidra til økt kapasitet for å få gjennomført ikraftsetting av lovbestemmelsen.
- Tese 6: Privatisering vil kunne gi kunden en nyttig konsulent gjennom hele prosessen.
- Tese 7: Sentralisert matrikkelføring kan gi en mer ensartet og raskere føring, og dette kan føre til en kvalitetsheving av matrikkelen.
- Tese 8: Nye kompetansekrav til eiendomslandmålerne vil føre til kvalitetsheving av matrikkelen.

Vi mener at disse tesene gir grunnlag for å si noe om problemstillingen. Tese 7 fanges nok ikke direkte opp av hovedproblemstillingen, men vi har valgt å ta den med, fordi innholdet i tesen har vært et så sentralt tema i lovendringsprosessen.

1.4 Avgrensning for tema, metode og litteratur

Oppheving av det kommunale monopolet på oppmålingsforretninger er et stort tema, derfor har det vært nødvendig å gjøre en avgrensning. Det skyldes i stor grad de naturlige begrensninger som følger med en masteroppgave. Både tid og budsjett har gjort at vi har måttet begrense omfanget av oppgaven. Vi skulle for eksempel gjerne ha intervjuet enda flere respondenter. Vi mener likevel at vi har fått et bra utvalg som vi kan bruke til å drøfte empirien opp mot teorien.

I arbeidet med oppgaven har vi benyttet oss av kvalitativ metode. Vi har samlet inn empiri gjennom intervjuer med kommunale og private eiendomslandmålere. Fremgangsmåte og metode for datainnsamling er beskrevet i kapittel 2.

Det er lite faglitteratur som er skrevet om temaet. Derfor har vi ikke i stor grad kunnet støtte oss på tidligere arbeider gjennom prosessen. Derimot har vi hatt stor nytte av både proposisjoner, høringssvar og høringsnotatene fra lovendringsprosessen.

I forbindelse med lovendringsprosessen ble det på oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet utarbeidet en samfunnsøkonomisk analyse av Menon Economics. Denne har vært til hjelp for oss i skrivearbeidet.

Andre kilder til litteratur har vært Sevatdal (2017) sin lærebok om eiendomshistorie, Røsnes (2014) sin bok om arealadministrasjon og Bergsholm (2016) sin bok om rettigheter i fast eiendom.

1.5 Oppbygning av oppgaven

I det første kapittelet presenteres introduksjon til oppgavens tema og problemstilling. Videre er det sentrale innholdet i kapittelet er avgrensninger og hvordan tema og problemstilling er valgt.

Videre i oppgaven følger først et kapittel der vi presenterer hvilken forskningsmetode vi har brukt for å gjennomføre oppgaven. Det sentrale i metodekapitlet er å gi leseren en forståelse av hvordan vi har gått fram for å besvare forskningsspørsmålet.

Deretter vil vi i kapittel 3 presentere relevant teoretisk litteratur og bakgrunn. Vi vil i dette kapitlet også forsøke å gi leseren en grundigere gjennomgang av lovendringsprosessen, noe vi mener er sentralt for å forstå hvilken kontekst oppgaven er skrevet i.

I kapittel 4 presenteres de empiriske funnene fra våre intervjuer. Målsetningen har vært å gi leseren en «flue på veggen» følelse av intervjuene vi har gjennomført. Empirien presenteres forløpende til tilhørende tese.

Drøftingen av empiri, teori og relevant informasjon fra hørings svar presenteres i kapittel 5. Tesene drøftes hver for seg i samme rekkefølge som presentert i kapittel 1.3 problemstilling

I kapittel 6 presenterer vi den sammenfattende drøftingen av hovedproblemstillingen: *Å belyse mulige konsekvenser ved innføring av fritt landmålervalg.*

Til slutt kommer kapittel 7 med avsluttende refleksjoner og forslag til videre forskning.

Kapittel 2 Metode

«Vitenskapelige metoder angir hvordan vi skal fremskaffe kunnskap, utvikle teorier og hvordan vi skal sikre at kunnskapen og teoriene oppfyller kravene til vitenskapelig kvalitet og relevans på det aktuelle fagområdet» (Grønmo 2004 s.41). Slik forklarer Grønmo på en enkel måte hva vitenskapelige metoder er, og hvorfor det er viktig.

I dette kapitlet gir vi en presentasjon av hvilken vitenskapelig metode vi har anvendt på oppgaven, og hva denne vitenskapelige metoden går ut på. I hvert av underkapitlene vil vi først forklare hvert trinn av den vitenskapelige metoden, før begrunnelse av valg og gjennomføring av forskningsdesign. Siste del av kapitlet handler om utvelgelsen av respondenter og hvordan metoden har fungert i praksis.

2.1 Forskningsdesign

Design er en internasjonal betegnelse på formgivning. I senere tid har det blitt vanlig å anvende ordet design, i betydningen mal, plan eller skisse (Dyrhaug 2018). Derfor kan vi si at forskningsdesign referer til hvilken plan man har for gjennomføringen av forskningen.

Når man velger forskningsdesign er det vanlig å skille mellom to metoder for innsamling av data, kvalitativ og kvantitativ. «Kvalitative data uttrykkes i form av tekst eller bilder, mens kvantitative data fremstår som tall eller andre mengdetermer» (Grønmo 2004 s.47). Temaet for dette prosjektet er oppmåling som kommunal eller privat tjeneste, og vi ønsker å undersøke hvilke erfaringer og meninger ansatte i oppmålingsavdelinger i forskjellige kommuner, samt private eiendomslandmålere har. For en slik undersøkelse er kvalitative metoder godt egnet fordi dette er en metode som ofte går inn for å undersøke hvordan mennesker interagerer eller samhandler med hverandre i spesifikke gitte settinger (Silverman 2011 s.4).

2.2 Datainnsamlingsmetode

I en undersøkelse kan det benyttes flere ulike kilder, Grønmo peker på tre hovedtyper: aktører, respondenter og dokumenter (Grønmo 2004 s.134).

I vår undersøkelse bruker vi kildetyperne respondenter og dokumenter. Vi intervjuer respondentene for å få frem deres erfaringer og meninger til de fenomenene vi ønsker å studere. Respondentene i oppgaven vil være eiendomslandmålere i kommuner og private landmålingsfirmaer. Vi vil også analysere relevant faglitteratur og høringsdokumenter for å få frem relevant informasjon knyttet til den empirien vi mottar fra respondentene. Begge kildetyperne gir kvalitative data.

Hvordan undersøkelsesopplegget blir laget, avhenger av hvilke kildetyper som skal brukes i oppgaven. Grønmo (2004 s.141) skriver at uformell intervjuing er et typisk opplegg for bruk av kvalitative respondentdata. Vi har benyttet oss av dette undersøkelsesopplegget, og har gjennomført intervjuene med utgangspunkt i intervjuguider (se vedlegg 2 & 3) som gir retningslinjer for gjennomføringen av intervjuene. For å behandle dokumentkildene har vi benyttet innholdsanalyse for å belyse problemstillingen. Det vil si at vi systematiserer utvalgte tekstsitater eller annet innhold i teksten, med sikte på å belyse spesifikke problemstillinger (Grønmo 2004 s.142). Det vil si at når vi analyserer faglitteratur og høringsdokumentene, vil målet være å finne den informasjonen som er relevant å drøfte opp mot empirien vi samler inn gjennom intervjuer.

2.3 Kvalitet på dataene

Reliabilitet og validitet er viktig for å sikre datakvaliteten i undersøkelsen. Når vi snakker om reliabilitet henviser vi til påliteligheten til undersøkelsen. At en undersøkelse har høy reliabilitet betyr at undersøkelsen vil få de samme svarene uavhengig av hvem som gjennomfører undersøkelsen, så lenge man gjennomfører undersøkelsen på samme måte. Dette gjør at man kan ha tillit til at svarene i undersøkelsen gjenspeiler virkeligheten (Grønmo 2004 s.261).

I vår oppgave har vi laget to intervjuguider, og vi har stilt de samme spørsmålene til de ulike respondentgruppene. Dette betyr at det ikke skal ha noe å si hvem av oss som har stilt spørsmålene under intervjuene.

Validiteten gjenspeiler i hvilken grad datamaterialet faktisk svarer på våre intensjoner med undersøkelsen. Dersom datamaterialet er relevant til å svare på problemstillingene som skal belyses, kan vi si at undersøkelsesopplegget har høy validitet (Grønmo 2004 s.241).

Når vi designet intervjuguiden, tok vi utgangspunkt i forskningsspørsmålet og lagde spørsmål som gjør at svarene fra respondentene bidrar til å besvare de tesene vi ønsker å undersøke. Dette vil bidra til at undersøkelsen har god validitet.

Figuren under er en vanlig fremstilling av sammenhengen mellom reliabilitet og validitet. For å sikre at en undersøkelse er god, må svarene være reliable - gi samme resultat hver gang - og valide - gjenspeile den riktige sannheten. Altså må man treffe midt i blinken, hver gang.



Figur 1: Viser sammenhengen mellom reliabilitet og validitet. Kilde: (Sander 2017)

Vi mener at vår oppgave treffer midt i blinken, hver gang. Vi har stilt de samme spørsmålene til alle respondentene, og vi ser at det er tydelige trender i svarene vi har fått, dette tyder på at de svarene vi har fått gjenspeiler sannheten.

2.4 Forskningsopplegg

I vår oppgave har vi valgt teser for å drøfte påstander fra høringssvarene til lovendringsforslaget opp mot vår innsamlede empiri. For å kunne si noe om riktigheten av disse påstandene vil vi finne samspillet mellom teorien og empirien vi innhenter.

Grønmo skriver at studier med hovedvekt på problemformulering og teoritesting kan sies å være basert på deduktive opplegg, fordi de går ut på å dedusere eller avlede problemstillinger fra den teorien som skal testes (Grønmo 2004 s.40).

I vårt tilfelle er tesene å regne som hypoteser, noe som betyr at vi har et hypotetisk-deduktivt forskningsopplegg.

2.5 Intervju

Etter at problemstillingen var formulert og tesene utarbeidet, laget vi intervjuguidene basert på disse. Vi lagde to intervjuguider som er tilpasset, avhengig av om respondenten er ansatt i kommune eller privat firma. Intervjuene ble gjennomført som semistrukturerte intervjuer. Dette gjorde vi fordi vi ønsket å stille respondentene de samme spørsmålene, uten at vi påvirket deres meninger. Samtidig ønsket vi å ha mulighet til å komme med oppfølgingsspørsmål.

Ettersom vi har respondenter både fra kommunen og private firmaer, måtte spørsmålene i intervjuguidene tilpasses de to respondentgruppene. Likevel ble spørsmålene i hver intervjuguide utformet slik at de to respondentgruppene fikk spørsmål om samme temaer. Iblant fikk vi så utfyllende svar at respondenten allerede hadde gitt oss svar på senere spørsmål i intervjuguiden. Da hadde vi mulighet til å endre rekkefølgen på spørsmålene, fordi vi hadde semistrukturerte intervjuer.

2.6 Analyseringsmetode for innsamlet data

For å analysere dataene fra intervjuene har vi benyttet oss av en *ad hoc* meningsgenerering. Det vil si at vi har benyttet ulike tilnæringsmåter og teknikker for å analysere. Mer spesifikt har vi brukt en mellomting mellom det Kvale (2004 s.126) kaller *meningsgenerering gjennom ad hoc og meningsfortetning*. Meningsfortetting går ut på å forkorte respondentenes uttalelser til kortere formuleringer, med hensyn på å få fram budskapet med få ord. Meningsgenerering gjennom ad hoc innebærer at vi ikke har brukt en standardmetode for å analysere empirien som en helhet.

Vi har strukturert empirien etter spørsmål og har deretter meningsfortettet hver respondents uttalelser til det aktuelle spørsmålet (Kvale 2004 s.135). Under følger et eksempel på analyse av svarene til et spørsmål fra intervjuguiden.

Tror du bransjen har tilstrekkelig kapasitet til å utføre de ekstra oppmålingsforretningene som ville kommet som følge av § 7?	
A1	Det er ikke nok kapasitet i markedet pr. i dag.
B1	Nei, jeg tror egentlig ikke det. I hvert fall ikke nå.
C1	Det er ikke nok kapasitet i markedet pr. i dag.
D1	Det vil ikke være nok kapasitet i markedet, ved mindre det også er private firmaer som kan leies inn for å avlaste de kommunale landmålerne.
E1	Ja, hvis ikke må vi skaffe det. Det beror litt på rekrutering til utdanning, har forstått det slik at det er har vært noe økning i søkerantallet hos NMBU og på Gjøvik. Det burde nok gjøres noe med rekrutering og markedsføring av utdanning.
F1	Vi har kompetanse (kapasitet? Red.) til det, men jeg tror ikke det er tilfellet ellers i landet, det er kommuner som er presset på økonomi og kapasitet.
G1	Nei, kommunen ville ikke klart det i dag, da ville man vært avhengig av å leie inn private firmaer for å avlaste kommunene.

Tabell 1: Viser analyse av svarene til et spørsmål fra intervjuguiden. Kilde: Egen framstilling.

Som det går fram av tabellen over har vi meningsfortettet svaret til respondentene, og fått fram det vesentlige budskapet som svarer på det spesifikke spørsmålet i intervjuguiden. Etter at intervjuene var gjennomført transkriberte vi alle dataene og leste gjennom de i sin helhet for å få en god forståelse av hva informantene svarte. Deretter kategoriserte vi svarene ved å skrive de ulike respondentenes svar inn i tabeller med tilhørende spørsmål fra intervjuguidene. På denne måten kan vi sammenligne hva de ulike respondentene har svart til de forskjellige spørsmålene, og se trendene i respondentenes svar. Ettersom vi er to

studenter, har vi begge tolket alle intervjuene og på den måten sikret at tolkningene ikke bærer preg av partisk subjektivitet. Analysen blir i tillegg beriket ved at flere perspektiver ble inkludert (Kvale 2004 s.137).

Det totale analyse materialet av alle intervjuene er for omfattende til at vi har kunnet ha det med som vedlegg til oppgaven, men vi mener utdraget over forklarer hvordan vi har gått fram.

2.7 Etske avveininger

Ved innhenting av data til masteroppgaven har vi gjort etske avveininger i forhold til personvern. Ettersom eiendomslandmåling er en forholdsvis liten bransje, og mange kjenner hverandre har vi tatt hensyn til at det kan forekomme indirekte personidentifiserende personopplysninger. Derfor har vi valgt å ikke inkludere arbeidsplassen til respondentene i oppgaven. Prosjektet er meldepliktig, og derfor meldt til Personvernombudet for forskning (NSD), se vedlegg 1.

Vi utformet et informasjonsskriv, som ble sendt til deltakerne. Der gir de samtykke til at informasjonen de avgir kan benyttes i prosjektet, se vedlegg 4.

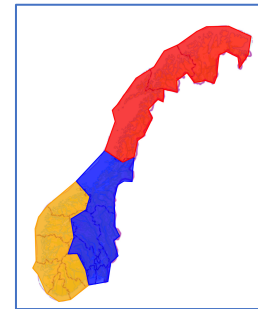
2.8 Utvalgsriterier

Når vi har valgt ut respondenter, har vi forsøkt å velge respondentene ut fra bestemte kriterier. Årsaken til dette er at respondentene skal ha forutsetninger for å kunne svare på de spørsmålene vi stiller, dermed sikrer vi validiteten. Oppgavens tema er oppmålingsforretningen som kommunal eller privat tjeneste, derfor ble det naturlig at vi intervjuet ansatte i både kommuner og private foretak.

Under blir utvalgsriteriene presentert, og bakgrunnen for valget. Videre vil det fremgå hvilken betydning de ulike kriteriene vil ha for besvarelsen av forskningsprosjektets problemstilling.

2.8.1 Geografisk lokasjon

Fordi lovendringsprosessen omfatter hele landet, har vi også ønsket at empirien i oppgaven skal gjenspeile større deler av landet. Derfor valgte vi å gjøre vårt første utvalgsriterium basert på lokasjon. Vi delte Norge i tre (Vest, øst og nord) og sørget for å ha respondenter fra alle de tre kategoriene.



Figur 2: Viser avgrensning av geografisk lokasjon. Kilde: Egen framstilling basert på (Kartverket)

Sted:	Antall respondenter
Vest-Norge	4
Øst-Norge	6
Nord-Norge	2

Tabell 2: Viser antall respondenter fra utvalgsriterium basert på lokasjon. Kilde: egen framstilling.

2.8.2 Kommunenes størrelse

Det neste kriteriet vi satte var størrelsen på kommunene. For de private foretakene var dette mindre viktig, men vi valgte likevel å ikke intervju noen enkeltmannsforetak. Grunnen til dette var at vi ønsket å intervju private foretak som var en del av et større fagmiljø. De private firmaene er heller ikke bundet av kommunegrensene, derfor gjenspeiler ikke størrelsen på kommunen størrelsen på det private firmaet. På grunn av dette fremgår ikke de private firmaene i tabellen under. For ikke få fullt så mange grupperinger som det SSB vanligvis bruker har vi brukt en aggregert versjon av SSBs standard for klassifisering av kommuner etter innbyggertall (SSB 1998).

Klassifisering:	Antall innbyggere:	Antall respondenter:
Små kommuner	0 – 4.999	1
Mellomstore kommuner	5.000 – 19.999	3
Store kommuner	Over 20.000	3

Tabell 3: Viser antall respondenter fra utvalgsriterium basert på kommunenes størrelse. Kilde: Egen framstilling.

2.8.3 Kommunenes organisering av landmåling og matrikkelføring

Med bakgrunn i at forskningsprosjektet har som mål å se på mulige konsekvenser ved innføring av fritt landmålervalg, mener vi det er viktig å se på hvordan forskjellige kommuner har organisert eiendomslandmålingen i dag, samt hvordan dette påvirker tjenesten de leverer. Vi har valgt å intervju tre kommuner som utfører landmåling i egen kommune, tre kommuner som utfører landmåling også for andre kommuner, og en kommune som ikke utfører noen landmåling selv.

Grunnen til at vi valgte dette kriteriet var at vi ønsket å høre de ulike informantenes erfaringer rundt egen organisering. Det var viktig for å kunne si noe om hvorvidt en måte å organisere tjenesten på har fordeler eller ulemper.

2.8.4 Valg av de private firmaene

Når vi skulle velge hvilke private firmaer vi skulle intervju var det en utfordring at det ikke er alt for mange private foretak i Norge som driver med eiendomslandmåling. Vi har intervjuet private firmaer fra flere steder i landet, og mener at utvalget er tilstrekkelig variert. Størrelsen på foretakene varierer fra to til ti eiendomslandmålere, men noen av firmaene driver i tillegg med annen landmålingsvirksomhet og har derfor fler ansatte som ikke direkte driver med eiendomslandmåling. Firmaene har noe ulik oppbygging av kompetanse, og noen av firmaene drev mer rettet mot konsulentvirksomhet. Vi har ikke intervjuet private firmaer som holder til i den kategorien vi kaller Nord-Norge, men noen av de vi intervjuet arbeidet også her.

2.8.5 Antall informanter

For å få et godt grunnlag til å besvare problemstillingen ønsket vi å intervju flere respondenter fra hver av respondentgruppene. Samtidig har oppgaven en tidsbegrensning. Vi skulle gjerne ha intervjuet flere kommuner og private firmaer, men tiden strakk ikke til. Vi intervjuet syv kommuner og fem private firmaer, noe vi mener bør gi et variert utvalg. Grunnen til at vi valgte flere kommuner enn private, er at vi har flere utvalgsriterier for

kommuner. I tillegg ønsket vi å ha tid til å analysere empirien på en god måte, noe vi mener er like viktig som antallet respondenter.

2.9 Samletabell for utvalgskriterier

Under følger en samletabell der vi har ført opp alle utvalgskriteriene. Vi har skilt mellom kommuner og private ved at de har fått forskjellige tall på slutten av navnet:

1 tall – kommuner.

2 tall – private firmaer.

	Informant	Lokasjon	Størrelse	Måler selv	Måler for andre	Måler ikke
Kommune	A1	Øst	Mellomstor		X	
	B1	Vest	Små		X	
	C1	Nord	Stor		X	
	D1	Vest	Mellomstor			X
	E1	Vest	Stor	X		
	F1	Øst	Stor	X		
	G1	Nord	Mellomstor			
privat	A2	Øst*	N/A			
	B2	Øst				
	C2	Øst				
	D2	Vest				
	E2	Øst*				

Tabell 4: viser samletabell for utvalgskriterier. Kilde: Egen framstilling.

*Respondentene utfører også oppmålingsforretninger i flere deler av den geografiske lokasjonen vår.

2.10 Hvordan metoden har fungert i praksis

Metodevalget har fungert bra for oppgaven, og det har vært riktig å velge kvalitativ metode for å svare på problemstillingen og tesene som er valgt for oppgaven. Det har gått fint å samle inn data om *mulige konsekvenser ved innføring av fritt landmålervalg* gjennom intervjuer og dokumentanalyse.

Vi mener at oppgaven har reliabilitet ettersom vi har fulgt en intervjuguide der de samme spørsmålene har blitt brukt til de to respondentgruppene. Vi har ikke påvirket respondentene med våre egne meninger under intervjuene. Vi mener også at oppgaven har god validitet, og at de svarene vi har fått er sanne og riktige. De har også gitt oss data som er relevante til å svare på problemstillingen.

Vi gjennomførte et testintervju før intervjurunden. På den måten fikk vi en gjennomkjøring av intervjuguidene, og vi fikk tilpasset de spørsmålene som ikke fungerte. Selve intervjurunden med respondentene gikk som planlagt, det var spennende å høre deres meninger. Vi mener at det har vært verdifullt for oss, at begge har deltatt på intervjuene. Vi fordelte oppgavene før vært intervju, slik at en av oss ledet intervjuet, mens den andre noterte tanker for oppfølgingsspørsmål.

Det at vi sendte ut informasjonsskriv om personvern, med litt tilleggsinformasjon om hva intervjuet skulle handle om, erfarte vi at respondentene likte. De sa at dette ga dem muligheten til å være nødvendig forberedt. Vi opplevde likevel ikke at respondentene hadde formulert svarene sine på forhånd, noe vi mener er bra for validiteten.

Vi mistenker at noen respondenter ikke sa sine oppriktige meninger på alle spørsmålene, men at svarene var noe politisk motivert på grunn av at vi gjennomførte undersøkelsen på et tidspunkt da mange fremdeles var usikre på hvilken vei lovendringsprosessen ville ta. Vi har likevel ingen grunn til å tro at svarene er usanne, og i så måte påvirker validiteten. Dersom man skulle gjennomført samme undersøkelse på nytt, kan det hende at man ville man fått annerledes svar, avhengig av det politiske klimaet på det tidspunktet.

Vi mener at våre utvalgsriterier har fungert godt, ettersom vi har dekket flere regioner i landet. Undersøkelsen ville nok likevel vært mer presis om vi hadde intervjuet flere kommuner, men vi mener at de respondentene vi har valgt ut er med på å belyse problemstillingen på en god måte for det området de holder til i. Vi skulle gjerne sett at vi intervjuet enda fler, men med de begrensningene som ligger i oppgavens omfang og tidsrom lot ikke dette seg gjennomføre.

Vi har gjennomført de fleste av intervjuene med personlig oppmøte, men et par intervjuer har vi sett oss nødt til å gjennomføre over telefon da det ble for langt å reise. Dette har bidratt til at vi har hatt mulighet til å kontakte respondenter fra flere deler av landet. Vi tror ikke det var noen ulempe at noen av intervjuene ble gjort over telefon ettersom vi begge var til stede også for disse intervjuene. I tillegg opplevde vi at respondentene vi kun hadde telefonkontakt med faktisk var enda mer åpne. Dette kan være fordi de følte seg tryggere i egne omgivelser. Vi brukte båndopptager under nesten alle intervjuene, med unntak av to

der respondentene ikke ønsket det. Dette var veldig nyttig fordi vi kunne fokusere mer på respondenten, i stedet for å notere. I starten av noen intervjuer opplevde vi at respondenten syntes båndopptageren var et forstyrrende element, men de glemte fort at den var der og etter kun få minutter snakket de åpent. Vi mener at fordi vi ikke trengte å notere, men i stedet kunne ha fullt fokus på respondenten, bygde vi raskere tillit under intervjuene. Intervjuene varte omtrent en time fra vi startet intervjuguiden, men etter flere av intervjuene ble vi sittende å prate mer med respondenten fordi det var god stemning.

Kapittel 3 Teori og bakgrunn

I dette kapitlet vil vi gi nødvendig teori og bakgrunn, for presentasjon av empiri i kapittel 4 og drøfting og avslutning i kapittel 5 til 7. Vi vil presentere en historisk oppsummering av hvordan matrikkelloven ble til og hvordan lovendringsprosessen har utviklet seg videre. Vi vil i tillegg presentere relevante deler av loven som vi mener er viktig for leserens forståelse av oppgaven. Til slutt nevnes viktige forskningsdokumenter som brukes videre i oppgaven.

3.1 Historiske linjer for eiendomsregistrering i Norge

Eiendomsregistrering i Norge går langt tilbake i tid. Allerede i Magnus Lagabøtes lov av 1274 blir fast eiendom omtalt som skattegrunnlag og det antas at det ble ført lokale opptegnelser over matrikkelenheter. Det ble benyttet av kongens menn for å holde orden på innkreving av skatt og andre ytelser (Kartverket 2015 s.3).

Bakgrunnen for eiendomsregistrene vi har hatt i Norge gjennom historien, helt opp til nyere tid, har generelt vært skatteinnkreving. Skatten ble ikke beregnet på grunnlag av eiendomsgrenser, men gjennom skyld. Derfor var ikke informasjon om eiendomsgrenser en like naturlig del av eiendomsregistrene tidligere (Mjøs & Sevatdal 2011 s.153).

Frem til 1960-tallet var det stor forskjell i eiendomsinformasjonen fra landsbygda og i byene. På landsbygda var det i liten grad gjort oppmåling, og grenseskildringene og merking i marka var utført på varierende måter. I byene var eiendommer i større grad blitt oppmålt og grensene ble beskrevet i målebrev og kart. I noen byer hadde de også egne registre (Mjøs & Sevatdal 2011 s.157-158). På 1960- og 1970-tallet ble ulike utvalg og grupper opprettet for å modernisere kart- og oppmålingssystemet (Mjøs 2014 s.106). Økonomisk kartverk, som ble foreslått allerede på slutten av 1800-tallet, hadde vært diskutert i flere tiår. Det ble først igangsatt med stortingsvedtak i 1964. Bakgrunnen for dette var planlegging og kontroll med arealbruk og kart til bruk for dette. I denne perioden ble det meste av arealet under skoggrensa i Norge kartlagt i 1:5000 ved bruk av fotogrammetriske metoder (Sevatdal et al. 2017 s.399). I 1966 ble det oppnevnt et utvalg som skulle revurdere skylddelingsloven, da

den ble ansett som foreldet og lite effektiv (Mjøs 2014 s.106). Dette arbeidet hadde fokus på behovet for å profesjonalisere eiendomsdelingene, og endte opp i *Lov av 23. juni 1978 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven)*. Med dette fikk vi innføring av kommunal oppmåling for hele landet, det vil si at det ble kommunalt monopol på disse tjenestene. Loven ble innført i 1980 og hadde som formål: «[...] å sørge for at grensene for grunneiendom og festegrunn blir nøyaktig merket, målt og kartfestet, og dessuten at det blir ført oversiktlige og pålitelige registre over grunneiendom og festegrunn og data knyttet til dem» jf. delingsloven § 1-1.

Med delingsloven ble ikke utdanningssystemet styrket, og det ble heller ikke innført noe sentralt system for å godkjenne eller autorisere de som skulle utføre oppmålingsarbeidet (Sevatdal et al. 2017 s. 399-400).

3.2 Matrikkelen

I dette delkapittelet beskrives matrikkelloven, med lovbestemmelser som er sentrale for denne oppgaven.

3.2.1 matrikkelloven

Utover 1990-tallet ble det klart at det var et behov for å revidere delingsloven. Det var først og fremst den generelle utviklingen i samfunnet, og spesielt i kommunene, sammen med et økt behov relevante og riktige eiendomsopplysninger som utløste dette behovet (NOU 1999:1 s.15). Det ble derfor påbegynt et revisjonsarbeid av delingsloven. Arbeidet resulterte i et forslag til ny lov om eiendomsregistrering i 1999. De sentrale punktene i lovforslaget var å skille myndighetsutøving fra tjenesteproduksjon (fritt landmålervalg), at oppmålingene skulle utføres av faglige ansvarlige landmålere med autorisasjon og løyve, og innføring av et nytt statlig eiendomsregister (NOU 1999:1 s.16-18). Gjennom hele lov-prosessen var det imidlertid sterk motstand fra deler av fagmiljøet mot å åpne for fritt landmålervalg. Den nye loven om eiendomsregistrering (matrikkellova) ble vedtatt av Bondevik II regjeringen i 2005. Etter regjeringsskiftet senere i 2005 ble det omkamp om lov-vedtaket. Stoltenberg regjeringen omgjorde i 2007 loven. Kommunalt monopol ble videreført, i tillegg ble kravene om autorisasjon og kompetanse tatt ut av lovverket (Mjøs 2014 s.109; Sevatdal et al. 2017 s.400).

Med lov om eiendomsregistrering (matrikkelloven), fikk vi et nytt eiendomsregister kalt matrikkelen, dette skulle erstatte registeret for Grunneiendom, Bygning og Adresse (GAB) og Kommunenes Digitale Eiendomskart (DEK). Bakgrunnen for matrikkelloven var å kunne tilby mer nøyaktige eiendomsopplysninger ettersom kvaliteten på informasjonen både GAB og DEK representerte hadde vist seg å være varierende. Når matrikkelloven ble innført ønsket ikke lovgiver å gjennomføre noen revisjon av eiendomsgrenser som ikke var oppmålt på en faglig forsvarlig måte, fordi dette ville være en stor jobb som krever store ressurser. Det er derfor viktig å poengtere at matrikkelen ikke har rettslig troverdighet. Det vil si at ingen kan kreve juridisk rett, selv om de har stolt på at opplysninger i matrikkelen var riktige (Bergsholm 2016 s.43).

Det går fram av matrikkelloven § 1 at formålet er å sikre tilgang til viktige eiendomsopplysninger, ved at det blir ført et ensartet og pålitelig register over alle faste eiendommer i landet, og at grenser og eiendomsforhold blir klarlagte.

Det fremgår av matrikkelloven § 4 at matrikkelen skal inneholde opplysninger om den enkelte matrikkelenhet som er nødvendig for planlegging, utbygging og vern av fast eiendom. Departementet kan i tillegg gi forskrift om innholdet i matrikkelen.

Det innebærer at dagens matrikkel inneholder informasjon om grunneiendom, adresser og bygninger og er det sentrale eiendomsregisteret i Norge. Matrikkelen er sammen med folkeregisteret og enhetsregisteret våre tre basisregistre (Hegstad 2014 s.118 & 121). Folkeregisteret inneholder informasjon om personer som har vært eller er bosatt i Norge, og enhetsregisteret inneholder opplysninger om bedrifter og foretak. Basisregistrene inneholder viktig nøkkelinformasjon, som særlig offentlig sektor er avhengig av at er korrekt (Hegstad 2014 s.118).

For vår oppgave er det viktig å poengtere at matrikkelen er viktig for den offentlige forvaltningen fordi det er et samspill mellom matrikkelen og en rekke andre sentrale offentlige registre. Noen av disse registrene matrikkelen er koblet opp mot er: Posten, Enhetsregisteret, Askeladden (kulturminner) og Norge Digitalt (ND) (Hegstad 2014 s.127).

Dersom opplysninger i matrikkelen blir registrert feil, vil dette kunne gi ringvirkninger også inn i de andre offentlige registrene.

3.2.2 Oppmålingsforretninger

Det går frem av matrikkelloven § 33 at en oppmålingsforretning går ut på å klarlegge og beskrive grenser og retter i tråd med påstandene til partene og fremlagte dokumenter, og ellers bringe frem opplysninger og dokumentasjon som er nødvendig for matrikkelføring og eventuelt tinglysning. Videre går det fram av matrikkelloven § 34, at i en oppmålingsforretning for ny grunneiendom, ny festegrunn, nytt jordsameie og uteareal til eierseksjon er det krav om at alle grensene skal merkes og måles i marka, og oppgis med koordinater. Matrikkelloven § 35 sier at rekvisisjon av oppmålingsforretning skal framsettes til den kommunen som skal matrikkelføre forretningen.

Det er kommunen som er lokal matrikkelstyresmakt og som derfor har ansvaret for å utføre oppmålingsforretninger og føre matrikkelen i kommunen, jf. Matrikkelloven § 5 a. Videre sier matrikkelloven § 5 a. andre ledd, andre punktum at kommunen etter avtale kan overlate til andre å utføre oppmålingsforretninger på sine vegne.

Kommunen kan også overlate til en annen kommune, eller til sentral matrikkelstyresmakt, å føre matrikkelen på sine vegne, jf. matrikkelloven § 5 a. andre ledd. Det vil si at private landmålerfirmaer som ønsker å utføre eiendomslandmåling, kan gjøre dette. Forutsatt at kommunen ønsker å overlate til det private firmaet å utføre oppmålingsforretninger på sine vegne.

3.2.3 Ventetid

Ventetid er den tiden en kunde må vente fra han har rekvirert oppmålingsforretning, til kommunen har fullført oppmålingsforretningen og registrert resultatet i matrikkelen. Det fremkommer av matrikkelloven §§ 35, fjerde ledd og 22, syvende ledd at departementet kan gi forskrift og nærmere regler om tidsfrister for henholdsvis oppmålingsforretninger og matrikkelføring.

Reglene for tidsfrister og klager står i matrikkelforskriften kapittel 6. I henhold til matrikkelforskriften § 18 første punkt, skal kommunen gjennomføre oppmålingsforretningen og fullføre matrikkelføringen innen 16 uker.

Det er likevel en del tilfeller der fristen kan forlenges, for eksempel dersom det er nødvendig med tillatelse etter plan- og bygningsloven, løper ikke fristen før tillatelsen eller vedtaket foreligger, jf. Matrikkelforskriften § 18 andre punkt. Det er også mulig for kommunestyret å vedta at 16-ukers fristen ikke skal gjelde om vinteren, dette er det som kalles vinterforskrift, jf. Matrikkelforskriften § 18 tredje punkt.

Statistisk sentralbyrå har med bakgrunn i KOSTRA-rapporteringer fra kommunene ført statistikk over gjennomsnittlig saksbehandlingstid for oppmåling av grunneiendom i kommunene. Som det går fram av tabellen, har gjennomsnittlig saksbehandlingstid gått ned siden 2007, og i 2016 var den 48 dager.

Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for oppmåling av grunneiendom i kommunene. Hele landet.	
År:	Saksbehandlingstid, kalenderdager:
2007	90
2008	85
2009	80
2010	71
2011	74
2012	71
2013	68
2014	57
2015	51
2016	48

Tabell 5: Viser gjennomsnittlig saksbehandlingstid i kalenderdager. Kilde: Egen framstilling basert på: (SSB 2017)

3.2.4 Eiendomslandmålerens habilitet

Matrikkeloven stiller ikke direkte noen krav til habilitet, men det fremkommer av matrikkeloven § 33 at den som utfører oppmålingsforretning, skal ta vare på interessene til alle parter og utføre oppmålingsforretningen i samsvar med god landmålerskikk.

Høgskolen i Bergen og Norges jordskifte kandidatforening (NJKF) har utarbeidet retningslinjer for god landmålerskikk (NJKF byttet i 2005 navn til Tekna Samfunnsutviklerne). De skriver at god landmålerskikk er basert på prinsippene om uavhengighet, disposisjonsrett, interesse og veiledningsplikt (NJKF & HiB 2012 s.141).

Fordi kommunen er lokal matrikkelstyresmakt og har ansvar for å utføre oppmålingsforretninger, jf. Matrikkeloven § 5 a. innebærer det at tjenesten er bundet av bestemmelsene i forvaltningsloven.

Forvaltningsloven § 6, gir bestemmelser for habilitetskrav. En privat eiendomslandmåler som utfører oppmålingsforretninger på vegne av kommunen er også bundet av forvaltningsloven, jf. Forvaltningsloven § 10 «[...] for enhver annen som utfører tjeneste eller arbeid for et forvaltningsorgan».

3.2.5 Matrikkeloven §7

Det er i dag bare oppmålingsplikt for nye eller endrede eiendommer. Matrikkeloven § 7 innebærer at grensene for grunneiendom, anleggseiendom eller festegrunn skal være klarlagte gjennom oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning før dokumentet som gir grunnbokshjemmel til eiendommen eller festegrunden kan tinglyses.

Det finnes noen unntak, for eksempel dersom enheten er så stor at det er urimelig å kreve oppmåling av alle grensene, eller at det av andre grunner ikke er formålstjenlige å kreve at alle grensene blir klarlagte.

Når lovbestemmelsen ble tatt inn var tanken at det ville innebære en harmonisering med eiendomsmeulingsloven § 3-6 nr. 5 om at kjøper har krav på opplysninger om «grunnareal» (Ot.prp. nr.70 (2004-2005) s.100). Det er viktig å poengtere at eiendomsmeulingsloven ble endret i 2007. Det ble pekt på at en innføring av matrikkeloven § 7 ville gi større trygghet

ved omsetning av eiendom. Det blir også regnet som en mangel ved eiendommen dersom arealet er vesentlig mindre enn hva selgeren har opplyst, jf. avhendingsloven § 3-3.

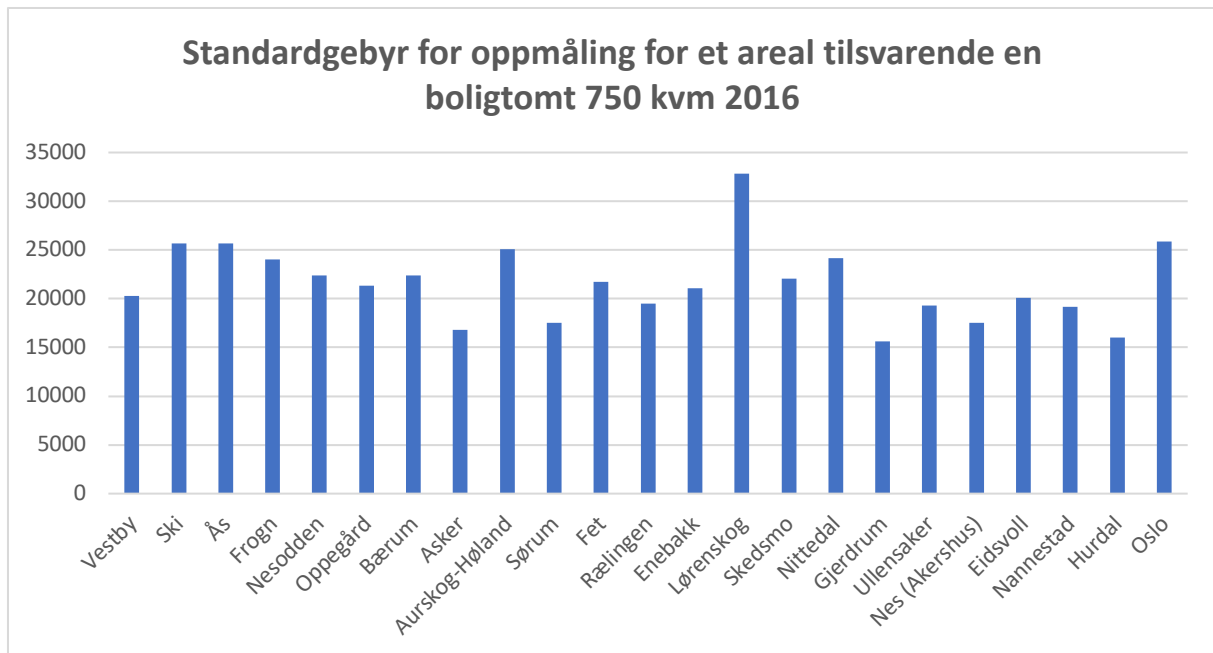
Departementet mente riktignok at man ikke kunne ikraftsette bestemmelsen før det var tilstrekkelig kapasitet, til at ikke omsetning av eiendom blir nevneverdig sinket (Ot.prp. nr.70 (2004-2005) s.100). Matrikkeloven § 7 har ligget i loven siden den trådte i kraft i 2010, men lovbestemmelsen er enda ikke blitt ikraftsatt.

3.2.6 Gebyr og selvkostprinsippet

I henhold til matrikkeloven kan kommunene selv sette gebyrene for arbeid de har med oppmåling og matrikkelføring, jf. matrikkeloven § 32: *«Kommunen kan ta gebyr for oppmålingsforretning, matrikkelføring, utferding av matrikkelbrev og anna arbeid etter lova her etter regulativ fastsett av kommunestyret sjølv».*

Når kommunene skal tilby tjenester som finansieres gjennom gebyrer fra innbyggerne er det bestemt at gebyrene skal gjenspeile selvkost. Det vil si at gebyrene i sum ikke kan overstige hva det koster å levere tjenesten. Kommunene plikter å utarbeide selvkostkalkyler for tjenesteområder der selvkost er satt som den rettslige rammen for betaling. Dette må gjøres for å føre kontroll med at kommunens gebyrinntekter ikke overstiger selvkost (H3/14 2014 s.7). Rundskriv H-3/14 gir retningslinjer for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester.

I 2013 ble det publisert en artikkel i aftenposten der det ble pekt på at det var enorme gebyrforskjeller. De hadde sammenlignet prisen for en oppmåling av en vanlig eneboligtomt på 750 m² i samtlige kommuner i Akershus og Oslo (Gedde-Dahl 2013). Tall fra SSB for 2016 for samme oppmålingsforretning viser fortsatt store forskjeller. Gjennomsnittsprisen er 21.561 kr.



Figur 3: Viser standardgebyrer for oppmåling. Kilde: Egen framstilling basert på (SSB 1999-2017)

3.3 Historien gjentar seg

18. juni 2015 ble det fremsatt et representantforslag om oppheving av det kommunale monopolet på oppmålingsforretninger. Bakgrunnen for representantforslaget var at de mener ordningen med kommunalt ansvar for oppmålingen fungerer ulikt i kommunene. De viste blant annet til artikkelen som stod på trykk i Aftenposten der det ble avdekt at det er store gebyrforskjeller i kommunene. Forslaget peker også på at det er til dels lange ventetider, og uttaler at «*det er uheldig at innbyggerne risikerer lange ventetider uten at det finnes en legitim grunn til det*» (Dokument 8:138 S (2014-2015)).

Representantforslaget ble behandlet av Energi- og miljøkomiteen på Stortinget og de leverte innstillingen 174 S (2015-2016) 18. februar 2016.

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Venstre og Miljøpartiet De Grønne, mente at det kunne være fornuftig med en ny vurdering der forvaltning og tjenesteproduksjon skilles. De pekte på at en godkjenningsordning kan være med på å heve kvaliteten på arbeidet som utføres. Videre mente de at med flere aktører i markedet, der kunden selv kan velge, vil dette føre til konkurranse, som igjen kan gi lavere priser og ventetider (Innst. 174 S (2015-2016) s.1).

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti stilte seg ikke bak forslaget. De argumenterte med at det er små variasjoner i ventetiden. De fryktet at ventetiden ville kunne øke ved en privatisering fordi de private firmaene ikke vil ha et gjennomføringsansvar slik som kommunene har. De pekte også på at det var motstand mot forslaget fra de ansattes organisasjoner (Innst. 174 S (2015-2016) s.2).

Innstilling 174 S (2015-2016) ble vedtatt 3. mars 2016, hvor det ble bedt om at regjeringen ytterligere utredet saken: «*Stortinget ber regjeringen utrede forslag om hvordan arbeidet med eiendomsoppmåling skal organiseres, herunder vurdere en autorisasjons- og sertifiseringsordning for denne type tjenester*» (Innst. 174 S (2015-2016) s.2).

Etter at vedtaket ble fattet, fikk Kommunal- og moderniseringsdepartementet ansvaret for å utrede saken. De skrev et forslag som ble sendt ut på høring, med høringsfrist 21. november 2016. Departementet mottok 240 høringsvar. I vårt arbeid vil vi benytte høringsvarene i kapittel 5 drøfting.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet la fram prop. 148 L (2016-2017) 16. juni 2017. I delkapittel 3.4 nedenfor vil vi gå nærmere inn på de viktigste punktene. Først følger en kort oppsummering av hovedpunktene i denne proposisjonen (Prop. 148 L (2016-2017) s.5-6).

- Oppmåling av eiendom skal utføres som profesjonsregulert privat tjenesteyting.
- I stedet for dagens ordning med kommunalt gebyr, skal det bli fri prisdanning for oppmålingsforretninger.
- Eiendomsoppmåling skal ikke lenger være en lovpålagt kommunal oppgave, kommunale og private landmålerforetak skal kunne tilby tjenesten på like vilkår.
- Det skal innføres en autorisasjonsordning der en ansvarlig landmåler med autorisasjon har ansvaret for at oppmålingen og klarlegging av retter blir utført i samsvar med lov og forskrifter.
- Statens Kartverk skal være matrikkelstyresmakt, men kommuner som ønsker det, og har tilstrekkelig kapasitet samt faglig kompetanse skal fremdeles kunne føre eiendomsopplysninger i Matrikkelen.

- Matrikkeloven § 7 skal ikraftsettes, men det kan ikke skje før det er tilstrekkelig oppmålingskapasitet til å håndtere den økte saksmengden.

Saken ble tildelt Kommunal- og forvaltningskomiteen 19. oktober 2017. Som et ledd i deres behandling ble det holdt en åpen høring 18. januar 2018 der flere interesseorganisasjoner fikk uttale seg om saken. Når Kommunal- og forvaltningskomiteen presenterte Innst. 165 L (2017-2018), 8. mars 2018, hadde komiteen endret standpunkt i spørsmålet om lovendringen. Dette har en sammenheng med at det 11. september 2017 ble avholdt stortingsvalg, noe som førte til at det ble endringer i mandatfordelingen på Stortinget. Dette var det samme som skjedde forrige gang det ble foreslått fritt landmålervalg. I 2005 vedtok Bondevik II regjeringen å innføre fritt landmålervalg, men etter stortingsvalget senere samme år, fikk de rød-grønne flertall og Stoltenberg-regjeringen endret loven i siste liten. Under har vi laget en fremstilling av voteringsoversikten for innstillingen der det ble vedtatt å utrede fritt landmålervalg, og innstillingen for det endelige lovforslaget. I tillegg har vi lagt inn mandatfordelingen for før og etter stortingsvalget i 2017. Tabellen viser at maktfordelingen på Stortinget endret seg, det førte til at det ble ulikt utfall ved de to voteringsene.

Parti	Innst. 174 S (2015-2016)		Innst. 165 L (2017-2018)		Mandatfordeling 2013-2017	Mandatfordeling 2017-2021
	For	Mot	For	Mot	Stortingsrepresentanter	
AP	0	32	28	0	55	49
H	29	0	0	26	48	45
FRP	16	0	0	16	29	27
SP	0	5	11	0	10	19
SV	0	3	7	0	10	11
KRF	1	4	5	0	9	8
V	5	0	0	5	7	8
MDG	1	0	1	0	1	1
R	-	-	1	0	-	1
	52	44	53	47	169	169

Tabell 6: Viser maktfordeling på Stortinget 2013-2021. Kilde: Egen framstilling basert på: (Stortinget ; Voteringsoversikt a 2016; Voteringsoversikt b 2018)

Dette innebar at det ikke ble innført fritt landmålervalg og sentralisert matrikkelføring. Autorisasjonsordningen som ble foreslått i prop. 148 L (2016 – 2017) ble innført og vil tre i kraft sammen med den nye loven.

3.4 Hovedpunktene i lovendringsforslaget

Under følger en innføring i de mest vesentlige endringene som ble foreslått i lovendringsprosessen. Vi mener at det er relevant å forklare disse fordi det er viktig at leseren har en forståelse av forslagene og hvilke som er vedtatt. Dette er fordi de er del av drøftingene vi gjør senere i oppgaven. Vi går ikke dypere inn på matrikkelloven § 7, da denne er beskrevet tidligere i kapittelet.

3.4.1 Profesjonsregulert tjenesteyting

I lovendringsprosessen foreslo Kommunal- og moderniseringsdepartementet at eiendomsoppmåling skulle bli utført som profesjonsregulert privat tjenesteyting, slik som i mange andre land i Europa. Departementet mener at dette ville bidratt til økt konkurranse, raskere og mer effektive tjenester for brukerne og utvikling av en ny konsulentbransje. Dagens kommunale gebyrer ville blitt erstattet med fri prisdanning for oppmålingsforretninger. Dette mener departementet ville føre til at kostnadene ville gjenspeile det faktisk utførte arbeidet. Det ble foreslått at både private og kommunale landmålerforetak skulle kunne tilby tjenester på like vilkår, og eiendomsoppmåling ville ikke lenger være en lovpålagt oppgave for kommunene (Prop. 148 L (2016-2017) s.5).

Dette ble ikke innført i den nye loven, og det ble vedtatt at man fortsetter det kommunale monopolet på eiendomsoppmåling.

3.4.2 Kompetanse- og autorisasjon

Matrikkelloven har ingen formelle krav til utdanning eller praksis for landmåler, men lov og forarbeider legger til grunn at det skal bli utført av sakkyndige personer. Jf. blant annet matrikkelloven § 33 første ledd, hvor det blant annet heter: «*Den som utfører oppmålingsforretningen skal ta vare på interessene til alle parter og utføre forretningen i samsvar med god landmålerskikk*». Det er opp til kommunen å sørge for at den som skal utføre oppgaven på deres vegne har tilstrekkelig kompetanse. I lovendringsprosessen foreslo departementet at den ansvarlige landmåleren skulle ha autorisasjon og ansvaret for at oppmålingen blir utført i samsvar med lov og forskrifter, og etter god landmålerskikk. Noe av

motivasjonen for at man ønsket å innføre kompetanse- og autorisasjonskrav var blant annet at det skulle fungere som en sanksjonsordning. Dette skulle sikre at ved et fritt landmålervalg, måtte private firmaer forholde seg til lover og regler, for ikke å risikere og miste autorisasjonen sin, og dermed retten til å utføre oppmålingsforretninger (Prop. 148 L (2016-2017) s.6).

Ettersom det ikke ble innført fritt landmålervalg, ble det autorisasjonskravet som departementet skisserte tatt bort, men det er innført krav om at utførende landmåler skal ha godkjent landmålerbrev, jf. lov om endringer i matrikkelloven og plan- og bygningsloven § 35. I henhold til lov om endringer i matrikkelloven og plan- og bygningsloven § 38 kan departementet gi forskrift om vilkår for landmålerbrev, tildeling og tilbaketrekking av slikt brev og krav til etterutdanning. Disse bestemmelsene blir trolig ikke ikraftsatt før det er skrevet ny matrikkelforskrift. Derfor har vi heller ingen informasjon om hva de endelige kompetansekravene kommer til å bli, men det er nærliggende å tro at det vil bli de samme kravene som departementet skisserte i prop. 148 L (2016-2017). Disse kravene var utdanning på bachelornivå samt praksisperiode på minimum to år. Senterpartiet og KrF toner imidlertid ned, og peker i stedet på at det kan være aktuelt å vurdere fagskoleutdanning innen fagområdet for å bli godkjent landmåler (Innst. 165 L (2017-2018) s.12). Departementet mener at en stor del av de kommunale- og private eiendomslandmålerne som allerede utfører eiendomsoppmåling, har den nødvendige realkompetansen. Derfor er det foreslått at de skal få autorisasjon på lik linje med nyutdannede (Prop. 148 L (2016-2017) s.42).

3.4.3 Sentralisert matrikkelføring

Departementet foreslo i prop.148 L (2016-2017) at man skulle fjerne den lokale matrikkelstyresmakten. Dette innebar at kommunene ikke lenger skulle ha ansvaret for å føre matrikkelen, men at det skulle utpekes en sentral matrikkelstyresmakt. Det ble skissert at føringen skulle være en offentlig forvaltningsoppgave, og at Kartverket skulle ha ansvaret. Det var likevel foreslått at kommuner som ønsket det, skulle kunne fortsette å føre opplysninger i matrikkelen selv, etter avtale med Kartverket. Noe av bakgrunnen for denne endringen var at departementet ønsket at oppmålingsforretningen ikke lenger skulle være en lovpålagt oppgave for kommunene, da mente de at heller ikke å føre opplysninger fra

forretningen kunne være en lovpålagt oppgave for kommunene. Det ble skissert at brukerne skulle betale et eget gebyr for matrikkelføring av oppmålingsforretningene (Prop. 148 L (2016-2017) s.6).

Den foreslåtte innføringen av sentralisert matrikkelføring ble ikke ført videre i det endelige lovvedtaket. Dette betyr at det fremdeles er kommunen som er lokal matrikkelmyndighet, og har ansvaret for føring av eiendomsopplysninger i matrikkelen.

3.5 Forskningsdokumenter

Her presenterer vi noen forskningsdokumenter som vi har benyttet oss av videre i oppgaven.

3.5.1 Delesak i praksis

I desember 2015 ble spørreundersøkelsen Delesak i praksis - Eiendomslandmåler sendt ut til kommunene, den er ledet av doktorgradsstipendiat Leikny Gammelmo. Mottakerne av spørreundersøkelsen er kommunale eiendomslandmålere. Spørreundersøkelsen ble sendt til en eiendomslandmåler i hver av de 351 kommunene som selv utførte oppmålingsforretninger i 2015. Spørreundersøkelsen Delesak i praksis 2015 – Eiendomslandmåler ble besvart av 225 eiendomslandmålere og har en svarprosent på 64 %. Datamaterialet representerer alle fylker og kommunestørrelser (Gammelmo 2017). Vi har benyttet oss av data fra denne spørreundersøkelsen i drøftingsdelen av vår oppgave.

3.5.2 Menon economics – samfunnsøkonomisk analyse

Parallelt med høringen i 2016 ble det på oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet skrevet en samfunnsøkonomisk analyse, av Menon Economics (Menon Economics 2016). De undersøker noen av de samme spørsmålene som vi ønsker å undersøke med våre teser. Analysen til Menon har et mer økonomisk perspektiv enn det vår undersøkelse har.

Kapittel 4 Empiri

I dette kapitlet presenterer vi empirien vi har samlet inn gjennom våre intervjuer. Vi har intervjuet 13 respondenter for å svare på tesene. Syv fra kommuner, og seks fra private landmålerfirmaer.

Hver av tesene har sitt eget underkapittel, der empirien til hver enkelt tese vil presenteres. Analysen, og drøfting vil komme i eget påfølgende kapittel. Intervjuguidene følger i vedlegg 2 & 3. Når vi refererer til bestemte respondenter i dette kapitlet vil vi benytte navnene vi har gitt dem i tabellen i kapittel 2.9. Det vil si at respondenter med 1-tall på slutten er kommuner, og respondenter med 2-tall er privat firmaer.

I tabellen under går det fram hvilke spørsmål i intervjuguidene som er aktuelle for hver tese.

Teser	Aktuelle spørsmål til kommunen	Aktuelle spørsmål private
Ved en privatisering vil verdifull eiendomskompetanse kunne forsvinne fra kommunene.	1.3, 1.4, 2.1, 2.2, 2.3	2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5
Privatisering av eiendomslandmålingen kan føre til kortere ventetid.	3.1	3.1, 3.2, 3.3
Privatisering vil ikke føre til at tjenesten blir billigere for kunden.	3.1.2, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8	3.5, 3.6
Private landmålere engasjert av søker, kan bli oppfattet som mindre nøytral enn kommunen av andre som blir berørt av en oppmålingsforretning.	4.1, 4.2, 4.3	4.1, 4.2,
Matrikkelloven § 7 er et godt virkemiddel for å heve kvaliteten på matrikkelen, og privatisering vil kunne bidra til å øke kapasitet for å få ikraftsatt lovbestemmelsen.	3.2, 3.3, 6.3,	3.4, 5.3
Privatisering vil kunne gi grunneier en nyttig konsulent gjennom hele prosessen.	4.4, 4.5, 4.6	4.3, 4.4
Sentralisert matrikkelføring kan gi en mer ensartet og raskere føring, og dette kan føre til en kvalitetsheving av matrikkelen.	5.1, 5.2, 5.3	2.6, 5.4, 5.5, 5.6
Nye kompetansekrav til eiendomslandmålerne vil føre til kvalitetsheving av matrikkelen.	2.2, 2.4, 2.5, 6.2	2.1, 2.2, 2.3, 5.2

Tabell 7: Viser aktuelle spørsmål fra intervjuguiden til hver tese. Kilde: Egen framstilling.

Tese 1: Ved en privatisering vil verdifull eiendomskompetanse kunne forsvinne fra kommunene

Det er gjennom hele lovendringsprosessen blitt pekt på at en mulig konsekvens av privatisering, vil kunne være at kommunene mister verdifull eiendomskompetanse. Menon peker i deres analyse på at dette i en periode kan føre til at det vil ta lengre tid å få gjennomført noen arbeidsoppgaver i forbindelse med kart- og geodata arbeid (Menon Economics 2016 s.41).

Gjennom våre intervjuer har vi undersøkt i hvilken grad dette kan stemme.

Vi stilte spørsmål til eiendomslandmålere i kommunene om hvilke andre oppgaver enn oppmålingsforretninger de jobbet med, og om avdelingen har andre oppgaver enn å drive med oppmålingsforretninger. Vi mener at for å finne ut om kommunene mister verdifull kompetanse, må vi vite hvilke arbeidsoppgaver landmålerne eventuelt gjør som ikke andre ansatte i kommunen kan utføre.

I tre av kommunene viste det seg at landmålerne ikke hadde andre oppgaver i kommunen enn eiendomslandmåling. I de fire øvrige kommunene var landmålerne del av avdelinger der de også hadde andre oppgaver, slik som for eksempel adressering, seksjonering og beregning av eiendomsskatt. I to av disse hadde landmålerne i tillegg ansvar for all geodata-produksjon i kommunen.

G1 fortalte at landmålerne i hans kommune i tillegg til oppmålingsforretninger også foretar hele saksgangen i forbindelse med oppmålingsforretninger. Dette innebærer at landmålerne behandler søknaden, gjør vedtak, gjennomfører eiendomslandmålingen og matrikkelfører.

«Den største fordelen med det er at kvaliteten på vedtakene har blitt mye bedre fordi landmålerne vet hva man trenger når man står ute og skal måle» – G1.

G1 forteller videre at dersom man har gode sidemannskontroller så fungerer dette fint. Det blir riktignok poengtert fra respondentens side at det selvfølgelig kan misbrukes, men hans

erfaring er: «det at samme person har flere hatter blir ikke opplevd som negativt fra partene i saker, snarere tvert imot».

Vi ser en trend at store kommuner er organisert med avdelinger som tar seg av de ulike oppgavene, for eksempel en avdeling for oppmåling, og en avdeling for matrikkelføring. I de små kommunene derimot er det mer vanlig at én person har ansvar for flere fagfelt. En av kommunene, har bare en fast ansatt som tar seg av oppmålingsforretninger og matrikkelføring.

Som tidligere nevnt, var det flere respondenter som sa at de har flere oppgaver enn oppmålingsforretning i kommunen. Vi mener et spørsmål videre vil være hvordan kommunene vil miste denne kompetansen. Dersom det stemmer at landmålerne i kommunene har andre oppgaver enn kun å drive med oppmålingsforretning, er det kanskje ikke så lett å se for seg at kommunen vil ønske å kvitte seg med disse dersom det blir privatisering. I hvert fall ikke i de kommunene der det kun er en ansatt som har disse oppgavene. Derimot vil et problem for kommunene kunne være at de private firmaene vil forsøke å rekruttere de kommunale landmålerne til sine egne firmaer.

For å undersøke om de private firmaene vil forsøke å rekruttere landmålere fra kommunene spurte vi dem om de ville komme til å rekruttere nye ansatte. Av de fem spurte, var det kun tre som hadde et tydelig svar. En var tydelig på at de ville rekruttere, mens de to andre svarte at det ville avhenge av hvor mye jobb de eventuelt fikk.

«Det kommer an på tilbud og etterspørsel, men med stor sannsynlighet så vil vi nok komme til å gjøre det. Jeg ser for meg at vi vil komme til å ansette to – tre stykker» - D2.

I lovendringsforslaget som ble fremsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet våren 2018, ble det skissert at det skulle være mulig for kommuner som ønsket det å fortsette med eiendomslandmåling. Forutsetningen ville være at de skilte ut avdelingen i eget foretak med adskilt økonomi (Prop. 148 L (2016-2017) s.104). Det ble også foreslått at større kommuner som har kompetanse til det skulle kunne fortsette med matrikkelføringen.

Vi spurte respondentene fra kommunene om de trodde at kommunen ville fortsette med eiendomslandmåling dersom det blir privatisering. Det var bare en som mente at hans kommune ville fortsette med eiendomslandmåling.

«Ser for meg at vi som en stor aktør vil ønske å fortsette med oppmålingsforretninger, men vi kan nok få problemer med å holde på de beste folkene våre» - F1.

E1 som også er en større kommune uttalte:

«Det kommer an på hvilke premisser det blir innført på, men hvis det blir de premissene som ligger i forslaget i dag, så må vi skilles ut i egen enhet. Da mister vi egentlig de fordelene som er innad i kommunen. Jeg personlig tror ikke det er noe oppgave for kommunen å drive butikk. Dersom loven blir vedtatt i den formen som forslaget skisserer, så er det mye som taler for nei».

Tese 2: Privatisering av eiendomslandmålingen kan føre til kortere ventetid

Et argument for fritt landmålervalg er at privatisering vil føre til kortere ventetid. I representantforslaget var et av hovedargumentene at man mente det var for lang ventetid i kommunene (Dokument 8:138 S (2014-2015)).

Vi ville undersøke om private landmålerforetak kan utføre oppmålingsforretninger raskere enn kommunen. For å undersøke dette ble respondentene stilt spørsmål om hvor lang tid de i snitt bruker på å gjennomføre en oppmålingsforretning, og hvor lang ventetid kommunene i snitt har. I forhold til ventetid ble de private foretakenes oppfattelse av kommunene de jobber for undersøkt.

Fire av de syv respondentene i kommunene vi intervjuet fortalte at ventetiden i deres kommune lå på omtrent 7-8 uker, men B1 fortalte at ventetiden i kommunen varierer fra 14 dager til 16 uker. I fjor oversteget ingen av respondentens saker 16 ukers fristen, men dette hadde skjedd tidligere år.

C1 forteller at ventetiden som regel er ganske kort. Han tror at de i snitt ligger på ca. 57 dager, altså omtrent 8 uker. Respondenten påpeker dog at ventetiden beregnes gjennom et timeberegningssystem, noe som betyr at det kun beregnes inn den tiden som er lovpålagt. Dette vil si at dersom partene for eksempel bruker lang tid på å bli enige, så vil ikke nødvendigvis denne tiden bli regnet inn i behandlingstiden.

Av de respondentene vi har snakket med, er det kun D1 som mener at ventetiden ligger over 16 uker, men respondenten sier at dette kommer av at de har hatt store omorganiseringer i avdelingen og har mye etterslep som følge av dette. D1 påpekte også at de er klar over at de trenger flere ansatte for å senke behandlingstiden til under 16 uker, men at de på grunn av den pågående lovendringsprosessen har ventet med å gjøre nyansettelser. Når vi spurte kommunene om hva de tror må til for å senke behandlingstiden, svarte samtlige at de trenger flere ansatte.

I representantforslaget står det:

«Samtidig er det til dels lange ventetider på å få utført oppmåling. Lovens krav er at oppmåling skal være utført innen 16 uker, men fristen avbrytes hvis det kommer snø. Det er uheldig at innbyggerne risikerer lange ventetider uten at det finnes en legitim grunn til det»
(Dokument 8:138 S (2014-2015) s.1)

To av respondentene fra kommuner og en fra privat foretak påpekte at det er problematisk å gjennomføre oppmålingsforretninger i vinterhalvåret. Dette bidrar til å skape ventetid fordi man får et etterslep inn i sommerhalvåret. B2 fortalte at de jobbet med å ansette sommervikarer som kan hjelpe til med å avlaste i sommerhalvåret når det er mye å gjøre. Når vi spurte C1 hva han mente kunne gjøres for å korte ned ventetiden kom også han inn på vinterproblematikken:

«Tja si det, fjerne vinteren? Nå ser jeg på ventebunken min, og den har blitt ganske stor. Så vi sklir over i situasjon som Kartverket ikke liker, nemlig det der at vi har veldig mye på utsatt oppmålingsforretning. Og tilsvarende grep for å takle teleproblematikk på vinteren, vi får rett og slett ikke grensemerket. Nå har vi jo to meter tele, og en halv meter stålis oppå der igjen, så det er helt umulig.»

Eiendomsbransjen presser beinhardt på for å få ut matrikkelenhetene så fort som mulig for kommersielle forhold, altså salgsformål, og det er vanskelig å finne argumentasjon for at de må vente til telen har gått. [...]

Ellers så er det jo sånn at når det blir utsatt oppmålingsforretning, så har de jo fått matrikkelbrev, så de kan søke om byggetillatelse, de kan selge det og skrive ut skjøter osv. Så sånn sett så er det jo fra utbyggerens side slik at saken er ferdig, det er jo det beklagelige. Og når vi en eller annen gang skal sette ut grensemerkene, så er det jo nye hjemmelshavere, og de vet jo ingen ting om det der, og utbyggeren er jo stukket over alle hauger. Vi har ikke funnet noen grunn til å nekte dem det, altså å ha matrikulering ved utsatt oppmålingsforretning, eller at vi gjør matrikuleringen, men utsetter nedsettingen av grensemerkene på grunn av telen, men det er jo ikke tvil om at det hopper seg opp, sånn at når man skal regne ut faktisk saksbehandlingstid og faktiske kostnader på det der, det strever vi jo med».

Flere av de private foretakene mener at de kan gjennomføre oppmålingsforretninger raskere enn det kommunene gjør. Tiden de opplyste om er riktignok ikke inkludert all ventetid, men kun den tiden en oppmålingsforretning tar å gjennomføre ute i felt, samt innhenting av nødvendige dokumenter. De private foretakene visste heller ikke hvor lang tid hver sak hadde ligget hos kommunen før de fikk den tilsendt. De sa videre at det er vanskelig å gi et nøyaktig tall på akkurat hvor lang tid en oppmålingsforretning tar ettersom det vil variere fra sak til sak. Vi erfarte at samtlige, som regel bruker et sted rundt 8 timer på en oppmålingsforretning, inkludert før- og etterarbeid.

«Jeg har ført timeregistreringssystem i mange år, og kommet fram til at en gjennomsnittlig oppmålingsforretning hos oss varer mellom 5 og 8 timer for en standard sak. I byggefelt er vi kanskje nede i 1-2 timer pr. sak, men om det er en kranglesak, så kan det jo fort gå opp i 20 timer, men de er sjeldne» – D2

Når de private foretakene ble spurt om hva som må til for å senke ventetiden, svarte også de at man er nødt til å ansette flere. Videre mente de at ventetiden muligens kan kortes ned ved å endre på rutiner for gjennomføringen.

«Kommunene må jo kanskje skaffe seg flere landmålere, men det er ikke sikkert. De bør vel heller først og fremst begynne å føre timer på hver enkelt sak. Sånn at de får et regnskap på hva de bruker tiden på. Så må de prøve å holde seg innenfor de begrensede økonomiske rammene de har. Da tror jeg de hadde fått unna litt flere saker enn de gjør i dag» – C2

Når vi spurte de kommunale om de tror at private eiendomslandmålere vil kunne gjennomføre eiendomsoppmålingen raskere svarer majoriteten at de ikke tror ventetiden vil gå ned, ettersom de private også er bundet av for eksempel lovpålagte varslingsperioder. To av kommunene mener at også de private vil begrenses av at arbeidsmengden er ujevn (for eksempel i vinterhalvåret), noe som fører til at det er vanskelig å balansere antall ansatte. Noen av kommunene mener at grunnen til at de private foretakene gjennomfører saker raskere enn kommunen, er at de slurver med for- og etterarbeid.

F1 utalte: *«Ja klart det, hvis dem bare gjør som dem gjør nå, måler feil og bare legger til grunn matrikkelen, og ikke går i dybden og henter inn noe. Man ser det ikke før i ettertid, og da går det utover de stakkars partene eller naboene som er skviset inn av de store utbyggerne».*

Tese 3: Privatisering vil ikke føre til at tjenesten blir billigere for kunden

Vederlagene for en oppmålingsforretning har blitt hyppig debattert. Noen mener at det vil bli billigere for kunden dersom det blir en privatisering, mens andre peker på at det kanskje ikke nødvendigvis stemmer.

Aftenposten skrev en artikkel i 2013 om «enorme gebyrforskjeller». I den kommer det fram at gebyrene i kommunene varierer veldig, fra rundt 11.000 kr i de billigste kommunene og opp til nesten 30.000 kr i de dyreste, for en oppmåling av en vanlig eneboligtomt på 750 m² (Gedde-Dahl 2013).

Vi har spurt kommunene om hva vederlagene for oppmålingsforretninger er basert på og om de mener at gebyrene i egen kommune oppfyller kravene til selvkost. Vi spurte de private hvordan de prissetter oppmålingsforretninger og hvor stor del av det kommunale gebyret de mottar. Videre om de mener dette står i stil med faktisk utført arbeid. Til slutt, hvordan de ser for seg at de ville prissatt sine tjenester dersom det blir innført fritt landmålervalg.

Alle kommunene forteller at prisen for en oppmålingsforretning er basert på selvkostanalyser, der det beregnes antatt tidsbruk etter erfaringstall fra tidligere år. Flere forteller at de får selvkostanalysene utført av eksterne konsulentfirmaer.

«Prisen er basert på en selvkostanalyse som et konsulentfirma har gjort for oss, med en del erfaringstall ved siden av. Den justeres årlig med prisøkningen» – A1.

Flere av kommunene sier at de synes det er vanskelig med selvkost. B1 forteller at landmålerne i kommunen har flere andre arbeidsoppgaver enn å utføre oppmålingsforretninger. Respondenten tror at tidsbruken for de andre arbeidsoppgavene iblant blir regnet inn i tidsbruken for oppmålingsforretninger, noe som vil gjøre at selvkostanalysene ikke blir riktige.

«For eksempel er min stillingsbrøk 30 % på eiendomsskatt og 70% på oppmåling, og jeg veit ikke om det er riktig. Jeg prøvde å sette meg ned litt mer grundig, og ta for meg måned for måned, og tenke «hvor mye tid brukte jeg den måneden». Sist gang jeg regnet på det tror jeg nok heller at det er mer 50/50. Går hele den lønna kanskje på eiendomsskatt istedenfor noe som de har regnet inn som selvkost? Jeg har flere ganger etterspurt om ikke vi som jobber med oppmåling kan få et stemplingssystem der vi kan registrere hvor mye tid vi bruker på oppmåling, og da har jeg fått til svar at jo, de skal tenke på det» - B1.

Det er flere av kommunene som mener at gebyret ofte ikke gjenspeiler selvkost, men at kommunen i flere tilfeller ender opp med å subsidiere deler av utgiftene ved en oppmålingsforretning. De er dog enige i at prisen iblant kan slå feil ut og bli for høy, særlig dersom det er snakk om delingssaker på store utbyggingsfelt eller landbrukseiendommer, ettersom prisen regnes etter areal på delingsfeltet.

«Vi ser jo at vi i realiteten ikke tar selvkost på tjenestene, kommunen ender opp med å sponse en del. Det kan jo være at prisen slår litt feil ut på store eiendommer, særlig landbrukseiendommer, men da har man jo muligheten til å klage på urimelige gebyrer» – A1.

De private foretakene mente også at gebyrene for store delingsfelt ofte er urimelige høye. E2 poengterte at måten man beregner gebyrene på kanskje er foreldet:

«En annen ting som er helt ubrukelig, det er gebyrregulativene. Alle er jo basert på areal! Det er meningsløst! Det hadde noe å si når du måtte gå polygondrag, men ikke med GPS. Det spiller jo ingen rolle om du deler fra en eiendom som er 10 000 mål, hvis det er 2 punkter. Dette skal jo gjenspeile selvkost. Det er ikke sånn at du bare kan sette et gebyr, og si at det er gebyret for 10 000 mål, det blir dessverre en million det, vi har bare målt 2 punkter. Dette henger ikke på greip! Man har ikke gjort noe med gebyrregulativene, og tatt inn over seg den nye teknologien» – E2.

Videre spurte vi de private hvordan de prissetter tjenestene de utfører for kommunene, og hvordan de ser for seg at de ville ha prissatt tjenestene dersom det blir innført fritt landmålervalg. Flere forteller at de har rammeavtaler med kommuner. De sier at avtalene ofte er utformet slik at de får en prosentandel av det kommunale gebyret. Noen av respondentene forteller at det ofte er anbudskonkurranser på jobbene kommunene setter ut til andre aktører.

«Enkelte vinner anbudskonkurranser på 4.000 – 5.000 kr per enhet. Andre vinner anbudskonkurranser på 10.000 – 12.000 kr per enhet. Så det betyr at det varierer fra 25 til 50% kanskje» – C2.

Når C2 sier 25 til 50%, er det snakk om andelen av det kommunale gebyret firmaet mottar som vederlag. Andre respondenter uttalte seg annerledes.

«1/3 kanskje. Nei, det er vanskelig å si. Si vi gjør det på 10 timer for 1.000 kr timen. Så er det 10.000 kr + moms for en deling. Det tenker jeg at greit betalt i snitt. Mens det kommunale

gebyret varierer fra 20.000 – 30.000 kr for akkurat det samme. Og de har ikke mye ekstra jobb. Det de har er matrikkelføring» – E2.

Svarene viser at de private firmaene ofte mottar omtrent samme prosentandel av det kommunale gebyret i vederlag, uavhengig av om de får jobben gjennom en rammeavtale eller en anbudskonkurranse. Når vi spurte hvordan de ser for seg at de ville ha prissatt tjenestene dersom det ble innført fritt landmålervalg er det to løsninger de fleste skisserer. Den ene er at man inngår en avtale med kunden om at prisen skal være timebasert, og den andre er at man gir et fastpristilbud.

«Enten så gjør vi en avtale på medgått tid, sånn som vi gjør med veldig mange kunder nå i dag. Da betaler kunden for den tiden vi bruker på saken, og ferdig med det. Eller så vi blir enige om en fastpris. Da kan kunden risikere å betale mer enn medgått tid. Men de kan også risikere at vi har bomma litt på beregninga, så han slipper unna billigere» – C2.

Noen av kommunene hadde også tanker om hvorvidt fritt landmålervalg ville påvirke prisen. De var enige i at dagens gebyrregulativer kan gi en skjevhet i prissettingen. De fortalte at delingssaker som regel er dyrere enn faktisk tidsbruk, mens grensejusteringsaker ofte er billigere. Det tror de vil endre seg ved en privatisering. Både C1 og G1 forklarte på følgende måte hvordan de tror prisen for oppmålingsforretninger vil endre seg ved en privatisering.

«Den tror jeg ville blitt differensiert, på den måten at sentrale jobber og store jobber i utbyggingsfelt osv. vil bli billigere, men det er vanskelig å se for seg at private ikke ville måtte ta inndekning pr. jobb. Så det er nok mange mindre jobber som ville blitt dyrere, for eksempel tror jeg nok at øyboerne våre ville endt opp med å betale mer. Vi dekker jo 23 timer omtrent på det gebyret vi tar, og det er fire arbeidsdager på en vanlig boligtomt. Så det er jo å gå igjennom arkivet, så er det å sende ut innkalling, dra ut på selve jobben og så skrive protokoller og matrikkelføring. Og så begynner folk å krangle, så tar det enda mer tid. Tror nok at private ofte ville kunne jobbet fortere ved å kutte i tiden som brukes på forarbeidene. Sånn at det ligger nok ofte et insentiv til å ikke være like grundig. Det ville overrasket meg om det ikke ble en vinkling mot det» – C1.

«Sånn som det er nevnt i lovforslaget, enten fradelinger eller store arealer så slår nok gebyret skeivt ut, så de vil nok bli billigere, men så har man på den andre siden mindre saker, og særlig de som ligger lengre unna som vil ta litt tid, vil nok dermed bli dyrere» – G1.

Tese 4: Private landmålere engasjert av søker, kan bli oppfattet som mindre nøytral enn kommunen av andre som blir berørt av en oppmålingsforretning

Et argument mot privatisering som går igjen i hørings svarene er at private landmålere engasjert direkte av søker vil oppfattes som mindre nøytral enn en kommunal eiendomslandmåler. Det pekes blant annet på at en privat landmåler vil være mest opptatt av å beskytte kundens interesser, og ikke behandle øvrige parter likt. Vi spurte alle, om de har opplevd at det stilles spørsmål til eiendomslandmålerens habilitet i saksprosessen. Til kommunene stilte vi oppfølgingsspørsmål om habiliteten i saker der kommunen er part i saken, og om de tror at en privat landmålernes habilitet vil oppfattes annerledes av kundene. Til de private spurte vi hvordan de tror deres habilitet vil oppfattes ved en privatisering.

Kun to av de syv kommunene sier at de har opplevd at det stilles spørsmål til landmålerens habilitet i saksprosessen. D1 fortalte at han aldri hadde fått noen spørsmål om habilitet, og at han mente at partene oppfattet kommunen som en nøytral part. C1 hadde andre erfaringer med habilitetsspørsmål.

«Oh yes, støtt og stadig. Neida, vil ikke si at det er et typisk problem, men det er litt sånn «løskrutt», litt avhengig av hvem rekvirenten er og stillingen til rekvirenten, så hvis de av en eller annen grunn har en hånd i siden til kommunen, så drar de gjerne det kortet» – C1.

Når vi stiller de private det samme spørsmålet, svarer kun en at han aldri har opplevd spørsmål ved habilitet. Flere sier at de er påpasselige med å informere om habiliteten før de påbegynner en jobb. B2 forteller at dette er en av grunnene til at de ikke har opplevd habilitetsproblemer. Respondenten erfarer videre at kommunen alltid sender en egen representant dersom de er part i saken, i mange tilfeller to representanter. For eksempel en som har vei som ansvarsområde, og en som har med grunnen å gjøre. C2 forteller at han

opplever at noen av kundene er redde for å komme på kant med kommunen, fordi det er kommunen som for eksempel gir delingsvedtak.

«Vi har ingen erfaring med det, men at det gjøres, ja. Vi hører jo om kunder som ikke ønsker at kommunen skal måle for dem f.eks. For de har et eller annet uoppgjort med kommunen, som de ikke blir enige om, så ønsker de ikke at kommunen skal måle opp eiendommen» – C2.

D2 forteller at han ikke har hatt noen problemer med habilitet, men at han skjønner problematikken.

«Ja, eller vi informerer jo hver gang om vår habilitet, for noen ganger vet vi jo at partene vet at vi står utbygger nær, for vi har for eksempel utplassering og beliggenhetskontroll osv. Da orienterer vi jo om det, men jeg har aldri opplevd at det har blitt noe problem. Da må det være at det er andre ting som ligger bak, men ikke akkurat selve habilitetsspørsmålet» – D2.

Flere av de private peker på at de kommunale eiendomslandmålerne kanskje kan ha habilitetsproblemer i saker der kommunen selv er part.

«Har ingen tro på at det blir mer inhabilitet, det er heller mer i dag siden kommunen sitter på så mye eiendom som de gjør» – C2.

På den andre siden erfarer vi at kommunene ikke mener det er noe stort problem.

«Tja, det er nok litt mer touchy, men jeg har aldri opplevd at noen har stilt spørsmål rundt det. Jeg opplever at folk stort sett ser på kommunen som en uhildet part. Vi passer jo på at det stort sett alltid er noen fra kommunen som stiller også, sånn at de ivaretar den interessen» – E1.

D1 skjønner problemstillingen dersom det for eksempel er en betent sak mellom grunneier og kommunen, og han drøfter en mulig løsning: *«I tilfeller der det er en sak som er betent (og kommunen er part i saken – red.), kan det nok være et poeng at den kommunale*

landmåleren ikke er til stede, men at man leier inn private i stedet. Alternativt at man benytter seg av en landmåler fra en nabokommune».

Det siste vi spurte kommunene om som handler om habilitet, er om private landmåleres habilitet vil kunne bli oppfattet annerledes av kundene. Her har alle respondentene mye på hjertet. Fire uttaler at det kan bli et problem at landmåleren er engasjert av den ene parten.

«Jeg tror det, men ikke i alle tilfeller kanskje. Tror det ville blitt sånn i de tilfellene der det er litt uenighet, da kan det nok være problematisk at landmåleren er bestilt av den ene parten» – B1.

En av kommunene mener at private landmålere vil ha en interesse i å representere kundens sak foran de øvrige partene.

«Dersom man lever av gebyrene så kan det jo tenkes at man prøver å hjelpe «sin part» mest mulig» – A1.

Tre kommuner peker på at de er redde for at private landmålere vil være direkte ansatt i utbyggerfirmaer, eller at det blir faste avtaler mellom utbygger og landmåler. Da dette kan føre til at landmåler vil jobbe for utbyggers interesser. C1, G1, og F1 uttaler seg om denne problematikken på følgende måte:

«Det er veldig fristende å si ja. I mange tilfeller er rekvirenten utbyggeren, og det er ingen ting i lovforslaget som sier at ikke landmåleren kan være ansatt i samme firma, og da vil jo landmåleren representere utbyggeren. Altså en av partene både økonomisk og organisatorisk. Det vil jo være en uheldig situasjon, og da kan man kanskje heller ikke se for seg at landmåleren har en sånn uendelig tillitt slik som i den danske modellen» – C1.

«Ja det tror jeg, og i negativ retning. I forhold til private så ser jeg for meg at utbyggere vil knappe til seg landmålerforetak, og uansett hvor mye det heter at de skal være uhildet, så blir det jo et tett forhold mellom dem. Så jeg tror nok at folks

oppfatning vil være annerledes, og at det blir mer klager» – G1.

«Vi ser jo at utbyggerne bryr seg katta om de merkene vi setter ut. De har en holdning som er å bare kjøre på, og presse grensene mest mulig. Tror ikke private landmålere vil kunne håndtere dette på samme måte som oss. Ofte må vi inn og merke flere ganger fordi de fjerner eller sprenger bort merkingen» – F1.

Når vi spurte de private om de tror habilitetsspørsmålet vil endres ved en privatisering, peker alle på at en privat landmåler som ikke opptre korrekt, vil forsvinne ut av faget, som følge av at han mister autorisasjonen. De mener også at private landmålerforetak vil kvitte seg med ansatte som ikke opptre profesjonelt, fordi dette vil svekke foretakets omdømme. Videre peker de på at mange oppmålingsforretninger er styrt av et vedtak, og at det derfor er begrenset hva en landmåler kan gjøre. Én sier at de også i dag har press fra de store utbyggerne om å tøyne reglene, men at de ikke etterkommer slike ønsker fra utbyggerne og det vil derfor ikke bli noen forskjell.

«Nei, jeg tror ikke det. Du har en autorisasjon som du kan miste. Du har et sett med regler. Skal du være en kjeltring, så blir det ikke så lenge du driver på med det. Ved ny grense så skal du påse at det kommunale løyvet blir innfridd. Det er klart at i en grensegangssak så er enten partene enige, eller så er de ikke enige. Da er det omtvistet grense, ferdig! Er de enige så er de enige.

Du kan på en måte si at landmåleren skal legge fram et forslag som han vet taler til sin klients fordel, jeg vet ikke jeg. Det er kanskje mer aktuelt i fradelingsaker. Der det er en utbygger som skal ha plass til tomter og sier: vi skulle kanskje hatt litt mer plass på den eiendommen, kan ikke du bare gjøre det sånn?

Godt mulig at vi som landmåler vil få det presset. Men det er jo akkurat det samme vi har nå. Vi har det hele tiden. Vi får situasjonsplan fra byggherren, og huset er plassert for nært grensen, eller det har en utkraging. Så kommer den diskusjonen der, men da sier vi: nei dette kan ikke vi sette for dette går på vår ansvarsrett.

Hvis vi skriver under erklæringen at alt er greit, og så er det ikke greit, det gjør vi ikke. Vi har stadig vekk diskusjoner med våre egne kunder. Vi sier: nei, du får gå og finne en annen landmåler.

Den diskusjonen har du kun en gang med kunden, og så kommer kunden tilbake likevel. Den problemstillingen har vi hver dag, og vi er jo ikke den eneste yrkesgruppen som har habilitetsproblemer sånn sett» – E2.

Teste 5: matrikkelloven § 7 er et godt virkemiddel for å heve kvaliteten på matrikkelen, og privatisering vil kunne bidra til økt kapasitet for å få gjennomført ikraftsetting av lovbestemmelsen

Det er foreslått å ikraftsette matrikkelloven § 7 for å heve kvaliteten på matrikkelen. Det er blitt diskutert om kommunene faktisk har kapasitet til å kunne utføre det ekstra arbeidet som ville komme som en følge av ikraftsettingen. Det har blant annet i prop.148 L (2016-2017) blitt pekt på at en privatisering vil kunne føre til at man får en økt kapasitet til å kunne ikraftsette § 7 raskere.

Vi spurte kommunene hva de mente om en ikraftsetting av matrikkelloven § 7. Alle de syv kommunene mente at det ville være positivt å ikraftsette § 7, men de hadde ulike meninger når det kom til hvorvidt det ville være praktisk mulig å sette i kraft bestemmelsen.

B1 mente at det ikke ville være mulig å ikraftsette umiddelbart. Han mente at man da ville være avhengig av at det finnes flere private firmaer som kan leies inn for å ta seg av de ekstra oppmålingene ikraftsettelsen vil medføre. Samtidig mente han at det kanskje ikke vil bli opprettet mange nye firmaer før paragrafen er ikraftsatt. D1 tror også at man ville være avhengig av at det etableres flere private firmaer, før lovbestemmelsen kan ikraftsettes: «§ 7 burde vært ikraftsatt for lenge siden, men da er kommunene avhengige av å leie inn private. Tror nok at det således er behov for flere private firmaer. Tror § 7 vil heve kvaliteten på matrikkelen».

E1 mener at problemet med manglende kapasitet til å gjennomføre oppmålingsforretninger etter § 7, først og fremst vil oppstå i mindre kommuner, og at større bykommuner ikke vil ha

det samme problemet. Respondenten mener dette kom av at det ikke er så mange uklare grenser i bykommunene, samt at bykommunene stort sett allerede har god kapasitet. Når vi spurte kommunene om de har kapasitet til å ikraftsette § 7 svarte seks av syv at de ikke har kapasitet. C1 og D1 svarte at de ikke tror det er nok kapasitet i markedet generelt. Det var kun F1 som mente at hans kommune har kapasitet til å ikraftsette § 7: «*Vi har kapasitet til det, men jeg tror ikke det er tilfellet ellers i landet, de kommunene som er presset på økonomi og kapasitet*».

Når vi spurte kommunene om de tror at ventetiden vil øke dersom paragrafen blir ikraftsatt svarte tre ja, de øvrige hadde ingen formening.

«ja, det tror jeg. Da hadde vi fått problemer med å holde 16 ukers fristen. Forslaget er positivt for å bedre matrikkelen, men Jeg er litt i tvil om jeg synes det er innbyggernes ansvar å bekoste en bedre matrikkel» – A1.

Når vi spurte de private om de tror en ikraftsetting av matrikkelloven § 7 vil føre til økt ventetid svarte alle ja. D2 mente at det er dagens forutsetninger med kommunalt monopol som vil føre til økt ventetid.

«Ja, sånn som systemet er i dag med kommunalt monopol, ville det være svært få kommuner som ville kunne klare det i det hele tatt. Men det er klart at om de hadde brukt private, så ville de kunne holdt unna. For vi vil klare å tilpasse oss markedet» – D2.

B2 peker derimot kun på kapasiteten som et problem, uavhengig av om det er kommunene eller de private som skal utføre oppmålingsforretningene: «*Ventetiden ville økt ved ikraftsetting av §7, ved mindre man får flere kolleger. Man bør ikke ikraftsette før man har nok ansatte til å ha høy nok kapasitet*».

Når vi spør hva konsekvensene ville bli for kommunene og de private dersom man ikraftsetter matrikkellovens § 7, svarer seks av syv kommuner at de ville få behov for å ansette fler landmålere. C1 svarer at respondenten ikke har noen formening om spørsmålet, mens G1 svarer at de enten må øke bemanningen selv, eller basere seg på å leie inn

arbeidskraft fra private firmaer: *«I kommunen i dag er det mange grenser som ikke er klarlagte så det ville blitt et enormt press. Vi ville nok derfor vært avhengige av å enten ansette flere, eller å leie inn private».*

Blant de private fikk vi kun tydelige svar av tre, disse peker på at de vil bli nødt til å øke bemanningen. C2 poengterer at en slik oppbemanning vil føre til at de får større fagmiljø, som igjen vil være positivt for utførelsen også av andre typer eiendomslandmålingsjobber de gjør: *«Det vil bety at vi må ansette flere eiendomslandmålere. Vi får et større fagmiljø i selskapet, og større omsetning».*

Tese 6: Privatisering vil kunne gi kunden en nyttig konsulent gjennom hele prosessen

Det er blitt foreslått at ved en privatisering, kan de private landmålerforetakene fungere som konsulenter gjennom hele prosessen med oppmålingsforretning. Vi spurte respondentene om hvor mange aktører kundene i dag må forholde seg til ved en oppmålingsforretning, og videre om kundene på egenhånd, klarer å skaffe de riktige dokumentene som trengs til en oppmålingsforretning.

Fra kommunene fikk vi ingen klare tall på hvor mange aktører en kunde må forholde seg til. De to som svarte, sa at det i hvert fall er en byggesaksbehandler og en landmåler fra oppmålingsavdelingen i kommunen. Når vi stilte spørsmål om de tror det vil bli flere eller færre ved en privatisering, svarte begge at de tror det vil bli færre å forholde seg til. B1 svarte at det vil bli færre aktører å forholde seg til dersom man benytter profesjonell søker, men at det trolig vil være en del som ønsker å ta seg av den biten selv for å spare penger.

Når vi spurte kommunene om de opplever at kundene klarer å innhente dokumenter på egenhånd svarte alle syv at kundene som regel ikke klarer å finne fram i riktige dokumenter, ved mindre de blir godt veiledet i hvordan de skal gå frem. A1 sa at de som regel hjelper til, fordi det går fortere på den måten. E1 påpekte at en oppmålingsforretning er noe de fleste kun gjør en gang i livet, så det er ikke så rart at kunden ikke vet hvilke dokumenter som trengs på egenhånd. F1 gikk litt lengre: *«Nei, de har problemer med å fylle inn enkle skjemaer. Advokater har enda større problemer med det, men de lærer seg det etterhvert».*

B1 fortalte at de ofte gir veiledning, særlig dersom de skjønner at søkeren ikke vil få til å skrive dokumentene selv: *«Dersom det er mer innviklede dokumenter, for eksempel erklæring om en vegrett, så gir jeg dem ofte papirene og forklarer hva de skal gjøre. Iblant skjønner jeg at de ikke vil komme til å få det til, så da skriver jeg bare den erklæringen for dem, eller ber dem kontakte for eksempel en eiendomsmegler. Vi bruker noe tid på veiledning, hører at fagleder sitter mye på telefonen».*

Flere av kommunene poengterte at de er behjelpelige med veiledning dersom kundene trenger det. En respondent fra et privat firma stilte derimot et retorisk spørsmål til hvor langt det egentlig er meningen at kommunen skal gå i å veilede eller mene noe om privatrettslige anliggender.

«Ja vel, det koster penger (konsulentttjenester – red.). Men hva skjer i kommunen da? Du kan komme inn der å sette deg ned å spørre om råd, men det avhenger jo veldig av hvem du treffer i kommunen. I hvor stor grad skal de sitte der og bruke tid på det? De har en veiledningsplikt, men den stopper på et sted. Hva skjer da med selvkost? Hvorfor skal du gi en privat eiendomsutvikler gratis råd?» - E2.

Heller ikke de private hadde noen klar formening om akkurat hvor mange aktører kundene må forholde seg til i dag, men D2 forklarte at det var på grunn av konsulentttjenester innen landmåling han startet firmaet sitt: *«Jeg vil jo tro at det blir færre aktører å forholde seg til. Det var jo min intensjon da jeg for mange år siden startet landmålerfirmaet. At kunden skulle kunne forholde seg til kun en part. At man skulle kunne komme til en landmåler, han kunne bidra til å få sendt inn en kvalitetssikret søknad, og så kan han utføre saken etterpå. Det må være også samfunnsmessig veldig riktig. Alle parter vil jo spare på det, og man vil da kvalitetssikre både søknaden og gjennomføringen av oppmålingsforretningen på en mye bedre måte enn i dag».*

Når vi spurte de private firmaene om de kan tilby tjenester utover det kommunene i dag gjør, var det flere som hadde sterke meninger. Det ble særlig påpekt at ved en privatisering, vil landmåling bli en profesjon der man kan tilby rådgivning gjennom hele prosessen:

«Ja. Det er jo en av hovedgrunnene for å åpne for fritt landmålervalg. At man får denne profesjonen, der du kan tilby eiendomskompetanse og bistand med delingssaker, rydde opp i gamle heftelser, rettigheter og bistå med seksjoneringen. Alt som er knyttet opp mot eiendom kan vi bistå med. Det gjør vi delvis i dag også, men da vil alt kunne ligge hos et firma i stedet for at det i dag brukes eiendomsmeglere og advokater til det samme som landmåleren kan gjøre» – C2.

Tese 7: Sentralisert matrikkelføring kan gi en mer ensartet og raskere føring, og dette kan føre til en kvalitetsheving av matrikkelen

Sentralisert matrikkelføring er et av virkemidlene som har vært diskutert for å heve kvaliteten på matrikkelen. Her er det delte meninger om hva som er riktig. I lovforslaget er det skissert at de kommunene som ønsker det skal få lov til å fortsette å føre matrikkelen (Prop. 148 L (2016-2017) s.104). Derfor var det naturlig å spørre de kommunale respondentene om de trodde deres kommune ville fortsette med matrikkelføringen dersom det blir innført fritt landmålervalg. Videre syntes vi det var interessant å spørre de private om de mener at de bør få lov til å føre matrikkelen. For å videre undersøke tesen spurte vi om sentralisert matrikkelføring vil kunne heve kvaliteten på matrikkelen og hvilken kompetanse kartverket som matrikkelmyndighet bør besitte dersom det skal være sentralisert matrikkelføring. Vi stilte også et oppfølgingsspørsmål om hvilken kompetanse en matrikkelfører generelt bør ha.

Alle kommunene mener at deres kommune ønsker å fortsette med matrikkelføringen. Flere pekte på at det er i kommunens interesse at matrikkelen og kartet blir ført på en god måte, og at de har en egeninteresse i å rette opp feil i matrikkelen. D1 tror at innbyggere i kommunen som selv oppdager feil i matrikkelen vil ha en høyere terskel for å ta kontakt med kartverket enn kommunen for å rette opp feil. F1, som forøvrig er en stor kommune, tror de vil fortsette med føringen. Han er redd for at dersom kommunen kun skal stå for matrikkelføringen, vil det bli lite attraktivt å jobbe der. Det vil føre til at de flinkeste ansatte vil forsvinne.

«Ja, jeg tror vi vil ønske å fortsette å føre, men dersom kommunene kun skal matrikkelføre, og ikke måle, frykter jeg at det blir en arbeidsplass der de ansatte kun skal punche inn tall, og hvem vil vel drive med det? Da mister nok kommunen de flinkeste ansatte. Man kan også se for seg at de eldre i avdelingen vil ha vanskeligheter med å finne seg jobb et annet sted» – F1.

De private respondentene er alle enige i at de private *ikke* burde få kompetanse til å føre matrikkelen, dog mente alle at systemet slik det er i dag heller ikke fungerer.

«Dagens ordning inneholder svært liten grad av kontroll i de tilfellene landmåler selv matrikkelfører. Den ordninga må vi bort fra for å få kontroll på, og en bedre matrikkel. Enten så bør føringa ligge hos kommuner som har mange folk til å gjøre det sånn at det ikke blir noe stopp der, eller så må det ligge hos kartverket. Det bør ikke ligge i samme firma som utfører oppmålingsforretningen» - C2.

D2 og E2 snakket mye om hvordan de ser for seg at matrikkelføringen burde effektiviseres. Utover det var det en av respondentene som mente at det ikke spiller så stor rolle hvem som fører, så lenge det ikke er samme person som måler og fører. Alle respondentene er enige i at matrikkelføring bør regnes som en myndighetsutøvelse.

«Nei, jeg tror ikke private firmaer bør få matrikkelføre. Det er en forvaltningsoppgave. Det bør stat eller kommune ta seg av. Oppmåling er jo ren tjenesteproduksjon. Det er som å måle et rør eller hva som helst. Du måler en grense, det er ikke noe forskjell på det sånn sett. Men det å føre matrikkelen, det er myndighetsutøvelse og det er det helt naturlig at det er kommune eller stat som gjør. Men det burde være sånn at når vi som autorisert landmåler holder en oppmålingsforretning, så bør man føre matrikkelen som en skyggematrikkel. Du fører matrikkelen akkurat som om du skulle føre matrikkelen, og så blir den liggende som ikke godkjent eller noe sånt. Så bare sender du den til kartverket eller kommunen, og så går de igjennom at du har gjort det rett og at dokumentasjonen foreligger i det hele tatt. Og så trykker de «OK», og så kommer det inn i matrikkelen. Det er jo sånn det må være! Du kan ikke lage et system, hvor landmålere rundt i Norge skal sitte og sende sosi-filer inn til

kartverket. Det vil jo aldri fungere! Du må kommunisere dette på en enkel måte. Da er det absolutt beste at matrikkelen blir ført i en eller annen føringsklient, som folk kan ha på laptoppen sin» – E2.

Når vi spør om sentralisert matrikkelføring vil heve kvaliteten på matrikkelen er respondentgruppene delte i sitt syn. Alle de kommunale sier at de ikke tror at det vil heve kvaliteten, i hvert fall ikke egen kommune. De fleste sier at de tror det kan gi en effekt for mindre kommuner med små fagmiljøer for eiendomslandmåling.

Alle de private tror sentralisert matrikkelføring vil heve kvaliteten på matrikkelen. De pekte spesielt på at deres erfaring er at matrikkelføringen gjøres veldig forskjellig i de kommunene de jobber for. De mener alle at sentralisert matrikkelføring vil føre til et mer enhetlig system. Videre peker flere også på at det dog er ganske bra i tettbygde strøk, der de har gode fagmiljøer, og mener slik som kommunene at det er viktigst i distriktskommunene.

«Vi opplever at vi leverer saker til matrikkelføring i mange forskjellige kommuner, og så sitter det småkonger som er matrikkelførere som forholder seg til helt forskjellige ting. Så sånn sett så vil det være lettere med sentralisert matrikkelføring. Jeg har stort sett vært i tettbygde strøk og der er det stort sett kompetente folk. Men jeg ser jo at det på bygda, der du har en mann som skal være brannsjef, drive regulering, drive byggesak, og i tillegg matrikkelføre så blir det vanskelig å holde kompetansen. Men da kunne de kanskje satt det ut til kartverket da?» - E2.

Vi undersøkte hvordan kommunene vi intervjuet har organisert matrikkelføringen. Hos både A1, B1 og G1 er det landmåleren som fører sine egne saker, med en sidemannskontroll. D1 forteller at han gjør matrikkelføringen selv, men han gjennomfører få oppmålingsforretninger, fordi han stort sett benytter seg av innleid arbeidskraft. Vi har registrert at det i D1's kommune søkes etter landmålere, etter at loven ble ferdig behandlet. Det er derfor rimelig å anta at de vil endre rutinene sine.

De tre øvrige kommunene, C1, E1 og F1 forteller at matrikkelføringen er helt adskilt, slik at ingen landmålere matrikkelfører sine egne saker. Disse tre kommunene er forøvrig de største kommunene vi intervjuet.

Når vi spurte kommunene om hvilken kompetanse Kartverket bør ha dersom det innføres sentralisert matrikkelføring, svarer de fleste at de mener lokalkunnskapen kan være viktig for å føre matrikkelen på en god måte. Det pekes på at man da har inngående kunnskap om hvordan matrikkelen er i egen kommune og at dette kan hjelpe når man skal matrikkelføre.

De private var ikke enige i at lokalkunnskap er viktig for å kunne føre matrikkelen på en god måte. D2 mener at den lokalkunnskapen som må til, uansett vil ligge hos den som utfører målingene, skriver protokollen og dokumenterer en oppmålingsforretning.

Blant kommunene er det kun C1 som svarer at han ikke tror at lokalkunnskapen er viktig for å kunne føre matrikkelen på en god måte: *«Eiendommer er jo ikke så spesielle sånn sett. Jeg har jo godkjenning som matrikkelfører selv om jeg ikke egentlig jobber med det, men jeg ser egentlig ikke noe behov for lokal tilknytning for å føre en eiendom i matrikkelen. Det er jo litt sånn prosessvurdering og en litt sånn datateknisk sak. Så sånn sett synes jeg ikke det er noen grunn for at de ikke skal kunne sitte sånn og gjøre det sentralt.»*

Når vi stilte oppfølgingsspørsmål om hvilken kompetanse respondentene mener at matrikkelfører bør ha, svarer nesten alle at den som skal matrikkelføre bør ha landmålingskompetanse. Det er flere som reagerer på at det er foreslått autorisasjons- og kompetansekrav for utførende landmåler, men ingen krav for den som skal matrikkelføre.

«Like god som den som utfører jobben. En som ikke kan landmåling kan ikke kvalitetssikre de oppmålingsrapportene som blir levert sammen med saken. Du må kunne lese koordinater, du må kunne finne avvik i sosi-filene og i koordinatberegningene. Så det å kunne matrikkelføre det er ikke godt nok, du må kunne landmålingsfaget i tillegg» - C2.

Teste 8: Nye kompetansekrav til eiendomslandmålerne vil føre til kvalitetsheving av matrikkelen

Et sentralt punkt i lovendringsforslaget er kompetanse. En del av høringsinstansene mener at kommunene ikke har nok kompetanse, mens andre er bekymret for at de private firmaene vil ansette landmålere som ikke har god nok kompetanse. Det har derfor vært foreslått å innføre kompetansekrav for landmålere. De fleste er positive til innføring av kompetansekrav og det har vært pekt på at det kan være et viktig grep for å bedre kvaliteten på matrikkelen.

Vi spurte respondentene hva slags kompetanse de har, for å se om den er forskjellig i kommunene og i de private firmaene. Videre ville vi undersøke hvilken kompetanse respondentene mener at landmålere eventuelt ikke innehar. Til slutt spurte vi hva som skal til for å lykkes med innføring av kompetansekrav og om det er en forutsetning for å heve kvaliteten på matrikkelen.

Blant de kommunale respondentene svarte seks av syv, at landmålerne i kommunen har utdanning på bachelornivå eller høyere. Riktignok ikke alltid landmålingsrelatert, men ofte i et annet type ingeniørfag. Alle fortalte at de har gjennomført etterutdanning, enten i form av tingsrettskurs eller annen eiendomsrelatert etterutdanning. Noen av kommunene forteller at enkelte ansatte har utdanning på lavere nivå enn bachelor.

Vi spurte videre om de kommunale respondentene mener at landmålerne har nok utdanning til å *utføre landmåling i samsvar med god landmålenskikk*. Ikke alle kommunene hadde noen umiddelbare refleksjoner på spørsmålet, men de fem som svarte mente at deres landmålere har tilfredsstillende kompetanse.

Blant de private firmaene er det mer ulikt hvilken kompetanse de ansatte har.

A2 fortalte at de driver mest med konsulenttenester og ikke gjør oppmålingsforretninger i dag. De har 14 ansatte hvorav ti er jordskifte kandidater. De øvrige ansatte er to jurister, en skogbruker og en som tar seg av administrative oppgaver på kontoret. De er flinke med etterutdanning i firmaet, og de gjennomfører mye intern opplæring på teknisk utstyr.

Hos **B2** har alle ansatte ingeniørgrad på bachelor nivå eller høyere, samt etterutdanning i form av for eksempel tingsrettskurs. **C2** fortalte at han har to ansatte. Den ene er ingeniørutdannet og tar seg av oppmålingsforretninger, mens den andre kun har realkompetanse, og tar seg av mer administrative oppgaver på kontoret.

Hos **D2** ble det poengtert at de fleste ansatte er litt eldre, og derfor har gått toårig utdanning ved Stend som jordskiftetekniker. Firmaet fokuserer mye på etterutdanning og det ble fortalt at de har hatt inne flere forskjellige aktører for å holde kurs. **E2** tilhørte et større firma, og de driver mye med annen type landmåling i tillegg til eiendomslandmåling, han uttalte: *«Totalt i firmaet har vi over 50 stikkere, men på eiendomsavdelingen er vi syv ansatte. En jurist, en master i eiendom tre bachelor og to sivilingeniører. Så her er det et eiendomsfaglig miljø som går langt utover det noen som helst kommune kan tilby. Så hvis du kommer inn her med eiendommen din så får du de beste rådene. Du får ikke de rådene i en kommune. Man hører hele tiden om igjen at kommunene er så flinke, det er bare kommunene som kan ta de vanskelige sakene, men her får du gode råd».*

Når vi spør både kommunene og de private om hvilken kompetanse de mener at dagens landmålere ikke i stor nok grad innehar, varierer svarene. Noen sier at landmålerne har god nok kompetanse i dag, og andre sier at kompetansekravene som skisseres er for lave. A1 og E1 mener at de som driver med eiendomslandmåling stort sett har god nok kompetanse og at det i hvert fall i kommunene allerede har vært en satsning på å øke kompetansen.

«Jeg tror vi har truffet bra på den kompetansen som lovgiver har skissert, så våre landmålere innehar den kompetansen. Både før og under innføringen av matrikkelloven så har det blitt gjort betydelige grep for å oppdatere kompetansen rundt om i kommunene. Hvis du snakker for eksempel med Einar Bergsholm så vil han kunne svare på hvem som var kjøpere av tingsrettskursene som ble kjørt i regi av UMB. Jeg tror 90% var kommuner. Det har vært en bevist satsning på kompetanse» - E1.

Vi erfarer at de fleste fra begge respondentgruppene mener at det ikke er det tekniske aspektet ved landmåling som lenger er krevende, fordi det har vært en stor utvikling i teknologien. Derimot er det mange som driver med eiendomslandmåling som ikke har god nok eiendomsrettslig kompetanse. F1 peker på at det ikke er det tekniske ved landmåling

som er vanskelig, men det eiendomsrettslige. Han mener at det egentlig bare er jordskifte kandidater som er helt kompetente til å forstå alt, men han mener at det ikke er naturlig at det skal kreves så høy utdanning. A2 mener også at det bør stilles høyere kompetanse enn det lovforslaget skisserer, men ikke nødvendigvis for alle deler av faget:

«Hvis du tar de små kommunene som ikke har denne kompetansen så er det jo sånn at der har det kanskje vært sånn at du har vært kommunalt ansatt i en eller annen funksjon og så har du glidd over i oppmålingsavdelingen. Så har du lært deg hvordan du skal gjøre det, og utfører det på en god måte teknisk. Får koordinatene på plass og får lagt det inn i matrikkelen. Men du har ikke noe forhold til forskjellen på eiertomt og festetomt, du har ingen forhold til servitutter, du har ikke kompetanse hvis dekken ikke viser hvem som er eier. Altså en 0,0 eiendom, eller tilsvarende. Realsameie, hva er det? Du mangler altså den kompetansen som vi sitter på. Og det kan være fordi det er en VA-ingeniør som begynner med dette her, og gjør sikkert en god jobb, men mangler kompetansen til å gjøre det.

Nå ser jeg av lovforslaget at det er bachelor, 3 år. Det er ikke sagt noe spesifikt om fagkompetansen, den kan være hva som helst. Altså kan en 3-årig VA-ingeniør i praksis bli autorisert. Jeg er litt skeptisk til at det holder.

Etter mitt syn, kanskje ikke så rart, så burde man kanskje ha en tilsvarende kompetanse som vi har. Altså en 5-årig master innen eiendom, det ville vært naturlig. Men for utførelsen av oppmålingene så trenger man definitivt ikke den kompetansen, men for å være ansvarlig for å gjøre dette riktig, så kan det hende det er litt tynt med en 3-årig. Det bør i alle fall stilles en viss form for formalkrav til den bacheloren. Det kan ikke være en hvilken som helst bachelor, det bør være en viss form for fagkompetanse.» - A2.

Når vi spurte hva respondentene mente må til for å lykkes med innføring av autorisasjons- og kompetansekrav var det ikke alle som hadde noen formening om akkurat dette og noen syntes spørsmålet var vanskelig å svare på. Flere mente at det er viktig at vi innfører krav for å sikre at de som skal utføre oppmålingsforretninger har god nok kompetanse.

«Det må kunne gjøres i form av en forskrift. I små kommuner kan det nok bli en utfordring når man ikke har tid eller råd til å dra på kurs, men det tenker jeg at vi ikke kan gå på kompromiss med, så da får de bare leie inn noen private i mellomtiden» – G1.

C1 ser også at det kan bli problemer i en overgangsperiode. Han er selv fra en distriktskommune og er usikker på om det ville være attraktivt nok for de med høy utdanning å velge jobber i distriktene. Derfor mente han at man må lage insentiver som kan lokke høyt utdannede landmålere til å ta disse jobbene.

Til slutt spurte vi alle respondentene om autorisasjons- og kompetansekrav er en forutsetning for å heve kvaliteten på matrikkelen. Ikke alle mener at det er noen forutsetning, men de fleste var enige i at det kan være et godt virkemiddel for å sikre at de som skal utføre oppmålingsforretninger har god nok kompetanse på eiendomslandmåling. D2 uttalte seg om autorisasjons- og kompetansekrav på følgende måte.

«Ja, skal vi heve den til beste kvalitet, så er vel nesten det et krav, for det må utføres av kompetente og autoriserte landmålere. Autorisasjonen bør være personlig, men om man har folk under opplæring, så kan jo de gjøre masse arbeid ute. Jeg ser ikke noe poeng i at dersom man har et stort utbyggingsfelt, at den som er autorisert skal gå rundt og bolte og merke. Poenget er at den som leder en oppmålingsforretning og skriver under, det er den som har autorisasjon.» - D2.

To av kommunene sa at de ikke nødvendigvis tror at autorisasjons- og kompetansekrav er det viktigste, men at det bør bevilges flere statlige midler til kvalitetsheving av matrikkelen.

«Jeg tror ikke det spiller så stor rolle akkurat hvem som gjør jobben, men vi trenger flere til å gjøre den. Akkurat det å rette opp matrikkelen bør være et prosjekt. Om det er staten eller kommunen som får den jobben spiller ikke noen rolle, men kommunene trenger mer penger dersom det er de som skal gjøre den.» – B1

Kapittel 5 drøfting

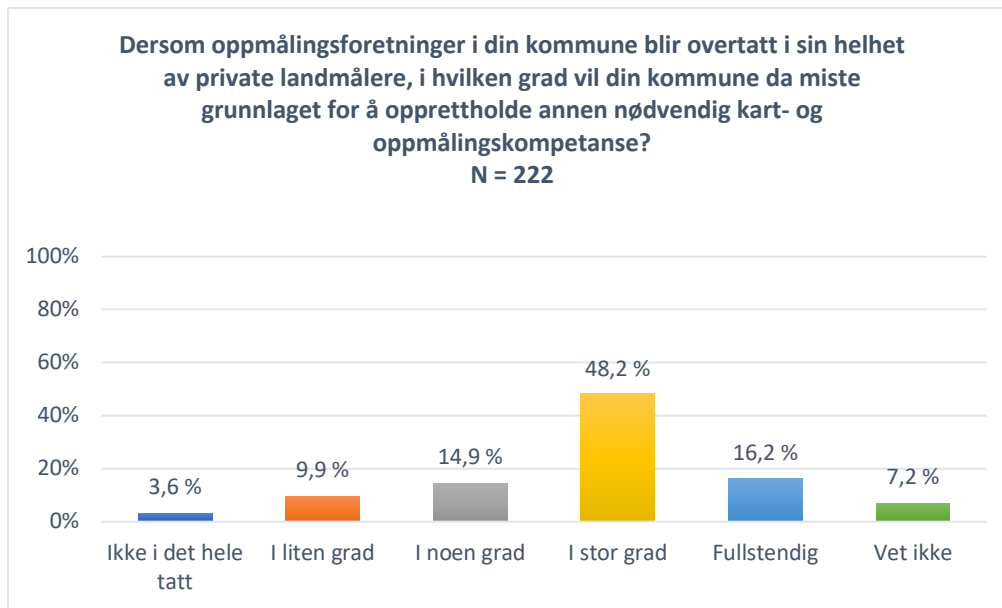
I dette kapittelet presenteres drøftingen av tesene. Kapittelet er bygget opp med samme struktur som i empirikapittelet, slik at hver tese kommer fortløpende. I drøftingene har vi benyttet oss av innsamlet empiri, teorien og bakgrunnen vi har beskrevet i kapittel 3 og høringsvar fra lovendringsprosessen. Sammenfattende drøfting, sett opp mot problemstillingen vil følge i kapittel 6.

Tese 1: Ved en privatisering vil verdifull eiendomskompetanse kunne forsvinne fra kommunene

I høringsprosessen ble det pekt på at privatisering vil kunne føre til at kommunene mister verdifull eiendomskompetanse. Mange av kommunene som ikke støtter lovforslaget hadde sammenfallende innfallsvinkler og synspunkter. De pekte på at lovendringen vil kunne svekke de kommunale fagmiljøene, særlig innenfor kart og oppmåling. De frykter at samarbeidet på tvers av fagområdene, slik som byggesaksbehandling, oppmåling og matrikkelføring vil bli svekket. Det blir også pekt på at mangel på kommunale fagfolk kan føre til at regjeringens satsning på digitalisering ikke vil la seg gjennomføre (Prop. 148 L (2016-2017) s.30).

Andre aktører i bransjen peker også på at privatisering kan føre til at kommunen mister kompetanse. For eksempel sier jordskifterettene i Frostating at de er skeptiske til en privatisering av landmålingstjenestene. De peker på at dersom landmålingstjenestene skal fungere godt nok, er en avhengig av at kommunene har nok faglig kompetanse til å gi korrekt informasjon for utføring, samt gjøre kontroll i etterkant (Prop. 148 L (2016-2017) s.31).

I Gammelmo (2016 spm. 40) sin undersøkelse, Delesak i praksis ble kommunene spurt om i hvilken grad deres kommune ville miste grunnlaget for å opprettholde annen nødvendig kart- og oppmålingskompetanse i kommunen, dersom oppmålingsforretninger blir overtatt i sin helhet av private landmålere. I statistikkene fra Delesak i praksis, står «N» for antall kommuner som har svart på spørreundersøkelsen.



Figur 4: Viser om kommunen vil miste grunnlaget for å opprettholde annen nødvendig kart- og oppmålingskompetanse. Kilde: Egen framstilling basert på (Gammemo 2016 spm. 40).

Det fremkommer av statistikken at bare 13,5 % av de kommunene som svarte sier at de i liten eller ingen grad vil miste dette grunnlaget. 64,4 % svarer at de vil miste grunnlaget for å opprettholde annen nødvendig kart- og oppmålingskompetanse i kommunen i stor grad eller fullstendig. Våre funn viser også at ikke alle kommunene mener de vil ha grunnlag for å opprettholde denne kompetansen. Det er i hovedsak de store kommunene som sier de ikke vil miste kompetansen.

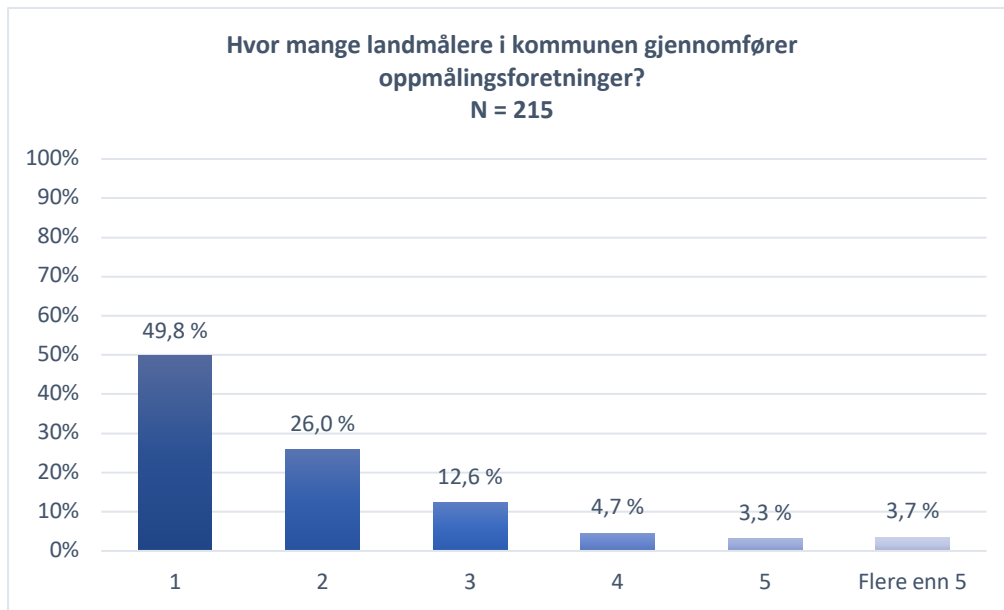
Av de kommunene vi intervjuet svarte tre av syv, at landmålerne i deres kommune ikke hadde noen andre oppgaver enn eiendomslandmåling. I fire av syv kommuner ble vi fortalt at landmålerne også gjør andre oppgaver, slik som adressering, seksjonering og utregning av eiendomsskatt. G1 fortalte at eiendomslandmålerne i hans kommune i tillegg til å utføre oppmålingsforretninger, tar seg av alt fra behandling av søknad om endring av fast eiendom eller delesøknad, til matrikkelføring. Hvorvidt det er hensiktsmessig at samme person utfører hele saksprosessen som er involvert ved en oppmålingsforretning, er en annen diskusjon. Det kan tenkes at slik G1's kommune har organisert seg øker effektiviteten, men det kan kanskje skape utfordringer i forhold til for eksempel habilitet.

Blir det gjennomført privatisering vil det kunne være problematisk dersom kommunene mister eiendomskompetansen. Hvem skal for eksempel ta seg av behandlinger av søknad om endring av fast eiendom i G1's kommune dersom landmålerne forsvinner?

Vi ser også at størrelsen på fagmiljøene i kommunene ofte er gjenspeiler størrelsen på kommunen. De store kommunene har større fagmiljøer og er gjerne organisert slik at det er egne avdelinger for landmåling, matrikkelføring og geodata. De store kommunene vi intervjuet sa at de trolig vil ønske å fortsette med å tilby eiendomslandmålingstjenester. Dette åpnet lovforslaget i prop.148 L for at skulle være mulig, men det forutsetter at kommunen skiller ut virksomheten i eget foretak med adskilt økonomi fra resten av kommunen (Prop. 148 L (2016-2017) s.104). Det er derfor nærliggende å tenke at tapet av kompetanse først og fremst vil være et problem for de mindre kommunene med små fagmiljøer.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har også drøftet problemstillingen i proposisjonen, prop. 148 L (2017 s.38). De peker blant annet på at svekkelsen av fagmiljøene er en utvikling som har foregått over lang tid.

Vi ser av statistikken på neste side fra Delesak i praksis at i 49,8% av kommunene er det bare en landmåler som gjennomfører oppmålingsforretninger, og vi ser at 26% av kommunene svarer at det er to utførende landmålere. Dette betyr at omtrent 76% av kommunene har allerede i dag små fagmiljøer.



Figur 5: Viser hvor mange landmålere som utfører oppmålingsforetninger i snitt pr. kommunene. Kilde: Egen framstilling basert på (Gammemo 2016 .spm 8).

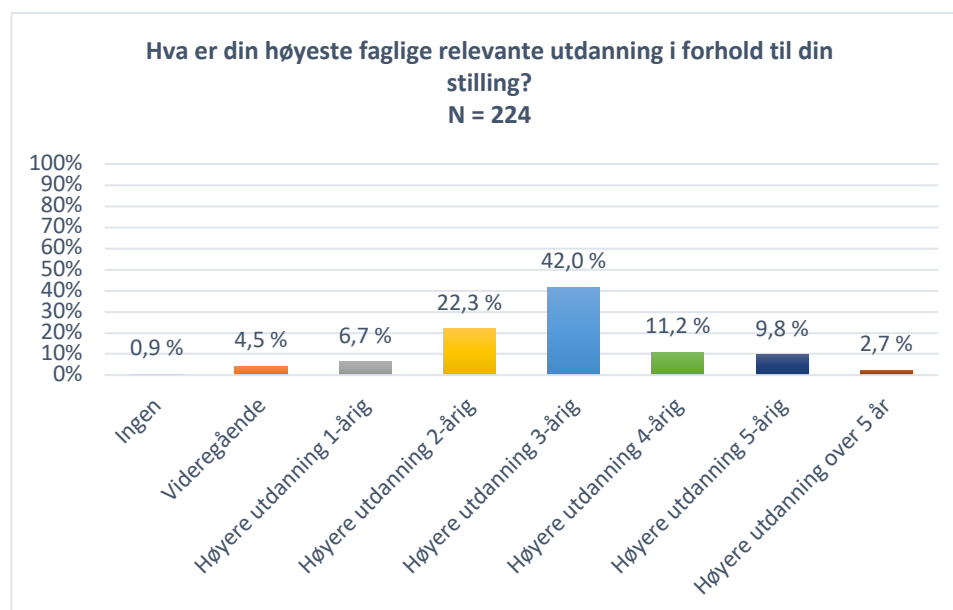
Menon Economics (2017 s.33) skriver og i sin rapport at de regner med at privatisering vil føre til at kommunene mister fagfolk, noe som vil kunne slå negativt ut for de geodataoppgavene som kommunen skal fortsette å utføre uavhengig av oppmålingsforetninger. De poengterer at for samspillet mellom byggesaker, delesaker og eierseksjonssaker, der god eiendomskompetanse er verdifullt for kvaliteten på arbeidet, kan bli lidende. Videre peker de på at de tror denne effekten vil avta over tid, ettersom de regner med at kommunene vil bli ferdige med å digitalisere arkivene sine, samt at kommunene vil finne nye former for saksflyt.

Hvis vi skal se på en reell årsak til at kommunene vil kunne miste kompetanse som følge av privatisering, kan det tenkes at når arbeidsoppgavene forsvinner ut av kommunen vil de ansatte velge å gå over til privat sektor. Vi spurte de private firmaene om de regnet med å rekruttere nye ansatte dersom det blir privatisering. De uttalte at det ville avhenge av tilbud og etterspørsel, men at de trolig ville gjøre det. Det er også nærliggende å tenke seg at enkelte landmålere som i dag er ansatt i kommunen vil ønske å starte egne firmaer.

Et annet forhold er, at kommuner som slutter å tilby eiendomslandmålingstjenester vil bli nødt til å omdisponere de ansatte. Dette kan føre til at det blir overflødig arbeidskraft.

Kommunal- moderniseringsdepartementet mener likevel at dette vil være et lite problem i de aller fleste kommunene, fordi det er en generell mangel på ingeniører i mange kommuner og landmålere som har utført oppmålingsforretninger vil være etterspurt i andre funksjoner i kommunen (Prop. 148 L (2016-2017) s.110).

Departementets poeng med at landmålerne har høy utdanning og dermed vil være ettertraktede stemmer overens med Gammelmo (2016 spm. 44) sin undersøkelse. Som vi ser av statistikken under har 65,7% av de spurte, tre-årig utdanning eller høyere.



Figur 6: Viser hva som høyeste relevante utdanning i kommunen. Kilde: Egen framstilling basert på (Gammelmo 2016 .spm 44).

Vi ser at det i mange kommuner er små fagmiljøer, men at de som utfører landmålingstjenester i kommunen ofte har forholdsvis høy utdanning. Det er nok utvilsomt problematisk dersom kommunen mister den kompetansen disse aktørene sitter på, men hvorvidt kommunen faktisk vil miste kompetansen er usikkert. Ettersom fagmiljøene ofte er små, bør det i mange tilfeller ikke være et stort problem for kommunen å bruke eiendomslandmålerne i andre funksjoner, for å beholde kompetansen i kommunen. Et spørsmål som kan være verdt å stille seg er hvorvidt en eiendomslandmåler som blir plassert i en annen stilling i kommunen vil opprettholde den kompetansen han har over tid. Det kan for eksempel stilles spørsmål ved om en eiendomslandmåler som blir overført til en

ingeniørstilling innen vann og avløp har like god kompetanse på eiendom om ti år.

Det er også en risiko at eiendomslandmålere som blir flyttet til andre funksjoner vil ønske å gå over i privat sektor for å følge etter arbeidsoppgavene. De private sa at hvorvidt de vil ønske å rekruttere fler eiendomslandmålere vil avhenge av tilbud og etterspørsel. Ettersom det er i kommunen kompetansen stort sett befinner seg, er det naturlig at det er her de private vil rekruttere. Dersom eiendomslandmålerne flytter over i privat sektor er det heller ikke sånn at kompetansen forsvinner helt. Det vil være mulig for kommunen å benytte seg av kompetansen til de private foretakene, men det vil selvfølgelig få utslag i kostnadene til kommunen ettersom de da må leie inn tjenester som de før fikk inndekning for gjennom gebyrer. Flere av de private firmaene vi intervjuet viste seg også å ha høyere utdanning enn det kommunene har i dag. Det kan derfor tenkes at kommuner som i dag har lav kompetanse, kan være tjent med å benytte seg av private foretak.

Tese 2: Privatisering av eiendomslandmålingen kan føre til kortere ventetid

Kommunal- og moderniseringsdepartementet uttalte i sitt høringsnotat at de mener ventetiden kan senkes ved en privatisering, fordi ventetiden da vil være en viktig konkurransefaktor. De peker spesielt på at kommunen i utgangspunktet er bundet til å utføre oppmålingsforretninger i den rekkefølgen sakene kommer inn, mens de private vil ha mulighet til å prioritere rekkefølgen, noe som kan føre til mer fleksibilitet (Høringsnotat 2016 s.39).

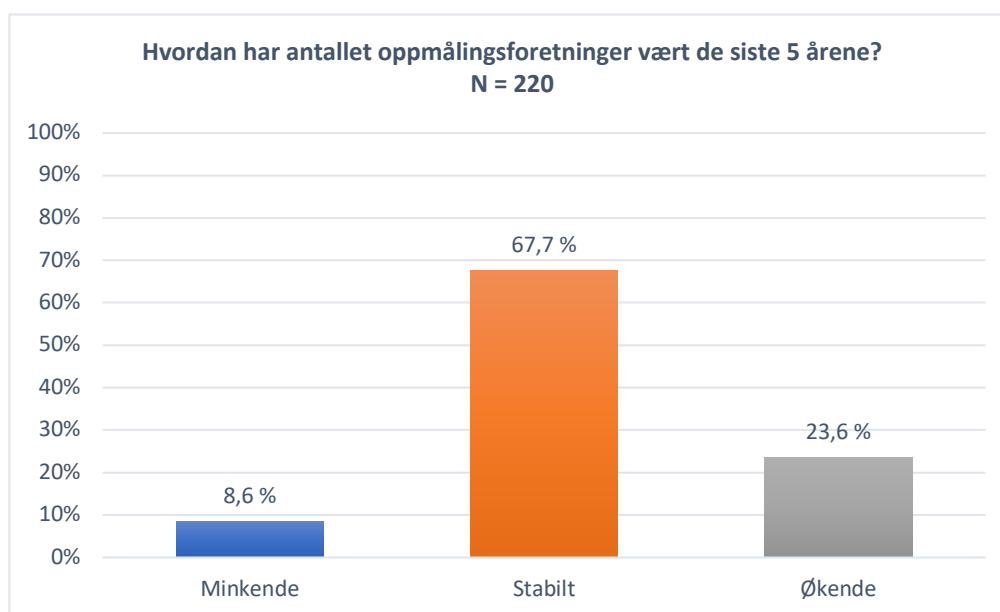
Blant annet Avinor støtter denne påstanden, og skriver i sitt hørings svar at de erfarer at det i noen kommuner kan ta lang tid å få gjennomført oppmålingsforretninger på grunn av manglende kapasitet (Avinor 2016).

Tall fra SSB viser at gjennomsnittlig saksbehandlingstid for oppmåling av en eneboligtomt på 750 m² i 2016 lå på 48 dager, noe som tilsvarer ca. 7 uker. Vi ser også av den samme statistikken at gjennomsnittlig saksbehandlingstid har gått nedover siden matrikkelloven ble ikraftsatt i 2010 (se tabell i kapittel 3.2.3).

I forhold til Avinors utsagn om manglende kapasitet gjenspeiles dette i statistikken fra Gammelmo som vi tidligere har presentert (se figur 5). Der fremkommer det at 49,8% av

kommunene som ble spurt kun har en utførende eiendomslandmåler, dog sier ikke denne statistikken noe om hvorvidt disse kommunene anvender private landmålere ved manglende kapasitet.

Kommunene vi intervjuet pekte også på manglende kapasitet som en av hovedårsakene til at ventetiden for noen saker iblant er lang. Det er dog viktig å merke seg at alle kommunene vi intervjuet unntatt én svarte at ventetiden i deres kommune i gjennomsnitt lå på mellom syv og åtte uker. Når vi ser på tall fra undersøkelsen Delesak i praksis ser vi at 67,7% av de spurte svarer at antallet oppmålingsforretninger har vært stabilt de siste fem årene (før 2015).



Figur 7: Viser hvordan mengden oppmålingsforretninger har vært de siste fem årene. Kilde: Egen framstilling basert på (Gammelmo 2016 .spm 10)

Ettersom saksbehandlingstiden ifølge tallene fra SSB har vært synkende, og saksmengden i følge statistikken til Gammelmo har vært jevn kan det peke på at kommunene har blitt mer effektive i sitt arbeid. Som vi har vist tidligere er det i 49,8 % av kommunene kun en utførende eiendomslandmåler, derfor tror vi heller ikke at det er økt kapasitet i kommunene, som fører til at saksbehandlingstiden har vært synkende.

En annen grunn til at ventetiden iblant blir lang, kommer av at det er vanskelig å gjennomføre oppmålingsforretninger om vinteren, sier de kommunene vi intervjuet. Vinterforskriften åpner for å utsette oppmålingsforretninger i vinterhalvåret når det er mye snø.

I representantforslaget (Dokument 8:138 S (2014-2015)) blir det uttalt: «*Samtidig er det til dels lange ventetider på å få utført oppmåling. Lovens krav er at oppmåling skal være utført innen 16 uker, men fristen avbrytes hvis det kommer snø. Det er uheldig at innbyggerne risikerer lange ventetider uten at det finnes en legitim grunn til det.*»

Hva forfatterne av representantforslaget mener er legitime grunner for utsatt oppmålingsforretning beskrives ikke nærmere, men at det er problematisk å få gjennomført oppmålingsforretning når det er flere meter med snø kan nok vanskelig bestrides. På grunn av at arbeidsmengden er ujevn gjennom året, mente flere av kommunene vi intervjuet at man ikke kan ansette for mange eiendomslandmålere, fordi man da risikerer at de ikke har nok å gjøre om vinteren. Hvordan de private foretakene ville forholdt seg til den problemstillingen er usikkert, men ettersom de har mulighet til å arbeide på tvers av kommunegrensene, eller drive med andre landmålingsoppdrag som ikke er like væravhengig kan det hende at de ikke ville blitt like sterkt berørt. Det ble for eksempel nevnt at de kan drive med oppmåling av vann- og avløpskummer om vinteren.

De private foretakene vi intervjuet peker på at det trengs fler eiendomslandmålere for å senke ventetiden, men de sier alle at de kan gjennomføre oppmålingsforretninger raskere enn kommunene. De sitter riktignok ikke med tall på hvor mye av ventetiden som er «byråkrati» altså lovpålagte varslingsfrister osv.

Respondentene fra private firmaer sa at innhenting av dokumenter, selve eiendomsoppmålingen og dokumentasjonsarbeid for en vanlig sak som regel tar 7-8 timer. De private firmaene uttalte også at de ikke alltid visste hvor lenge hver sak har ligget hos kommunen før de får tildelt oppdraget. Gjennom intervjuene erfarte vi at kommunene og de private firmaene hadde ulik holdning til hvor langt undersøkelsesplikten strekker seg, og at de dermed brukte ulik tid på forarbeider. Vi erfarer at de kommunale bruker en del tid på å undersøke gamle dokumenter, slik som skylddelingspapirer, mens de private mener at det er partenes påstander som skal tillegges størst vekt, og bruker derfor ikke like mye tid på å studere gamle dokumenter. En av kommunene sa at de i det kommunale gebyret regnet inn ca. 23 timer arbeid pr. oppmålingsforretning. Dette er vesentlig mer enn hva de private regnet, men de private mottar iblant mye av forarbeidene fra kommunen, noe som kan forklare ulikheten i beregnet tidsforbruk.

Det er mulig at private firmaer kan gjennomføre selve oppmålingen raskere enn kommunen, men de vil som kommunen være bundet av lovpålagte varslingsfrister, det kan derfor tenkes at en privatisering ikke vil påvirke ventetiden. Det er likevel rimelig å anta at det for store utbyggere kan være positivt ettersom de private eiendomslandmålerne vil ha muligheten til å prioritere saker som haster. Det ble riktignok poengtert fra noen av kommunene vi intervjuet at også de forsøker så langt det lar seg gjøre å prioritere hastesaker.

Ved privatisering vil kunden ha flere aktører å velge mellom, dette vil gi kunden mulighet til å velge eiendomslandmåler på bakgrunn av pris og ventetid. Det er likevel viktig at ikke ventetiden alene blir en avgjørende faktor for valg av eiendomslandmåler, da dette vil kunne gå på bekostning av kvaliteten på det arbeidet som utføres.

Tese 3: Privatisering vil ikke føre til at tjenesten blir billigere for kunden

I høringsvarene peker flere kommuner på at med fri prisdanning vil prisene i sentrale områder trolig bli lavere, mens det i mindre tettbygde strøk og distriktene gjerne kan ende med at prisene blir dyrere. De er videre redde for at en privatisering i praksis kan føre til at det blir et privat monopol i mange distrikter, ettersom det ikke vil være et stort nok marked til at det blir reell konkurranse om jobbene. Kommunen kan ikke velge bort saker som anses som vanskelige, dette er det flere kommuner i høringsvarene som er engstelige for at private firmaer vil gjøre. Det blir også poengtert at kommunen har veiledningsplikt, noe som gjør at kommunen ofte strekker seg langt for å gi råd og hjelp til kunden. Dette tar ikke kommunen betalt for (Prop. 148 L (2016-2017) s.30).

Storkommune-gruppa (SKG) som er et samarbeidsnettverk innen kart- og oppmåling, bestående av de ti største kommunene i landet har utdypet en del av synspunktene som er presentert over. De mener at det er liten grunn til å tro at prisene de private aktørene tar vil være vesentlig forskjellig fra gebyrene kommunene tar, men at det ved en privatisering vil oppstå nye kostnader. Blant annet vil tjenestene få merverdiavgift. Det vil også legges opp til flere kostnadselementer, slik som matrikkelføring og konsulentvirksomhet. Dette vil føre til at det er flere aktører som vil kreve betalt (Storkommunegruppa 2016 s.3).

Ettersom det vil legges til merverdiavgift betyr dette at prisene til de private firmaene må være i hvert fall 20% lavere enn de gebyrene kommunen tar. Ellers vil pris-nedgangen ikke være til stede ettersom det legges på 25% merverdiavgift. Det at det i tillegg vil oppstå nye kostnadselementer vil også kunne føre til at prisen går opp. Det er for eksempel lite trolig at et privat firma vil ønske å bruke utstrakt tid på veiledning av en kunde, uten å ta betalt for det. Dette kan føre til at kunder som ikke er villige til å betale for ekstra tjenester kan få et dårligere tilbud, enn de ville fått hos kommunen i dag.

Geomatikkbedriftene mener at det gjennom en konkurranseutsetting vil oppstå en effektivisering. De skriver i sitt hørings svar at deres medlemmer utførte 2500 oppmålingsforretninger i 2014, med en gjennomsnittlig pris pr. oppmåling på 11.500kr (Geomatikkbedriftene 2016 s.1).

I teorikapitlet presenterte vi en oversikt over gebyrene i Akershus og Oslo, med tall hentet fra SSB. Gjennomsnittsprisen for Akershus og Oslo i 2016 var som vi viste i kapittel 3.2.6 21.561kr. De private firmaene vi intervjuet mente at de som regel mottar omtrent 1/3 av det kommunale gebyret for jobbene de utfører på vegne av kommuner.

Dette viser at de private eiendomslandmålerne kan gjøre arbeidet billigere i dag enn det gebyret kommunen tar, men det er viktig å huske på at i tillegg til den prisen de private firmaene tar, så vil en kunde etter privatisering måtte betale ekstra for matrikkelføring. Det er nok også nærliggende å tro at det vil bli mer for- og etterarbeid for de private, enn hva de gjør nå. Dette vil kunne føre til at prisen blir noe nærmere de kommunale gebyrene. Likevel er det ikke nærliggende å tro at prisene blir like høye, selv med ekstra veiledning, matrikkelføring og det ekstra for- og etterarbeidet.

De private firmaene peker særlig på at delingssaker på store utbyggingsfelt vil få lavere pris ved privatisering. En av respondentene våre uttalte at den måten gebyrene er lagt opp, etter størrelsen på arealet, er utdatert. Han mente at dette hadde noe å si den gang man målte opp ved å gå polygondrag, men at med dagens GPS-teknologi burde ikke dette ha noe å si. Ved en privatisering der prisen blir satt på bakgrunn av medgått tid vil nok i mange tilfeller bli billigere.

Kommunene vi intervjuet var også enig i at prisen vil bli lavere på delingssaker, men de mente at grensejusteringsaker vil bli dyrere. Dette er fordi grensejusteringsaker ofte er

subsidiert av kommunen. De gjør det for å skape et insentiv for kunden til å gjennomføre en slik sak, som kan være vanskelig og tidkrevende da bakgrunnen for at man ønsker en grensejustering gjerne er at kunden er uenig med en nabo om grensen. Det er vanskelig å se for seg at de private firmaene på samme måte vil subsidiere slike saker. Det kan føre til at grensejusteringssaker i mindre grad vil rekvireres, og mange saker kan fort ende opp direkte hos jordskifteretten.

De private firmaene vi intervjuet argumenterte for at kommunens gebyrer for delingssaker i mange tilfeller ikke gjenspeiler selvkost, fordi prisen er høyere enn det faktisk tidsbruk tilsier. Vi erfarer gjennom våre intervjuer at noen av kommunene fører selvkostkalkylene slik at de iblant i kalkylen regner inn landmålerens tidsbruk på oppgaver som ikke er relatert til oppmålingsforretninger. Det kan føre til at tjenestene blir dyrere enn selvkost når gebyret også skal dekke tid som for eksempel brukes på beregning av eiendomsskatt.

Det kan tenkes at prisene vil bli lavere ved en privatisering, men ikke for alle typer saker. Det er nok særlig store utbyggere som vil oppleve en prisnedgang, ettersom de ofte har store utbyggingsfelt der gebyrene med kommunenes gebyrregulativer blir høye. Det kan tenkes at det i visse tilfeller også vil bli dyrere, for eksempel grensejusteringssaker som i dag er subsidiert. Et annet spørsmål er om det virkelig er så urimelig at de store utbyggerne i praksis er med på å subsidiere grensejusteringssaker, når de tross alt går inn for å tjene store summer på eiendomsutvikling.

Det er også usikkert hvordan prisene vil bli i distriktene. I noen distrikter kan det være at markedet for eiendomsoppmåling er såpass lite at det ikke vil være rom for mer enn ett privat eiendomslandmålerfirma. I slike tilfeller vil det kunne oppstå et privat monopol, med høye priser.

Tese 4: Private landmålere engasjert av søker, kan bli oppfattet som mindre nøytral enn kommunen, av andre som blir berørt av en oppmålingsforretning

Kommunal- og moderniseringsdepartementet skriver i prop. 148 L (2016 s.54) at det er få høringsinstanser som har stilt spørsmål ved landmålerens integritet. Det er likevel flere som peker på at det vil kunne være vanskeligere for partene å ha tillitt til at de private landmålerne er uavhengige, ettersom det er et direkte kundeforhold mellom landmåleren og en av partene.

Av de kommunene vi intervjuet var det kun to av syv som fortalte at de har opplevd at det blir stilt spørsmål om habilitet. Stort sett kunne de fortelle at de opplever å bli oppfattet som en nøytral instans. Heller ikke de private firmaene har erfart å bli oppfattet som inhabile. Derimot kunne noen av de private firmaene fortelle at de hadde erfart at noen parter ikke oppfatter kommunen som en nøytral instans, og at de ikke våger å si dette, fordi de er redde for å bli oppfattet som kranglete, og dermed få dårligere service i kommunen. Dette kan tyde på at til tross for at «statistikken» er god, og viser få tilfeller av habilitetsproblemer i kommunene, så kan det være tilfeller som aldri ser dagens lys.

I forhold til de private aktørenes habilitet vil en autorisasjonsordning fungere som et ris bak speilet. En autorisasjonsordning vil nok etablere en effektiv sanksjonsmekanisme da det vil være mindre attraktivt for de private firmaene å forsøke seg på å opptre partisk dersom de risikerer å miste autorisasjonen sin hvis de faktisk opptrer uprofesjonelt.

Det blir pekt på i høringssvar at man frykter ved fritt landmålervalg at det vil bli en for tett kobling mellom rådgivning, og oppgaver som må utføres i henhold til offentlige satte krav. Noe som kan utfordre eiendomslandmålerens integritet og tillitt. Blant annet Boligprodusentenes forening har pekt på dette. De viser også til at en slik svekkelse i tilliten vil kunne føre til at involverte parter vil ønske å bestille tjenester fra en ekstra eiendomslandmåler som «motekspertise» til den eiendomslandmåleren som opprinnelig fikk saken (Boligprodusentenes forening 2016 s.10).

Dette er også en problemstilling fler av de kommunene vi intervjuet så for seg. De private firmaene vi intervjuet mente at dette ikke vil være noe problem. Blant annet E2 poengterte at de allerede i dag ofte blir forespurt av kunder om å tøyne reglene, for eksempel i forbindelse med at hus er plassert for nært grensen. Han forteller at de ikke lar seg presse til

å gjennomføre slike regelbrudd fordi det går på firmaets ansvarsrett. Respondenten forteller at i slike tilfeller ber de kunden forholde seg til lover og regler, eller finne seg en annen eiendomslandmåler. Stort sett kommer kunden tilbake igjen forteller E2. Det kan tenkes at en privat eiendomslandmåler i enkelte tilfeller vil oppfattes som inhabil eller upartisk, men det er ikke dermed ensbetydende med at han faktisk er det. Det vil være viktig for de private eiendomslandmålerfirmaene å opptre korrekt, fordi de i et konkurranseutsatt marked vil være avhengige av å opprettholde et godt renommé.

I våre intervjuer med private eiendomslandmålerfirmaer ble det og poengtert at de fleste oppmålingsforretninger er styrt av et vedtak, og at det dermed er begrenset hva eiendomslandmåleren kan gjøre utover vedtaket.

I lovforslaget som ble foreslått i prop. 148 L (2016-2017), er det skissert en *ny* § 36 som skal lyde «[...] *Den ansvarlege landmåleren skal ta vare på interessene til alle partar, undersøke relevante dokument og elles utføre foreninga i samsvar med god landmålarsskikk*» (Prop. 148 L (2016-2017) s.130) . Dette ville vært en videreføring av bestemmelsen i dagens § 33 i matrikkelloven. Noe som igjen bringer oss tilbake til autorisasjonsordningen, og hvordan brudd på lovbestemmelsen ville kunne føre til bortfall av autorisasjonen.

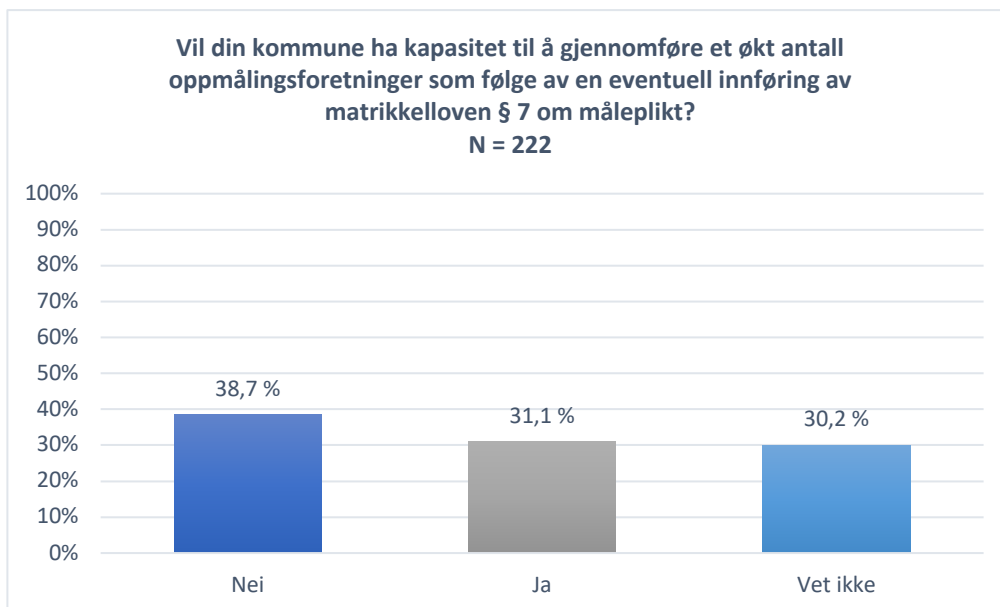
Tese 5: matrikkelloven § 7 er et godt virkemiddel for å heve kvaliteten på matrikkelen, og privatisering vil kunne bidra til økt kapasitet for å få gjennomført ikraftsetting av lovbestemmelsen

Matrikkelloven § 7 åpner for at kommunene kan kreve at en eiendoms grenser skal være klarlagte i en oppmålingsforretning, før dokumentet som gir grunnbokshjemmel til eiendommen kan tinglyses. Lovbestemmelsen ble vedtatt med matrikkelloven i 2005, men den er enda ikke ikraftsatt. Kommunal- og moderniseringsdepartementet uttalte i høringsnotatet at de ønsker at bestemmelsen blir ikraftsatt så fort som mulig, men ikke før det er bygd opp tilstrekkelig kapasitet (Høringsnotat 2016 s.40). Lovbestemmelsen ønskes ikraftsatt fordi de mener den vil føre til en kvalitetsheving av matrikkelen.

I intervjuer med både private firmaer og kommunale eiendomslandmålere erfarte vi at alle respondentene mente at lovbestemmelsen vil føre til kvalitetsheving av matrikkelen, men ikke alle var enige i at det er praktisk mulig å gjennomføre. Departementets utgangspunkt

var at de ønsket en privatisering og mente at det over tid vil bli tilstrekkelig med kapasitet til at det vil la seg gjennomføre.

Blant kommunene vi intervjuet var det kun storbykommunene som sier at de vil ha kapasitet til å ta seg av de ekstra oppmålingsforretningene som ville følge av en ikraftsetting av matrikkelloven § 7. De andre kommunene vi intervjuet mente at de ikke selv har kapasitet, og at dersom lovbestemmelsen blir ikraftsatt vil de være helt avhengige av å leie inn hjelp fra private eiendomslandmålere. Vi ser av tall fra Delesak i praksis at det er stor splittelse blant de kommunene som mener de har kapasitet, og de som mener de ikke har. Det er interessant hvor mange som svarer at de ikke vet.



Figur 8: Viser hvor mange kommuner som mener de har kapasitet til å gjennomføre ekstra oppmålingsforretninger som følger av matrikkelloven § 7. Kilde: Egen framstilling basert på (Gammelho 2016)

Heller ikke de private firmaene vi intervjuet mente at de ville hatt nok kapasitet dersom matrikkelloven § 7 umiddelbart ble satt i kraft. Man kan spørre seg om det vil være tilstrekkelig insentiv til å opprette nye private eiendomslandmålerfirmaer, eller øke kapasiteten i de eksisterende, så lenge eiendomslandmåling som tjeneste fremdeles skal forbli et kommunalt monopol. Derfor kan det være at kommunene ikke i så stor grad som de tror, kan basere seg på de private firmaene til å utføre oppmålingsforretninger etter matrikkelloven § 7.

Ikraftsetting av lovbestemmelsen er også nevnt i hørings svar som kom inn til departementet. Domstoladministrasjonen peker på at en ikraftsetting vil avstedkomme mange nye saker for jordskifterettene, fordi det kan oppstå flere konflikter, noe som vil få konsekvenser for ressursbruk og saksavvikling for jordskifterettene (Domstoladministrasjonen 2016 s.2). Jordskifterettene i Frostating peker også på at ikraftsetting kan føre til økt antall saker for jordskifterettene. De poengterer at en eiendomslandmåler nok kan løse en del saker ved å forhandle med de involverte grunneierne (Jordskifterettene i Frostating 2016 s.1).

Det er ikke sikkert det hjelper å ha nok eiendomslandmålere til å ta seg av nye saker som kommer som følge av matrikkelloven § 7, dersom mange av disse sakene til slutt ender i jordskifterettene, og disse ikke har tilstrekkelig kapasitet.

Noen av kommunene vi intervjuet sa at de ikke synes at det er riktig å pålegge innbyggerne å skulle betale for kvalitetsheving av matrikkelen slik som matrikkelloven § 7 vil føre til. De mente at det heller burde bevilges statlige midler til å gjennomføre en kvalitetsheving på annet vis. I et felles hørings svar fra en del jordskifteretter på Øst-, Sør- og Vestlandet, blir det pekt på at intensjonen med matrikkelloven § 7 er god av hensyn til økt kvalitet på matrikkelen, men at det kan bli feil å benytte salgsprosesser som en brekkstang for å nå slike mål (Nedre Buskerud jordskifterett et al. 2016 s.1).

En privatisering kan føre til økt kapasitet slik at det er forsvarlig å sette i kraft matrikkelloven § 7. Enkelte av de private firmaene vi intervjuet mente at det allerede i dag er nok kapasitet i det private markedet til at paragrafen kan settes i kraft tidligere enn det Kommunal- og moderniseringsdepartementet skisserer. Likevel var det som nevnt ingen av de private firmaene vi snakket med som mente at deres firma har nok kapasitet i dag. Det at det eventuelt er nok private landmålere betyr likevel ikke at det er uproblematisk å ikraftsette paragrafen. Det er mye som tyder på at en ikraftsetting av matrikkelloven § 7 vil kunne bidra til kvalitetsheving av matrikkelen, men dersom kostnadene av å ikraftsette er for høye for samfunnet og den enkelte, kan det tenkes at det vil være mer hensiktsmessig å se på andre løsninger.

Tese 6: privatisering vil kunne gi kunden en nyttig konsulent gjennom hele prosessen

Kommunal- og moderniseringsdepartementet pekte i høringsnotatet på at ved å endre eiendomslandmåling fra en kommunal forvaltningsoppgave til en profesjonsregulert tjenesteyting vil det legge til rette for næringsutvikling. Det ble pekt på at omleggingen vil kunne gi et grunnlag for utvikling av en konsulentbransje med basis i eiendomsspørsmål og oppmåling. En bransje som er lite utviklet i Norge (Prop. 148 L (2016-2017) s.25).

Når vi intervjuet kommuner spurte vi hvor mange aktører kundene må forholde seg til i dag. Det var det ingen som hadde noen klare tall på, men på generelt grunnlag fikk vi til svar at de trodde det ville bli færre aktører å forholde seg til ved et fritt landmålervalg, særlig dersom kunden velger å benytte seg av en konsulent. Det ble poengtert at en del trolig vil ønske å gjennomføre søknadsprosesser på egenhånd for å spare penger. Videre sa de fleste av kommunene at også de i dag i stor grad hjelper kunden med å fylle ut søknader samt innhente riktige dokumenter. De pekte på at veldig få kunder klarer dette på egenhånd fordi de fleste privatkunder kun er involvert i en oppmålingsforretning, en gang i livet. En av kommunene vi intervjuet uttalte at de iblant er nødt til å henvise kunden til å søke hjelp av andre aktører, dersom kommunen ikke har tid eller mulighet til å bistå utover det som bør dekkes av veiledningsplikten. For eksempel en advokat eller en eiendomsmegler. Dette kan føre til at rådgivning blir uforutsigbart for privatkunder, ettersom de ikke vet hvor mye hjelp de kan forvente å motta. En av de private eiendomslandmålerne vi intervjuet stilte et retorisk spørsmål om hvor langt kommunenes veiledningsplikt faktisk skal gå. Det kan være uheldig at rekvirenten får ulik grad av veiledning avhengig av for eksempel hvilken saksbehandler han møter hos kommunen. Dersom veiledningen avhenger av kommunens tid og kompetanse, kan kompetansekrav hjelpe.

Flere av hørings svarene tok opp spørsmålet om hvorvidt en privat eiendomslandmåler kan benyttes som en konsulent. Geomatikkbedriftene (2016 s.2) pekte på at en privat eiendomslandmåler kan fungere som en konsulent og bistå kunden gjennom flere ledd av en søknadsprosess. De pekte på at dette vil føre til effektivisering ettersom samme landmåler da for eksempel kan utforme en stikningsplan for utplassering av hus, og at denne stikningsplanen deretter kan fungere som underlag for andre deler av en byggesøknad. Slik

type konsulentvirksomhet kan tilsynelatende se ut til å ha mest verdi for privatpersoner som ønsker bistand i for eksempel en byggesøknadsprosess. For profesjonelle utbyggere er det ikke sikkert at det ligger like mye verdi i slik type konsulentvirksomhet. Det har Boligprodusentenes forening tatt opp i sitt hørings svar. De peker på at det kan være problematisk å bruke etterspørsel etter eiendomsrelatert kompetanse, rådgivning og konsultasjon som en begrunnelse for privatisering av eiendomslandmåling. For det første peker de på at eiendomslandmåleren ikke kan spille noen ledende rolle som flerfaglig konsulent knyttet til økonomi, jus og bygningsteknologi for profesjonelle utbyggere. Til dette har som regel utbygger andre ansatte med sterkere spisskompetanse innen hvert fagfelt. Den andre grunnen de peker på er at det kan være uheldig å blande rådgivning eller konsultasjon for tett med selve eiendomslandmålingen da sistnevnte skal oppfylle krav og standarder for måling og regler for offentlig registrering og grunnbok (Boligprodusentenes forening 2016 s.9). Det kan skape unødige konflikter knyttet til for eksempel habilitet.

Det kan være nyttig for kundene å ha bedre og mer forutsigbar tilgang på slik rådgivning eller konsultasjon. Det vil først og fremst gagne privatpersoner som trenger bistand i for eksempel en søknadsprosess. Det er nok lettere for en privat eiendomslandmåler å tilby slike tjenester enn det er for kommunen. Kommunen har riktignok en veiledningsplikt, men den er begrenset. Hos en privat eiendomslandmåler vil kunden fortsette å få bistand så lenge han er villig til å betale for det. Noen av kommunene vi intervjuet pekte på at slike tjenester kan bli et fordyrende element for rekvirenten, men dette er samtidig en tjeneste han kan velge bort dersom han ikke ønsker den. For mange rekvirenter som aldri før har vært involvert i en oppmålingsforretning vil det nok likevel være av interesse å ha mulighet til å motta slik hjelp. Da kan det være greit at det er tydeligere hvor mye hjelp man faktisk vil motta, og til hvilken pris.

Tese 7: Sentralisert matrikkelføring kan gi en mer ensartet og raskere føring, og dette kan føre til en kvalitetsheving av matrikkelen

Kommunal- og moderniseringsdepartementet foreslo i høringsnotatet at det overordnede ansvaret for matrikkelføring bør flyttes fra kommunene til Kartverket (Høringsnotat 2016 s.45). Dette vil innebære at man får sentralisert matrikkelføring. Flere av høringsinstansene var uenige med departementet. En del av kommunene pekte på at det kan være problematisk med sentralisert matrikkelføring fordi Kartverket ikke sitter på lokalkunnskap, noe de mener er viktig for å føre matrikkelen på en god måte. Videre peker kommunene på at sentralisert matrikkelføring kan føre til sentralisering av kompetansen, noe som svekker fagmiljøene i distriktene. Samspillet mellom matrikkelloven, plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven er det også flere som mener kan bli svekket ved en sentralisering av matrikkelføringen (Prop. 148 L (2016-2017) s.58).

Departementet foreslår at det skal åpnes for at kommuner som har kapasitet og faglig kompetanse til det, etter avtale med Kartverket, skal kunne fortsette å føre eiendomsopplysninger i matrikkelen (Prop. 148 L (2016-2017) s.67).

Alle kommunene vi intervjuet mente at deres kommune ville ønske å fortsette med matrikkelføring, dersom de hadde mulighet til det. De fleste var likevel enige i at sentralisert matrikkelføring vil kunne være nyttig for mindre kommuner med små fagmiljøer. Det var riktignok noen av kommunene vi intervjuet som er å regne som mindre kommuner med små fagmiljøer. Derfor er det interessant at de selv ikke ser på seg selv som små, og ønsker å fortsette og føre matrikkelen. Det ble også poengtert fra noen av de intervjuede kommunene at det er i kommunens interesse å sikre at matrikkelen og kartet er riktig, og at de derfor bruker tid på å komplettere matrikkelen. Muligheten for kommunen til å gjøre slik komplettering vil muligens svekkes med en sentralisert matrikkelføring.

Kartverket skriver i sitt hørings svar at også de mener at matrikkelføring bør organiseres som en offentlig forvaltningsoppgave. Hvis matrikkelføringen skal omorganiseres bør det gjøres på en måte som legger til rette for utvikling av digitale løsninger i fremtiden (Kartverket 2016 s.2).

De private firmaene vi intervjuet var også enige i at matrikkelføringen bør være en myndighetsoppgave. Når vi spurte om de mente at private firmaer bør ha mulighet til å føre matrikkelen på lik linje som det kommunen gjør i dag, var svaret at de ikke ser behovet for det. De var derimot mer opptatt av at det bør tilrettelegges for elektronisk føring, for eksempel i form av en skyggematrikkel der eiendomslandmåler fører inn de relevante dataene fra oppmålingsforretningen, før det gjennomføres en kontroll hos Kartverket og dataene endelig registreres i matrikkelen.

Dersom matrikkelføringen organiseres på en slik måte, vil lokalkunnskapen fremdeles ligge til grunn for de dataene som registreres, ettersom eiendomslandmåleren stort sett vil ha lokalkunnskap.

De private firmaene vi intervjuet poengterte også at de tror sentralisert matrikkelføring vil føre til kvalitetsheving av matrikkelen, fordi de erfarer at føringen ikke gjøres likt i alle kommuner. De mente derfor at det ved en sentralisert matrikkelføring vil bli mer ensartet føring, noe som vil være positivt for kvaliteten på matrikkelen. Vi kontaktet Siri-Linn Ektvedt ved matrikkelføringsseksjonen hos Kartverket. Hun mener at sentralisering av matrikkelføringen vil resultere i at det blir færre personer som fører opplysninger i matrikkelen, det vil kunne gi mer ensartet føring. Hun forteller videre at sentralisering til Kartverket på sikt kan bedre kvaliteten på matrikkelen, fordi det antakelig vil bli satt mer fokus på kvalitetshevingsprosjekter. Hun sier videre at hun ikke er negativ til at kommuner som har ressurser og kompetanse nok, kan fortsette å føre matrikkelen selv (Ektvedt, pers.med).

Jordskifteretten i Hålogaland skriver i sitt høringssvar at matrikkelføringen vil bli mer ensartet med en sentralisering (Jordskifterettene i Hålogaland 2016 s.2). De fokuserer mest på jordskiftesaker, men det er en viktig del av matrikkelføringen. Flere av kommunene vi intervjuet ga selv uttrykk for at de iblant ikke overholder 6-ukers fristen for å matrikkelføre saker som kommer inn fra jordskifteretten. Dette stemmer med erfaringene til jordskifteretten i Hålogaland, særlig i små kommuner med små fagmiljøer. Kommunene fortalte at grunnen er at det ikke er noen sanksjoner for ikke å overholde denne fristen, i motsetning til å ikke overholde 16-ukers fristen for en oppmålingsforretning jf.

matrikkelforskriften § 18 (4). Der fremkommer det at gebyrene for oppmålingsforretningen og matrikkelføringen avkortes med en tredjedel dersom kommunen oversitter fristen.

Domstoladministrasjonen peker og på at sentralisert matrikkelføring kan føre til at føring av jordskiftesaker i større grad vil bli gjort innenfor de tidsfristene som er satt. De mener at jordskiftesaker er mer komplekse å matrikkelføre, noe som gjør at man kanskje trenger særskilt kompetanse. Derfor mener de at jordskiftesaker uavhengig av om det blir sentralisert matrikkelføring eller ikke, bør legges til kartverket. Dette vil innebære en avlastning for kommunene slik at de kan bruke sine ressurser til andre oppgaver (Domstoladministrasjonen 2016 s.1-2).

I flere av kommunene vi intervjuet er det samme person som utfører oppmålingsforretningen og matrikkelfører. Det kan nok på en side være positivt fordi det gir eiendomslandmåleren kjennskap til matrikkelen, som kan være nyttig i oppmålingsforretninger. På den annen side kan det være uheldig, ettersom det blir mindre grad av kontroll.

Det ble pekt på fra begge respondentgruppene, at det ikke er skissert noen form for kompetanse- eller autorisasjonskrav for matrikkelfører, men kun for eiendomslandmåler. Det er allerede krav for å få myndighet til å matrikkelføre, dette følger av matrikkelforskriften § 5, og det er ikke noe som tyder på at Kartverket vil ønske å senke disse kravene.

Vi erfarer gjennom våre intervjuer at matrikkelføringen ofte praktiseres ulikt i kommunene, og med sentralisert matrikkelføring er det mye som taler for at det vil kunne bli mer ensartet. Likevel er det viktig å fram at mange kommuner i dag gjør en god jobb med matrikkelføring, det er i deres interesse at matrikkelen er riktig og at de bruker tid på å komplettere den. Flere kommuner kan derfor være tjent med å kunne fortsette å føre matrikkelen på egenhånd, selv ved en sentralisering. Likevel er det mye som taler for at sentralisering av matrikkelen vil føre til en mer ensartet føring.

Det ble besluttet i 2002 at tinglysingen skulle flyttes fra tingrettene til Kartverket og sentraliseres. Dette er en ordning vi ser at fungerer godt. Det er derfor nærliggende å tenke at sentralisering av matrikkelføringen vil fungere på samme måte. Vi har vært i kontakt med Haldis Framstad Skaare ved juridisk tjeneste i Kartverket, og hun forteller: «*Etter at tinglysningen ble flyttet fra tingrettene til Kartverket og dermed sentralisert, er erfaringene at føringen av grunnboken ble mer ensartet*» (Skaare, pers. med.). Det er derfor mye som tyder på at sentralisert matrikkelføring, vil kunne fungere på samme måte. Hvis matrikkelføringen skal omorganiseres bør det gjøres på en måte som legger til rette for utvikling av digitale løsninger i fremtiden. Dette er det mye som tyder på at enklest kan gjøres ved en sentralisering. Til slutt vil vi minne leseren på at ved lov om endringer i matrikkelloven 2018, ble ikke sentralisert matrikkelføring tatt inn.

Tese 8: Nye kompetansekrav til eiendomslandmålerne vil føre til kvalitetsheving av matrikkelen

Som en del av lovforslaget foreslo Kommunal- og moderniseringsdepartementet å innføre kompetanse- og autorisasjonskrav. Fra tidligere stiller ikke matrikkelloven krav til utdanning eller praksis til landmåler, og det er derfor opp til kommunene å påse at den som skal være utførende eiendomslandmåler har tilfredsstillende kunnskap til å utføre jobben. Det har også tidligere vært foreslått å innføre kompetanse- og autorisasjonskrav. Dette er lagt inn i matrikkelloven etter lovendringsprosessen, i ny § 35, men denne er ikke satt i kraft enda. Der fremkommer det landmåleren må ha gyldig landmålerbrev. Kravene for å få landmålerbrev vil trolig skrives i ny matrikkelforskrift, som enda ikke er publisert.

Når vi intervjuet eiendomslandmålere i kommunen erfarte vi at de fleste av deres eiendomslandmålere har en bachelor-grad eller høyere utdanning. Det er ikke alle som har landmålingsspesifikk utdanning, men som regel er det innen et ingeniørfag. Alle kommunene fortalte også at de fokuserer på etterutdanning, og de fleste har gjennomført tingsrettskurs. Våre funn samsvarer godt med Gammelmo (2016 spm.44) sin statistikk fra i Delesak i praksis. Vi har tidligere presentert statistikk i kapittel 5, tese 1 (se figur 6) Der ser vi at 65,7% har utdanning som tilsvarer tre-årig bachelor eller høyere.

De private firmaene vi intervjuet forteller at de fleste har minst tre-årig bachelor. I noen av firmaene har majoriteten høyere utdanning enn en bachelorgrad. Dette var særlig de firmaene som var mer spesialisert på konsulentvirksomhet.

Det ble poengtert fra flere at det ikke er det tekniske arbeidet ved landmåling som lenger er de «vanskelige» delene av faget, fordi ny teknologi har gjort selve målingen mer effektiv. Derimot mente både de kommunale og de private respondentene at det generelt i bransjen burde tilføres mer eiendomsfaglig kompetanse.

Innføring av kompetansekrav vil ikke automatisk føre til høyere kvalitet på matrikkelen, men det vil kunne sikre at de som utfører oppmålingsforretninger har tilstrekkelig kompetanse til å utføre jobben. Sånn sett kan man si at man legger grunnlaget for å heve kvaliteten på matrikkelen ved å sørge for at kompetansen er til stede.

Likevel viser statistikken at mange har god kompetanse allerede og likevel anses det at kvaliteten på matrikkelen ikke er god nok. Hvorfor matrikkelen ikke anses som god nok er et sammensatt spørsmål, og det er nok særlig på grunn av alle de gamle dokumentene fra før matrikkelloven ble innført som er årsaken. Det er etter hva vi erfarer, ingenting som tilsier at opplysningene som i dag føres i matrikkelen ikke er gode nok.

Kapittel 6 Sammenfattende drøfting av problemstillingen

I dette kapitlet presenteres en sammenfatning av de mulige konsekvensene vi har observert gjennom vår forskning, sett opp mot hovedproblemstillingen, *Å belyse mulige konsekvenser ved innføring av fritt landmålervalg*. Denne drøftingen gjøres på bakgrunn av lovforslaget, mens våre avsluttende refleksjoner vil komme i kapittel 7.

En konsekvens kan være at kommunen mister verdifull eiendomskompetanse. Det er likevel ikke nødvendigvis slik at det vil skje. Eiendomslandmålerne innehar kompetanse som kommunen fremdeles vil være avhengige av. Derfor er det sannsynlig at eiendomslandmålerne vil få andre eiendomsrelaterte oppgaver i kommunen. Det er heller ikke slik at kompetansen ikke vil være tilgjengelig. Den vil fremdeles være tilgjengelig hos de private firmaene, og kommunen kan benytte seg av disse.

Basert på funnene i oppgaven er det ikke nærliggende å tro at ventetiden vil endre seg i stor grad. Som vi har vært inne på tidligere, er det heller ikke slik at ventetiden hos kommunene er noe stort problem, men det finnes så klart unntak. Private firmaer vil på lik linje som kommunene i dag er, være bundet av for eksempel lovpålagte varslingsstider. De som antakelig vil oppleve de største endringene er store utbyggere, fordi private firmaer vil stå friere til å prioritere hvilken rekkefølge de vil utføre jobber i.

Det er vanskelig å si noe om hvordan prisen ville blitt ved en privatisering. Vi ser at prisene de private tar er lavere enn kommunens gebyrer, men det vil føre til nye kostnadselementer for kunden, for eksempel matrikkelføring og konsulenttenester. Derfor vil prisen for de samlede tjenestene ved privatisering kanskje ikke bli så mye billigere enn i dag. Det er og en risiko for at det vil oppstå private monopoler i distriktene, fordi konkurransen ikke er stor nok. Kommunale gebyrer beregnes ofte etter areal og ikke timepris, derfor kan det være en fordel store utbyggerne.

Det kan hende at private eiendomslandmålere engasjert av søker vil oppfattes som mindre nøytral enn kommunen av andre parter, men det er ikke ensbetydende med at de faktisk er det. De private eiendomslandmålerne vil være avhengig av et godt renommé for å tiltrekke seg kunder og de risikerer å miste autorisasjonen, dersom de misbruker makten sin.

Matrikkelloven § 7 vil være et godt virkemiddel for å heve kvaliteten på matrikkelen, men det er ikke sikkert privatisering vil øke kapasiteten slik at det er forsvarlig å sette i kraft bestemmelsen. Det kan likevel være at en ikraftsetting vil være et insentiv for å opprette nye firmaer, slik at det i fremtiden vil bli nok kapasitet i markedet. Det kan være at en ikraftsetting vil øke antallet saker for jordskifteretten, fordi det kan oppstå flere konflikter. Det kan medføre at jordskifterettene blir overbelastet. Dersom kostnadene av å ikraftsette er for høye for samfunnet og den enkelte, kan det tenkes at det vil være mer hensiktsmessig å se på andre løsninger.

En privat eiendomslandmåler kan være en nyttig konsulent for kunden gjennom hele prosessen. Kommunen har veiledningsplikt og vi erfarer at de gir hjelp til kundene. Det er likevel begrenset hvor langt veiledningsplikten går. En privat eiendomslandmåler vil fortsette å veilede så lenge kunden betaler. Det kan være nyttig for kundene å ha bedre og mer forutsigbar tilgang på slik rådgivning, og det vil trolig bli en konkurransefaktor mellom private firmaer ved en privatisering. Dette vil riktignok være et ekstra kostnadselement.

Det er mye som tyder på at sentralisert matrikkelføring vil gi en mer ensartet og raskere føring, og at dette kan føre til en kvalitetsheving av matrikkelen. Vi oppfatter at det er ulik tilnærming til matrikkelføring i kommunene. En digital føringsklient mellom utførende eiendomslandmåler og Kartverket vil føre til raskere føring. Da vil i tillegg lokalkunnskapen foreligge hos eiendomslandmåleren.

Innføring av kompetansekrav vil ikke alene føre til en kvalitetsheving av matrikkelen, men det vil danne et godt grunnlag. Ved å innføre kompetansekrav vil det sikre at eiendomslandmåleren har tilstrekkelig kunnskap til å utføre oppmålingsforretninger korrekt, noe som vil kunne heve kvaliteten på matrikkelen. I tillegg kan det for eksempel sikre at kunden får god veiledning. Det må ikke være slik at kunden ikke mottar tilstrekkelig veiledning, fordi kompetansen til den som gir hjelp ikke er god nok.

Innføring av fritt landmålervalg er et komplekst tema. Det er vanskelig å konkludere med hvorvidt en privatisering er det riktige å gjøre. Vi har vært innom, og drøftet mange momenter som kan være konsekvenser ved en innføring av fritt landmålervalg. Mange av disse momentene vil være avgjørende for om en privatisering vil fungere, men trolig bør det utredes ytterligere dersom diskusjonen om fritt landmålervalg igjen blir tatt opp.

Kapittel 7 avslutning

I dette kapitlet presenteres våre avsluttende refleksjoner. Videre vil vi beskrive hvordan forskningsarbeidet har fungert for oss. Til slutt presenteres funn vi mener kan gi rom for videre forskning.

7.1 Avsluttende refleksjoner

Det er ikke en enkel oppgave å skulle si om privatisering av eiendomslandmålingen er riktig eller ei. Vi har pekt på flere mulige konsekvenser ved innføring av fritt landmålervalg og i dette avsnittet vil prøve å si noe om våre egne tanker rundt den lovendringsprosessen vi har fulgt.

Det er både fordeler og ulemper ved en privatisering, både høringssvarene og proposisjonen fra departementet peker på mange av disse. Det ble foreslått å åpne for fritt landmålervalg, men det endte til slutt opp med at det kommunale monopolet beholdes. Det kan hende at utfallet ville vært annerledes dersom argumentene for og imot privatiseringen var annerledes. Vi erfarer at en del av hovedargumentene både for og imot, ikke nødvendigvis er de riktige. En av respondentene uttalte etter intervjuet, at det til syvende og sist handler vel så mye om politikk. Enten er man for privatisering, eller så er man for offentlig styring. Vi mener at dette til en viss grad gjenspeiler debatten.

Vi mener for eksempel at debatten om hvorvidt prisene blir høyere eller lavere ved privatisering er grei nok, men hvorfor er det ikke blitt diskutert mer om man kan se på endringer i de kommunale gebyrene for oppmålingsforretning. Kanskje hadde det vært fornuftig å se på om det kan innføres faste gebyrer, slik at det ikke ville vært så store variasjoner i prisen mellom kommunene.

Det ble ikke sentralisering av matrikkelføringen slik departementet foreslo. Isteden skal kommunene fortsatt ha ansvaret for føringen. Det kan hende at det burde utredes ytterligere hvordan matrikkelføringen bør organiseres uavhengig av hvem som skal utføre

oppmålingsforretninger. Mange kommuner gjør i dag en god jobb med matrikkelføringen, men det finnes også eksempler på det motsatte.

Vi erfarer at mange mener de private vil tilby bedre veiledning enn kommunen, og kan fungere som en konsulent. Vi tror kompetansekrav til eiendomslandmåler kan sikre at kunden får den veiledningen han trenger uavhengig av hvem som skal tilby tjenesten. Det er vedtatt at utførende eiendomslandmåler må ha gyldig landmålerbrev og det blir spennende å se hva kravene i forskrift blir. Det lå utenfor denne oppgavens rammer, men det kunne vært interessant å snakke med noen rekvirenter, og undersøke hvilken veiledning de ønsker. Dette kunne gitt mer utfyllende svar på hvem som kan gi best veiledning.

Til slutt mener vi at det er viktig å huske på at det er kvaliteten på matrikkelen som bør ha hovedfokus. For eksempel ventetid og pris bør ikke gå på bekostning av kvaliteten på matrikkelen - hverken i valg av eiendomslandmåler eller organiseringen av eiendomslandmålingen.

7.2 Videre forskning

I arbeidet med denne oppgaven har vi møtt på flere interessante temaer som vi mener kan gi rom for videre forskning.

Det første temaet er matrikkelføring av saker fra jordskifteretten og andre rettsinstanser. Det kom frem under flere av våre intervjuer at noen kommuner ikke overholder 6-ukers fristen for matrikkelføring av slike saker. Vi registrerer at NIVI rapport 2011:6, skriver om etterslepet kommunene har på føring av saker fra jordskifteretten (NIVI Rapport 2011:6 s.3). Det er syv år siden rapporten ble publisert, og det kan virke som kommunene fremdeles har et etterslep. Dette være et interessant tema å undersøke videre.

Det neste temaet er hvor langt undersøkelsesplikten til eiendomslandmåleren bør gå. Vi erfarte fra våre intervjuer at de kommunale- og de private eiendomslandmålerne har ulike oppfatninger av hvor langt undersøkelsesplikten går. Det kunne vært interessant å se på hvor langt undersøkelsesplikten faktisk skal gå.

Flere av respondentene mente at matrikkelloven § 7 vil heve kvaliteten på matrikkelen, men de var ikke enige i at det bør være innbyggernes oppgave å bekoste en slik kvalitetsheving av matrikkelen. De pekte på at det heller bør bevilges penger til et statlig kvalitetshevingsprosjekt. Vi mener det kunne være interessant å forske videre på mulighetene for et slikt prosjekt.

Til slutt mener vi at det kunne være interessant å vinkle debatten om konsulenttjenester mot kundenes faktiske ønsker. Det blir gjerne sagt at: «en oppmålingsforretning er noe man kun gjør en gang i livet», men det er etter hva vi erfarer ikke noen tall som tydelig viser dette. Det kunne vært spennende å intervjuer deltakere av oppmålingsforretninger for å finne ut om påstanden virkelig stemmer. Videre kunne det vært verdifullt å høre hvilken veiledning kundene mener bør tilbys.

Litteraturliste

Lovregister

- Lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (Forvaltningsloven).
Lov 23. juni 1978 nr.70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (Delingsloven).
Lov 16. juni nr.53 om eiendomsmegling.
Lov 03. juli 1992 nr.93 om avhending av fast eiendom (Avhendingslova)
Lov 17. juni 2005 nr.101 om eiendomsregistrering (Matrikkellova).
Lov 20. april 2018 nr.12 om endringer i matrikkellova og plan- og bygningsloven. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/LTI/lov/2018-04-20-12>

Forskrifter

- Forskrift 26.juni 2009 nr.864 om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften)

Høringssvar

- Avinor. (2016). *Høringssvar fra Avinor AS*. Tilgjengelig fra:
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-organisering-av-eiendomsoppmalingen/id2508597/?uid=7cd1a405-52d1-4899-a621-8fcb226f797c&factbox=horingssvar&lastvisited=7cd1a405-52d1-4899-a621-8fcb226f797c> (lest 04.05.2018).
- Boligprodusentenes forening. (2016). *Merknader fra Boligprodusentene til forslag til endringer i matrikkellova mv*. Tilgjengelig fra:
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-organisering-av-eiendomsoppmalingen/id2508597/?uid=28dc70d4-3397-4efe-aac6-cabb9273ad25&factbox=horingssvar&lastvisited=1eeca2bd-379f-45fc-9df6-9c82f947d2be> (lest 06.05.2018).
- Domstoladministrasjonen. (2016). *Høring - Organisering av eiendomsoppmålingen - Forslag til endringer i matrikkellova*. Tilgjengelig fra:
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-organisering-av-eiendomsoppmalingen/id2508597/?uid=0a16de13-f75f-405c-8fee-c3b4d7bebfbf&factbox=horingssvar&lastvisited=80a53f58-5949-42ea-896c-fb1aa1f2a27d> (lest 06.05.2018).
- Geomatikkbedriftene. (2016). *Geomatikkbedriftene – Høringsuttalelse på organisering av eiendomsoppmålingen. Forslag til endringer i matrikkellova mv*. Tilgjengelig fra:
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-organisering-av->

eiendomsoppmålingen/id2508597/?uid=2e99754b-3613-4e31-b5ff-d5bf54229af0&factbox=horingsssvar&lastvisited=31d3158a-798f-44ee-8fa7-3429de8501e4 (lest 05.05.2018).

Jordskifterettene i Frostating. (2016). *Forslag til endringer i matrikkellova m.m Merknader fra jordskifterettene i Frostating*. Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-organisering-av-eiendomsoppmaalingen/id2508597/?uid=8fe082f6-1a8e-4375-88ba-ff340174f72b&factbox=horingsssvar&lastvisited=80a53f58-5949-42ea-896c-fb1aa1f2a27d> (lest 06.05.2018).

Jordskifterettene i Hålogaland (2016). *Høring om organisering av eiendomsoppmålingen og forslag til endringer i matrikkellova mv*. Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-organisering-av-eiendomsoppmaalingen/id2508597/?uid=1eeca2bd-379f-45fc-9df6-9c82f947d2be&factbox=horingsssvar&lastvisited=0a16de13-f75f-405c-8fee-c3b4d7bebfbf> (lest 07.05.2018).

Kartverket. (2016). *Høring - Organisering av eiendomsoppmålingen - Forslag til endringer i matrikkellova*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-organisering-av-eiendomsoppmaalingen/id2508597/?uid=abc55d75-5361-48da-887f-c6e76096f001&factbox=horingsssvar&lastvisited=0a16de13-f75f-405c-8fee-c3b4d7bebfbf> (lest 07.05.2018).

Nedre Buskerud jordskifterett, Nord-Østerdal jordskifterett, Oslo og Akershus jordskifterett, Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett Nord-Gudbrandsdal jordskifterett, Aust-Agder jordskifterett, Indre Hordaland jordskifterett, Nord- og Midhordland jordskifterett, Nordfjord jordskifterett, Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett & Øvre Buskerud jordskifterett. (2016). *Høringsuttalelse - Organisering av eiendomsoppmålingen - Forslag til endringer i matrikkellova mv*. Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-organisering-av-eiendomsoppmaalingen/id2508597/?uid=ce54a5ba-dc9b-4f32-99a3-abc5ec1dc147&factbox=horingsssvar&lastvisited=8fe082f6-1a8e-4375-88ba-ff340174f72b> (lest 06.05.2018).

Storkommunegruppa. (2016). *Høringsssvar fra Storkommunegruppa*. Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-organisering-av-eiendomsoppmaalingen/id2508597/?uid=31d3158a-798f-44ee-8fa7-3429de8501e4&factbox=horingsssvar&lastvisited=7cd1a405-52d1-4899-a621-8fcb226f797c> (lest 05.05.2018).

Bøker og artikler

- Bergsholm, E. (2016). *Rettigheter i fast eiendom - en innføring i tingsrett*: Fagbokforlaget.
- Grønmo, S. (2004). *Samfunnsvitenskapelige metoder*, b. 2: Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS.
- Hegstad, E. (2014). Eiendomsregistrering, offentlige registre og statistikk. I: Røsnes, A. E. (red.) *Arealadministrasjon*: Universitetsforlaget.
- Kvale, S. (2004). *Det kvalitative Forskningsintervju*, b. 6: Gyldendal Norsk Forlag AS.
- Mjøs, L. B. & Sevattal, H. (2011). Eigedomstvistar og matrikkelsystem. *Kart og Plan*, Vol. 71 (3): pp. 151 - 171.
- Mjøs, L. B. (2014). Formalisering av eigarskap i matrikkel og grunnbok. I: Røsnes, A. E. (red.) *Arealadministrasjon*: Universitetsforlaget.
- NJKF & HiB. (2012). Retningslinjer for god landmålerskikk. *Kart og Plan*, 72 (2): 141.
- Sevattal, H., Mjøs, L. B. & Leiknes, A. (2017). Om allmenningane i dagens samfunn. I: Sky, P. K. & Berge, E. (red.) *Eigedomshistorie - Hovudliner i norsk eigedomshistorie frå 1600-talet fram mot nåtida*: Universitetsforlaget.
- Silverman, D. (2011). *Interpreting qualitative data*, b. 4: Sage Publications Ltd.

Offentlige dokumenter

- Dokument 8:138 S (2014-2015). *Representantforslag fra stortingsrepresentantene Helge André Njåstad, Frank J. Jenssen, Geir S. Toskedal og André N. Skjelstad om oppheving av det kommunale monoopolet på landoppmåling*. Tilgjengelig fra: <https://www.stortinget.no/globalassets/pdf/representantforslag/2014-2015/dok8-201415-138.pdf> (lest 27.04.2018).
- H3/14. (2014). *Retningslinjer for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester*: Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/komm/retningslinjer_selvkost_betalingstjenester.pdf (lest 27.04.2018).
- Høringsnotat. (2016). *Organisering av eiendomsoppmålingen Forslag til endringer i matrikkellova mv.*: Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/ae7bd5174ee8433e8e30e5ab4d4d72af/eiendomsoppmaaling_hoeringsnotat_endelig.pdf (lest 26.04.2018).
- Innst. 165 L (2017-2018). *Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Endringer i matrikkellova m.m. (organisering av eiendomsoppmåling) og om Endringer i eierseksjonsloven m.m. (tilpassing til ny organisering av eiendomsoppmålinga)*. Tilgjengelig fra: <https://www.stortinget.no/globalassets/pdf/innstillinger/stortinget/2017-2018/inns-201718-165l.pdf> (lest 24.04.2018).

- Innst. 174 S (2015-2016). *Innstilling fra energi- og miljøkomiteen om Representantforslag fra stortingsrepresentantene Helge André Njåstad, Frank J. Jenssen, Geir S. Toskedal og André N. Skjelstad om oppheving av det kommunale monopolet på landoppmåling*: Energi- og miljøkomiteen. Tilgjengelig fra: <https://www.stortinget.no/globalassets/pdf/innstillinger/stortinget/2015-2016/inns-201516-174.pdf> (lest 28.04.2018).
- NOU 1999:1. *Lov om egedomsregistrering: Om et forbedret eiendomsregister og forslag til ny lov om eiendomsregistrering til erstatning for delingsloven*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/66ac1ace3609429fa4659b3f05dfbe30/no/pdfa/nou199919990001000dddpdfa.pdf> (lest 02.02.2018).
- Ot.prp. nr.70 (2004-2005). *Om lov om egedomsregistrering*: Miljøverndepartementet.
- Prop. 148 L (2016-2017). *Endringer i matrikkellova m.m. (organisering av egedomsoppmåling)*: Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-148-l-20162017/id2556488/> (lest 05.05.2018).
- Stortinget. *Partioversikt*. Tilgjengelig fra: <https://www.stortinget.no/no/Representanter-og-komiteer/Partiene/Partioversikt/> (lest 10.05.2018).
- Voteringsoversikt a. (2016). *Voteringsoversikt for sak: Representantforslag om oppheving av det kommunale monopolet på landoppmåling*. Tilgjengelig fra: <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Saker/Sak/Voteringsoversikt/?p=63030&dnid=1#id=6909&view=party-vote> (lest 10.05.2018).
- Voteringsoversikt b. (2018). *Voteringsoversikt for sak: Endringer i matrikkellova m.m. (organisering av egedomsoppmåling)*: Stortinget. Tilgjengelig fra: <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Saker/Sak/Voteringsoversikt/?p=69171&dnid=1#> (lest 10.05.2018).

Forskningsdokumenter

- Gammelmo, L. (2016). *Delesak i praksis 2015 - Eiendomslandmåler*. Upublisert manuskript.
- Menon Economics. (2016). *Samfunnsøkonomisk analyse av organiseringen av eiendomsoppmålingen i Norge*. I: Ulstein, H., Midtømme, K., Myklebust, A., Eide, L. S. & Gulbrandsen, M. U. (red.). Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/85de39f87e8441f6a4b76f8522127d0e/rapport_samfunnsokonomisk_analyse_oppmaalng.pdf.
- NIVI Rapport 2011:6. *Kommunene som lokal matrikkelmyndighet – landsomfattende brukerundersøkelse om kvalitet og hovedutfordringer*. I: Vinsand, G. & Eidset, I. (red.). Tilgjengelig fra: http://www.nivianalyse.no/images/NIVI_rapportarkiv/2011/NIVI_rapport_2011_6_Kommunene_som_lokal_matrikkelmyndighet.pdf (lest 11.05.2018).

Andre kilder

Dyrhaug, E. (2018). *Design Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/design> (lest 27.04.2018).

Gammelmo, L. (2017). *Om utvalg og svarprosenter*. Fast eiendom i endring. Tilgjengelig fra: <https://www.nmbu.no/prosjekter/node/25207> (lest 13.05.2018).

Gedde-Dahl, S. (2013). *Enorme gebyrforskjeller*: Aftenposten. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/norge/i/10AQ/Enorme-gebyrforskjeller> (lest 08.05.2018).

Kartverket. *Norgeskart*. Tilgjengelig fra: <https://www.norgeskart.no> (lest 12.05.2018).

Kartverket. (2015). *Den norske eiendomsregistreringens historie*. Kurs i matrikkelføring.

Tilgjengelig fra:

<https://www.kartverket.no/globalassets/matrikkel/kurs/forkurs/pdf/2-den-norske-eiendomsregistrerings-historie.pdf>.

Sander, K. (2017). *estudie.no*. Tilgjengelig fra: <https://estudie.no/validitet> (lest 09.05.2018).

SSB. (1998). *Standard for klassifisering av kommuner etter innbyggertall*: Statistisk sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/klasse/klassifikasjoner/115> (lest 08.05.2018).

SSB. (1999-2017). *Tabell 10836: J10 Kart og oppmåling. Nøkkeltall*. Areal- og samfunnsplanlegging: Statistisk sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/10836?rxid=df8b5811-e7f1-402c-936a-7a11c556eca0> (lest 27.04.2018).

SSB. (2017). *Tabell 1: Gjennomsnittlig saksbehandlingstid og gebyrer for reguleringsplaner, byggesak og opprettelse av grunneiendom i kommunene. Hele landet*. Areal- og samfunnsplanlegging: Statistisk sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/natur-og-miljo/statistikker/fysplan/aar> (lest 09.05.2018).

Muntlige kilder - resurspersoner

Ektvedt, Siri-Linn, seksjonsleder Kartverket.

Skaare, Haldis Framstad, v/ juridisk avdeling Kartverket.

Vedlegg

Vedlegg 1 Godkjenning fra Personvernombudet for forskning (NSD)



Einar A. Hegstad

1432 ÅS

Vår dato: 05.01.2018

Vår ref: 57905 / 3 / BG H

Deres dato:

Deres ref:

Forenklet vurdering fra NSD Personvernombudet for forskning

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 19.12.2017.

Meldingen gjelder prosjektet:

<i>57905</i>	<i>Oppmålingsforretningen som privat eller kommunal tjeneste.</i>
<i>Behandlingsansvarlig</i>	<i>Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder</i>
<i>Daglig ansvarlig</i>	<i>Einar A. Hegstad</i>
<i>Student</i>	<i>Leif Anders Gulsvik</i>

Vurdering

Etter gjennomgang av opplysningene i meldeskjemaet med vedlegg, vurderer vi at prosjektet er omfattet av personopplysningsloven § 31. Personopplysningene som blir samlet inn er ikke sensitive, prosjektet er samtykkebasert og har lav personvernulempe. Prosjektet har derfor fått en forenklet vurdering. Du kan gå i gang med prosjektet. Du har selvstendig ansvar for å følge vilkårene under og sette deg inn i veiledningen i dette brevet.

Vilkår for vår vurdering

Vår anbefaling forutsetter at du gjennomfører prosjektet i tråd med:

- opplysningene gitt i meldeskjemaet
- krav til informert samtykke
- at du ikke innhenter [sensitive opplysninger](#)
- veiledning i dette brevet
- Norges miljø- og biovitenskapelige universitet sine retningslinjer for datasikkerhet

Veiledning

Krav til informert samtykke

Utvalget skal få skriftlig og/eller muntlig informasjon om prosjektet og samtykke til deltakelse.

Informasjon må minst omfatte:

- at Norges miljø- og biovitenskapelige universitet er behandlingsansvarlig institusjon for prosjektet
- daglig ansvarlig (eventuelt student og veileders) sine kontaktopplysninger

Dokumentet er elektronisk produsert og godkjent ved NSDs rutiner for elektronisk godkjenning.

- prosjektets formål og hva opplysningene skal brukes til
- hvilke opplysninger som skal innhentes og hvordan opplysningene innhentes
- når prosjektet skal avsluttes og når personopplysningene skal anonymiseres/slettes

På nettsidene våre finner du mer informasjon og en veiledende mal for [informasjonsskriv](#).

Forskningsetiske retningslinjer

Sett deg inn i [forskningsetiske retningslinjer](#).

Meld fra hvis du gjør vesentlige endringer i prosjektet

Dersom prosjektet endrer seg, kan det være nødvendig å sende inn endringsmelding. På våre nettsider finner du svar på hvilke [endringer](#) du må melde, samt endringskjema.

Opplysninger om prosjektet blir lagt ut på våre nettsider og i Meldingsarkivet

Vi har lagt ut opplysninger om prosjektet på nettsidene våre. Alle våre institusjoner har også tilgang til egne prosjekter i [Meldingsarkivet](#).

Vi tar kontakt om status for behandling av personopplysninger ved prosjektslutt

Ved prosjektslutt 15.05.2018 vil vi ta kontakt for å avklare status for behandlingen av personopplysninger.

Gjelder dette ditt prosjekt?

Dersom du skal bruke databehandler

Dersom du skal bruke databehandler (ekstern transkriberingsassistent/spørreskjemaleverandør) må du inngå en databehandleravtale med vedkommende. For råd om hva databehandleravtalen bør inneholde, se [Datatilsynets veileder](#).

Hvis utvalget har taushetsplikt

Vi minner om at noen grupper (f.eks. opplærings- og helsepersonell/forvaltningsansatte) har [taushetsplikt](#). De kan derfor ikke gi deg identifiserende opplysninger om andre, med mindre de får samtykke fra den det gjelder.

Dersom du forsker på egen arbeidsplass

Vi minner om at når du [forsker på egen arbeidsplass](#) må du være bevisst din dobbeltrolle som både forsker og ansatt. Ved rekruttering er det spesielt viktig at forespørsel rettes på en slik måte at frivilligheten ved deltakelse ivaretas.

Se våre nettsider eller ta kontakt med oss dersom du har spørsmål. Vi ønsker lykke til med prosjektet!

Vennlig hilsen

Marianne Høgetveit Myhren

Belinda Gloppen Helle

Kontaktperson: Belinda Gloppen Helle tlf: 55 58 28 74 / belinda.helle@nsd.no

Intervjuguide Kommunen:

«Å belyse mulige konsekvenser ved innføring av fritt landmålervalg»

Innledning:

- Fortelle hvem vi er.
- Forklare om anonymitet.
- Avklare samtykke til lydopptak.
- Informere om retten til å avbryte intervju.
- Informere om at vi ikke ønsker å si noe særlig under selve intervjuet.
- Evt. spørsmål fra intervjuobjekt før start.

1. Første spørsmål.

- 1.1. Hvordan er den typiske kontakten med kommunen for en grunneier som ønsker å få gjennomført en oppmålingsforretning?
 - 1.1.1. hvordan gjennomføres en oppmålingsforretning?
- 1.2. Har kommunen noe samarbeid med andre kommuner om oppmålingsforretninger?
- 1.3. Dersom det blir innført fritt landmålervalg, tror du kommunen vil fortsette med eiendomsoppmåling selv?
- 1.4. Dersom det blir innført fritt landmålervalg, tror du kommunen vil fortsette med matrikkelføring selv?

2. Kompetanse:

- 2.1. Hvilke andre oppgaver enn oppmålingsforretninger jobber landmåleren med?
 - 2.1.1. Har avdelingen andre oppgaver i kommunen enn å drive oppmålingsforretninger?
- 2.2. Hva slags eiendoms- og oppmålingskompetanse har kommunen pr. nå? (utdanning)
 - 2.2.1. Mener du selv at dette er tilstrekkelig for å utføre eiendomsoppmåling i samsvar med god landmålerskikk?
- 2.3. Dersom det blir vedtatt at man åpner for fritt landmålervalg, vil kommunen kunne beholde all kompetansen den har pr. nå?
 - 2.3.1. Hvilken kompetanse vil kommunen evt. miste?
- 2.4. Det nevnes i lovforslaget at man vil innføre nye kompetansekrav, hvilken kompetanse er det du eventuelt mener at dagens landmålere ikke i stor nok grad innehar?
- 2.5. Er det behov for autorisasjonskrav?
 - 2.5.1. Skal det være et kurs eller en prøve?
 - 2.5.2. Hva skal til for å lykkes med innføring av kompetansekrav og autorisasjon?

3. Ventetid / pris:

- 3.1. Hvor lang er ventetiden (sånn ca.) i kommunen i dag?
 - 3.1.1. Hva kunne man gjort for å korte ned ventetiden?
 - 3.1.2. Tror du et privat landmålerforetak ville kunne gjennomført oppmålingene raskere? Billigere?
- 3.2. Hva mener du om en eventuell ikraftsetting av matrikkellovens §7?

- 3.2.1. Tror du bransjen har tilstrekkelig kapasitet til å utføre de ekstra oppmålingsforretningene som ville kommet som følge av § 7?
- 3.3. Ville ventetiden økt dersom man innførte matrikkellovens § 7?
- 3.4. Hva ville konsekvensen av en ikraftsetting av § 7 blitt for din kommune/ arbeidsplass?
- 3.5. Hva er vederlagene for en oppmålingsforetning i kommunen i dag?
- 3.6. Hva er prisen basert på?
 - 3.6.1. Tror du det vil endres ved en evt. privatisering?
- 3.7. Mener du at de vederlagene som er satt i din kommune (arbeidsplass) oppfyller kravet om selvkost?
- 3.8. (hvis kommunen samarbeider med private): hvor stor del av gebyret får de private eiendomsoppmålerne?

4. Habilitet / «en konsulent»

- 4.1. Hvor mange klager er det på oppmålingsforretninger som blir gjennomført?
 - 4.1.1. Hva er det folk klager mest på?
 - Resultat?
 - Prosess?
 - Kommer sakene det klages på fra kommunens eiendomslandmålere, eller fra private eiendomslandmålere?
- 4.2. Har du noen gang opplevd at det stilles spørsmål til landmålerens habilitet i saksprosessen?
 - 4.2.1. Hva med saker der kommunen er part i saken?
- 4.3. Tror du en privat landmålars habilitet vil oppfattes annerledes av kundene?
- 4.4. Ved oppmålingsforretninger: hvor mange «aktører» må kunden forholde seg til?
 - 4.4.1. Ville det vært flere/ færre dersom det var private?
- 4.5. Opplever du at kunden klarer å innhente riktige dokumenter på egenhånd?
- 4.6. Et argument som brukes for privatisering av landmålerertjenesten er at kunden hos et privat landmålerforetak, får en person å forholde seg til gjennom hele prosessen. Hva mener du om dette?

5. Matrikkelføring.

- 5.1. Vil sentralisert matrikkelføring kunne heve kvaliteten på matrikkelen?
- 5.2. hvis det blir gjennomført sentralisert matrikkelføring, hvilken kompetanse / kunnskap bør kartverket som matrikkelmyndighet besitte?
 - 5.2.1. evt. lokalkunnskap?
- 5.3. Hvilken kompetanse bør matrikkelfører besitte?
 - 5.3.1. Er det samme person som matrikkelfører som måler i din kommune?

6. Kvalitet på matrikkelen.

- 6.1. Er kvaliteten på matrikkelen god nok? f.eks. til at bruk er tilrådelig for eksempel i byggesak?
- 6.2. Er kompetansekrav og autorisasjon en forutsetning for å heve kvaliteten på matrikkelen?
- 6.3. Er ikraftsetting av §7 en forutsetning for å heve kvaliteten på matrikkelen?
- 6.4. hva mener du må gjøres for å heve kvaliteten på matrikkelen.

Intervjuguide Private firmaer:

«Å belyse mulige konsekvenser ved innføring av fritt landmålervalg»

Innledningsspørsmål:

- Fortelle hvem vi er.
- Forklare om anonymitet.
- Avklare samtykke til lydopptak.
- Informere om retten til å avbryte intervju.
- Evt. spørsmål fra intervjuobjekt før start.

1. Første spørsmål.

- 1.1. Hvordan er den typiske kontakten mellom kommunen og dere i oppmålingsforretninger?
 - Matrikulering, innhenting av arkivert eiendomsinformasjon etc.
- 1.1.1. Hvor mye av produktet til kunden, er det den private eiendomslandmåleren faktisk produserer? (om vi tenker oppmålingsforretning)
- 1.1.2. Vil dette endre seg ved innføring av fritt landmålervalg, og i så fall hvordan?
- 1.2. Hvilke aktører jobber/ samarbeider firmaet for/med?
 - 1.2.1. Kommuner/ andre
- 1.3. Hvor stort geografisk område dekker dere (firmaet)?
- 1.4. Hvordan gjennomføres oppmålingsforretninger i dag?

2. Kompetanse:

- 2.1. Hvordan eiendoms- og oppmålingskompetanse har bedriften pr. Nå?
 - 2.1.1. Ville eiendomslandmålerne i firmaet hatt nok til å bestå autorisasjonskravet?
- 2.2. Har dere kompetanse som kommunen ikke besitter?
- 2.3. Det nevnes at man vil innføre nye kompetansekrav (3 års utdanning + 2 års praksis), hvilken kompetanse er det man mener at dagens landmålere ikke i stor nok grad innehar?
 - 2.3.1. Er det behov for autorisasjonskrav?
 - 2.3.2. Hva skal til for å lykkes med innføring av kompetansekrav og autorisasjon?
- 2.4. Hvilke andre oppgaver enn oppmålingsforretninger jobber eiendomslandmåleren med?
- 2.5. Dersom det innføres fritt landmålervalg, vil bedriften komme til å rekruttere flere eiendomsoppmålere?
- 2.6. Dersom det innføres fritt landmålervalg, mener du at også de private aktørene bør kunne få kompetanse til å føre matrikkelen?

3. Ventetid / pris:

- 3.1. Hvor lang tid bruker du på en oppmålingsforretning?
- 3.2. Hvordan oppfatter du at ventetiden i kommunene du jobber for er?
 - 3.2.1. Hva kunne man gjort for å korte ned ventetiden?
 - 3.2.2. Ville ventetiden økt dersom man innførte matrikkellovens § 7.
(Grensene for grunneigedom, anleggseigedom eller festegrunn skal vere klarlagde i oppmålingsforretning, eller tilsvarende forretning etter anna eller tidlegare lovgiving, før dokument som gir grunnboksheimel til eigdommen eller festegrunden kan tinglysast)
- 3.3. Dersom du skulle gjennomført hele oppmålingsforretningen, hvor lang tid tror du det ville tatt? (med dok.innhenting, dokumentering etc).
- 3.4. Hva ville konsekvensen av en ikraftsetting av § 7 blitt for din arbeidsplass?
- 3.5. Hvordan prissetter private foretak en oppmålingsforretning?
 - 3.5.1. Hvor stor del av det kommunale prisvederlaget får det private firmaet?
 - 3.5.2. Opplever du at vederlaget du mottar fra kommunen står i stil med faktisk utført arbeid?
- 3.6. Dersom det innføres fritt landmålervalg, hvordan ville du prissatt dine tjenester?

4. Habilitet / «en konsulent»

- 4.1. Hvor mange klager er det på oppmålingsforretninger som blir gjennomført?
 - 4.1.1. Hva er det folk klager mest på?
Resultat?
Prosess?
- 4.2. Har du noen gang opplevd at det stilles spørsmål til eiendomsoppmålerens habilitet i saksprosessen?
 - 4.2.1. Tror du det vil endres ved en evt. privatisering?
- 4.3. Ved oppmålingsforetninger i dag: hvor mange «aktører» må kunden forholde seg til?
- 4.4. Dersom det blir innført fritt landmålervalg er det noe dere som privat tjenesteyter vil kunne tilby til kunden utover det kommunen gjør i dag? (privatkunder aka: ola nordmann)

5. Kvalitet på matrikkelen.

- 5.1. Er kvaliteten på matrikkelen god nok til at bruk er tilrådelig for eksempel i byggesak?
- 5.2. Er kompetansekrav og autorisasjon en forutsetning for å heve kvaliteten på matrikkelen?
- 5.3. Er ikraftsetting av §7 en forutsetning for å heve kvaliteten på matrikkelen?
- 5.4. Vil sentralisert matrikkelføring kunne heve kvaliteten på matrikkelen?
- 5.5. Hvilken kompetanse bør kartverket som matrikkelmyndighet besitte?
- 5.6. Hvilken kompetanse bør matrikkelfører besitte?
- 5.7. De kommunale oppmålerne argumenterer for at kommunene har en egeninteresse i å heve og rette matrikkelen på eget initiativ der de oppdager feil. Hvordan vil du som privat aktør forholdt deg til situasjoner der du ser at du med enkle grep kan rette feil i matrikkelen?

Forespørsel om deltakelse i forskningsprosjektet

«Oppmålingsforretningen som privat eller kommunal tjeneste»

Bakgrunn og formål

Formålet med studien er å belyse mulige konsekvenser ved innføring av fritt landmålervalg. Prosjektet er en mastergradsstudie ved instituttet for eiendom og juss ved NMBU.

Hva innebærer deltakelse i studien?

Deltakelse i studien innebærer at man gir samtykke til at informasjon man avgir gjennom et intervju kan benyttes i prosjektet. Vi ønsker å gjennomføre lydopptak av intervjuet dersom det gis tillatelse til dette. Spørsmålene vil i hovedsak omhandle departementets utredelse og høringssvarene til Prop. 148L (2016-2017).

Hva skjer med informasjonen om deg?

Alle personopplysninger vil bli behandlet konfidensielt. Det er kun prosjektgruppen (to studenter samt veileder), som vil ha tilgang til personopplysninger.

Personopplysninger vil holdes adskilt fra datagrunnlaget.

Alle opplysninger som gis til prosjektet vil bli behandlet konfidensielt og vil ikke kunne spores tilbake til informanten.

Prosjektet skal etter planen avsluttes 15.05.18.

Personopplysninger samt notater og lydopptak fra intervju vil kun lagres under prosjektperioden og deretter slettes.

Frivillig deltakelse

Det er frivillig å delta i studien, og du kan når som helst trekke ditt samtykke uten å oppgi noen grunn.

Dersom du ønsker å delta eller har spørsmål til studien, ta kontakt med:

Leif Anders Gulsvik	+ 47 476 05 680	leif.anders.gulsvik@nmbu.no
Martin Kjærnet Haugen	+ 47 951 11 637	marhaug@nmbu.no

Veileder for prosjektet er:

Einar Hegstad	+47 67 23 12 39	einar.hegstad@nmbu.no
---------------	-----------------	--

Studien er godkjent av Personvernombudet for forskning, NSD - Norsk senter for forskningsdata AS.

Samtykke til deltakelse i studien

Jeg har mottatt informasjon om studien, og er villig til å delta

(Signert av prosjektdeltaker, dato)



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway