

Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

Masteroppgave 2016 30 stp  
Institutt for landskapsplanlegging

# **Mangelfull informasjon i matrikkelkartet og konsekvenser for samfunnsutvikling i sentrale områder**

Deficient Information in Cadastral Maps and  
Consequences for Community Development in  
Central Areas

Emilie Frivold  
Master i eiendom



# Forord

Denne oppgaven markerer slutten på min femårige utdannelse i eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Oppgaven er skrevet på vårhalvåret i 2016 med et omfang på 30 studiepoeng. Hovedveileder har vært Einar Hegstad.

Jeg vil takke Statens kartverk for godt samarbeid, og spesielt Lars Elsrud, som har hjulpet meg med faglige innspill og kompetanse innen matrikkelfaget.

Videre vil jeg takke Statens vegvesen, Gran-, Halden- og Fredrikstad kommune for alle relevante bidrag under studien.

Jeg ønsker også å takke Gunnar Tenge for hjelp til utarbeiding av nødvendig statistikk, og Leikny Gammelmo og Leiv Bjarne Mjøs for faglig innsikt og nyttige kommentarer.

Oppgaven ville ha vært mye vanskeligere å gjennomføre uten oppmuntring, korrekturlesing og støtte fra mamma og pappa, så takk for at dere alltid stiller opp og er engasjert i det som opptar meg.

Til sist vil jeg rette en ordentlig takk til Einar Hegstad, som har utfordret meg og til tider vært nødvendig masete, men som også har støttet meg og gitt meg god veiledning slik at jeg har kommet i mål.

Ås, mai 2016

Emilie Frivold

# Sammendrag

Denne oppgaven tar for seg eiendommer i sentrumsnære områder som ikke er registrert med gårds- og bruksnummer i matrikkelen. Formålet med oppgaven er å undersøke om disse eiendomsteigene er en faktor som kan vanskeliggjøre samfunnsutvikling, ved for eksempel å forlenge og/eller fordyre prosjekter. Hovedproblemstillingen for oppgaven er som følger:

*Vanskeliggjør teiger uten matrikelnummer utvikling i sentrale områder?*

Problemstillingen har vært en fast ramme for gjennomføringen av oppgaven. For å konkretisere denne er det benyttet fire delproblemstillinger:

- 1. Er det stor andel teiger uten matrikelnummer i sentrale områder, eller er dette hovedsakelig et utmarksfenomen?*
- 2. Kan teiger uten matrikelnummer forsinke og/eller fordyre utviklingsprosjekter, og eventuelt hvilke tidsperspektiv er det snakk om?*
- 3. Hvordan håndteres oppdagelsen av manglende matrikelnummer under et prosjekt?*

Oppgaven er avgrenset til kun å omhandle teiger uten matrikelnummer innenfor områder som ansees som tettsted. Det er sett på fem utvalgte kommuner under studien, og av disse har jeg fordypet meg i tre ulike case-områder; Gran, Fredrikstad og Halden. Det er utarbeidet statistikk og utført 11 intervjuer for å besvare problemstillingene.

Ut ifra den innsamlede informasjonen er det gitt at det er store variasjoner både i omfang av umatrikulerte teiger, hvilke konsekvenser dette kan føre til og hvordan kommunen forholder seg til dem. Likevel kan man på bakgrunn av disse funnene trekke slutningen at umatrikulerte teiger kan vanskeliggjøre utvikling, ved at det kreves ekstra tid og ressurser for å klarlegge eiendomsforholdene.

Arbeidet med oppgaven har vært interessant, men samtidig krevende da temaet er ukjent for mange og det finnes relativt lite dokumentasjon å studere.

# Abstract

This thesis examines properties in central areas that are unregistered in the Cadastre. The purpose of the thesis is to examine whether these estate plots is a factor that can impede social development, for example to extend and/or increase the cost of projects. The main question for the thesis is as follows:

*Does unregistered plots hamper development in key areas?*

The issue has been a solid framework to implement the task. To concretize this it is used four sub-questions:

1. *Is it a proportion unregistered plots in key areas, or is this mostly an uncultivated phenomenon?*
2. *Can unregistered plots delay and/or increase the cost of development, and if so what time frame are we talking about?*
3. *How is unregistered plots handled during a project?*

The thesis is limited to only deal with unregistered parcels in areas considered urban. It is set in five selected municipalities under study, and of these I have immersed myself in three different case areas; Gran, Fredrikstad and Halden. It is compiled statistics and conducted 11 interviews to answer the issues raised.

Based on the collected information it is found that there are wide variations in scope of unregistered parcels, potential consequences this may cause, and how the municipality relate to them. Nevertheless, in view of these findings, unregistered parcels can impede development by requiring additional time and resources to clarify the property relations.

The work was interesting, but at the same time demanding when the topic is unknown to many and there is relatively little documentation to study.

# Innholdsfortegnelse

<b>FORORD</b> .....	<b>I</b>
<b>SAMMENDRAG</b> .....	<b>II</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>III</b>
<b>FIGURLISTE</b> .....	<b>VI</b>
<b>TABELLISTE</b> .....	<b>VI</b>
<b>KARTLISTE</b> .....	<b>VI</b>
<b>KAPITTEL 1: INTRODUKSJON AV TEMA OG PROBLEMSTILLING</b> .....	<b>1</b>
1. 1 Innledning.....	1
1. 2 Problemstilling .....	2
1.3 Bakgrunn og aktualitet.....	3
1.4 Avgrensning .....	4
1.5 Begrepsforklaringer .....	4
1. 6 Teser.....	5
1.7 Oppgavens oppbygning.....	8
<b>KAPITTEL 2: METODE</b> .....	<b>9</b>
2.1 Valg av case-områder.....	9
2.2 Kvalitativ metode.....	11
2.2.1 Intervjuform .....	12
2.2.2 Intervjuguide.....	12
2.2.3 Valg av informanter .....	13
2.3 Validitet og reliabilitet.....	14
2.4 Etikk.....	15
<b>KAPITTEL 3: TEORI</b> .....	<b>16</b>
3.1 Eiendomsregistrering.....	16
3.1.1 Grunnboka.....	17
3.1.2 Matrikkelen.....	18
3.2 Historisk perspektiv .....	20
3.3 Umatrikulert eiendom som fenomen.....	23
3.4 Samfunnsutvikling.....	24
3.5 Lovregulering .....	25
<b>KAPITTEL 4: EMPIRI</b> .....	<b>27</b>
4.1 Gran.....	27
4.1.1 Omfang av umatrikulert eiendom i Gran kommune.....	28
4.1.2 Virkninger for samfunnsutvikling.....	29
4.1.3 Saksbehandling av umatrikulert eiendom i Gran kommune .....	30
4.2 Fredrikstad .....	32

4.2.1 Omfang av umatrikulert eiendom i Fredrikstad kommune.....	33
4.2.2 Virkninger for samfunnsutvikling.....	34
4.2.3 Saksbehandling av umatrikulert eiendom i Fredrikstad kommune.....	35
4.3 Halden.....	36
4.3.1 Omfang av umatrikulert eiendom i Halden kommune.....	37
4.3.2 Virkninger for samfunnsutvikling.....	38
4.3.3 Saksbehandling av umatrikulerte eiendommer i Halden kommune.....	39
4.4 Statens vegvesen som utbygger .....	39
<b>KAPITTEL 5: ANALYSE.....</b>	<b>41</b>
5.1 Testing av teser.....	41
5.2 Resultat av testing av teser.....	47
5.3 Drøfting.....	49
<b>KAPITTEL 6: AVSLUTNING.....</b>	<b>54</b>
6.1 Sammenfattende drøfting .....	54
6.2 Avsluttende refleksjoner .....	54
<b>KILDEHENVISNING .....</b>	<b>57</b>
<b>VEDLEGG 1.....</b>	<b>59</b>
<b>VEDLEGG 2.....</b>	<b>61</b>
<b>VEDLEGG 3.....</b>	<b>62</b>
<b>VEDLEGG 4.....</b>	<b>64</b>

## Figurliste

- Figur 1: Utsnitt fra seeiendom.no som viser hvordan eiendom blir registrert i matrikkelen (s. 1)
- Figur 2: Skjerm bilde fra matrikkelen med markering av umatrikulerte eiendommer og tettstedsavgrensning (s. 10)
- Figur 3: Modell som viser gangen i eiendomsregistrering, lånt fra Ulstein kommune sine hjemmesider (Statens kartverk, via Ulstein kommune) (s. 17)
- Figur 4: Modell som viser ulike bruksområder for matrikkelen (Statens kartverk, føringsinstruks for matrikkelen) (s. 19)

## Tabelliste

- Tabell 1: Statistikk for andel umatrikulert eiendom innenfor tettsted i Gran kommune. Egenprodusert tabell med data utarbeidet av Tenge (s. 27)
- Tabell 2: Statistikk for andel umatrikulert eiendom innenfor tettsted i Fredrikstad kommune. Egenprodusert tabell med data utarbeidet av Tenge (s. 31)
- Tabell 3: Statistikk for andel umatrikulert eiendom innenfor tettsted i Halden kommune. Egenprodusert tabell med data utarbeidet av Tenge (s. 34)

## Kartliste

- Kart 1: Utsnitt av Gran sentrum med markering av umatrikulert eiendom, egenprodusert for denne oppgaven (s. 26)
- Kart 2: Oversiktskart over Gran med tettstedsavgrensning og markering av umatrikulert eiendom, egenprodusert for denne oppgaven (s. 28)
- Kart 3: Utsnitt av Fredrikstad sentrum med markering av umatrikulert eiendom, egenprodusert for denne oppgaven (s. 31)
- Kart 4: Oversiktskart over Fredrikstad med tettstedsavgrensning og markering av umatrikulert eiendom, egenprodusert for denne oppgaven (s. 32)
- Kart 5: Utsnitt av Halden sentrum med markering av umatrikulert eiendom, egenprodusert for denne oppgaven (s. 34)
- Kart 6: Oversiktskart over Halden med tettstedsavgrensning og markering av umatrikulert eiendom, egenprodusert for denne oppgaven (s. 35)



# Kapittel 1: Introduksjon av tema og problemstilling

I dette kapittelet gis en presentasjon av oppgavens tema, aktualitet og problemstillinger, samt en forklaring på oppgavens struktur og oppbygning.

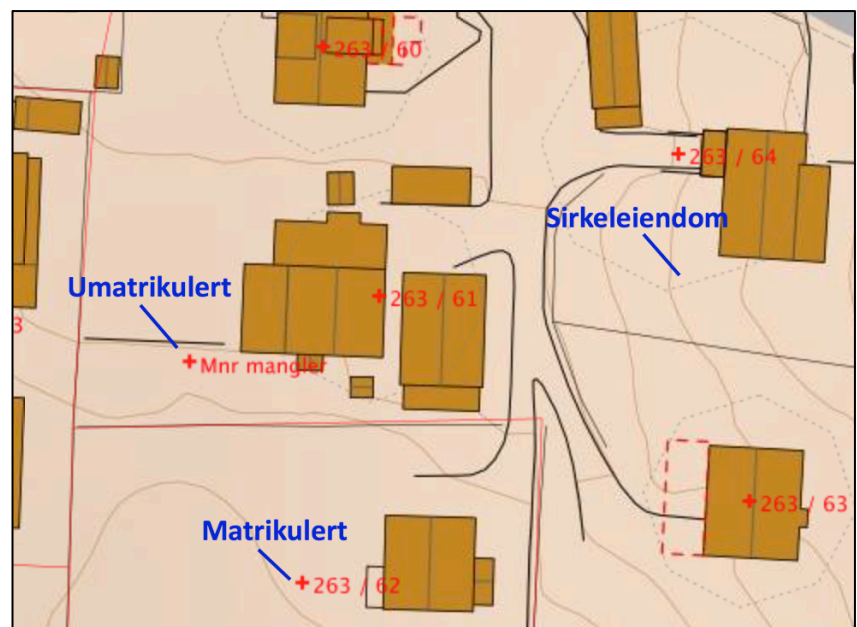
## 1. 1 Innledning

Det blir stadig lettere å følge med på og ha oversikten over eiendomsforholdene i Norge, blant annet ved at Statens kartverk tilgjengeliggjør matrikkelkart og grunnboksblader via karttjenester på nett. Dette har ført til en økende interesse for eiendomsregistrering hos allmuen, og også et økt fokus på feilregistreringer ved eiendomsforholdene.

Det er et kjent faktum at det forekommer mangler i matrikkelkartet, og det benyttes store ressurser årlig på å forbedre kvaliteten på dataene. En form for mangelfull informasjon er når en eiendom ikke er registrert i matrikkelen, altså en umatrikulert eiendom. Dette er det stor forekomst av i utmark, spesielt i høyfjellsområder (Lågbu, Aune-Lundberg, Bye, Gundersen, Strand, 2012). Mer ukjent er det at slike umatrikulerte eiendommer også finnes i sentrumsnære områder.

Figuren under illustrerer hvordan en umatrikulert eiendom vises i kartet, og hvordan bygninger kan bli registrert med fiktive grenser kalt "sirkeleiendommer". Mer om dette kommer i kapittel 1.5.

**Figur 1: Utsnitt fra seeiendom.no for å vise hvordan eiendommer registreres i matrikkelen.**



Dagens matrikkel er relativt ung, og konsekvenser ved manglende registreringer i matrikkelen er derfor interessant å se nærmere på. For umatrikulerte eiendommer er det foretatt undersøkelser om situasjonen i utmark, men det er ingen kjente undersøkelser om fenomenet i sentrumsnære områder. Når en eiendom ikke er registrert i matrikkelen, fremgår det ikke gårds- og bruksnummer eller noen annen informasjon om eiendommen, annet enn at en kan se eiendommens plassering i kartet. Eiendommen kan da beskrives som en umatrikulert teig. Dette kan føre til tidkrevende detektivarbeid og oppdagelse av for eksempel flere eiendommer og hjemmelshavere ved det som tilsynelatende så ut til å være én eiendom i kartet. Med dagens fokus på utbygging, sentralisering og oppgradering av veger, vann- og avløpsrør, fibernett, med mer, er det derfor mye som kan bli påvirket av manglene i matrikkelen.

## 1. 2 Problemstilling

### ***Vanskeligjør teiger uten matrikelnummer utvikling i sentrale områder?***

Problemstillingen ovenfor er formulert for å belyse aktualiteten av fenomenet og for å undersøke om det finnes negative konsekvenser. For å besvare hovedproblemstillingen har jeg utarbeidet følgende delproblemstillinger;

- 1. Er det stor andel teiger uten matrikelnummer i sentrale områder, eller er dette hovedsakelig et utmarksfenomen?*
- 2. Kan teiger uten matrikelnummer forsinke og/eller fordyre utviklingsprosjekter, og eventuelt hvilke tidsperspektiv er det snakk om?*
- 3. Hvordan håndteres oppdagelsen av manglende matrikelnummer under et prosjekt?*

Den første delproblemstillingen er utarbeidet for å se på omfanget av fenomenet. Den neste problemstillingen er satt for å undersøke mulige konsekvenser i form av at utviklingsprosjekter kan ta lengre tid og/eller bli mer kostbare. Med den siste

delproblemstillingen ønsker jeg spesielt å sette fokus på kommunenes saksbehandling av teiger uten matrikkelnummer.

### 1.3 Bakgrunn og aktualitet

Som en følge av mer tilgjengelige kart og informasjon på nett blir mangelfulle registreringer i matrikkelen stadig mer synlige for allmuen. Samtidig strammes lovverket ved nye lover og reguleringer, noe som gjør saksbehandlingen ved retting av feil mer omfattende for kommunen. Etter at matrikkelen kom i 2010 har det vært fokus på å informere om at dataene ikke er troverdige, og at det kan forekomme feil og mangler i registreringene. Dette har ført til økt interesse for matrikkelen og omfanget av feilregistreringer, både blant fagetater, i media, utbyggere og grunneiere.

Det er en stor jobb å rette matrikkelen, og grunnlag for å få mer midler til dette er derfor ønskelig fra Kartverket sin side. Problemstillingen i oppgaven er initiert fra Kartverket, og vinkling og avgrensning av tema er gjort i samarbeid med dem.

Det har blitt forsket på mangelfull informasjon i matrikkelen tidligere, spesielt tilknyttet eiendomsgrenser, men det er lite dokumentasjon å finne om umatrikulerte eiendommer. Det var da SSB og NIBIO, tidligere Skog og landskap, foretok en rekke undersøkelser på fenomenet i utmark at ballen begynte å rulle. De publiserte tre rapporter om omfanget av umatrikulerte teiger, og resultatene de publiserte skapte overskrifter i media (Lågbu et al, 2012).

I en artikkel publisert i dagens næringsliv i 2013 fremgår det at:

*”Eiendomskartene har store mangler, og gir per i dag ingen helhetlig oversikt over eierforholdene. I Norges offisielle eiendomsregister, matrikkelen, mangler eierinformasjon for mer enn 30.000 enkeltteiger” (Aune-Lundberg, Snellingen Bye, 2013).*

Tidligere forskning er klar og viser at umatrikulerte eiendommer finnes i større grad enn man skulle anta. De gjentagende oppslagene i media viser også at det finnes en interesse for matrikkelen utover fagetatene. Ved analysene til SSB og NIBIO ble det hovedsakelig sett på utmarksområder. Det er derfor interessant og nødvendig å

undersøke omfanget i tettbebygde strøk, og om denne typen feilregistreringer kan gi negative konsekvenser for samfunnsutvikling.

## 1.4 Avgrensning

Det finnes mange forskjellige eksempler på mangelfull registrering i matrikkelen, men i denne oppgaven har jeg avgrenset innholdet til kun å omhandle umatrikulert eiendom. Det vil si teiger som er registrert som "matrikelnummer mangler" i matrikkelen, såkalte 0/0-teiger. Eiendommer som utgjør øyer, holmer eller vann, vil ikke behandles særskilt i denne oppgaven.

Oppgaven omhandler både umatrikulerte teiger og sirkeleiendommer, og i forbindelse med dette blir uklare grenser et naturlig tema å trekke inn. Uklare grenser vil ikke bli behandlet spesielt utover dette, da det er en helt egen problematikk.

For å definere hva som er tettbebygd område, har jeg benyttet tettstedavgrensningen utarbeidet av SSB. Datasettet er hentet fra SSB sine nettsider i februar 2016, og endringer etter dette vil ikke medregnes i denne studien (SSB, 2016a). Ifølge SSB defineres tettsted som et område der det er minst 200 bosatte personer og avstanden mellom husene ikke overstiger 50 meter. Det er tillatt med skjønnsmessige avvik over 50 meter dersom områdene i mellom ikke kan bebygges. For enkelte bygningstyper kan hus-avstanden komme opp i 200 meter, for eksempel ved offentlige bygg som skoler og sykehus. Dette gjør at tettstedsavgrensningen fra SSB ikke samsvarer med administrative grenser for tettsted (SSB, 2016b).

## 1.5 Begrepsforklaringer

**Teig** - et avgrenset areal i kartet, kan være en del av en eiendom.

**Matrikulert eiendom** – eiendom som er registrert i eiendomsregisteret matrikkelen. Ved registrering i matrikkelen ligger eiendommen inne med blant annet plassering, grenser og gårds- og bruksnummer.

**Umatrikulert eiendom** – eiendom som ikke er registrert i matrikkelen. Informasjon om gårds- og bruksnummer er ikke synlig i kartet for eiendom som ikke er registrert. Dette gjør at man ikke kan se eiendommens plassering. Tidligere ble dette kalt "eierløs teig". Nå brukes betegnelsene "0/0" og "mnr. mangler".

**Sirkeleiendom** – eiendom som delvis er registrert i matrikkelen. Gårds- og bruksnummer er registrert ved bruk av et sirkelpolygon, som gjør at eiendommens plassering og informasjon er synlig og søkbar. Ved bruk av sirkeleiendommer blir det kun registrert fiktive grenser, og eiendommens fysiske utstrekning og grenser er ikke synlige.

## 1.6 Teser

For å tydeliggjøre ulike forventninger av studien har jeg utarbeidet teser. En tese er en usikker teori som ikke er undersøkt nærmere. Tesene er strukturert etter delproblemstillingene. Med bakgrunn i funn jeg har gjort vil tesene bli testet og resultatene blir presentert i kapittel 5.

### Delproblemstilling 1:

*Er det stor andel teiger uten matrikkelnummer i sentrale områder, eller er dette hovedsakelig et utmarksfenomen?*

Tese 1.1: Prosentvis er forholdet mellom eiendommer med og uten matrikkelnummer tilnærmet det samme i utmark som i tettbebygde områder.

Tese 1.2: Tettsteder av nyere tid har større andel umatrikulerte teiger enn eldre tettsteder.

Tese 1.3: Umatrikulerte teiger er hovedsakelig lokalisert i randsonene, der områdene tidligere var utmark.

Tese 1.4: Det er flere umatrikulerte teiger i små tettsteder enn i store byer.

## Delproblemstilling 2:

*Kan teiger uten matrikelnummer forsinke og/eller fordyre utviklingsprosjekter, og eventuelt hvilke tidsperspektiv er det snakk om?*

Tese 2.1: Prosjektene forsinkes fordi det tar tid å finne tilstrekkelig informasjon om hjemmelshavere, eiendomsgrenser og eventuelle heftelser tilknyttet eiendommene.

Tese 2.2: Selv om teigene ikke finnes i matrikkelen, har kommunene interne databaser med informasjon, slik at dette ikke påvirker tidsperspektivet ved utvikling.

Tese 2.3: Prosjektene blir mer kostbare i form av kostnader til å gjennomføre nødvendige registreringer i matrikkelen og grunnboka.

Tese 2.4: Prosjektene blir mer kostbare dersom umatrikulerte teiger forlenger prosjektene.

Tese 2.5: Prosjektene blir mer kostbare ved at det må iverksettes flere ressurser for å rydde opp i eiendomsregistreringene.

Tese 2.6: Kostnadene ved utvikling blir ikke vesentlig høyere på grunn av umatrikulerte eiendommer.

### Delproblemstilling 3:

*Hvordan håndteres oppdagelsen av manglende matrikkelnummer under et prosjekt?*

- Tese 3.1: Ved forekomst av teiger uten matrikkelnummer i et prosjektert område, vil kommunen starte prosess med å rette opp i matrikkelen slik at teigen blir registrert med rett matrikkelnummer.
- Tese 3.2: Kommunen oppretter sirkelpolygoner, for å kunne tinglyse heftelser, hjemmelshavere og annen nødvendig informasjon snarest.
- Tese 3.3: Der det finnes sirkelpolygoner over bolighusene, vil ikke kommunen gjøre ytterligere tiltak for å bedre fullstendigheten i matrikkelen.
- Tese 3.4: Så lenge eiendommen er registrert i grunnboken, vil det ikke være nødvendig å registrere den i matrikkelen.

## 1.7 Oppgavens oppbygning

Kapittel 1 gir en introduksjon til tema og problemstilling, samt at rammene for oppgaven settes. Bakgrunn for oppgavevalg og tidligere forskning presenteres også.

Kapittel 2 omhandler valg av metode og case-områder, og gir en kort presentasjon av styrker og svakheter ved denne måten å arbeide på.

Kapittel 3 er et teorikapittel med fokus på hvordan eiendomsregistreringen i Norge foregår, hvordan historien har vært med å forme det systemet vi har i dag og hvordan lovverket setter føringer for registreringen.

Kapittel 4 gir en presentasjon av de ulike case-områdene, samt en presentasjon av innsamlet data.

Kapittel 5 består av analyser av funn presentert i kapittel 4. Tesene presentert i kapittel 1 testes og blir bekreftet/avkreftet. Her er også en diskusjonsdel.

Kapittel 6 presenterer oppgavens avslutning og refleksjoner jeg har gjort meg under arbeidet.



## Kapittel 2: Metode

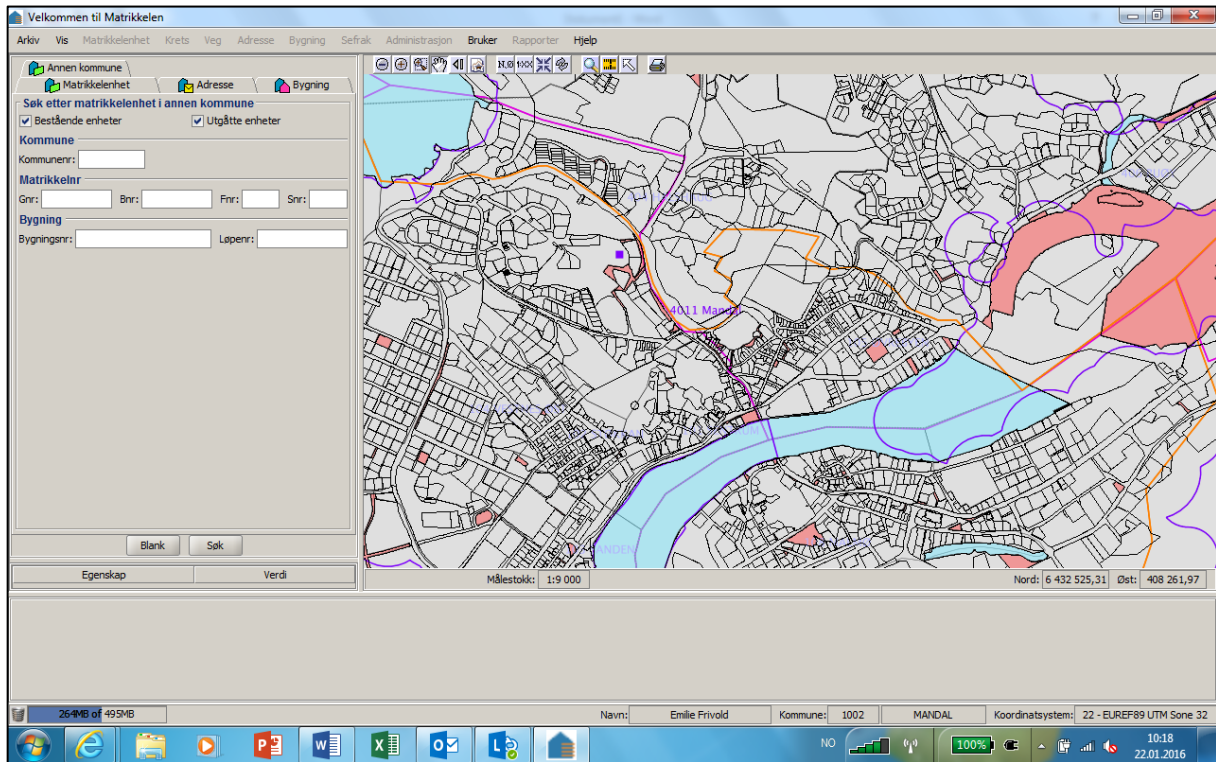
Denne oppgaven er utformet som et case-studie, med kvalitative undersøkelser og personlige intervjuer. Det er også utarbeidet en statistikk for å underbygge funnene. I dette kapittelet følger informasjon om metode, fremgangsmåte og valg av områder og informanter.

### 2.1 Valg av case-områder

Oppgaven baserer seg på funn fra fem forskjellige case-studier. Disse er valgt etter manuelle søk i matrikkelen med markering av tettsted og umatrikulerte områder. For å markere tettsted benyttet jeg et polygon utarbeidet av SSB og for å fremheve aktuelle eiendommer benyttet jeg et WMS-lag som fargelegger eiendommer uten matrikelnummer røde. Da jeg skulle velge ut områder søkte jeg gjennom alle kommuner i Norge med markering av tettsted og umatrikulert eiendom. Underveis tok jeg skjermbilder av aktuelle områder for å lettere vurdere dem opp mot hverandre. Kriteriet for å være aktuell var at områdene måtte ha umatrikulerte teiger innenfor tettstedsavgrensingen.

De valgte områdene har til felles at de har flere umatrikulerte teiger med sentral beliggenhet, men utover dette er områdene varierte i størrelse, befolkningsantall, historie, lokasjon og bygningstetthet, i tillegg til ulik mengde og mønster av umatrikulerte teiger. Dette med bakgrunn i at funnene skal kunne vise forskjeller og likheter både i kommunenes lokasjon, størrelse og historie.

Under er et skjermbilde fra matrikkelen som viser hvordan tettsted og umatrikulert eiendom er markert. Dette eksempelet er fra Mandal sentrum.



**Figur 2: Skjerm bilde fra matrikkelen som viser sentrum i Mandal. Den blå-lilla streken (spesielt synlig i annet til høyre i bildet) markerer tettstedsavgrensningen. De røde feltene er umatrikulerte eiendommer.**

Etter å ha gått igjennom alle landets kommuner i matrikkelen endte jeg opp med fem aktuelle områder som jeg ønsket å se nærmere på. De utvalgte case-områdene er:

- Gran kommune
- Fredrikstad kommune
- Halden kommune
- Ålesund kommune
- Mandal kommune

For å begrense oppgavens omfang har jeg valgt å fordype meg i tre av disse. Ved utvelgelsen av de tre fordypningsområdene la jeg vekt på at områdene skulle være forskjellige og av praktiske årsaker også i nærheten av mitt arbeidssted. De tre case-områdene jeg har fordypet meg i er Gran-, Fredrikstad- og Halden kommune.

## 2.2 Kvalitativ metode

Det er to hovedretninger for metode; kvantitativ og kvalitativ. I kvantitativ metode samler man mange data om et fenomen, mens kvalitative undersøkelser ofte omfatter færre undersøkelser og påvirkes i større grad av forfatterens tolkninger (Silverman, 2011, s. 4). Ved kvantitative undersøkelser vi man dermed kunne oppnå et mer representativt resultat, mens man ved kvalitative undersøkelser har muligheten til å studere et fenomen som ikke er tilgjengelig noe annet sted (Silverman, 2011, s. 17). Da temaet er lite kjent og det finnes relativt lite dokumentasjon, har jeg valgt å benytte meg av sistnevnte.

Typisk for metoden er at man ofte begynner med én enkelt problemstilling, valgt på bakgrunn av omfang eller interesse, for så å studere et fenomen i en kontekst som belyses ved observasjoner, opptak og analyser av ulike data. Det er ingen fasit for hvordan man skal analysere dataene, da det finnes flere metoder som kan benyttes om hverandre (Silverman, 2011, s. 5).

Innsamling av data foregår som oftest i form av observasjoner, intervjuer, litteraturstudier og visuelt materiale som for eksempel lyd og video (Silverman, 2011, s. 42). I likhet med kvantitative undersøkelser, kan også kvalitative undersøkelser inneholde talldata. For å belyse et fenomen man ser på vil det være optimalt å finne ut av for eksempel hvor ofte det fremkommer (Silverman, 2011, s. 4). Når talldata benyttes er det som regel i form av enkle tabeller utformet for å identifisere de ulike casene (Silverman, 2011, s. 5). I denne oppgaven har jeg benyttet nettopp statistikk for å besvare delproblemstilling 1 og belyse omfanget av fenomenet. Jeg forsøkte å få laget en landsomfattende statistikk for umatrikulert eiendom innenfor tettsted, men dette ble en betydelig større oppgave en antatt og lot seg derfor ikke gjennomføre med begrensede ressurser og tid.

For å undersøke de utvalgte case-områdene på best mulig måte har jeg derfor benyttet kvalitative intervjuer for å innhente empiri til denne oppgaven. Det blir også stadig mer vanlig at kvalitative undersøkelser begynner med teser, som så kan testes utover i studiet (Silverman, 2011, s. 4). Jeg har valgt å benytte meg av teser i denne oppgaven.

Kvalitative undersøkelser er kritisert for å kunne gi et skjevt og/eller begrenset resultat ved sosiale undersøkelser, og blir ofte sett på som en begrenset metode som bare burde benyttes ved tidlige stadier ved studie av et fenomen (Silverman, 2011, s. 17-19). Man skal likevel være forsiktig med å kritisere metoden for den kan føre til at man oppnår resultater med dybde og kompleksitet som ikke er tilgjengelig for andre metoder (Silverman, 2011, s. 167).

### 2.2.1 Intervjuform

Flertallet av kvalitative undersøkelser benytter intervjuer for å samle data (Silverman, 2011, s. 165). Ifølge Silverman finnes det fire ulike former for intervju. Det er strukturert intervju, semi-strukturert intervju, ustrukturert intervju og fokusgrupper. Ved et strukturert intervju skal intervjueren være nøytral og konsekvent, og det er ikke rom for improvisasjon underveis. Et semi-strukturert intervju heller mer mot en samtale og åpner for små tilpasninger underveis i intervjuet. Ustrukturerte intervjuer er derimot svært fleksible og består av åpne spørsmål. Ved fokusgrupper må intervjueren ha evne til å trekke seg tilbake fra diskusjonen og lytte (Silverman, 2011, s. 162).

Ved kvalitative undersøkelser er det mest vanlig å benytte en ustrukturert intervjuform (Silverman, 2011, s. 161). Åpne og fleksible spørsmål vil sannsynligvis gi et mer komplett svar enn lukkede spørsmål, og dermed gi bedre tilgang til intervjuobjektets syn, forståelse, tolkninger, erfaringer og meninger (Silverman, 2011, s. 167). I denne studien har jeg benyttet en kombinasjon av semi-strukturerte og ustrukturerte intervjuer. Det har vært ønskelig å stille åpne spørsmål for å mest mulig informasjon tilbake, og å stille oppfølgingsspørsmål og tilpasse intervju spørsmålene underveis ved å være fleksibel med gangen i intervjuet. Samtidig lærte jeg tidlig at et semi-strukturert intervju er mer oversiktlig og gjør transkriberingsprosessen enklere. Intervjuene er dermed gjennomført i ulik grad av semi- og ustrukturert intervju.

### 2.2.2 Intervjuguide

Det ble utarbeidet en intervjuguide som ble sendt til intervjuobjektene på forhånd, slik at de fikk muligheten til å forberede seg før intervjuene. På denne måten fikk informantene tid til å sette seg inn i problematikken og undersøke fakta, noe som kan ha ført til mer utdypende og presise svar. Intervjuguiden var kun en førende mal for

temaet, og ble ikke fulgt til punkt og prikke ved hvert enkelt intervju. Intervjuguiden ligger som vedlegg (vedlegg 1). Spørsmålene i intervjuguiden er tilpasset problemstillingene jeg ønsker å finne svar på.

### 2.2.3 Valg av informanter

Ved utvelgelse av informanter var det viktig å finne personer med faglig kjennskap til matrikkelsituasjonen og samfunnsutvikling i de ulike områdene. For utdypende kunnskap og tyngde i studien ønsket jeg også å snakke med fagpersoner ved den statlige delen av eiendomsregistreringen.

De som er forespurt om å delta i det kvalitative studiet:

- Avdeling for byggesak, planlegging, matrikkelføring og oppmåling i de utvalgte kommunene.
- Byggeleder og grunnerverver tilknyttet Statens vegvesen og prosjektet med utbygging av ny Riksveg 4 via Gran.
- Ansatte i føringsenheten i matrikkelen ved landdivisjonen på Kartverket.

De som har latt seg intervjuet har hatt følgende roller:

Intervju 1	Gran kommune	Prosjektleder i Matrikkelføringsprosjektet
Intervju 2	Gran kommune	Fagleder oppmåling
Intervju 3	Gran kommune	Arealplanlegger
Intervju 4	Gran kommune	Fagleder Plan
Intervju 5	Fredrikstad kommune	Fagleder Geomatikk
Intervju 6	Fredrikstad kommune	Landmåler
Intervju 7	Fredrikstad kommune	Landmåler og matrikkelfører
Intervju 8	Halden kommune	Fagleder Geomatikk
	Halden kommune	Fagleder Plan
Intervju 9	Statens vegvesen	Byggeleder ved ny Rv. 4
Intervju 10	Statens vegvesen	Grunnerverver ved ny Rv. 4
Intervju 11	Kartverket	Fire ansatte ved føringsenheten

## 2.3 Validitet og reliabilitet

Oppgaven har til hensikt å undersøke et fenomen og mulige konsekvenser ved bruk av empiriske data. Ved empiriske undersøkelser er det viktig at forskningsresultatene er meningsfulle og generaliserbare, og det må være mulig å overprøve dem senere. Som nevnt er det valgt ut tre case-områder, utarbeidet statistikk for disse og intervjuet et utvalg informanter. En ulempe ved å ha få kilder til data, er at man ofte oppnår flere variabler enn samsvarende resultater, og dermed risikerer at resultatene ikke er representative. Dette gjelder spesielt for statistikken som er utarbeidet, da den bygger på data fra tre case, og ikke sier noe om hvordan situasjonen er i resterende kommuner i Norge.

For å sikre oppgavens validitet har jeg utelukkende intervjuet fagfolk, da de har både teoretisk og praktisk grunnlag for å svare på spørsmål om temaet. De 14 respondentene har ulik bakgrunn og erfaring, og de møter problematikken fra forskjellige sider av bordet. Dette er med på å fargelegge et nøytralt og riktig bilde av situasjonen. Valg av intervjuform er også gjort med hensyn på å styrke oppgavens validitet.

Reliabilitet kan defineres som graden av konsistens ved ulike tilfeller tilordnet samme kategori av forskjellige observatører eller ved samme observatør ved forskjellige anledninger (Silverman, 2011, s. 19). I dette tilfellet omfatter reliabiliteten min evne til å være konsekvent når jeg behandler de ulike case-områdene jeg studerer. Dette er en svakhet ved kvalitative undersøkelser, som man må være bevisst på slik at man kan unngå skjeve resultater. Ved utvelgelse av både områder og informanter har jeg plukket ut personer jeg ikke selv har noe personlig forhold til, for at ikke dette skal kunne være med å farge mine synspunkter under oppgavearbeidet.

Under intervjuene benyttet jeg lydopptaker, slik at transkriberingen av intervjuet kunne bli så nøyaktig som mulig. Likevel kan reliabiliteten ved tolkningen av transkriberingene bli svekket av en unnlattelse av å merke seg tilsynelatende trivielle, men ofte avgjørende pauser eller kroppsbevegelser hos informantene (Silverman, 2011, s. 20).

Et av intervjuene (intervju 8) ble gjennomført med to informanter samtidig, og den faktoren at de var to stykker tilstede kan ha dempet svarmuligheten jeg kunne ha

oppnådd dersom de hadde blitt intervjuet én og én. Det er mulig at svarene ville ha blitt både annerledes og mer varierte hvis de ble nødt til å svare hver for seg.

De fleste intervjuene er gjennomført ved personlige møter og ved hjelp av lydopptak. Dette sikrer muligheten for direkte sitater, samtidig som man kan fokusere på møtet med menneskene, observere og stille oppfølgingsspørsmål. To av intervjuene er derimot gjennomført via telefon, grunnet praktiske årsaker ved at det ble vanskelig å få tid til personlige møter.

## 2.4 Etikk

Ved innhenting av data til studiet er det gjort etiske avveininger med tanke på personvern. Informantene er anonymisert, i den grad at de ikke vedkjennes ved bruk av navn. Da det ikke behandles vesentlig sensitive personopplysninger i denne oppgaven, og samtlige av intervjuobjektene er fagansatte, har jeg valgt å identifisere dem med yrkestittel og arbeidssted. Dette er blant annet gjort for å gi den innsamlede dataen faglig tyngde og troverdighet. Oppgaven er innmeldt til personvernombudet (vedlegg 2).

## Kapittel 3: Teori

I dette kapittelet har jeg trukket fram relevant teori som vil være grunnlag for videre drøfting av temaet og problemstillingene senere i oppgaven. Først vil jeg se på hvordan eiendomsregistrering foregår i dag, herunder mer om de to registrene grunnbok og matrikkel. Videre vil jeg trekke fram hvordan eiendomsregistrering har foregått tidligere og greie ut om umatrikulert eiendom som fenomen. Til sist er det fokus på eiendomsregistrering i forhold til samfunnsutvikling og hvordan dette reguleres av lover og regler.

### 3.1 Eiendomsregistrering

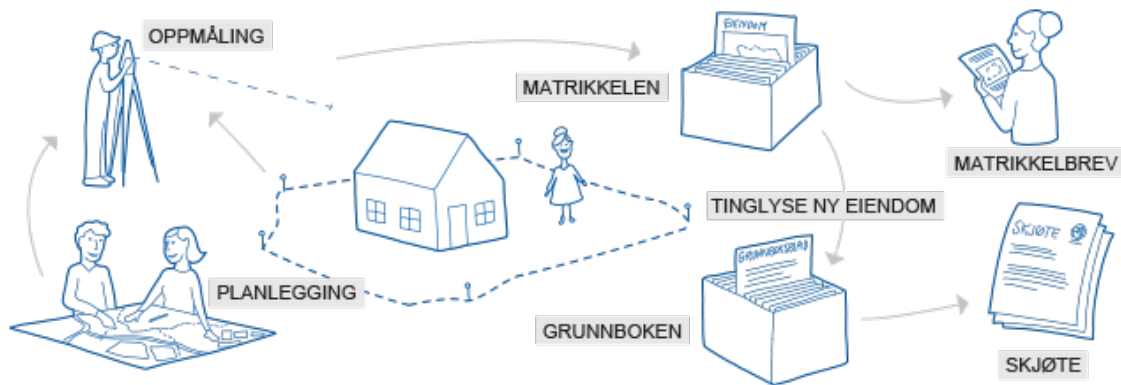
For å se en eiendoms fysiske utstrekning og tilknyttede rettigheter, blir eiendom registrert som rettsobjekter med unike nummer og rettighetshavere blir registrert som rettssubjekter tilknyttet rettsobjektene (Aadland, 2014, s. 46).

Eiendom blir registrert i to statlige sentraliserte databaser; grunnboka og matrikkelen (Onsrud, 2006, s. 206). Det er våre to basisregistre. Grunnboka er et rettighetsregister med informasjon om rettighetshavere, servitutter og heftelser, og matrikkelen er et objektregister med eiendomsinformasjon og eiendomskart. De to registrene er koblet til hverandre, og en eiendom er dermed søkbar i begge registre ved bruk av like søkebegreper; normalt gårds- og bruksnummer, såkalt matrikkelnummer (Onsrud, 2006, s. 238). Når en eiendom er registrert i matrikkelen er den matrikulert og betegnes som en matrikkelenhet. Matrikulerte eiendommer er de grunnleggende eiendomsenhetene ved tinglysningssystemet (Onsrud, 2006, s. 212). Et dokument kan ikke tinglyses uten at eiendommen først er registrert i matrikkelen (Onsrud, 2006, s. 218). Dette sikrer samsvar mellom matrikkel og grunnbok for alle nye registrerte eiendommer (Hegstad, 2014, s. 135).

Ved registrering av en ny eiendom må det først kreves oppmålingsforretning av grunneier via kommunen. Videre tildeler kommunen både matrikkelnummer og adresse, før den sender melding til tinglysing om at det skal opprettes en ny eiendom. Tinglysingen oppretter et nytt grunnboksblad for den nye eiendommen. Kommunen er matrikkelfører og legger den nye eiendommen inn i matrikkelen (Hegstad, 2014, s. 122).



Gangen i eiendomsregistrering er vist i figur 3. Endringer ved registrert informasjon kan behandles via tinglysingen og/eller kommunen, avhengig av hvilket register som skal endres.



**Figur 3: Gangen i eiendomsregistrering (utarbeidet av Kartverket, hentet fra <http://www.ulstein.kommune.no/tenester/bustad-og-eigedom/eigedom>).**

Dersom en ny eiendom ikke blir oppmålt, vil den heller ikke bli matrikkelført. Da vil det heller ikke opprettes noe grunnboksblad for eiendommen, og den er dermed ikke gjenstand for tinglysing. Dette betyr at blant annet eiendomsoverdragelser ikke vil bli tinglyst og eiendommen kan ikke pantsettes (Borge, 2014, s. 172). For at fordelene ved registrering i matrikkelen og grunnboken kan oppnås, må det altså gjennomføres en oppmålingsforretning først (Borge, 2014, s. 175). En eiendom er dog like fullt en eiendom uavhengig av om den er innført i matrikkel og grunnbok eller ikke (Røsnes, 2014, s. 30).

### 3.1.1 Grunnboka

Juridiske rettigheter vedrørende fast eiendom blir registrert i grunnboka ved tinglysing (Onsrud, 2006, s. 205). Hver eiendom har et eget grunnboksblad der det fremkommer hvem som har hjemmel og om det ligger servitutter til eiendommen, samt pant, utlån, tvangssalg, urådigheter, med mer. Den grunnboken utpeker som eier av en eiendom har grunnbokshjemmel (Aadland, 2014, s. 46). Grunnboka har rettslig troverdighet, som betyr at tinglyst informasjon gir rettsvern (Hegstad, 2014, s. 133). Med andre ord er det en sikkerhet for rettighetshaver å tinglyse informasjon i grunnboka. Tinglysing er ikke pliktig i Norge, og avtalebaserte rettigheter er dermed gyldige mellom partene uten

tinglysning (Hegstad, 2014, s. 134). Dette er hjemlet i Kong Christian den femtes norske lov av 1667.

Ved hjemmelsoverføring må det utstedes et skjøte fra grunneier til erververen med nødvendig dokumentasjon. Eiendommen må for eksempel være bebygd, under to dekar og befinne seg i et område som ikke er underlagt 0-grense for konsesjon, ellers må det vedlegges ekstra dokumentasjon i form av egenerklæring for konsesjonsfrihet godkjent av kommunen. For å se eiendommens størrelse og plassering, samt om eiendommen er bebygd, benyttes matrikkelen.

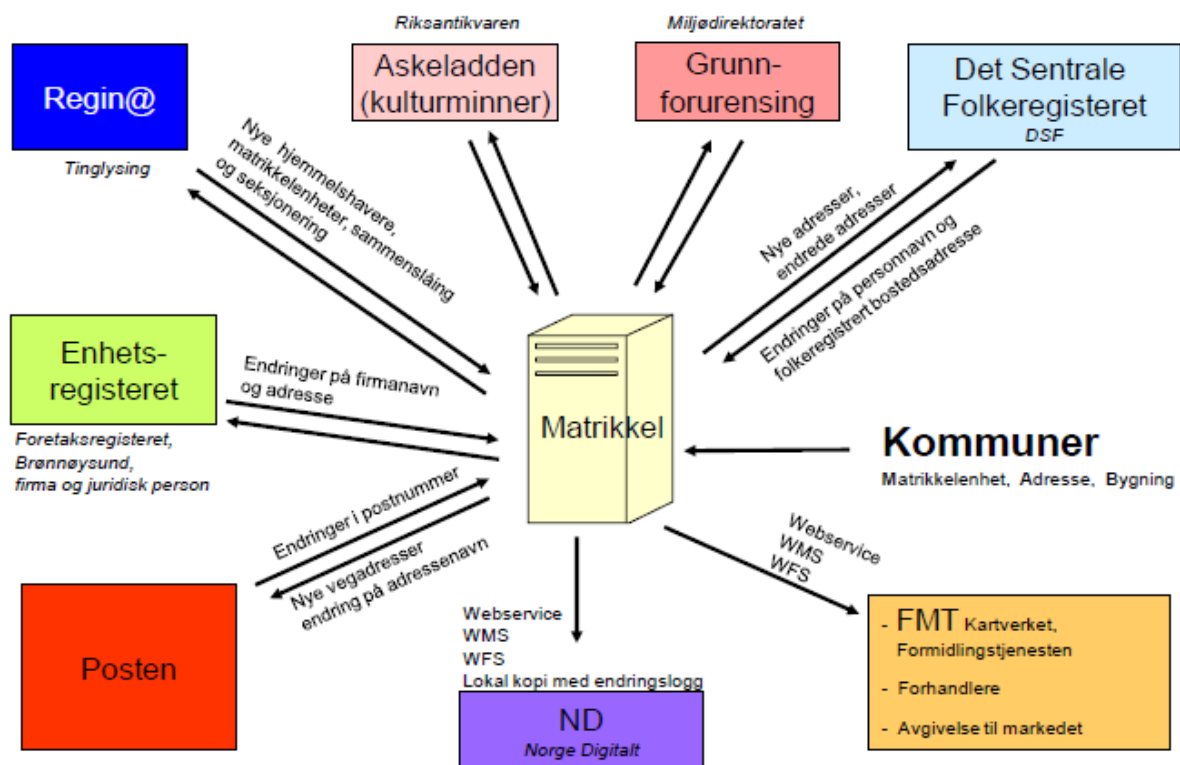
### 3.1.2 Matrikkelen

Matrikkelen er en to-delt database, som består av alfanumeriske opplysninger om eiendommer, bygninger, boliger og adresser, og elektroniske eiendomskart (Onsrud, 2006, s. 206). Den inneholder også informasjon om offentlige restriksjoner for bruk av grunn og bygninger (Onsrud, 2006, s. 204). Hvilken informasjon som skal registreres i matrikkelen bestemmes av lov- og forskriftsstyrte prosesser (Hegstad, 2014, s.132). Matrikkelen bygger på eiendomskart fra kommunene, GAB-registeret (Grunneiendommer, Adresser og Bygninger) og digitale eiendomskart (DEK). I motsetning til grunnboka har ikke matrikkelen rettslig troverdighet, og registrering i matrikkelen gir ikke rettssikkerhet til verken private eller offentlige.

Matrikkelen vi har i dag ble vedtatt i 2005, opprettet i 2007 og tatt i bruk i 2010, i forbindelse med ny lov om eiendomsregistrering av 17. juni 2005 (Leknes, Mjøs, Røsnes, Sevatdal, 2014, s. 277). Formålet med matrikkelen er å sikre tilgang til viktige opplysninger ved at det blir ført et ensartet og pålitelig register (Hegstad, 2014, s. 120). Den skal sørge for tilgjengelig informasjon som er viktig for planlegging, utbygging og bruk og vern av fast eiendom (Hegstad, 2014, s. 121). Det er et lovpålagt publisitetskrav for informasjon i matrikkelen med hjemmel i matrikkelloven. Opplysningene i matrikkelen er derfor offentlige og lett tilgjengelige for allmen. Matrikkelen blir oppdatert en gang i døgnet, slik at alle nye registreringer blir publisert. Publisitetskravet skal sikre at aktører til en hver tid vet hva som er registrert i matrikkelen, spesielt i forbindelse med registreringer av grunnforurensninger (Hegstad, 2014, s. 132).

Et matrikkelnummeret består av kommune-, gårds- og bruksnummer, og er som nevnt unikt for den aktuelle eiendommen. Nummeret er festet til eiendommen med geografiske koordinater. En eiendom har også en adresse som skal være mer logisk å navigere etter uten oppslag i kart. Dette er spesielt viktig for at utrykningskjøretøy og andre tjenester finner frem til rett sted (Hegstad, 2014, s. 124).

Det er mange brukere av matrikkelen, og den kan betegnes som en flerbruks-database. I tillegg til kommunen og tinglysingen, brukes matrikkelen blant annet av posten, miljødirektoratet, folkeregisteret og enhetsregisteret, og eiendomskartet ligger til grunn for GPS og karttjenester på nett. Den største brukeren er kommunen, med omkring 80 % av datauttaket (Onsrud, 2006, s. 237). Kommunen benytter data fra matrikkelen til blant annet arealplanlegging, byggesaksbehandling og beregning av kommunal eiendomsskatt (Onsrud, 2006, s. 237). Under er det en figur som viser viktigheten av matrikkelen, ved ulike brukere og samspillet mellom disse.



Figur 4: Matrikkelens samspill og bruksområder (Kartverket, føringsinstruks for matrikkelen, s. 12, <http://www.kartverket.no/globalassets/matrikkel/veiledning/f-instruks/foeringsinstruks-matrikkelen.pdf>).

Eiendomskartet er nødvendig, både for å se eiendommenes fysiske utstrekning og naturgitte egenskaper, men også for å se eiendommenes verdi, muligheter for aktuell bruk og for å finne informasjon om naboeiendommer (Røsnes, 2014, s. 36). Med kartfestede representasjonskoordinater for eiendommer og bygninger kan kommunen utføre digitale områdeanalyser for samfunnsplanlegging (Hegstad, 2014, s. 132). Matrikkelen har foreløpig ikke fullstendig og pålitelig informasjon, da det er manglende dekningsgrad, validitet, oppdatering og kvalitet (Hegstad, 2014, s. 138).

## 3.2 Historisk perspektiv

Historisk har det vært en todeling i utførelsen av eiendomsregistrering, med skille mellom landsbygda og tettsteder. Dette fremkommer i doktoravhandlingen til Einar Hegstad om eiendomsregistrering. Matrikkelsystemet som ble benyttet på landsbygda ligger til grunn for det systemet vi har i dag, og er derfor relevant å belyse i denne oppgaven (Hegstad, 2003, s. 150). Hvordan eiendomsregistreringen i byer og tettsteder er utført opp igjennom er bakenforliggende for hvordan eiendomsforholdene er der i dag, med de feil og mangler som kan fremkomme, og er derfor vesentlig å trekke inn når man undersøker nettopp mangelfull matrikkelinformasjon i tettsteder.

Den første matrikkelen i Norge ble etablert i 1665 (Onsrud, 2006, s. 203). Det var en skattematrikkel, der utgangspunktet for registreringen var å få oversikt over beregningsgrunnlaget for skatt. Staten eide mye av grunnarealet og bøndene betalte en todelt sum som både dekket leiekostnader for jord og eiendomsskatt. Det var derfor viktig for staten å opprettholde et godt system (Hegstad, 2003, s. 151). På 1800-tallet ble mange av bøndene selveiere ved at de kjøpte grunnen de disponerte og fikk opprettet eiendomsenheter (Hegstad, 2003, s. 151). Grensene på landsbygda ble beskrevet av lekmen og det ble ført såkalte skylddelinger, men det var ingen oppmåling eller kartfesting (Hegstad, 2003, s. 156). Ettersom kartlegging var dyrt, bøndene hadde oversikt over egne eiendomsgrenser ved hjelp av grensemerker og Staten ikke hadde behov for kartlegging, ble det ikke etablert noe kartverk (Hegstad, 2003, s. 152). Skattematrikkelen ble avvirket da skylddelings ble innført tidlig på 1900-tallet, og staten hadde ikke lengre interesse av å vedlikeholde matrikkelen (Hegstad, 2003, s. 154).

I byer og tettsteder var det derimot prioritert å registrere eiendommene med kart og oppmåling (Hegstad, 2003, s. 154). Ofte var det store grunneiendommer og få grunneiere i byene, slik at mange av husene var festetomter (Hegstad, 2003, s. 155). Selv om lovreguleringene tilsa at det burde foretas oppmåling og kartlegging, var det opp til de lokale myndighetene å bestemme hvordan dette systemet skulle utformes og det var antakelig store variasjoner fra sted til sted (Hegstad, 2003, s. 156).

Etter andre verdenskrig ble det økt fokus på styring av arealbruk og utnyttelse av naturressurser, og behovet for eiendomsinformasjon ble nødvendig for samfunnsutvikling (Leiknes et al, 2014, s. 261). Den første samlede kartleggingen av eiendomsgrenser utenfor tettsted begynte rundt 1960 ved økonomisk kartverk (ØK) og bruk av flyfoto (Onsrud, 2006, s. 221). Norges geografiske oppmåling (NGO) opprettet i 1962 en avdeling for samordning og kontroll av innsats og fremdriftsplaner for kartleggingen (Leiknes et al, 2014, s. 262). Kartlegging ved ØK pågikk helt frem til 2002, selv om det innen den tid var dukket opp andre systemer (Leiknes et al, 2014, s. 263).

Med den nye delingsloven i 1978 ble det innført oppmålingsplikt ved deling av eiendommer og opprettelse av festegrunn, og krav om oppmåling ved omsetting som hadde vært gjeldende i tettsteder var ikke lenger pålagt å gjennomføre (Leiknes et al, 2014, s. 271). Ansvar for kartforretningene ble tillagt kommunen (Onsrud, 2006, s. 204). Det var opp til hver enkelt kommune hvordan de organiserte oppmåling og saksbehandling for øvrig, og kvaliteten på kartleggingen varierte mye (Leiknes et al, 2014, s. 262). Kommunens fagavdelinger hadde også varierende kompetanse, men likevel ble det ikke iverksatt noen tiltak for å bedre kompetanse og utdanningskapasitet (Leiknes et al, 2014, s. 270).

Med ny teknologi og datamaskiner dukket nye systemer opp. Mot slutten av 1970-tallet ble GAB-registeret opprettet. Der ble grunneiendommer, adresser og bygninger registrert for å kunne brukes av flere offentlige etater og kommuner (Leiknes et al, 2014, s. 266). GAB-registeret var kun en database for opplysninger, og hadde ingen kart som viste opplysningene visuelt. Behovet for eiendomskart økte, og etter hvert som teknologien ble bedre ble det opprettet et digitalt eiendomskart, kalt DEK (Leiknes et al,

2014, s. 267). Utenfor tettsteder ble ØK lagt til grunn for opprettelse av DEK, med de feil og mangler som kunne forekomme i ØK (Leiknes et al, 2014, s. 268).

Det ble nedsatt en komité for å se på muligheter for en ny lov om eiendomsregistrering. I deres NOU (Norges offentlige utredninger) av 1999 om et forbedret eiendomsregister og forslag til en ny lov, ble det gitt at:

*“Det er et sterkt økende behov for relevante og riktige eiendomsopplysninger for offentlig planlegging, utbygging og forvaltning, privat byggevirksomhet, eiendomsmegling, osv. Det er betydelige mangler med hensyn til fullstendighet og kvalitet på opplysningene i dagens GAB-register, og det nasjonale eiendomsregisteret inneholder ikke kart som viser eiendommene” (NOU 1999:1, s. 15).*

Matrikkelloven ble vedtatt i 2005 og innført i 2010, og bygger på tidligere utvikling av kart- og oppmålingsvirksomhet. Oppmåling av grenser er regulert gjennom matrikkelloven, matrikkelforskriften, standarder for utføring, jordskifteloven og tvisteloven, samt avtalefrihet mellom partene (Leiknes et al, 2014, s. 278). Vedlikehold av matrikkelkartet hovedsakelig tillagt kommunen og jordskifteretten, men ved begge instanser er det partenes fremlagte dokumentasjon som skal være gjeldene, og de har ikke plikt til å finne fram dokumentasjon fra egne arkiver (Leiknes et al, 2014, s. 275). Matrikkelen og derunder matrikkelkartet fremstår som tilfredsstillende, og i teorien er det det. I praksis er det dog noen mangler ved den registrerte informasjonen (Leiknes et al, 2014, s. 279).

I et historisk perspektiv ser en at eiendomsregistrering i Norge tidligere har vært drevet utelukkende for å dekke myndighetens pengebehov, for eksempel i form av eiendomsskatt (Røsnes, 2014, s. 23). Kartleggingen har vært prioritert i områder som har blitt ansett som mest verdifulle, som for eksempel i byer og tettsteder (Lågbu et al, 2012).

### 3.3 Umatrikulert eiendom som fenomen

En umatrikulert eiendom er ikke registrert med gårds- og bruksnummer i matrikkelen, og det er dermed heller ikke synlig informasjon om eier. Informasjon om eiendomsforholdene finnes, men det er både tid- og kostnadskrevende å finne ut av dette og få det registrert riktig i matrikkelen (Lågbu et al. 2012). Det finnes eiendommer i Norge som ikke er registrert, verken i matrikkelen og/eller i grunnboken (Aadland, 2014, s. 48). For eksempel er det en del offentlige veger og andre offentlig eide arealer som ikke er matrikulert (Onsrud, 2006, s. 210). I dag er det ikke mulig å registrere nye eiendommer i grunnboken uten at de først er registrert i matrikkelen, men tidligere ble ikke alle eiendommer nødvendigvis matrikkelført. Eiendom dannet på ulike tidspunkt, er dannet under ulike forutsetninger (Aadland, 2014, s. 43). Det kunne for eksempel være unntak for enkelte eiendommer utenfor tettsted eller organiseringen av det matrikulære arbeidet lokalt som lå bak slike unntakelser (Aadland, 2014, s. 48). Dersom en teig ikke er registrert i matrikkelen er det sjans for at den heller ikke har matrikkelnummer (Aadland, 2014, s. 49). Eiendommen kan da være usynlig i kartet og det er fare for at den synes som del av en annen eiendom (Aadland, 2014, s. 49). En eiendomsteig som ikke er registrert i matrikkelen vil vises med påskriften "mnr. mangler". Hvis kommunen kan knytte bygninger mot matrikkelnummer i et område som er umatrikulert, kan de registrere bygningene ved såkalte sirkeleiendommer (Aadland, 2014, s. 50). Det blir da slått en fiktiv grense rundt bygningene som har til hensikt å illustrere hvor eiendommen antas å være (Aadland, 2014, s. 50). Denne formen for uklare grenser kan være problematisk i forhold til offentlige tillatelser, spesielt ved godkjenning av byggetillatelser da man er nødt til å vite avstanden til naboeiendommene (Aadland, 2014, s. 52). Et annet aspekt ved denne formen for registrering er eiendomsskatt, som delvis beregnes ut i fra tomteareal. Dersom tomtearealet ikke er registrert, vil det kunne bli uriktig beregningsgrunnlag og kommunen risikerer å få lavere skatteinntekter.

Tidligere forskning fra SSB og Skog og landskap (nå NIBIO), har undersøkt hvor mye av arealet i Norge som er umatrikulert. Denne forskningen resulterte i tre rapporter og flere artikler i media. I analysene er det kun sett på eiendommer større enn fem dekar, noe som betyr at det i hovedsak er snakk om utmarkseiendommer og at eiendommer som ligger i tettsteder sannsynligvis ikke er medregnet (Lågbu et al, 2012).

Eiendommene har blitt inndelt i to hovedgrupper: eiendommer med klart definerte eiere og enkeltteiger forøvrig. I sistnevnte kategori finner en umatrikulerte eiendommer, som de har valgt å klassifisere som eiendomsteiger med ukjent status. Som et resultat har de funnet ut at over 30.000 eiendommer står uten matrikkelnummer (Lågbu et al, 2012). Dette tilsvarer omtrent 11 % av Norges areal. For enkelte kommuner utgjør dette en betydelig andel av totalarealet. Det er størst andel i utmarksområder på Vestlandet, spesielt i Sogn og Fjordane der nærmere 70 % av arealet faller innunder kategorien enkeltteiger forøvrig (Lågbu et al, 2012). Som Dalen skriver i sin artikkel på skogoglandskap.no, er det i hovedsak umatrikulerte eiendommer i høyfjellet som utgjør de største arealene i analysen (Dalen, 2013).

### 3.4 Samfunnsutvikling

Eiendomsregistrering og arealadministrasjon generelt er et viktig redskap for samfunnsutvikling, både økonomisk, sosialt og miljømessig (Røsnes, 2014, s. 22). Et stadig økende behov for informasjon har ført til at eiendomsregistrering er nødvendig for eiendomsmarkedet, arealplanlegging og politiske- og økonomiske forhold (Røsnes, 2014, s. 26). Som Røsnes skriver i boken Arealadministrasjon:

*"Samfunnsendringer som skjerper konkurransen om arealenes bruk og utnyttelse, kan altså forstås som drivere av behovet for registrering av eiendomsretter og for eiendoms- og arealinformasjon generelt" (Røsnes, 2014, s. 31).*

En forutsetning for at offentlig forvaltning skal fungere, blant annet ved utarbeiding av arealplaner og samfunnsutvikling, er at det finnes et system der nødvendig informasjon er tilgjengelig (Hegstad, 2014, s. 117). For at myndighetene skal kunne drive offentlig planlegging og bygge infrastruktur, må eiendom kunne identifiseres, eiendomsforholdene må være dokumentert og rettighetsforhold bør være registrert (Røsnes, 2014, s. 24). Behovet for eiendomsinformasjon er størst i områder der utvikling og vekst skjer raskest. Dette er typisk områder med økonomisk vekst, tett bosetting, høy arealutnyttelse. Med andre ord er behovet for eiendomsinformasjon størst for områder innenfor byer og tettsteder (Røsnes, 2014, s. 32).



Eiendomsverdien vil også være høyere i tettsted enn i utmark, da markedsverdien avhenger av nettopp økonomisk vekst, utvikling og muligheter for høy arealutnyttelse (Geltner, Miller, Clayton, Eichholtz, 2006, s. 14).

### 3.5 Lovregulering

Eiendomsretten er både privatrettslig og offentligrettslig (Røsnes, 2014, s. 28). Loven setter føringer for samfunnsutvikling, saksbehandling, eiendomsdannelse, kjøp og salg. Offentligrettslige regler setter rammer, men innenfor disse står rettighetshaverne fritt til å utøve det de ønsker med eiendommen sin. Et eksempel på dette er når kommunen vedtar reguleringsplaner, og dermed setter føringer for bruk, vern, og utforming av arealer og fysiske omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 12-1.

Avtalefrihet er et ulovfestet prinsipp i norsk rett som gir adgang til selv å bestemme hvordan eiendom kan dannes. Det finnes likevel reguleringer som er med på å sette rammer for avtalefrihetens omfang i praksis (Røsnes, 2014, s. 33). En del lovreguleringer kan fravikes ved avtale, men regler som ivaretar offentlige hensyn er ofte ufravikelige (Borge, 2014, s. 162). Lover som typisk begrenser avtalefriheten ved dannelse av nye eiendommer er matrikkelloven, plan- og bygningsloven, konsesjonsloven og jordloven (Borge, 2014, s. 162).

Nedenfor vil jeg trekke frem utvalgte lovbestemmelser i matrikkelloven som har betydning for denne studien.

#### **§ 1 Formålet med lova**

I formålsparagrafen blir det klarlagt hvilken hensikt matrikkelloven har og dermed hva som er matrikkelens hovedoppgave. Det blir gitt at formålet er å sikre tilgangen til viktige eiendomsopplysninger ved at det blir ført et ensartet og pålitelig register over alle faste eiendommer, og at grenser og eiendomsforhold blir klarlagt. Som et av tre basisregistre i Norge, er det viktig at de registrerte opplysningene i matrikkelen er så pålitelige som mulig. Feil og mangler i matrikkelen, strider i mot formålet med matrikkelen.

#### **§ 4 Matrikkelen**

I matrikkellovens fjerde bestemmelse er det gitt at matrikkelen skal inneholde opplysninger som er nødvendig for planlegging, utbygging, bruk og vern av fast eiendom. Det er med andre ord lovbestemt at opplysningene i matrikkelen skal kunne ligge til grunn for samfunnsutvikling.

#### **§ 7 Krav om klarlagt grense før tinglysing av hjemmelsovergang**

Denne bestemmelsen er ikke trådt i kraft enda. Dersom den blir iverksatt blir det oppmålingsplikt ved omsetting av eiendom, noe som vil føre til at det må gjennomføres oppmålingsforretning før man kan tinglyse skjøter for eiendomsoverdragelse. Dette vil kunne føre til at eksisterende feil og mangler i matrikkelen blir rettet.

#### **§ 10 Felles vilkår for å matrikkelføre ny matrikkelenhet**

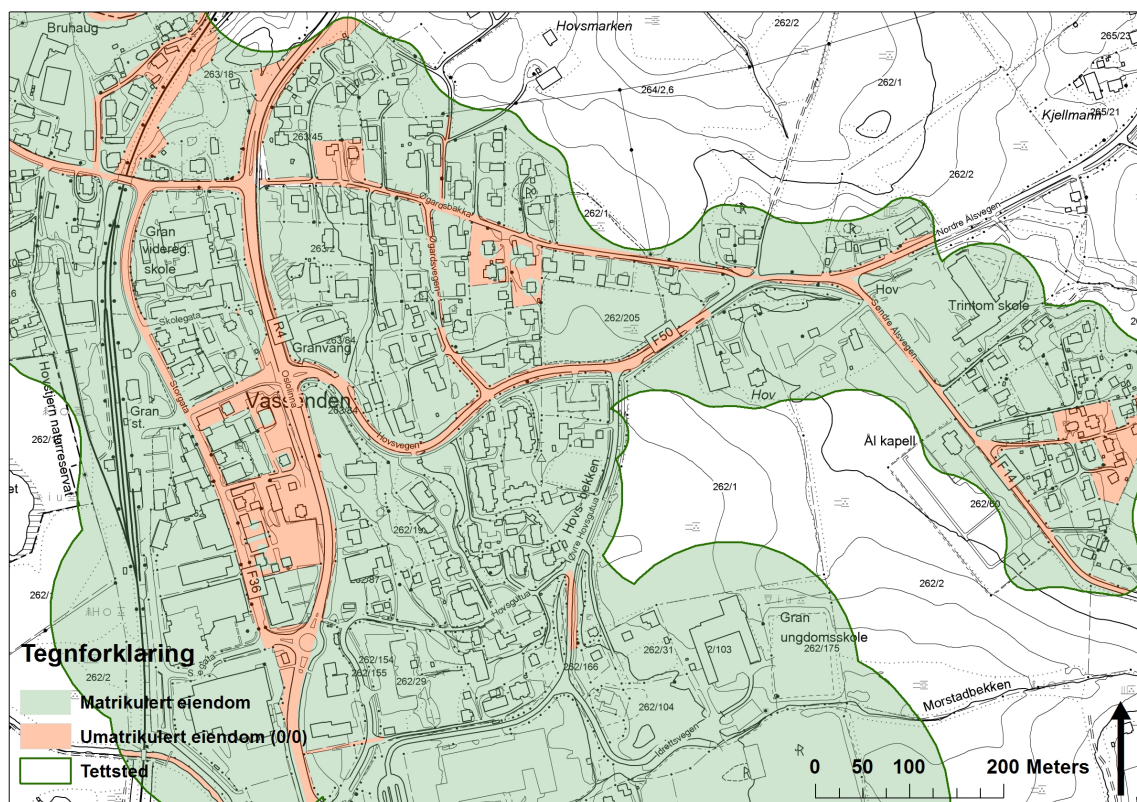
Til sist vil jeg trekke frem § 10 andre ledd. Der er det gitt at man bare kan opprette ny matrikkelenhet når det er klart hvilken matrikkelenhet den nye eiendommen blir opprettet fra. Det betyr for eksempel at eiendommen det skal fradeles fra må være registrert ved fradeling. Inntil § 7 trer i kraft, er dette den eneste lovbestemmelsen i matrikkelen som legger press på å registrere eksisterende eiendommer og dermed rette feil og mangler som finnes i kartet.

# Kapittel 4: Empiri

I dette kapittelet presenteres relevant informasjon som er innsamlet under studien. Jeg har valgt å strukturere oppgaven slik at hvert case blir presentert for seg, strukturert etter de tre delproblemstillingene. Til sist kommer et delkapittel med data fra Statens Vegvesen som utbygger. Respondentene er referert til etter intervjunummereringen presentert i kapittel 2.2.3. Analyser og drøfting av empirien kommer senere i kapittel 5.

## 4.1 Gran

Gran kommune ligger på Hadeland i Oppland, omtrent syv mil nord for Oslo. Kommunen er stor på landbruk og har flere mindre tettsteder. Sentrum for kommunen er Gran, et relativt lite tettsted med omkring 1500 innbyggere. Det er for tiden mye utvikling i Gran sentrum, blant annet et stort prosjekt med å legge ny riksveg 4.



**Kart 1.** Kartet viser et utsnitt fra Gran sentrum, der en kan se i detalj hvordan teigene er registrert i matrikkelen. De grønne feltene er matrikulert eiendom og de oransje viser umatrikulerte teiger. Kartet er laget i GIS spesielt for denne oppgaven.

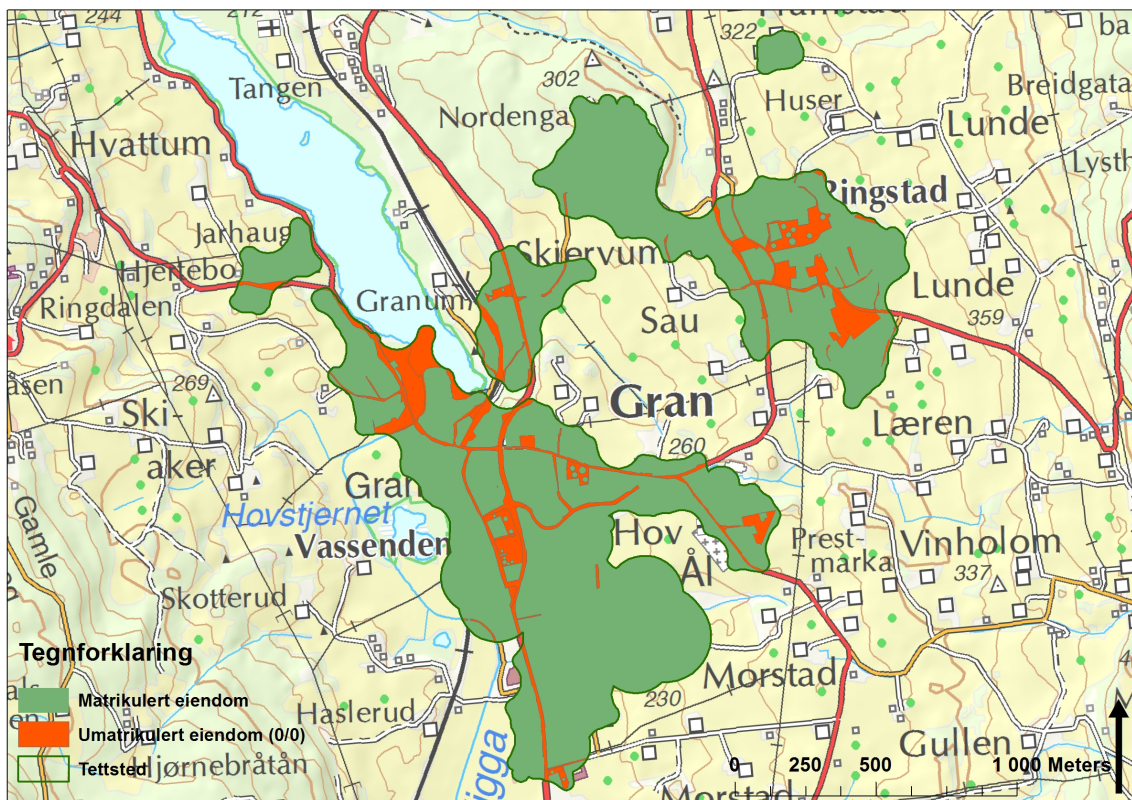
#### 4.1.1 Omfang av umatrikulert eiendom i Gran kommune

GRAN	Antall teiger	Areal i dekar	Areal i prosent
<b>Matrikulert eiendom</b>	3338	6764,0	81,65
<b>Umatrikulert eiendom</b>	257	1520,3	18,35
<b>Totalt:</b>	3595	8284,4	100

**Tabell 1. Tabellen viser andel umatrikulerte områder innenfor tettsted i Gran kommune. Datagrunnlaget er utarbeidet av Tenge (vedlegg 3).**

Som vist i tabellen ovenfor er det en stor andel umatrikulerte eiendommer innenfor tettsteder i Gran kommune, med en andel på over 18 % umatrikulert areal. De umatrikulerte områdene er en blanding av vann, veg-, bolig- og næringseiendommer, og det er både kommunal- og privat eiendom. Det er flere teiger som er registrert med sirkeleiendommer over bygningene.

En medvirkende faktor for feil i Gran, kan være at eiendomsregistrering ikke har vært like prioritert i landlige omgivelser som i store byer (Intervju 2).



**Kart 2.** Dette er et oversiktskart som viser tettstedet Gran. De grønne feltene er matrikulert eiendom, og de oransje viser umatrikulerte teiger. Kartet er laget i GIS spesielt for denne oppgaven.

#### 4.1.2 Virkninger for samfunnsutvikling

I forbindelse med utbygging av riksveg 4 har det blitt arbeidet kommunalt med å klarlegge det aktuelle området før Statens vegvesen kunne begynne arbeidet. Utbyggingsarbeidet har blitt forskjøvet og det har antakelig blitt en del merkostnader i forbindelse med å avklare eiendomsforholdene underveis, men prosjektet er såpass stort at verken økonomisk- eller tidsmessig påvirkning fra matrikkelen gir vesentlige utslag (Intervju 1, spørsmål 8). I sentrum jobbes det stadig med å avklare både små og store arealer, både i forbindelse med parkeringsarealer, nytt helsehus, miljøgate og andre prosjekter (Intervju 3). Det er mye som avhenger av at matrikkelen fungerer og viser riktig informasjon, og det kreves mye detektivarbeid når det foreligger feil (Intervju 2).

*"Jo mer som mangler, jo verre er det jo, spesielt for utbygger. De første månedene jeg begynte her gikk jo bare på å prøve å få retta opp i riksvegen her. Vegvesenet hadde ikke begynt her enda, men det var jo 0/0-eiendommer, så det har vi brukt mye tid på, og det har vært et stort problem for Vegvesenet som utbygger at de ikke har visst hvem som har eid de forskjellige eiendommene, og at de ikke har kommet tidsnok inn i prosjektet til å skaffe seg avtaler, kjøpt areal eller gått inn og skrevet avtaler om tiltrede, at du kan begynne på et område. ... Utbyggingsprosjekter som kommunen har, vann- og avløpsledninger som bygges, går inn i kartet og får et uttrekk om hvilke naboer som blir berørt, sender varslingsbrev, også er det kanskje en tre-fire som ikke får brev fordi eiendommen ikke ligger i kartet. Det største problemet er at folk ikke er blitt informert på forhånd. ... Det har det vært store utfordringer med og det har skapt mye merarbeid for kommunetorget"* (intervju 1).

*"Det må jo nødvendigvis litt flere ressurser og personer inn, stille spørsmål, gjøre en jobb, sende egenerklæring, det er klart det tar lengre tid, og alt koster jo penger når man bruker folk"* (intervju 2).

*"Det kan bli veldig mye diskusjoner rundt arealbruken. Det kan være to eiere som har helt vidt forskjellig syn på framtidig utvikling, og begge påberoper seg å eie samme område"* (Intervju 4).

*"Mange av de som er brukere av området og jobber der og har bedrifter der, har ikke skjønt at dette er en problematikk som kan være trøblete også for dem"* (Intervju 3).

#### 4.1.3 Saksbehandling av umatrikulert eiendom i Gran kommune

I Gran kommune er de smertelig klar over at det er mange feil i matrikkelen og påstår at de er kjent som er versting på umatrikulerte eiendommer i sentrum (Intervju 3). I 2013 ble det startet et omfattende prosjekt for å rette feil i matrikkelen. Før matrikkelprosjektet startet hadde de under 80 % fullstendighet i matrikkelen, som vil si at over 20 % av arealet i Gran kommune ikke var registrert, og det var over 2000 eiendommer som manglet i kartet (Intervju 1). Alle målebrevene i kommunen er

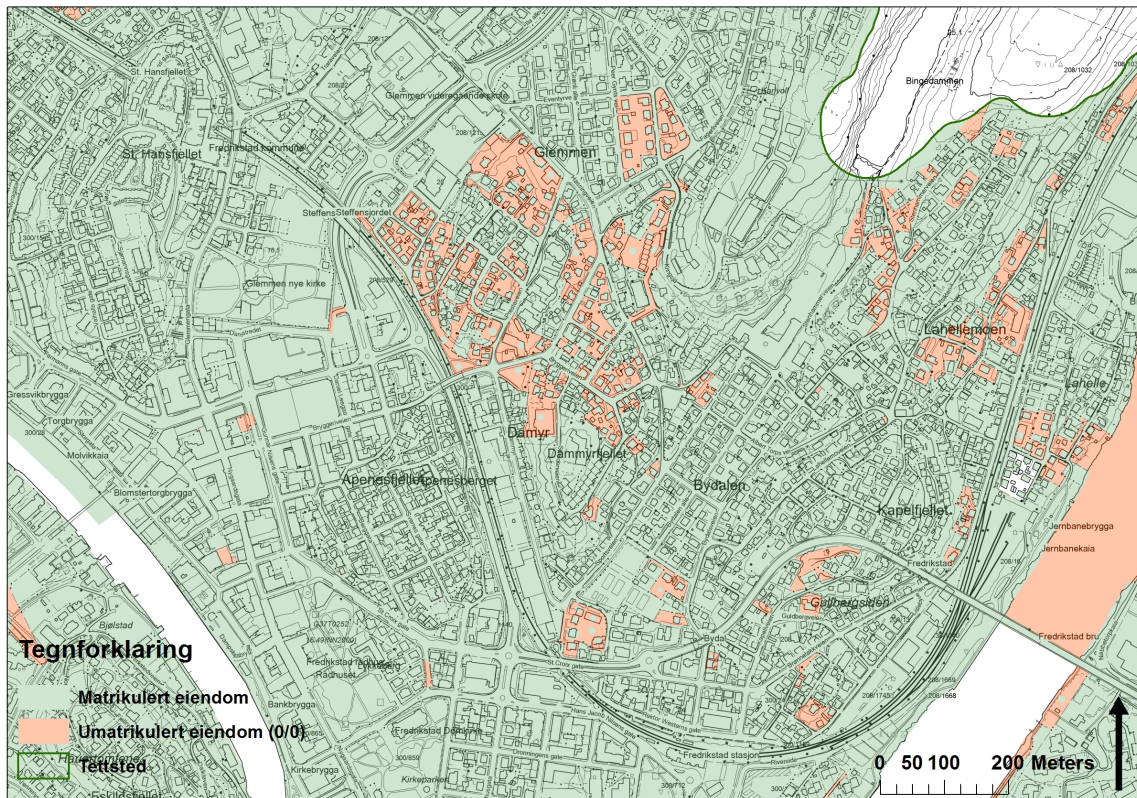
scannet og ligger i en intern, digital database som gjør eiendommene enkelt søkbare, og omtrent alle bygninger er registrert med gårds- og bruksnummer, dog mange ved bruk av sirkler (Intervju 1). Når kommunen blir oppmerksom på en umatrikulert eiendom, havner den på en liste over ting som skal rettes. Anmerkningene på listen blir rettet i prioritert rekkefølge, avhengig av pågående prosjekter og eiendommenes lokasjon (Intervju 2).

*”Vi anser sirkler som en midlertidig løsning, men vi har ikke noe system som gjør at det vil bli tatt tak i senere, for det er det ikke kapasitet til. ... Det løser jo litt av problemet, for eiendommen blir jo for det første søkbar, og selv om du ikke veit hvor grensa går hen, så får du jo en forståelse av at det finnes flere eiendommer der” (Intervju 1).*

## 4.2 Fredrikstad

Fredrikstad kommune ligger i Østfold, og byen grenser til Sarpsborg. Byen ble grunnlagt på 1500-tallet og er i dag en av Norges største med nesten 70 000 innbyggere.

Kommunen er sammenslått av fem tidligere kommuner, og det er variasjon i kvaliteten på eiendomskartet avhengig av hvilken bydel man ser på (Intervju 6).



**Kart 3.** Kartet viser et utsnitt fra Fredrikstad sentrum, der en kan se i detalj hvordan teigene er registrert i matrikkelen. De grønne feltene er matrikulert eiendom og de oransje viser umatrikulerte teiger. Kartet er laget i GIS spesielt for denne oppgaven.

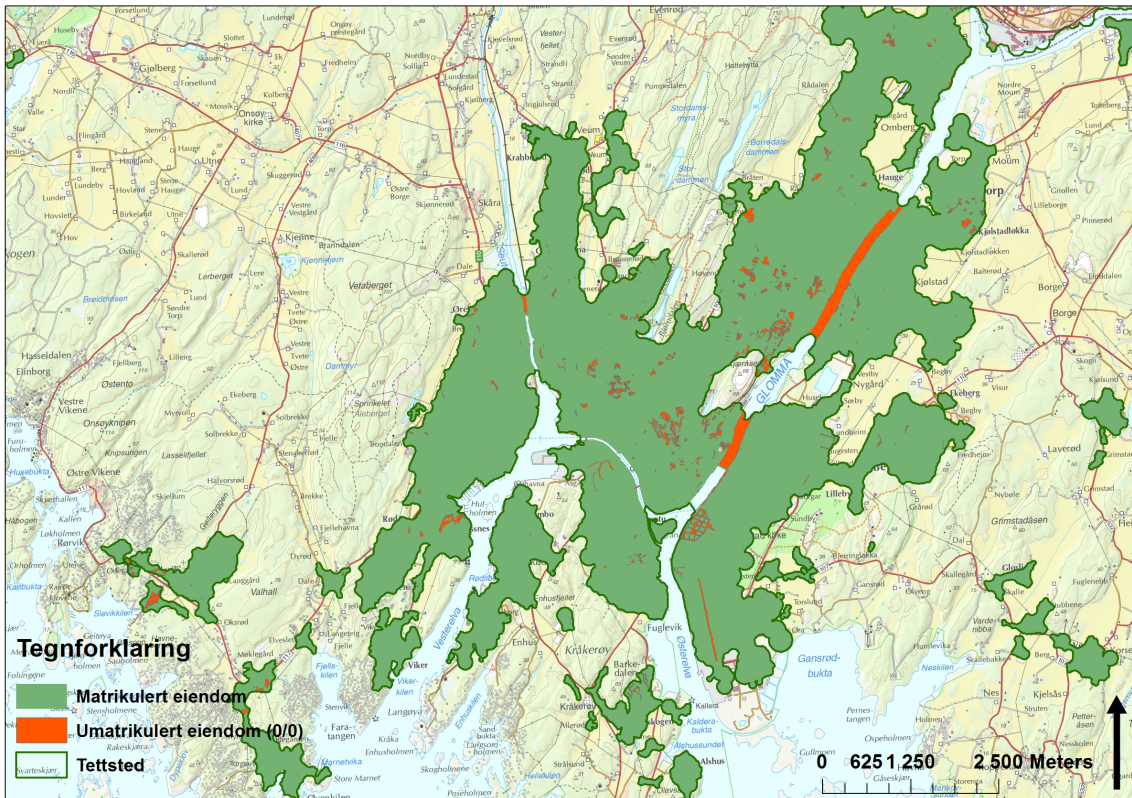


#### 4.2.1 Omfang av umatrikulert eiendom i Fredrikstad kommune

FREDRIKSTAD	Antall teiger	Areal i dekar	Areal i prosent
<b>Matrikulert eiendom</b>	29272	42657,1	96,77
<b>Umatrikulert eiendom</b>	456	1422,4	3,23
<b>Totalt:</b>	29728	44079,5	100

**Tabell 2. Tabellen viser andel umatrikulerte områder innenfor tettsted i Fredrikstad kommune. Datagrunnlaget er utarbeidet av Tenge (vedlegg 3).**

I Fredrikstad er det, som vist i tabell 2, under 4 % umatrikulerte teiger innenfor tettstedsavgrensningen. En stor del av dette arealet er vannområder, som gjør statistikken noe utydelig. Da matrikkelen ble iverksatt i 2010 var det omkring 4000 eiendommer som ikke lå i kartet, hvorav 200 av disse var kommunal eiendom (Intervju 7). Kommunen har arbeidet med å legge inn alle egne eiendommer, blant annet vegnett (Intervju 5). Det er mange eiendommer som bare er konstruerte tomter, såkalte sirkeleiendommer, sekskanter og åttekanter (Intervju 7).



**Kart 4.** Dette er et oversiktskart som viser tettsteder i Fredrikstad kommune. De grønne feltene er matrikulert eiendom, og de oransje viser umatrikulerte teiger. Kartet er laget i GIS spesielt for denne oppgaven.

#### 4.2.2 Virkninger for samfunnsutvikling

Kommunen bruker mye ressurser og mye tid på å finne informasjon om umatrikulerte eiendommer (Intervju 5). Ved undersøkelse av en umatrikulert eiendom kan det blant annet dukke opp nye naboer som man ikke visste om som kan være med å påvirke planene (Intervju 6). Umatrikulerte teiger blir ikke sett på som et eget problem, men sett sammen med andre typer feil i matrikkelen, er det store utfordringer (intervju 5). En planprosess er lang og tung, uavhengig av om det er feil i matrikkelen, så ekstra tidsbruk knyttet til matrikkelarbeid vil antakelig ikke gjøre vesentlige utslag (Intervju 5).

*”Det er mange utfordringer rundt det her med umatrikulert”* (Intervju 5).

#### 4.2.3 Saksbehandling av umatrikulert eiendom i Fredrikstad kommune

Kommunen arbeider stadig med å rette feil i kartet, men har ikke ressurser til å måle opp alle eiendommer og få lagt inn all informasjon riktig (Intervju 5). Når de finner umatrikulerte gårds- og bruksnummer legges de inn i kartet som sirkeleiendommer, da det er bedre å ha sirkeleiendommer enn ingenting (Intervju 5). Med privatrettslig eiendomsrett er det egentlig grunneierens eget ansvar å ha kontroll på sin egen eiendom, ikke kommunens (Intervju 5). Dersom det blir innført oppmålingsplikt ved ML § 7 vil matrikkelen bli rettet opp mye raskere enn den blir i dag (Intervju 6).

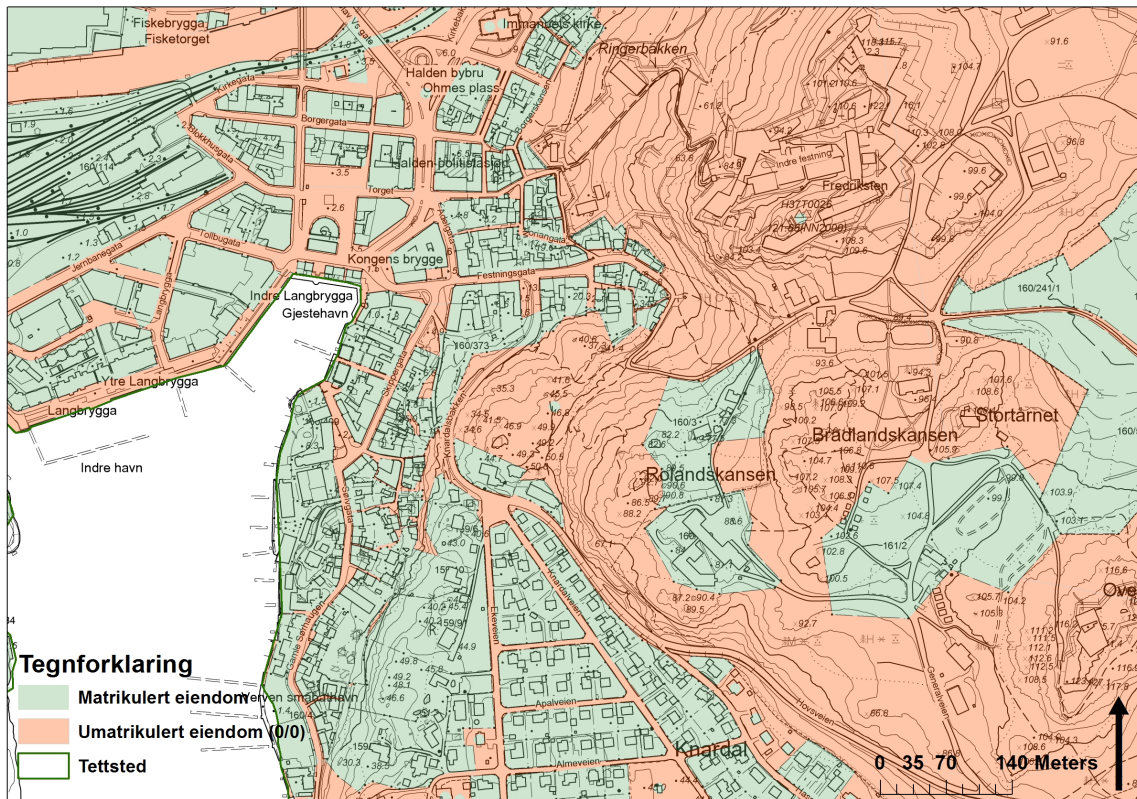
*”Sånn som det er nå har vi ikke noe stort prosjekt på å rette opp eierløse teiger, men i de tilfellene hvor det er en oppmålingsforretning hvor den eventuelt grenser inntil, så må vi jo finne ut hvem vi skal varsle. Og da er det flere måter å gjøre det på. Det er å se eiendommene som ligger rundt, hvilke eiendommer som er fradelt, notere seg gårds- og bruksnumre, bruke digitalarkivet...for det er bestandig noen som eier dette her”*  
(Intervju 7).

*”Det er en tung prosess å rette kartet sånn som det er blitt med de reglene som er i dag”*  
(Intervju 5)

*”Hvis det skal inn noen planer der det er 0/0 vil det bli rydda opp i, vil bli fanga opp i planprosessen, for det går ikke. Vi har respekt for disse her 0/0-teigene”* (Intervju 7).

### 4.3 Halden

Halden er en by i storkommunen Halden i Østfold. Det er en av Norges eldste byer og også Norges første industriby. Med omkring 30 000 innbyggere er Halden en middels stor by.



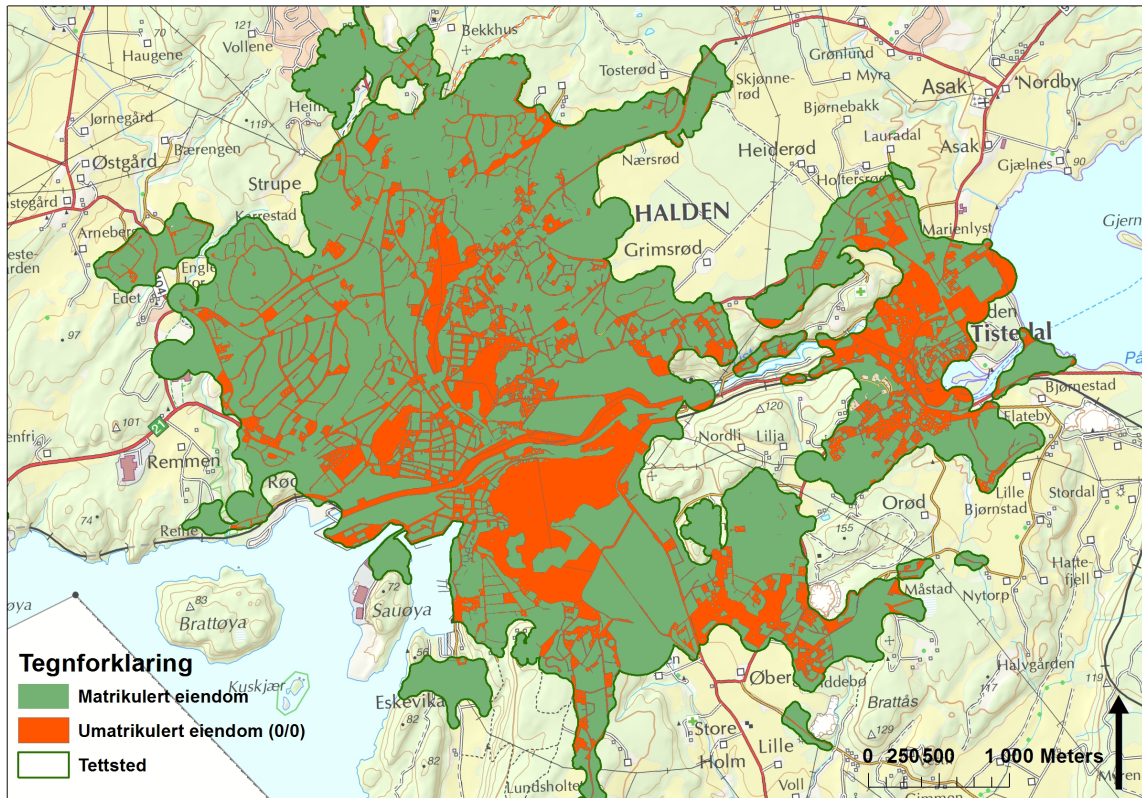
**Kart 5.** Kartet viser et utsnitt fra Halden sentrum, der en kan se i detalj hvordan teigene er registrert i matrikkelen. De grønne feltene er matrikulert eiendom og de oransje viser umatrikulerte teiger. Kartet er laget i GIS spesielt for denne oppgaven.

### 4.3.1 Omfang av umatrikulert eiendom i Halden kommune

HALDEN	Antall teiger	Areal i dekar	Areal i prosent
<b>Matrikulert eiendom</b>	10185	12989,9	74,83
<b>Umatrikulert eiendom</b>	302	4369,8	25,17
<b>Totalt:</b>	10487	17358,8	100

**Tabell 3. Tabellen viser andel umatrikulerte områder innenfor tettsted i Halden kommune. Datagrunnlaget er utarbeidet av Tenge (vedlegg 3).**

Av de tre områdene jeg har undersøkt er det Halden som har den største andelen umatrikulerte teiger med over 25 % innenfor tettstedsavgrensningen. Det er spesielt mye umatrikulert blant det kurvede landskapet som omfavner bysentrum. Mange av bygningene ligger inne som sirkeleiendommer, da det mangler målebrev for en del eiendommer (Intervju 8, part 1).



**Kart 6.** Dette er et oversiktskart som viser tettstedet Halden. De grønne feltene er matrikulert eiendom, og de oransje viser umatrikulerte teiger. Kartet er laget i GIS spesielt for denne oppgaven.

#### 4.3.2 Virkninger for samfunnsutvikling

Det foreligger ikke så mange prosjekter for Halden sentrum akkurat nå (Intervju 8, part 2). Det hender at det dukker opp saker hvor man er usikre på noen eiendommer, men som regel er de raske med å finne ut av slike situasjoner (Intervju 8, part 2).

Umatrikulerte eiendommer skaper ingen merkbare forsinkelser i arbeidet (Intervju 8, part 2). Det kan forekomme tilfeller der enkelte bygninger på umatrikulerte eiendommer ikke er registret med sirkeleiendom, og dermed ikke er synlige for dem som skal sende ut nabovarsler (Intervju 8, part 1).

*"Når vi kommer opp i en problemstilling så løser vi den der og da. Det er gjort på en time. Vi ser ikke på det her som noe problem faktisk"* (Intervju 8, part 1).

### 4.3.3 Saksbehandling av umatrikulerte eiendommer i Halden kommune

Alle målebrev fra 1900 og frem til i dag er scannet og lagt i system som gir god oversikt (Intervju 8, part 1). Det er mange eiendommer som ikke ligger i kartet som de gjerne ville ha registrert (Intervju 8, part 1).

*”Vi tar det heller etter hvert som det dukker opp problemer. Det har litt med ressursituasjonen å gjøre også. Vi er ikke så mange”* (Intervju 8, part 1).

## 4.4 Statens vegvesen som utbygger

Statens vegvesen er en av landets største utbyggere og er viktige for samfunnsutvikling, samferdsel og infrastruktur. De har mye erfaring med både planlegging, grunnerverv og bygging ved ulike eiendomsforhold. Spesielt ved prosjektet for ny Rv. 4 via Gran, har de vært borte i eiendomsforhold med mye umatrikulert grunn.

På Gran var det et spesielt tilfelle, ettersom både kommunen og Statens vegvesen var klar over at det var mye feil i matrikkelen før vegprosjektet begynte. Det ble derfor startet et felles prosjekt om å kvalitetssikre eiendom og rette opp feil i matrikkelen, spesielt for eiendommer som var berørt av vegprosjektet og lå inntil den nye traseen. Matrikkelprosjektet var mer tidkrevende enn antatt og ble ikke ferdig tidsnok i forhold til vegprosjektet (intervju 10).

Matrikkelen er et viktig verktøy under planleggingen. Statens vegvesen bruker matrikkelen til å få oversikt over områder og til å lage grunnervervstegninger. Dersom matrikkelen er feil, så blir grunnervervstegningene feil (intervju 9). I tilfeller de vet at det er mye feil i matrikkelen blir det iverksatt ekstra tiltak for å rette opp på forhånd, sånn som på Gran. Normalt stoler de på at informasjonen i matrikkelen er riktig (intervju 10).

En konsekvens ved at eiendommer ikke er registrert, er at de kan bli usynlige i kartet og dermed ikke bli medregnet når det skal sendes ut informasjon om en planprosess til berørte parter. Normalt blir det inngått avtaler med grunneierne i god tid før byggingen

tiltrer, men dersom eiendommen ikke er registrert kan de risikere å stå uten avtale med enkelte parter (intervju 10).

*"Det var flere eiendommer der enn det vi var klar over før vi var der med gravemaskinene. Vi har gått på noen "smeller". Det har vært noen ubebygde eiendommer som vi har begynt å grave på uten at vi har vært klar over at de finnes."* (Intervju 9)

Umatrikulerte eiendommer kan føre til at det må opprettes hasteavtaler med grunneierne, som kan føre til at Statens vegvesen må ut med større summer enn vanlig (intervju 10). I noen tilfeller er dette et bevisst valg fra grunneiernes side, for å forsøke å få mest mulig ut av situasjonen (intervju 9). Det kan også føre til omrokking av byggetrinn, detektivarbeid og ekstrakostnader for eksempel i form av dagbøter, og i verste tilfelle føre til store omkostninger (intervju 10). Umatrikulerte eiendommer kan føre til både tidsmessige og økonomiske konsekvenser for et utbyggingsprosjekt (intervju 9).

Avklaring av eiendomsforhold og korrekt informasjon i matrikkelen har betydning for framdriften av et utbyggingsprosjekt (intervju 10). I forbindelse med samferdsel er det essensielt å ha god kvalitet på matrikkelen (intervju 9).

*"Dette er ikke hovedproblemet, men at det har påvirkning det er klart. Men svaret er ja, det har hatt påvirkning, men begrenset i forhold til totalramma."* (Intervju 9)



## Kapittel 5: Analyse

I dette kapitlet blir teori og innsamlede data og observasjoner jeg har gjort underveis analysert og drøftet. Først vil tesene som ble presentert i kapittel 1.6 bli testet. For å vise en oversikt over resultatene presenteres det deretter en kort oppsummering av de testede tesene. Videre har jeg drøftet de tre delproblemstillingene ytterligere for å belyse andre aspekter ved den innsamlede empirien. En sammenfattende drøfting for å besvare hovedproblemstillingen kommer i kapittel 6.

### 5.1 Testing av teser

De forhåndsbestemte tesene presentert i kapittel 1.6 testes opp mot teori og empiri, for å se om de kan bekreftes. Resultatet presenteres i kapittel 5.2.

Delproblemstilling 1:

Er det stor andel teiger uten matrikkelnummer i sentrale områder, eller er dette hovedsakelig et utmarksfenomen?

Tese 1.1: Prosentvis er forholdet mellom eiendommer med og uten matrikkelnummer tilnærmet det samme i utmark som i tettbebygde områder.

I rapporten fra Skog og landskap er det gitt at 11 % av utmarka ikke er registrert i matrikkelen. Innenfor det som betegnes som tettsted er det i Fredrikstad omkring 3 %, i Gran omkring 18 % og i Halden over 25 % av arealet som ikke er registrert i matrikkelen. Et gjennomsnitt av denne statistikken gir en andel på omkring 15 % umatrikulert areal i tettsted. De tre utvalgte case-områdene er ikke representative for hvordan situasjonen er i resten av landet, men i følge disse resultatene er andelen umatrikulerte eiendommer tilnærmet lik for utmark og tettsted. Det er dog registrert mange sirkeleiendommer i tettsted, som gjør at bygninger og adresser ofte er registrert selv om grunnen ikke er det. Dette kom også frem i intervju 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8.

Tese 1.2: Tettsteder av nyere tid har større andel umatrikulerte teiger enn eldre tettsteder.

Tidligere var det områdene i byene som var prioritert ved eiendomsregistrering, mens områdene på landsbygda ofte ikke ble registrert i like stor grad. Dette indikerer at nylig oppståtte tettsteder kan ha hatt lite eiendomsregistrering tidligere, og derfor også ha flere feil og mangler i kartet. Gran er et relativt nytt tettsted i stadig vekst og utvikling, og området er preget av landbruk og nærhet til utmark. Halden og Fredrikstad er derimot gamle, historiske områder med lang by-tradisjon. Gran har stor andel umatrikulert eiendom og Fredrikstad har lite. Dette i tråd med tesen. Halden har derimot overraskende mye umatrikulert eiendom. Som et eldre tettsted med lang historie, taler andelen umatrikulert eiendom i Halden derfor mot denne tesen.

Tese 1.3: Umatrikulerte teiger er hovedsakelig lokalisert i randsonene, der områdene tidligere var utmark.

Det er ikke noe spesielt mønster av umatrikulerte teiger som tyder på at det er flere umatrikulerte eiendommer i randsonen. Kart 2, 4 og 6 viser at det er vel så mange umatrikulerte eiendommer i sentrum som i utkanten av de tre utvalgte områdene. Derimot er det kommunale forskjeller, med bakgrunn i kommunenes ulike interne arbeid med eiendomsregistreringen. I Fredrikstad er det forskjellig kvalitet på kartet avhengig av hvilken bydel man ser på, da kommunen er sammenslått av fem tidligere kommuner som drev ulik eiendomsregistrering (intervju 5 og 6). Forekomsten av umatrikulerte teiger virker derfor å avhenge av andre faktorer enn om det er sentrum eller randsoner.

Tese 1.4: Det er flere umatrikulerte teiger i små tettsteder enn i store byer.

Av de tre casene jeg har sett på kan man klassifisere Gran som et lite tettsted, Halden som en mindre by og Fredrikstad som en stor by. Ved en slik fremstilling vil det synes at Fredrikstad har færre umatrikulerte teiger enn de to mindre tettstedene, og dette underbygger tesen. Dersom man anser Halden som en større by, vil det derimot være med å avkrefte tesen. Med kun tre case-områder vil det uansett ikke være representativt

for hvordan situasjonen er i andre tettsteder. Tesen vil dermed ikke kunne bli bekreftet i dette studiet.

Delproblemstilling 2:

Kan teiger uten matrikelnummer forsinke og/eller fordyre utviklingsprosjekter, og eventuelt hvilke tidsperspektiv er det snakk om?

Tese 2.1: Prosjektene forsinkes fordi det tar tid å finne tilstrekkelig informasjon om hjemmelshavere, eiendomsgrenser og eventuelle heftelser tilknyttet eiendommene.

Dersom eiendomsforholdene ikke er klarlagt på forhånd, vil prosjektene kunne bli forsinket på grunn av undersøkelser og ekstra arbeid. Ved uklare grenser må det gjennomføres oppmålingsforretning, og da kommunene ofte har liten kapasitet til dette kan det være en tidkrevende prosess. Det kan også være tidkrevende å finne nødvendig informasjon om naboer. Dette underbygges av intervju 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10.

Tese 2.2: Selv om teigene ikke finnes i matrikkelen, har kommunene interne databaser med informasjon, slik at dette ikke påvirker tidsperspektivet ved utvikling.

Både Gran-, Fredrikstad- og Halden kommune har egne, interne arkiv der de kan finne kart, skylddelinger og målebrev. I Gran kommune er dette arkivet gjort digitalt, slik at det enkelt er søkbart (intervju 1). Hvilke system kommunen operer med avhenger fra kommune til kommune, og kvaliteten på dokumentasjonen er variabel. Av og til kan dokumenter mangle fra arkivet (intervju 1, 2, 5 og 7). Selv om man har egne arkiv, så kreves det noe ekstra arbeid, og noen ganger vil prosjekter kunne bli forsinket selv om det finnes dokumentasjon hos kommunen.

Tese 2.3: Prosjektene blir mer kostbare i form av kostnader til å gjennomføre nødvendige registreringer i matrikkelen og grunnboka.

Ved tinglysing og matrikkelføring kreves det gebyrer. Tinglysing av erklæringer og hjemmelsoverføringer er ofte nødvendig ved utviklingsprosjekter. Det er ikke like ofte det er nødvendig foreta registreringer i matrikkelen, men det blir gjort blant annet ved oppmålingsforretninger i forbindelse med fradeling og klarlegging av uklare grenser. Utviklingsprosjekter har som regel relativt store kostnadsrammer, og eiendomsregistrering utgjør en liten del av den totale summen. Det er dog en ekstra kostnad som må medregnes, og eiendomsregistrering er dermed en faktor som kan føre til at prosjekter blir mer kostbare, om enn i liten skala. Dette ble bekreftet i intervju 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10.

Tese 2.4: Prosjektene blir mer kostbare dersom umatrikulerte teiger forlenger prosjektene.

Umatrikulerte teiger kan føre til forlengelse av et prosjekt ved at det må gjennomføres dokumentgransking og annen saksbehandling, oppmålingsforretning, hasteavtaler med grunneiere, og omrokking og venting ved selve byggingen. Forsinkelser kan føre til at ressurser sitter på vent, avtaler kan bli dyrere og det koster å ha maskiner som står stille (intervju 9 og 10). Dersom et prosjekt tar lengre tid er det dermed flere faktorer som vil føre til at det også blir mer kostbart.

Tese 2.5: Prosjektene blir mer kostbare ved at det må iverksettes flere ressurser for å rydde opp i eiendomsregistreringene.

Før et prosjekt kan iverksettes, må eiendomsforholdene klarlegges. Dette skjer vanligvis ved forhåndskonferanser tidlig i planleggingsfasen, og dersom det skulle vise seg å være potensielle problemer og uklarheter blir disse ryddet opp i før prosjektet tiltrer (intervju 3, 5 og 6). Det kan likevel vise seg å være uoppdagede forhold som man ikke oppdager før man er i gang med selve byggingen (intervju 9 og 10). Opprydding og avklaring krever at noen bruker tid på å undersøke hvordan eiendomsforholdene er. Dette kan være både ansatte ved kommunen, tinglysingen, landmålere, utbyggere og

berørte grunneiere og naboer. Dess flere personer som må trekkes inn i situasjonen, dess mer kostbart vil det bli. Dette underbygges av intervju 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10.

Tese 2.6: Kostnadene ved utvikling blir ikke vesentlig høyere på grunn av umatrikulerte eiendommer.

Kostnadene ved et prosjekt kan øke på grunn av mangler i matrikkelkartet og uklare eiendomsforhold. Umatrikulerte eiendommer blir ikke sett på som noe stort problem alene, men er en del av et større bilde der det totalt sett kan skape store utfordringer og økte kostnader for samfunnsutvikling (intervju 3 og 5). Selv om kostnader til avklaring av eiendomsforhold og umatrikulerte teiger ikke anses som et stort problem alene, kan det likevel være bakgrunn for en økt utgiftspost. Dog har utviklingsprosjekter som regel så store kostnadsrammer, at kostnader knyttet til eiendomsregistrering ikke utgjør noen vesentlig forskjell totalt sett (intervju 3, 4, 5, 7 og 8).

Delproblemstilling 3:

Hvordan håndteres oppdagelsen av manglende matrikkelnummer under et prosjekt?

Tese 3.1: Ved forekomst av teiger uten matrikkelnummer i et prosjektert område, vil kommunen starte prosess med å rette opp i matrikkelen slik at teigen blir registrert med rett matrikkelnummer.

Som nevnt i tese 2.5 blir eiendomsforholdene forsøkt avklart tidlig i planleggingsfasen. Dersom det er områder med mangler blir dette ryddet opp i på forhånd, slik at alle eiendommer er identifisert med matrikkelnummer. Det kan likevel forekomme feil under avklaringen, slik at ikke alle eiendommer blir identifisert. I en umatrikulert teig kan det være flere eiendommer. Dette kan føre til at en teig kan ha flere ulike grunneiere med uavklarte grenser. I tilfeller hvor kommunen har noe dokumentasjon registrerer de som regel sirkeleiendommer, matrikkelnummer med fiktive grenser, for i alle fall å se eiendommens plassering i kartet (intervju 1, 2, 5, 7).

Tese 3.2: Kommunen oppretter sirkelpolygoner, for å kunne tinglyse heftelser, hjemmelshavere og annen nødvendig informasjon snarest.

Kommunen kan opprette sirkeleiendommer uten å varsle grunneierne. Ved oppdagelse av umatrikulerte teiger, vil kommunen være raske med å registrere matrikkelnummer dersom de har tilstrekkelig dokumentasjon. Ofte har kommunen målebrev, skylddelinger og kart som tilsier hvilket matrikkelnummer eiendommen har. Dersom grensene er uklare, legger kommunen inn sirkeleiendommer (intervju 1, 2, 5, 6, 7 og 8). Matrikkelnummeret er da festet til et punkt på eiendommen, normalt over en bygning. Det kan være flere sirkler og matrikkelnummer på én umatrikulert teig. Dette gjør at grensene mellom naboene innad i en teig kan være usynlige i kartet. Det er flere tilfeller av dette både i Gran, Fredrikstad og Halden (kart 1, 3 og 6).

Registrering av sirkeleiendommer sikrer at man ser eiendommens plassering i kartet, og gjør matrikkelenheten synlig og søkbar på karttjenester, som for eksempel er nødvendig for GPS, posten og utrykningskjøretøy. Matrikkelnummeret blir også synlig når det skal lages nabolister til utbyggingsprosjekter. Det kan likevel være problematisk med sirkeleiendommens fiktive grenser og mangel på avgrenset utstrekning, spesielt i byggesaker der det er nødvendig for eksempel å vite avstanden til naboeiendommen.

I intervju 5 ble det gitt at de i Fredrikstad kommune ikke lenger oppretter sirkeleiendommer, men at de forsøker å registrere fullstendig informasjon når de behandler saker der det forekommer umatrikulerte teiger.

Tese 3.3: Der det finnes sirkelpolygoner over bolighusene, vil ikke kommunen gjøre ytterligere tiltak for å bedre fullstendigheten i matrikkelen.

Kommunen må ha koordinatfestede grenser for å kunne legge inn eiendommene med grenser. Det er derfor enkelt og effektivt å legge inn sirkler i stedet. Sirkeleiendommene anses som en midlertidig løsning hos kommunen, men de foretar ingen videre registrering på eget initiativ når sirklene er registrert. Det er da opp til grunneierne å kreve oppmålingsforretning og få lagt inn eiendommen fullstendig i matrikkelen. Dette fremkom i intervju 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8.

Tese 3.4: Så lenge eiendommen er registrert i grunnboken, vil det ikke være nødvendig å registrere den i matrikkelen.

Det finnes eiendommer som bare er registrert i grunnboken og som ikke er synlige i matrikkelen. For å se eiendommenes plassering og fysiske utstrekning er det nødvendig å registrere dem i matrikkelen. Manglende registrering kan blant annet føre til utelatelse ved utarbeiding av nabolister i forbindelse med utbyggingstiltak, og eiendommen kan være usynlig på karttjenester. Det er også en sikkerhet for grunneier å ha oppmerkede grenser. Flere steder er det slik at både grunneierne og kommunen har god oversikt over hvor grensene går og hvem som er rettmessige eiere, men dersom dette ikke blir godt dokumentert er det fare for at slik informasjon forsvinner ved generasjonsskifte. Mange stoler i dag på informasjonen som ligger ute på nett og på kart, og ved feilinformering kan det føre til økt antall tvister om for eksempel uklare grenser og rettighetsforhold. Dette underbygges av intervju 1, 2, 3, 5 og 7.

## 5.2 Resultat av testing av teser

Tesene oppsummeres ved å bli bekreftet eller ikke bekreftet. Det er ikke alle tesene jeg har hatt tilstrekkelig grunnlag til å kunne vurdere, og disse er også markert som ikke bekreftet.

Tese 1.1: **Bekreftet.**

Prosentvis er det, i følge denne studien, omtrent like stor andel umatrikulerte teiger i tettsted som i utmark.

Tese 1.2: **Ikke bekreftet.**

Tettstedets alder synes ikke å ha betydning for andelen umatrikulerte teiger.

Tese 1.3: **Ikke bekreftet.**

Det ser ikke ut til å være noen faste mønstre i forekomsten av umatrikulerte teiger, da dette varierer fra sted til sted. Forekomst i randsoner er ikke spesielt hyppig.

Tese 1.4: **Ikke bekreftet.**

Dette er en teori som verken er bekreftet eller avkreftet. Det vil antakelig kreves flere case-områder for å prøve denne tesen.

Tese 2.1: **Bekreftet.**

Det kreves tidkrevende detektivarbeid og noen ganger oppmålingsforretning for å finne ut av eiendomsforholdene.

Tese 2.2: **Ikke bekreftet.**

Kommunene har ofte interne arkiv med god dokumentasjon over eiendomsforholdene. Kan likevel være tidkrevende ved prosjekter.

Tese 2.3: **Bekreftet.**

Gebyrer ved registrering vil utgjøre en ekstra kostnad, om enn liten i forhold til den totale kostnadsrammen ved et prosjekt.

Tese 2.4: **Bekreftet.**

Dersom et prosjekt blir forsinket vil dette øke de totale kostnadene.

Tese 2.5: **Bekreftet.**

Klarlegging av eiendomsforhold varierer i tid, men det kan føre til at det må iverksettes flere ressurser og dermed øke de totale kostnadene.

Tese 2.6: **Bekreftet.**

Kostnadsrammene er vanligvis så store at økte kostnader på grunn av umatrikulerte eiendommer ikke vil gi vesentlig utslag totalt sett.

Tese 3.1: **Bekreftet.**

Kommunen og utbygger må klargjøre eiendomsforholdene før et prosjekt kan iverksettes.

Tese 3.2: **Bekreftet.**

Kommunen registrerer bygninger med sirkeleiendommer, for å få dem synlige i kartet.

Tese 3.3: **Bekreftet.**

Kommunen legger ikke inn eiendommer uten å ha koordinatfestede grenser. Det er grunneierne som må kreve oppmålingsforretning for å få



eiendommen fullstendig registrert i matrikkelen. Grunneierne må selv ta initiativ til å finne ut av om eiendommen skal registreres ytterligere.

Tese 3.4: **Ikke bekreftet.**

Registrering i matrikkelen er nødvendig for å se eiendommenes fysiske utstrekning og plassering. Manglende registrering kan blant annet føre til utelatelse ved utarbeiding av nabolister i forbindelse med utbyggingstiltak.

### 5.3 Drøfting

Gjennom statistikk og intervjuer, har det også dukket opp andre faktorer enn dem som er vurdert i tesene. Videre drøfting er strukturert etter delproblemstillingene.

***Er det stor andel teiger uten matrikelnummer i sentrale områder, eller er dette hovedsakelig et utmarksfenomen?***

Som nevnt i 5.1 om testing av teser, ser det ut til at andelen umatrikulerte teiger kan være tilnærmet lik i utmark og tettsted. I denne oppgaven er det presentert funn fra tre case-områder, men etter å ha studert alle landets kommuner har jeg fått et inntrykk av at fenomenet finnes i ulik grad i hele landet. En del av de umatrikulerte teigene er veg, vann og friområder, og mange av dem er kommunale. Det fremkommer både ved kart og intervjuer at mye av det umatrikulerte grunnarealet har bygninger registrert med sirkeleiendommer. I forhold til eiendomsregistrering gjennom historien er det ikke overraskende at det forekommer mangler i utmark, da det ikke ble gjort vesentlig kartlegging i noen form på landsbygda. I byene var det derimot prioritert oppmåling og kartlegging, men dog med ufaglærte teknikere, så det vil kunne være stor variasjon på kvaliteten i kartet mellom kommunene.

De umatrikulerte eiendommene i tettsteder er antakelig eiendommer som ikke ble omsatt i perioden da det var oppmålingsplikt. En bakenforliggende årsak til dagens omfang av sirkeleiendommer kan være at det ofte var flere festetomter og få store grunneiere, slik at bygningene ble identifisert med ulike matrikelnummer, mens grunneiendommen ikke ble registrert verken med matrikelnummer eller grenser.

Historisk var det ingen ordentlig kvalitetssikring og heller ingen spesielle krav til faglig kompetanse ved kartlegging og registrering i byene.

Som nevnt i kapittel 3.2 lå ØK til grunn for opprettelsen av DEK, med de feil og mangler som kunne forekomme i ØK. GAB og DEK ble så videreført i dagens matrikkel, uten at det ble gjort forsøk på å rette feilene i DEK på forhånd. Mange av feilene i dagens matrikkelkart er direkte spor fra fortidens manglende registreringer. Dersom ikke grunneieren krever retting eller kommunen selv foretar retting, vil ikke feilene bli rettet slik systemet er i dag.

Da matrikkellovutvalget vurderte behovet for et nytt system, var det behovet for kart i forbindelse med samfunnsutvikling som lå til grunn. Dersom man på det tidspunktet hadde vært klar over hvilken posisjon matrikkelen har i dag, som et av våre viktigste basisregister, hadde det antakelig blitt mer fokus på å rette eksisterende feil i registeret.

Ettersom arealer i tettsted har høyere verdi enn i utmark, vil umatrikulerte teiger antakelig ha større konsekvenser i tettsted enn i utmark. Samfunnsutvikling skjer raskere, tomteverdien er høyere og med mindre teiger er vil det være flere berørte parter.

Andelen umatrikulerte eiendommer i utmark har fått mye medieoppmerksomhet, blant annet som nevnt i kapittel 1.1 ved oppslag i Dagens Næringsliv. Det er viktig at disse funnene blir publisert og at allmuen blir klar over at det kan forekomme feil og mangler i matrikkelkartet. Spesielt i disse dager, da informasjonen stadig blir mer tilgjengelig og man enkelt kan gå inn og se hvordan eiendomsforholdene er registrert både i grunnboken og matrikkelen. Dersom man ikke er klar over at det kan være feil, kan dette kanskje skape grobunn for unødvendige tvister, for eksempel i forbindelse med uklare grenser eller rett hjemmelshaver. Det ble trukket frem et eksempel på sistnevnte i Gran sentrum under intervju 3. Mange lokale, grunneiere og kommuneansatte har god kontroll på hvordan eiendomsforholdene skal være, selv om de ikke er matrikulert. Problemet med manglende registrering vil kunne øke vesentlig ved et generasjonsskifte, da neste generasjon i større grad anvender teknologi og digitale kilder til informasjon. Ved å belyse tematikken og spre informasjon om mulige feil, vil en ikke bare kunne

unngå unødvendige tvister, men også kanskje oppnå at flere grunneiere tar initiativ til å kreve oppmåling og kvalitetssikring av sine eiendommer.

***Kan teiger uten matrikelnummer forsinke og/eller fordyre utviklingsprosjekter, og eventuelt hvilke tidsperspektiv er det snakk om?***

Det fremkommer i flere av intervjuene at det kan være problematisk og tidkrevende når man støter på umatrikulerte teiger under et prosjekt. Som regel blir teigene oppdaget tidlig i planleggingsfasen, og det blir ofte kommunens arbeid å sette inn ressurser til å finne ut av eiendomsforholdene. Respondentene fra Statens vegvesen bekreftet at et utbyggingsprosjekt kan få både tidsmessige og økonomiske konsekvenser på grunn av umatrikulerte teiger, om enn ikke vesentlig utslagsgivende for tidsplan eller kostnadsrammer totalt sett, da prosjektene deres er lange og dyre uansett.

I én umatrikulert eiendom kan det vise seg å være flere eiendomsenheter med ulike grunneiere. Dersom det dukker opp slike tilfeller under et prosjekt vil det kunne få flere konsekvenser. Det vil kunne være tidkrevende å finne ut av eiendomsforholdene, grunneierne vil ikke være synlige når det utarbeides nabolister, de kan komme sent inn i prosjektet og kreve ekstra kompensasjon. Flere ulike grunneiere på én teig kan også føre til at de ikke blir enige om fremtidig arealutnyttelse og utvikling, og dermed stanse all utvikling på stedet.

Ved utbygging er det viktig å vite nøyaktig hvor grensene går hen, spesielt i forbindelse med nabogrenser og utnyttingsgrad. Eiendommers fysiske utstrekning er også relevant for beregning av eiendomsskatt. De tre utvalgte kommunene i denne oppgaven; Gran, Fredrikstad og Halden, har alle tre innført eiendomsskatt i sine kommuner som delvis er basert på tomteareal. Dersom det er registrert sirkeleiendommer eller det finnes flere eiendomsenheter i én teig, vil dette kunne vanskeliggjøre beregningene.

Matrikkelen brukes også til å registrere grunnforurensning, som er essensielt å ha informasjon om ved utvikling. Etter samtaler med føringsenheten ved Kartverket ble det gitt at dette normalt knyttes til matrikulerte eiendommer, men at det ved umatrikulerte eiendommer kan registreres kun ved bruk av koordinater (intervju 11). Dette betyr at

umatrikulerte teiger ikke har konsekvenser knyttet til registrering av grunnforurensning.

Utviklingsprosjekter må som regel innom tinglysing for å registrere overdragelser og erklæringer underveis. Ved saksbehandling i grunnboken brukes matrikkelen som oppslagsverk. Dersom det mangler opplysninger, for eksempel i matrikkelen, vil dokumentene returneres med grunnlag i at dokumentene er uklare. Det blir da opp til grunneier og kommunen å finne ut av eiendomsforholdene og vedlegge tilstrekkelig informasjon for at dokumentene skal kunne tinglyses. Dette ble bekreftet av føringsenheten (intervju 11).

### ***Hvordan håndteres oppdagelsen av manglende matrikelnummer under et prosjekt?***

Ved oppdagelsen av en umatrikulert teig må kommunen ta til dokumentgransking ved bruk av kart, skylddelinger, målebrev, med mer, for å finne ut av eiendomsforholdene. Kommunene har interne system med ulike former for arkiver som er tilpasset deres behov lokalt. De interne arkivene kan ha mangler, og ettersom grunnboken er lokalisert på Kartverket må de eventuelt henvende seg dit for å oppdrive ytterligere dokumenter.

De tre kommunene jeg har vært i kontakt med har alle et relativt stort antall sirkeleiendommer. Dette er en lettvin og rask måte å registrere nødvendig informasjon i kartet under et prosjekt. Samtlige av kommunene har sagt at de anser sirkeleiendommer som en midlertidig løsning, men det blir ikke gjort ytterligere registreringer fra kommunens side. Grunneierne blir ikke varslet når kommunen registrerer gårds- og bruksnummer ved bruk av sirkler. Dersom grunneierne ikke er klar over at eiendommene deres er registrert som sirkeleiendommer blir det ikke endret, og den midlertidige ordningen blir i praksis permanent.

Det fremkommer i flere av intervjuene med kommunene at de ikke har noe system for å rette eksisterende feil i matrikkelen slik systemet er i dag. På Gran har de i stedet iverksatt et stort prosjekt i samarbeid med både Kartverket og Statens vegvesen. I Fredrikstad har de satt i gang et mindre prosjekt hvor de først og fremst arbeider med

kommunale eiendommer og eiendommer som ikke ligger i kartet. Det vil si eiendommer hvor de har gårds- og bruksnummer, men ikke noen plassering i kartet. Av og til kan disse eiendommene vise seg å høre til umatrikulerte teiger, mens andre ganger blir de funnet inne på andre matrikulerte teiger. Umatrikulerte teiger blir listet opp på en prioriteringsliste, og forsøkt rettet i tur og orden. I Halden er de derimot veldig klare på at de *"løser problemene når de oppstår"*. Dette betyr i praksis at så lenge kommunen ikke anser det som et problem og grunneierne ikke krever retting, vil ikke eksisterende feil og mangler bli rettet.

Dersom matrikkelen skulle ha blitt laget på nytt i dag, ville man antakelig ha brukt mer tid på å rette opp i feil på forhånd og legge til rette for et system der det er mer fokus på å heve kvaliteten generelt. I matrikkelloven er § 10 andre ledd om klarlegging av eiendom det fradeles fra, eneste gjeldende bestemmelse som omfatter retting av eksisterende feil. Krav om oppmålingsplikt ved overdragelse av eiendom etter § 7 er ikke iverksatt. Denne bestemmelsen vil antakelig medføre større arbeidsmengde for kommunen, men samtidig kanskje være den beste og eneste formen for rask forbedring og kvalitetsheving av matrikkelen.

# Kapittel 6: Avslutning

## 6.1 Sammenfattende drøfting

Samfunnsutvikling er avhengig av riktig eiendomsinformasjon. Omfanget av umatrikulerte eiendommer er relativt stort i tettbebygde områder, samfunnsutviklingen skjer raskere og nødvendigheten av informasjon er større. Det er store variasjoner mellom kommunene, både i omfang av umatrikulerte teiger, intern saksbehandling og grad av konsekvenser.

Problemstillingen er vanskelig å besvare konkret uten ytterligere undersøkelser, men ut ifra hva jeg har funnet ut i denne oppgaven, kan det se ut til at umatrikulerte teiger kan vanskeliggjøre utvikling ved at det kreves ekstra tid og ressurser for å klarlegge eiendomsforholdene, spesielt i planleggingsfasen.

## 6.2 Avsluttende refleksjoner

Omfanget av umatrikulerte teiger i tettbebygde områder er større enn man kunne anta. Det har vært interessant å undersøke og belyse dette fenomenet, som kanskje er ukjent for mange. Alle partene jeg har snakket med har vært litt forundret over valget av tema, da dette er en avgrenset problematikk som er lite undersøkt. Likevel har valget av temaet vekket interesse og vært med på å belyse fenomenet innad i fagmiljøet, både hos Kartverket, kommunene og Statens vegvesen.

Med dagens system blir alle nye registreringer ført uten feil og mangler, så det vil ikke oppstå nye umatrikulerte teiger. Problemet er at systemet ikke er tilpasset å rette eksisterende feil. Systemet legger opp til at det er den private grunneier som må finne eventuelle feil og kreve retting av disse. Etter samtaler med kommunene fremkommer det at de ofte registrerer sirkeleiendommer på umatrikulerte teiger og bygninger, i stedet for å varsle grunneieren om at eiendommen er umatrikulert og gjøre dem klar over mulighetene for å kreve oppmålingsforretning. Ved registrert sirkeleiendom har ikke kommunen hjemmel til å foreta ytterligere registreringer uten at det skjer på grunneierens initiativ.

I matrikkelloven er det i grunn bare ved fradeling og opprettelse av nye eiendommer at eksisterende feil blir rettet, da eiendommen det fradeles fra må være registrert, jf. ml § 10 andre ledd. Ikraftttredelse av § 7 om oppmålingsplikt ved overdragelse, vil føre til at retting av eksisterende grenser blir gjort i vesentlig større grad enn i dag. Det vil bli langt flere oppmålingsforretninger, og dette vil være ressurskrevende. For ikraftttredelse av § 7 blir det dermed naturlig å bringe inn debatten om fritt landmålervalg, da dette kanskje er nødvendig for å kunne møte et økende behov for oppmåling. Oppmålingsplikt vil kreve ekstra arbeid og ressurser, men vil også starte en raskere kvalitetsheving av matrikkelen. Det er antakelig den beste løsningen for å rette eksisterende feil i matrikkelen, dersom ikke alle kommuner skal sette i gang med egne prosjekter for å rette feil og mangler.

De tre kommunene jeg har vært i kontakt med har alle ulike former for dokumentarkiv. Det ser ut til at kommunen selv står fritt til å organisere arkivene og tilpasse saksbehandlingen som de ønsker i forhold til den lokale situasjonen. I Halden fremkom det under intervjuet at eiendomsforholdene ved en umatrikulert teig kan klarlegges på under én time. Det er usedvanlig kort tid, spesielt i forhold til informasjonen som ble gitt fra de resterende respondentene. Den korte saksbehandlingstiden i Halden skyldes antakelig at de kommuneansatte kjenner forholdene godt og har oversikt over dokumentarkivet, eiendomsutforming og grunneiere. En annen faktor var mangelen av slike utfordringer i forbindelse med samfunnsutvikling, da det virket som det stort sett var private utbyggingsprosjekt og at disse sjelden skapte vesentlige utfordringer. På lang sikt er det fare for at neste generasjon grunneiere ikke selv har oversikt over hvor eiendomsgrensene går, og da er en avhengig av at kommunen har tilstrekkelig dokumentasjon og kunnskap til at det ikke oppstår problemer når eiendommene ikke er fullstendig registrert.

Folk flest er antakelig ikke klar over at det kan forekomme feil og mangler ved hvordan eiendom er registrert i matrikkelen. Jeg tror grunneierne hadde følt et ubehag dersom de hadde blitt gjort oppmerksomme på at eiendommene deres var umatrikulert. Selv om manglende registrering i matrikkelen ikke utspiller noen stor rolle for grunneierne i praksis, så kan følelsen av ikke å ha identifisert og kartfestet en eiendom være ubehagelig. Ettersom retting i matrikkelen først og fremst foregår på initiativ fra

grunneierne, tror jeg dermed at et økt fokus på mangelfulle registreringer vil kunne føre til at flere krever retting av private teiger.

For videre arbeid ville det ha vært interessant å få til en landsomfattende statistikk for umatrikulerte eiendommer innenfor tettsted. Da ville man ha fått tilstrekkelige data til å gi et fullstendig bilde av hvordan situasjonen er nasjonalt, og man kunne ha kategorisert likheter og ulikheter, og undersøkt om det finnes regionale forskjeller.

Ved å utføre ytterligere undersøkelser og gå dypere i materien, ville en kunne få mer informasjon om mulige konsekvenser og hvordan dette kan påvirke samfunnsutvikling. For eksempel kunne det være interessant å forhøre seg med eiendomsmeglere for å undersøke om de har noen andre synspunkter og erfaringer med tematikken. Ved å gå nærmere inn på utbyggingsprosjekter, både statlige, kommunale og private, vil man kunne samle håndfaste resultater i form av beregninger ved økte kostnader og tidsperspektiv på eventuell forlengelse.



# Kildehenvisning

## Litterære kilder

Aadland, B. (2014) Eiendomsrett, særlige tinglige retter, samt bo- og eieformer i fast eiendom. Røsnes, A. E. (Red.) *Arealadministrasjon* (s. 43-63) Oslo: Universitetsforlaget.

Aune-Lundberg, L, Bye, A. S. (2013, 5. januar) Hvem eier utmarka? *Dagens Næringsliv*, s. 32.

Borge, F. A. (2014) Avtalefriheten ved eiendomsdannelse. Røsnes, A. E. (Red.) *Arealadministrasjon* (s. 161-181) Oslo: Universitetsforlaget.

Geltner, D. M, Miller, N. G, Clayton, J, Eichholtz, P. (2006). *Commercial Real Estate and Investments* (2nd ed.). USA: South-Western Educational Publishing.

Hegstad, E. (2003) *Om eiendomsregistrering – med hovedvekt på norske forhold* (Dr.gradsavhandling, Norges landbrukshøgskole).

Hegstad, E. (2014) Eiendomsregistrering, offentlig registre og statistikk, Røsnes, A. E. (Red.) *Arealadministrasjon* (s. 116-140) Oslo: Universitetsforlaget.

Leiknes, A, Mjøs, L. B, Røsnes, A. E, Sevatdal, H. (2014) Uavhengig kompetanse og pålitelig informasjon i eiedomsregistrering. Røsnes, A. E. (Red.) *Arealadministrasjon* (s. 261-285). Oslo: Universitetsforlaget.

Lågbu, R, Aune-Lundberg, L, Bye, A. S, Gundersen, G. I, Strand, G. H (2012) Arealstatistikk: eiendommer og utmark (skog og landskap, rapport nr. 14/12). Ås: Norsk Institutt for skog og landskap.

NOU 1999:1 (1999). *Lov om eiendoms-registrering— Om et forbedret eiendomsregister og forslag til ny lov om eiendomsregistrering til erstatning for delingsloven*. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-1999-01/id375578/?ch=5>

Onsrud, H. (2006) Eiendomsregistrering i Norge. I: *Ejendomsregistrering i de nordiske lande*. København: Kort og matrikkelstyrelsen.

Røsnes, A. E. (2014) *Arealadministrasjon*. Oslo: Universitetsforlaget.

Silverman, D. (2011) *Interpreting qualitative data* (4th ed.). London: SAGE.

## Digitale kilder

Dalen, L. S. (2013, 9. desember). *Store utmarkseiendommer mangler klart definerte eiere*. Hentet fra:

[http://www.skogoglandskap.no/nyheter/2013/store\\_utmarkseiendommer\\_mangler\\_klart\\_definerte\\_eiere/newsitem](http://www.skogoglandskap.no/nyheter/2013/store_utmarkseiendommer_mangler_klart_definerte_eiere/newsitem)

Statistisk sentralbyrå (2016a) *Kart og geodata fra SSB*. Hentet 23. Februar 2016 fra: <http://stabas.ssb.no/MainFrames.asp?Language=nb>

Statistisk sentralbyrå (2016b) *Befolkning og areal i tettsted, 1. januar 2015*. Hentet 2. April 2016 fra: <http://www.ssb.no/befolkning/statistikker/befteft/aar/2015-12-11?fane=om#content>

## Lover

Lov 15. april 1687 Kong Christian den femtis Norske lov

Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering (matrikkellova)

Lov 20. august 1909 om skylddeling (skylddelingsloven - opphevet)

Lov 23. juni 1978 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven - opphevet)

Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

# Vedlegg 1

## Intervjuguide

Spørsmål til kommunen:

1. Navn på kommune/område:
2. Er du klar over at det finnes eiendommer som ikke er registrert med gnr/bnr i din kommune, og at disse også er lokalisert i sentrumsnære områder?
3. Finnes det en oversikt over gnr/bnr for disse eiendommene, og hvem som eier dem?
4. Hvordan innhenter en informasjon om en umatrikulert eiendom?
5. Hvorfor er ikke disse eiendommene registrert i matrikkelen?
6. Vil det være hensiktsmessig å registrere alle eiendommer i matrikkelen?
7. Er det gjennomført eller foreligger det utviklingsplaner for disse sentrumsområdene?
8. Kan eiendommer uten gnr/bnr påvirke et utviklingsprosjekt, eventuelt hvordan?
9. Gikk eventuelt gjennomført prosjekt som planlagt, både tidsmessig og økonomisk?
10. Er det tatt høyde for uventede utfordringer i planlegging av fremtidig utviklingsprosjekter?
11. Hvilke holdninger har lokale, kommuneansatte og utbyggere til matrikkelen, herunder mangelfulle registreringer i matrikkelen?
12. Hvordan kan en redusere mangelfulle registreringer i matrikkelen?
13. Har du andre kommentarer eller innspill som kan være nyttige for denne studien?

Spørsmål til Statens vegvesen:

1. Har dere hatt prosjekter i områder hvor det finnes eiendommer som ikke er registrert i matrikkelen?
2. Hvordan går dere frem for å finne informasjon om en umatrikulert eiendom?
3. Kan umatrikulerte eiendommer påvirke et utviklingsprosjekt, eventuelt hvordan?
4. Har eventuelle gjennomførte prosjekter gått som planlagt, både tidsmessig og økonomisk?
5. Er det tatt høyde for uventede utfordringer knyttet til umatrikulerte teiger i planlegging av fremtidig utviklingsprosjekter?
6. Hvilke holdninger har dere som utbyggere til matrikkelen, herunder mangelfulle registreringer i matrikkelen?
7. Vil det være hensiktsmessig å registrere alle eiendommer i matrikkelen?
8. Har du andre kommentarer eller innspill som kan være nyttige for denne studien?

# Vedlegg 2

## Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS

NORWEGIAN SOCIAL SCIENCE DATA SERVICES



Harald Hårfagres gate 29  
N-5007 Bergen  
Norway  
Tel: +47-55 58 21 17  
Fax: +47-55 58 96 50  
nsd@nsd.uib.no  
www.nsd.uib.no  
Org.nr. 985 321 884

Einar A. Hegstad  
Institutt for landskapsplanlegging Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

1430 ÅS

Vår dato: 14.03.2016

Vår ref: 47281 / 3 / BGH

Deres dato:

Deres ref:

### TILBAKEMELDING PÅ MELDING OM BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 09.02.2016. Meldingen gjelder prosjektet:

47281	<i>Mangelfull informasjon i matrikelkartet og konsekvenser for samfunnsutvikling i sentrale områder</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>Emilie Frivold</i>

Personvernombudet har vurdert prosjektet og finner at behandlingen av personopplysninger er meldepliktig i henhold til personopplysningsloven § 31. Behandlingen tilfredsstiller kravene i personopplysningsloven.

Personvernombudets vurdering forutsetter at prosjektet gjennomføres i tråd med opplysningene gitt i meldeskjemaet, korrespondanse med ombudet, ombudets kommentarer samt personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter. Behandlingen av personopplysninger kan settes i gang.

Det gjøres oppmerksom på at det skal gis ny melding dersom behandlingen endres i forhold til de opplysninger som ligger til grunn for personvernombudets vurdering. Endringsmeldinger gis via et eget skjema, <http://www.nsd.uib.no/personvern/meldeplikt/skjema.html>. Det skal også gis melding etter tre år dersom prosjektet fortsatt pågår. Meldinger skal skje skriftlig til ombudet.

Personvernombudet har lagt ut opplysninger om prosjektet i en offentlig database, <http://pvo.nsd.no/prosjekt>.

Personvernombudet vil ved prosjektets avslutning, 18.05.2016, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Vennlig hilsen

Katrine Utaaker Segadal

Belinda Gloppen Helle

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

*Avdelingskontorer / District Offices:*

OSLO: NSD, Universitetet i Oslo, Postboks 1055 Blindern, 0316 Oslo. Tel: +47-22 85 52 11. [nsd@uio.no](mailto:nsd@uio.no)  
TRONDHEIM: NSD, Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet, 7491 Trondheim. Tel: +47-73 59 19 07. [kyrre.svarva@svt.ntnu.no](mailto:kyrre.svarva@svt.ntnu.no)  
TROMSØ: NSD, SVF, Universitetet i Tromsø, 9037 Tromsø. Tel: +47-77 64 43 36. [nsdmaa@sv.uit.no](mailto:nsdmaa@sv.uit.no)

## Vedlegg 3

0101 Halden		innenfor tettstedsavgrensningen til SSB			
	antall	Sum_AREAL	dekar	prosent	
0/0	302		4369804	4369,8	25,17
med gnr/bnr	10185		12989012	12989,0	74,83
				17358,8	100,00
Fordeling av de med 0/0:					
AREALMERKN	antall	Sum_AREAL			
	81		51430	51,4	1,18
NF	209		4307560	4307,6	98,58
VA	10		6870	6,9	0,16
VE	2		3944	3,9	0,09
	302			4369,8	100,00

0106 Fredrikstad		innenfor tettstedsavgrensningen til SSB			
	antall	Sum_AREAL	dekar	prosent	
0/0	456		1422424	1422,4	3,23
med gnr/bnr	29272		42657069	42657,1	96,77
				44079,5	100,00
Fordeling av de med 0/0:					
AREALMERKN	antall	Sum_AREAL			
	141		56959	57,0	4,00
NF	253		1317755	1317,8	92,64
VA	25		4003	4,0	0,28
VE	37		43707	43,7	3,07
	456			1422,4	100,00

0534 Gran		innenfor tettstedsavgrensningen til SSB			
	antall	Sum_AREAL	dekar	prosent	
0/0	257		1520337	1520,3	18,35
med gnr/bnr	3338		6764019	6764,0	81,65
				8284,4	100,00
Fordeling av de med 0/0:					
AREALMERKN	antall	Sum_AREAL			
	32		69086	69,1	4,54
NF	104		1023236	1023,2	67,30
VA	28		98179	98,2	6,46
VE	93		329835	329,8	21,69
	257			1520,3	100,00

1002 Mandal		innenfor tettstedsavgrensningen til SSB			
	antall	Sum_AREAL	dekar	prosent	
0/0	202		229676	229,7	3,07
med gnr/bnr	5571		7257427	7257,4	96,93
				7487,1	100,00
Fordeling av de med 0/0:					
AREALMERKN	antall	Sum_AREAL			
	59		19380	19,4	8,44
NF	77		133382	133,4	58,07
OM	1		231	0,2	0,10
VA	20		55388	55,4	24,12
VE	45		21295	21,3	9,27
	202			229,7	100,00

1504 Ålesund		innenfor tettstedsavgrensningen til SSB			
	antall	Sum_AREAL	dekar	prosent	
0/0	115		190328	190,3	0,81
med gnr/bnr	17818		23354781	23354,8	99,19
				23545,1	100,00
Fordeling av de med 0/0:					
AREALMERKN	antall	Sum_AREAL			
	65		21398	21,4	11,24
NF	10		40753	40,8	21,41
OM	1		88	0,1	0,05
VA	37		126858	126,9	66,65
VE	2		1229	1,2	0,65
	115			190,3	100,00

# Vedlegg 4

