



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2019 30 stp

Fakultet for landskap og samfunn
Einar Hegstad

Eiendomslandmålerens undersøkingsplikt i sammenheng med en oppmålingsforretning

The property surveyor duty to investigate in the
context of a surveying business

Torleif Wareberg

Master i Eiendom

Forord

Denne masteroppgaven markerer slutten på mine fem år i studiet master i eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Oppgaven ble skrevet våren 2019 og tilsvarer 30 studiepoeng.

Jeg bestemte meg tidlig i studie for å skrive en masteroppgave rettet mot matrikkellova og eiendomslandmålere. Så når masterkatalogen inneholdt forslag om å skrive om «Eiendomslandmålerens undersøkingsplikt» valgte jeg den med engang. Dette temaet har vært spennende å jobbe med, og det har vært en lærerik opplevelse.

Jeg vil rette en stor takk til min veileder førsteamanuensis Einar Hegstad for støtten gjennom denne masteroppgaven og for gode og presise tilbakemeldinger.

Til sist vil jeg rette en takk til eiendomslandmålerne som har deltatt i intervjuene, deres bidrag har vært helt sentrale for gjennomføringen av oppgaven.

Sammendrag

Eiendomslandmåleren spiller en samfunns viktig rolle i sitt virke som bestyrer av oppmålingsforretninger. Her skal eiendomslandmåleren blant annet undersøke relevante dokumenter til oppmålingsforretninger. Det er imidlertid forskjeller i hvordan eiendomslandmålerne undersøker rettsforhold i sammenheng med en oppmålingsforretning. Masteroppgaven tar for seg undersøkingsplikten til eiendomslandmåleren.

Undersøkingsplikten til eiendomslandmåleren undersøkes ved å besvare hovedproblemstillingen: *Hvor langt rekker eiendomslandmålerens plikt til å klarlegge rettsforhold i sammenheng med en oppmålingsforretning?* For å besvare hovedproblemstillingen tas det utgangspunkt i eiendomslandmålerens praksis og det resulterer i delproblemstilling 1: *Hvordan praktiseres undersøkingsplikten til eiendomslandmålerne i dag?* Oppgaven ser også på hensynene lovgiver tok da undersøkingsplikten ble utarbeidet og dette resulterer i delproblemstilling 2: *Er det uutnyttet potensiale hos eiendomslandmåleren?*

For å belyse delproblemstillingene ble empirien hentet inn ved hjelp av kvalitative intervjuer med 6 eiendomslandmålere. Den innsamlede empirien danner grunnlaget for drøftelsene av delproblemstillingene og hovedproblemstillingen.

Et av funnene fra intervjuene var at noen av eiendomslandmålerne utarbeider et forslag til grenseforløpet i forkant av en oppmålingsforretning. Dette forslaget blir utarbeidet ut ifra målebrevne eller eldre dokumentasjon som eiendomslandmåleren undersøker. Videre så viser det seg at eiendomslandmålere ikke kartlegger rettighetsforhold i noen stor grad. De rettighetsforholdene som eiendomslandmålerne kartlegger er hovedsakelig vilkår i vedtak.

Oppgaven konkluderer med at eiendomslandmålerens plikt til å klarlegge rettsforhold i sammenheng med en oppmålingsforretning er dynamisk. Dette er fordi det er i stor grad opp til partene hva som klarlegges i en oppmålingsforretning. Dersom partene ønsker å få noe klarlagt, så vil gjerne eiendomslandmåleren være behjelpelig med dette.

Abstract

Today the land surveyor plays an important role as the manager of surveying business. It is one of the land surveyors' tasks to investigate relevant documentation to the surveying business. However, there are different approaches between land surveyors as to how they investigate in the context of a surveying business. The main topic of this master thesis is the land surveyors' duty to investigate.

To examine this topic the master thesis poses the following main research question: "*How far does the land surveyors' duty to investigate property rights go?*" To answer the main research question, the thesis bases its investigation on the practice and of surveyors today. Which results in sub-problem 1: "*How does land surveyors practice their surveying duty today?*" The thesis also looks at the considerations of the legislator when the surveying duty was discussed. This results in sub-problem 2: "*Is there an untapped potential of the surveyor?*"

To answer these sub-problems the empirical data was collected using qualitative interviews of 6 land surveyors who work in local municipalities and manage surveying business.

One of the findings from the interviews is that some of the land surveyors make a proposal for the property boundary before the land surveying business. This proposal is usually based on older cadastral certificates that the surveyor investigates as a part for the preparation for the land surveying business. Further on it becomes clear that property rights are not a big concern in a land surveying business, and therefore not clarified to any great extent. The property rights who do get the land surveyors attention are the ones which are required by law for the creation of new land parcels.

The thesis concludes with that the land surveyor's duty to investigate and clarify property rights is dynamic. How much the land surveyor can clarify property rights, is by a large extent dependent on the will of the affected parties. If the parties want to investigate and clarify property rights, then the land surveyor can be of great assistance.

Innholdsfortegnelse

Forord	1
Sammendrag	2
Abstract	3
Innholdsfortegnelse	4
Kapittel 1: Innledning	6
1.1 Tema	6
1.2 Problemstilling og bakgrunn	7
1.3 Avgrensning av oppgaven	8
1.4 Oppgavens oppbygning	9
Kapittel 2: Metode	10
2.1 Forskningsdesign	10
2.2 Metodevalg	10
2.3 Uformell intervjuing	11
2.3.1 Intervjuguiden	11
2.4 Valg av informanter	12
2.5 Datakvalitet	13
2.5.1 Reliabilitet	13
2.5.2 Validitet	13
2.6 Etske avveininger	14
2.7 Gjennomføring av metoden	14
Kapittel 3: Teori	16
3.1 Lov om eigedomsregistrering	16
3.1.1 Sakstyper etter matrikkelloven	17
3.2 God landmålerskikk	19
3.3 Rettighetsforhold i fast eiendom	20
3.4 Undersøkingsplikten	22
3.4.1 Rettigheter som vilkår i sak	22
3.4.2 Rettigheter som privat forhold mellom partene	22
3.4.3 Eiendomslandmålerens ansvar	23
3.4.4 Hvilke endringer medfører lovvedtak 37?	26
3.4.5 Undersøkingsplikt i forhold til de «vanlige» oppgavene	27
3.5 Hvordan veiledningsplikten påvirker undersøkingsplikten	28
Kapittel 4: Hvordan eiendomslandmåleren praktiserer undersøkingsplikten	29

4.1 Hvordan informantene forbereder seg til en oppmålingsforretning	29
4.1.2 Empiri	30
4.1.3 Drøfting	33
4.2 Hvordan informantene undersøker rettighetsforholdene	34
4.2.2 Empiri	35
4.2.3 Drøfting	38
4.3 Hvordan eiendomslandmåleren veileder partene rundt rettighetsforholdene i praksis	40
4.3.1 Innledning	40
4.3.2 Empiri	40
4.3.3 Drøfting	42
Kapittel 5: Eiendomslandmålerens uutnyttede potensiale	44
5.1 Hva informantene føler at de ikke får gjort.	44
5.1.1 Innledning	44
5.1.2 Empiri	44
5.1.3 Drøfting	46
5.2 Hva informantene mener har størst betydning for oppmålingsforretningen mellom aktiv eiendomslandmåler eller aktive parter.	47
5.2.1 Innledning	47
5.2.2 Empiri	48
5.2.3 Drøfting	49
Kapittel 6: Avslutning	51
6.1 Innledning	51
6.2 Sammenfattende drøfting	51
6.3 Egne refleksjoner	53
6.4 Forslag til fremtidige prosjekter	53
6.5 Vurdering av arbeidet med oppgaven	54
Referanser	55

Kapittel 1: Innledning

I dette kapittelet presenteres temaet for oppgaven, problemstilling og bakgrunnen for problemstillingen, avgrensningen av oppgaven og oppgavens oppbygning.

1.1 Tema

Temaet for denne oppgaven er hvordan eiendomslandmålere undersøker rettighetsforhold i forbindelse med en oppmålingsforretning. Oppgaven tar også for seg hvordan eiendomslandmåleren undersøker i forbindelse med «de vanlige oppgavene», slik som grenseklarlegging. Jeg valgte denne tilnærmingen fordi dette gir gi et bedre grunnlag til å forstå hvorfor eiendomslandmålere praktiserer undersøkingsplikten slik som de gjør.

Undersøkingsplikten ble sist diskutert i forbindelse med forslag om opphevelse av det kommunale monopolet på oppmålingsforretninger i 2018. Her ønsket HVL og Tekna Samfunnsutviklerne en presisering av undersøkingsplikten ettersom de mener den praktiseres ulikt av forskjellige eiendomslandmålere (Prop. 148 L (2016-2017). s. 77). HVL (2016, s. 1) kom med følgende høringsuttalelse til Endringer i matrikkelloven – fritt landmålervalg: *«Mange landmålere praktiserer i dag en viss form for undersøkelse ved oppmålingsforretninger, men det er ingen plikt for landmåleren å hente ut relevante dokumenter som skylddelingsforretninger, eldre målebrev, dokumentasjon fra utskiftninger og jordskifter m.v.»*. (HVL, 2016 s. 1) Uttalelsen til HVL fokuserer imidlertid på de «normale oppgavene». Departementets svar dekket både hvordan undersøkningen skal være i forhold til «normale oppgavene» og rettighetsforhold. Uttalelsen til departementet vil bli videre omtalt i delkapittel 3.4.3.

Undersøkingsplikten utledes av matrikkelloven §33 hvor det fremkommer at *«Den som utfører oppmålingsforretninga, skal ta vare på interessene til alle partar og utføre forretninga i samsvar med god landmålarskikk»*. For å ivareta interessene til alle partene må eiendomslandmåleren som styrer oppmålingsforretningen undersøke relevante dokumenter, og medbringe disse til oppmålingsforretningen. Undersøkingsplikten vil bli videre omtalt i delkapittel 3.4.

For å unngå misforståelser videre i oppgaven vil jeg avklare min forståelse av noen begreper og ellers forklare hva jeg mener. Når jeg omtaler *eiendomslandmåleren* så mener jeg landmåleren som styrer oppmålingsforretninger etter matrikkellova på vegne av kommunen. Med *undersøkingsplikt* mener jeg plikten eiendomslandmålere har til å undersøke eiendomsforholdene i forbindelse med sak etter matrikkelloven En *oppmålingsforretning* «(...) går ut på å klarleggje og beskrive grenser og rettar i tråd med påstandene til partane og framlagde dokument, og elles bringe fram opplysningar og dokumentasjon som er nødvendig for matrikkelføring og eventuelt tinglysing.» jf. matrikkelloven §33, første ledd. Med *rettighetsforhold* mener jeg rettstilstanden mellom en eller flere personer i forhold til fast eiendom. Når jeg i oppgaven referer til *forarbeidene* mener jeg dokumentene NOU: 1999:1 og Prop. 148 L (2016-2017).

1.2 Problemstilling og bakgrunn

Etter å ha jobbet som eiendomslandmåler noen somre ved siden av studiet, fikk jeg interesse for flere problemstillinger knyttet til matrikkelloven og eiendomslandmålerjobben. Når det i tillegg var et forslag i masterkatalogen om å skrive om eiendomslandmålerens undersøkingsplikt rundt rettighetsforhold i masteroppgaven valgte jeg denne.

Hovedproblemstillingen for oppgaven er:

Hvor langt rekker eiendomslandmålerens plikt til å klarlegge rettsforhold i sammenheng med en oppmålingsforretning?

Hvordan undersøkingsplikten kommer frem i lovverket og forarbeider er relativt klart. Derimot så er ulik praksis av denne plikten brukt som et argument når undersøkingsplikten sist ble diskutert. Så for å besvare på hovedproblemstillingen har jeg kommet frem til denne delproblemstillingen:

1) *Hvordan praktiseres undersøkingsplikten til eiendomslandmålerne idag?*

Selv om hovedproblemstillingen sikter til rettsforhold, så ser jeg på hvordan eiendomslandmålere gjennomfører de «normale oppgavene» som å undersøke grenser i tillegg til rettighetsforhold. Jeg mener at det er viktig å se oppgavene til eiendomslandmåleren som en helhet for å undersøke dette temaet. Dette er fordi det er mange faktorer som kan forklare, eller gi en indikasjon på hvor langt denne plikten rekker.

Videre ble det lagt vekt på at noen rettighetsforhold kan være særlig kompliserte og uoversiktlige når dagens avgrensninger av eiendomslandmålerens oppgaver ble satt. Det vil være interessant å undersøke og drøfte dette i sammenheng med temaet i oppgaven. Jeg har derfor valgt å ha en egen delproblemstilling knyttet til dette. Den er som følger:

2) *Er det utnyttet potensiale hos eiendomslandmåleren?*

Jeg mener at problemstillingene som blir tatt opp i denne oppgaven er dagsaktuelle, særlig underproblemstilling 2. Dette mener jeg på bakgrunn av den nylige vedtatte autorisasjonsordningen.

Autorisasjonsordningen vil stille kompetansekrav til eiendomslandmåleren, slik som utdanning, praksis og etter utdanning. Autorisasjonsordningen var i utgangspunktet et virkemiddel for å sikre kvaliteten i oppmålingsforretningene dersom det kommunale monopolet ble opphevet. Selv om det kommunale monopolet ikke ble opphevet, ble allikevel autorisasjonsordningen vedtatt. I lovforslaget kommer det frem at «*En autorisert landmåler skal ha ansvaret for at oppmålingen blir utført i samsvar med lov, forskrifter og god landmålerskikk.*» (Prop. 148 L (2016-2017) s. 41).

Her vil man få en videre kvalitetssikring av eiendomslandmålerens faglige kompetanse. Så da kan man gjerne spørre seg om eiendomslandmålere som har autorisasjon i tillegg til utdanning i landmåling og eiendomsdesign eller tilsvarende kan være aktuelle for å få et større ansvarsområde.

1.3 Avgrensning av oppgaven

Oppgaven baserer seg på innsamlet empiri igjennom intervjuer med kommunale eiendomslandmålere og data som berører temaet fra relevant litteratur slik som Gammelmo (2019) og Skedsmo (2014). Metodevalg for egen empiriinnsamling blir videre utdypet i kapittel 2.

Jeg ønsket i utgangspunktet å vurdere temaet som en helhet, ved å trekke inn flere hensyn som kan begrense eiendomslandmålerens mulighet til å undersøke rettighetsforhold. Grunnet tidsmangel har jeg sett det nødvendig å ikke behandle hensynet til nøytralitet i denne oppgaven. Eiendomslandmålerens nøytralitet har tidligere blitt skrevet om i en

masteroppgave av Kjetil Teigen hvor temaet var eiendomslandmålerens rolle som nøytral i oppmålingsforretninger og om en privatisering kan påvirke det (Teigen, 2018, s. 2).

Kommuner organiserer byggesak eller arealadministrasjonen sin forskjellig det kan være at i noen kommuner så er det samme person som skriver delingsvedtak som styrer oppmålingsforretningen. Det kan derfor være utfordrende å finne en klar avgrensning på hvor i saksbehandlingsprosessen før en eventuell oppmålingsforretning det er interessant å undersøke. Jeg valgte derfor å se på fra bestyreren i oppmålingsforretningen sitt perspektiv, at dersom det er samme som skriver delingsvedtaket som styrer oppmålingsforretningen, så følger jeg hele den prosessen

1.4 Oppgavens oppbygning

I kapittel 1 presenteres først temaet i oppgaven og deretter problemstilling med bakgrunnen for valget. Deretter kommer avgrensningen av oppgaven.

Kapittel 2 er metodedelen av oppgaven. Her presenteres valg av metode, og hvordan jeg har gått frem ved innhenting av data.

Kapittel 3 er teoridelen av oppgaven. I denne delen presenteres rammeverket for temaet, tilhørende litteratur og hvordan det kommer frem fra lovverket og forarbeidene.

I kapittel 4 behandles delproblemstillingen «Hvordan praktiserer eiendomslandmålere undersøkingsplikten i dag?». Her presenteres empirien som er samlet inn igjennom intervjuene og empirien vil bli drøftet etter hvert som den presenteres.

Kapittel 5 omhandler delproblemstillingen «Har eiendomslandmåleren et uutnyttede potensiale?», kapitlet følger samme struktur som kapittel 4.

Kapittel 6 er avslutningen av oppgaven. Det vil først bli en sammenfattet drøfting, hvor jeg drøfter opp imot hovedproblemstillingen. Tilslutt vil jeg komme med noen egne refleksjoner, forslag til videre forskning og vurdering av arbeidet av oppgaven.

Kapittel 2: Metode

I metodekapittelet vil jeg redegjøre for valg av metode, datainnsamlingen, hvilke hensyn som er tatt og erfaringene fra datainnsamlingen.

2.1 Forskningsdesign

Grønmo (2016, s. 41) skriver at dersom forskning skal være faglig forsvarlig, så må forskningen følge et sett med retningslinjer. Disse retningslinjene finner man i vitenskapelige metoder. Vitenskapelige metoder kan «(...) *betraktes som systematiske og planmessige framgangsmåter for å etablere pålitelig kunnskap og holdbare teorier innenfor dette fagområdet*» (Grønmo, 2016, s. 41).

I samfunnsvitenskapelige metode så er det vanlig å skille mellom kvantitative metoder og kvalitative metoder. Det som kjennetegner kvantitative metoder er at man undersøker frekvensen av et fenomen. Eksempelvis: Hvor ofte kjører personbiler over fartsgrensen? Ifølge Grønmo (2016, s. 47) så vil kvantitative data uttrykkes i tall eller andre mengdeterminer. I kvalitative metode går mer i dybden av et fenomen. Eksempelvis: Hvordan rasjonaliserer enkeltpersoner overskridelse av fartsgrensen når de kjører bil? Her blir dataen uttrykket i form av tekst (Grønmo, 2016, s. 47).

2.2 Metodevalg

Ifølge Silverman (2014, s. 9) så skal man ta utgangspunkt i hva det er man prøver å finne ut av ved valg av metode. For å belyse problemstillingene ville jeg ta utgangspunkt i eiendomslandmålerens egne tanker og erfaringer som de har tilegnet seg gjennom å lede oppmålingsforretninger. En metode som egner seg for å samle inn detaljert og nyansert informasjon er kvalitativ metode.

Grønmo (2016, s. 47) sier at «*Kvalitative data uttrykkes i form av tekst (...)*». Denne metoden passet bra til oppgaven ettersom dette er den dataegenskapen som best vil belyse problemstillingene. Det var derfor naturlig å velge kvalitativ metode for innsamling av empiri. Grønmo (2016, s. 133) sier «*Den informasjonen vi trenger om analyseenheter, kan hentes fra ulike informasjonskilder eller datakilder.*». Grønmo (2016, s. 134) deler videre opp typer av kilder i tre hovedtyper: aktører, informant og dokumenter. Grønmo (2016, s. 134) beskriver en informant som en person man utspørter for å få innsikt i meninger, handlinger,

samhandlingsprosesser, hendelser eller andre forhold de har kjennskap til. I forbindelse med denne oppgaven valgte jeg å bruke kildetyperen informant.

2.3 Uformell intervjuing

For å intervju informantene valgte jeg å bruke intervjuformen «uformell intervjuing». Uformell intervjuing er når forskeren stiller spørsmål til informantene om de forholdene som skal studeres, informantenes svar danner så grunnlaget til studien (Grønmo, 2016. s. 168).

Bakgrunnen for at jeg valgte denne intervjuformen er at den er uformell og fleksibel. Den tillot meg å forme spørsmålene ettersom intervjuene utviklet seg. Intervjuformen legger også opp til at jeg kunne endre spørsmålene mellom intervjuene når informantene kom med interessante momenter. Uformell intervjuing legger også til rette for fri flyt i samtalen med informantene, noe som er viktig for at informantene skal få tale fritt. Det var også lettere å unngå å stille ledende spørsmål under intervjuene med denne modellen, dette er fordi jeg overlot mye av kontrollen over intervjuet til informanten.

Problemer som kan oppstå med bruk av intervju er at informanten kan ønske å stille seg selv i et godt lys. Grønmo skriver (2016, s. 173) «*Slke problemer er spesielt store hvis intervjuet dreier seg om forhold som er kontroversielle, belastende eller avvikende ut fra dominerende sosiale normer*». Temaet som blir behandlet i denne oppgaven er ikke av kontroversiell karakter eller noen av de momentene Grønmo nevner ovenfor. Jeg anser derfor risikoen for at informantene oppgir feilaktige beskrivelser for å sette seg selv i et bedre lys som lav.

2.3.1 Intervjuguiden

En viktig del av å gjennomføre uformelle intervjuer er å lage en intervjuguide. Grønmo (2016, s. 168) sier at guiden er forskerens utgangspunkt og rettesnor for intervjuing.

I denne sammenheng utarbeidet jeg en intervjuguide (vedlegg 1). Ved hjelp av denne intervjuguiden vil jeg styre samtalen mot temaer jeg mener er relevant for problemstillingene. Intervjuguiden inneholdt syv temaer. Jeg brukte disse temaene til å formulere åpne spørsmål. Når jeg har hadde gått igjennom temaene på intervjuguiden, så spurte jeg informantene om det var noe de ville tilføye. Her viste det seg at informantene hadde mer å tilføye enn det intervjuguiden min la opp til.

2.4 Valg av informanter

Utvalgskriteriene for valg av informantene var:

Utvalgskriterium 1: Informanten styrer oppmålingsforretninger i sin arbeidskommune

Utvalgskriterium 2: Arbeidskommune i enten Akershus eller Rogaland.

Oppgaven fokuserer på hvordan undersøkingsplikten praktiseres i en oppmålingsforretning og derfor var det naturlig å ha utvalgskriterium 1. Bakgrunnen for å begrense utvalget til at informanten har arbeidsområde i enten Akershus eller Rogaland er praktiske hensyn slik som begrenset budsjett på oppgaven og begrenset mulighet til å reise. Det var praktisk for meg å inkludere Rogaland ettersom jeg opprinnelig er fra det område, og hadde bil til disposisjon. Faglige hensyn for denne geografiske begrensningen er at det kan være forskjellige rettigheter som er i fokus i disse to forskjellige områdene.

Det ble utarbeidet et informasjonsskriv (vedlegg 2) som ble sendt ut til potensielle deltagere. Invitasjon til studien ble sendt ut til en jevn fordeling mellom små og store kommuner i Akershus og Rogaland. Blant de som ønsket å delta i studien var fire av informantene fra Akershus og to av informantene fra Rogaland. Størrelsesinndelingen over arbeidskommunene til informantene som valgte å delta i studien er presentert i tabellen nedenfor.

Innbyggere	Antall Informanter
Under 2000	0
2 000 – 4 999	2
5 000 til 9 999	0
10 000 til 19 999	0
20 000 – 49 999	4
50 000 eller flere	0

Tabell: Oversikt over fordelingen av informanter mellom kommunestørrelse. Størrelsesinndelingen er basert på SSB kommuneinndeling (SSB.no, 2019).

2.5 Datakvalitet

Samfunnsvitenskapelige data kan ha varierende kvalitet, derfor er det viktig å passe på at dataen skal ha så god kvalitet som mulig (Grønmo, 2016, s.138). For å sikre datakvaliteten har jeg vurdert reliabilitet og validitet.

2.5.1 Reliabilitet

Reliabilitet sier noe om datamaterialets pålitelighet (Grønmo, 2016, s.138). Reliabiliteten kan vurderes som høy dersom man kan gjenskape studien og få de samme resultatene.

I kvalitative studier er datainnsamlingen noe avhengig av forskerens analyser og tolkning (Grønmo, 2016, s.249). Dette er en svakhet med metoden jeg har valgt og for å bøte på dette har jeg valgt å følge Grønmo (2016) sin fremstilling av uformell intervjuing.

2.5.2 Validitet

Validitet sier noe om relevansen datamaterialet har til å belyse problemstillingene. Dersom problemstillingen skal kunne besvares med det innsamlede datamaterialet, må validiteten til datamaterialet være høy (Grønmo, 2016, s. 251).

Ved vurdering av validitet i kvalitativ metoder sier Grønmo (2016, s. 257) «*I praksis er det ikke mulig å oppnå perfekt validitet i samfunnsvitenskapelige studier, og det finnes ingen enkle kriterier for hva som kan betraktes som tilfredsstillende validitet*». Videre påpeker Grønmo (2016, s.257) at man mer generelt kan foreta validitetsvurderinger gjennom sammenligning av ulike typer data om de samme fenomenene. I delkapitlene der empiri drøftes opp imot problemstillingene, kommer jeg til å dra frem data fra andre sammenlignbare studier som kan styrke eller svekke dataen jeg har samlet inn.

Videre gjorde jeg noen tiltak for å øke validiteten på datamaterialet når jeg samlet den inn, disse er:

- Ved å velge informanter som tilfredsstillende utvalgskriterium 1, sikrer jeg at informantene har de nødvendige erfaringene som trengs for å kunne svare på spørsmålene.
- For at informantene skulle føle at de kunne svare ærlig, valgte jeg å poengtere at deltakelse er frivillig og at de kunne trekke seg når som helst i starten av intervjuet.

- Jeg poengterte også i begynnelsen av intervjuene at svarene til informantene skal anonymiseres og de vil holdes anonyme.
- Jeg valgte å bruke lydopptak for å ta opp intervjuene. Forutsetning for dette var selvsagt at informantene samtykket til dette. Opptakene ble senere transkribert og sendt tilbake til informantene for merknader. Ved å gjøre dette unngår jeg eventuelle misforståelser.

2.6 Etiske avveininger

I forbindelse med datainnsamlingen har jeg gjort etiske avveininger om personvern. Hvilken kommune informantene har arbeidssted i er av mindre betydning for oppgaven. Hadde jeg valgt å inkludere dette i oppgaven kunne dette ført til at informantene ble identifisert. Derfor valgte jeg å ikke inkludere dette i oppgaven.

Ettersom det behandles personopplysninger i forbindelse med prosjektet så er prosjektet meldepliktig. Prosjektet ble meldt inn til NSD som er Norsk senter for forskningsdata. NSD godkjente prosjektet etter en forenklet behandling (Vedlegg 3).

2.7 Gjennomføring av metoden

Ved valg av informanter kontaktet jeg et bredt utvalg av kommunale eiendomslandmålere. I ettertid så kan man stille spørsmål om hvilke eiendomslandmålere som ønsker å delta i en studie om eiendomslandmålerens undersøkingsplikt. Det kan være at de eiendomslandmålerne som ønsket å delta i studien er mer opptatt av eiendomslandmålerens undersøkingsplikt enn de som ikke valgte å delta. Dette er imidlertid en problemstilling jeg ikke kan svare på, men som jeg ønsker å påpeke som en mulig svakhet.

Alle intervjuene ble gjennomført personlig. Det å gjennomføre intervjuene personlig fungerte bra. Det var god flyt i de fleste intervjuene, med unntak av en. I dette intervjuet kom informanten med korte svar, noe jeg ville unngå. Likevel kom svarene fra informanten godt med til å belyse problemstillingene. Jeg opplevde videre i intervjuene at informantene fikk snakket fritt. Intervjuene ble avholdt på et møterom på informantens arbeidssted eller på deres kontor.

Selve intervjuene hadde en varighet på tjue til seksti minutter. Med stor variasjon av lengde på intervjuene kan det gå utover informasjonen man får fra informantene. Det tok imidlertid tjue til tretti minutter å gå igjennom intervjuguiden. De ekstra lange intervjuene kommer av at noen av informantene hadde mye å tilføye til temaet. Jeg anså dette som positivt. Det er tross alt de som jobber som eiendomslandmålere, og en av underproblemstillingene omhandler hvordan undersøkingsplikten praktiseres.

Kapittel 3: Teori

I dette kapittel vil jeg presentere teorien som skal gi kontekst til empiri og drøftetekapitlene 4 og 5 og den sammenfattede drøftingen i kapittel 6. Her vil jeg gjennomgå blant annet, lov om eiendomsregistrering, sakstyper etter matrikkelloven og hvordan undersøkingsplikten kommer frem av regelverket. I tillegg til dette vil jeg redegjøre for andre bestemmelser som avhenger av/har betydning for undersøkingsplikten.

Jeg vil også omtale veiledningsplikten, ettersom den er nokså nærliggende undersøkingsplikten. Med dette mener jeg at det ville vært lite hensiktsmessig å omtale undersøkelsesplikten uten å samtidig se på hvilke muligheter eiendomslandmåleren har til råde for å veilede partene.

3.1 Lov om eideomsregistrering

Matrikkelloven skal «(...) sikre tilgang til viktige eideomsopplysningar, ved at det blir ført eit einsarta og pålitelig register (matrikkelen) over alle fast eideommar i landet, og at grenser og eideomsforhold blir klarlagde.» jf. matrikkelloven §1. Loven gjelder hele landet og har en tilhørende forskrift: *Forskrift om eiendomsregistrering* (matrikkelforskriften).

For å sikre kvaliteten rundt eiendomsinformasjonen som skal føres inn i matrikkelen blir det avholdt oppmålingsforretning. Etter matrikkelloven §6 første ledd, skal det holdes oppmålingsforretning «(...) før følgande kan førast inn i matrikkelen:

- a) Ny grunneigedom, ny annleggseigedom, ny festegrunn eller nytt jordsameige,
- b) Umatrikulert grunneigedom eller umatrikulert festegrunn,
- c) Registrering av uregistrert jordsameige eller endring i registrert sameigefordeling,
- d) Opplysningar om arealoverføring, grensejustering og klarlegging av eksisterande grense, eller
- e) Eigarseksjon som omfattar uteareal, eller nytt eller endra uteareal til eksisterande eigarseksjon.»

En oppmålingsforretning er definert som «(...) den oppgåva som går ut på å klarleggje og beskrive grenser og rettar til fast eideom, og gi nødvendig dokumentasjon til matrikkelføring, jf. § 33» jf. ml. §3 bokstav h. Hva som inngår i en oppmålingsforretning kommer av matrikkelloven §33 første ledd, første punktum:

«Ei oppmålingsforretning går ut på å klarleggje og beskrive grenser og rettar i tråd med påstandane til partane og framlagde dokument, og elles bringe fram opplysningar og dokumentasjon som er nødvendig for matrikkelføring og eventuelt tinglysning.»

Ansvar for å avholde oppmålingsforretninger ligger hos kommunen, jf. ml. §5a.

I kommunene blir oppmålingsforretningene styrt av eiendomslandmålere. Det stilles krav i matrikkelloven til eiendomslandmålere som styrer oppmålingsforretningen. Disse kravene kommer til uttrykk slik i matrikkelloven §33 første ledd, annet punktum. *«Den som utfører oppmålingsforretninga, skal ta vare på interessene til alle partar og utføre forretninga i samsvar med god landmålerskikk»*. God landmålerskikk vil bli videre omtalt i delkapittel 3.2.

3.1.1 Sakstyper etter matrikkelloven

Hva som er utgangspunktet for en oppmålingsforretning vil ha betydning for hvordan rettsforholdene blir kartlagt. Det er derimot ikke krav om oppmålingsforretning ved alle sakstypene. Jeg vil derfor gjennomgå de enkelte sakstypene og se på hvordan sakstypene avhenger av klare rettsforhold.

Sammenslåing etter matrikkelloven §18

Denne sakstypen går ut på sammenslåing av to eller flere matrikkelenheter. For å gjennomføre en sammenslåing kreves det imidlertid ikke oppmålingsforretning. Her vil det være et gnr/bnr som vil bestå mens den/de resterende gnr/bnr vil utgå ettersom arealet vil bli innlemmet i det bestående gnr/bnr. Etter forskrift om eiendomsregistrering §43 (8) kan ikke en sammenslåing føre til prioritetskollisjon mellom ulike pantehavere. Det er derfor et vilkår om at pant må avklares før sammenslåingen eller så må det gis pantefrafall fra pantehaver. Videre vil heftelser fra de utgående matrikkelenhetene følge automatisk med til den bestående matrikkelenheten. I en sammenslåing kan det derfor være svært viktig å få kartlagt hvilke heftelser som ligger til eiendommene. Det er også et vilkår for sammenslåingen i matrikkelloven §18 at det skal være samme hjemmelshaver på begge matrikkelenhetene og at matrikkelenhetene ligger i samme kommune.

Klarlegging etter matrikkelloven §17

Denne sakstypen går ut på påvisning av grenseforløp eller klarlegging av usikre grenser. Ved usikre grenser tas det som regel utgangspunkt i eldre målebrev, dokumenter fra skylddelingsforretning eller andre lignende dokumenter for å gjenskape grenseforløpet. For at grensen skal fastsettes må begge partene være enige, og skrive under på en grenseavtale. Dette betyr i praksis at partene må komme til enighet hvor grenseforløpet er gjennom en avtale.

Grensejustering etter matrikkelloven §16

Denne sakstypen går ut på å justere grenseforløpet. Denne justeringen er imidlertid begrenset av matrikkelforskriften §34 (3), hvor det lyder at «*arealet for involverte enheter økes eller reduseres med inntil 5%, men maksimalt 500 m²*». Dette er en sakstype som avhenger av å ha sikre grenser på forhånd. Ved grensejustering behøver man ikke å varsle panthavere ettersom at verdien ikke skal endres i noen nevneverdig grad.

Arealoverføring etter §15

I saker der rekvirenten ønsker å overføre større areal enn tillatt ved grensejustering etter ml. §16 skal det benyttes arealoverføring. Ved arealoverføring må det foreligge en tillatelse fra kommunen, ettersom at arealoverføring er et søknadspliktig tiltak som følge av bestemmelsene i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2. Det er også krav om at det må foreligge pantefrafall dersom det er ulike pant eller pengeheftelser på avgiver eller mottakereiendommen. Dersom det er ulike hjemmelshavere på matrikkelenhetene så skal det betales dokumentavgift og overdragelsen må ikke være i strid med konsesjonslovgivningen. Partene har også ansvaret selv for verdivurderingen på arealet som overføres.

Opprettelse av ny matrikkelenhet etter §10

Denne sakstypen går ut på å etablere en ny matrikkelenhet ved matrikulering av umatrikulert areal. Dersom man fradeler et areal og oppretter en ny matrikkelenhet, vil det foregå etter denne paragrafen. Ved fradeling kreves det imidlertid offentlig godkjenning.

Jeg vil påpeke at inndeling jeg har benyttet meg av ikke er en absolutt inndeling av sakstyper. Det er fullt mulig å benytte seg av flere virkemidler på en oppmålingsforretning. Eksempelvis; klarlegging av grenseforløp etter ml. §17 for å få fastsatt grensen, og deretter foreta en grensejustering etter ml. §16 for å få et mer hensiktsmessig grenseforløp som

partene faktisk ønsker. Et annet eksempel kan være å fradele fra en modereiendom etter §10 for å så sammenføye den ny opprettede matrikkelenheten med eksempelvis en annen tilstøtende matrikkelenhet.

3.2 God landmålerskikk

En eiendomslandmåler i sin yrkesutøvelse etter matrikkelloven skal alltid overholde «(...) *god landmålerskikk*» jf. ml. §33. Dersom det skulle oppstå en problemstilling der eiendomslandmåleren er i tvil hva som vil være det beste alternativet, skal eiendomslandmåleren gå for det alternativet som overholder hensynene i god landmålerskikk. Men hva inngår egentlig i begrepet god landmålerskikk?

Det fremkommer ingen definisjon av god landmålerskikk i verken matrikkelloven eller tilhørende forskrift. Miljødepartementet har overlatt arbeidet med å definere hva god landmålerskikk er til landmålerbransjen (Aadland & Gammelmo, 2012, s. 144). Det ble arrangert flere seminarer der ulike aktører i bransjen deltok og bidro med innspill. Det hele kulminerte tilslutt med at det ble satt ned en arbeidsgruppe på syv medlemmer som skulle utarbeidet et utkast til retningslinjene, derimot så kom ikke gruppen til enighet (Aadland & Gammelmo, 2012, s. 144). Dette førte til at NJKF og Høgskolen i Bergen utarbeidet retningslinjer for god landmålerskikk og det samme gjorde Geoforum.

Miljøverndepartementet kom i 2012 med en prinsipputtalelse hvor de blant annet besvarte spørsmål knyttet til god landmålerskikk. Her beskriver de tankegangen bak å la bransjen definere god landmålerskikk, men «*aksepterer at forskjellige deler av bransjen ønsker å formulere dette på ulik måte*» (Regjeringen.no, 2012). Det tas videre utgangspunkt i retningslinjene utarbeidet av NJKF og Høgskolen i Bergen, med fokus på de retningslinjene som kan være relevant for undersøkingsplikten.

I de retningslinjene utarbeidet av NJKF og Høgskolen i Bergen står det at: «*Landmåleren skal tilstrebe at alle opplysninger som har betydning for forretningen kommer frem*» (vedlegg 4). Her kommer det klart frem at bransjen forventer at en eiendomslandmåler skal undersøke saken selv, og ikke bare legge seg på det partene fremstiller i en eventuell oppmålingsforretning. Disse opplysningene vil som oftest være gamle skylddelinger, målebrev eller gamle jordskifteavgjørelser.

I retningslinjene utarbeidet av GeoForum kommer det frem at eiendomslandmåler «(...) *bidrar aktivt til klare grenser og veileder i oppmålingsforretningens innhold og betydning*» (vedlegg 5). Her ser vi at GeoForum sine retningslinjer også legger opp til at eiendomslandmåleren skal delta i informasjonsinnhenting til oppmålingsforretningen, men ikke like stor grad som retningslinjene til NJKF og Høgskolen i Bergen.

3.3 Rettighetsforhold i fast eiendom

Grunnboken er Norges register over «*rettsstiftelser eller juridiske rettigheter i fast eiendom.*» (Bergsholm, 2016, s. 31). Ved å tinglyse rettigheter i grunnboken, får de rettsvern. Dette betyr at rettigheten får forrang foran andre rettigheter, og må bli respektert av tredjemann. «*Har for eksempel Astrid tinglyst sin båtfesterett på eiendommen gnr. 2, bnr. 3, betyr dette at en senere eier eller pantehaver i eiendommen må respektere hennes rett til båtfeste*» (Bergsholm, 2016, s. 31).

Rettigheten i eksempelet ovenfor omtales gjerne som en servitutt. «*Servitutter er en gammel betegnelse på det å ha en særlig råderett over en annens eiendom.*» (Bergsholm, 2016, s. 35). Astrids rettighet ovenfor gnr./bnr. 2/3 er da begrenset til utnyttelse av båtfesteretten, og hjemmelshaveren til eiendommen må respektere dette. I dette tilfellet ligger rettigheten til en person, men rettigheten kan også ligge til en eiendom. Eksempelvis så kan gnr./bnr. 4/1 ha en veirett over gnr./bnr. 4/2. Her vil hjemmelshaver av gnr./bnr. 4/1 i praksis sitte med veiretten. Dette betyr da at ved videresalg av gnr./bnr. 4/1 så vil ny hjemmelshaver av gnr./bnr. 4/1 sitte med veiretten.

Servitutter kan både være positive og negative. «*Rett som positivt angir hva servitutthaveren kan gjøre, kalles på sin side en positiv servitutt.*» (Bergsholm, 2016, s. 36). I eksempelet med Astrid er båtfesteretten en positiv servitutt. Negative servitutter sier derimot noe om hva man ikke kan gjøre. En negativ servitutt kan eksempelvis være forbud mot mer enn en alpakka på eiendommen, eller at det ikke skal bygges flere enn tre etasjer på eiendommen.

Servitutter stiftes hovedsakelig etter avtale (Bergsholm, 2016, s. 197). Her gjelder i utgangspunktet avtalefrihet, men med noen lovbestemte unntak (Bergsholm, 2016, s. 197). Videre så gjelder også formfrihet, dette tilsier at avtalen ikke trenger å være skriftlig for å

være gjeldende. Problemet med formfrihet er at muntlige avtaler kan etter generasjoner gå i glemmeboken. Eller at en rettighet som ikke er tinglyst ikke blir benyttet på en generasjon, for eksempel en beiterett. Men så ønsker en arving å drive med sau, og sliter med å finne et sted sauene kan beite på. Uten å ha kjennskap til beiteretten som tilligger hans eiendom. Rettigheter i fast eiendom har tinglig virkning. Et følge av tinglig virkning er at retten ikke bortfaller med mindre annet er bestemt når den ble stiftet.

Skal den derimot tinglyses, så er det et krav i tinglysingsloven §6 at den skal inngås skriftlig. Det er tungtveiende hensyn som taler for å tinglyse rettigheter, blant annet som tidligere nevnt rettsvern. Et annet hensyn er notoritet grunnboken fører med seg, den er offentlig tilgjengelig. Alle kan gå inn i grunnboken og sjekke hvilke heftelser og lignende som ligger til en eiendom. Det vil også følgelig være enklere for neste eier å finne ut av rettigheter som ligger til eiendommen.

I likhet med rettigheter i fast eiendom, blir eiendomsgrenser hovedsakelig stiftet ved avtale. Eiendomsgrenser er derfor også av privatrettslig karakter. I en oppmålingsforretning er det derfor avtalen partene kommer frem til som regnes som stiftelsesgrunnlaget for eiendomsgrensene.

Jeg vil også nevne i denne sammenheng at dersom det skulle oppstå tvist eller uklarheter rundt eiendomsgrenser eller rettigheter. Så har de mulighet til å kreve til jordskifteretten for å få dette avklart. Jordskifteretten har da en rekke virkemidler for å rydde opp i eiendomsforhold. De mest sentrale i denne sammenheng er jordskifteloven §§ 4-1 og 4-2. Dersom man ønsker å få avklart rettighetsforholdene på eiendommen kan man kreve rettsutgreiing etter j.l. § 4-1. Er det derimot eiendomsgrenser som er usikre eller omtvistet kan man kreve grensefastsetting etter § 4-2.

3.4 Undersøkingsplikten

Jeg vil her redegjøre for hvordan undersøkingsplikten kommer frem i forarbeidene. Hva som menes med undersøkingsplikt i denne oppgaven, er hva eiendomslandmåleren må undersøke i sammenheng med en sak etter matrikkellova. Undersøkingsplikten har blitt omtalt en rekke ganger i forarbeidene, hvor de mest sentrale er: NOU 1991:01, Ot.prp nr. 70 (2004-2005) og Prop. 148 L (2016-2017).

Det ble i 1995 satt ned en referansegruppe som skulle være til støtte for kartverkets arbeid med forslag til revisjon av delingsloven. Arbeidet viste seg i midlertidig å bli mer omfattende enn først forventet. Miljøverndepartementet kom da frem til at referansegruppen skulle omgjøres til et ordinært lovutvalg. Resultatet fra arbeidet til dette lovutvalget var NOU: 1999:1.

I NOU 1991:01 kapittel 15.4.6 foreslo utvalget at eiendomslandmåleren skulle aktivt være med å klarlegge rettighetsforhold, utover de vanlige oppgavene som klarlegging, justering, merking og måling av grenser. Utvalget skilte i forslaget mellom rettigheter som kreves tinglyst som vilkår i sak og rettigheter som er et privat forhold mellom partene.

3.4.1 Rettigheter som vilkår i sak

Når det kommer til førstnevnte typen rettigheter, så er det ganske klart at disse må ordnes for å få fremgang i saken. I slike saker stilles det direkte krav til hva partene må foreta seg, og det vil gå mer av seg selv med veiledning fra eiendomslandmåleren. Slike rettigheter er særlig aktuelle i tilfeller som opprettelse av ny matrikkelenhet. Ettersom at man trenger for eksempel veirett som vilkår i delingsvedtaket.

3.4.2 Rettigheter som privat forhold mellom partene

Derimot så stilles det annerledes med rettigheter som er privat forhold mellom partene. Fremdriften i saksgangen er ikke avhengig av at slike rettigheter blir klarlagt og eventuelt tinglyst. For å fange opp disse rettighetene foreslo utvalget følgende bestemmelse:

«§10. Innholdet i krav om matrikkelføring i oppmålingsforretning

Med krav om matrikkelføring av oppmålingsforretning skal følgende skriftlige dokumentasjon legges ved:

h) Dokumenter vedrørende rettigheter, herunder for å slette rettigheter ikke lenger skal gjelde, som partene ønsker tinglyst samtidig med opprettelse av matrikkelenheten, eller i forbindelse med annen ajourføring av matrikkelen.» (NOU 1999:01, s. 346).

I sammenheng med bestemmelsen foreslått ovenfor, uttalte utvalget at «*I medhold av §10 bokstav h, skal landmåleren aktivt søke å bringe klarhet i hvilke rettigheter som skal gjelde, og som bør tinglyses på de respektive eiendommer.» (NOU 1991:01, s. 156).*

Utvalget bak NOU 1999:01 trekker også frem hvilke typer rettighetsforhold som burde klarlegges. «*Rettsforhold som fysisk kan konstanterast i marka, bør bli klarlagde» (NOU 1999:01, s. 79).* Med dette menes det at rettigheter som kan ses i terrenget burde kartlegges, dette er rettigheter slik som fallretter, fiskeretter, veiretter og rettigheter til brønn. Her burde eiendomslandmåleren spørre direkte hvordan det står til med rettighetene til for eksempel en veg som går over eiendommen.

Annerledes stilles rettigheter som ikke kan konstanteres fysisk, og som også ikke er tinglyste. Disse rettighetene vil være mindre åpenbare, og det vil være vanskelig for eiendomslandmåleren å få kjennskap til. I dag sier Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2016-2017, s. 79) at «*Det er rimelig å vente at partane sjølve er aktive i å verne om rettstillinga si og interessene sine ellers, (...)*». Ikke tinglyste rettigheter som ikke kan konstanteres fysisk blir da ikke ansett som noe det forventes at eiendomslandmåleren får gjort noe med på eget initiativ.

3.4.3 Eiendomslandmålerens ansvar

Tilsvarende bestemmelse til den foreslått av utvalget i NOU 1999:01 finner vi i dag i matrikkelforskriften §27 andre ledd bokstav e, som lyder:

«Kommunen skal herunder også kontrollere om

e) Det foreligger dokumenter vedrørende rettigheter som partene ønsker tinglyst samtidig med matrikkelføringen»

Ifølge kommentarer til matrikkelforskriften gjelder §27 andre ledd bokstav e:

«(...) i første rekke bestemmelser som blir liggende på annet matrikkelnummer etter at grensene er endret, men det kan også gjelde andre rettigheter som bør avklares i forbindelse med opprettelse av ny matrikkelenhet eller endring av grenser ved

arealoverføring eller grensejustering.» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018, s. 54)

Dersom partene har et ønske om å formalisere en slik rettighet, skal eiendomslandmåleren kontrollere denne dokumentasjonen. Dette gir derimot eiendomslandmåleren ingen plikt til å undersøke rettighetsforholdene.

Forslaget fra utvalget, i likhet med bestemmelsen i dag er ikke til hinder for å gjennomføre matrikkelføringen dersom partene ikke ønsker det. Ettersom det er ifølge Kommunal- og moderniseringsdepartementet (Prop. 148 L (2016-2017), s. 79) *«(...) opp til oppdragsgivaren å avgjer kor inngåande arbeidet med slik avklaringar skal vere.»*. Disse bestemmelsene og uttalelse ivaretar disposisjonsprinsippet som kommer frem av ml. §33 første ledd.

Innledningsvis i «vurderingar fra departementet» (kap. 10.1.4. Prop. 148 L) så sier departementet at *«Det kan sjå ut til at klarlegging av rettsforhold i praksis fekk mindre omfang enn venta.»*. Departementet trekker deretter frem noen punkter som kan ha ført til dette. For det første kan lovendringen av 2007 ha blitt ansett som en videreføring av tidligere ordninger *«der klarlegging av bruksrettar og liknande ikkje hadde nokon plass.»* (Kap. 10.1.4. Prop. 148 L). Det andre punktet er at geografiske opplysninger om bruksretter og lignende ikke skal føres inn i matrikkelen. Departementet følger opp dette punktet med å stille seg bak forslaget om at geografiske opplysninger om varige rettigheter skal føres inn i matrikkelen. Dette kan tolkes som at departementet ønsker et litt større fokus på rettigheter.

Når det kommer til hvilke plikter eiendomslandmåleren har ovenfor partene når det kommer til å undersøke disse rettighetsforholdene så kommer det frem av Prop. 148 L (2016-2017) (s. 120):

«Partane sjølve har i utgangspunktet ansvaret for å avklare og dokumentere rettsforholda. Samtidig skal landmåleren aktivt vere med på å rydde opp i rettsforholda. Undersøkingssplikta til landmåleren vil likevel vere avgrensa. Nærare reglar blir gitt i forskrift om dokumentasjon av krav om matrikkelføring.»

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har tidligere uttalt seg mer konkret i sammenheng med Prop. 148 L kap. 10.1.4 «Vurderingar frå departementet». Her gjenga departementet deler av innholdet i NOU 1991:01 og jeg vil følgelig gjengi deler av dette:

«Det er normalt tilstrekkelig at landmåleren har undersøkt grunnboksbladet for dei overdragande eigedommane. I tillegg må det gå fram at landmåleren har spurt partane om dei overdragande eigedommane har rettar på andre eigedommane som ikkje er tinglyste, og som eventuelt også skal gjelde for den utskilte eininga. Det skal også gå fram at landmåleren har spurt partane om den nye matrikkeleininga skal ha nokon andre rettar på, eller som avleidde frå, dei overdragande eigedommane, enn dei som går fram av delingsløyvet. Utover dette har partane sjølve ansvaret for å avklare og dokumentere rettsforholda.» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2016-2017, s. 78-79)

Eiendomslandmålerens plikt til å undersøke grunnboksblad er vidare forankret i matrikkelforskriften §27 første ledd, bokstav d. Her kommer det fram at nødvendig dokumentasjon som *«erklæring fra landmåler om at grunnboken, herunder bruksretter og servitutter, er undersøkt for de berørte arealene»* skal foreligge ved sak som krever oppmålingsforretning. Hva som menes med grunnboksutskrift blir utdypet i Ot.prp. nr. 70 (2004-2005). En grunnboksutskrift er (...) *ei utskrift av heimelside og hefteside i grunnboksbladet.*». Det kommer imidlertid ingenting fram om at eiendomslandmåleren burde bestille utskrift av det tinglyste dokumentet fra arkivet dersom det skulle oppstå tvil om hva som inngår i en rettighet. Heller at *«Det er normalt tilstrekkeleg at landmåleren har undersøkt grunnboksbladet for dei overdragande eigedommane.»* (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2016-2017, s. 78)

På de eiendommene hvor det er usikkert og krevende rettsforhold, for eksempel om avgivereiendommen har rett til beite, jakt, fiske eller båtfesterett på andre eiendommer. Må eiendomslandmåleren vise *«eit aktsamt skjønn og vere påpasselig med å spørje dei aktuelle partane om kva for rettsforhold som gjeld.»* (Prop. 148 L 2016-2017, s. 79). Det kommer vidare fram at eiendomslandmåleren aktivt skal oppfordre partene til å legge fram de aktuelle dokumentene, og aktivt stille spørsmål i løpet av markarbeidet (Prop. 148 L, 2016-2017, s. 79).

3.4.4 Hvilke endringer medfører lovvedtak 37?

I sammenheng med lovforslag som hovedsakelig gikk ut på å privatisere landmålingstjenesten ble også undersøkingsplikten diskutert. Her kom det blant annet høringsuttalelser fra institusjoner som HVL og Tekna. HVL mente at det bør innføres en mer «aktiv og omfattende undersøkingsplikt på nivå med undersøkingsplikten landmålere har i våre naboland» (Prop. 148 L, 2017-2018, s. 77). Begge institusjonene argumenterte for at dette ville sikre korrekt registrering av informasjon i matrikkelen.

Departementet foreslo ingen endringer når det gjelder «kva krav og moglegheiter som skal gjelde for klarlegging og skildring av rettsforhold i oppmålingsforretning.» (Prop. 148 L, 2017-2018, s. 78). Men departementet var enige i forslag om å ta inn en presisering at eiendomslandmåleren skulle undersøke relevante dokument (Prop. 148 L, 2017-2018, s. 78). Dette resulterte i ny §35 andre ledd som skal lyde:

«Kommunen skal peike ut ein landmåler for kvar oppmålingsforretning. landmåleren må ha gyldig landmålarbrev. Landmåleren skal ta vare på interessene til alle partene, undersøke relevante dokument og elles sørge for at forretninga blir utført i samsvar med god landmålerskikk.»

Den nye formuleringen av ml. §35 andre ledd har ikke enda fått sin ikrafttredelse. Dette er grunnet at andre deler av §35 er tilknyttet den nylig vedtatte autorisasjonsordningen som er en endring «av mer substantiell art» som vil bli satt i kraft etter hvert som «utfyllende forskrifter og nødvendige systemendringer i matrikkelen kommer på plass» (Regjeringen.no, 2019). Det at «Landmåleren skal (...), undersøke relevante dokument (...).» er imidlertid kun en presisering ifølge departementet.

Det har også som følge av lovvedtak 37 (2017-2018) blitt åpnet for at kommunen kan ta inn referanser til avtale om varige stedfestede rettigheter, for å så føre rettighetene inn i matrikkelen. Departementet vurderte dette som «(...) heilt nødvendig som ein erstatning når høvet til å nytte hjelpedokument etter tinglysningsforskrifta §4 no er oppheva.» (Prop. 148 L 2016-2017). Nye hovedregelen for hjelpedokument er nå at man ikke skal benytte hjelpedokument ved elektronisk tinglysing. Dersom det er behov for å legge ved hjelpedokument må man sende dette fysisk til tinglysingen.

Den nye formulering av §19 har imidlertid ikke fått noe dato for ikrafttredelse. Dette demonstrerer likevel et skifte, tidligere skulle ikke rettigheter inn i matrikkelen på prinsipielt

grunnlag av at matrikkelen og grunnboken skulle være adskilt. Matrikkelen har derimot ikke rettslig troverdighet slik som grunnboken har, så verdien av at å ha det i matrikkelen vil kun være publisitet. Departementet uttalte at «klarlegging av rettsforhold i praksis fekk mindre omfang en venta.» (Prop. 148 L 2016-2017). Departementet drøfter videre om begrunnelsen av dette kan være at rettigheter ikke skulle inn i matrikkelen.

3.4.5 Undersøkingsplikt i forhold til de «vanlige» oppgavene

Her ønsker jeg å kaste lys på hvilke plikter eiendomslandmåleren har når det kommer til klarlegging av grenseforløp og lignende. Det forekommer ingen konkrete formuleringer i matrikkelloven eller forskriften som sier at eiendomslandmåleren skal innhente relevant dokumentasjon utover grunnboksutskrift. Det kommer frem i ml. §33 første ledd, at det er partenes ansvar å påvise grenseforløpet. Men eiendomslandmåleren skal også «*ta vare på interessene til alle partar*» jf. ml. §33 første ledd. For å ta vare på alle interessene til partene må eiendomslandmåleren medbringe relevante dokumenter selv, ettersom det ikke er gitt at partene er bevisste på for eksempel eldre skylddelingsdokumenter som inneholder grensebeskrivelser.

Ettersom endringen i formuleringen knyttet til dokumenter eiendomslandmåleren skal undersøke i ny ml. §35 bare er en presisering, kan vi anta at dette også gjelder før lovendringen trer i kraft.

Men som tidligere nevnt i delkapittel 3.2 om God landmålarskikk, utledes eiendomslandmålerens undersøkingsplikt vedrørende dokumenter og opplysninger knyttet til grenser fra retningslinjene som bransjen har utarbeidet selv.

3.5 Hvordan veiledningsplikten påvirker undersøkingsplikten

I denne delen vil jeg dra frem veiledningsplikten og hvilken betydning den har for eiendomslandmåleren i hans virke. Bakgrunnen for å omtale veiledningsplikten i en oppgave om undersøkingsplikten er at god forståelse av sakens innhold er viktig for å kunne gi god veiledning til partene i en sak. Jeg vil også trekke frem noen problemstillinger som oppstår ved å veilede partene rundt rettsforhold.

Veiledningsplikten for eiendomslandmålere er forankret i forvaltningsloven §11. Her kommer det frem at «*Formålet med veiledningen skal være å gi parter og andre interesserte adgang til å vareta sitt tarv i bestemte saker på best mulig måte.*» jf. fvl. §11 første ledd, andre punktum. Det fremkommer også i matrikkelloven §33 første ledd at «*Den som utfører oppmålingsforretninga, skal ta vare på interessene til alle partar (...)*». Dette bygger videre på den ordinære veiledningsplikten som kommer frem av forvaltningsloven.

Veiledningsplikten henger tett sammen med undersøkingsplikten. Dersom man har kommet over et rettsforhold på eiendommen som burde formaliseres, burde man etter overnevnte bestemmelser veilede partene rundt dette. Men er dette nødvendigvis så rett frem? Petter Skedsmo tar opp noen fordeler og ulemper ved klarlegging av rettighetsforhold i sin artikkel og jeg vil følgelig dra frem et viktig moment fra artikkelen *Oppmålingsforretning etter matrikkelloven*.

«Et eksempel er riktignok at dersom gamle rettigheter kommer opp, og gjerne overraskende på den ene parten, vil det skapes uenigheter som kan gå utover tidsbruken på forretningen.» (Skedsmo, 2014, s. 99).

En problemstilling som da dukker opp, hvordan prioriterer man mellom fremgang i saken i forhold til best mulig resultat for partene? Etter disposisjonsprinsippet så vil det være det som har blitt rekvirert som må være i fokus. Derimot så taler veiledningsplikten for at man burde påpeke forholdet slik at parten kan ivareta sine interesser.

Kapittel 4: Hvordan eiendomslandmåleren praktiserer undersøksplikten

I dette kapitlet behandles delproblemstillingen «Hvordan praktiseres undersøkingsplikten i dag?». For å besvare denne delproblemstillingen har jeg valgt å fokusere på:

- Hvordan forbereder informantene seg til en oppmålingsforretning?
- Hvordan undersøker informantene rettighetsforhold?
- Hvordan veileder informantene i praksis?

Kapitlet er videre delt inn i delkapitler etter de tre overnevnte punktene. I delkapitlene vil jeg først redegjøre for bakgrunnen for disse punktene med en innledning. Deretter vil jeg presentere empirien, og så vil jeg drøfte funnene. I drøftingen vil jeg også trekke inn noe empiri fra artikkelen til Skedsmo (2014), avhandlingen til Gammelmo (2019) og masteroppgaven til Teigen (2018).

4.1 Hvordan informantene forbereder seg til en oppmålingsforretning

4.1.1 Innledning

I begynnelsen av intervjuene ble informantene bedt om å redegjøre for hvordan de forbereder seg til en oppmålingsforretning.

Informantene beskriver hvordan de forbereder seg fra ulike tidspunkt i saksbehandlingen.

Dette er fordi noen av informantene skriver vedtaket selv. Dette skyldes ulik organisering i de forskjellige kommunene informantene jobber i.

Hvordan eiendomslandmålerne setter seg inn i saken i forkant av saken berører selve kjernen på problemstillingen og vil bidra til å kontekstualisere videre uttalelser informantene kommer med angående rettighetsforhold.

4.1.2 Empiri

Informant 1 svarer at hvordan man forbereder seg til en oppmålingsforretning avhenger av hvilken sakstype det er.

Ved rekonstruksjon av eiendomsgrenser så sjekker informant 1 målebrevet til rekvirenten og naboene, reguleringsplan og byggesaksarkiv. Informant 1 opplyser at han sjekker byggesaksarkivene fordi «der finner jeg mye informasjon om eiendomsgrenser».

I det neste steget så sjekker informant 1 grunnboken. Dette er for å kontrollere om rekvirenten er hjemmelshaver og om det foreligger noen urådighetserklæringer.

Etter kontrollen av grunnboken så går informant 1 ut i felt. Informant 1 spør partene om «hvor de selv mener grensen går, om de vet om gamle grensemerker og hvilket kjennskap de har til disse grenseforholdene». Deretter så måler informant 1 inn eventuelle merker, hekker, gjerder, hushjørner og eventuelle ting som målebrevet beskriver.

Informant 1 reiser så tilbake til kontoret for å beregne hvordan hushjørner, gjerder og arealet stemmer overens med målebrevet. Informanten utarbeider et forslag på bakgrunn av beregningene og sender dette til rekvirenten.

Deretter sender informant 1 ut varsel om oppmålingsforretning. Informanten er tilbakeholden med å sende ut varsel om oppmålingsforretning i tilfelle det skulle oppstå uklarheter.

Informant 2 tar utgangspunkt i hvordan hun går frem i en delingssak. Det første informant 2 gjør er å undersøke delingsvedtaket. Informant 2 legger til: «Jeg som landmåler skriver jo også delevedtaket når den kommer inn, og jeg tar saken fra den kommer inn til matrikelbrev er sendt ut».

Informant 2 påpeker videre: «Jeg gjennomfører oppmålingsforretning også når to andre har skrevet delevedtaket». Etter å ha undersøkt delingsvedtaket så tar informant 2 ut nabolister og grunnboksutskrift. Deretter varsles partene. Informant 2: «Det er i hovedsak hva det går ut på».

Informant 2 utdyper videre hva hun gjør i forbindelse med oppmålingsforretningen og sier: «Jeg drar ut i et par dagen i forkant og ser hva jeg finner av eksisterende grense mot nabo, og sender ut et forslag på den nye grensa som de har fått godkjent.» Informant 2 sier at hun gjør

dette fordi «(...) jeg opplever jo at folk ikke har oversikt over grensene sine, så de trenger på en måte landmåler sin hjelp for å finne ut av eksisterende grense.»

Når det kommer til klarlegging av disse grensene sier informant 2: «Her i kommunen så er jo mange av grensene tidligere målt opp med god kvalitet, så de har jo som regel et målebrev med koordinater, eller målebrev med såkalte målelinjer. De er forholdsvis greie å rekonstruere».

Informant 3 påpeker at de skriver vedtak om deling eller arealoverføring selv.

I denne sammenheng uttaler informant 3: «Sånn at det er jo i forbindelse med å skrive vedtaket, setter man seg inn i saken og har full oversikt for å skrive dette vedtaket. Så må man jo sjekke ut alt om det lar seg gjøre».

I sammenheng med å skrive vedtak undersøker informant 3 hva som kommer frem av matrikkelen og grunnboken. Informant 3 sier at i deres kommune er det veldig god matrikkel, informanten legger til at de «(...) likevel sjekker en god del». Dersom en grense er oppgitt som usikker «så sjekker vi de gamle målebrevene. Hvis det også er spesielt dårlig ut ifra de, så måler vi litt i forhold til de som ligger i matrikkelen». I grunnboken sjekker informanten om rekvirenten er hjemmelshaver og om det foreligger noen veiretter.

Informant 3 uttaler i sammenheng med rekonstruksjon av eiendomsgrenser så må man: «henge det i et nett slik at det stemmer overens. Dette er fordi at det skaper så mye ringvirkninger om man bare tar en eiendom.»

Informant 4 påpeker at de skriver vedtak om deling og arealoverføring selv. Informanten forklarte da videre om hva de fokuserte på ved forberedelse til en oppmålingsforretning med de forskjellige sakstypene.

Informant 4 sier at: «Ved arealoverføringer så er vi inne i grunnboka og sjekker heftelser, først og fremst pengeheftelser, som stenger for arealoverføringen».

I saker om fradeling sier informant 5: «I fradelingssaker der er vi mer opptatte av veiretter for å sikre den nye tomte etter nye plan- og bygningsloven.»

Når det kommer til klarlegging av grenseforløp så sier informant 4 følgende: «Da går vi på gamle målebrev og ute i terrenget og gjør forberedende arbeid først». Informanten opplyser om at de alltid gjør en rekonstruksjon i terrenget, basert på det som blir funnet av merker.

Informant 5 skriver ikke vedtak selv i sammenheng med deling- eller arealoverførings sak.

Det første informant 5 gjør i forberedelsene til en oppmålingsforretning er å sjekke om grensene er oppmålt tidligere eller ikke. Informanten sier: «Til og med om det er oppmålte grenser så tar jeg en liten sjekk i målebrevene, det kan være feil på det som tilsynelatende er oppmålte grenser også.». Videre så sjekker informant 5 grunnboken etter «urådighetsretter eller ting som kan stoppe saken senere, så vi kan få avklart det i forveien».

I forbindelse med oppmålingsforretning uttalte informant 5 at han alltid sjekker om de har skylddelingen eller målebrevet til eiendommen tilgjengelig, «om jeg ikke tar og skisserer alle grensene, så sjekker jeg vertfall om vi har rettsgrunnlaget».

Videre i intervjuet uttalte informant 5 det som krever mest forberedelse er klarlegging av grenseforløp. I denne sammenheng så sier informant 5 at han: « (...) pleier vertfall å ta en tur ut, av og til to turer ut også legger jeg de koordinatene jeg tror faktisk kan stemme inn på kart som jeg tar med meg på oppmålingsforretningen». Informant 5 legger til at arbeidsmengden varierer stort mellom sak til sak.

Informant 6 tar utgangspunkt i hvordan de generelt går frem i forberedelsene til en oppmålingsforretning.

Informant 6 går først igjennom rekvisisjonen for å kontrollere om at all nødvendig informasjon foreligger. Informant 6: «Hvis den er ok og det er delingssak så er det jo vedtak, så skrive det».

Videre så sjekker informant 6 hjemmel, grunnbok og matrikkelen. Informant 6 legger til at: «Matrikkelen har litt sånn ymse kvalitet. Bare fordi matrikkelkartet viser noe, så er det ikke sikkert at det er sannheten. Så vi prøver å finne frem dokumenter som viser gamle målebrev og sånne ting.». Informanten uttalte også at dersom eiendommen er målt opp på 80-tallet med koordinater: «Så pleier vi grovt å sjekke vertfall på at det ser rett ut».

På spørsmål om hvor dekkende grunnboken pleier å være i informant 6 sin arbeidskommune uttaler hun: «Det varierer veldig, det er mange veiretter som ikke står i grunnboken.».

4.1.3 Drøfting

Informantene virker relativt samkjørt når det kommer til hvordan de forbereder seg til en oppmålingsforretning. Samtlige eiendomslandmålere er bevisst på matrikkelens troverdighet og gjør egne kontroller selv om grensene er målt opp med koordinater tidligere.

Videre så ser vi at informantene tar på seg ansvaret ved å fremskaffe relevant dokumentasjon når det kommer til klarlegging av grenseforløp. Hvilke dokumenter informantene undersøker er hovedsakelig målebrev og grunnboksutskrift. Dette er i tråd med hvilke forventninger bransjen stiller til seg selv igjennom retningslinjene for god landmålerskikk (omtalt i delkapittel 3.2). Videre samsvarer også sjekken av grunnboken med matrikkelforskriften §27, første ledd bokstav d (omtalt i delkapittel 3.3.4). Informant 1 går et steg videre enn resten av informantene, og trekker frem byggesaksarkiv som en alternativ kilde som kan inneholde ekstra opplysninger om eiendomsgrenser. Vi ser allerede her at informantene praktiserer en form for undersøkingsplikt. Jeg ser imidlertid ikke noe store forskjeller mellom hvor langt informantene går ved undersøkelse av eiendomsgrenser. Hvor langt hver enkelt informant strekker seg ved undersøkelse av eiendomsgrenser, virker mer å avhenge av hvor vanskelige de er å finne. Eksempelvis; dersom eiendomsgrensene fremkommer av matrikkelbrevet, er det ingen hensikt i å dra frem dokumenter fra byggesaksarkivet. Eller hvis man finner grensemerker i felt, så trenger man ikke å studere matrikkelbrevet i så stor grad.

Flere av informantene oppgir at de reiser ut til eiendommene for å orientere seg og undersøke i forkant av oppmålingsforretningen. Noen av dem gjør seg opp en mening og lager et forslag ut av dette som de tar med på oppmålingsforretningen. I ettertid av intervjuene så ser jeg at man kan stille spørsmål ved denne praksisen. Dette er fordi at man skal etter ml. §33 kartlegge i tråd med påstandene til partene eller fremlagte dokumenter. Informant 1 påpeker imidlertid at han forhører seg med hva partene mener i sammenheng med turen i forkant av oppmålingsforretningen. Inntrykket jeg har fra intervjuene er at de er tilbakeholden med å komme med forslag eller si sin mening dersom det viser seg at partene er aktive eller har god kjennskap til eget grenseforløp.

Problematisk med bestemmelsen i ml. §33, første ledd: «(...) klarleggje og beskrive grenser og rettar i tråd med påstandane til partane og fremlagde dokument, (...)» er når partene selv har lite kjennskap til egen grenseforløp. Dette er en reel problemstilling ettersom

informantenes egen erfaring er at folk flest har lite kjennskap til eget grenseforløp. Det vil være vanskelig for den som styrer oppmålingsforretningen og kartlegge i tråd med partenes påstander. Dette har da trolig ført til at eiendomslandmålerne har sett det nødvendig og praktisk å gå ut, undersøke på forhånd og lage et forslag. Dette kan da føre til at man får en mer ryddig oppmålingsforretning, ettersom eiendomslandmåleren som skal styre oppmålingsforretningen har bedre innsikt i saken.

Det kommer imidlertid ingenting frem i retningslinjene om god landmålerskikk om eiendomslandmålerens mulighet til å lage et løsningsforslag til en oppmålingsforretning. Det er heller ingenting som nødvendigvis forbyr dette. Retningslinjene kan heller forstås slik; om en eiendomslandmåler skal lage et forslag, så må dette gjøres skikkelig. Det er heller ingenting som setter en stopper for at Eiendomslandmåleren kan utarbeide et løsningsforslag etter §33. Dersom partene ikke har noen påstander, vil det være nok med et løsningsforslag som er i tråd med relevante dokumenter. Disse dokumenter må i så fall ha vært fremlagt for partene.

4.2 Hvordan informantene undersøker rettighetsforholdene

4.2.1 Innledning

Det kommer relativt klart frem i lovverket og de tilhørende forarbeidene hvilke forventninger lovgiver har til eiendomslandmålerne ved undersøkning av rettighetsforhold. Derimot er det ikke like klart hvordan dette fungerer i praksis. Det var derfor interessant å diskutere undersøkning av rettsforhold med informantene.

Spørsmålene ble derimot ikke stilt likt på alle intervjuene. I noen av intervjuene ble informantene spurt «Er det noen sakstyper som skiller seg ut ved uklare rettsforhold?» og noen andre ble spurt «Hvordan undersøkes rettighetsforhold?». Dette er en konsekvens av at jeg valgte å prioritere flyten i samtalen, for å unngå en ren utspørring som promoterer korte svar.

4.2.2 Empiri

Informant 1 svarer: «Når det gjelder rettigheter er det gjerne i forbindelse med delesaker og det skal foreligge rettigheter til vann/avløp og adkomst. Dette sørger vi at det enten tas i delingsvedtak som betingelse for å holde forretning, eller vi berammer ikke forretningen før rettighetene foreligger. Andre rettigheter som eierforhold og urådighetserklæringer finner vi i grunnboka.»

Informant 2 sier at rettigheter som er vilkår i et delingsvedtak, blir tatt hånd om ved at partene må signere en erklæring før det innkalles til oppmålingsforretning.

Videre sier informant 2 at hun gjennomgår grunnboken for rettigheter som kan bli påvirket av gjennomføringen av delingsvedtaket, og gjennomgår denne med partene. Informanten påpeker at «Også er det vanskelig å vite hva de rettighetene inneholder, for man ser bare overskriften på grunnboksutskriften så det blir jo litt sånn gjetting hva som gjelder for enkelte rettigheter». Videre så legger informant 2 til: «Vi krever jo aldri at vi får noen dokumenter fra kartverket som tydeliggjør hva de gjelder.»

Informanten finner mange servitutter når grunnboksutskrifta gjennomgås, «slik som bruksrettigheter og beiterett for ku og lignende». Informant 2 legger til: «Ofte er det mange servitutter, det er jo veldig omfattende når du ikke vet hvem alle rettighetshaverne er».

Informant 3 svarer at når det kommer til undersøkelse av rettighetsforhold, er det viktig hvilken sakstype det er snakk om. Informant 3 utdyper videre: «Ved deling må den nye eiendommen og den som blir delt ifra, må de oppfylle kravene i reguleringsplan, VA og vegretter.»

Informant 3 opplyser at de ikke gjør noe med pengeheftelser, «Og om det er noen pengeheftelser og noen andre heftelser på eiendommen så gjør vi ikke noe med det, fordi da hefter det bare på begge, den nye og den gamle». Videre så uttaler informant 3 at i grunnboka så ligger det noen avtaler som «Tinglysingen mener er en så begrensende avtale at det på en måte er en pengeheftelse, at de må ha samtykke allikevel fra disse partene.»

Informant 3 påpeker også noen problemer med å bare ta grunnboksutskrift. «Så når vi sjekker grunnboka, så får vi bare sett overskriftene. Det er ikke alltid like lett og forstå hva de kan inneholde.» For å bøte på dette opplyser informant 3 at de imidlertid «Tar en liten sjekk på det, om det for eksempel er en veirett».

Informanten opplever at partene ikke har kjennskap til eller får noe hjelp når informanten spør om avtaler knyttet til rettigheter. Informant 3: «Det de vet er veilag om brøyting og måking og sånn.». Informanten føler at det ofte blir opp til dem om noe skal bli gjort, «Det hviler jo ganske mye på oss. Vi må betale viss vi skal ha ut hva som står i avtalene, selve dokumentet, og det gjør vi ikke».

Informant 4 svarer at ved for eksempel arealoverføringer så sjekkes grunnboka for heftelser, «først og fremst pengeheftelser, som stenger for arealoverføringen.»

I delingssaker derimot så er informant 4 mer opptatt av veiretter for å oppfylle vilkår i delingsvedtaket plan- og bygningsloven. Da sjekkes grunnboka, informanten påpeker: «I grunnboka er det bare overskrifter til veg og noen eiendommer er ganske store, så det skal jo litt til for at veien er akkurat der som blir målt, den burde kanskje synes i terrenget.

Informant 4 forteller om en hovedeiendom de nylig var på, her var grunnboken på tre-fire sider. Dette var «en stor skogeiendom som fradeler noe». Informant 4 sier i denne sammenheng: «Vi går ikke gjennom med utskrift på hver enkelt rettighet, så nøye går vi ikke til verks. Grunneier skal også vite noe om disse». Informanten mener at det er partenes ansvar å ha kjennskap til rettighetene som ligger på eiendommene, men informanten gjør seg likevel kjent med innholdet. Informant 4 påpeker å gå igjennom alle rettighetene «Det ville blitt altfor ressurskrevende.», men forhører seg med partene «dersom det ikke er opplagt hvorvidt fradelingen kan gå utover en rettighet».

Informanten lurer på hvordan de egentlig skal fange opp uformaliserte rettigheter som man ikke ser tegn til i terrenget og sier: «Det må være opplagt, viss det ikke er opplagt så gjør vi ingenting med det. Så hvis vi ikke ser noe i terrenget, hvordan skal vi da fange det opp? Det forundrer meg det at grunneiere har lite forhold til grunnboka si.».

Informant 5 svarer at det er «først og fremst partenes ansvar å påvise rettighetsforhold, men oppgir at han undersøker grunnbok til og med ved klarlegging.». Informant 5 sier videre: «Vi føler ikke at vi må gjøre noe mer enn å se at det er en rettighet, det er ikke så ofte vi gjør mer enn dette heller.».

Informant 5 viser til et eksempel fra en delingssak. Her oppdaget informanten at avgivereiendommen allerede hadde en veirett. Som følge av dette så slapp partene å tegne opp en ny veirett, «Så der sparte vi dem for dobbeltinglysing på en måte. Det hadde ikke vært krise om de tinglyste på ny, men det er sånne småting.».

Dersom det er uklart hva som inngår i en rettighet som kommer frem av grunnboken så sier informant 5 at han «Bestiller jeg av og til den servituten fra kartverket, det går litt igjen med med gamle veiretter at det er litt upresist».

Informant 5 viser videre til et standardskriv som de leverer ut i forbindelse med oppmålingsforretninger. I dette standardskrivet står det at eiendomslandmåleren aktivt skal medvirke til å rydde opp i rettighetsforholdene jf. ml. §33, og for å oppfylle dette skal eiendomslandmåleren aktivt stille spørsmål rundt rettighetsforholdene til de involverte matrikkelenhetene. Eksempelvis om det foreligger noen ikke tinglyste rettigheter til en avgivereiendom. Eller om det er noen rettigheter utover de som går frem av kommunens tillatelse som skal gjelde den nye matrikkelenheten.

Informanten «Føler at det kanskje er færre tinglyste rettigheter enn det det burde være, også tror jeg at mange parter vet selv for lite, også tror jeg at mange ting er forsåvidt i orden». Informant 5 tenker dette fordi han ser hva folk gjør på eiendommene i forhold til hva som kommer frem av grunnboken.

Informant 6 sier at ved fradeling av nye eiendommer, må man sikre at partene får tinglyst veirett og vann- og avløp. I arealoverføringen så sjekker informanten grunnboken nøye etter panteheftelser som kan komme i veien for fremdriften. Informant 6 legger videre til at i sammenheng med de to overnevnte sakstypene «Så spør vi om det er servitutter og rettigheter som grunneier kjenner til». Informanten påpeker at noen ganger så hender det at partene sier ifra om noen rettigheter som ikke er tinglyst, «Så når vi spør vi om de kjenner til andre bruksrettar, og det hender at det er veiretter som ikke er tinglyst som går over et areal.»

«Vi har jo et eksempel oppe i heia her». Dette var en sak der to festetomter skulle innløses for å bli omgjort til grunneiendom, og det var en heftelse som fremgikk av festekontrakten. Informanten forteller videre at: «Her bestilte vi festekontrakten for å se tydelig hva som inngikk i heftelsen.»

4.2.3 Drøfting

Vi ser fra uttalelsene til informantene at samtlige sjekker grunnboka, og gjennomgår denne med partene. Informant 2, 3 og 4 påpeker at det kan være vanskelig å vite hva som inngår i disse rettighetene ettersom de ikke gjør en dypere sjekk av rettighetene. Informantene argumenterer for at det er partenes ansvar å ha kjennskap til innholdet til rettighetene og eventuelt bestille utskrift fra tinglysingen. Dette argumentet stemmer overens med det som fremkommer av delkapittel 3.3.4 hvor departementet mener at det er partene selv som har ansvaret for å avklare og dokumentere rettighetsforholdene. Skulle informantene gjort en dypere sjekk så måtte de bestilt utskrift fra kartverket. Hvorvidt en eiendomslandmåler skal bestille utskrift av grunnboken er ikke omtalt i forarbeidene. Informant 6 oppgir derimot å ha nylig bestilt utskrift fra Kartverket i et tilfelle. I dette tilfellet så var det nødvendig å få oppklart innholdet i rettighetene før man gikk videre med saken. Her ser vi at eiendomslandmåleren da strekker seg lengre når det er nødvendig.

Ser man befaringen informantene tar i forkant av oppmålingsforretningen i sammenheng med undersøkning av rettighetsforhold, så vil dette være en gylden mulighet for eiendomslandmåleren å observere veier, brønner eller båtfester på en eiendom. Informanten kan i dette tilfellet aktivt spørre om det foreligger noen rettigheter på disse veiene, brønnene eller båtfestene. Dersom det er noen andre enn hjemmelshaveren som bruker disse så burde det foreligge en rettighet hos denne personen. De overnevnte rettighetene er de rettighetene som fysisk kan konstateres og som utvalget i NOU: 1991:01 mente burde klarlegges (omtalt i delkapittel 3.3.3).

Det kan stilles spørsmål ved hvilken betydning kan det ha for undersøkelsen av rettighetsforhold at eiendomslandmålerne selv skriver vedtaket. Vi ser at informant 2 ofte skriver vedtaket selv, og at informant 3 og informant 4 skriver vedtak selv. I denne sammenheng har disse informantene satt seg inn rettighetsforholdene i saken på et tidligere tidspunkt og har fulgt saken lengre enn de andre informantene som ikke har skrevet vedtak. Jeg vil argumentere for at de informantene som også skriver vedtak har en bedre forutsetning ved behandling av rettighetsforhold. Dette begrunner jeg i at disse informantene får større fokus på bruksrettigheter i sitt arbeid med utforming av vedtak som inneholder vilkår om bruksretter ved opprettelse av ny matrikkelenhet, jf. Plan- og bygningsloven §20-1. Dermed tror jeg at disse informantene vil opparbeidet seg høyere kompetanse innenfor bruksrettigheter over tid.

Derimot så er det usikkert hvorvidt disse informantene vil utelukkende fokusere på rettigheter som er vilkår i et eventuelt vedtak, eller er av samme karakter. Det er naturlige å fokusere på vegretter og VA-retter ettersom adkomst til eiendommen og tilgang til vann og avløp er en viktig forutsetning for å utnytte eiendommen til eksempelvis, boligformål. Dette betyr nødvendigvis ikke at dersom en eiendomslandmåler skriver vedtaket selv, så fører dette til at man utelukkende fokuserer på vegretter og rettigheter til VA. Derimot så kan dette spille inn på hvilke rettigheter en eiendomslandmåler er vant til å snakke med parter om, og derfor vier det mer oppmerksomhet. I denne sammenheng er det interessant å trekke inn hvilken funn Gammelmo (2019, s. 282) viser frem i sin avhandling der hun fokuserer på delesaker:

«Gjennomsnittlig er eiendomslandmålere behjelpelige av og til med å klarlegge om det hviler utinglyste rettigheter på avgivereiendommen, som også skal gjelde den nye eiendommen. Det samme for om avgivereiendommen har utinglyste rettigheter på andre eiendommer som den nye skal få andel i. Om avgivereiendommen har utinglyste rettigheter på andre eiendommer som den nye eiendommen skal få andel i, er gjennomsnittlig mer sjelden at de er behjelpelig med.»

Lovgiver uttalte i forarbeidene (omtalt i delkapittel 3.3.4) at undersøkelse av rettighetsforhold fikk et mindre omfang enn ventet. Her ser vi at lovgiver gir signaler for at man ikke bare skulle undersøke de rettighetsforholdene som er eksempelvis vilkår i vedtak. På en annen side så er informantene veldig avhengig av at partene er aktive dersom rettighetsforhold skal klarlegges og/eller formaliseres. Så når partene har manglende kjennskap til rettighetene, så vil det være vanskelig for eiendomslandmåleren å få kjennskap til disse. Slik som det fremkommer av Kommunal og moderniseringsdepartementets uttalelse (omtalt i delkapittel 3.3.4) så kan ikke eiendomslandmåleren gjøre så mye mer her enn å stille spørsmål til partene. I tilfellet der informant 6 bestilte utskrift, sto rettighetene oppført på målebrevet.

4.3 Hvordan eiendomslandmåleren veileder partene rundt rettighetsforholdene i praksis

4.3.1 Innledning

Jeg har valgt å skille mellom hvordan eiendomslandmåleren undersøker rettighetsforholdene og hvordan eiendomslandmåleren veileder partene rundt rettighetsforholdene. Dette er fordi jeg ønsker å gå mer inn i dybden på denne delen av temaet. Fokuset her vil være hvordan eiendomslandmåleren veileder partene rundt rettighetsforholdene i praksis. I delkapittel 3.4 så ble det vist til et eksempel fra Skedsmo (2014), hvor han presenterer mulige problemstillinger med å veilede parter rundt rettigheter i en oppmålingsforretning. Det vil være interessant å se om informantene nevner noen problemstillinger i sammenheng med dette temaet og muligens få innsikt i hvordan de velger å håndtere dette.

4.3.2 Empiri

Informant 1 svarer: «Jeg veileder lite omkring dette, og om det uklarheter om f.eks festetomter råder jeg folk til å søke juridisk hjelp. I enkelte tilfeller har jeg bedt folk om å skaffe samtykke fra panthaver i forhold til grensejustering.»

Informant 2 svarer at hun går igjennom grunnboksutskriften med partene på oppmålingsforretningen. Informanten opplyser at hvor møysommelig gjennomgangen av grunnboken blir med partene kan variere. Informant 2 sier: «Det varierer litt der og, fordi noen dager er det 20 kuldegrader ute, folk klarer ikke tiden. Sånn praktisk gjennomføring er veldig vanskelig».

Rettigheter som er vilkår i vedtak blir ordnet gjennom å lage erklæringer, «Det tar vi hånd om eller lager erklæringen, det synes jeg er veldig ryddig». Videre så sier informanten til partene at dersom de ønsker å få rydde opp i rettigheter for eksempel igjennom sletting, så burde dette gjøres før en fradeling gjennomføres og sendes til tinglysing.

Informant 3 sier at de veileder partene for å få fremgang i saken. Eksempelvis, skulle det være behov for pantefrafall fra banken i en arealoverføring så pleier informanten å lage et forslag på dokument parten kan gi til banken.

Når det kommer til rettigheter som er vilkår i vedtak så sier informant 3 at: «Ved deling av eiendom må de ha veirett for å få lov til å dele.». Videre så sier informant 3 «Dersom de ikke har det, må de skaffe det selv.». Praksisen på arbeidstedet til informant 3 er at dersom en part

hevder å ha veirett, må de selv anskaffe dokumentet som beviser dette. Parten må da selv bestille dokumentet fra tinglysingen.

Informant 4 sier at de gjør parter oppmerksomme på gamle rettigheter som ikke lenger er relevant. Informant 4 sier: «Vi tar det opp dersom vi tydelig skjønner at det ikke er brukt i dag og kan berøre arealet».

Under intervjuet kom informant 4 med et eksempel på hvordan arbeid med rettighetsforhold kan bli mer omfattende enn først forventet. Eksempelet blir gjengitt her ettersom det illustrerer hvordan informanten veileder partene rundt rettighetsforhold. Utgangspunktet var en gammel festetomt som informanten skulle rydde opp i og gjennomføre en oppmålingsforretning. Partene hadde selv bestilt utskrift av festekontrakten, og i kontrakten fremkom det både en veirett og en brønnrett.

I sammenheng med veiretten sier informant 4: «Så veiretten, anbefalte vi å tinglyse. Vi sier en ganske streng anbefaling vertfall, vi anbefaler men vi formulerer det som et småkrav.». Videre anbefalte informanten at brønnretten skulle ekstingveres. Dette var fordi at hjemmelshaveren ikke brukte brønnen lenger, informant 4: «Det var ikke på den måten de hadde vannet i dag.». Retten til vann hadde også blitt ivaretatt gjennom en ny rett som partene hadde samtykket til på et tidligere tidspunkt.

Informant 5 svarer at han oppfordrer partene til å formalisere veiretter og lignende dersom han kommer over uformaliserte rettigheter videre uttaler informanten: «Det er begrenset hvor mye vi får endret på sånne ting eller meklet allikevel, fordi det er jo partene selv som må gjøre avtaler på sånne ting.». Eksempelvis informere partene om at de kan bestille dokumentet som ligger til grunn for en heftelse i grunnboken. Informant 5 legger til: «Det er klart at vi kan veilede hvis de ikke vet hvordan de skal få tak i det.»

Dersom det er litt høy temperatur, så sier informanten: «Da gir jeg kanskje beskjed til han som får en ulempe av å ikke ha den rettigheten, så får han ta tak i det på egenhånd, i etterkant.». Informanten legger til: «Men der ser vi litt an konfliktnivået på det andre vi gjør på».

Informanten føler ikke at han må gjøre noe mer enn å se at det er en rettighet, det er ikke så ofte han gjør noe mer enn det heller. Det var et tilfelle der en tomt skulle skilles ut, og som vilkår i delingsvedtaket måtte det sikres veirett til den nye matrikkelenheten. Her oppdaget

informanten at veiretten som lå til avgivereiendommen var like gjeldende på den nye matrikkelenheten. Informanten opplyste om dette og da slapp partene å ordne dette på ny.

Informant 6 sier at dersom de oppdager gamle tomter som ikke har formalisert retter slik som vegretter så opplyser de partene om at dette burde tinglyses. Informanten legger til at de hjelper «med å lage dokumenter og slike ting.»

Informanten opplever at arealoverføringer ofte stopper opp dersom de ikke bistår partene til å få pantefrafall fra banken. Informant 6 sier at: «Det er litt sånn tungt for enkelte å klare å få slettet panten, de må i banken og forklare det. Så misforstår banken, så skjer ingenting. Så må vi drive og purre på de sakene her ganske mange ganger».

4.3.3 Drøfting

Det som er gjennomgående i uttalelsene til informantene er at de fleste veileder partene når det kommer til rettighetsforhold. Dersom informantene kommer over uformaliserte veiretter eller utdaterte rettigheter som ikke lenger brukes, så vil informantene oppfordre partene til å rydde opp i disse rettighetsforholdene. Informantene forteller partene at man formaliserer gjennom tinglysing eller at utdaterte rettigheter bortfaller ved samtykke fra rettighetshaver.

Det som er viktig å poengtere i denne sammenheng er at man ikke får gjort så mye med rettighetene under selve oppmålingsforretningen. Er det snakk om rettigheter som er vilkår i et delingsvedtak så vil jo disse naturligvis være på plass når oppmålingsforretningen avholdes. Vi ser også at det er gjennomgående at informantene veileder partene rundt rettighetsforhold som må være i orden eller avklart for å få gjennomført saken. Eksempelvis så hjelper informant 3 og 6 partene med å få pantefrafall fra banken. Dette gjør informant 3 og 6 med å utforme et forslag så partene selv kan ta med til banken. Videre så ser vi at rettigheter som ikke er nødvendige for å få fremgang i saken blir lite prioritert av informantene.

Informant 5 påpekte at det kan være problematisk å trekke inn rettighetsforhold i noen saker. Informanten mener at dersom det er høyt konfliktnivå, så er han varsom med å påpeke uklare rettighetsforhold som burde ordnes i tillegg. Skedsmo (2014) kommer med et lignende argument i sin artikkel (omtalt i delkapittel 3.4). Det vil være vanskelig å unngå denne problemstillingen i sammenheng med uformaliserte rettighetsforhold i en oppmålingsforretning. Dette er fordi klarlegging av grenseforløp og retter etter matrikkelloven faller innenfor det som er privatrettslig. Her råder avtalefriheten til partene.

Det er derimot et godt poeng at man bør være varsom med å ta opp rettighetsforhold ovenfor partene i en oppmålingsforretning. Dersom eiendomslandmåleren ukritisk reiser spørsmål om rettighetsforhold så kan det hende at man trenerer sakens fremgang ved å flytte fokus bort fra hva som faktisk var rekvirert i utgangspunktet. Er man uheldig i denne sammenheng, så kan uenigheter om rettighetsforhold gå ut over en grenseklaregging der partene var i utgangspunktet enige. Som nevnt i delkapittel 3.4 så skal eiendomslandmåleren ta vare på interessene til alle partene, jf. ml. §33 første ledd. Dersom eiendomslandmåleren skal ivareta interessene til alle partene, må han noen ganger veilede partene slik at de igjen kan ivareta sine egne interesser. Samtidig vil det være i alle partenes interesse at grenseklarleggingen får en avklaring, så her må det gjøres en vurdering fra eiendomslandmåleren hvorvidt det er hensiktsmessig å ta opp rettighetsforholdene. Det kan da være fornuftig å gjøre slik som informant 5, gi beskjed til vedkommende som vil få en ulempe av å ikke ha en bestemt rettighet formalisert. Denne parten vil så ha en mulighet til å få ordnet dette på egenhånd.

Det kan videre stilles spørsmål om eiendomslandmåleren burde forsøke å veilede mer rundt rettighetsforhold når det er snakk om sakstyper som arealoverføring og delesaker. Her vil partene allerede ha blitt konfrontert med rettigheter på et tidligere stadium i saksforløpet gjennom delingsvedtak eller arealoverføringsvedtak. I denne sammenheng så kan det være at partene er mer villige til å bruke tid og energi på å rydde opp i grunnboken. Det vil jo alltid være opp til partene om rettighetsforhold skal ryddes opp i, ettersom område er som tidligere nevnt, privatrettslig.

Kapittel 5: Eiendomslandmålerens utnyttede potensiale

I dette kapittelet behandles delproblemstillingen «Har eiendomslandmåleren et utnyttet potensial?». For å besvare denne delproblemstillingen har jeg valgt å fokusere på:

- Hva informantene føler at de ikke får gjort.
- Hva informantene mener har størst betydning for oppmålingsforretningen mellom aktiv eiendomslandmåler eller aktive parter.

Dette kapittelet følger samme inndeling som kapittel 4, men inndelt etter de overnevnte punktene.

5.1 Hva informantene føler at de ikke får gjort.

5.1.1 Innledning

Dette spørsmålet ble stilt ganske åpent i intervjuene. Her får informantene selv sette søkelyset på hva de føler at de ikke får gjort. Dette delkapittelet er knyttet til delproblemstillingen «Har eiendomslandmåleren et utnyttet potensial?».

5.1.2 Empiri

Informant 1 uttaler at han skulle gjerne hatt noe myndighet til å si noe om hvor et grenseforløp faktisk er, slik man kan unngå mange «fillesaker» i rettsapparatet. Dette begrunner informanten med: «I min utdanning har jeg lært om megling, forhandling, matrikkelloven og tingsrett så vi har jo den kompetansen vi landmålere som har tatt disse under videreutdanninga.»

Informanten legger til: «Vi trenger ikke domsmyndighet, men kunne klarlegge for folk at dette har vi god kompetanse på, og vi kan foreslå løsninger hvis det er tvist, og vi kan mekle å komme frem til enighet. Skal det innom rettsapparatet så bør det koste mye mer, for nå er det faktisk billigere å ta det til jordskifte enn til kommunen.»

Informant 1 viser til et eksempel der to parter ikke kom til enighet i en sak om klarlegging av grenseforløp. Informanten mener han hadde en god løsning på denne saken, som var basert på dokumentasjonen som forelå. Informanten forsøkte mekling mellom partene, men de kom ikke til enighet. Saken ble tatt videre til jordskifteretten hvor de kom frem til samme løsning som informanten hadde presentert til partene. Informant 1 mener dette er et eksempel på en sak som er unødvendig å bringe inn i rettsapparatet.

Informant 2 sier «Egentlig ikke. Føler jeg får gjort jobben, den er jo veldig tydelig på hva jeg ikke skal gjøre. For min del er det jo greit at jeg kan si at jeg ikke kan bestemme hvor grensen skal gå. De må være enige, og det synes jeg er helt riktig.»

Informant 3 svarer: «Som regel så avklares ting på forhånd. Hvis vi skjønner at de er uenige da. Men det er jo av og til at man må holde flere forretninger, men ok. Dere blir ikke enige men her har vi satt ut et stikk der vi mener at det er riktig, også måler vi inn hvis det er et eller to alternativer. Som regel er den ene parten enig i det vi har kommet frem til ut ifra våre undersøkelser, så er det som regel to alternativer.»

Informant 3 legger til: «Kanskje to-tre ganger jeg har opplevd i løpet av, jeg har vel jobbet i 12 år nå, i oppmålingsforretninger at de ikke har blitt enige. Så det bare har blitt uavklart». Informant 3 føler at det ikke er noe de ikke får gjort. Dersom partene fortsatt er uenige men vil fortsatt avklare det «Så kan dere for eksempel gå til jordskifteretten».

Informant 4 opplever oppklaring av grenseforløp på gamle hyttetomter kan være problematisk. Når man skal klarlegge en gammel hyttetomt uten å klarlegge rundt, så kan man fort få et problem som forplanter seg videre til andre naboer. Informanten sier: «Vi innkaller alle som grenser rundt, så ser vi at det er feil på den og den naboen, men da har naboene fått tatt stilling til sin grense.»

Informant 4 ser jo at videre naboer får de samme problemene i sin oppmålingsforretning. Dersom informant 4 skulle støte på et annet grensemerke, så har informanten mulighet til å legge dette inn i matrikkelen med dårlig nøyaktighet. Det sendes da en ut en underretting til berørte grunneiere. Informanten sier problemet med sirkeleiendommer er hvordan man fort kan utebli fra nabolister, ettersom man «ikke ser hvor grensen egentlig går.»

Informant 5 sier i sammenheng med klarlegging av grenseforløp, «så hadde det krevd lite ekstra tidsarbeid å få rydda opp i de resterende grensene når man allerede har begynt. Det er jo på grunn av at det er en gebyrbelagt tjeneste at man stopper når man skal. Dette også er fordi at det har voldsomt lett for å balle på seg, kanskje man ender opp med å hente inn parter som egentlig ikke er part i saken.»

Informanten sier at han blir fristet, men han prøver å stoppe når det han har gjort det han er pålagt å gjøre.

Informant 6 svarer at de «synes det er ganske greit at matrikkelloven sier at landmåleren skal være nøytral og ikke være pådriver på så mye også da.». Informanten mener at dersom dette ikke var tilfelle, kunne dette kanskje skapt mer trøbbel i noen tilfeller.

Dersom de ser noe som burde ordnes så har de mulighet til å si ifra om det, selv om man ikke nødvendigvis kan rydde opp i det med engang. Informanten sier videre at de kan jo ikke pålegge partene noe, de må jo gjøre det selv. Informanten legger til at: «Folk pleier å ta imot rådene.». Informanten sier «hvis partene ikke blir enige, så viser de stort sett til jordskifteretten.»

5.1.3 Drøfting

Vi ser at informantene kommer med ulike momenter når de diskuterer hva de ikke får gjort i en oppmålingsforretning. Det som hovedsakelig setter begrensninger på hva eiendomslandmåleren får gjort er avgrensningen av saken. Avgrensningen av saken blir bestemt ut ifra hva som blir rekvirert i den enkelte sak. Dette blir da videre brukt som beregningsgrunnlaget for gebyret kommunen tar for å behandle saken. Eiendomslandmåleren har da et ansvar for at tidsbruken på den enkelte sak samsvarer med gebyret som blir krevd inn.

Videre så er de fleste informantene fornøyde med hva de får gjort, og hvordan loven legger opp til at de ikke skal være pådrivere. Likevel påpeker noen av informantene problemer med å måle opp «en og en» eiendom istedenfor et større området. Informant 4 beskriver en slik problemstilling i delkap. 5.1.2. Dersom eiendomslandmåleren ser at et slikt problem er i ferd med å oppstå på en oppmålingsforretning, så vil eiendomslandmåleren være pliktig til å gjøre partene oppmerksomme på dette. Eiendomslandmåleren har som tidligere omtalt plikt til å «(...) ta vare på interessene til alle partar (...)» jf. ml. §33, første ledd. Det kan oppstå flere problemstillinger dersom eiendomslandmåleren forklarer til partene at grenseforløpet de har påvist avviker i for stor grad fra dokumentasjon som gamle skylddelinger eller målebrev. Det skal også sies at eldre dokumentasjon også kan ha større avvik, ettersom mange av de eldre grensene ble målt opp ved hjelp av å trekke målebånd. Dersom terrenget også da er kupert så vil det ofte være avvik.

Informant 1 kom med et veldig konkret forslag. Han ønsker å ha mulighet til å kunne avgjøre enklere grensetvister. Informant 1 bruker egen utdanning og etterutdanning i faget som argument for at noen eiendomslandmålere burde kunne gjøre dette. Tidligere i oppgaven så ble også den nye autorisasjonsordningen omtalt (delkap. 1.2). Det kan være aktuelt å gi

autoriserte eiendomslandmålere mulighet til å behandle enkle grensetvister slik som informant 1 beskriver. Skulle autoriserte eiendomslandmålere få slike oppgaver så oppstår en interessant problemstilling.

En kan spørre seg om den autoriserte eiendomslandmåleren burde få en utvidet undersøkelsesplikt eller om disposisjonsprinsippet burde stå sterkere i forbindelse med behandling av enkle grensetvister. På den ene siden vil den autoriserte eiendomslandmåleren ha god erfaring med å undersøke målebrev, kart og lignende dokumentasjon. På den andre siden så vil grunneierne ofte sitte på informasjon som kan være vanskelig for eiendomslandmåleren å tilegne seg om eiendommen. Eksempler på dette kan være gamle avtaler, som kan være muntlige eller skriftlige. Andre eksempler kan være kjennskap til eldre grenser som følger terrenget eller følger steingarder, trær eller kryss i sten/fjell.

En slik ordning vil kanskje avlaste domstolene. Likevel er det ifølge informantene få saker som ikke løses minnelig og går videre til domstolene. Det kan også da argumenteres for at det er unødvendig å etablere en slik løsning ettersom behovet ikke er stort nok.

Det er verdt å merke seg at informantene ikke påpeker noen forhold knyttet til rettighetsforhold når de omtaler hva de ikke får gjort. Man kan spørre seg om dette viser at informantene ikke tar for seg rettighetsforholdene til eiendommene som er en del av oppmålingsforretningen i noen nevneverdig grad.

5.2 Hva informantene mener har størst betydning for oppmålingsforretningen mellom aktiv eiendomslandmåler eller aktive parter.

5.2.1 Innledning

I denne delen av intervjuet ble informantene spurt om hva de mener har størst betydning for oppmålingsforretningen; aktiv eiendomslandmåler eller aktive parter. Det er interessant å se om rollen informantene inntar varierer etter hvilken sakstype det er snakk om, og hvilke synspunkter informantene har på dette temaet.

5.2.2 Empiri

Informant 1 svarer: «I delesaker vil jeg si at det er partenes aktive deltakelse som gir det beste resultatet, og da særlig næringseiendommer. Fordi der er det folk som har peiling, og har gjort en avtale på forhånd, og de vet hvordan de skal ha resultatet.» Informanten legger videre til: «I de sakene der overlater jeg styringa mest til de og er mer lyttende og inntar en rolle som at jeg bare utfører det partene blir enige om på forhånd, selvsagt kvalitetssikre at det er tillatelse»

Informanten sier videre at han inntar en annen rolle i klarleggingssaker, «der er det partene ser på meg som en dommer på en måte. Jeg kan jo mer enn de, både om lovverk, både erfaring om hvordan man tilnærmer seg og hva som skjer hvis de er uenige. Jeg megler ofte.» Informanten legger til: «Partene kan nok noen ganger etter en tid komme frem til at landmåler har vært litt vel aktiv, og de har jo alltid en klagefrist på 3 uker. Så de kan alltid ta opp igjen saken.»

Informant 2 svarer: «Det er jo best om partene er aktive, og de ønsker å få igjennom en sak. Hvis det er passive parter så vil det være vanskelig. Jeg opplever at det kan være utfordrende å få signaturer på protokoller på sånne ting, for å få tydeliggjort i saken at de er enige og har signert». Informanten påpeker: «Det er sånn her i kommunen at det er ikke alle som møter, det blir jo å sende over protokollen».

Informant 3 svarer: «Det er nok landmåleren, vi sitter på mye dokumentasjon og kan lete på riktig sted i marka etter grensemerker. Så vet vi også hvordan det ble merket før.»

Informanten legger videre til: «Ofte kan det være litt gresk for folk om hva det er vi ser etter, også er det jo det at vi kan trekke inn det som er sannsynlig. Vi har jo forberedt oss. Så på en måte at folk er litt som at de tar oss som fagfolk, at de stoler på oss.»

Informant 4 svarer: «Det er noen ganger vi føler at de lempet på en måte sitt ansvar på oss, de tror at vi kommer nesten litt som hokus pokus, at vi kommer med fasiten. Vi har ofte satt ned forslag på forberedelsen, så kanskje basert på noen merker vi har funnet og utregninga av resten eller så har vi satt et veldig løselig forslag kanskje, men det er ofte det bare blir sånn. Folk har veldig lite forhold til grenser.»

Informant 5 svarer: «Jeg vet at det som står i lovverket er at partene skal påvise grensene, og at alle påstandene kan bli prøvet med samme tyngde. Men jeg er jo litt opptatt over at det skal stemme siden at noen parter ikke vet sitt beste på akkurat det. Slik at man klarlegger en grense feil i forhold til det dokumentasjonen sier. Selv om de er enige om det så kan det

forplante seg videre til andre tilgrensede eiendommer da. Så jeg er jo veldig opptatt av at vertfall målene stemmer innenfor maks en meter, gjerne godt under en meter fra det som står i skylddelinger og målebrev. Så derfor prøver jeg å lede partene inn på det jeg oppfatter er rett, hvis de begynner å påvise noe som er avvikende voldsomt fra det.»

Informant 6 svarer: «Det er fordel å ha aktive parter, men hvis du har en. Du har jo to parter på en grense og det kan jo hende at du har en som er veldig aktiv, og en veldig passiv. Det er også en utfordring. Men det er jo de som skal påvise grensene sine, men det er ikke alltid de kan det». Informanten legger til: «Så av og til så blir jo landmåleren mer aktiv enn det loven legger opp til, men jeg tror det er nødvendig om vi skal komme i mål. Hvis vi ikke kan vise til dokumenter og komme med forslag, så er det mange saker som ikke ville kommet i mål.»

5.2.3 Drøfting

Vi ser at Informantene opplever at det er fordelaktig å ha aktive parter, men slik som informant 6 sier at det kan være en utfordring dersom bare en av partene er det. Samtidig er informantene opptatt av at resultatet partene kommer frem til skal stemme med dokumentasjonen. Vi ser at flere av informantene velger å ta litt styring i oppmålingsforretningen dersom partenes påstander avviker i større grad i forhold til dokumentasjonen.

Noen av informantene påpeker også at de selv kanskje er litt mer aktive enn loven legger opp til. Dette kan være problematisk ettersom dette kan føre til at noen av partene ender opp med å føle seg «overkjørt» etter oppmålingsforretningen. Selv om det er klagemuligheter etter en oppmålingsforretningen, kan terskelen for dette være høy for enkelte. En sak etter matrikkellova, uten utsettelse kan også ha en varighet på 16 uker. Enkelte kan da bli leie av prosessen og godta noe som de ellers ikke ville ha godtatt på grunn av at de er mettet av prosessen. Aktiv eiendomslandmåler kan også være problematisk dersom det fører til at en part ikke kommer med sin egen oppfatning. Ettersom de oppfatter eiendomslandmåleren som en fagperson som har greie på eiendomsgrenser og lignende.

Videre ser vi at rollen informantene tar i en oppmålingsforretning avhenger av sakstypen. Eksempelvis i en sak om klarlegging av eksisterende grense så ser vi at informant 1, 3, 4, 5, og 6 er veldig aktive i å bistå partene med å finne, legge frem og tolke dokumentasjonen. Derimot i eksempelvis delingssaker så inntar informant 1 en mer passiv rolle. Man kan spørre seg om parter ofte er lite informert om hvem det er som faktisk skal påvise grenseforløpet i

sak om klarlegging av eksisterende grenser. Det virker som om partene tror at de betaler for at en eiendomslandmåler skal komme og påvise grenseforløpet i en klarleggingssak. I så fall kan det også være at informantene legger opp til disse forventningene fra partene selv. Et moment fra informant 6 er at det ikke er alle partene som kan påvise egne grenser. Det kommer frem flere liknende uttalelser blant informantene. Dette kan være en forklaring på hvorfor informantene inntar en så aktiv rolle som de gjør i klarlegging av eksisterende grenser. Ser man klarlegging i forhold til en til delingssak, er det mer opplagt for partene hvor grensen kommer til å gå. Ettersom rekvirenten har fått et vedtak med utgangspunkt i en søknad som rekvirenten har utarbeidet selv. Dette illustrerer hvordan de forskjellige sakstypene påvirker rollen eiendomslandmåleren inntar.

Kapittel 6: Avslutning

6.1 Innledning

I dette kapittelet vil ta en sammenfattet drøfting av underproblemstillingene og hovedproblemstillingen. Deretter vil jeg komme med noen egne refleksjoner hvor jeg kommer med noen av inntrykkene jeg sitter igjen med etter å ha utarbeidet denne masteroppgaven. Videre vil jeg komme med noen forslag til fremtidige prosjekter, som gjerne kan bygge på denne oppgaven. Tilslutt vil jeg komme med noen vurderinger av arbeidet med oppgaven.

6.2 Sammenfattende drøfting

Delproblemstilling 1: Hvordan praktiseres undersøkingsplikten til eiendomslandmålerne i dag?

Eiendomslandmåleren praktiserer en form for undersøkingsplikt der de undersøker målebrev, skylddelingsbrev og lignende dokumentasjon. Noen av eiendomslandmålerne utarbeider i tillegg et forslag til grenseforløpet som en del av forberedelsene til oppmålingsforretningen. Videre vil de ta en sjekk av grunnboken for å kontrollere at rekvirent og hjemmelshaver stemmer, og samtidig sjekke om det foreligger noen urådigheter på eiendommen. De vil også ta utskrift over heftelsessiden og utlevere denne på oppmålingsforretningen. Hovedfokuset til eiendomslandmåleren er på eiendomsgrensene, og dette kan forklares av at matrikkellovens sakstyper i all hovedsak omhandler eiendomsgrenser. Rettighetsforhold blir derimot bare videre undersøkt når det kan få betydning for sakens fremdrift. Eksempelvis, VA- og veiretter i sammenheng med en delingssak.

Delproblemstilling 2: Er det et uutnyttet potensiale hos eiendomslandmåleren?

Hvorvidt det er et uutnyttet potensiale hos dagens eiendomslandmålere er vanskelig å si. Derimot så vil man med den vedtatte autorisasjonsordningen få man kvalitetssikring av kompetansen til de autoriserte eiendomslandmålerne. I den sammenheng er det interessant å utforske mulige utvidelser av ansvarsområde til eiendomslandmåleren.

Vi ser at arbeidsoppgavene til eiendomslandmålerne er i stor grad definert ut ifra sakstypene. Dersom det er et ønske at eiendomslandmåleren skal jobbe mer med klarlegging av rettighetsforhold, kan man spørre seg om det ville vært hensiktsmessig å opprette en egen

sakstype for dette. Dersom man skal fastsette/endre eiendomsgrenser eller dele eiendommen henvender man seg til kommunen som lokal matrikkelmyndighet. Skal man etablere/endre/slette heftelser så henvender man seg til Kartverket som har ansvar for tinglysingen.

Som tidligere omtalt i delkap 3.4.4, så vil det snart åpnes for at avtaler om stedfestede rettigheter kan føres inn i matrikkelen. Dette var en konsekvens av at man ikke lenger kunne legge ved hjelpedokument ved elektronisk tinglysing. En slik mulighet til å ta inn rettigheter i matrikkelen er nok det nærmeste vi kommer til en sakstype som omhandler klarlegging av rettigheter. En selvstendig sakstype for klarlegging av rettighetsforhold som fungerer på lik linje med klarlegging av eksisterende eiendomsgrenser er neppe realistisk.

Det ville vært interessant om autoriserte eiendomslandmålere hadde mulighet til å behandle grensetvister. Etablert en modell som minner om forliksrådets funksjon for domstolene, så kunne autoriserte eiendomslandmålere kunnet tjent en lignende funksjon for tvister rundt eiendomsgrenser.

Hovedproblemstilling: Hvor langt rekker eiendomslandmålerens plikt til å klarlegge rettsforhold i sammenheng med en oppmålingsforretning?

Hvor langt eiendomslandmålerens plikt rekker til å klarlegge rettsforhold i sammenheng med en oppmålingsforretning avhenger av partene og hva de ønsker å få ut av oppmålingsforretningen. Eiendomslandmålerens plikt til å klarlegge rettsforhold er derfor dynamisk. I en oppmålingsforretning der partene ikke har noe ønske om å klarlegge rettsforholdene, vil eiendomslandmåleren plikt til å klarlegge rettsforhold være begrenset. Derimot, dersom partene i en oppmålingsforretning ønsker å få klarlagt rettigheter så vil eiendomslandmåleren være forpliktet til å bistå partene i klarleggingen i tillegg til å tilrettelegge og veilede rundt dette. Dette er fordi eiendomslandmåleren ikke har mulighet til å rydde opp i rettsforhold på eget initiativ.

Rettsforhold er som omtalt i delkap. 3.3 privatrettslig, og partene må inngå en avtale rundt rettighetsforholdene. Eiendomslandmåleren kan bistå partene i å utforme avtaler om rettigheter. Det fremkommer også i denne oppgaven at praktiserende eiendomslandmålere benytter seg av denne muligheten for å få fortløp i saken.

Det er imidlertid viktig å påpeke eiendomslandmålerens innflytelse over partene. Partene ser ofte til eiendomslandmåleren for svar, de oppfatter eiendomslandmåleren som en fagperson. Derfor må eiendomslandmåleren kjenne sin rolle, og være bevisst på at han kan få stor innflytelse over resultatet fra en oppmålingsforretning. Så selv om eiendomslandmåleren har en begrenset plikt til å klarlegge rettsforhold så burde han aktivt stille spørsmål om det skal foreligge eksempelvis en vegrett over en veg, slik som omtalt i delkap. 3.4.2. Eiendomslandmålerens innflytelse kan være forskjellen på at en rettighet blir formalisert igjennom tinglysing eller ikke.

6.3 Egne refleksjoner

Når jeg startet med denne oppgaven var inntrykket mitt at privatpersoner generelt var opptatt og bevisst over rettighetsforhold på egen eiendom. Inntrykket jeg sitter igjen med i dag er at partene ofte har mindre kjennskap og interesse til egne rettsforhold. Dette kan imidlertid forklares med at de ikke er innstilt på å klarlegge rettighetsforholdene i en oppmålingsforretning. En forklaring på dette kan være at for partenes del kan det være at de ønsker å gjennomføre et tiltak. Deretter finner de ut at de kreves klarlagte grenser for å få tillatelse til dette tiltaket. Det kan hende at disse partene opplever oppmålingsforretningen som en ren formalitet. Disse partene ønsker kanskje en raskest mulig oppmålingsforretning slik at de kan få fortgang i prosessen, og ønsker da ikke å bruke noe ekstra tid på å klarlegge rettighetsforholdene.

Dette stemmer også overens med det jeg har erfart når jeg har hatt sommervikariat som eiendomslandmåler. Jeg opplever at parter i en oppmålingsforretning, oppfatter krav om klarlagt grense som en ren formalitet før de kan få gjennomført tiltaket de ønsker.

6.4 Forslag til fremtidige prosjekter

Det ville vært interessant å gjennomføre en kvantitativ studie, der man spør et større utvalg av eiendomslandmålere hvor ofte en partene tar opp rettighetsforhold når eiendomslandmåleren spør om det er noen rettigheter som ligger på eiendommen som ikke kommer frem av grunnboken.

Det ville også vært interessant å undersøke hvor ofte eiendomslandmålere opplever at parter forsøker en «skjult» grensejustering i en sak om klarlegging av eksisterende eiendomsgrenser. Deretter undersøke hvor langt eiendomslandmålerne tillater partene å avvike fra dokumentasjonen i en grenseklarlegging før de regner det som en grensejustering.

Et annet prosjekt kunne tatt utgangspunkt i denne oppgaven, men istedenfor å intervju eiendomslandmålere, så kunne man intervjuet private parter i en oppmålingsforretning. Her kunne man eksempelvis undersøkt hvordan de forbereder seg til en oppmålingsforretning.

Noe som også ville vært et interessant prosjekt ville vært å utføre en studie der man undersøker hvor stor innvirkning forslag utarbeidet av eiendomslandmåleren, har på resultatet til en oppmålingsforretning. Dette kan gjennomføres ved å eksempelvis intervju landmålere som lager forslag til grenseforløp basert på dokumentasjon som en del av forberedelsene til en oppmålingsforretning.

6.5 Vurdering av arbeidet med oppgaven

Et av hovedargumentene mine for valg av metoden var fleksibiliteten uformell intervjuing tilbyr. Nå som jeg har brukt denne metoden i denne oppgaven har jeg opplevd at dette var en krevende metode å bruke.

Dataen som ble innsamlet tok lang tid å behandle, og jeg måtte bruke mye tid på å systematisere svarene, slik at det samsvarte med temaene som ble diskutert. Presentasjonen i empiri delen bærer preg av dette. Skulle jeg valgt metode på ny ville jeg fortsatt valgt en semi-strukturert intervjuform, men av litt høyere struktur enn det som ble benyttet i denne oppgaven.

Når det kommer til selve oppgaveskrivingen så var dette en svært krevende prosess for min del. Jeg opplevde selve skriveprosessen som den mest utfordrende delen av oppgaven. Når jeg ser tilbake på fremdriften på oppgaven så burde jeg ha begynt skriveprosessen på et tidligere stadium.

Dette var et interessant tema å jobbe med, dette har vært en modningsprosess for meg og jeg har lært mye om hvordan ulike landmålere arbeider.

Referanser

Litteratur

- Bergsholm, E. (2016). *Rettigheter i fast eiendom – en innføring i tingsrett*. NMBU: Fagbokforlaget.
- Gammelmo, L. (2019). *Forsvarlig saksbehandling av søknad om endring av fast eiendom*. Doktoravhandling. Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.
- Grønmo, S. (2016). *Samfunnsvitenskapelige metoder*. 2. utg. Bergen: Fagbokforlaget.
- Høgskulen på Vestlandet. (2016). *Høringsuttalelse – Endringer i matrikkelloven – fritt landmålerutvalg*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-organisering-av-eiendomsoppmalingen/id2508597/?uid=0f619b30-03ed-405e-b70f-7361e30da6f0> (lest: 24.03.2019)
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2018). *Kommentarer til matrikkelforskriften*. Hentet fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/9db63ce017de438b8640f761f26ceb60/matrikkelforskriften_oversikt.pdf (lest: 26.03.2019)
- Onsrud, H. (2011). Matrikkelloven – fjellet som fødte en mus. *KART OG PLAN*, Vol. 71, s. 113-118. Tilgjengelig fra <http://www.kartogplan.no/Artikler/KP2-2011/Matrikkelloven.pdf> (lest 18.03.2019).
- Regjeringen.no. (2012). *Prinsipputtalelser fra Miljøverndepartementet knyttet til matrikkelloven – om adgangen til å opprette grunneiendom i uregistrert jordsameie mv*. Tilgjengelig fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prinsipputtalelser-fra-miljoeverndepartem/id696352/> (lest: 25.03.2019).
- Regjeringen.no. (2019). *Endringer i matrikkellova 20. april 2018*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/kart/matrikkell1/endringer-i-matrikkellova-20.-april-2018/id2598978/> (lest: 20.03.2019)
- Silverman, D. (2014). *Interpreting qualitative data*. London: SAGE Publications Ltd.
- Skedsmo, O. (2014). Oppmålingsforretning etter Matrikkelloven. *KART OG PLAN*, Vol. 74, s. 94-101. Tilgjengelig fra <http://www.kartogplan.no/Artikler/KP2-2014/Oppmaalingsforretning%20etter%20Matrikkelloven.pdf> (lest 17.03.2019).

- SSB.no. (2019). *Standard for klassifisering av kommuner*. Tilgjengelig fra:
<https://www.ssb.no/klass/klassifikasjoner/115> (lest: 15.02.2019)
- Teigen, K. (2018). *Landmålerens rolle som nøytral i oppmålingsforretninger og om dette vil kunne påvirkes av privatisering*. Masteroppgave. Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Tilgjengelig fra: <http://hdl.handle.net/11250/2558900> (lest: 15.03.2019)
- Ådland, B. & Gammelmo, L. (2012). Redegjørelse for retningslinjene for god landmålerskikk: Landmåleren – en stolt og uensartet yrkesgruppe. *KART OG PLAN*, Vol. 72, s. 142-145. Tilgjengelig fra <http://www.kartogplan.no/Artikler/KP2-2012/Redegj%F8relse%20for%20retningslinjene%20for%20god.pdf> (lest 21.03.2019).

Lover, forskrifter og forarbeider

- Forvaltningsloven. (1967). *Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker av 10. februar 1967*. Tilgjengelig fra <https://lovdata.no/lov/1967-02-10> (lest 20.02.2019)
- Matrikkellova. (2005). *Lov om eiendomsregistrering av 17. juni 2005 nr. 101*. Tilgjengelig fra <https://lovdata.no/lov/2005-06-17-101> (lest 08.01.2019)
- Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71*. Tilgjengelig fra <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71> (lest 12.03.2019)
- Jordskiftelova. (2013). *Lov om fastsetjing og endring av eideoms- og rettshøve på fast eideom m.m. av 21. juni 2013 nr. 100*. Tilgjengelig fra <https://lovdata.no/lov/2013-06-21-100> (lest 04.05.2019)
- Matrikkelforskriften. (2009). *Forskrift om eiendomsregistrering 26. juni nr. 864*. Tilgjengelig fra <https://lovdata.no/forskrift/2009-06-26-864> (lest 12.01.2019)
- NOU:1999: 1. *Lov om eiendomsregistrering – om et forbedret eiendomsregister og forslag til ny lov om eiendomsregistrering til erstatning for delingsloven*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-1999-01/id375578/> (lest 09.01.2019)
- Prop. 148 L (2016-2017). *Endringar i matrikkellova m.m. (organisering av eideomsoppmåling)* Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-148-l-20162017/id2556488/> (lest: 02.03.2019)
- Ot.prp nr. 70 (2004-2005). *Om lov om eideomsregistrering*. Oslo: Miljøverndepartementet.

Vedlegg 1: Intervjuguiden

Intervjueguide for Eiendomslandmålere – Undersøkingsplikten for Eiendomslandmålere

- Innledningsvis fortelle om at intervjuet er frivillig og at man har rett til å avbryte intervjuet.
- Avklare samtykke til lydopptak.
- Fortelle om hvordan anonymitet vil bli ivaretatt.

Spørsmål

1. Hvordan forbereder du deg til en oppmålingsforretning?
2. Kartlegger dere rettsforholdene annerledes ved forskjellige sakstyper?
3. Er det noen enkelte sakstyper som skiller seg ut ved uklare rettsforhold?
4. Hvilke relevante dokumenter tar du med til oppmålingsforretningen?
5. Har dere noen prosedyrer rundt undersøkingsplikten til eiendomslandmåleren?
6. Hva mener du har størst betydning for resultatet, eiendomslandmålerens deltakelse eller partenes?
7. Hva er mest sentralt, riktig resultat eller enighet blant partene?
8. Kommer undersøkelsesplikten tydelig frem i lovverket?
9. Er det noen saker der du kunne tenkt deg å gjøre mer? Eventuell hva er det du ikke gjør?
10. Hva er grunnen til at du ikke gjør mer?
11. Forekommer det at du er usikker på om du burde ta opp usikre rettsforhold som partene ikke er bevisste på? Vis gjerne med eksempler.

Vedlegg 2: Informasjonsskriv

Vil du delta i forskningsprosjektet

” Landmålerens undersøkingsplikt ”?

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt om landmålerens undersøkingsplikt. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Formålet med studien er å samle inn informasjon rundt landmålerens utøvelse av undersøkingsplikten. Ved å samle inn denne informasjonen vil det forhåpentligvis hjelpe å svare på problemstillingene:

- Hvor langt rekker landmålerens plikt til å klarlegge rettsforhold i en oppmålingsforretning?
- Har landmålere et utnyttet potensial i oppmålingsforretningene?

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Institutt for eiendom og juss ved NMBU er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du får forespørsel om å delta på bakgrunn av yrke som kommunal landmåler. Utvalget består av en jevn fordeling mellom kommunale landmålere i små og store kommuner.

Hva innebærer det for deg å delta?

Deltakelse for deg vil innebære et personlig intervju som har en varighet på omtrent en time. Spørsmålene vil omhandle rutiner ved kartlegging av rettsforholdene til en oppmålingsforretning. Om det er mulig er det et ønske med lydopptak.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykke tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle opplysninger om deg vil da bli anonymisert. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

Det er kun meg og min veileder som vil ha tilgang til personopplysningene. Personopplysningene vil lagres adskilt med en koblingsnøkkel. Filene vil så være kryptert med et passord.

Deltakerne vil ikke kunne gjenkjennes i masteroppgaven ettersom at fokuset er på etablerte rutiner og prosedyrer.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Prosjektet skal etter planen avsluttes 15.05.2019. Opplysningene dine og eventuelle opptak vil så bli slettet.

Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- få slettet personopplysninger om deg,
- få utlevert en kopi av dine personopplysninger (dataportabilitet), og

- å sende klage til personvernombudet eller Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Institutt for eiendom og juss ved NMBU har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvem kontakter jeg dersom jeg ønsker å delta?

Torleif Wareberg på epost (towa@nmbu.no) eller telefon 45 40 26 91.

Hvor kan jeg finne ut mer?

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- Torleif Wareberg på epost (towa@nmbu.no) eller telefon 45 40 26 91.
- Prosjektansvarlig/veileder Einar Hegstad ved Institutt for eiendom og juss på epost (einar.hegstad@nmbu.no).
- Vårt personvernombud: NSD – Norsk senter for forskningsdata AS, på epost (personvernombudet@nsd.no) eller telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Prosjektansvarlig
Einar Hegstad

Torleif Wareberg

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet landmålerens undersøkingsplikt og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i intervju

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet, ca. 15. mai, 2019.

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Vedlegg 3: NSD

5.8.2019

Meldeskjema for behandling av personopplysninger



NSD sin vurdering

Prosjekttittel

Landmålerens undersøkingsplikt

Referansenummer

510159

Registrert

07.01.2019 av Torleif Wareberg - torleif.wareberg@nmbu.no

Behandlingsansvarlig institusjon

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for eiendom og juss

Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)

Einar Hegstad, einar.hegstad@nmbu.no, tlf: 4767231239

Type prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

Kontaktinformasjon, student

Torleif Wareberg, towa@nmbu.no, tlf: 45402691

Prosjektperiode

11.02.2019 - 15.08.2019

Status

18.07.2019 - Vurdert

Vurdering (2)

18.07.2019 - Vurdert

Vi viser til endring registrert 7.7.2019.

Vi har nå registrert 15.8.2019 som ny sluttdato for prosjektet.

NSD vil følge opp ved ny planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av personopplysningene er avsluttet.

Lykke til videre med prosjektet!

Kontaktperson hos NSD: Lasse Raa
Tlf. personverntjenester: 55 58 21 17 (tast 1)

25.01.2019 - Vurdert

Det er vår vurdering at behandlingen av personopplysninger i prosjektet vil være i samsvar med personvernlovgivningen så fremt den gjennomføres i tråd med det som er dokumentert i meldeskjemaet med vedlegg 25.1.2019. Behandlingen kan starte.

MELD ENDRINGER

Dersom behandlingen av personopplysninger endrer seg, kan det være nødvendig å melde dette til NSD ved å oppdatere meldeskjemaet. På våre nettsider informerer vi om hvilke endringer som må meldes. Vent på svar før endringer gjennomføres.

TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til 15.5.2019.

LOVLIG GRUNNLAG

Prosjektet vil innhente samtykke fra de registrerte til behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at prosjektet legger opp til et samtykke i samsvar med kravene i art. 4 og 7, ved at det er en frivillig, spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake. Lovlig grunnlag for behandlingen vil dermed være den registrertes samtykke, jf. personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a.

PERSONVERNPRINSIPPER

NSD vurderer at den planlagte behandlingen av personopplysninger vil følge prinsippene i personvernforordningen om

- lovlighet, rettferdighet og åpenhet (art. 5.1 a), ved at de registrerte får tilfredsstillende informasjon om og samtykker til behandlingen
- formålsbegrensning (art. 5.1 b), ved at personopplysninger samles inn for spesifikke, uttrykkelig angitte og berettigede formål, og ikke behandles til nye, uforenlige formål
- dataminimering (art. 5.1 c), ved at det kun behandles opplysninger som er adekvate, relevante og nødvendige for formålet med prosjektet
- lagringsbegrensning (art. 5.1 e), ved at personopplysningene ikke lagres lengre enn nødvendig for å oppfylle formålet

DE REGISTRERTES RETTIGHETER

Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: åpenhet (art. 12), informasjon (art. 13), innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18), underretning (art. 19), dataportabilitet (art. 20).

NSD vurderer at informasjonen om behandlingen som de registrerte vil motta oppfyller lovens krav til form og innhold, jf. art. 12.1 og art. 13.

Vi minner om at hvis en registrert tar kontakt om sine rettigheter, har behandlingsansvarlig institusjon plikt til å svare innen en måned.

FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

NSD legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene i personvernforordningen om riktighet (art. 5.1 d), integritet og konfidensialitet (art. 5.1 f) og sikkerhet (art. 32).

For å forsikre dere om at kravene oppfylles, må dere følge interne retningslinjer og/eller rådføre dere med behandlingsansvarlig institusjon.

OPPFØLGING AV PROSJEKTET

NSD vil følge opp ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av personopplysningene er avsluttet.

5.8.2019

Meldeskjema for behandling av personopplysninger

Lykke til med prosjektet!

Kontaktperson hos NSD: Lasse Raas

Tlf. Personverntjenester: 55 58 21 17 (tast 1)

Vedlegg 4: NJKF og HVL – God landmålerskikk plansje



RETNINGSLINJER FOR GOD LANDMÅLERSKIKK

Innledning

**EN LANDMÅLER SKAL UTFØRE OPPMÅLINGSFORRETNINGEN
I TRÅD MED LOV, FORSKRIFT OG GOD LANDMÅLERSKIKK.**

LANDMÅLEREN

EN LANDMÅLER UTFØRER OPPMÅLING AV TOMTER, VEIER, BYGNINGER OG ANNET SOM KREVER EN BESTEMMELSE AV PLASSERING OG STØRRELSE.

70 – 80% AV ALL INFORMASJON ER I DAG GEOREFERERT. DET STILLES STADIG STØRRE KRAV TIL NØYAKTIGHETEN AV DENNE INFORMASJONEN.

EN LANDMÅLERS TEKNISKE ARBEID ER BESKREVET I STANDARDER. SE SPESIELT STANDARD FOR «STEDFESTING AV MATRIKKELENHETS- OG RÅDERETTS- GRENSE»

God landmålerskikk fastlegges gjennom faglige kvalitetskrav til oppmålingsforretningen og yrkesetiske regler for landmålere. I god landmålerskikk ligger det også alminnelige kvalitetskrav som for eksempel orden, nøyaktighet, pålitelighet, klarhet og fullstendighet når det gjelder den administrative utføringen av oppmålingsforretningen.

Oppmålingsforretningen er en offentlig myndighetsoppgave og landmåler må holde seg til forvaltningsloven. Utføringen av selve oppmålingsforretningen regnes likevel ikke som et enkeltvedtak. Landmålere kan derfor under oppmålingsforretningen ikke bestemme hvor grensene skal gå.

God landmålerskikk er basert på prinsippene om uavhengighet, disposisjonsrett, interesse og veiledningsprinsippet. Disse prinsippene gjelder i planleggingen, utføringen og etterarbeidet til oppmålingsforretningen. Prinsippene er utledet fra lovverket, forarbeider, rettspraksis, andre myndigheters praksis (kommunal praksis, uttalelser fra fylkesmannen/sivilombudsmannen), litteraturen og reelle hensyn. Hva som legges i disse prinsippene i forhold til å definere god landmålerskikk går frem av avsnittene under.

MATRIKKELOVEN § 33, 1. LEDD

Oppmålingsforretning går ut på å klarleggje og beskrive grenser og rettar i tråd med partane sine påstandar og framlagde dokument, og elles bringe fram opplysningar og dokumentasjon som er nødvendig for matrikkelføring og eventuelt tinglysing. Den som utfører oppmålingsforretninga, skal ta vare på alle partar sine interesser og utføre forretninga i samsvar med god landmålarskikk.



Oppmålingsforretningen

Landmåler skal opptre uavhengig og upartisk. Landmåler kan ikke opptre som rådgiver for en part mer enn andre. (Uavhengighetsprinsippet).

Landmåler skal vurdere om andre enn partene har en berettiget interesse av å være tilstede under gjennomføringen av oppmålingsforretningen. Landmåler skal ta vare på alle parter sine interesser, inklusiv parter som ikke har møtt. (Interesseprinsippet).

Landmåler skal veilede alle partene slik at de får tilstrekkelig informasjon for å forstå oppmålingsforretningens innhold og betydning. Landmåler skal være aktiv for at partene skal bli enige om grenseforløpet og informere om fordelene med klarlagte grenser. Landmåleren bør, når forholdene ligger til rette for det, forsøke å mekle mellom partene for å oppnå enighet i omtvistede spørsmål. (Veiledningsprinsippet).

Landmåleren skal gjøre seg kjent med sakens rammer og gjennomføre oppmålingsforretningen i henhold til disse. Landmåler skal be partene klarlegge og beskrive grenser og retter innenfor oppmålingsforretningens rammer. Landmåler skal tilstrebe at alle opplysninger som har betydning for forretningen kommer frem. Landmåleren skal opptre lojalt i forhold til vilkår satt i vedtak, loven og offentlige planer for arealbruk. Nye grenser skal merkes og måles med utgangspunkt i offentlige tillatelser, med de tilpasninger som partene kan gjennomføre. (Disposisjonsprinsippet).

Retningslinjene er utarbeidet av:

NJKF – Faglig gruppe av Tekna

Nettside: www.njkf.no

Postadresse: Postboks 2312 Solli, 0201 Oslo

Høgskolen i Bergen

Nettside: www.hib.no

Postadresse: Postboks 7030, 5020 Bergen

Retningslinjene er utarbeidet med utgangspunkt i lovt tekst med forskrift, workshop i Bergen der bransjen var bredt representert og foredrag som har vært holdt på seminarer i 2009 og 2010 om emnet. Seminarene har vært arrangert av NJKF og GeoForum.

Emnet er videre utdypet i følgende artikler:

Kart og Plan nr. 2-2011,

Tidsskrift for Eiendomsrett nr. 3/2011

Kart og Plan nr. 1-2012

Yrkesetikk

En landmåler skal aktivt bidra til å styrke landmålerbransjens omdømme (profesjonsansvar).

En landmåler skal til enhver tid være tilstrekkelig faglig oppdatert innen juridiske, tekniske og administrative emner for å utføre de oppgaver som tilligger landmåler (faglig oppdatering).

En landmåler skal være ærlig, redelig og opptre profesjonelt (integritet).

En landmåler skal vurdere sin egen objektivitet med utgangspunkt i forvaltningslovens regler for inhabilitet (objektivitet).

En landmåler skal opptre i tråd med forvaltningslovens regler for taushetsplikt (taushetsplikt).



MATRIKELLOVEN § 3 h)

Oppmålingsforretning: den oppgåva som går ut på å klarleggje og beskrive grenser og rettar til fast eigedom, og gi nødvendig dokumentasjon for matrikkelføring, jf. § 33.

Vedlegg 5: Geoforum – God landmålerskikk plansje

GOD LANDMÅLERSKIKK VED OPPMÅLINGS- FORRETNING I HENHOLD TIL MATRIKKELLOVEN § 33

①

Oppmålingsforretning er å regne som offentlig myndighetsoppgave underlagt forvaltningslovens regler.

②

Oppmålingsforretninger skal gjennomføres i tråd med lov, forskrift, forvaltningspraksis og rettspraksis.

③

Landmåler viser god landmålerskikk ved å oppfylle tekniske standarder, faglige krav og god yrkesetikk.

④

Landmåler opptrer i samsvar med god skikk når krav til kvalitet, nøyaktighet, pålitelighet, klarhet og fullstendighet gjenspeiles i alle deler av oppmålingsforretningen.

⑤

Landmåler gjennomfører oppmålingsforretningen i henhold til sakens rammer. Nye grenser etableres i samsvar med offentligrettslige vedtak og vilkår. Eksisterende rettigheter og grenser klarlegges og beskrives i henhold til partenes påstander og dokumentasjon, samt eventuelle offentlige godkjenninger. Avvik mellom påstand og vedtak må synliggjøres i protokollen og avklares før matrikkelføring.

⑥

Landmåler opptrer uavhengig og upartisk, tar vare på alle parters interesser, bidrar aktivt til klare grenser og veileder i oppmålingsforretningens innhold og betydning.

⑦

Kommunen er ansvarlig for at oppmålingsforretningen gjennomføres med nødvendig kompetanse. Det forutsetter oppdatert kunnskap innen juridiske, tekniske og administrative områder.

⑧

Brudd på god landmålerskikk kan påklages etter matrikkelloven § 46 a. Klagerett inntreffer etter matrikkelføring.



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway