

Versjon 19. august 2016

**Høringsnotat**

Organisering av eiendomsoppmålingen

Forslag til endringer i matrikkellova mv.

# Innhold

## Del 1

1	Sammendrag.....	4
2	Innledning.....	5
3	Oppmåling og matrikkelføring etter gjeldende lov .....	6
3.1	Oppmålingsforretningen .....	6
3.2	Matrikkelføring.....	9
3.2.1	Generelt om matrikkelen.....	9
3.2.2	Matrikkelføring av eiendomsgrenser .....	10
3.3	Forarbeidene til gjeldende lov .....	11
3.3.1	Delingsloven av 1978 .....	11
3.3.2	NOU 1999: 1 Lov om eiendomsregistrering.....	12
3.3.3	Vedtak om ny lov i 2005.....	15
3.3.4	Endringer i lovvedtaket i 2007 – Gjeldende matrikkellov .....	15
3.4	Årlig omfang av eiendomsoppmålingen.....	15
3.5	Gebyr .....	17
3.6	Klagesaker .....	19
3.7	Evalueringsrapport av matrikkelloven.....	19
3.8	Kartverkets tilsyn med matrikkelføringen .....	21
3.9	Kommunene som lokal matrikkelmyndighet – rapport fra NIVI analyse.....	21
3.10	Nærmere om status for matrikkelen.....	23
4	Oppmåling og matrikkelføring i Europa .....	25
5	Utviklingen framover .....	30
5.1	Digitalisering .....	30
5.2	Bruk av informasjon .....	31
5.3	Fra registrering til dataflyt .....	31
5.4	Annen teknologisk utvikling.....	32
6	Departementets vurderinger og forslag til ny organisering.....	33
6.1	Oppmåling som et offentlig forvaltningsansvar.....	33
6.1.1	Generelt.....	33
6.1.2	Sertifisering av landmåler innenfor en forvaltningsmodell .....	33
6.2	Oppmåling som tjenesteyting .....	34
6.2.1	Generelt.....	34
6.2.2	Kommunen kan fortsatt tilby oppmålingstjenester .....	35
6.2.3	Innmåling og utstikking av bygninger mv. ....	36
6.2.4	Tilrettelegging for konsulenttenester .....	37
6.3	Krav til landmåler og landmålerforetak .....	40
6.3.1	Generelt.....	40
6.3.2	Landmålernes lojalitet og faglige uavhengighet.....	41
6.3.3	Krav til utdanning og faglig kompetanse.....	42
6.3.4	Autorisasjonsmyndighet .....	43
6.3.5	Krav til landmålerforetaket.....	43
6.4	Landmålernes tilgang til informasjon, fastmerkeregister mv. ....	44
6.5	Matrikkelføring mv.....	45
6.6	Bestilling av oppmåling, betaling mv. ....	48
6.6.1	Rekvisisjon eller bestilling av oppmåling.....	48
6.6.2	Gebyr eller betaling for oppmåling.....	49

6.6.3	Behov for endringer i gjeldende gebyrordning.....	50
6.7	Klage.....	50
6.8	Forholdet til EØS-avtalen.....	51
6.9	Overgangsordninger.....	54
7	Andre vurderinger og endringsforslag .....	55
7.1	Vilkår for oppretting og endring av eiendom .....	55
7.1.1	Innledning .....	55
7.1.2	Gjeldende rett.....	55
7.1.3	Behov for sakkyndig utforming av søknaden .....	56
7.1.4	Trinnvis behandling .....	57
7.1.5	Tilpasning til forholdene i marka.....	57
7.1.6	Kontroll med gjennomføringen.....	58
7.1.7	Bortfall av tillatelse.....	58
7.2	Matrikkelføring uten fullført oppmålingsforretning .....	58
7.3	Registrering av bruksretter.....	59
7.4	Retting av grenseopplysninger i matrikkelen.....	63
7.5	Endring av festegrunn.....	65
7.6	Matrikulering av nytt jordsameie.....	67
7.7	Bestemmelser i gjeldende lov som ikke er satt i kraft mv. ....	68
8	Administrative, økonomiske og andre konsekvenser .....	70
8.1	Administrative konsekvenser mv.....	70
8.2	Konsekvenser for brukerne.....	72
8.3	Konsekvenser for kommunene .....	72
8.4	Konsekvenser for private leverandører av oppmåling .....	74
8.5	Konsekvenser for staten.....	74
Del 2		
9	Merknader til dei enkelte føresegnene i lovforslaget .....	76
Forslag til lov om endringar i lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering (matrikkellova) o.a. ....		
		94

# Del 1

## 1 Sammendrag

Stortinget vedtok 3. mars 2016 å be regjeringen «utrede forslag om hvordan arbeidet med eiendomsoppmåling skal organiseres, herunder vurdere en autorisasjons- og sertifiseringsordning for denne type tjenester», jf. Innst. 174 S (2015-2016) og Dok. 8:138 S (2014-2015).

Kommunal- og moderniseringsdepartementet legger med dette fram en slik utredning.

### Eiendomsoppmåling

Matrikkellova bruker begrepet oppmålingsforretning for klarlegging, dokumentasjon og kartlegging av eiendomsgrenser. For enkelthets skyld benyttes flere steder i dette høringsnotatet forkortelsen «oppmåling» i betydning eiendomsoppmåling (eiendomslandmåling) og oppmålingsforretning.

Underlaget for departementets utredning er utført av en intern arbeidsgruppe i departementet. Arbeidsgruppen har vurdert organiseringen på bredt grunnlag, og har i den forbindelse særlig sett på hvordan eiendomsoppmålingen er organisert i andre land i Europa.

Departementets nærmere vurderinger av de ulike variantene innenfor hver av hovedmodellene går fram av kapittel 6.

Departementet konkluderer med å foreslå at det legges til rette for en mer fleksibel organisering av eiendomsoppmålingen basert på oppmåling som profesjonsregulert tjenesteyting. Både kommuner og landmålerforetak skal kunne tilby slike tjenester. Dette legger samtidig til rette for utvikling av en landmålerbransje som skal kunne bistå med råd om eiendomsrettslige spørsmål knyttet til etablering av nye eiendommer og forhold vedrørende eiendomsdannelse og eiendomsgrenser.

Departementet foreslår at

- oppmåling av eiendommer skal utføres som profesjonsregulert tjenesteyting med fri prisdanning
- det innføres en ordning med autorisasjon av den som har ansvaret for utførelsen av den enkelte oppmålingsforretning
- kravene til utdanning og praksis skal være på linje med kravene i andre europeiske land og i samsvar med regelverket for tjenesteyting i EØS-området (bachelorgrad, 2 års praksis, eksamen)
- dagens utøvere vil kunne få autorisasjon basert på sin realkompetanse
- Kartverket får ansvaret for autorisasjonsordningen

- oppmåling av eiendommer kan foretas av offentlige og private virksomheter med autorisert landmåler (landmålerforetak). Virksomheten må oppfylle krav til styringssystem, forsikring mv., men uten at det innføres en ordning med foretaksgodkjenning
- det overordnede ansvaret for føring av eiendomsopplysninger legges til Kartverket men den praktiske gjennomføringen kan fortsatt ligge til kommuner som ønsker dette
- kommunene skal fortsatt føre andre opplysninger i matrikkelen, herunder opplysninger om adresse, bolig og bygning
- bestemmelsen i matrikkellova § 7 om at grenser skal være dokumentert ved omsetning av fast eiendom, settes i kraft så fort dette kan skje uten å introdusere vesentlige forsinkelser i eiendomsomsetningen.

Departementets øvrige vurderinger og forslag til enklere og bedre eiendomsregistrering går fram av kapittel 7.

## 2 Innledning

Offentlige registre og tilhørende tjenester for sikring av rettigheter i fast eiendom er av stor betydning for samfunnet og for den enkelte person og bedrift. Investeringer i bygg og eiendom og belåning med pant i eiendom, bygger på at eiendomsrett og pant i eiendom er uomtvistelig dokumentert i offentlige registre.

Fire offentlige registre har særlig betydning for en fungerende eiendomssektor:

- Tinglysingsregisteret (grunnboka), for registrering av eiendomsrett, pantelån og andre rettigheter
- Matrikkelen, for sikker identifikasjon av de enkelte eiendomsenheter, herunder registrering av grenser og andre tekniske opplysninger om eiendommene
- Folkeregisteret, for sikker identifikasjon av personlige eiere og rettighetshavere
- Enhetsregisteret, for sikker identifikasjon av foretak og andre ikke-personlige eiere og rettighetshavere

I tillegg kommer kommunale planregistre med opplysninger om offentlige arealplaner og arealbestemmelser.

Grunnboka hos Statens kartverk gir god og effektiv sikring av eiendomsrett og andre rettigheter. Folkeregisteret hos Skatteetaten og enhetsregisteret i Brønnøysund identifiserer på en effektiv og sikker måte de personer, foretak og virksomheter som har rettigheter i eiendom. Disse registrene er understøttet av effektive prosesser og rutiner for innrapportering og vedlikehold, som sikrer høy kvalitet på opplysningene og god service til brukerne.

## Nøkkeltall – Fast eiendom

Norske bankers samlede lån med pant i bolig beløper seg til 1181 milliarder kroner (rammelån og nedbetalingslån). Årlig tinglyses det ca. 1,5 millioner rettsstiftelser i fast eiendom, medregnet 0,3 millioner rettsstiftelser i borettslagsenheter. Verdien av omsatt fast eiendom tinglyst i 2015 var 405 milliarder kroner. Det er totalt registrert 3,2 millioner eiendomsenheter, 4,2 millioner bygningsnummer og 2,1 millioner vegadresser.

Kilde: SSB og Kartverket

Når det gjelder matrikkelen, er det flere utfordringer knyttet til datakvalitet og service til brukerne. Det er flere årsaker til det. En viktig årsak er måten vi i Norge har organisert ansvaret for oppmåling og registrering av nye eiendommer og grenser. Inntil 1980 ble nye eiendommer på landet opprettet gjennom «skylddeling» utført av ikke fagutdannede, såkalte «gode menn» oppnevnt av lensmannen, uten oppmåling og kartlegging.

Oppmåling ble kun krevd i tettbygde strøk og i saker for jordskifteretten. Dette er en vesentlig årsak til at vi i store deler av landet har et eiendomskart med betydelige mangler.

Det kommunale ansvaret for oppmåling og registerføring av eiendom ble slått fast i lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven) av 1980. Først da fikk vi én felles lov for hele landet om oppmåling og kartfesting av eiendommer.

I de fleste andre land i Europa, bl.a. i Danmark, utføres eiendomsoppmåling av private landmålere med autorisasjon. Registerføringen ivaretas av statlig myndighet. I noen land, bl.a. Sverige og Finland, er både oppmåling og registerføring i utgangspunktet en statlig myndighetsoppgave. Norge er ganske alene i EU/EFTA-området med kommunalt ansvar både for oppmåling og for registerføring.

Spørsmålet om private landmålere har vært vurdert tidligere. Et lovutvalg foreslo i NOU 1999:1 Ny lov om eiendomsregistrering at oppmåling av eiendommer og grenser skulle utføres av autoriserte landmålere som tjenesteyting, mens kommunene fortsatt skulle føre matrikkelen. Forslaget ble lagt fram av regjeringen Bondevik II og vedtatt av Stortinget våren 2005, jf. Ot.prp.nr. 70 (2004-2005), dog slik at tjenesteutøvelsen ble basert på en ren foretaksgodkjenning, ikke personlig ansvar og autorisasjon. Dessuten skulle den enkelte kommune kunne vedta kommunalt oppmålingsmonopol. Vedtaket om eiendomsoppmåling som tjenesteyting, ble ikke satt i kraft. Ved nytt lovvedtak i 2007 ble loven etter forslag av regjeringen Stoltenberg II endret slik at kommunene fortsatt skulle ha ansvaret for eiendomsoppmålingen, jf. Ot.prp. nr. 57 (2006-2007).

## **3 Oppmåling og matrikkelføring etter gjeldende lov**

### **3.1 Oppmålingsforretningen**

Oppmålingsforretning er en offentlig, lovregulert forretning som går ut på å klarlegge og beskrive grenser til fast eiendom og tilhørende rettigheter, i samsvar med partenes påstander og framlagte dokumenter, og ellers bringe fram opplysninger og dokumentasjon

som er nødvendig for matrikkelføring og eventuell tinglysing, jf. matrikkellova §§ 33 til 35. Den som utfører forretningen (landmåleren) skal ta vare på alle partenes interesser og utføre forretningen i samsvar med god landmålerskikk. Nye grenser skal settes ut i samsvar med tillatelse etter plan- og bygningsloven. Landmåler kan samtykke i mindre avvik for å få en hensiktsmessig tilpasning til forholdene i marka.

Hovedregelen er at forretningen skal foregå på stedet, og at alle grenser skal merkes og måles inn i det nasjonale geodetiske grunnlaget (koordinatsystemet).

Rekvisisjon av oppmålingsforretning settes fram overfor kommunen. Kommunen skal gjennomføre og matrikkelføre forretningen uten unødig opphold.

Oppmålingsforretning kreves for at ny matrikkelenhet (eiendom) skal kunne opprettes i matrikkelen. Matrikkelenheten må være opprettet i matrikkelen før denne kan innføres i grunnboka som egen registerenhet. Ved at eiendommen er definert som eget objekt kan den overskjøtes til ny eier og eventuelt tjene som pantesikkerhet for lån.

Oppmålingsforretning kan også benyttes i forbindelse med endring av grenser mellom tilstøtende eiendommer, som grensejustering for mindre arealer og som arealoverføring for større arealer.

Endelig kan oppmålingsforretning gå ut på å klarlegge eksisterende grenser når grensemerker har kommet bort eller partene av andre grunner ønsker hjelp til å finne ut hvor eksisterende grenser går. Dersom partene ikke blir enige om eksisterende grense, må landmåler imidlertid henvide dem til domstolene.

Rekvisisjon av oppmålingsforretning settes fram overfor kommunen. Kommunen skal fullføre oppmålingsforretningen og registrerer resultatet i matrikkelen uten unødig opphold, som hovedregel senest innen 16 uker etter at kravet har kommet inn. Fristen kan på bestemte vilkår være lengre i de deler av året der snø gjør det vanskelig å utføre markarbeider. I 2015 tok til sammen ca. 1000 saker lengre tid enn dette, jf. tabell 3.1.

Tabell 3.1 Saker om opprettelse av grunneiendom med lengre saksbehandlingstid enn 16 uker

	2011	2012	2013	2014	2015
Antall saker	1245	1245	1238	1699	1038
Antall kommuner med slike saker	179	193	146	160	152

Kilde: SSB (Kostra-tall)

Halvparten av norske kommuner hadde i 2015 en gjennomsnittlig behandlingstid for oppmåling av ny grunneiendom i underkant av 6 uker eller bedre (40 dager), jf. tabell 3.2. Behandlingstiden for denne type saker er forbedret hvert år i perioden 2011 - 2015.

Det bør legges til at oppmåling i marka tradisjonelt har vært regnet som sesongarbeid både av landmåler og brukere. Tradisjonell oppmåling vil fort bli ineffektiv om vinteren pga. snø, tele og mørketid. I noen grad gjelder det også i dag. Det vil for eksempel gjerne være

vanskelig å påvise eksisterende grensemerker i dyp snø. Det er derfor ikke uvanlig at landmåler og bruker avtaler å skyve på oppmålingen til neste sesong.

Tabell 3.2 Gjennomsnittlig behandlingstid for oppretting av ny grunneiendom (kalenderdager)

Kommunevis fordeling <sup>1</sup>	2011	2012	2013	2014	2015
Nedre kvartil	45	44	30	27	23
Median	70	67	60	50	40
Øvre kvartil	90	90	90	75	62

Kilde: SSB (Kostra-tall)

Kommunene utfører de fleste oppmålingsforretninger med eget personell. Det forutsettes at kommunen har fagkyndig personell, uten at loven har bestemte krav til utdanning, jf. rundskriv T-5/09 fra Miljøverndepartementet:

«Kommunen er ansvarlig for at oppmålingsforretninger i kommunen blir utført i samsvar med kravene i matrikkellova og matrikkelforskriften. Det gjelder også når kommunen lar andre utføre forretninger på sine vegne. Alle oppmålingsforretninger skal utføres i henhold til god landmålerskikk. Kommunen må derfor sørge for at oppmålingsforretningene blir utført av kompetent personale. Miljøverndepartementet anbefaler at landmåler minst har treårig høyere utdanning som bachelor i landmåling og eiendomsutforming eller tilsvarende realkompetanse.»

Kommunene kan overlate til andre å utføre oppmåling på sine vegne.

Tall fra en undersøkelse<sup>2</sup> utført av stipendiat Leikny Gammelmo ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet i 2016 tyder på at de fleste kommunene benytter kvalifiserte landmålere, men at dette ikke er en selvfølge. Halvparten av kommunene som svarte at de utførte oppmåling selv, hadde kun én utførende landmåler. 67 % av kommunene hadde minst én landmåler med 3-årig høyere relevant utdanning eller bedre. Av de som besvarte undersøkelsen manglet 13% relevant høyere utdanning uten at dette ble kompensert med lengre relevant arbeidserfaring. Ca. 80 % av de som besvarte undersøkelsen var menn. Flertallet (64 %) mente at kommunene vil miste grunnlaget for å opprettholde annen nødvendig kart- og oppmålingskompetanse, fullstendig eller i stor grad, dersom eiendomsoppmålingen i sin helhet ble overtatt av private landmålere.

Se også en undersøkelse fra NIVI analyse omtalt i kapittel 3.9.

---

<sup>1</sup> Kvartil og median er grunnleggende statistiske begreper. Når nedre kvartil i denne tabellen over gjennomsnittlig behandlingstid er 23 dager, betyr det at en firedel av kommunene (25 %) hadde en gjennomsnittlig behandlingstid kortere enn 23 dager. Når øvre kvartil er 62 dager, betyr det at en firedel av kommunene (25 %) hadde en gjennomsnittlig behandlingstid lenger enn 62 dager. Når medianen er 40 dager, betyr det at halvparten av kommunene hadde en gjennomsnittlig behandlingstid kortere enn 40 dager og halvparten lenger gjennomsnittlig behandlingstid.

<sup>2</sup> Gjengitt etter personlig meddelelse og foredrag 12. april 2016 på arrangement i regi av Tekna Samfunnsutviklerne



## 3.2 Matrikkelføring

### 3.2.1 Generelt om matrikkelen

Matrikkelen er det offisielle registeret over fast eiendom, adresser, bygninger og boliger.

Matrikkelen er definert som nasjonal felleskomponent for IKT-løsninger. Disse felleskomponentene er:

- ID-porten
- Altinn
- Digital postkasse til innbyggere
- Kontakt- og reservasjonsregisteret
- Det sentrale folkeregisteret
- Enhetsregisteret
- Matrikkelen

Statens kartverk har ansvaret for organisering, drift og forvaltning av matrikkelen.

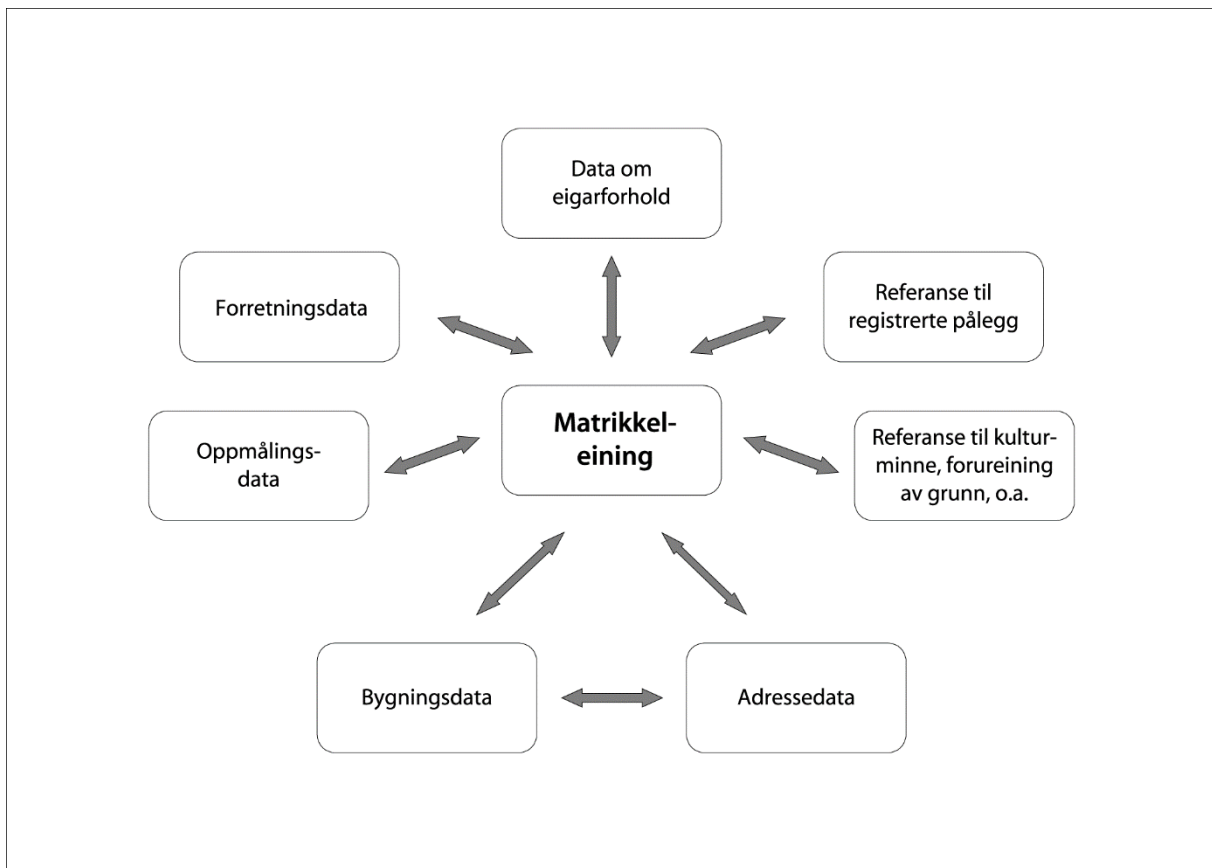
Opplysningene i matrikkelen føres primært av kommunene, men også statlige organ fører opplysninger, for eksempel opplysninger om forurenset grunn.

Matrikkelen omfatter stedfestede opplysninger om:

- Fast eiendom (matrikkelenheter), bl.a. opplysninger om grenser. Eiendom identifiseres med matrikkelnummer (vanligvis gårds- og bruksnummer)
- Bygninger og bruksenheter i bygninger, bl.a. opplysninger om antall etasjer, byggeår og formål. Bygninger identifiseres med et bygningsnummer
- Adresser (vegadresser) for boliger og andre bruksenheter, og andre objekter som trenger en adkomstadresse

Matrikkelenheten (eiendommen) er det sentrale elementet i matrikkelen. Opplysninger om adresser, bygninger, boliger og andre bruksenheter er koplet til matrikkelenheten, jf. figur 3.1.

Figur 3.1 Matrikkelsystemet



Kilde: Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) figur 13.1 s. 91.

Informasjon fra matrikkelen benyttes i en rekke sammenhenger, fra offentlig saksbehandling til adresseoppslag, f.eks. av nødetatene, budtjenester og privatpersoner. Informasjonen benyttes også av tjenesteleverandører og privatpersoner som forholder seg til eiendomsgrenser via satellittbaserte tjenester og registrert informasjon om grenser. I offentlig saksbehandling brukes informasjonen bl.a. til oppgaver i forbindelse med plan- og bygningsloven, konsesjonsloven og tinglysningsloven, og beregning av eiendomsskatt, arealtilskudd, kvoter og renovasjonsavgifter.

### 3.2.2 Matrikkelføring av eiendomsgrenser

Matrikkellova skiller mellom oppmålingen og føringen av resultatet fra oppmålingen. Oppmålingen utføres av landmålere som setter fram et krav om matrikkelføring. Kommunens matrikkelfører kontrollerer kravet og fører opplysningene inn i matrikkelen. I rundskriv T-5/09 fra Miljøverndepartementet er det sagt følgende om hvilke krav som gjelder for den som skal føre matrikkelen:

«Person som skal føre opplysninger i matrikkelen, skal ha gjennomført Statens kartverk sitt kurs i matrikkelføring. Vedkommende bør ha faglig kompetanse innenfor det feltet vedkommende fører opplysninger. Miljøverndepartementet anbefaler at person som fører opplysninger om oppmålingsforretninger, bør ha kartfaglig kompetanse. Kommunen kan ikke la andre virksomheter utføre matrikkelføring på sine vegne. Unntak gjelder bare for andre kommuner eller Statens kartverk. Matrikkelføringen må således være organisert som

del av kommunens egen virksomhet, dersom føringen ikke er overlatt til annen kommune eller Statens kartverk.»

I en undersøkelse fra NIVI analyse i 2011 (se kapittel 3.9) oppga 90 % av kommunene at de hadde etterslep med matrikkelføringen på ett eller flere områder. Det gjaldt særlig føring av bygningsinformasjon (62 % av kommunene oppga etterslep) og feilretting (46 % av kommunene oppga etterslep). Når det gjaldt eiendomsinformasjon, oppga 33 % av kommunene etterslep i føring av saker der Statens vegvesen hadde målt opp egne grenser. 32 % av kommunene oppga etterslep i føring av jordskiftesaker. 22 % av kommunene oppga etterslep i føring av nye grunneiendommer. En optelling fra Jordskifteretten i Agder, også fra 2011, viste at 18 % av de sluttede sakene var helt eller delvis ikke ført inn i matrikkelen av vedkommende kommuner.

Det er ikke gjennomført tilsvarende undersøkelse siden 2011, men Kartverkets målinger tyder på at det store etterslepet i føring av bygningsinformasjon er redusert noe fra 2011 til 2015. Kartverkets inntrykk er at etterslep i føring av jordskiftesaker, oppmålingsforretninger fra Vegvesenet og feilrettinger ikke er blitt bedre. I forbindelse med at Kartverket gjennomfører tilsyn med kommunenes matrikkelføring avdekkes noen avvik som gjelder tidsfrister, i hovedsak knyttet til føring av bygningsopplysninger, men også enkelte eiendomssaker.

I undersøkelsen fra 2011, svarte 80 kommuner at de kunne være interessert i at Kartverket overtok hele eller deler av matrikkelføringen. I de siste årene har Kartverket mottatt flere henvendelser om dette. Ny jordskiftelov ble satt i kraft fra 1. januar 2016. Det ble i den forbindelse gjort enkelte endringer i matrikkelforskriften. I arbeidet med forskriften kom det tydelig fram at en rekke kommuner har problemer med å føre resultatet av saker fra jordskifterettene. I 2015 startet Kartverket opp en prøveordning der Kartverket etter avtale med den enkelte prøvekommune kan gå inn å føre feilrettinger, jordskiftesaker og kvalitetsforbedringer. Kartverkets fylkeskartkontorer bistår i noen grad kommuner med å føre matrikkelen. Noen kommuner benytter seg av hjelp fra private konsulenter.

### **3.3 Forarbeidene til gjeldende lov**

#### **3.3.1 Delingsloven av 1978**

Da lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven) trådte i kraft i 1980, fikk vi for første gang en felles lov for hele landet. Kommunene fikk ansvar for oppmåling (kartforretning) og for registrering, jf. § 1-2:

«Myndighet til å holde kart- og delingsforretning etter denne lov, tilligger den kommune der eiendommen ligger. Med mindre jordskifteretten bestemmer noe annet, skal delingsforretning på bruk som ligger under offentlig jordskifte, behandles av jordskifteretten etter reglene i lov om jordskifte.

Kommunen har ansvaret for at oppgavene utføres i henhold til gjeldende bestemmelser. Kommunen kan etter avtale overlate til andre å utføre kart- og delingsforretninger på sine vegne som bestyrer.

Kommunestyret selv kan beslutte at det skal inngås avtale med en eller flere kommuner om felles myndighetsutøvelse, eller at denne overlates til offentlig myndighet utenfor kommunen.»

Loven krevde at grenser skulle bli «nøyaktig merket, målt og kartfestet». Dokumentasjonen skulle primært skje ved at det ble utarbeidet individuelle målebrev for hver forretning. Kravene til et samlet eiendomskart for kommunen var svake. Kommunen skulle registrere tekstlig informasjon i det sentrale GAB-registeret hos Kartverket.

Loven stilte ikke bestemte krav til kvalifikasjoner for bestyreren av kartforretningen.

Lovforslaget bygde på NOU 1973: 31 *Eiendomsdeling, kartforretning mv.* Utvalget la hovedvekten på to funksjoner ved oppmålingen, nemlig selve sikringen av grensene som utvalget understreket var en teknisk oppgave, og kontrollen med de materielle vilkår for delingen, jf. kap. VIII, pkt. 8, s. 20. Departementet la i sitt forslag til grunn følgende funksjonsfordeling, jf. Ot.prp. nr. 50 (1977-78) kap. 3.4 s. 10:

«Bygningsrådet vurderer i plansammenheng og gir tillatelse. Oppmålingsmyndigheten kartfester den nye enhet og tildeler registerbetegnelse. Til slutt blir enheten registrert i grunnboka av tinglysingsvesenet. Utenfor disse tre instanser står så partene, som ved avtaler disponerer over de enheter som på denne måte vurderes, måles og kartfestes samt registreres.»

### **3.3.2 NOU 1999: 1 Lov om eiendomsregistrering**

På bakgrunn av den tekniske utviklingen og endringer i samfunnet ellers satte Miljøverndepartementet i 1996 ned et utvalg til å vurdere delingsloven. Utvalget anbefalte at delingsloven burde erstattes med en ny lov om eiendomsregistrering, jf. NOU 1999:1. De viktigste forslagene fra lovutvalget gjaldt nye eiendomstyper (anleggseiendom mv.), opprettelse av en sentral matrikkel med eiendomskart, og at oppmåling skulle overlates til autoriserte landmålere ansatt i landmålerforetak. Om behovet for autoriserte landmålere skriver utvalget, jf. NOU 1999:1 kap. 4.2.1, s. 20:

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

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

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

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

Utvalget pekte videre på behovet for å legge til rette for og utvikle en konsulentbransje knyttet til faste eiendommers rettsforhold gjennom utvikling av en privat landmålerbransje, jf. NOU 1999:1 samme sted:

«Utvalget legger vekt på at det gis mulighet for å etablere en privat landmålerbransje med oppgaver på det matrikulære området, også i Norge. I tillegg til å utføre oppgaver etter matrikkelloven, bør autoriserte landmålere ha kompetanse til å utføre andre oppgaver med tilknytning til eiendom, areal, kartlegging og landmåling. Utvalget mener at dette vil være en hensiktsmessig konsulenttjeneste for grunneiere i spørsmål som har med grenser, naboforhold, arealplanlegging og eiendomsutvikling å gjøre. Tilsvarende tjenester er aktuelt overfor kommuner og andre offentlige etater som ikke finner det hensiktsmessig å ansette egne landmålere.»

Utvalget la dessuten til, jf. NOU 1999:1, kap. 14.4.1, s. 102:

«I dag må grunneiere ofte søke bistand fra kommunen, advokat, arkitekt med flere, uten at adekvat kompetanse er samlet på ett sted. Utvalget mener at private landmålere i større grad enn offentlige kan gi råd og veiledning, og yte tilleggstjenester som naturlig kommer opp i forbindelse med oppmålingsforretninger. Autoriserte landmålere bør dessuten ha kompetanse til å bistå kommuner med oppmåling, kartlegging, databehandling av kart, mv.»

Et mindretall i utvalget gikk inn for at den enkelte kommune selv skulle kunne bestemme hvordan arbeidet etter den nye loven skulle organiseres. De ønsket at kommunestyret kunne bestemme om tjenesteproduksjonen skulle privatiseres, konkurranseutsettes eller utføres av kommunale tjenestemenn. Et annet mindretall gikk imot at det skulle innføres en egen autorisasjon av landmålere og foreslo en ordning som for godkjenning av foretak etter plan- og bygningsloven, og at det som vilkår for godkjenning av foretak skulle settes bestemte kvalifikasjonskrav til faglige ledere i foretaket.

I forslaget til ny lov om eiendomsregistrering, som i stor grad hadde hentet idéer fra den danske landinspektørloven, hvor tjenstedelen er privatisert, la flertallet i utvalget opp til følgende løsninger for en privat landmålerordning i Norge:

- Oppmålingsforretningen skulle bare utføres av autorisert landmåler som selv hadde bevilling, eller som var ansatt i privat foretak eller offentlig organ med bevilling. Kommuner og Statens vegvesen skulle kunne få tidsbegrenset dispensasjon fra kravet om autorisert landmåler.
- Landmåler skulle sette fram krav om matrikulering av ny matrikkelenhet

- Innføring av opplysninger i matrikkelen skulle bare utføres av person godkjent av Statens kartverk.
- Bevilling til å utføre oppmålingsforretninger skulle gis til foretak og offentlig organ med tilsatt autorisert landmåler som skulle være ansvarlig for utførelsen av oppmålingsforretninger. Bevilling kunne bare gis til foretak som var solvent og drev fra et fast forretningssted. Dersom bevillingshaver hadde avdelinger på flere steder gjaldt kravet om ansvarlig autorisert landmåler hvert avdelingskontor. Foretaket måtte ha forsikring eller stille annen betryggende sikkerhet, som dekket det ansvaret foretaket kunne pådra seg i forbindelse med utførelsen av oppmålingsforretninger. Departementet kunne gi nærmere forskrifter om bevilling, herunder om krav til sikkerhetsstillelse.
- For å få autorisasjon som landmåler krevdes bestått godkjent eksamen og minst 2 års relevant praktisk erfaring. Godkjenningnemnda kunne gi autorisasjon for en begrenset tid til personer som ikke hadde avlagt full eksamen. Bare den som hadde autorisasjon uten tidsbegrensning, skulle ha rett til å bruke tittelen "statsautorisert landmåler". Departementet kunne i forskrifter fastsette nærmere krav til eksamen og praksis, herunder om krav til grunnutdanning for å kunne gå opp til eksamen.
- Statens kartverk skulle føre kontroll og tilsyn med at bevillingshavere drev oppmålingsvirksomheten i samsvar med lov og forskrifter, og kunne i den forbindelse gi nødvendige pålegg. Bevillingshaver pliktet å fremlegge de opplysninger som var nødvendig for å utføre tilsynet. Departementet skulle kunne gi utfyllende forskrifter om kontroll og tilsyn.
- Godkjenningnemnda kunne trekke bevillingen tilbake dersom vilkårene for å få bevilling ikke lenger var til stede, eller bevillingshaver hadde latt være å etterkomme pålegg. Alternativt kunne det settes frist for å bringe forholdene i orden. Nemnda kunne også trekke bevillingen tilbake dersom bevillingshaver hadde gjort seg skyldig i grov overtredelse av lov eller forskrifter. Dersom en privat bevillingshaver ble tatt under konkursbehandling, skulle bevillingen falle bort.
- Enkeltvedtak som gjald godkjenningsordningen kunne påklages til en sentral klagenemnd. Den sentrale klagenemnda skulle bestå av tre medlemmer, hvorav en dommer som leder, en autorisert landmåler og ett medlem som ikke var landmåler eller dommer. Hvert medlem skulle ha personlig vararepresentant. Medlemmene og varamedlemmene skulle oppnevnes av departementet. Forvaltningslovens regler skulle gjelde for klage til den sentrale klagenemnda.
- Avtale om oppdrag om oppmålingsforretning skulle inngås skriftlig med innhold som fastsatt i forskrift (standardkontrakter). Landmåleren skulle ivareta alle parter interesser og utføre oppdraget i samsvar med god landmålerskikk. Det var nærmere bestemmelser om gjennomføringen av forretningen (innkalling mv.), habilitetsregler for landmåleren, mv. Det ble også foreslått regler om arkivering, mv..

### **3.3.3 Vedtak om ny lov i 2005**

Regjeringen Bondevik II la fram forslag til ny matrikkellov i 2005, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) *om lov om eigedsregistrering*. Forslaget fulgte i det vesentlige forslaget fra lovutvalget

- ved å understreke betydningen av et ensartet og pålitelig offentlig eiendomsregister,
- ved å innføre et skille mellom myndighetsoppgaver og tjenesteproduksjon og prinsippet om fritt landmålervalg

Eiendomsregistreringen (matrikkelføringen) skulle fortsatt være en myndighetsoppgave, mens oppmålingsforretning, herunder merking og annet arbeid forut for matrikkelføringen, skulle være tjenesteproduksjon som kunne utføres av private landmålerforetak.

Forslaget fulgte ulike mindretall i lovutvalget på to punkter

- Den foreslått ordningen for spesiell autorisasjon av landmålere ble erstattet med foretaksgodkjenning etter modell av bestemmelsene i plan- og bygningsloven.
- Den enkelte kommune skulle kunne vedta at den alene skulle kunne utføre oppmåling i kommunen (kommunalt oppmålingsmonopol),

Forslaget ble vedtatt 14. juni 2005, jf. Innst. O. nr. 118 (2004-2005).

### **3.3.4 Endringer i lovvedtaket i 2007 – Gjeldende matrikkellov**

Før loven av 2005 trådte i kraft fremmet regjeringen Stoltenberg II forslag om å videreføre det offentlige ansvaret for eiendomsoppmålingen slik det var etter delingsloven, jf. Ot.prp. nr. 57 (2006-2007) *om lov om endringer i lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedsregistrering o.a.* For øvrig ble loven av 2005 i det alt vesentlige opprettholdt. Forslaget ble vedtatt 15. juni 2007, jf. Innst. O. nr. 98 (2006-2007).

Saksbehandlingsreglene i loven ble satt i kraft 1. januar 2010. Matrikkellova avløste fra det tidspunktet delingsloven.

## **3.4 Årlig omfang av eiendomsoppmålingen**

Departementet anslår at det totalt blir utført ca. 38.000 oppmålingsforretninger per år. Anslaget er basert på en opptelling Kartverket har foretatt av antall brukstilfeller i matrikkelen for årene 2013, 2014 og 2015, jf. tabell 3.3. Siden matrikkelen ikke registrerer oppmålingsforretninger men brukstilfeller, er anslaget beheftet med relativ stor usikkerhet. En oppmålingsforretning kan bestå av flere brukstilfeller. Det er også slik at det kan være variasjoner på hvordan matrikkelen føres og at saker fra jordskifterettene kan bli noe ulikt registrert hva gjelder brukstilfeller. På den annen side kommer klargjøring av grenser (grensepåvisning) som egen forretning i tillegg. Basert på en opptelling i kommuner i Valdres, Fredrikstad kommune og Stavanger kommune anslår departementet at ca. 24 % av alle forretninger gjelder slike saker. Inntrykket er likevel at flertallet forretninger springer ut av grunneiers behov for å opprette ny eiendom eller endre

eksisterende grenser, dvs. utsetting av grenser i samsvar med kommunal tillatelse etter plan- og bygningsloven. Det må imidlertid ikke glemmes at også slike saker omfatter klargjøring av eksisterende grenser for de deler av den nye enheten som grenser mot naboeiendommer. Også jordskifterettene utfører oppmåling som skal registreres i matrikkelen. Jordskifterettene tar også stilling til bruksretter, f.eks. veiretter. Jordskifterettene kan i motsetning til en oppmålingsforretning også fastsette grense og bruksretter når det foreligger tvist mellom partene.

Tabell 3.3 Antall brukstilfeller i matrikkelen

	2013	2014	2015
Nye grunneiendommer	26.436	24.613	26.167
Nye festegrunner	910	937	1088
Nye eierseksjoner	22.260	21.694	20.996
- herav med uteareal	2689	2098	2146
Nye anleggseiendommer	51	92	107
Registrerte jordsameier	66	102	105
Arealoverføringer	3823	4566	3975
Grensejusteringer	3530	3731	3313
Referanser til avtaler om eksisterende grense	285	206	155
Sammenslåinger	5593	5855	6271

Kilde: Kartverket

Tabell 3.4 Jordskifterettene, noen hovedtall

	2013	2014	2015
Løste tvister	1257	1232	1241
Slutta saker, omarrondering	296	356	338
Slutta saker, bruksordning/felles tiltak	239	328	262
Slutta saker, rettsfastsetting	783	871	883
Merka grenser (km)	2478	2308	3164

Kilde: Domstoladministrasjonen. Jordskifterettene. Årsstatistikk 2013-2015

Driftsutgiftene for kommunal kart- og oppmålingsvirksomhet summerte seg i 2015 til 1081 mill. kr ifølge SSBs Kostra-tall, dvs. 2,8 % av kommunesektorens samlede driftsutgifter. Av dette var 760 mill. kr lønnsutgifter. Til sammenlikning var utgiftene til byggesaksbehandling 1423 mill. kr og plansaksbehandling 1510 mill. kr.

Departementet har ikke nøyaktige tall for hvor mye av dette som var kostnader knyttet til oppmåling og til matrikkelføring. Basert på tidligere anslag, antar departementet at 460 mill. kr er kostnader knyttet til eiendomsoppmåling og 160 mill. kr gjelder matrikkelføring av eiendomsopplysninger. Departementet anslår at 500-600 årsverk er engasjert med oppmåling av eiendomsgrenser i kommunene.

Tilsvarende viser tallene fra Kostra at kommunenes samlede inntekter fra kart- og oppmålingsvirksomheten var 730 mill. kroner. Departementet anslår inntektene fra oppmålinger til vel 500 mill. kroner per år. Halvparten av kommunene ligger på eller nær full selvkostdekning for kart- og oppmålingsvirksomheten som helhet.

Kostra-tall viser at kommunene kjøpte kart- og oppmålingstjenester fra private konsulenter for 40 millioner kroner. I en undersøkelse fra 2015 utført av



Geomatikkbedriftene (GB), en interesseorganisasjon for geomatikkbedriftene, oppgir 22 selskap at de utfører arbeider etter matrikkellova. Selskapene har til sammen utført arbeider i 155 kommuner. Selskapene har 61 personer som utfører oppmålingsforretninger og en omsetning i 2015 innenfor eiendomsoppmåling på 25,5 mill. kr, som fordeler seg på ca. 2 500-3 100 saker, ca. 8 % av det totale antallet oppmålingsforretninger.

85 % av alle kommuner har avtale med Statens vegvesen om å utføre oppmålingsforretninger for veigrunn. Kartverket anslår at dette representerer ca. 10 % av alle forretninger. Til sammen utføres dermed ca. 18 % av alle oppmålingsforretninger av andre enn kommunen selv.

Departementet antar at minst 15 % av kommunene ikke utfører oppmåling selv, men betjenes fra en samarbeidende nabokommune. Resultater fra undersøkelsen til Gammelmo viser at minst 350 kommuner utfører oppmålingsforretninger selv. 27 kommuner oppga at de utførte oppmålingsforretninger også for andre kommuner. 33 kommuner oppga at de benyttet privat firma til å utføre all eiendomsoppmåling i kommunen. I undersøkelsen fra NIVI analyse fra 2011 (se kapittel 3.9) oppga 14 % av kommunene at de samarbeidet eller ble betjent av en nabokommune.

### **3.5 Gebyr**

Brukeren betaler et felles gebyr til kommunen for oppmåling og matrikkelføring. Gebyret kreves som oftest når oppmålingen blir rekvirert. Gebyrregulativet fastsettes av kommunestyret vanligvis i forbindelse med budsjettet for neste år. Gebyrene er begrenset oppad til kommunens samlede utgifter med eiendomsoppmåling og matrikkelføring. Noen kommuner velger å ha lave gebyrer som ikke gir dekning for kommunens kostnader. De fleste kommuner benytter faste gebyrsatser basert på tomtas størrelse eller grenselengde. Gebyret blir dermed ikke basert på arbeidsmengden i den enkelte sak. Kommunene kan beregne gebyr basert på faktisk medgått tid, men dette synes å være lite brukt. I og med at eiendomsoppmålingen er ledd i offentlig myndighetsutøvelse, er oppmålingsgebyret fritatt for merverdiavgift.

Fristen for å fullføre saken er i utgangspunktet 16 uker. Oversittes fristen settes gebyret ned med en tredjedel. Går det ytterligere 8 uker settes gebyret ned til en tredjedel. Endelig kan fylkesmannen sørge for fullføring for kommunens regning dersom kommunen ikke ivaretar sitt ansvar i henhold til matrikkellova, men departementet er ikke kjent med at det er gitt noe slikt pålegg.

Gebyrene i eiendomssaker vil være avhengig av sakens omfang. Kommunene rapporterer i forbindelse med Kostra kun gebyr for én type oppmålingsforretning, dvs. for en boligtomt på 750 m<sup>2</sup>. Halvparten av kommunene hadde i 2015 et gebyr for dette mellom 13.000 og 20.000 kr. Middelgebyret var på 15.690 kr. Minste gebyr var 865 kr og største gebyr var 40.000 kr, jf. tabell 3.5.

Tabell 3.5 Variasjon i oppmålingsgebyret for et tomteareal på 750 m<sup>2</sup> (hele landet, 2015)

Tomteareal 750 m <sup>2</sup>	(kr)
Minst	865
Nedre kvartil	12.995
Median	15.690
Øvre kvartil	19.825
Størst	40.000

Kilde: SSB (Kostra-tall)

Kostra-tall for 2015 tyder ellers på at halvparten av kommunene som gjør slike beregninger, ligger nær full selvkostdekning for kart- og oppmålingsvirksomheten som helhet. 20 % av kommunene oppga et overskudd. I den grad overskuddet gjelder arbeid etter matrikkellova vil kommunen være forpliktet til å regulere gebyrene tilsvarende ned i etterfølgende år. 166 kommuner oppga at de beregner et fullstendig gebyrgrunnlag i henhold til generelle retningslinjer for selvkostberegninger, inkludert fordeling av indirekte kostnader knyttet til husleie, administrasjon og liknende.

Som nevnt får kommunene utført ca. 8 % av alle oppmålingsforretningene av private konsulentfirma. Geomatikkbedriftene (GB) anslår at pris i 2016 fra konsulent til kommune varierer mellom 5 000 og 10 000 kr eks. mva. for oppretting av standard boligtomt. Det omfatter saksforberedelse, varsling, avholdt forretning, målearbeid og dokumentasjon. Det er en god del regionale variasjoner. Prisene synes å være lavest i typiske distriktsfylker og høyere i mer bynære områder. Foreningen anslår ca. 8 000 kr som et gjennomsnitt for landet under ett.

Omfanget av en oppmålingsforretning kan variere en god del. Kommunens kostnader vil kunne øke bl.a. med tomtestørrelsen, antall berørte eiendommer og uklarheter i eksisterende eiendoms- og rettsforhold. Noen kommuner løser dette med å fastsette gebyr etter medgått tid. Andre kommuner opererer med standardgebyrer avhengig av tomtestørrelsen. En undersøkelse for Oslo og Akershus gjengitt i Aftenposten 25. august 2013 viste at flere kommuner øker gebyrene betydelig for store utbyggingsarealer, jf. tabell 3.6.

Tabell 3.6 Variasjon i oppmålingsgebyret for ulike tomtestørrelser i Oslo og Akershus (2013)

(kr)	Minst	Størst
Tomteareal 750 m <sup>2</sup>	11.400	30.000
Tomteareal 5 500 m <sup>2</sup>	16.000	55.800
Tomteareal 15 500 m <sup>2</sup>	16.000	68.400
Tomteareal 205 500 m <sup>2</sup>	16.000	531.400

Kilde: Aftenposten

Lantmäteriet i Sverige<sup>3</sup> foretok i 2006 en sammenlikning av prisene for fradeling av en standardtomt i de nordiske landene basert på tall fra 2005. Betalingen for oppmålingsforretningen var i gjennomsnitt relativt like i Sverige, Norge og Danmark på tross av ulikt innhold i forretningen og henholdsvis statlig, kommunal og privat organisering. Prisene i Finland og Island var lavere. Det er usikkert hvor relevant sammenlikningen er for situasjonen i dag. Tallene for Danmark tydet på noe lavere priser innenfor regulert område og noe høyere priser utenfor. I tillegg kommer merverdiavgift i Danmark.

### 3.6 Klagesaker

Fylkesmannen er klageinstans for kommunens saksbehandling etter matrikkellova. Det er ingen samlet oversikt over klagesaker knyttet til matrikkellova. Departementet har bedt Kartverket gjennomgå offentlig journal fra fylkesmennene for å få et inntrykk av klagebehandlingen.

I perioden fra matrikkellova ble innført og ut 2015 har Kartverket funnet mellom 35 og 40 klagesaker med relevans for eiendomsoppmålingen. Det omfatter klager på oppmålingsforretningene, herunder størrelse på gebyr, og retting av eiendomsinformasjon i matrikkelen (eiendomsgrenser eller matrikkelnummer). I 18 av sakene er kommunens vedtak stadfestet, mens fylkesmannen i 9 av sakene har endret kommunens vedtak. To saker er avvist. I resten av sakene kjenner Kartverket ikke til at det foreligger endelig avgjørelse. Det er i noen saker varslet om at det kan ta inntil ca. 10 måneder før svar på klagen vil foreligge. I minst tre av klagesakene er det tilkjent dekning av sakskostnader.

Tabell 3.7 Undersøkte klagesaker (ca. innkommende saker per år)

2011	2012	2013	2014	2015
5	5	15	10	5

Kilde: Kartverket

Kartverket har gjennom tilsyn (se kapittel 3.8) kontrollert i hvilken grad kommunene informerer om klageadgangen når de sender ut matrikkelbrev. I 2013 ble det gitt avvik på dette til to kommuner, i 2014 til 8 kommuner og i 2015 til to kommuner. Det vil si at ca. 20 % av kommunene det ble ført tilsyn med disse tre årene fikk avvik på å informere om klageadgangen. Det ble i samme periode gitt avvik til 4 kommuner, ca. 6%, som ikke sendte ut matrikkelbrev etter matrikkelføring av oppmålingsforretning.

### 3.7 Evaluering av matrikkelloven

Kartverket gjennomførte på oppdrag av departementet i 2013-2014 en evaluering av om målene med innføring av ny lov om eiendomsregistrering var oppnådd sett i lys av det

---

<sup>3</sup> Göran Eriksson og Karin Lindgren Gardby (2006). Vad kostar en avstyckning i Norden.

opprinnelige mandatet for lovutredningen i NOU 1999:1. Av rapportens oppsummering framgår følgende:

«Denne evalueringsrapporten konkluderer med at reformen bare delvis må sies å være oppnådd. Samtidig må det sies at det er skjedd endringer i samfunnet siden lovutvalget fikk sitt mandat som har medført at viktigheten av informasjonen i matrikkelen har økt (betydelig), både i forhold til offentlig forvaltning, diverse private tjenester, privatrettslige avgjørelser m.m. Endringer i samfunnet har medført at mer av eiendomsdanningen i dag skjer i urbane områder, med problemstillinger som i mindre grad ble drøftet av lovutvalget. Utviklingen som er skjedd siden lovutvalget fikk sitt mandat medfører et behov for å gå gjennom lovgivningen for eiendomsregistrering på nytt. Og da også sett i tettere sammenheng med andre lover som også er involvert ved eiendomsdanning og -endring.»

Rapporten regner opp åtte sentrale punkter for iverksetting av lovrevisjonsarbeid. Disse er gjengitt under med en henvisning til hvordan hvert punkt er behandlet i dette høringsnotatet.

- Gjennomgå grenseflatene og sammenhengene mellom lover som har med eiendomsdanning å gjøre. Herunder foreslå nødvendige avklaringer der det i dag er uklarheter mellom det offentligrettslige og privatrettslige.

En større gjennomgang av grenseflatene og sammenhengene mellom lover som har med eiendomsdanning å gjøre, vil omfatte en trekke lover i tillegg til matrikkellova, bl.a. plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven, tinglysingsloven og jordskiftelova. Dette vil innebære et større utredningsarbeid som nødvendigvis vil måtte ta tid. Flere av lovene har dessuten vært eller er under revisjon hver for seg. Departementet er enig i at det er behov for å se lovene i sammenheng, men mener det er mer hensiktsmessig med en mer stegvis framgangsmåte.

- Foreta en gjennomgang av de eksisterende matrikkelenhetstypene i lys av erfaringene med disse så langt, herunder erfaringene med anleggseiendom. Forhold som bør vurderes er håndtering av verneområder, ”kløyvd eiendomsrett”, løsrevne realsameieandeler, bygdeallmenninger og evt. ”midlertidige enheter” for å håndtere mer kompliserte eiendomsdanninger/-endringer.

Departementet foreslår en bedre registrering av bruksretter i matrikkelen, se kapittel 7.3. Departementet mener dette tiltaket er viktigere enn en eventuell utvidelse av antall matrikkelenhetstyper. Departementet minner om at et mindretall i NOU 1999:1 advarte mot konstruksjonen med flere typer matrikkelenheter og anbefaler kun en type matrikkelenhet, definert som et avgrenset fysisk volum (geostasjonært volum), som er gjenstand for særskilt eiendomsrett, festerett eller tilsvarende langvarig bruksrett.

- Se på om det i lys av teknologisk utvikling kan tenkes andre og billigere måter å samle inn og registrere nødvendig informasjon i matrikkelen på bl.a. med tanke på å kunne heve kvaliteten på informasjonen om eldre matrikkelenheter.

Kommunene er vel i stand til å utnytte moderne teknologi. I den grad potensialet som ligger i ny teknologi skal kunne utnyttes ytterligere, forutsetter dette friere former for organisering. Spørsmålet er berørt i kapittel 5 og 6.2.

- Se på om det er andre måter å organisere føring av f.eks. jordskiftesaker, krav om retting og saker som gjelder offentlig veg- og jernbanegrund i lys av erfaringene så langt med at oppdatering av matrikkelen ikke virker å være gitt tilstrekkelig prioritet og kapasitet.

Føring av jordskiftesaker var gjenstand for høring 12. februar 2015 som resulterte i endringer i matrikkelforskriften med virkning fra 1. januar 2016.

- Vurdere om gjeldende standardkrav har rett nivå, bl.a. i forhold til måling og merking av grenser.

Spørsmålet er av teknisk karakter og følges opp av Kartverket.

- Vurdere bestemmelsene knyttet til retting og komplettering av matrikkelinformasjon i lys av erfaringer så langt.

Spørsmålet er omtalt i kapittel 7.4.

- Vurdere om det skal innføres et kompetansekrav i forhold til oppgaver knyttet til eiendomsdanning og -registrering, og i så fall hva kompetansekravet skal være.

Spørsmålet er omtalt i kapittel 6.2 og 6.5.

- Vurdere reglene for gebyrer.

Spørsmålet er omtalt i kapittel 6.6.

### **3.8 Kartverkets tilsyn med matrikkelføringen**

Kartverket fører tilsyn med kommunenes føring av matrikkelen. Kommunene blir valgt ut ved trekning, ca. 20 kommuner pr år, hvorav minst en kommune fra hvert fylke. Ved utgangen av 2014 var det til sammen gitt 287 avvik fordelt på 64 gjennomførte tilsyn. 175 av disse avvikene gjaldt punkter knyttet til dokumentasjon fra oppmålingsforretning, 20 gjaldt avvik knyttet til vilkårene for matrikulering uten fullført oppmålingsforretning.

Relativt mange avvik er således knyttet til oppmålingen. Men selv om landmåler har levert mangelfullt resultat fra oppmålingsforretning, så skal dette avdekkes av den som fører matrikkelen. Slik sett viser avvikene både mangler fra landmåler, men også at manglene ikke er avdekket av den som fører matrikkelen.

I samme tidsrom ble det i tillegg gitt 80 merknader, hvorav 16 gjaldt bemanningssituasjonen knyttet til matrikkelarbeidet som ble bemerket som sårbar.

Fra og med 2014 har føring av fullstendighet knyttet til bygningsinformasjon vært en del av tilsynet. Av 22 kommuner, som det ble ført tilsyn med det året, fikk 16 kommuner avvik på dette punktet.

### **3.9 Kommunene som lokal matrikkelmyndighet – rapport fra NIVI analyse**

I 2011 gjennomførte NIVI analyse, på oppdrag fra Kartverket, en landsomfattende brukerundersøkelse om kvalitet og hovedutfordringer knyttet til matrikkelarbeidet.

Samtlige av landets kommuner fikk tilsendt undersøkelsen og hele 83% besvarte denne. Selv om undersøkelsen er noen år gammel, mener Kartverket at det er grunn til å tro at den fortsatt er relevant.

Undersøkelsen ble sendt til den registrerte matrikkelkontakten i hver kommune. Dette er personer som har gjennomført Kartverkets kurs for å bli godkjent for matrikkelføring. I en del kommuner er det samme person(er) som utfører landmåling og matrikkelføring. Mens i andre kommuner er det forskjellige personer som har disse rollene. Svarene som er gitt er derfor mest representativt for matrikkelføringsdelen. Kartverket antar at det i de store kommunene er forskjellige personer som fører og som er landmåler, mens jo mindre en kommune er jo større er sannsynligheten for at en person både er landmåler og fører matrikkelen.

Det framgår av undersøkelsen at 65 % av kommunene oppga at minst en av de tilsatte ved kart- og oppmålingskontoret i kommunen hadde relevant høyskole- eller universitetsutdanning, men at det var en god del variasjoner fylkene imellom.

Under «Hovedpunkter og konklusjoner» i rapporten heter det bl.a.:

«I denne rapporten presenteres resultater fra en brukerundersøkelse blant matrikkelkontakter i alle landets kommuner. Det foreligger svar fra 83 prosent av kommunene. Undersøkelsen gir gode og representative svar fra alle deler av landet. I det følgende presenteres hovedfunnene i undersøkelsen. ....

Flest menn og godt voksne

Den mest typiske matrikkelkontakt er mann over 50 år. I utvalget finner vi 74 prosent menn og 26 prosent kvinner. Aldersfordelingen preges av godt voksne personer over 50 år. Halvparten av matrikkelkontaktene er over 50 år, mens andelen over 60 år utgjør 16 prosent på landsbasis. Tallene tilsier at mange kommuner vil stå overfor store utfordringer knyttet til rekruttering og videreføring av kompetanse innenfor de nærmeste 5-10 årene. I flere regioner er opp mot en tredjedel av matrikkelkontaktene over 60 år.

Variable fagmiljøer og presset kapasitet

Flertallet av matrikkelkontaktene har solid fagbakgrunn og lang arbeidserfaring fra relevante fagfelt. Det er likevel store variasjoner i formell utdanningsbakgrunn og størrelsen på fagmiljøene i kommunene. Føringsarbeidet ivaretas av 1-2 personer i nærmere halvparten av landets kommuner. I kommuner med under 5.000 innbyggere har to tredjedeler av kommunene maksimalt to personer involvert i føringsarbeidet. På spørsmål om kommunen har tilstrekkelig kompetanse og kapasitet til å ivareta ansvaret som lokal matrikkelmyndighet, svarer en femtedel at kommunen mangler fagkompetanse og 60 prosent at kommunen mangler kapasitet for å ivareta føringsansvaret i tråd med lov og forskrift.

Lite interkommunalt samarbeid

Undersøkelsen viser at det interkommunale samarbeidet er svakt utviklet over hele landet. Hele 90 prosent av kommunene oppgir at kommunene fører alle saker selv. Blant de som har satt bort hele eller deler av føringsarbeidet, dominerer avtaler med private selskaper og konsulenter. Privat bistand i føringsarbeidet er særlig utbredt i Rogaland og Finnmark. Bruk av private for å løse lovpålagte kommunale oppgaver reiser spørsmål av juridisk og avtalemessig karakter som det ikke er gått nærmere inn på.

## Omfattende etterslep

Hele 90 prosent av kommunene rapporterer at de har etterslep i føringsarbeidet i forhold til tidsfrister i gjeldende matrikkellov med forskrifter. Et flertall på 62 prosent av kommunene rapporterer om etterslep i føringen av bygg iht. 5-dagers fristen. Etterslepet er også betydelig på fem-seks andre områder, herunder feilretting, underretning av berørte brukere, føring av adresser, saker fra veg- og jernbanegrund, jordskiftesaker og grunneiendom.

Etterslepet i føringsarbeidet er voksende med fallende kommunestørrelse. På sentrale områder er etterslepet to-tre ganger større i kommuner under 2.000 innbyggere sammenliknet med de største kommunene med over 50.000 innbyggere.

Som den klart viktigste årsaken til etterslep pekes det på mangel på kapasitet i kommunen. Omfang på feil og mangler i matrikkelen trekkes også fram som viktig årsak.

På spørsmål om hva Kartverket kan gjøre for å motvirke etterslep, pekes det på flere typer tiltak. Det gjelder bedre veiledning, mer automatisk oppfølging av kommunene, forenkling av skjemaer, innføring av mer elektronisk saksbehandling, bedre opplæring og forbedring av teknisk løsning. Noen ser også for seg avlastning fra Kartverket i deler av føringsarbeidet. Endring av føringsinstruks eller innføring av systematisk tilsyn inngår ikke i blant de viktigste tiltakene sette fra kommunenes side.»

### 3.10 Nærmere om status for matrikkelen

Informasjonen i matrikkelen, både hva gjelder eiendommer og bygninger, er samlet inn over et langt tidsrom. Opplysningene kan være digitalisert fra kart og dokumenter, og kan siden være konvertert og transformert til mer moderne systemer. Mange opplysninger er til dels mye eldre enn matrikkelen og forløperne for matrikkelen, dvs. grunneiendoms- adresse- og bygningsregisteret (GAB) og digitale eiendomskartverk. Lover, regler, standarder, retningslinjer, teknisk utstyr, programvare, utøvernes faglige kompetanse og annet som har innvirkning på hvordan informasjon samles inn og registreres, har endret seg mye innenfor det lange tidsrommet informasjonen stammer fra.

Matrikkelen inneholder eiendomsgrenser samlet inn gjennom den økonomiske kartleggingen fra 1960-tallet og utover, og fra kommunale målebrevsarkiv, som i enkelte tilfeller kan inneholde enda eldre informasjon. Samtidig inneholder matrikkelen nye eiendomsgrenser registrert etter dagens regelverk og metoder.

Tilsvarende gjelder bygningsdelen. Rutiner for innrapportering av nye bygninger kom først på plass i 1983. Opplysninger om bygninger fra før 1983 stammer fra forskjellige kilder, fylkenes kulturminneregistreringer, kommunale eiendomstakseringer og et større nummereringsprosjekt på 1990-tallet for å kunne benytte bygningsdelen til bolig telling.

Adressedelen er mer homogen. Her er den største utfordringen manglende innføring av vegadresser i deler av kommunene. 87 % av alle adresseobjekter (boliger, fritidsboliger, næringsbygg m.m.) har i dag (mai 2016) vegadresse, mens 13 % fortsatt mangler dette.

På landsbasis er 23 % av grunneiendommer og festegrunner registrert med en eller flere hjelpelinjer, dvs. at vedkommende grenseforløp er ukjent. Det er dermed ikke mulig å beregne et faktisk areal for disse eiendommene. Eiendom som ligger til sjø, vil som oftest være registrert med hjelpelinje mot sjøen. I slike tilfeller vil dette gjerne ikke representere

noe stort problem. Når det benyttes hjelpelinje på lengre strekninger mellom naboeiendommer med forskjellig eier, kan dette imidlertid representere en vesentlig reduksjon av nytten av matrikkelen. Myndigheter som benytter slik arealberegning på en måte som er bestemmende for rettigheter eller plikter til private personer, vil etter omstendighetene ikke kunne benytte beregningene direkte, men må først varsle vedkommende og gi vedkommende mulighet til å korrigere datagrunnlaget.

88 000 enheter mangler enhver grenseinformasjon enten ved at de bare er markert med et symbol i matrikkelkartet, eller ved at de ikke finnes i matrikkelkartet overhode. Dette representerer i de fleste tilfeller en enda større svakhet i informasjonsgrunnlaget, ikke minst den usikkerhet dette skaper ved mange typer varslinger for eksempel i forbindelse med reguleringsplanarbeid og nabovarsling etter plan- og bygningsloven. I noen tilfeller kan slike registreringer skyldes mer reelle forhold, bl.a. fordi enheten har opphørt å eksistere, men ikke har blitt slettet, eller fordi enheten eksisterer uten selvstendig areal fordi enheten fortsatt har andel i et jordsameie.

Tabell 3.8 Matrikkelenheter med hjelpelinjer eller uten teig (2016)

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

Kilde: Kartverket

På landsbasis finnes det 300 000 teiger uten nødvendig knytning til et matrikkelnummer. For slike arealer er det heller ikke mulig å finne fram til rett hjemmelshaver. Det er også en svakhet ved innholdet i matrikkelen at det ikke uten videre er mulig å skille mellom grunneiendom og bruksretter opprettet med gårds- og bruksnummer etter lover fra før 1980. For å finne ut av dette må man gjerne gjøre nøyere gransking av opprinnelige skylddelingsdokumenter og lignende. Tall for dette foreligger ikke.



En undersøkelse av Norsk institutt for skog og landskap og Statistisk sentralbyrå (rapport 14/2012) viser bl.a. at det er behov for å bedre dokumentasjonen av eierforholdene knyttet til utmarksressursene. 372 300 eiendommer og enkeltteiger over 5 dekar ble analysert over hele landet. Analysen viste bl.a. at det mangler eierinformasjon for 11 % av Norges landareal – et område på størrelse med Nordland fylke.

Tabell 3.9 Antall teiger uten knytning til et matrikkelnummer (2016)

	På land				I vann			
	< 500m <sup>2</sup>	%	> 500m <sup>2</sup>	%	< 500m <sup>2</sup>	%	> 500m <sup>2</sup>	%
Østfold	1615	1,2	1324	1,6	259	1,3	1475	2,3
Akershus	1316	1,0	1017	1,3	398	1,9	1612	2,5
Oslo	0	0,0	1	0,0	0	0,0	0	0,0
Hedmark	3098	2,3	2403	3,0	1791	8,7	3925	6,1
Oppland	4671	3,5	4793	6,0	920	4,5	3167	4,9
Buskerud	1461	1,1	1322	1,6	1203	5,8	4195	6,5
Vestfold	2452	1,8	1004	1,2	97	0,5	485	0,8
Telemark	2988	2,2	1704	2,1	592	2,9	3167	4,9
Aust-Agder	4134	3,1	1843	2,3	1399	6,8	4876	7,6
Vest-Agder	14.613	10,8	4310	5,4	2512	12,2	7101	11,0
Rogaland	8022	6,0	3359	4,2	1366	6,6	5259	8,2
Hordaland	8658	6,4	4211	5,2	1245	6,0	3914	6,1
Sogn og Fjordane	8587	6,4	5962	7,4	1317	6,4	3250	5,1
Møre og Romsdal	15.911	11,8	9411	11,7	899	4,4	2771	4,3
Sør-Trøndelag	17.828	13,2	7806	9,7	1267	6,2	4018	6,2
Nord-Trøndelag	2922	2,2	2220	2,8	1615	7,8	2916	4,5
Nordland	3.1148	23,1	23238	28,9	2436	11,8	6470	10,1
Troms	3360	2,5	2975	3,7	431	2,1	2280	3,5
Finnmark	1957	1,5	1514	1,9	837	4,1	3475	5,4
Sum	134.741		80.417		20.584		64.356	
		100		100		100		100

Kilde: Kartverket

## 4 Oppmåling og matrikkelføring i Europa

Statens kartverk har på oppdrag fra departementet undersøkt organisering av landmålvirksomhet i Europa, primært i EU.

Ordningene i de nordiske landene kan oppsummeres på følgende måte:

- I Danmark utføres alle oppmålingsforretninger av privat, autorisert landmåler. Det statlige kartverket står for registerføringen
- På Island kan grunneier i utgangspunktet henvende seg til kommunen eller privat konsulent for å få utført oppmåling, men i praksis utføres oppmåling i det vesentlige av kommunene. Det er ingen autorisasjonsordning. Registerføringen utføres av den statlige tinglysingsmyndigheten. Island har til nå ikke hatt et samlet matrikkelkart, men det arbeides med å etablere dette

- I Sverige utføres oppmåling og registerføring av det statlige kartverket. Ansvarer kan på visse vilkår delegeres til kommuner, og 39 kommuner har slik delegert myndighet
- I Finland utføres oppmåling og registerføring av det statlige kartverket, men slik at ansvaret er delegert til 70 bykommuner for så vidt gjelder oppmåling i bykjernen
- I Norge utføres oppmåling og registerføring av kommunene. Kommunene kan på sine vegne sette bort hele eller deler av oppmålingen til andre, f.eks. annen kommune eller privat konsulent. Statens vegvesen har avtale med mange kommuner om oppmåling for statlig eller fylkeskommunal veggrunn.

I de fleste landene som er undersøkt utføres oppmåling av private, autoriserte landmålere. Den som trenger oppmåling inngår selv kontrakt med landmåler. Autorisert landmåler er faglig ansvarlig for oppmålingen, uten at vedkommende nødvendigvis forestår arbeidene i felt.

I fem land er den sentrale, statlige matrikkelmyndigheten selv ansvarlig for oppmålingen. I noen få land kan både den statlige matrikkelmyndigheten og private landmålere utføre oppmåling.

De faglige kravene til landmåler varierer. Omtrent halvparten av landene krever relevant utdanning på masternivå. I den andre halvparten av landene kreves utdanning på bachelornivå. I de aller fleste land med private landmålere kreves formell autorisasjon. I tillegg til utdanning, kreves praksis, samt at landmåler må avlegge en avsluttende prøve før autorisasjon. Norge og Island er de eneste landene som i praksis ikke stiller faglige krav til landmåler.

I de fleste land med private landmålere må også landmålerforetak godkjennes. Men landmåler er personlig ansvarlig for gjennomføringen og resultatet av oppmåling, og kan miste autorisasjon. Landmålerforetak er økonomisk ansvarlig og må ha forsikring. Danmark er alene om å ha en bestemmelse om krav til eierskap, ved at landmålerforetak må eies av landinspektør(er). Regelen har bl.a. den virkning at foretaket i praksis ikke kan inngå i større konsern eller for den saks skyld eies av en kommune. Regjeringen i Danmark har gått inn for å fjerne dette kravet.

Oppmåling kan i de fleste landene bare fullføres dersom partene er enige om plasseringen av grensene. I noen land kan landmåler fatte beslutning, selv om partene er uenige. I Sverige utføres oppmåling langt på veg som jordskiftesak, der landmåler fatter alle beslutninger. I Danmark fastsettes omtvistede grenser av privat landmåler som første instans.

Gjennomgående er det statlige myndigheter på sentralt eller regionalt (delstatlig) nivå som står for matrikkelføring av eiendomsopplysninger. Unntaket er Norge og Kosovo. Sverige og Finland er som nevnt eksempler på at noen kommuner har fått delegert denne myndigheten. De fleste matrikkelmyndigheter krever at person som fører matrikkelen har relevant høyere utdanning, ofte på linje med ansvarlig landmåler.

I noen få land registreres arealplaner i matrikkelen eller grunnboka. Planer registreres i de fleste land i kommunene. I mange land kreves oppmåling også av bygninger, og

byggningsdata registreres i matrikkelen. Bare i Norge omfatter matrikkelen et generelt bygnings- og adresseregister. De fleste land har eget adresseregister utenom matrikkelen, enten på statlig nivå eller i kommunene.

Det går fram av svarene at noen land har relatert sine bestemmelser om autorisering av landmåler og landmålerforetak til EUs regelverk. Litauen har et spesielt gjennomarbeidet regelverk tilpasset EU, der de åpner for at EU/EFTA borgere med utdanning fra andre land enn Litauen kan få autorisasjon, men at de hvert tredje år må gjennomføre en ukers kurs og en test for å dokumentere kunnskap om lokale forhold.

## Hvem som utfører oppmåling

Som hovedregel utføres oppmåling av private landmålere, med unntak for Sverige, Finland, Nederland, Spania og Portugal, der den sentrale matrikkelmyndigheten er ansvarlig. I noen land kan dessuten også matrikkelmyndigheten selv eller kommunen forestå oppmåling.

I Sverige kan kommuner søke om myndighet til å foreta oppmåling og registerføring. 39 kommuner har i dag slik delegert myndighet, og dette antallet har vært stabilt i flere år. Delegert myndighet gis av departementet og det kreves at kommunens oppmålingskontor skal være adskilt fra kommunens øvrige administrasjon, og ha minst 6 årsverk fordelt på maksimalt 9 personer. Én kommune fikk for noe tid siden avslag på søknad om kommunal myndighet fordi oppmålingskontoret ikke var tilstrekkelig adskilt fra kommunens øvrige administrasjon. Det stilles krav om faglig kompetanse til de personer som utfører oppmålingsforretninger i kommunal regi, uten at kravet er spesifisert i detalj i lov.

I Finland har de 70 største bykommunene ansvar for oppmåling i sentrale, urbane områder, mens det statlige kartverket utfører alle andre oppmålingsforretninger. For begge kreves det at ansvarlig landmåler har minimum 4 års spesifisert utdanning.

På Island utføres oppmåling i det vesentlige av kommunene, men grunneier kan engasjere privat konsulent. Det stilles ingen formelle krav til landmålere faglige kompetanse.

I Nederland er den statlige matrikkelmyndigheten selv ansvarlig for oppmålingen, men det tekniske arbeidet settes ut til private foretak etter anbud. I 2015 er det fire foretak som har kontrakt med matrikkelmyndigheten om dette. Landmålere fra foretakene må gjennomgå en prøve hos matrikkelmyndigheten. På visse vilkår kan også andre private foretak og lokale myndigheter utføre oppmåling.

I Spania er matrikkelmyndigheten selv ansvarlig for oppmålingen, men arbeidet kan settes bort til private foretak eller til lokale myndigheter. For alle gjelder krav om at landmåler skal ha 4 års utdanning på universitetsnivå.

England har et helt eget system for oppmåling. Data for ajourføring av eiendomskartet, som føres av tinglysingsmyndigheten, kan i prinsippet fremskaffes av «hvem som helst». Tinglysingsmyndigheten kontrollerer at måledata holder kvalitet som bestemt i statlige retningslinjer. I praksis foretas «oppmåling» av nye grenser i det alt vesentlige av landmålere med sertifikat fra den engelske landmåler-organisasjonen (Royal Institution of Chartered Surveyors, som stiller krav om 3 års universitetsutdanning, praksis og egen

prøve). Oppmålingen gjøres i de fleste tilfeller som utmål fra andre objekter i tråd med det engelske prinsippet om «general boundaries». England er altså et eksempel på at datakvalitet i kartet sikres ved at registermyndigheten kontrollerer de innsendte måledata, ikke ved å stille krav til landmålere formelle faglige kompetanse.

Tinglysingsmyndighetens «index map» suppleres ved at det engelske kartverket i ettertid foretar en alminnelig teknisk kartlegging av nye gjerder, murer, hekker og andre fysiske markeringer av nye grenser, slik tradisjonen med «general boundaries» er i England.

De fleste tidligere sosialiststater har i løpet av de siste 10-20 årene innført private landmålere.

### Krav om autorisert landmåler

I de fleste land kreves det at private landmålere er autorisert. Island, England, Hellas og Georgia stiller ingen formelle krav til landmålere.

Som nevnt ovenfor har England en selvregulert landmålerprofesjon, men uten at landmålere sertifisert av landmålerorganisasjonen, har enerett på oppmåling.

Som hovedregel er det den sentrale matrikkelmyndigheten som forestår autorisasjonen. Men i noen land er dette lagt til en generell autorisasjonsmyndighet eller til en profesjonell sammenslutning av landmålere/ingeniører, som for eksempel «Chamber of Civil Engineers».

### Vilkår for autorisasjon av landmåler

I land med autorisasjonsordning stilles det krav om utdanning, praksis og ofte egen avsluttende prøve.

I ca. halvparten av landene er det krav om utdanning på masternivå (5 år). I den andre halvparten av landene er det krav om utdanning på bachelornivå (3 år). Italia har ikke svart på undersøkelsen, men Kartverket kjenner til at landmålerutdanningen i Italia tidligere har vært på yrkesskolenivå og mye rettet mot oppmåling av bygninger for beregning av eiendomsskatt.

I de aller fleste land gjelder krav om praksis, varierende fra 2 til 5 år. I mange land må landmåler gjennomgå en egen prøve arrangert av matrikkelmyndigheten før de får endelig autorisasjon. I mange land består prøven av en teoretisk og praktisk del.

Det synes som om bare få land har tilpasset kravene for autorisasjon til EUs regelverk om fri bevegelse av arbeidskraft og aksept av utdanning i andre land. Kartverket kjenner til at spørsmålet vurderes i mange land bl.a. basert på posisjonspapiret fra den europeiske organisasjonen for landmålere (CLGE). Litauen har åpenbart gjennomgått sitt regelverk i forhold til EUs krav. Litauen godkjenner at oppmåling kan foretas av borgere fra EØS-land med spesifiserte krav til utdanning. For å arbeide i Litauen må landmålere følge et 30 timers kurs og avlegge en skriftlig prøve hvert tredje år. Dette skal sikre at landmålere har tilstrekkelig kunnskap om de lokale forholdene i Litauen.

## Om landmålerforetak må være autorisert og krav til foretak

I land med private landmålere stilles det også krav til landmålerforetak. Dette gjelder ikke i England og Ungarn og heller ikke i land der den sentrale matrikkelmyndigheten setter ut arbeid til private. I de fleste land kreves formell autorisasjon av landmålerforetak. I noen land er kravene formulert i lov uten at foretakene må søke om autorisasjon.

Generelt gjelder at foretaket må ha ansatt minst én autorisert landmåler. Noen land stiller krav om flere fagfolk, permanent kontor, utstyr og forsikring. Landmålerforetaket skal i alle fall være registrert hos matrikkelmyndigheten.

## Krav til person som fører matrikkelen

I alle land, med unntak for Norge, Kosovo og Romania, føres matrikkelkartet av den sentrale matrikkelmyndigheten. I Kosovo føres matrikkelen av kommunene. I Sveits kan kantoner inngå kontrakt med private landmålerforetak. Kartverket kjenner til at flere land arbeider med elektronisk overføring av måledata fra landmåler til myndighet med ulike grader av kontroll fra matrikkelmyndigheten. Danmark og Romania er eksempler på dette.

Noen land har lovfestet krav om utdanning til ansvarlig registerfører for kartet. I andre land fastsettes kravene av myndigheten selv. Med svært få unntak praktiseres det at registerfører for matrikkelkartet skal ha minimum universitetsutdanning på bachelornivå (3 år).

## Om landmåler kan fastsette grenser og om rettslig virkning av oppmåling

Tvister henvises gjennomgående til domstolene. I Danmark kan privat landmåler fastsette grenser som delegert offentlig myndighet. Landinspektørens beslutning i tvist om grense får bindende rettslig virkning dersom saken ikke innen en bestemt frist overklages til domstolen. Det samme gjelder i Sverige og i Finland, hvor oppmålingsforretning kan sammenliknes med en jordskiftesak.

Derimot er det gjennomgående at partene i en oppmåling undertegner protokoll eller annet dokument som utarbeides ved oppmålingen, og at dette får samme rettslige virkning som en privat avtale.

Når det gjelder beviskraft i tilfelle tvist om grense, er det gjennomgående at landmålernes påvisning og avmerking i marka da grensa ble etablert, har prioritet foran måledata og eiendomskart. Østerrike er det eneste klare eksempel på at kartkoordinater med bindende virkning kan definere grenser, men bare når partene ber om såkalt «legal survey».

Det er imidlertid klart at i land som har lang tradisjon for et offentlig matrikkelvesen vil originale målinger og kart i praksis tillegges avgjørende vekt dersom den fysiske avmerkingen som ble gjort ved etablering av en grense har kommet bort. Det betyr at de fleste uklarheter og uenigheter om grenser løses ved bistand fra privat landmåler eller matrikkelmyndigheten.

## Om arealplaner registreres i matrikkelen

Med noen få unntak registreres ikke arealplaner i matrikkelen. I Sverige registreres arealplaner i matrikkelen. I Danmark tinglyses en referanse til plan på berørte eiendommer.

Ellers registreres arealplaner gjennomgående i kommunene og hos myndigheter med ansvar for ulike planer.

## Om data om bygninger og adresser

I mange land registreres bygningsdata i matrikkelen, både tekstlig og i kartet - som viktig eiendomsinformasjon, og i noen land fordi bygninger kan være egne eiendommer. I mange land skjer det en nøyaktig matrikulær oppmåling av bygninger og leiligheter, ikke minst der matrikkelen er grunnlag for beregning av eiendomsskatt. Det antas at matrikkelen som hovedregel ikke omfatter et egentlig bygningsregister.

I de fleste land vil eiendommers adresse registreres i matrikkelen, men uten at denne informasjonen fremstår som et eget adresseregister. Adresseregister er gjennomgående løst utenom matrikkelen, og på forskjellig måter i landene.

# 5 Utviklingen framover

## 5.1 Digitalisering

Meld. St. 27 (2015-2016) *Digital agenda for Norge – IKT for en enklere hverdag og økt produktivitet* slår fast at: «Regjeringen har høye ambisjoner om å fornye, forenkle og forbedre offentlig sektor, samtidig som innbyggere og næringsliv har forventninger om en enklere hverdag. Bruk av IKT og bevisst utnyttelse av digitaliseringens muligheter gjør at vi kan oppnå begge deler.»

Meldingen setter brukeren i sentrum. Forvaltningen skal bl.a. gjenbruke informasjon i stedet for å spørre brukerne på nytt om forhold de allerede har opplyst om. Dette omtales gjerne som «kun én gang». Kapittel 7 i meldingen beskriver dette nøyere. Her pekes det på at god informasjonsforvaltning bidrar også til at flere offentlige data kan gjøres tilgjengelig for viderebruk av andre enn offentlig sektor selv. Korrekt og oppdatert informasjon er avgjørende for saksbehandling og myndighetsutøvelse. Bruk av korrekt informasjon øker kvaliteten i saksbehandlingen, og styrker dermed rettssikkerheten til den enkelte. Saksbehandlingen og digitale tjenester kan forbedres, effektiviseres og automatiseres ved god tilgang til kvalitetssikret informasjon fra egen og andre virksomheter.

Kapittel 11 i meldingen omtaler nasjonale felleskomponenter, herunder matrikkelen. Disse kan sees som byggeklosser som offentlige virksomheter kan dra nytte av i sine digitale tjenester. Løsningene utvikles én gang og kan deretter brukes av mange, både hva funksjonalitet og informasjon angår. Nasjonale felleskomponenter skal kunne brukes av virksomheter i hele offentlig sektor, både statlige og kommunale virksomheter og andre som utfører myndighetsoppgaver.

## 5.2 Bruk av informasjon

I 2015 hadde matrikkelen 2,1 milliarder oppslag. Til sammenlikning hadde folkeregisteret 38 millioner oppslag og oppdateringer og enhetsregisteret 244 millioner oppslag. Tallene viser at bruken av matrikkelinformasjon er stor sammenliknet med bruken fra andre nasjonale felleskomponenter. Og bruken er økende. Matrikkelen hadde 1,3 milliarder oppslag i 2014 og 670 millioner oppslag i 2013.

Informasjon fra matrikkelen benyttes som nevnt i en rekke sammenhenger. Noen henter data direkte fra matrikkelen, andre henter via mellomledd.

Det er grunn til å anta at bruken av informasjon fra matrikkelen vil øke ytterligere, og at flere og flere offentlige og private oppgaver og tjenester vil basere seg på informasjonen i matrikkelen.

Det er viktig at oppmålinger blir riktig ført i matrikkelen, ikke minst at nye grenser som føres i matrikkelkartet samsvarer med oppmålingen i marka. Klart definerte eiendommer er viktig for å gi trygghet til alle parter, herunder til kjøpere, panthavere og andre rettighetshavere. Selv om den norske rettstradisjonen bygger på at grenser primært er definert ved grensemerker eller på annen fysisk måte i marka, så er det viktig at matrikkelkartet er korrekt for å unngå fremtidige tvister. Maskiner for skogsavvirking og maskiner i andre typer prosjekter blir i økende grad styrt av GPS og baserer seg på at kartet er korrekt når de opererer i nærheten av nabogrense. Det har vært flere eksempler på at hogstmaskiner har avvirket skog inne på naboeiendommen. Også offentlig saksbehandling bygger i økende grad på at matrikkelkartet er korrekt. Mange eldre eiendommer er aldri målt nøyaktig. Det kan derfor i enkelte områder, særlig på landet, være en rekke mangler og feil i matrikkelkartet. Det er uansett viktig at grenser fra nye oppmålinger blir korrekt gjengitt.

Fordi matrikkelinformasjon er sentral i mange virksomheters utvikling av enklere, digitaliserte løsninger, så øker også fokuset på kvaliteten på informasjonen i matrikkelen. En helt grunnleggende utfordring her er at mye av informasjonen i matrikkelen er konvertert over fra tidligere registre og kartløsninger. Dette er igjen informasjon som er samlet inn og registrert ut fra tidligere behov, krav og løsninger, som ikke svarer til dagens og morgendagens bruk.

## 5.3 Fra registrering til dataflyt

Utviklingen på IKT-området generelt endrer måten vi ser på registrering og føring av informasjon i offentlige registre. Flere pågående initiativ, prosjekter og prosesser bidrar til dette.

Dokumentet *Felles kommunal IKT-arkitektur – visjon, ambisjon og strategi* fra KS KommIT (juni 2014) legger f.eks. vekt på behovet for pre-utfylt informasjon, jf. kap. 4.1. Innbygger og næringsliv skal slippe å registrere opplysninger som det offentlige har fra før. Det skal være tilstrekkelig å endre en opplysning én gang, og opplysningen skal være tilgjengelig for alle som trenger den i oppdatert utgave, jf. kap 4.2 i dokumentet om funksjonelle krav for digitale tjenester og fagsystemer.

Prosjektene eByggesøknad og eByggesak har utarbeidet felles mål bilde for digitalisering av hele byggesaksprosessen fra innhenting av informasjon, via søknadsutfylling, saksbehandling, vedtak og oppdatering av aktuelle registre, slik som matrikkelen.

Innføring av elektronisk tinglysning er en viktig del av regjeringens IKT-politikk. Selv om grunnboka er et moderne digitalt register, har selve tinglysningsprosessen opp til i dag vært basert på innsending og registrering av fysiske dokumenter. Elektronisk tinglysning vil åpne for elektronisk kommunikasjon og større grad av selvbetjening. Elektronisk tinglysning åpner for mer automatisert meldingsutveksling mellom matrikkel og grunnbok. Elektronisk tinglysning er ventet å gi store samfunnsøkonomiske gevinster, jf. Meld. St. 27 (2015-2016) kap. 6.2.

Alle eksemplene ovenfor involverer matrikkelen og arbeidsoppgaver knyttet til matrikkelen. Informasjonen i matrikkelen vil bli benyttet til nye oppgaver av nye aktører. Dette vil samtidig føre med seg at stadig flere aktører vil ha liten grunnleggende kunnskap om matrikkelen. Det innebærer et økende krav til at informasjonen i matrikkelen kan benyttes uten at brukeren må foreta omfattende kontroller mot andre kilder. Det krever at informasjonen blir mer ensartet, får bedre kvalitet og holdes løpende oppdatert.

Dette representerer en utfordring for landmåler som må oppdatere sin faglige kompetanse og sitt tekniske utstyr. Det setter også nye krav til utvikling og kapasitet på matrikkelsiden og oppdatert faglig kompetanse til de som fører matrikkelen. Det er blant annet mulig å se for seg en mer samordnet prosess for søknadsbehandling og matrikkelføring slik at den samlede tiden det tar fra prosjektering til ferdigstilling kan reduseres.

## **5.4 Annen teknologisk utvikling**

Det har vært en stor utvikling de siste årene innenfor den tekniske delen av fagområdet eiendomsoppmåling. Særlig viktig er innføringen av satellittbaserte måleteknikker basert på GPS og lignende (Global Navigation Satellite System - GNSS). Innføringen av slike teknikker har effektivisert målearbeidet i vesentlig grad og har i noe grad redusert behovet for oppmålingsteknisk erfaring. Kravet til teknisk kompetanse er til gjengjeld flyttet mer over til geografisk informasjonsteknologi.

Da delingsloven ble innført i 1980 var det stort fokus på de tekniske oppgavene knyttet til måling, merking og kartfesting av grenser, men allerede under arbeidet med matrikkellova var fokuset i ferd med å bli flyttet, jf. NOU 1999:1 kap 16.3:

«Nøyaktig stedfesting og dokumentasjon av grenser vil fortsatt stille krav til landmåler, ikke minst fordi den teknologiske utviklingen skjer raskt. De største nye utfordringene ligger likevel på andre områder, i første rekke i tilknytning til juridiske spørsmål».

Utviklingen av teknisk utstyr basert på GNSS er fortsatt stor. Det gjelder også innebygde beregningsteknikker, presentasjon av måleresultater og brukergrensesnitt. Det er grunn til å anta at denne utviklingen fortsetter. Og det er ikke usannsynlig å se for seg at vi om noen år kan ha utviklet håndholdte løsninger som medfører at partene selv kan innhente og sende over koordinater og andre data til matrikkelmyndigheten for saksbehandling og registrering av noen typer grensepunkter («enkle saker»). Håndholdt utstyr kan ved hjelp



av kamera (bilder og/eller film) gi god visuell dokumentasjon fra marka for den som skal saksbehandle informasjonen. Det er også mulig å tenke seg videokonferanse mellom partene ute i marka og saksbehandler på sitt kontor.

Dette åpner for at regelverket kan utvikles i en retning som minsker behovet for fysisk grensemerking når partene får et mer bevisst forhold til koordinater og hva disse representerer. Koordinater som er enkle å forholde seg til for «alle» gjennom enkel tilgang til registrerte eiendomsgrenser ved hjelp av håndholdt utstyr med digitale kart integrert med cm-nøyaktige GNSS-løsninger, kan forsterke en slik utvikling. I de nordiske matrikkelmiljøene er det i gang diskusjoner rundt fremtidig behov for grensemerking i lys av bedre koordinater og enklere tilgang til disse.

## **6 Departementets vurderinger og forslag til ny organisering**

### **6.1 Oppmåling som et offentlig forvaltningsansvar**

#### **6.1.1 Generelt**

Oppmålingen er i dag et kommunalt forvaltningsansvar. Fordelene med dette er først og fremst at kommunen har ansvaret for at tjenesten er tilgjengelig for alle som har behov for oppmåling.

Mange brukere opplever det også som betryggende at den kommunale landmåler framstår som en nøytral offentlig oppmann mellom partene og at oppmålingen kan påklages etter reglene i forvaltningsloven. Dette har imidlertid sine begrensninger. Kommunen kan være part i saken som grunneier. Gjeldende ordning åpner også for at Statens vegvesen kan opptre som landmåler nettopp i saker som gjelder veggrunn. En viktigere begrensning gjelder klageordningen. Oppmålingens karakter gjør at klageorganet i realiteten stort sett bare kan prøve de prosessuelle sidene i saken og i liten grad realitetene.

I Sverige og Finland er ansvaret for eiendomsoppmålingen i utgangspunktet et statlig ansvar. Departementet mener en slik organisering ikke er et aktuelt alternativ for Norge.

#### **6.1.2 Sertifisering av landmåler innenfor en forvaltningsmodell**

Fra oppmålingsfaglig hold kritiseres gjeldende ordning først og fremst for at det ikke settes formelle kvalifikasjoner til landmåler i lov eller forskrifts form. Innføring av formelle faglige kompetansekrav støter imidlertid imot generelle prinsipper for statlig styring av kommunesektoren, jf. Kommunal- og regionaldepartementets veileder *Statlig styring av kommuner og fylkeskommuner med retningslinjer for utforming av lover og forskrifter rettet mot kommunesektoren* (H-2277) kap. 4.4.5 der det bl.a. framgår:

«Regler om at kommunesektoren må ansette særskilt definert personell, og sørge for nødvendig opplæring og etterutdanning bør bare innføres dersom hensynet til rettsikkerhet eller et av de andre nasjonale hensynene tilsier det. Regler om at kommunesektoren må ansette særskilt definert personell og sørge for nødvendig opplæring og etterutdanning bør i

utgangspunktet ikke innføres. Når kommunesektoren er tillagt ansvaret for å løse en oppgave, vil kommunene og fylkeskommunene også være ansvarlig for å ansette eller på annen måte skaffe tilgang til nødvendig og tilstrekkelig personell med relevant kompetanse.»

Hensynet til rettssikkerheten kan begrunne et unntak fra hovedprinsippene i dette tilfellet. Departementet mener derfor det kan være grunnlag for å fastsette bindende faglige kompetansekrav i forskrifts form for ledende landmåler i kommunen. Departementet antar at det vil være tilstrekkelig med en ledende landmåler til å godkjenne alle oppmålingsforretninger i de fleste kommuner. De aller største kommunene vil muligens trenge mer enn *en* ledende landmåler for å kunne foreta reell kvalitetskontroll i alle saker. Kommuner som ikke har egen ledende landmåler, må skaffe dette ved innleid konsulenthjelp, interkommunalt samarbeid eller liknende ordninger. Departementet mener det eventuelt bør settes samme krav til utdanning og praksis for ledende landmåler innenfor en forvaltningsansvarsmodell som for ansvarlig landmåler innenfor en tjenesteytingsmodell som omtalt i kapittel 6.3.3.

Departementet mener det er mindre aktuelt å innføre en ordning med krav om sertifisering. Ordningen vil gjelde et relativt begrenset antall utøvere samtidig som oppgaven (oppmålingen) skjer under kommunalt ansvar. Det er selvsagt ikke noe i veien for at bransjen etablerer en frivillig sertifiseringsordning for kommunale landmålere. Dersom en slik ordning får allmenn aksept i bransjen vil den kunne utvikle seg til en de facto autorisasjonsordning.

Departementet ber om høringsinstansenes syn på dette.

## **6.2 Oppmåling som tjenesteyting**

### **6.2.1 Generelt**

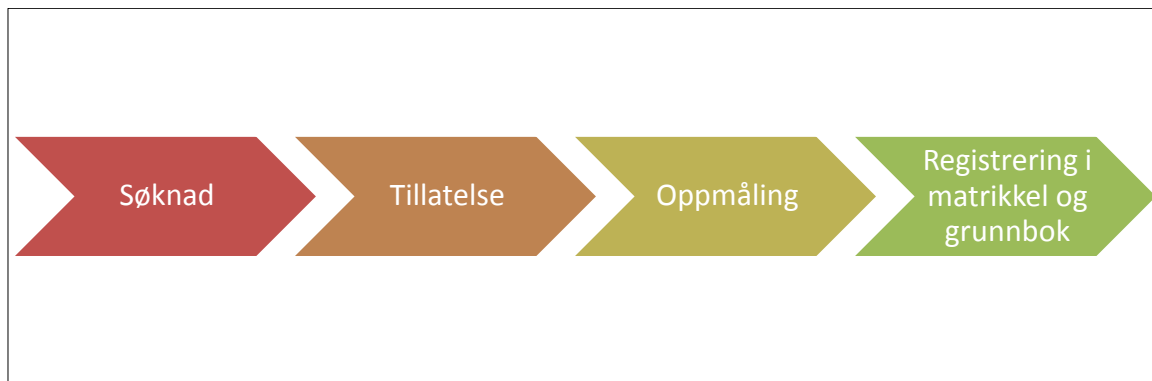
Departementet foreslår at Norge følger hovedmodellen i Europa ved at oppmåling av eiendommer og grenser utføres som profesjonsregulert tjenesteyting.

Departementet mener at de betraktninger som lå til grunn for lovvedtaket i 2005 om å etablere skille mellom forvaltning og tjeneste, fortsatt er aktuelle i dag. Spørsmålet ble grundig drøftet i NOU 1999:1 og i Ot.prp. nr. 70 (2004-2005).

Det er en klar forvaltningsoppgave å behandle søknader om opprettelse og endring av eiendom etter plan- og bygningsloven. Det samme gjelder for føring av opplysninger i matrikkelen etter matrikkellova, både opplysninger om nye eiendommer og om endringer av eksisterende grenser.

I tråd med lovutredningen og lovvedtaket i 2005 mener departementet at det ligger godt til rette å definere det mellomliggende arbeidet med å måle opp og merke eiendomsgrenser, som tjenesteyting uten innslag av myndighetsutøvelse.

Figur 6.1 Fra søknad til gjennomføring



Oppretting av ny grunneiendom kan deles i fire trinn:

- Tiltakshaver søker om tillatelse
- Kommunen gir tillatelse i henhold til plan- og bygningsloven
- Oppmåling i henhold til tillatelsen. Partene møtes. Landmåler måler og merker grensene
- Offentlig registrering. Matrikkelføring med tildeling av matrikkelnummer. Oppretting av nytt grunnboksblad

Avtale om eventuelt salg skjer i prinsippet uavhengig av denne prosessen. Avtale kan inngås på forhånd eller i løpet av prosessen, men hjemmelen kan ikke overføres og eiendommen kan ikke tas i bruk som selvstendig eiendom, før prosessen er fullført.

Det er få om noen prinsipielle grunner til å opprettholde dagens ordning med oppmåling som et forvaltningsansvar. Landmåler ivaretar i utgangspunktet ingen oppgaver med karakter av myndighetsutøvelse. Gjeldende regler om landmålernes adgang til å samtykke til mindre avvik fra kommunens tillatelse etter plan- og bygningsloven, og adgangen til å gjøre unntak fra kravet om merking av alle grenser, representerer ingen praktiske utfordringer i forhold til å definere oppmåling som tjenesteyting. Spørsmålene kan avklares med kommunen i søknadsfasen eller redegjøres for når oppmålingen sendes inn for matrikkelføring, jf. kapittel 7.1.5

Å definere oppmåling som tjenesteyting vil tydeliggjøre hvilken rolle landmåler faktisk har. Mange innbyggere tror kommunen har myndighet til fastsette grensen mellom seg og naboen med endelig virkning. Realiteten er at kommunen ikke kan gjennomføre oppmåling av eksisterende grenser som partene ikke slutter seg til. Uten enighet er partene henvist til domstolene. Tilsvarende gjelder i prinsippet også ny grense som fastsettes etter tiltakshavers ønske (søknad) slik denne er bekreftet med kommunens tillatelse.

### 6.2.2 Kommunen kan fortsatt tilby oppmålingstjenester

Det er ikke noe i veien for at kommunen fortsatt kan tilby oppmåling selv om denne omdefineres fra forvaltningsoppgave til profesjonsregulert tjenesteyting. Det vil antakelig tvert om kunne være attraktivt for mange kommuner. Kommunen må i så fall fylle vilkårene for slik virksomhet på linje med private tilbydere.

Det følger av konkurranseretten at kommuner som tilbyr oppmåling, ikke kan subsidiere oppmålingsvirksomheten med offentlige skatteinntekter eller liknende. Kommunen kan

heller ikke gi egen virksomhet urimelige konkurransefordeler for eksempel i form av eksklusiv tilgang til kommunens tidligere oppmålingsarkiv.

Departementet mener det ikke er nødvendig med spesielle regler for kommuner som tilbyr oppmålingstjenester. Den enkelte kommune vil kunne organisere oppmålingen slik den finner det hensiktsmessig ut i fra lokale forhold. Departementet vil imidlertid peke på at EFTAs overvåkingsorgan ESA har stilt spørsmål knyttet til organisering av økonomisk aktivitet i det offentlige, jf. kapittel 6.8. Det kan innebære at kommuner som ønsker å videreføre et kommunalt oppmålingstilbud, må legge dette inn i et selskap, regnskapsmessig og organisatorisk adskilt fra kommunens øvrige virksomhet.

Regjeringen har satt ned en ekstern arbeidsgruppe som skal utrede og vurdere konkurranseforholdet mellom offentlig og privat virksomhet, herunder foreslå tiltak som kan styrke konkurransen. Resultatet av dette arbeidet kan få betydning for hvordan kommunene må innrette seg dersom de ønsker å tilby oppmålingstjenester i konkurranse med private aktører.

### **6.2.3 Innmåling og utstikking av bygninger mv.**

Fram til byggesaksreformen av 1995, som trådte i kraft 1. juli 1997, var innmåling og utstikking av bygninger i utgangspunktet et kommunalt forvaltningsansvar etter plan- og bygningsloven, jf. byggeforskrift 1987 punkt 14:3 første og andre punktum:

«Før et byggearbeid settes i gang, skal bygningens plassering med høydeangivelse være påvist på situasjonsplan og avmerket i marken. Bygningsrådet kan overlate til byggherren å avmerke plasseringen i marken.»

Mange kommuner kombinerte arbeider med innmåling og utstikking av bygninger med eiendomsoppmåling ved at dette ble utført av de samme personene.

Med byggesaksreformen av 1995 ble det innført ansvarsrett i byggesaker. Samtidig ble det kommunale ansvaret for innmåling og utstikking av bygninger opphevet. Etter det var innmåling og utstikking av bygninger å regne som fri tjenesteyting, dog slik at det fram til 2013 var krav om godkjenning av utførende foretak. Fra 2013 er kravet om godkjenning for ansvarsrett opphevet. Det er fortsatt mulig å be om sentral godkjenning etter byggesaksforskriften for en rekke bygge- og anleggsfunksjoner, jf. § 13-5, herunder for «oppmålingsteknisk prosjektering» jf. andre ledd bokstav c, og «innmåling og utstikking av tiltak» jf. tredje ledd bokstav a. Flere kommuner har slik foretaksgodkjenning og utfører innmåling og utstikking i konkurranse med private foretak.

Departementet har ikke gjort noen egen undersøkelse av hvordan opphevelse av den kommunale eneretten for plassering har fungert, men har inntrykk av at omleggingen ikke skapte vesentlige problemer og at ordningen raskt gikk seg til. Det presiseres at innmåling og utstikking av bygninger og anlegg i hovedsak er en ren oppmålingsteknisk oppgave og i mange tilfeller krever fagkunnskap på lavere nivå enn eiendomsoppmåling.

Departementet mener at byggesaksreformen likevel gir indikasjoner på at oppheving av det kommunale ansvaret også på det matrikulære området (eiendomsoppmålingen), vil kunne gå greit.

Departementet legger til grunn at mange foretak som i dag har sentral godkjenning for oppmålingsteknisk prosjektering eller innmåling og utstikking av tiltak, har ledende personale som vil kunne oppnå autorisasjon som ansvarlig landmåler. Departementet legger videre til grunn at foretak eller offentlig virksomhet som vil oppfylle kravene til landmålerforetak etter matrikkellova, også vil kunne få sentral godkjenning innenfor nevnte funksjoner etter plan- og bygningsloven.

Dette innebærer at samme foretak lett vil kunne stå ansvarlig for alle de oppmålingstekniske oppgavene i en utbyggingssak med de effektiviseringsgevinstene dette kan medføre. Foretaket som utfører den oppmålingstekniske prosjekteringen, vil også utføre oppmåling av grenser og innmåling og utstikking av bygninger og anlegg. I mange byggesaker må tomtegrensa plasseres (stikkes ut) før arbeidene på tomta starter. De samlede kostnadene vil bli mindre dersom stikningsdata kan gjenbrukes for oppmålingen av grensene. Det kan også være behov for å trekke inn faglig kompetanse i eiendomsoppmåling i prosjekteringsfasen. Det må antas at utbygger ser det som en betydelig fordel å kunne forholde seg til samme landmåler gjennom hele prosessen, fra prosjektering til utførelse og fram til endelig oppmåling.

Det er for øvrig lang tradisjon for at andre typer kartleggingsarbeider er fri tjenesteyting. Kartlegging i tilknytning til petroleumsvirksomheten har i hovedsak blitt utført på oppdrag og i regi av private tjenesteutøvere.

#### **6.2.4 Tilrettelegging for konsulenttjenester**

Omgjøring av eiendomsoppmåling fra kommunal forvaltningsoppgave til profesjonsregulert tjenesteyting vil kunne legge til rette for næringsutvikling. Omgjøringen legger grunnlag for utvikling av en konsulentbransje med basis i eiendomsspørsmål og oppmåling – en bransje som hittil er lite utviklet i Norge. Mange grunneiere har behov for faglig hjelp til spørsmål som må avklares med naboer og offentlige myndigheter før selve oppmålingen kan utføres. Andre vil ha nytte av hjelp til søknaden til kommunen om opprettelse av ny eiendom eller til flytting av grense og til avtaler med naboer om vegrett, gjerder, ledninger osv. Som offentlig forvaltningsorgan er kommunene avskåret fra å gi mer omfattende bistand til grunneiere i denne type eiendomssaker.

En dansk landinspektør har  $\frac{3}{4}$  av inntektene fra andre oppgaver enn den lovregulerte eiendomsoppmålingen. På sikt kan tilsvarende skje også i Norge. Det dreier seg om eiendomsfaglig rådgiving, landmåling, plassering av bygg og anlegg, vedlikehold av kart og annen utnyttelse geografisk informasjon i digital form mv. Dette er tjenester som det er bruk for i alle deler av landet.

Denne type rådgiving kan bare i begrenset grad gis av kommunen som offentlig myndighetsorgan.

Eiendomsfaglig spisskompetanse er i dagens moderne samfunn nødvendig i mange ulike sammenhenger. Det gjelder særlig ved kjøp, salg, leie, finansiering, utbygging og forvaltning av eiendom, og på områder som arealplanlegging, jordskifte og

ekspropriasjon. Behovet for spisskompetanse gjelder også for opprettelse og endring av eiendommer, eller det som på fagspråket kalles *eiendomsdanning*. Man kan lett tro at en typisk ny eiendom er en enkelt villa- eller hyttetomt, men realiteten er ofte mye mer kompleks. Et byggeprosjekt i by innebærer ofte at det skal etableres flere ulike eiendommer. I tillegg til selve tomta, kan det være behov for å etablere sameier for felles grøntarealer og for parkering eller separat eiendom i undergrunnen (anleggseiendom) for garasjeanlegg. Det er flere eksempler på at utbyggere i Oslo har brukt jordskifteretten selv om det ikke foreligger noen tvister i saken. Saken har krevd eiendomsfaglig spisskompetanse som det ikke ligger til rette for at kommunen leverer. I mer komplekse utbygginger er det vanlig at oppgaver løses i tverrfaglige samarbeid mellom ulike yrkesgrupper, som f.eks. økonomer, advokater, ingeniører, teknikere, arkitekter, planleggere eller jordskifte kandidater. Men også i enklere saker om fradeling av grunn, kan grunneier ha behov for ekspertbistand. Det kan gjelde utforming av fradelingssøknaden og andre tilhørende spørsmål med kommunen, og avklaringer med naboer om felles veg, gjerder, ledninger osv.

Behovet for spisskompetanse innenfor eiendomsdanning er økende. Bakgrunnen er at fast eiendom har økt kraftig i verdi. Tilgangen på ledige arealer til utbyggingsformål er mange steder begrenset fordi store arealer allerede er utbygd. Det er en prioritert oppgave for kommunene å bevare grønne lunger, friluftsområder, o.l. Også hensynet til jordvern, naturvern, miljøvern og klimamålene begrenser tilgangen til byggegrunn, særlig i randsonen til de tettbygde områdene. Det har derfor blitt mer vanlig at by- og tettstedsutvikling skjer gjennom fortetting og transformasjon innenfor eksisterende byggesoner. Denne utviklingen ses spesielt i områdene rundt de største byene hvor etterspørselen etter fast eiendom er størst, tilgangen på ledige arealer er knappest og eiendomsprisene høyest.

For å imøtekomme utbyggingsbehovet, finner mange kommuner det nødvendig å legge til rette for mer sammenhengende sentrumsstrukturer og høy utnyttelse. Fra sentralt hold blir dessuten planleggingen i dag styrt i retning av å etablere mer bymessig bebyggelse nært kollektivknutepunkt slik at befolkningsveksten kommer i områder med god tilgang til overordnet infrastruktur. En mer intensiv sentrumsutvikling i tettbygde områder er i samsvar med gjeldende nasjonal politikk for miljøvennlig byutvikling og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, jf. *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*<sup>4</sup>. Retningslinjene er tydelige på at fortetting og transformasjon er løsningen for å nå målene om at all vekst i persontrafikken i storbyområdene skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Potensialet for fortetting og transformasjon bør derfor utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk.

I pressområdene er eiendomsforholdene ofte komplekse og uoversiktlige. Det skaper mange utfordringer for både eiendomsutviklere og planmyndigheter når områder skal fortettes eller eksisterende areal transformeres til ny arealbruk, f.eks. fra industri til

---

<sup>4</sup> Fastsatt ved kgl. res. av 26. september 2014, se <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/>

blandet formål og med høy utnyttelse. Det er også i pressområdene at grunnlaget for gnisninger og konflikter er høyest og kompetansebehovet innen planlegging og eiendomsdanning derfor er størst. Kapasiteten til å håndtere de eiendomsfaglige utfordringene er i dag begrenset og kompleksiteten i byggeprosjektene gjør at behovet for spisskompetanse er økende.

Fortetting og transformasjon, f.eks. i form av etablering av nye bydelstrukturer med tilhørende fellesareal og infrastruktur, er krevende og forutsetter prosesser som ofte strekker seg over mange år. Behovet for raske vurderinger av utbyggingsmuligheter, estimering av kostnader, samt hensynet til konkurranse og løpende markedstilpasning forutsetter raske eiendomstransaksjoner og kort byggetid. På eiendomsområdet legger utviklingen et stort press på kommunene og andre myndigheter, bl.a. i forbindelse med eiendomsdanning (fradeling, grensejustering, arealoverføring mv.), eierseksjonering, matrikulering og tinglysning.

En viktig faktor for å sikre god avkastning i større utbyggingsprosjekter er hvor raskt en eiendomsutvikler kan innløse kostbar mellomfinansiering ved å få etablert nye eierseksjoner som kan brukes som panteobjekter ved salg. Praksis viser at det ofte tar lenger tid å ordne eiendomsforholdene og danne de nødvendige pantobjektene enn det tar å føre opp boligene. Dette gir unødige rentekostnader og forsinker prosessen med brukstillatelse, eierovertakelse og innflytting. Begrunnelsen for dette er dels at eiendomsforholdene er komplekse og uoversiktlige og at det derfor tar tid å finne ut hvilke rettigheter, klausuleringer mv. som gjelder for en eiendom og imellom eiendommene innenfor utbyggingsområdet.

De forskjellige fasene fra å utrede den eksisterende situasjonen med hensyn til grenser og rettigheter tar gjerne lang tid, ikke minst fordi mange gjennomføringsprosesser (bl.a. søknad om opprettelse av ny grunneiendom, anleggseiendom eller festegrund, oppmåling, matrikulering, seksjonering og tinglysning) må skje i en fastsatt rekkefølge. Tilgangen på fagfolk til å bistå i arbeidet er begrenset. Det er følgelig behov for å øke tilgangen til god eiendomsfaglig kompetanse i alle faser slik at rettsavklaringene og overgangene mellom de ulike fasene kan skje smertefritt. Det bør på litt lengre sikt gjennomføres tiltak for å endre prosessene fra å måtte gjennomføres i rekkefølge til å skje mer parallelt og i felles prosesser.

Mange brukere har behov for at oppmålingen kan skje raskt, slik at salg og byggearbeider ikke forsinkes. Boligprodusentenes landsforening har hevdet at ventetiden for oppmåling i dag kan fordyre etableringen av nye byggeprosjekter med 20 000 kr per seksjon.

Departementet antar at ventetiden i saker der rask utførelse er viktig kan kortes ned når private foretak får anledning til å konkurrere om oppmålingstjenester og rask respons blir en viktig konkurransefaktor. Departementet antar at private landmålere vil være mer fleksible med hensyn til å utføre oppmåling på en tid som passer rekvirenten og de andre partene. Kommunene er i utgangspunktet bundet til å utføre oppmåling i den rekkefølge de er rekvirert. Dessuten kan kommunale landmålere vanskeligere stille opp utenfor ordinær arbeidstid. For oppdragsgivere som ikke har det like travelt, vil kommunen som landmålerforetak kunne være attraktiv på andre måter.

Et stort antall eiendommer i Norge er etablert før 1980 uten nøyaktig geografisk bestemmelse av grensene. I henhold til matrikkellova § 7 kan kommunen kreve at slike eiendommer måles opp ved salg før overtakelsen kan registreres i tinglygingsregisteret. En slik ordning vil forbedre kjøpers mulighet for innsikt og sikkerhet, og raskere forbedre den generelle påliteligheten til matrikkelen. Bestemmelsen er imidlertid ikke satt i kraft fordi en har ansett at kommunene så langt ikke har hatt tilstrekkelig kapasitet til å foreta nødvendig oppmåling uten å forsinke omsetningen av uoppmålt eiendom urimelig mye.

Departementet vil ikke foreslå å innføre bestemmelsen umiddelbart, men anbefaler at bestemmelsen settes i kraft så fort kapasiteten blir bygd opp i privat sektor.

Ved å organisere matrikkelarbeidet basert på landmåling som en profesjonsregulert tjeneste, er det mulig å se for seg fremtidige effektiviseringsgevinster. Landmåler kan delta fra start til slutt i et arbeid med å danne og omdanne eiendom. Landmåler kan produsere digital stikningsplan som legges til grunn for kommunens tillatelse etter plan- og bygningsloven. Stikningsplanen med koordinatfestede grenser kan inngå direkte i prosjekteringen av øvrige deler av byggeprosjektet. Merking av grensene kan gjøres når utbyggingsområdet er klargjort for dette. Landmåler vil også kunne bistå partene med å utforme nødvendig privatrettslig dokumentasjon slik som atkomstretter og retter knyttet til vann og avløp. Denne dokumentasjonen vil i større grad enn i dag kunne bli til en pakke som går til samtidig matrikkelføring og tinglysing.

## **6.3 Krav til landmåler og landmålerforetak**

### **6.3.1 Generelt**

Departementet mener at det er nødvendig å innføre krav om autorisasjon for ansvarlig landmåler dersom oppmåling gjøres om til tjenesteyting. En ordning med personlig autorisasjon av ansvarlig landmåler vil være på linje med ordningen i land i EU som har private landmålere, og tilsvare ordningen i Norge for eiendomsmevlere.

Omfanget av en oppmålingsforretning kan variere betydelig, fra oppmåling for fradeling av en enkelt tomt til kompleks eiendomsdanning i urbane områder. Landmåler bør kunne utføre alle typer saker. Selv om teknisk landmåling på mange måter har blitt enklere med GPS og annet moderne utstyr, har samtidig kompleksiteten i mange saker økt. Ikke minst er det nødvendig at landmåler har god kunnskap om eiendomsrettslige spørsmål.

Flertallet i lovutvalget NOU 1999:1 gikk inn for krav om autorisasjon av landmåler og sentral godkjenning av foretaket. Daværende Miljøverndepartementet støttet seg på et mindretall i utvalget og foreslo en sentral godkjenning av foretaket med faglige krav til landmåler, men uten krav om personlig ansvar og autorisasjon, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) kap. 11. Med det endelige vedtaket til lov i 2007, og videreføring av det kommunale forvaltningsansvaret, falt alle formelle faglige krav bort.

Det er vanlig at land med private landmålere krever at ansvarlig landmåler skal være autorisert. I England autoriseres ikke landmålere av det offentlige, men arbeidet som er gjort i den enkelte sak kontrolleres av registermyndigheten før registrering. I praksis må



landmålere i England kunne dokumentere sin faglige kompetanse gjennom medlemskap i foreningen av private landmålere for å få arbeid.

Litauen innførte etter frigjøringen i 1990 en ordning med fritt landmålervalg basert på ren foretaksgodkjenning, men gikk over til en ordningen basert på personlig autorisasjon. Så langt departementet erfarer skyldtes dette at ren foretaksgodkjenning ikke ga god nok kontroll med useriøse aktører og et ønske om å tilpasse seg standardordningen for profesjonstjenester i EU.

Poenget med personlig autorisasjon, i motsetning til foretaksgodkjenning, er ikke minst at landmåler som er fratatt autorisasjon ikke kan opptre i nytt foretak. Landmåler bør være ansvarlig for at foretaket han eller hun arbeider i, har tilstrekkelig forsikring og tilfredsstillende arkiv. Landmåler bør kunne miste autorisasjonen dersom disse kravene ikke er ivaretatt.

Ansvarlig landmåler bør ha ansvaret for at oppmålingen utføres i henhold til lov og forskrifter og etter god landmålenskikk. Ansvarlig landmåler må ikke selv stå for alle oppgaver, men bære ansvaret for at oppmåling og klarlegging av rettigheter er korrekt utført. Det sikrer faglig medvirkning i alle saker.

Departementet mener at krav om personlig autorisasjon er en forutsetning for å kunne oppheve det offentlige forvaltningsansvaret for oppmålingen og innføre fritt landmålervalg. Departementet kan ikke anbefale en ordning kun basert på godkjenning av landmålerforetaket slik lovvedtaket i 2005 la opp til. Krav om obligatorisk foretaksgodkjenning vil kunne komme i strid med EØS-avtalen. Departementet kan heller ikke anbefale en ordning med fritt landmålervalg basert på frivillig foretaksgodkjenning etter modell av den sentrale godkjenningsordningen etter plan- og bygningsloven uten at det ligger et krav om personlig autorisasjon av ansvarlig landmåler i bunn.

### **6.3.2 Landmålernes lojalitet og faglige uavhengighet**

Det har vært innvendt at landmåler som engasjeres direkte av grunneier, primært vil ivareta sin klients interesser. Dette i motsetning til landmåler som kommunen har pekt ut. Departementet kan ikke se at dette er en avgjørende innvending. Autorisasjonen forplikter landmåler til å opptre nøytralt, og landmåler risikerer å miste autorisasjon om vedkommende ikke gjør det.

Departementet antar at landmålere som ønsker å opprettholde et godt renommé og posisjon i markedet vil sørge for å ivareta alle parter interesser på en god måte. Erfaringene i Danmark er at parter uhyre sjelden stiller med hver sin landmåler.

Erfaringene fra Norge, der kommunene og Statens vegvesen hvert år utfører mange oppmålinger hvor de selv er part, tilsier at tilknytningen til rekvirenten ikke vil være noe problem. Eventuelle utfordringer med nær tilknytning til den som betaler for oppmålingen, vil dessuten ytterligere reduseres når oppmåling defineres som tjenesteyting, uten innslag av myndighetsutøvelse.

### 6.3.3 Krav til utdanning og faglig kompetanse

I land med private landmålere kreves det utdanning på bachelornivå (3 år) eller mastergradsnivå (5 år), en praksisperiode og ofte en avsluttende eksamen i regi av matrikkelmyndigheten.

Departementet mener at 3-årig utdanning på bachelor-nivå bør ligge til grunn for autorisasjon. Utdanningen må inneholde tekniske, eiendomsfaglig og juridiske emner. Departementet viser til høringsforslag 3. april 2006 fra daværende Miljøverndepartementet om forskrift til 2005-loven. Der ble dette konkretisert til 40 studiepoeng juridiske emner, 50 studiepoeng matrikkelfag og 50 studiepoeng landmålingsfag som en hovedregel. Det ble videre foreslått at ansvarlig landmåler som hovedregel måtte ha minst to års praksis med matrikulært arbeid. Kravene til utdanning skulle kunne reduseres ved særlig kvalifiserende praksis.

I dag gis det relevant utdanning på NMBU på Ås og ved Høgskolen i Bergen. Andre høyskoler og universitet som tilbyr utdanning mer innrettet mot teknisk landmåling eller geografisk informasjonsteknologi, må eventuelt gjøre tilpasninger i sine studievalg for å kunne tilby relevant utdanning.

Departementet foreslår at landmålere må ta et visst antall timer etterutdanning per år for å opprettholde autorisasjonen, slik som bl.a. gjelder for eiendomsmeglere.

Frem til matrikkeloven ble innført i 2010 var det stort fokus på den tekniske kompetansen. Det gjelder i noe grad fortsatt. Betydningen av den rettslige siden ved oppmålingsforretningen og matrikkelføringen antas likevel nå å være bredt anerkjent i landmålerbransjen.

En stor andel av dagens kommunale utøvere antas å ha nødvendig realkompetanse. Det gjelder også for mange personer i Statens vegvesen og i private foretak som driver eiendomsoppmåling. Departementet foreslår at slike utøvere skal få autorisasjon på linje med nye utøvere.

Utdanningskapasiteten er begrenset og behovet for landmålere må på kort sikt dekkes ved etterutdanning. Universitetet på Ås og Høgskolen i Bergen leverer allerede i dag relevante kortere og lengre etterutdanningskurs. Teknisk landmåling har blitt vesentlig enklere med GPS, og innsikt i juridiske og eiendomsfaglig spørsmål er hovedutfordringen når det gjelder kompetansebygging.

Departementet mener at det må legges opp til fleksible løsninger for autorisasjon i startfasen. Det må imidlertid kreves tilfredsstillende kunnskaper om tekniske og juridiske spørsmål, men også at det kan gis tidsbegrenset autorisasjon betinget av etterutdanning. Erfaring bør kunne tillegges vekt ved autorisasjon. Og endelig foreslår departementet at alle som søker autorisasjon må gjennomgå en særskilt prøve for å dokumentere at søkeren har nødvendig kunnskaper for autorisasjon.

#### **6.3.4 Autorisasjonsmyndighet**

Departementet foreslår at autorisasjon gis av den sentrale matrikkelmyndigheten, dvs. av Kartverket. Kartverket må også kunne trekke tilbake autorisasjonen. Kartverket bør videre arrangere prøven som søkere av autorisasjon må bestå før autorisasjon gis, samt godkjenne kurs som kvalifiserer for vedlikehold av autorisasjon, og kontrollere at autoriserte landmålere har tatt nødvendig etterutdanning. Det vil kunne være aktuelt å la godkjente høyskoler og universitet arrangere autorisasjonsprøvene og avgjøre om prøven er bestått.

Et alternativ kan være at Direktoratet for byggkvalitet administrerer autorisasjonsordningen i tilknytning til den eksisterende ordningen for sentral godkjenning av foretak etter plan- og bygningsloven. Departementet er imidlertid usikker på om dette i praksis vil gi noen effektiviseringsgevinster. Ordningen etter matrikkelova vil være en obligatorisk personlig autorisasjon, mens ordningen etter plan- og bygningsloven er en frivillig ordning for foretak. De to ordningene vil også faglig være ganske forskjellige. Departementet ber høringsinstansene om å ta stilling til dette.

#### **6.3.5 Krav til landmålerforetaket**

Departementet anbefaler at virksomheter som utfører oppmåling må ha minst én ansvarlig landmåler med autorisasjon på hvert kontorsted hvor foretaket tilbyr landmåler tjenester. Virksomheten må kunne stille sikkerhet for eventuelle erstatninger og ha tilfredsstillende arkiv. For å sikre dette foreslår departementet at ansvarlig landmåler også er ansvarlig for at krav til sikkerhet og til arkiv er ivaretatt, og at ansvarlig landmåler kan miste autorisasjon dersom disse kravene ikke er ivaretatt.

Departementet mener det ikke er nødvendig å kreve offentlig godkjenning av landmålerforetaket.

Det er ikke noe i veien for at kommuner eller andre offentlige virksomheter kan utføre oppmåling på linje med private foretak. Departementet foreslår å bruke betegnelsen «landmålerforetak» som fellesbetegnelse for private og offentlige foretak og annen offentlig virksomhet som utfører oppmåling og fyller vilkårene for slik virksomhet, jf. forslag til § 2 bokstav m.

Det kan stride mot god landmålerskikk om ansvarlig landmåler utfører oppmåling der arbeidsgiver eller annen nærstående person eller virksomhet er part. Det skjer i stor utstrekning i dag når oppmåling utføres av kommunen eller av Statens vegvesen. På sikt er det ønskelig at god landmålerskikk slår igjennom i dette spørsmålet, men i likhet med lovutredningen fra 1999 og etterfølgende lovvedtak vil ikke departementet foreslå forbud i denne sammenheng. Spesielt i overgangsfasen til ny ordning vil et forbud ikke være hensiktsmessig. Det er imidlertid et krav at landmåler opplyser partene om eventuelle nærstående forhold til noen part i oppmålingen. At grunneiere (eller andre brukere) blir gitt anledning til selv å velge landmåler, vil bidra til å redusere problemet med inhabilitet. Departementet antar at grunneiere i stor grad vil engasjere foretak der ansvarlig landmåler ikke har et nært forhold til noen av partene.

Det ligger i tjenestens natur at nærhet til kundene vil være en konkurransefordel. Eiendomsmeglerbransjen kan tjene som et eksempel. Landmålerforetak i Europa er stort sett små eller middelstore foretak rettet mot sine respektive lokale markeder. I Danmark har mange små foretak gått sammen eller blitt kjøpt opp, men lokale filialkontorer med ansvarlig landmåler på hvert sted, blir i stor grad opprettholdt. Som en ser i bl.a. Danmark, ligger det til rette for at foretak vil kunne spesialisere seg på ulike sakstyper, for eksempel på kompleks eiendomsdanning i urbane områder.

Departementet anbefaler at landmålerforetaket skal ha plikt til å føre journal og arkiv, jf. § 37 i lovvedtaket fra 2005.

#### **6.4 Landmålers tilgang til informasjon, fastmerkeregister mv.**

I tillegg til dokument som legges fram av partene, vil landmåler i hovedsak kunne basere sitt arbeide på informasjon fra matrikkel og grunnbok. I saker som gjelder nye grenser, må landmåler hente inn kommunens tillatelse etter plan- og bygningsloven og eventuelle andre vedtak som ligger til grunn for tillatelsen.

I noen saker vil landmåler kunne trenge tilgang til informasjon fra kommunale og statlige arkiv. Fra statlige arkiv gjelder det først og fremst pantebøker, historiske grunnbøker og jordskifterettens arkiver. Det er et generelt mål at alt slikt materiale skal være tilgjengelig i digital form. Noe av materialet er allerede digitalisert.

Aktuelle opplysninger fra kommunale arkiv vil for det første være opplysninger om arealplaner og eventuelle dispensasjoner. Dette er opplysninger som også mange andre har bruk for. Opplysninger fra kommunens byggesaksarkiv kommer også i denne kategorien. Departementet mener det ikke er behov for særskilte regler for landmålers tilgang til slike opplysninger.

Landmåler vil også kunne ha behov for enkelte opplysninger som i mindre grad etterspørres av andre brukere, bl.a. protokoll fra tidligere oppmålingsforretning, opplysninger fra kommunens målebrevsarkiv og opplysninger om kommunens fastmerker og kartgrunnlag. I noen tilfeller kan dette være arkivmateriale knyttet til oppgaver som vedkommende kommune ikke vil videreføre om oppgavefordelingen etter matrikkellova endres. Slike arkiv vil i så fall lukkes, jf. lov 4. desember 1992 nr. 126 om arkiv.

Arkivmateriale må fortsatt oppbevares og være tilgjengelig i original eller ved at det blir digitalisert. Departementet mener det kan være behov for å ta inn en bestemmelse i matrikkellova om landmålers tilgang til slike opplysninger, jf. forslag til § 30.

Departementet har i denne omgang ikke gått nærmere inn på behovet for eventuelle andre endringer i matrikkellova § 30 om utlevering og behandling av opplysninger fra matrikkelen. Departementet legger til grunn at behov for eventuelle forenklinger og forbedringer i disse reglene primært vil kunne løses med endringer i forskrift 18. desember 2013 nr. 1599 om opplysninger fra grunnbok og matrikkel.

Innsyn i arkivmateriale skal i utgangspunktet være gratis, jf. offentleglova § 8, men i noen tilfeller kan det tas betaling, bl.a. for kart og eiendomsinformasjon, jf. offentlegforskrifta § 4.

Lovvedtaket i 2005 hadde en bestemmelse om kommunale fastmerkeregistre, jf. tidligere § 40. Bestemmelsen ble opphevet ved lovendringen i 2007, jf. Ot.prp. nr. 50 (2006-2007):

«Når kommunen får det fulle ansvaret for oppmålingsforretningane, vil det vere mindre behov for å regulere etablering og drift av kommunale fastmerkeregister i form av lov. I tillegg fører den tekniske utviklinga til at kommunane i større grad kan nytte data frå det nasjonale grunnlaget direkte i eiga verksemd, under dette overvakingsdata om globale og regionale endringar i jordkloten. Fastmerkeregister vil i hovudsak vere eit internt hjelpemiddel for kommunen. Departementet foreslår derfor å oppheve § 40, og i staden ta inn eit nytt andre ledd i § 39 som på eit meir generelt grunnlag slår fast plikta kommunen har for geodetiske data i den grad nasjonale data ikkje dekkjer behovet til kommunen. Kommunen må under dette vedlikehalde eksisterande kommunale grunnlag, og utarbeide transformasjonsformlar der dette er nødvendig.»

Behovet for fastmerkeregister var særlig knyttet til eldre oppmålingsteknologi som var basert på et tett nett av nøyaktig bestemte oppmålingsmerker. Moderne oppmålingsteknologi er i stor grad basert på bruk av satellitter i kombinasjon med ulike former for korreksjonssignaler. Detaljerte fastmerkenett har derfor i stor grad gått ut av bruk. Tilgang til opplysninger om gamle fastmerker kan fortsatt være nødvendig. Noen kommuner produserer egne korreksjonssignaler som det kan være aktuelt for landmålere å benytte seg av. Den generelle utviklingen går imidlertid i retning av å bruke nasjonale og til dels internasjonale korreksjonssignaler.

I noen tilfeller kan det være aktuelt for landmålere å produsere korreksjonssignaler selv. Det forutsetter tilgang til og opplysninger om kommunens fastmerker. Kommunen selv og andre brukere vil også kunne ha behov for tilgang til og opplysninger om gamle fastmerker i forbindelse med andre typer kartleggings- eller oppmålingsarbeider. I noen tilfeller blir det også etablert nye fastmerker i forbindelse med slike arbeider.

I lys av den teknologiske utviklingen mener departementet at det ikke er nødvendig å ta inn en bestemmelse om fastmerkeregister som i lovvedtaket i 2005. Departementet foreslår imidlertid en mindre endring i § 39 om kommunens ansvar for geodetiske data siden dette nå relativt sett i større grad vil være knyttet til kommunens arbeid med det offentlige kartverket, jf. plan- og bygningsloven § 2-1.

## **6.5 Matrikkelføring mv.**

Spørsmålet om organisering av oppmålingen, reiser også spørsmålet om hvordan ansvaret for å matrikkelføre oppmålingen skal organiseres.

Matrikkelføring er en klar myndighetsoppgave som bør organiseres som en offentlig forvaltningsoppgave på linje med føringen av andre sentrale registre som for eksempel folkeregisteret, enhetsregisteret og grunnboka.

Svakheter, feil og mangler i enkeltopplysninger i matrikkelen er en grunnleggende utfordring etter hvert som bruken av matrikkelen øker. Det er derfor viktig at matrikkelarbeidet er organisert på en måte som ikke bare er tilpasset behovet for registrering av løpende saker, men også legger til rette for kvalitetsheving og komplettering av informasjon om eksisterende forhold.

Det er likevel et åpent spørsmål om ansvaret for føringen av registeret bør ligge lokalt i kommunene eller sentralt i staten eller delt mellom kommune og stat.

Ansvaret for å føre noen sakstyper bør i alle tilfeller ligge til kommunen. Føring av opplysninger om bygninger og adresser er nær knyttet til andre kommunale oppgaver. Departementet foreslår ingen endring i føringen av opplysninger om adresser, bygninger og tilsvarende.

Føring av opplysninger om eiendomsforhold krever imidlertid en nøyere vurdering.

Prinsipielt er det en fordel om ansvarlig landmåler eller andre som har deltatt i oppmåling, ikke selv foretar matrikkelføringen, men at disse to oppgavene skilles fra hverandre. Matrikkelføring bør inkludere en uavhengig kontroll av landmålernes arbeid. Det gjelder i særlig grad om oppmålingen organiseres som tjenesteyting, men gjelder også i noe grad om oppmålingen fortsatt skal være et offentlig forvaltningsansvar.

Matrikkelføring av eiendomsforhold kan være faglig krevende. Det er spesielt krevende å matrikkelføre jordskiftesaker med omfordeling av arealer og eiendommer. Men også mange andre saker som gjelder føring av eiendomsforhold krever god innsikt.

I mange kommuner er det for få eiendomssaker til at kommunen får tilstrekkelig bred erfaring med føring av ulike sakstyper. Dette kompenseres innenfor gjeldende system ved at landmåler også fører matrikkelen. Flere kommuner har likevel problemer med å løse større saker. Det gjelder spesielt føring av saker fra jordskifterettene og Statens vegvesen.

Flere sakstyper krever føring både i matrikkelen og grunnboka. Det er et potensiale for å effektivisere noen av disse prosessene gjennom bedre samordning, f.eks. føring av mer kompliserte saker som gjelder seksjonering og reseksjonering.

Departementet foreslår på denne bakgrunn at Kartverket i alle tilfeller bør få et større selvstendig ansvar for å føre kompliserte sakstyper som gjelder eiendomsforhold. Det kan også gjelde andre overordnende registerendringer, for eksempel ved endringer i kommunegrenser. Dette bør gjøres uavhengig av om organiseringen av oppmålingen videreføres som et kommunalt forvaltningsansvar eller ei.

Dersom oppmålingen gjøres om til tjenesteyting, er det mye som taler for at Kartverket bør ha primæransvaret for føring av opplysninger om eiendomsforhold i matrikkelen. Dette er i samsvar med organiseringen i andre land i EU der oppmåling utføres som tjenesteyting, og vil bidra til å sikre enhetlig føring for hele landet. I tillegg til føring av opplysninger fra landmåler og fra jordskifteretten bør dette også omfatte føring av private grenseavtaler, sammenslåing eller opphør av matrikkelenheter, omnummerering og retting av eiendomsopplysninger, samt seksjonering eller reseksjonering av eierseksjoner.

Flere kommuner som har kapasitet og faglig kompetanse, vil antakelig fortsatt ønske å føre eiendomsopplysninger i matrikkelen. Kommunen har selvstendig nytte av et godt eiendomskartverk og kan oppnå synergi med andre kartrelaterte oppgaver i kommunen. Departementet mener derfor at matrikkelføring av eiendomsopplysninger bør kunne overlates til slike kommuner, enten helt eller delvis. Dette sikrer dessuten kontinuitet med

gjeldende ordning. Saker som krever særlig tett samordning med tinglysingen bør dog håndteres av Kartverket i sin helhet.

En ordning med delvis kommunal føring av eiendomsopplysninger kan til en viss grad sammenliknes med ordningen i Sverige og Finland der en rekke kommuner utfører oppmåling og registerføring på vegne av staten. Det kan innvendes mot en slik modell at denne kan framstå som rotete eller komplisert for landmåler som skal sette fram krav om matrikkelføring. Departementet antar at dette ikke vil framstå som særlig komplisert for fagkyndige landmålere. Disse vil uansett ha jevnlig kontakt med alle kommuner innenfor sitt forretningsdistrikt, og vil kunne dra nytte av at noen kommuner er i stand til å videreføre en effektiv matrikkelføring.

Departementet legger til grunn at det skal betales gebyr som dekker kostnadene med matrikkelføringen. Gebyret må tilfalle kommunen når kommunen står for matrikkelføringen. Gebyrsatsene bør fastsettes i forskrift.

Departementet foreslår i utgangspunktet at kommuner skal kunne føre eiendomsopplysninger etter avtale med Kartverket. Dette understreker et likeverdig forhold mellom partene i den forstand at Kartverket ikke kan pålegge en kommune en slik oppgave dersom kommunen ikke ønsker dette. Avtaleformen åpner også for fleksible løsninger tilpasset behovene i ulike kommuner. Det er mulig at hensynet til publisitet likevel tilsier at dette bør skje i forskrifts form. Krav til forhåndsvurdering både når en kommune skal gå inn i en slik ordning eller eventuelt gå ut av ordningen, bør i alle tilfeller reelt være like inngående uansett om lovgiver åpner for å overføre denne type matrikkelføring gjennom avtale eller forutsetter forskrifts form. Uavhengig av om oppgaven med å fatte avgjørelser overføres til kommunen i form av avtale eller forskrift, vil dette være en overføring av myndighet. Kommunens avgjørelse i en enkeltsak vil således ikke kunne overprøves av Kartverket på annen måte enn at noen av partene påklager den eller når vilkårene for omgjøring etter forvaltningsloven § 35 er til stede. Kartverket vil i noen tilfeller kunne fatte eget vedtak om retting, jf. forslag til endringer i § 26. Departementet ber om høringsinstansenes syn på dette.

Kartverkets tilsyn med matrikkelføringen, jf. matrikkellova § 28, gjelder når kommunene og andre fører opplysninger i matrikkelen. Bestemmelsen om tilsyn vil også gjelde når en kommune har oppgaver med å føre eiendomsopplysninger, uavhengig om lovgiver velger å åpne for avtaleformen eller krever forskrifts form. Kartverkets egen føring av opplysninger skjer innenfor kartverksjefens ansvar basert på etatens regler for internstyring og internkontroll underlagt de ordinære reglene for etatsstyring i staten og den myndighet som Kartverket er gitt i eller med hjemmel i matrikkellova.

Departementet ber høringsinstansene også vurdere eventuelle andre forslag eller innspill som kan gi økt kvalitet i matrikkelen eller bedre effektivitet i den løpende føringen.

## Protokollen fra oppmålingsforretningen

Resultatet av oppmålingsforretningene føres i matrikkelen. I tillegg til selve resultatet, er det landmålernes protokoll fra forretningen som er det viktigste arkivverdige dokumentet fra forretningen.

Krav til utforming av protokollen framgår av matrikkelforskriften § 38. Den skal bl.a. inneholde opplysninger om bakgrunnen for oppmålingsforretningen, varsling og oppmøte og forretningens gang.

Protokollen sendes inn sammen med kravet om matrikkelføring. Departementet anbefaler at protokollen arkiveres digitalt, og gjøres elektronisk tilgjengelig for de som har berettiget interesse av slike opplysninger. Departementet tar ikke nå stilling til om protokollen bør sendes partene sammen med matrikkelbrevet, men dette kan vurderes i arbeidet med forskriftene.

## Melding om konsesjonsfrihet

Departementet sendte 30. juni 2015 på høring forslag til endringer i matrikkelforskriften og forskrift om konsesjonsfrihet som følge av elektronisk tinglysing. Forslaget gikk bl.a. ut på å utarbeide en tilleggsdel i matrikkelen der kommunene registrerer opplysninger om forholdet til konsesjonslovgivningen og delingsbestemmelsen i jordloven etter å ha mottatt egenerklæringskjemaet om konsesjonsfrihet fra erverver. Opplysningene vil legge grunnlaget for mer automatiserte valideringer ved elektronisk tinglysing ved at det elektroniske tinglysingssystemet henter opplysninger om konsesjonsfrihet via meldinger i en tilleggsdel til matrikkelen. Departementet arbeider nå med oppfølgingen av høringen. Forslaget om at kommunene registrerer disse opplysningene i en tilleggsdel til matrikkelen berøres ikke av forslagene som fremmes i høringsnotatet her.

## 6.6 Bestilling av oppmåling, betaling mv.

### 6.6.1 Rekvisisjon eller bestilling av oppmåling

Når oppmålingen blir definert som tjenesteyting, skal det ikke lengre settes fram rekvisisjon av oppmålingsforretning overfor kommunen. Tiltakshaver må i stedet bestille tjenesten av et landmålerforetak med ansvarlig landmåler som er autorisert for oppgaven. Det burde kunne gi grunnlag for større fleksibilitet i valg av framføringsplan etter avtale mellom kunde og landmåler enn de mer faste rammene som det offentlige må forholde seg til for forvaltningsoppgaver.

Landmåler må sette fram krav overfor matrikkelmyndigheten om matrikkelføring av oppmålingsforretningen, se forslag til § 8 første ledd. Dette er i tråd med lovvedtaket fra 2005. Kravet settes fram på vegne av oppdragsgiver. Landmåler må kontrollere at vedkommende har rett hjemmel, jf. oppregningen i matrikkellova § 9 samt §§ 14 andre ledd, 15 andre ledd, 16 femte ledd og 17 første ledd.

Departementet har vurdert om landmåler også burde medvirke ved krav om sammenslåing, men anbefaler at slikt krav fortsatt skal kunne settes fram av



hjemmelshaver selv. Sammenslåing er ikke et søknadspliktig tiltak. I sjeldne tilfeller kan sammenslåing være i strid med gjeldende arealplan. Slik sammenslåing vil være ulovlig, og kommunen kan med hjemmel i plan- og bygningsloven kreve forholdet rettet.

Departementet mener det er vanskelig å se for seg at hjemmelshaver har noen interesse av å skape slike situasjoner, og mener det er unødvendig å lage spesialregler som fanger opp slike situasjoner i forkant.

Oppmåling av uteareal som inngår i eierseksjon, settes fram på vegne av den som har hjemmel til å kreve seksjonering eller reseksjonering etter eierseksjonsloven, jf. §§ 7, 12 og 13.

### **6.6.2 Gebyr eller betaling for oppmåling**

En ofte forekommende innvending mot gjeldende ordning med oppmåling som kommunalt forvaltningsansvar, synes å være knyttet til et inntrykk av betydelige forskjeller i de kommunale oppmålingsgebyrene. Tallene gjengitt i kapittel 3.5 gir imidlertid ikke grunnlag for å tro at mange kommuner fastsetter gebyrer i strid med matrikkellova. Loven gir kommunene stor frihet til å fastsette egne gebyrer. Flere kommuner opererer med et klart lavere gebyrnivå enn det loven i sum gir anledning til. Departementet kjenner bare til to isolerte enkeltsaker der vedkommende kommune hadde fastsatt et så stort gebyr at det kunne hevdes at gebyret var ulovlig eller at kommunen ikke kunne dokumentere grunnlaget for gebyret godt nok. Begge sakene gjaldt større utbyggingstomter.

Gjeldende gebyrbestemmelse åpner for utstrakt bruk av standardgebyrer uavhengig av omfanget av den enkelte sak. Dette gir forutberegnelighet for rekvirenten, men innebærer også krysssubsidiering mellom sakstyper. Departementet anbefaler at betalingen i større grad bør gjenspeile kostnadene med å utføre den konkrete saken. Bare gjennom konkurranse vil det kunne etableres priser som bedre reflekterer kostnadene med den enkelte sak. Ved å skille ut oppmåling som tjenesteyting og la foretak konkurrere om oppdrag, vil dette gi riktigere priser og et jevnere prisnivå over hele landet. Departementet er kjent med at noen land har fastsatte priser for ulike saker, for å hindre prisdumping og tilhørende dårlig utførelse. Dersom det ikke etableres et tilstrekkelig tjenestetilbud, vil det være en viss risiko for manglende konkurranse i markedet og unødvendig høye priser. Departementet mener at det ikke er hensiktsmessig å innføre faste priser i Norge, og at kontroll i forbindelse med matrikkelføring i tilstrekkelig grad vil sikre kvalitet.

Det er ikke grunn til å tro at prisene som private landmålere vil kreve, vil være vesentlig forskjellig fra det kommunene må ta for å ha dekket sine kostnader i den enkelte sak. Private foretak kan oppnå stordriftsfordeler som den enkelte kommune vanskeligere kan oppnå. Det vil imidlertid påløpe merverdiavgift på oppmåling utført som tjenesteyting.

I tråd med lovutvalget fra 1999 og lovproposisjonen fra 2005, anbefaler departementet at det bør være fri prisdanning, med priser etablert i konkurranse mellom selvstendige foretak. Det er grunn til å tro at selv på steder med begrenset konkurranse, vil det etableres et nasjonalt prisnivå, slik som en ser i mange andre bransjer.

Det vil fortsatt være grunnlag for å kreve gebyr for matrikkelføringen. Departementet legger til grunn at gebyret skal baseres på faste standardsatser som blir fastsatt i sentral forskrift.

I den grad matrikkelføring og tinglysning integreres tettere, kan det også være aktuelt å kreve et felles gebyr i saker der det ligger til rette for det. Dette vil primært gjelde saker der Kartverket utfører både matrikkelføring og tinglysning. I saker der det er aktuelt at kommuner skal kunne føre matrikkelen, bør det antakelig fortsatt kreves to separate gebyr, bl.a. fordi matrikkolgebyret i slike tilfeller skal tilfalle kommunen. Gebyravgjørelser som gjelder tinglysning kan ankes etter de regler som gjelder for overprøving av tinglygingsavgjørelser, jf. tinglygingsloven § 12 b femte ledd. Departementet legger til grunn at slik anke vil kunne gjelde hele gebyret i saker der det kreves ett felles gebyr.

### **6.6.3 Behov for endringer i gjeldende gebyrordning**

Dersom gjeldende ordning med oppmåling som kommunal forvaltningsoppgave videreføres, er det under alle omstendigheter grunn til å vurdere gjeldende gebyrregler på nytt. Gjeldende regler åpner for at kommunen kan dekke alle kostnader med oppgaver etter matrikkellova ved hjelp av oppmålingsgebyrene. Det innebærer at de som har behov for oppmåling ikke bare skal dekke kostnadene forbundet med den enkelte oppmålingsforretningen, men også kommunens mer allmenne oppgaver etter matrikkellova, bl.a. adresseforvaltning, rapportering av bygningsopplysninger og generelt arbeid med eiendomskartlegging i kommunen. Det er et åpent spørsmål om slike generelle oppgaver skal kunne henføres til kjerneproduktet, dvs. oppmålingstjenesten som sådan. Det må i så fall gis nærmere regler om dette i forskrift.

## **6.7 Klage**

Gjeldende lov har et felles klagesystem for utføring av forretninger og matrikkelføring. Både oppmåling og matrikkelføring kan påklages. Innføres det et skille mellom oppmåling som tjenesteyting og matrikkelføring som forvaltningsoppgave, må også klageordningen deles i to. Administrativ klagebehandling etter forvaltningsloven vil da bare gjelde forhold som kan knyttes til matrikkelføringen. Forhold som kan knyttes til utføring og dokumentasjon fra landmålars side, må i utgangspunktet henvises til eksisterende ordninger for forbrukerklager eller de ordinære domstolene.

Departementet foreslår ingen særskilte regler for klage på landmåler. Her bør man følge de alminnelige reglene for privatrettslige forhold, på linje med det som gjelder andre konsulenttjenester, dvs. ved bruk av Forbrukerrådet, prismyndighetene, domstolene osv. En part som mener at grensene skal gå et annet sted enn slik de er dokumentert i oppmålingsforretningen, vil måtte kreve ny forretning eller føre saken inn for domstolene. I praksis vil dette ikke være noen særlig endring fra gjeldende system. Dersom bestiller av forretningen er misfornøyd med prisen som landmålerforetaket ber om, må vedkommende ta saken opp med Forbrukerrådet eller inn for retten. Det ligger godt til rette for at bransjen etablerer en bransjenemnd for landmålere som kan behandle klager på landmålars arbeid.

Det bør dog bemerkes at oppmålingens karakter gjør at fylkesmannen som klageorgan etter gjeldende ordning, i realiteten stort sett bare kan prøve de prosessuelle sidene i saken og i liten grad realitetene. Realitetene, dvs. hvor grensa faktisk går, må i praksis vanligvis prøves på nytt enten med ny oppmålingsforretning eller ved at spørsmålet bringes inn for domstolene.

Det bør fortsatt være anledning til å fremme forvaltningsklage på matrikkelføring og andre handlinger som fortsatt skal ligge til kommunal, statlig eller annen offentlig myndighet. Departementet foreslår imidlertid at klager på kommunale avgjørelser heretter bør avgjøres av Kartverket og ikke fylkesmennene som i dag. Departementet viser til at det er relativt få slike klager og at en samlet behandling av disse i Kartverket vil kunne gi en viss forenkling og effektivisering.

Departementet foreslår dessuten en viktig redaksjonell endring ved å ta ut henvisningen i § 46 første ledd første punktum til klagereglene for enkeltvedtak i forvaltningsloven. Henvisningen kan gi et feilaktig inntrykk av at mange prosessuelle avgjørelser etter matrikkelloven er å regne som enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Departementet understreker at føring i matrikkelen i regelen ikke er å anse som enkeltvedtak. Det vil vanligvis være avgjørelser relatert til de underliggende rettsforholdene som det er knyttet rettsvirkning til og således gjelder rettigheter eller plikter til bestemte personer. Føring i matrikkelen vil vanligvis kun være å anse som en publisering av det underliggende vedtaket eller rettsforholdet. Føring av for eksempel eksisterende eiendomsgrenser i matrikkelen vil således vanligvis være å anse som en dokumentasjon og publisering av enigheten mellom partene som materialiserte seg under oppmålingsforretningen, eventuelt en publisering av jordskifterettens eller andre domstolers avgjørelse. Etter departementets vurdering bør oppregningen i § 46 første ledd av vedtak, avgjørelser og handlinger være uttømmende for vedtak, avgjørelser og handlinger etter matrikkellova som er av slik viktighet at det bør være knyttet klagerett til disse uavhengig om de strengt tatt er å regne som enkeltvedtak eller ei. Den redaksjonelle endringen innebærer ingen innskrenkning i anvendelsen av forvaltningsloven. Dersom det i spesielle situasjoner treffes enkeltvedtak etter definisjonen i forvaltningsloven som ikke leder fram til vedtak nevnt i oppregningen i § 46 første ledd, vil forvaltningslovens bestemmelser uansett komme til anvendelse. Det gjelder ikke bare klagereglene, men også kravene til forhåndsvarsling osv.

## **6.8 Forholdet til EØS-avtalen**

Tjenestedirektivet (direktiv 2006/123/EF) setter grenser for hvilke krav som kan stilles til foretak etablert i en EØS-stat og statsborgere i en EØS-stat, som tilbyr eller yter en tjeneste mot betaling. Direktivets artikkel 16 nr. 2 b oppstiller et generelt forbud mot tillatelsesordninger og obligatoriske registreringer for midlertidige tjenesteytere.

Når det gjelder foretak, skiller direktivet i utgangspunktet mellom hvilke krav som kan stilles for henholdsvis etablerte foretak (etablert i staten) og midlertidige tjenesteytere (foretak etablert i en annen stat). Statene har større handlingsrom og kan stille strengere krav til foretak som er etablert i staten, jf. direktivets artikkel 15. Tilsvarende kan det vise seg å være utfordrende om en frivillig ordning blir så utbredt at godkjenning oppfattes

som nødvendig for i det hele tatt å få oppdrag fra markedet. Eventuelle unntak fra dette utgangspunktet kan kun tillates forutsatt at kravet er begrunnet i et legitimt hensyn, så som offentlig orden, offentlig helse, offentlig sikkerhet eller vern av miljøet. Kravet må også være ikke-diskriminerende, nødvendig og forholdsmessig, se direktivets artikkel 16 nr. 1.

Lov om tjenestevirksomhet (tjenesteloven) av 19. juni 2009 nr. 103 gjennomfører tjenstedirektivet i norsk rett. Tjenesteloven fastslår bl.a. i § 9 at retten til å starte og utøve tjenestevirksomhet ikke kan gjøres betinget av krav som direkte eller indirekte innebærer forskjellsbehandling på grunnlag av statsborgerskap, bosted eller etableringsstat. Det fastslås videre i § 10 at krav om tillatelse til å starte og utøve tjenestevirksomhet eller kriteriene for å gi tillatelse gjelder bare hvis tillatelsesordningen eller kriteriene ikke innebærer forskjellsbehandling på grunnlag av statsborgerskap, bosted eller etableringsstat, er begrunnet ut fra tvingende allmenne hensyn, og er egnet og nødvendig for å oppnå formålet med tillatelsesordningen eller kriteriene.

Departementet mener derfor at det kan være vanskelig å innføre en ren foretaksgodkjenning for landmålerforetak. Departementet foreslår som nevnt i kapittel 6.3.1 en ordning med personlig autorisasjon.

Personlig autorisasjon er en ordning som har stor utbredelse i Europa. I de fleste land i Europa som har slik autorisasjonsordning for landmålere, må rett nok også selve landmålerforetaket godkjennes. Det er likevel departementets vurdering at det ikke er nødvendig å kreve godkjenning av foretaket som sådan. Hensynet bak reglene om å innføre en godkjenningsordning, vil i tilstrekkelig grad bli ivaretatt gjennom den personlige autorisasjonsordningen.

Det er ikke i strid med EØS-avtalen å stille krav til utøvelsen av bestemte yrker. Men også når det gjelder personlige godkjenningsordninger, er Norge forpliktet iht. EØS-avtalen til å sikre at borgere som er kvalifiserte til å utøve et yrke i en EØS-stat ikke blir diskriminert når de søker adgang til et regulert yrke i en annen EØS-stat.

Etter EØS-avtalen artikkel 30 med tilhørende direktiver (Europaparlaments- og rådsdirektiv 2005/36/EF og 2013/55/EU - yrkeskvalifikasjonsdirektivene) skal medlemslandene legge til rette for gjensidig godkjenning av diplomer, eksamensbevis og andre kvalifikasjonsbevis for å gjøre det enklere å arbeide i en annen EØS-stat. Direktiv 2005/36/EF er inntatt i EØS-avtalen. Direktiv 2013/55/EU ventes inntatt i EØS-avtalen med det første.

Når et yrke er lovregulert vil det være yrkeskvalifikasjonsdirektivenes bestemmelser om midlertidig tjenesteyting som gjelder og ikke tjenstedirektivets kapittel IV om fri bevegelighet for tjenester, jf. tjenstedirektivet artikkel 3 (1) d.

Yrkeskvalifikasjonsdirektivene og tjenstedirektivet er ellers ment å komplementere hverandre.

Yrkeskvalifikasjonsdirektivet 2005/36/EF er gjennomført i 28 forskrifter. Kunnskapsdepartementet har ønske om å gjennomføre direktivene 2005/36/EF og 2013/55/EU med en horisontal lov og en horisontal forskrift. Kunnskapsdepartementet sendte 4. november 2015 på høring forslag til "Lov om godkjenning av

yrkeskvalifikasjoner fra en EØS-stat eller Sveits for å kunne utøve et regulert yrke (godkjenning av yrkeskvalifikasjoner)" og "forskrift om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner fra en EØS-stat eller Sveits for å kunne utøve et regulert yrke". Høringsfristen var 10. februar 2016.

De kvalifikasjonskravene og den autorisasjonsordningen som nå foreslås for landmålere må tilpasses dette regelverket slik at det er i samsvar med EØS-avtalen. For landmåler fra andre EØS-stater vil det være aktuelt å stille krav om bl.a. kvalifikasjonsbevis, praksisperiode/yrkeserfaring, egnethetstest og språkkunnskaper. Dette er vanlig også i andre europeiske land.

Siden det i skrivende stund er usikkert når loven og forskriften om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner eventuelt blir vedtatt og trer i kraft, foreslår departementet i høringen her at det inntas en hjemmel for å kunne gjennomføre nødvendige bestemmelser i yrkeskvalifikasjonsdirektivene i forskriften til matrikkellova, slik dette er gjort i bl.a. lov om eiendomsmegling, jf. forslag til § 38 sjette ledd.

Departementets forslag forutsetter at kommuner skal kunne fortsette med oppmålingsforretninger i konkurranse med private landmålerforetak. I slike tilfeller må kommunene legge opp sin virksomhet slik at den ikke kommer i strid med EØS-avtalens forbud mot offentlig støtte til næringsvirksomhet etter EØS avtalens art. 61. Dersom den delen av den kommunale forvaltning som skal drive oppmålingsvirksomhet får bruke kommunens infrastruktur i form av bygninger, utstyr eller personale uten vederlag, vil dette kunne innebære en skjult subsidiering, som vil kunne være i strid med art. 61.

Dersom kommunen driver sin virksomhet i reell konkurranse med private aktører, vil det ikke være noe til hinder for at kommunene tilbyr oppmåling på lik linje med private landmålerforetak. Det vises til den pågående ESA-saken om kommunene som leverandør av tjenester i et marked og kommunenes organisasjonsfrihet i den forbindelse, omtalt i Prop. 123 S (2015–2016) (kommuneproposisjonen 2017)<sup>5</sup>. ESA har foreslått at det innføres et krav om at aktiviteter som er å regne som økonomisk aktivitet legges i selskaper som er skattepliktige og som kan gå konkurs. Videre vises det til at regjeringen, som tidligere nevnt, har satt ned en ekstern arbeidsgruppe som skal utrede og vurdere konkurranseforholdet mellom offentlig og privat virksomhet, herunder foreslå tiltak som kan styrke konkurransen. Resultatet av dette arbeidet kan få betydning for hvordan kommunene må innrette seg dersom de ønsker å tilby oppmålingstjenester i konkurranse med private aktører.

2005-loven åpnet for at enkeltkommuner kunne vedta at bare kommunen skulle kunne å tilby oppmåling i vedkommende kommune (kommunalt oppmålingsmonopol).

Departementet mener i dag at en slik ordning lett kan komme i strid med retten til fri etablering i EØS-området, og vil ikke anbefale en slik mulighet.

---

<sup>5</sup> Jf. pkt. 6.5.1, <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-123-s-20152016/id2500136/>

## 6.9 Overgangsordninger

Muligheten for å få utført oppmåling må opprettholdes uten avbrudd. Samtidig er det viktig å stimulere til at et tilstrekkelig antall landmålere søker autorisasjon og til at det opprettes private landmålerforetak.

Departementet mener det er nødvendig med tre typer overgangsordninger:

For det første må dagens landmålere kunne fortsette som landmålere. Praktiserende landmålere med reell kompetanse må kunne få autorisasjon selv om de ikke fyller kravene til formell kompetanse. Denne ordningen bør være knyttet til dagens utøvere. Etter vår vurdering er det ikke nødvendig å sette noen særskilt tidsbegrensning for disse utøverne. Departementet legger til grunn at det skal gjelde samme krav til etterutdanning for denne type landmålere som for landmålere med ordinær autorisasjon. Nærmere bestemmelser om krav til reell kompetanse, f.eks. antall år med relevant praksis, fastsettes i forskrift.

For det andre bør kommuner kunne videreføre sin oppmålingsvirksomhet uendret i en tidsbegrenset overgangsperiode uten at kommunen oppfyller alle formelle krav som gjelder slik virksomhet. Nærmere bestemmelser om dette fastsettes i forskrift.

Departementet ser for seg at kommuner som opererer som landmålerforetak, bør tilfredsstillere kravene til slik virksomhet senest innen tre år. Kommunen bør herunder kunne operere en mer begrenset tid uten autorisert person som ansvarlig landmåler.

For det tredje har departementet kommet til at det vil være vanskelig å få til en samlet overgang til ny ordning for matrikkelføring av oppmålingsforretninger for hele landet.

Departementet foreslår derfor at dette skjer kommunevis i puljer i løpet av ett år.

Departementet mener at det er mest hensiktsmessig at iverksetting av fritt landmålervalg og innføring av ny ordning for matrikkelføring innføres samtidig i den enkelte kommune. I praksis betyr dette at iverksettingen må skje puljevis for landet som helhet i henhold til en vedtatt plan. Planen utarbeides av Kartverket i samråd med kommunene og fastsettes av departementet i forskrifts form. Kommuner som etter dette fortsatt skal matrikkelføre eiendomsopplysninger, må ha avtalt dette med Kartverket i forkant slik at dette er klart når puljeinndelingen settes opp. For å unngå å skape usikkerhet over lang tid, er departementet innstilt på å iverksette reformen så raskt som mulig.

Fra iverksettingsdatoen for den enkelte kommune, kan eiere fritt bestille oppmåling hos enhver landmåler som har autorisasjon, og oppmålinger skal gjennomføres som tjenesteyting etter de nye lovbestemmelsene. Fram til iverksettingsdato må oppmåling rekvireres og gjennomføres etter gammel lov. Alle oppmålinger som er rekvirert hos kommunen før iverksetting av ny lov må gjennomføres av kommunen etter gammel lov. Det gjelder også for oppmålinger krevd før ikrafttreden av ny lov, som kommunen etter gjeldende bestemmelser velger å sette bort til privat foretak.

Når det gjelder de andre endringsforslagene, som ikke direkte er knyttet til endringer i organiseringen av oppmålingen, kan det være aktuelt å anvende andre overgangsordninger, bl.a. tilpasset systemendringer i matrikkelen. Det gjelder for eksempel regelendringer for henholdsvis endring av festegrunn og registrering av bruksretter.

## **7 Andre vurderinger og endringsforslag**

### **7.1 Vilkår for oppretting og endring av eiendom**

#### **7.1.1 Innledning**

Oppretting og endring av fast eiendom er i utgangspunktet et privatrettslig forhold, men innenfor offentlig fastsatte rammer. De viktigste reguleringene framgår av plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og jordlova. Reglene i matrikkellova og tinglysningsloven har først og fremst dokumentasjon og publisitet som siktemål.

Oppretting eller endring av eiendom er ofte første trinn i konkrete anleggs- eller utbyggingsprosjekt. Både tiltakshaver og det offentlige har behov for å kunne håndtere slike prosesser på en samordnet måte. Særlig gjelder det saksbehandlingen etter plan- og bygningsloven og matrikkellova.

#### **7.1.2 Gjeldende rett**

Oppretting av ny grunneiendom, ny anleggseiendom og nytt jordsameie krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven. Det samme gjelder grenseendringer som er så store at de regnes som arealoverføring, samt oppretting av grunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år (festegrund). Grensejustering eller sammenslåing av matrikkelenheter krever ikke søknad eller tillatelse. Oppretting eller endring av eiendom må ikke være i strid med plan- og bygningslovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 1-6, eller andre offentlige krav, for eksempel delingsforbudet i jordlova § 12. Oppretting eller endring av eierseksjon reguleres gjennom eierseksjonsloven.

Hovedregelen etter plan- og bygningsloven er at søknad, prosjektering og utførelse skal forestås av foretak med ansvarsrett. Oppretting og endring av eiendom er unntatt fra dette. Søknad om oppretting eller endring av eiendom settes fram av den som kan kreve saken matrikkelført. Vanligvis vil det være den som har grunnbokshjemmel til eiendommen. Det settes således verken krav til ansvarlig søker eller sakkyndig medvirkning ved utforming av søknaden i slike saker.

I forbindelse med lovvedtaket i 2005, ble det tatt inn en bestemmelse i plan- og bygningsloven som åpnet for at kommunen kunne kreve at søknad om oppretting eller endring av eiendom ble utformet av godkjent landmålerforetak. Bestemmelsen ble tatt bort ved lovendringen i 2007 da ordningen med godkjente landmålerforetak ikke ble innført og kommunen fortsatt skulle være oppmålingsmyndighet.

Spørsmålet om å kreve ansvarlig søker ble drøftet på nytt i forbindelse med ny plan- og bygningslov i 2008. Selv om det kan være behov for profesjonell bistand i noen saker, for eksempel oppretting av anleggseiendom, vil andre saker være ukompliserte.

Departementet konkluderte med at det neppe var behov for å kreve at søknad om deling skal forestås av et foretak med ansvarsrett etter plan- og bygningslovens regler.

Selve gjennomføringen av eiendomstiltaket skjer etter reglene i matrikkellova. Gjeldende ordning der hjemmelshaver selv kan stå for søknaden i alle type saker, veies opp ved at den kommunale landmåleren under oppmålingsforretningen kan samtykke i mindre avvik fra delingstillatelsen for å få en hensiktsmessig grense. Unøyaktigheter og misforståelser i søknadsmaterialet kan på denne måten korrigeres før saken sluttføres. Det vil som oftest alltid være behov for en viss tilpasning av tillatelsen til forholdene i terrenget, om ikke annet i størrelsesorden desimeter.

### 7.1.3 Behov for sakkyndig utforming av søknaden

Departementet antar at grunneier i mange saker vil se seg tjent med å innhente sakkyndig hjelp allerede i søknadsfasen. Grunneier vet at han etter den foreslåtte reformen må kontakte et landmålerforetak for å få gjennomført saken. Ofte vil det derfor være mest praktisk for grunneier at landmålerforetaket også utformer søknaden. Departementet mener imidlertid ikke at det er nødvendig å gjøre dette obligatorisk. Mange saker vil være så enkle at grunneier uten videre selv kan stå for søknaden.

Noen saker vil imidlertid være av en slik art at søknaden bør utformes av sakkyndig. Det kan være aktuelt ved oppretting eller endring av anleggseiendom, saker som krever koordinatfestet stikningsplan eller når det er behov for å opprette matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning. Det samme kan gjelde saker som skal ha trinnvis behandling i form av rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Denne type saker reiser oppmålingsfaglige krav til utformingen av søknaden som vanligvis vil kreve sakkyndig bistand. Departementet mener det derfor er grunn til å vurdere om kommunen skal kunne kreve at søknad i krevende saker blir utformet av godkjent landmålerforetak i tråd med lovvedtaket i 2005. Departementet ber om høringsinstansenes syn på dette, og har av den grunn formulert et forslag til bestemmelse, jf. forslag til endring av plan- og bygningsloven § 21-2 sjette ledd.

Departementet mener det er tilstrekkelig at søknader som reiser spesielle oppmålingsfaglige spørsmål, blir utformet av landmålerforetak. Etter lovvedtaket i 2005 kunne kommunen også kreve dette dersom søknaden reiste spesielle *rettslige spørsmål*. Departementet mener at denne type spørsmål ikke medfører samme behov for sakkyndig bistand i *søknadsfasen*. Denne type spørsmål skal jo nettopp løses mellom partene under oppmålingen.

Departementet har vurdert om kravet burde knyttes til bestemte sakstyper eller liknende, men har funnet dette lite hensiktsmessig. Departementet foreslår i stedet at kommunen må foreta en konkret vurdering av den innsendte søknaden. Dersom søknaden er tilstrekkelig godt dokumentert slik at kommunen uten videre kan behandle søknaden, er det ingen grunn til å kreve at søknaden utformes av landmålerforetak. Er det vesentlige mangler ved søknaden, kan det i seg selv være grunn til å kreve at søknaden utformes av landmålerforetak. Det kan innvendes mot forslaget at det i for stor grad åpner for kommunens skjønn. Det kan også hevdes at tiltakshaver er nærmere til å vurdere behovet for sakkyndig hjelp enn kommunen, siden mangler ved søknaden som først og fremst har betydning for en effektiv gjennomføringsprosess, primært er tiltakshavers eget problem.



Departementet har vurdert om bestemmelsen burde åpne for å kunne benytte også andre sakkyndige enn landmålerforetak, men har funnet dette lite hensiktsmessig. Saken skal under alle omstendigheter fullføres av et landmålerforetak under ledelse av ansvarlig landmåler. Departementet har vurdert om det burde være et krav at ansvarlig landmåler skal undertegne søknaden, men mener dette er unødvendig.

#### **7.1.4 Trinnvis behandling**

Plan- og bygningsloven åpner for å behandle søknaden trinnvis som en rammetillatelse og påfølgende igangsettingstillatelse. For nærmere avklaring av rammer og innhold i tiltaket kan det holdes forhåndskonferanse mellom tiltakshaver, kommunen og andre berørte fagmyndigheter. Med tiltakshaver menes også hans eventuelle medhjelpere, i dette tilfellet landmålerforetaket. Departementet legger til grunn at i saker der det er aktuelt med forhåndskonferanse eller trinnvis behandling, vil det være mest hensiktsmessig at det aktuelle landmålerforetaket som skal gjennomføre oppmålingen, også står for utformingen av søknaden og deltar i forhåndskonferansen.

Tillatelsen til oppretting eller endring av eiendom kan bare gis en gang. Søknaden må derfor klargjøre om den definitive tillatelsen forutsettes gitt i rammetillatelsen eller i igangsettingstillatelsen. Kommunen må være tilsvarende tydelig i sine vedtak. Når endelig tillatelse er gitt, kan den ikke kalles tilbake. Vanligvis vil den endelige tillatelsen ved trinnvis behandling gis som en igangsettingstillatelse. I saker det er aktuelt å benytte utsatt oppmålingsforretning, kan det imidlertid være hensiktsmessig å gi endelig tillatelse til oppretting av matrikkelenheten som en rammetillatelse.

#### **7.1.5 Tilpasning til forholdene i marka**

Tillatelsen etter plan- og bygningsloven kan være mer eller mindre presis med hensyn til å angi hvor de nye grensene skal plasseres. Ofte er det hensiktsmessig å gjøre tilpasninger på stedet. Selv i saker som krever stor presisjon, kan det være behov for tilpasninger i størrelsesorden noen cm.

Departementet mener at gjeldende ordning der kommunen ved landmåler kan samtykke i mindre endringer i tillatelsen under oppmålingsforretningen, ikke bør videreføres om oppmålingen defineres som tjenesteyting.

Det foreligger likevel flere mekanismer som bør kunne sikre nødvendig fleksibilitet. For det første bør tillatelsen utformes slik at tiltakshaver har fleksibilitet til, i samråd med landmåler, å foreta hensiktsmessige faktiske tilpasninger. Kommunen kan eventuelt benytte forhåndskonferansen til å klarlegge rammene for slike tilpasninger. I saker der dette er mer kritisk kan saken gis trinnvis behandling ved at rammene klargjøres i en rammetillatelse før oppmålingsforretningen gjennomføres og danner grunnlaget for kommunens endelige tillatelse i form av en avsluttende igangsettingstillatelse. Dukker det under oppmålingen opp behov for faktiske endringer i tillatelsen, må slike endringer forelegges kommunen til godkjenning før resultatet kan matrikkelføres.

I utgangspunktet skal alle grenser som omfattes av en oppmålingsforretning, merkes i marka, jf. matrikkellova § 34. Grensemerking kan utelates når det etter landmålers vurdering kan medføre vesentlig ulempe eller fare, eller det på annen måte er uhensiktsmessig å sette ned godkjent grensemerke i det aktuelle punktet. Der grensemerking utelates, skal grenseforløpet koordinatbestemmes og beskrives, jf. matrikkelforskriften § 41 andre ledd. Fullstendig merking er heller ikke nødvendig i alle saker som gjelder store enheter, jf. matrikkelforskriften § 42. I noen tilfeller kan oppmålingsforretning gjennomføres uten oppmøte i marka. I så fall skal heller ikke grensene merkes, jf. matrikkelforskriften § 40 tredje ledd.

Departementet mener landmålers myndighet til å avgjøre omfanget av grensemerkingen hovedsakelig er av faglig, teknisk art og ikke er avgjørende for om oppmålingsforretningen bør organiseres som offentlig forvaltningsoppgave eller som profesjonsregulert tjenesteyting.

#### **7.1.6 Kontroll med gjennomføringen**

Landmåler vil være ansvarlig for at oppmåling er gjennomført i samsvar med kommunens tillatelse. Departementet mener at det er tilstrekkelig at landmåler erklærer at oppmålingen er i samsvar med kommunens tillatelse, når oppmålingen sendes inn for matrikkelføring.

#### **7.1.7 Bortfall av tillatelse**

Tillatelse til å opprette eller endre eiendom faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter matrikkellova innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med matrikkellova, jf. § 21-9 fjerde ledd. Bestemmelsen må endres siden oppmåling ikke lenger skal rekvireres hos kommunen som myndighetsorgan. Departementet foreslår å regne treårs-fristen fra tillatelse er gitt til oppmålingen er sendt inn for matrikkelføring. Dette tilsvarer bestemmelsen i lovvedtaket fra 2005.

## **7.2 Matrikkelføring uten fullført oppmålingsforretning**

Lovvedtaket i 2005 åpnet for matrikulering uten at oppmålingsforretningen var fullført, jf. daværende § 10 femte ledd:

«Når det ligg føre særlege grunnar, kan kommunen etter søknad føre ny matrikkeleining inn i matrikkelen utan at oppmålingsforretninga er avslutta. Kommunen skal stille krav til førebels merking og beskriving av grensene, og setje frist for fullføring av oppmålingsforretninga. Dersom fristen ikkje blir halden, kan kommunen gjere vedtak om å fullføre forretninga for heimelshavar si rekning.»

Ved lovendringen i 2007 ble første punktum om vilkår for slik føring, flyttet til § 6 andre ledd. Bestemmelsen i andre punktum om merking og beskrivelse av grensene ble forutsatt dekket med forskrifter til §§ 6 og 34. Bestemmelsene i andre og tredje punktum om tidsfrister og kommunens plikt til å fullføre forretningen, ble regulert i § 35.

Ved en lovendring i 2012 ble det åpnet for å gi mer differensierte regler om utsatt oppmålingsforretning. Forskrifter om dette ble satt i kraft 1. januar 2016. Maksimal frist

for å utsette forretningen – med unntak av grensemerkingen – er etter dette to år. Innen den tid skal alle sider ved oppmålingsforretningen være fullført, herunder møte med partene i marka og innmåling av alle grensepunkter. Den permanente grensemerkingen kan utsettes ytterligere tre år, dvs. en samlet utsettelse på fem år. Den permanente merkingen skal i slike tilfeller skje på basis av koordinatene bestemt ved innmålingen.

Departementet mener det fortsatt er behov for en slik ordning. Når ansvaret for å fullføre forretningen nå flyttes fra kommunen, vil det derfor være behov for en liknende bestemmelse som i lovvedtaket i 2005, under dette en hjemmel for å kunne fullføre forretningen for hjemmelshavers regning dersom forretningen forblir stående ufullført, jf. forslag til § 6. Det er imidlertid rimelig at kravet primært rettes mot landmålerforetaket ved den ansvarlige landmåleren. Berørte hjemmelshavere bør likevel stå solidarisk ansvarlig for kravet.

Når sentral matrikkelstyresmakt heretter skal matrikkelføre saken, må søknad om å bruke utsatt oppmålingsforretning derfor rettes til sentral matrikkelstyresmakt. Bruk av utsatt oppmålingsforretning er imidlertid nær knyttet til større utbyggingssaker der det er hensiktsmessig å vente med forretningen til området er mer ferdig opparbeidet. Departementet mener derfor at kommunen i forbindelse med byggesaksbehandlingen er nærmere til å avgjøre om vilkårene for å benytte utsatt forretning er til stede. Departementet foreslår derfor at søknad om utsatt forretning skal ha påtegning fra kommunen. Dersom kommunen anbefaler søknaden, skal søknaden i utgangspunktet godkjennes.

### **7.3 Registrering av bruksretter**

Følgende kriterier ligger til grunn for hva som skal regnes som matrikkelenheter, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) kap. 7.2 og NOU 1999: 1 kap. 10.4:

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

En matrikkelenhet er, i samsvar med disse prinsippene, definert som grunneiendom, anleggseiendom, jordsameie, fest grunn eller eierseksjon. Grunneiendom, anleggseiendom og jordsameie er avgrensede fysiske areal eller volum som er gjenstand for eiendomsrett. Datamodellen for matrikkelen er basert på at alt landareal skal kunne

registreres som grunneiendom, anleggseiendom eller jordsameie, og at ingen av enhetene overlapper hverandre<sup>6</sup>.

Festegrunn er del av grunneiendom eller jordsameie som noen har festerett til eller som kan festes bort, eller som noen har en tilsvarende eksklusiv og langvarig bruksrett til, jf. matrikkellova § 5 bokstav e. Festegrunn kan på den måten sies «å overlappe» vedkommende grunneiendom eller jordsameie.

Eierseksjon er en sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 1. Både grunneiendom, anleggseiendom og festegrunn kan seksjoneres. Eierseksjon kan på den måten sies «å overlappe» vedkommende grunneiendom, anleggseiendom eller festegrunn.

Bruksrett til grunnen, for eksempel fallrett i vassdrag eller rett til skogsdrift, kan etter gjeldende rett ikke opprettes med eget matrikkelnummer, og kan derfor heller ikke få eget grunnboksblad. Tinglysning av slike bruksretter må derfor skje som hefte på en eksisterende matrikkelenhet. Gjelder bruksretten bare del av matrikkelenheten, skal den stedfestes, jf. forskrift 3. november 1995 nr. 875 om tinglysning § 4 sjette ledd:

«Rettigheter og heftelser som er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal stedfestes. Stedfesting kan skje ved tekstlig beskrivelse eller ved anmerkning på tegning eller kart. Stedfesting kan ikke skje ved henvisning til opplysninger utenfor dokumentene som leveres til tinglysning. For øvrig kommer matrikkellovas bestemmelser til anvendelse.»

Før delingsloven ble innført i 1980 var det mulig å registrere noen varige bruksrettigheter som egne eiendomsobjekter, bl.a. fallrett og skogsdrift, jf. lov 20. august 1909 nr. 2 om skylddeling mv. § 6. En bruksrett som på denne måten er tildelt matrikkelnummer etter tidligere regelverk, regnes som en matrikkelenhet og vil kunne opptre med eget grunnboksblad.

Oppmåling etter matrikkellova går ut på å klarlegge grenser og rettsforhold, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) kap. 10.1.7. Klarlegging av rettsforhold ved oppmåling var nytt i forhold til den tidligere ordningen med kart- og delingsforretning.

Det kan synes som om klarlegging av rettsforhold i praksis fikk mindre omfang enn forventet. Det skyldes antakelig flere forhold. Med lovendringen i 2007 ble oppmålingsforretningen både fra rekvirent og landmåler kanskje i større grad sett på som en videreføring av den tidligere ordningen med kart- og delingsforretninger der klarlegging av bruksretter ikke hadde noen plass. Men det kan også skyldes at geografiske opplysninger om bruksretter etter gjeldende ordning ikke skal føres i matrikkelen, og på den måten kan falle noe utenfor oppmerksomheten til aktørene.

Det viktigste bidraget landmåler kan gi for å klarlegge rettsforhold, er råd til bestiller om hvilke avtaler som bør være på plass og utformingen av slike avtaler. Særlig gjelder det avtaler om rett til atkomst og ledninger over nabogrunn. Bygningsmyndigheten vil ofte

---

<sup>6</sup> Departementet har ikke sett det som nødvendig å drøfte om definisjonen i et hvert tilfelle også dekker areal med ”kløyvd eiendomsrett”, dvs. areal der ulike bruksretter ligger til ulike rettighetshavere uten at noen, enkeltvis eller i sameie, peker seg ut som grunneier til arealet.

sette vilkår om at slik avtale er på plass, men vil sjelden gi råd om *innholdet* i slike avtaler. Departementet antar at slik rådgivning lettere vil kunne ytes av landmåler innenfor en profesjonsregulert tjeneste, selv om gjeldende regelverk i seg selv ikke er til hinder for slik rådgivning også kan ytes innenfor gjeldende ordning.

I utgangspunktet bør registrering i grunnboka bare benyttes når partene trenger slikt rettsvern som oppnås ved tinglysing. Grunnboka gir ingen rettslig troverdighet for grenser, areal og andre geografiske kjennemerke. Gjeldende ordning med stedfesting av bruksretter i dokument til tinglysing og ikke til matrikkelføring, er i så måte et unntak fra den valgte rollefordelingen mellom grunnbok og matrikkel. Stedfesting av bruksretter har samme rettslige virkning som stedfesting av matrikkelenhetene og burde prinsipielt skje innenfor den samme formelle rammen. Spørsmålet om bedre ordninger for stedfesting av bruksretter er også tatt opp fra kommunehold og andre i forbindelse med Kartverkets evaluering av matrikkellova, se kapittel 3.7.

Det er ikke nødvendig å sette samme tekniske krav til stedfesting av bruksretter som til stedfesting av matrikkelenheter. Gjeldende krav, slik de er formulert i tinglysingsforskriften, er i utgangspunktet tilstrekkelig. I praksis tilsvares dette på mange måter de fleksible kravene til matrikkelføring av avtale om eksisterende grense, jf. matrikkellova § 19, som spenner fra føring av en ren arkivreferanse, til mer omfattende føring av selve grenseopplysningene.

Bestemmelsen i tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd er foreslått opphevet i forbindelse med innføring av elektronisk tinglysing. Hjelpedokument skal som hovedregel ikke benyttes ved elektronisk tinglysing. Det vil også gjelde den type tegninger og kart som nevnt i tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

Departementet mener det bør være mulig å føre geografiske opplysninger om varige bruksretter, som gjelder del av grunneiendom, anleggseiendom, jordsameie eller festegrund, i matrikkelen. Dette er særlig viktig når denne type hjelpedokumenter ikke lengre skal kunne benyttes ved elektronisk tinglysing. Detaljene i en slik ordning bør fastsettes i forskrift, og bør være gjenstand for egen utredning. En utredning bør bl.a. vurdere muligheten for å sette teknologinøytrale krav til denne type informasjon. Ordningen må være på plass når det åpnes for elektronisk tinglysing av denne type rettsstiftelser.

Departementet mener det lovteknisk er tilstrekkelig å ta inn en endring i matrikkellova § 19 om føring av referanse til avtaler om slike grenser. Departementet mener at gjeldende bestemmelse om innholdet i matrikkelen er tilstrekkelig vid for å kunne hjemle en slik utvidelse, selv om bruksrettsgrenser ikke er nevnt direkte, jf. matrikkellova § 4 første ledd som lyder:

«Matrikkelen skal innehalde opplysningar om den enkelte matrikkeleininga som er nødvendig for planlegging, utbygging, bruk og vern av fast eigedom, under dette offisielle nemningar og opplysningar om den enkelte bygning, bustad og adresse. Matrikkelen skal vise grensene for matrikkeleiningane, under dette grenser for uteareal som inngår i eigarseksjon.»

Departementet foreslår for orden skyld en presisering om at det kan gis nærmere regler om bruksrettsgrenser i forskrift, jf. forslag til § 4 tredje ledd.

Departementet foreslår ingen endring når det gjelder hvilke krav og muligheter som skal gjelde for klarlegging og beskrivelse av rettsforhold i oppmålingsforretning.

Departementet finner likevel grunn til å gjenta noen av disse prinsippene, jf. NOU 1999:1 kap. 15.4.6.

Landmåler skal aktivt medvirke til å rydde opp i rettsforholdene. Det er normalt tilstrekkelig at landmåler har undersøkt grunnboksbladet for avgivereiendommene. I tillegg må det gå fram at landmåleren har spurt partene om avgivereiendommene har rettigheter på andre eiendommer, som ikke er tinglyst, og som eventuelt også skal gjelde for den utskilte enheten. Det skal også gå fram at landmåler har spurt partene om den nye matrikkelenheten skal ha noen andre rettigheter på eller avledet fra avgivereiendommene, enn de som går fram av delingstillatelsen. Ut over dette bærer partene selv ansvaret for å avklare og dokumentere rettighetsforholdene.

Dokument som er nødvendig for å oppfylle vilkår fastsatt i delingstillatelsen, f.eks. krav om tinglysing av vegrett og rett til å anlegge vann- og kloakkledning over nabogrunn, skal ligge ved kravet om matrikkelføring. Kravet skal avvises for matrikkelføring dersom dokumentene mangler. Det samme gjelder avtaler som er nødvendig for å få realisert anleggseiendom.

Landmåleren skal rutinemessig skaffe til veie en utskrift av grunnboka for berørte matrikkelenheter. I noen saker kan dette være krevende. Det kan for eksempel tenkes at avgivereiendommen har rett til beite, jakt, fiske eller båtfeste på mer eller mindre fjerne eiendommer. Landmåleren må her utvise et aktsomt skjønn og være påpasselig med å spørre de aktuelle partene om hvilke rettighetsforhold som gjelder. Han må oppfordre partene til å legge fram aktuelle dokumenter. Han skal aktivt stille spørsmål under selve markarbeidet hvor partene er tilstede. Rettighetsforhold som er fysisk konstaterbare i marka bør klarlegges. Går det for eksempel veg over eiendommen eller det ligger en brønn på den parsellen som skal opprettes som egen eiendom, er det naturlig å spørre partene om det knytter seg noen varige rettigheter til disse. Ligger parsellen nær eller ved sjøen er det naturlig å spørre hvordan det stiller seg med fiskerett, adkomst til sjø og båtfeste mv.

I en særstilling står retter som ikke er fysisk konstaterbare og heller ikke er tinglyst. Ut fra forholdene på stedet bør landmåleren etterspørre om det foreligger noen slike rettigheter. Det er rimelig å forvente at partene selv utviser en aktivitet for å ivareta sin rettsstilling og sine interesser for øvrig, men det er også ønskelig at landmåleren har slike kunnskaper om tingsrett og fast eiendoms rettsforhold at han kan gi partene relevante råd.

Det er opp til oppdragsgiver å bestemme hvor inngående arbeidet med slike avklaringer skal være. Partene må selv avgjøre om de selv eller med bistand fra annen ekspertise vil utferdige dokumenter som skal tinglyses. I denne forbindelse må det også avklares hvilke forhold som bør tinglyses ved opprettelsen av eiendommen og hvilke forhold som det er mer hensiktsmessig å innta i skjøtet.

## Nærmere om fallretter i vassdrag mv.

NOU 1999:1 drøftet behovet for å kunne registrere fallretter i vassdrag som egne matrikkelenheter. Utvalget pekte på at når utbygger skal utnytte fallet under ett, ville det være en fordel om fallet også rettslig kan betraktes som en enhet. Utvalget frarådet likevel å innføre fallretter som en egen matrikkelenhetstype. Utvalget viste til at fallretter ikke oppfyller kriteriene som var lagt til grunn for enheter i matrikkelen, og at det ville være vanskelig å gjengi fallretter som objekt i eiendomskartet. Utvalget mente likevel at fallretter som var registrert som egne enheter etter reglene i skylddelingsloven fra før 1980, ikke burde saneres, men fortsatt burde stå oppført som egne matrikkelenheter.

Utvalget drøftet tilsvarende også for mineralforekomster og grunnvann. Utvalget uttalte at det fra et tinglysingssynspunkt ikke var avgjørende å etablere slike rettigheter som egne matrikkelenheter. Utvalget mente at det heller ikke var hensiktsmessig å benytte matrikkelen som register over selve forekomsten. Den norske bankforening ga i høringen uttrykk for at både fallretter, mineralforekomster og grunnvann burde kunne opprettes som egne matrikkelenheter. Olje- og energidepartementet hadde en liknende uttalelse om fallretter.

Som det framgår innledningsvis, ble verken fallretter, mineraler eller grunnvann definert som egne matrikkelenheter i matrikkellova. Departementet oppfatter dette å være en god løsning.

Kartverket har på oppdrag av departementet vurdert ordningen for fallretter, og arrangerte i den forbindelse et møte med berørte aktører 29. oktober 2014. En fallrett registreres i dag som bruksrett på vedkommende matrikkelenheter ved at avtalen om leie av fallretten tinglyses og føres opp som rettighet på de aktuelle grunnboksbladene. Kartverket konkluderte med at gjeldende ordning for registrering av nye fallretter er god, men at framgangsmåten ikke er godt nok kjent. Det kan også være vanskelig å finne ut av og rydde opp i gamle rettigheter. Fallretter, som etter ordningen fra før 1980 ble gitt eget grunnboksblad, framstår i matrikkelen ofte som «matrikkelenhet uten teig». Det finnes ikke gode tilpassede regler for å håndtere denne type enheter som i realiteten er «annen matrikkelenhetstype». I tillegg kommer at matrikkel og grunnbok ofte er lite opplysende for eiendoms- og rettighetssituasjonen i mange høyereliggende strøk. Departementet anbefaler at det gis nærmere regler i forskrift om håndtering av denne type matrikkelenheter som er opprettet etter tidligere regelverk.

## 7.4 Retting av grenseopplysninger i matrikkelen

Bestemmelsen om retting av opplysninger i matrikkelen framgår av matrikkellova § 26. Bestemmelsen gjelder retting av alle typer opplysninger. Med retting forstås både endringer av eksisterende opplysninger og tilføyelser av nye.

Matrikkellova har som prinsipp at retting skal foretas av samme organ som i utgangspunktet fører vedkommende opplysning. Siden det er kommunen som tildeler offisiell adresse, er det også kommunen som eventuelt må rette en feil tildelt adresse. Siden opplysninger om forurenset grunn overføres til matrikkelen fra

forurensningsmyndigheten, er det også denne myndigheten som må ta stilling til spørsmålet om retting av disse opplysningene.

Departementet anbefaler å holde fast ved dette prinsippet. Der ansvaret for å føre opplysninger overføres til Statens kartverk, bør også spørsmålet om å rette vedkommende opplysninger heretter håndteres av Kartverket. Selv om hovedregelen er at vedkommende myndighet retter "egne" opplysninger, kan det være aktuelt at Kartverket foretar noen typer rettinger som har betydning for matrikkelen som helhet. Det er antatt at Kartverket har en slik adgang etter gjeldende lov, for eksempel omnummereringer i forbindelse med kommuneendringer. Departementet foreslår å ta inn en presisering av dette i § 26 tredje ledd.

I tillegg kan det være behov for å presisere hvor langt rettingsinstituttet strekker seg når det gjelder retting av opplysninger om grenser.

Hovedregelen er at opplysninger om eksisterende grenser ikke kan rettes, men må klarlegges i oppmålingsforretning, jf. matrikkellova § 17. Opplysningene kan også føres inn på grunnlag av rettsavgjørelse, jf. matrikkellova § 22. Dersom grensen ikke tidligere er fastlagt i oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning etter annen eller tidligere lovgivning, kan opplysninger om eksisterende grense også føres inn på grunnlag av privat avtale mellom partene, jf. matrikkellova § 19.

I tillegg har bestemmelsen om retting i matrikkellova § 26 vært forstått slik at også denne bestemmelsen til en viss grad åpner for å endre eller føye til grenseopplysninger så lenge den aktuelle grensa ikke tidligere er klarlagt i oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning. Det kan skje etter krav fra en part eller etter initiativ fra kommunen i forbindelse med alminnelig nykartlegging eller tilsvarende forbedringstiltak.

Departementet mener det i visse situasjoner fortsatt bør være mulig å endre eller føye til opplysninger om grenser uten at det holdes full oppmålingsforretning. Departementet viser til at mange grenseopplysninger i matrikkelen stammer fra økonomisk kartverk fra ca. 1960 til ca. 1980 og at det kan være knyttet mye usikkerhet til disse opplysningene. Det kan derfor framstå som unødvendig å kreve full oppmålingsforretning for slike grenser i tilfeller der opplysningene rimelig sikkert og enkelt kan forbedres, for eksempel ved at usikre eller manglende opplysninger blir byttet ut med pålitelige opplysninger fra målebrev. I noen tilfeller kan opplysningene forbedres i forbindelse med nykartlegging. Det kan også være aktuelt å gjøre rene tekniske endringer for eksempel i forbindelse med endringer i det geodetiske grunnlaget. Ser vi bort i fra rene tekniske endringer, vil likevel alle slike forbedringer være en form for klarlegging av grensen. Departementet foreslår derfor å flytte bestemmelsene om retting av grenseinformasjon til matrikkellova § 17 om klarlegging av grenser. Bestemmelsen bør også kunne anvendes på grenser for varige bruksretter. Departementet mener at mer detaljerte regler om forbedringer av grenseinformasjon bør skje i forskrifts form.

I enkelte tilfeller kan det ha blitt introdusert feil i eiendomsgrensen, matrikkelnummer eller liknende når kommunen eller Kartverket tidligere gjorde vedlikehold av eiendomskartet, for eksempel i forbindelse med digitalisering av økonomisk kartverk. I



sjeldne tilfeller kan det tenkes at feilen blir liggende uoppdaget i mange år uten at noen kan bebreides for dette. Det kan da virke urimelig for rettighetshaver som feilen går ut over, at feilen ikke lar seg rette administrativt når den først oppdages, fordi andre parter ikke vil samtykke i rettingen. Det bør vurderes i arbeidet med forskriftene om slike rettinger likevel kan gjennomføres dersom det kan dokumenteres at det retter opp en tidligere feilføring.

## Fjerning av grensemerker

Uberettiget fjerning av grensemerker er straffbart, jf. straffeloven § 364. I noen tilfeller vil dette likevel være berettiget. Bruken av eiendommen kan gjøre dette nødvendig eller grensemerket er utgått og kan forveksles med gyldige merker. Matrikkelloven har regler om fjerning av fastmerker, men mangler klare regler om fjerning av grensemerker. Departementet foreslår å ta inn slike regler, jf. forslag til endring av § 42. Departementet foreslår at eier og fester skal kunne kreve å få fjernet merker dersom bruken av eiendommen krever dette. Departementet foreslår at fjerningen skal utføres av landmålerforetak eller jordskifteretten og at dette skal dokumenteres.

## 7.5 Endring av festegrunn

Festegrunn er en bestemt type matrikkelenhet. Festegrunn er del av grunneiendom eller jordsameie som noen har festerett til eller som kan festes bort, eller som noen har en tilsvarende eksklusiv og langvarig bruksrett til, jf. matrikkellova § 5 første ledd bokstav e. Festegrunn må opprettes før del av grunneiendom eller jordsameie kan festes bort dersom festet (bortleien) kan gjelde i mer enn 10 år, jf. matrikkellova § 12 første ledd. På den måten får festegrunn eget «blad» i grunnboka.

Oppretting av ny festegrunn er en klart definert sakstype, jf. matrikkellova § 6 første ledd bokstav a, men loven mangler klare regler for endring av festegrunn. Det har fått som konsekvens at rettighetshaverne i mange saker har vært henvist til å gjøre om festegrunn til grunneiendom før det kan gjøres geografiske endringer av festegrunden. Det er i utgangspunktet ingen direkte ulempe. Flere kommuner tillater for eksempel ikke at det opprettes nye festegrunner, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd, men krever at arealet som skal festes bort i stedet skilles ut som en selvstendig grunneiendom. Dette er en god løsning, særlig ved bortfeste etter tomtfesteloven som gir fester vide rettigheter til å kreve innløsning ved forlenging av festet. Slik festerett innebærer på mange måter en de facto utskillelse av det aktuelle arealet fra den opprinnelige grunneiendommen.

Det eksisterer imidlertid et betydelig antall festegrunner som ikke uten videre kan gjøres om til grunneiendom. Også i nye saker kan det i enkelte tilfeller være gode grunner til å opprette enheten som festegrunn og ikke selvstendig grunneiendom.

Det er derfor behov for klarere og enklere regler for å kunne håndtere geografisk endring av festegrunn.

Departementet har vurdert om dette lovteknisk kan løses ved å gi sakstypen arealoverføring en utvidet definisjon, men har etter nærmere gjennomgang valgt å

definere endring av grenser for festegrunn som en egen sakstype, jf. forslag til endring i § 6 første ledd bokstav d. Nærmere regler om endring av grenser for festegrunn foreslås gitt som tillegg til § 12. Sakstypen skal etter dette kunne benyttes for å tilføre areal til festegrunden fra eiendommen som festegrunden er en del av, eventuelt tilbakeføre areal fra festegrunden til eiendommen. Arealregnskapet vil i slike tilfeller måtte ta hensyn til at festegrunden får økt eller redusert sitt areal mens eiendommen som festegrunden er en del av, forblir uendret. Sakstypen skal også kunne håndtere overføring av areal mellom to inntilliggende festegrunder som er del av samme grunneiendom. Endring av grenser for festegrunn vil vanligvis kreve at festeavtalen endres. Grensejustering krever i utgangspunktet ikke slik endring.

Situasjonen er mer komplisert ved endring av grense for en festegrunn som også fungerer som grense mellom to forskjellige grunneiendommer eller jordsameier. Slike tilfeller vil i prinsippet bestå av flere separate saker. Det burde likevel ikke være noe i veien for at sakene håndteres sammen i en «pakke». Et eksempel kan illustrere dette: En festegrunn, som er del av grunneiendom A, grenser på en side mot grunneiendom B. Det er inngått avtale mellom partene om at festegrunden skal få tilført noe av det inntilliggende arealet fra B. Det aktuelle arealet må da først arealoverføres fra B til A, før grensen mellom A og festegrunden kan endres med den nye sakstypen. Legg merke til at pant håndteres forskjellig for festegrunn og grunneiendom. Pant i grunneiendom omfatter hele grunnen og eierens egne bygninger. Pant i feste omfatter ikke grunnen, kun festeretten og bygninger som hører til festet.

Det presiseres at endring av grenser for festegrunn er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven på samme måte som oppretting av ny festegrunn.

Mindre endringer av grenser for festegrunn hvor arealavviket faller innenfor skrankene for grensejustering, regnes som grensejustering og følger reglene for denne sakstypen. Slike justeringer er ikke et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven.

Opphør av festegrunn håndteres etter reglene om sletting av matrikkelenhet, jf. matrikkelloven § 26 andre ledd andre punktum.

Omgjøring av festegrunn til grunneiendom innebærer at det opprettes en ny grunneiendom. Omgjøring er tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven, jf. merknad til matrikkellova § 10 første ledd i Ot.prp. nr. 70 (2004-2005). Dette gjelder også om festegrunden ble opprettet etter kommunal tillatelse. På den annen side vil en slik tillatelse forenkle kommunens behandling av den nye søknaden, da det vanligvis ikke vil være grunn til å ta opp til ny vurdering forhold som ikke endres ved omgjøringen. Ved innløsning etter tomtefesteloven § 32 vil kommunens kontroll begrenses til å vurdere om omgjøringen gjelder en lovlig opprettet festegrunn. Det følger av tomtefesteloven § 18 at tinglyst pant i festeretten skal overføres til grunnen fra det tidspunktet festeren får grunnbokshjemmel til grunnen.

## Punktbeste

Punktbeste er festegrund der eventuell festerett er knyttet til et punkt. Det framgår bl.a. av Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) kap. 8.4.6:

«Punktbeste inngår i omgrepet festegrund. Feste av grund til bustad eller hytte i form av punktbeste gir berre eksklusiv bruksrett til grunden under husa, og ikkje til ytterlegare areal. Dersom ein i ettertid ønskjer å feste ubygd areal, må dette behandlast på ordinær måte med løyve frå kommunen etter plan- og bygningslova, og med oppmålingsforretning for grensene. Slikt løyve med etterfølgjande oppmålingsforretning er også nødvendig når eit punktbeste skal løysast inn.»

Se også lov om tomtefeste § 16 tredje punktum:

«Er det ikkje sagt noko i avtala om storleiken på tomta (punktbeste), gjeld føresegnene i andre punktum for eit areal på eitt dekar (daa), medrekna der huset eller husa står og høveleg avrunda etter tilhøva på staden.»

Punktbeste er ikke eksplisitt definert i matrikkellova. Departementet har vurdert å ta inn en definisjon, men har ikke funnet dette nødvendig. Det er klar rett at punktbeste er festegrund som ikke er eller kan registreres med et bestemt areal eller bestemte grenser. Det kan eventuelt vurderes om det bør tas inn en presisering i tinglysningsforskriften § 15 om at dokument som gjelder leie av grund bare kan tinglyses på et punktbeste, dersom leieforholdet er begrenset til grunden under en bestemt bygning.

Det vil ikke være mulig å benytte sakstypene «endring av grenser for festegrund» eller «grensejustering» på punktbeste. Departementet foreslår at det tas inn en presisering om at punktet kan klarlegges med sakstypen «klarlegging av eksisterende grense», jf. § 17. Det gjelder både lokaliseringen og bruksretter knyttet til festet.

Slik klarlegging omfatter ikke saker der punktbestet skal gjøres om til et ordinært feste med eksklusiv bruksrett til et bestemt areal, dvs. at festegrunden får grenser. Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) la til grund at slik omgjøring er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven med krav om oppmålingsforretning for grensene, jf. kap. 18.4.6. Det er imidlertid ikke klart hvilken sakstype slik omgjøring er å regne som.

Departementet foreslår at omgjøring av punktbeste til ordinær festegrund med gitte grenser, skal kunne håndteres som «endring av grenser for festegrund».

## 7.6 Matrikulering av nytt jordsameie

Gjeldende matrikkellov åpner i prinsippet for å opprette nye jordsameier, jf. matrikkellova § 9 tredje ledd. I praksis stenger gjeldende forskrift for denne muligheten utenom i jordskiftesak, jf. matrikkelforskriften § 28. Heller ikke jordskifteretten står fritt til å opprette nytt jordsameie. Spørsmålet er omtalt i rundskriv H-18/15 der departementet understreker at adgangen ikke er ment å dekke behovet for oppretting av nye realsameier generelt, men er ment å dekke tilfeller som kan oppstå ved omdanning av eksisterende jordsameier. Departementet uttaler:

«Behovet for å opprette nye realsameier vil i de fleste tilfeller mest hensiktsmessig dekkes ved å opprette sameiet på egen selvstendig grunneiendom og sikre koblingen mot

matrikkelenhetene som skal stå som eiere gjennom tinglysing. Framgangsmåten kan benyttes både av jordskifteretten og kommunen. Denne type løsninger kan for eksempel benyttes når det er behov for å etablere felles lekeplass eller parkeringsplass som sameie mellom eiendommer i et boligfelt.»

På denne bakgrunn kunne det være grunn til å oppheve matrikkellova § 9 tredje ledd for dermed å kunne forenkle lovteksten. Departementet kan imidlertid ikke se bort ifra at det i unntakstilfelle kan være behov for en slik adgang, og har valgt å beholde gjeldende regelverk i det framlagte høringsforslaget. Departementet ber høringsinstansene vurdere dette.

## **7.7 Bestemmelser i gjeldende lov som ikke er satt i kraft mv.**

Tre bestemmelser i matrikkellova er ikke satt i kraft. Det gjelder

- Krav om klarlagte grenser ved hjemmelsovergang, jf. § 7
- Overføring av bygningsopplysninger fra Skattevesenet, jf. § 27
- Oppmåling på Svalbard, jf. § 52 nr. 3

Det er videre lagt fram forslag til endringer i matrikkellova §§ 9, 17, 24 og 41, jf. Prop. 143 L (2015–2016) *Endringer i jernbanelova og einskilde andre lover (reform av jernbanesektoren)*. Forslagene åpner for at statsforetak skal kunne forvalte offentlig jernbanegrund på samme måte som stat og kommune. Det er tatt hensyn til disse forslagene i dette høringsnotatet.

### **Klarlagte grenser ved hjemmelsovergang**

Gjeldende ordning innebærer at det i utgangspunktet vil foreligge klarlagte grenser ved omsetning av eiendom opprettet etter 1980, mens det ikke er noe slikt krav for eiendom opprettet før dette tidspunktet.

Fram til 1980 var det i tettbygd strøk oppmålingsplikt før avhending av all eiendom. Utenfor tettbygd strøk var det ingen krav om oppmåling. I 1980 ble systemet endret. Systemet ble gjort gjeldende for hele landet, men oppmålingsplikten ble bare knyttet til oppretting av ny eiendom. Bakgrunnen for dette valget var risikoen for at mange kommuner ikke ville ha tilstrekkelig oppmålingskapasitet til å håndtere eiendomsomsetningen i kommunen.

Med lovvedtaket i 2005 ble kravet om at det i utgangspunktet skulle foreligge oppmåling for alle eiendommer, gjeninnført, jf. § 7. Unntatt fra kravet var

- Arv, skifte eller tvangssalg
- Areal som var så stort at det var urimelig å kreve oppmåling av alle grensen, eller andre særlige grunner

Forutsetningen for vedtaket var at landmålerbransjen skulle ha opparbeidet tilstrekkelig kapasitet til å håndtere omsetning av eiendom som ikke tidligere var oppmålt.

Bestemmelsen ble derfor ikke satt i kraft fra starten. Bestemmelsen ble videreført ved lovendringen i 2007, men er så langt ikke satt i kraft.

Det foreligger ikke gode beregninger for hvor mange eiendomsomsetninger per år dette ville kunne få betydning for per år. Et anslag fra Kartverket antyder behov for ca. 11.000 flere oppmålingsforretninger i året, dvs. en økning på ca. 30 %. Det er neppe tilstrekkelig kapasitet i kommunene i dag til å innføre ordningen over hele landet. En god del kommuner har imidlertid en godt utfylt matrikkel og god oppmålingskapasitet, ikke minst gjelder dette større bykommuner. Departementet mener det ligger godt til rette for å kunne sette i kraft § 7 i slike kommuner. Det gjelder i prinsippet uavhengig av spørsmålet om organiseringen av eiendomsoppmålingen.

Med den foreslåtte reformen vil kapasiteten i privat sektor etter hvert øke, og § 7 vil gradvis kunne innføres i alle deler av landet.

Departementer tar derfor sikte på en slik gradvis innføring av krav til oppmålingsplikt før avhending av all eiendom. Dette vil skje gjennom egen forskrift kommune- eller fylkesvis etter hvordan forholdene i det enkelte fylke ligger an.

Både kommunal og statlig forvaltning, så vel som private brukere, er avhengig av en pålitelig matrikkel. Det er ikke gjort beregninger av de samfunnsmessige kostnadene knyttet til eksisterende mangler i matrikkelen. Departementet mener at et krav om at det skal foreligge pålitelig oppmåling ved hjemmelsovergang, er den eneste realistiske måten å øke takten i den løpende forbedringen av eiendomsdelen av matrikkelen ut over de mekanismene som ligger i gjeldende ordning. Det er selvsagt mulig å tenke seg større eller mindre forbedringsprosjekter i offentlig regi, men dette vil uansett kreve medvirkning fra berørte grunneiere.

## Overføring av bygningsopplysninger fra Skattevesenet

Ved lov 20. januar 2012 nr. 7 vedtok Stortinget å føye til følgende bestemmelse i § 27 første ledd:

«Dersom eigar eller rettshavar til fast eigedom har plikt til å gi slike opplysningar til skattestyresmakta, kan skattestyresmakta rapportere opplysningane vidare til sentral matrikkelstyresmakt etter reglar fastsett av departementet i forskrift. Skattestyresmakta kan utføre slik rapportering utan hinder av teieplikta etter ligningsloven.»

Bestemmelsen er ikke satt i kraft i påvente av at Kartverket og Skattevesenet skal utarbeide de praktiske løsningene for en slik dataoverføring. I tillegg har Kartverket og departementet startet en nøyere gjennomgang av hele bygningsdelen i matrikkelen. Dette arbeidet er uavhengig av spørsmålet om organiseringen av eiendomsoppmålingen.

Departementet foreslår derfor ingen endringer på dette punktet.

## Oppmåling på Svalbard

Det er vedtatt at matrikkellova skal innføres på Svalbard, men bare enkelte bestemmelser om matrikkelen er så langt gjort gjeldende. Inntil videre gjelder fortsatt lov om Svalbard

§ 25 som gir visse regler om deling av eiendom på Svalbard. I praksis er det først og fremst Longyearbyen arealplanområde som har eiendomsendringer av noe omfang.

Matrikkelen er registerteknisk delt i tre deler på Svalbard der Bjørnøya og Hopen framstår som egne deler. Dette er en ordning som i sin tid ble introdusert da det eldre systemet for eiendomsregistrering (GAB) ble innført på Svalbard på begynnelsen av 1980-tallet.

Departementet har utredet spørsmålet om en sammenslåing av de tre delene til en enhet. Dette vil bli gjort fra 1. januar 2017.

Departementet fremmer ikke forslag til endret ordning for Svalbard nå. Departementet mener man bør ta stilling til ordningen for fastlandet, før det eventuelt gjøres endringer i ordningen for Svalbard. Dette bør være gjenstand for en egen utredning som tar hensyn til de stedlige forhold. Forslagene til endringer i de bestemmelsene i matrikkellova som er gjort gjeldende for Svalbard får ingen praktiske konsekvenser for gjeldende ordning for Svalbard. Gjeldende skille mellom lokal og sentral matrikkelmyndighet er ikke relevant for Svalbard. Så lenge Svalbardloven § 25 fortsatt regulerer organiseringen og myndighetsoppgavene på Svalbard, vil denne gå foran de mer generelle reglene i matrikkellova.

## **8 Administrative, økonomiske og andre konsekvenser**

### **8.1 Administrative konsekvenser mv.**

Før lovendringen kan settes i kraft må det utarbeides nye forskrifter. Det er behov både for overgangsregler og regler for den nye ordningen, bl.a. krav til landmålerforetak og vilkår for autorisasjon. Betydelige deler av regelverket kan likevel videreføres. Det gjelder bl.a. regler om føring og utlevering av matrikkelinformasjon, adressedelen og bygningsdelen. Vesentlige deler av forskriftene må imidlertid delvis nyskrives, delvis revideres.

Overgangsfasen fra et kommunalt forvaltningsansvar til profesjonsregulert tjenesteyting vil være en betydelig utfordring. Det må legges opp til fleksible overgangsordninger både for kommunene og for landmålere i privat sektor. Det vil ta tid før alle elementer for tjenesteyting er på plass og en må akseptere at systemet ikke er perfekt fra første dag.

Det vil være fritt landmålervalg fra lovens ikrafttreden, men det vil ikke samtidig være på plass et tilstrekkelig antall autoriserte landmålere. Det er viktig å stimulere til at fagfolk søker autorisasjon og etablerer foretak, samtidig som kommunen må opprettholde kapasitet inntil det er etablert annen tilfredsstillende kapasitet. Det er en viss fare for at kommunene slutter å rekruttere fagfolk og vedlikeholde utstyr og datasystemer i påvente av etableringer av landmålerforetak i privat sektor. Kommunene kan imidlertid også, og så lenge de ønsker, ivareta oppmåling dersom de har eller ansetter autorisert landmåler.

Dessuten vil kommunene kunne levere oppmåling i den første overgangsfasen uten at de har autorisert landmåler. Departementet antar at kommunene ønsker å opprettholde tilfredsstillende kapasitet i en nødvendig overgangsfase, alene eller i samarbeid med andre kommuner, fordi det er helt avgjørende for opprettelse av nye eiendommer og tilhørende byggevirksomhet i privat regi og også for kommunens egen virksomhet i flere sektorer.

Kommuner som velger å videreføre sitt landmåler tilbud, vil fritt kunne tilby sine tjenester i andre kommuner.

Departementet legger til grunn at det samlede tilbudet fra kommuner og private foretak vil sikre at grunneiere og andre brukere får utført nødvendig oppmåling i hele overgangsfasen.

Det er begrenset utdanningskapasitet på fagfeltet og det utdannes for få personer med kunnskaper som uten videre kvalifiserer for autorisasjon. Departementet mener at muligheten for å bli autorisert landmåler og etablere foretak, vil gi en kraftig stimulans både til utdanninginstitusjonene og til ungdom som skal velge utdanning. Jobbmulighet i privat sektor gir flere valgmuligheter for ferdige studenter på bachelornivå. På linje med jurister, har landmålere med mastergrad mulighet for å satse på karriere som dommer i jordskifteretten, som ansvarlig landmåler i kommune eller som ansvarlig landmåler i eget foretak. Det utdannes for få fagfolk til hele kart- og landmålersektoren og bedre jobbmuligheter i privat sektor kan bidra til generelt bedre søkning til slik utdanning til nytte også for kommunene og andre virksomheter i offentlig sektor.

Statens vegvesen utfører i dag de aller fleste oppmålinger for prosjekter for fylkesveger og riksveger. Også for landmålere i Statens vegvesen må det være en fleksibel overgangsordning på linje med den som vil gjelde for kommunene. Men Statens vegvesen har flere ansatte som umiddelbart vil kvalifisere for autorisasjon. Departementet understreker at praktiske oppmålingsoppgaver kan utføres av ikke-autoriserte personer så lenge en autorisert landmåler har ansvaret for riktig gjennomføring og det ferdige resultatet. Statens vegvesen bør derfor sørge for at et tilstrekkelig antall fagfolk blir autorisert så raskt som mulig, dersom de ønsker å fortsette oppmåling med eget personale.

Alle tidligere sosialistiske land i Europa har i løpet av de siste 20 årene bygget opp en bransje av private landmålere. Foretak har i stor grad blitt etablert av personer som tidligere arbeidet i det offentlige med ulike kart- og landmålingsoppgaver. I noen land utfører fremdeles både kommunen og private foretak oppmåling, men brukerne har fritt valg. Norge har hatt prosjekter for å støtte opp under restitusjon av privat eiendomsrett og med etablering av registerløsninger i mange av landene. Inntrykket er at det fort har kommet opp et stort antall private landmålerforetak som leverer tilfredsstillende tjenester.

I og med at oppmåling gjøres om til tjenesteyting må eventuell klage på landmålernes arbeid fremmes som forbrukerklage, eventuelt bringes inn for domstolene. Gjeldende ordning, der klage på kommunens arbeid skal behandles som klage på forvaltningsvedtak med mulighet for å bringe saken til fylkesmannen, vil opphøre. Dette vil redusere saksmengden til kommunene og fylkesmannen og potensielt kunne øke sakstilførselen til domstolene. Det er imidlertid i dag få klagesaker. Departementet antar derfor at det uansett ikke kan ventes noen økning i saksmengden for domstolen av betydning.

For kommuner som fortsatt velger å tilby oppmåling vil omgjøring av oppmåling fra myndighetsutøvelse til tjenesteyting kreve at flere rutiner legges om. Gebyrregulativet må erstattes med prisliste og lovbestemte tidsfrister vil ikke lenger gjelde. Det siste må likevel oppfattes som en forenkling også for kommunene. Kommuner som har holdt kunstig lave

gebyrer for å gjøre det billigere å etablere seg i kommunen, må finne andre måter å gjøre dette på.

Departementet foreslår av lovtekniske grunner ingen endringer i gjeldende matrikkellov kapittel 10 om iverksetting, overgangsregler og endringer i andre lover. Bestemmelser om dette er tatt inn i endringsloven under romertall II til IV.

## **8.2 Konsekvenser for brukerne**

Profesjonsregulerte landmålere kan yte mer omfattende hjelp og løse flere sider ved eiendomsutfordringen enn en landmåler innenfor gjeldende system, for eksempel hjelp til å utforme søknad om opprettelse av ny eiendom eller til å få på plass nødvendige avtaler med naboer om felles vei osv. Mange brukere vil ønske at oppmåling av en tomt også omfatter kartlegging eller dokumentasjon av ledninger i grunnen, spesielt hvis det blir mer vanlig å gjøre en oppmåling i forbindelse med salg.

Det vil være en klar forbedring, med større trygghet for partene, at det innføres en ordning med ansvarlig landmåler som er autorisert for denne type arbeider.

Noen brukere vil kunne oppleve det som mer uforutsigbart å inngå kontrakt med privat landmåler og være avhengig av å gjøre avtale om en pris for arbeidet. Utført som tjenesteyting vil prisene variere med arbeidsmengden i den enkelte sak. Noen saker vil bli forholdsvis dyrere enn før, mens andre saker vil bli billigere. Oppmåling av mange tomter på samme byggefelt kan bli til dels mye billigere i kommuner der kommunen i dag tar et fast gebyr for hver tomt. Kjøreavstand vil påvirke prisen. Tidligere kunne lokaliteten ha mye å si for kostnadene med innmåling, men med bruk av satellitteknologi (GPS) kan det for samme type saker måles til tilnærmet samme pris i de aller fleste tilfeller. I kommuner der gebyrene har ligget under kostpris, vil brukeren måtte betale en høyere pris. Dessuten vil merverdiavgift på 25 % bli lagt til.

I mange tilfeller vil rask levering være viktigere enn pris.

Det kan ikke utelukkes at begrenset kapasitet i privat sektor kan drive prisene opp noen steder. Men omgjøring av oppmåling til tjenesteyting åpner for at brukeren kan innhente tilbud fra flere landmålere. En kunne frykte at Finnmark vil være et utsatt fylke, men det er faktisk det området i landet der forholdsvis flest oppmålinger allerede er satt bort til private konsulenter eller utføres av jordskifteretten etter reglene i jordskifteloven.

## **8.3 Konsekvenser for kommunene**

Inntekter fra oppmåling av eiendommer har gitt mange kommuner sikrere grunnlag for å kunne tilsette fagfolk innenfor kartlegging, landmåling og eiendomsfag med kompetanse som kommunene også har behov for til andre oppgaver. Det er viktig for kommunene å ha tilgang til slik kompetanse for arealplanlegging, byggesaker, kommunal utbygging innen veg, vann og kloakk, adressetildeling, eiendomsskatt med videre. Gebyrer for situasjonskart for byggesaker og plansaker, vil opprettholde en viss inntektsstrøm, men de samlede gebyrinntekter til teknisk sektor vil bli redusert. Samtidig kan det ikke forsvares å opprettholde oppmåling som en kommunal oppgave alene for å sikre en inntektsstrøm til



teknisk sektor. Flere kommuner vil antakelig se det som en fordel om eiendomsoppmåling ikke er pålagt kommunen som et obligatorisk forvaltningsansvar.

Kommuner som ønsker å videreføre et kommunalt oppmålingstilbud, må etter en overgangsperiode sørge for at virksomheten tilfredsstiller krav til landmålerforetak, herunder kravet om ansvarlig landmåler. Kommuner som ønsker å videreføre matrikkelføring av eiendomsopplysninger, må skille landmålervirksomheten og matrikkelføringen fra hverandre.

Kommunale landmålere har uten tvil vært en viktig ressurs for kommunens arbeid med matrikkelføring av oppmålingsforretninger og dessuten for annen matrikkelføring av bygnings- og adressedata. Ikke minst gjelder dette i mindre kommuner.

Kommuner som ønsker å avvikle oppmåling og matrikkelføring av eiendomsopplysninger, vil måtte omdisponere fagfolkene på området. Departementet antar likevel at dette vil være et lite problem i de aller fleste kommuner og at landmålere som i det vesentlige har utført oppmåling av eiendommer vil være høyt etterspurt til andre oppgaver. Mange kommunale landmålere har ingeniørutdanning og bortfall av arbeidet med oppmåling må også vurderes i forhold til at det i mange kommuner er mangel på ingeniører. På den annen side kan utfordringen være at flere kommuner mister viktig faglig kompetanse ved at personale slutter og går over i privat virksomhet.

I et visst omfang har kommunene brukt oppmålingsforretninger til å forbedre eiendomskartet ut over det som har vært nødvendig for den enkelte sak, for eksempel til å måle opp tilstøtende grenser. Denne muligheten vil nå langt på vei falle bort så lenge kommunen ikke bevilger ekstra midler til dette.

Kommunene får en ny oppgave med å betjene private landmålere med kopier av relevante dokumenter fra arkivet. På sikt vil kommunene ha digitale arkiver hvor nødvendige dokumenter fra kommunene for gjennomføring av oppmålingsforretninger vil være tilgjengelig på Internett. Omlegging til digitale arkiver er igangsatt i mange kommuner.

Kommunale fagfolk kan ha lokalkunnskap som er viktig for gjennomføring av oppmålinger, men slik udokumentert kunnskap har i beste fall tidsbegrenset verdi. Mesteparten av opplysninger og kart som trengs for oppmåling, er allerede tilgjengelig i nettbaserte tjenester fra kommunen, fra matrikkelen og grunnbok hos Kartverket og fra private leverandører av eiendomsinformasjon. Departementet antar at fremskaffelse av dokumenter og annen informasjon til private landmålere ikke vil være av noe vesentlig omfang, og dessuten, på linje med gjeldende praksis i forhold til byggesaker.

Det er vanskelig å anslå hvor mye kommunesektoren i sum vil redusere sin virksomhet som følge av de foreslåtte endringene. Dersom hele oppmålingsvirksomheten etter hvert overføres til privat virksomhet og matrikkelføring av eiendomsopplysninger til staten, vil det i dagens kroneverdi beløpe seg til omlag 620 mill. kr. Departementet antar at dette i så fall vil være en gradvis utvikling over mange år. Selv om forslaget i sum vil redusere den kommunale aktiviteten, vil nettovirkningen for budsjettbalansen til kommunesektoren som helhet være positiv, ca. 100 mill. kr, siden oppmåling og tilhørende matrikkelføring i dag ikke er fullt ut finansiert med gebyrer.

Forslaget vil imidlertid få en indirekte virkning med negativt fortegn knyttet til annet matrikkelarbeid, bl.a. adressetildeling og føring av bygningsopplysninger. Dette er arbeid som kommunen fortsatt vil ha ansvaret for, men som ikke lengre kan finansieres med kryssubsidiering fra oppmålingsgebyrene. Matrikkellova gir i dag kommunene fullmakt til å fastsette oppmålingsgebyr som ikke bare finansierer den enkelte oppmålingsforretningen, men også annet matrikkelarbeid. Dette har i noen tilfeller ført til høye gebyrer som kan oppleves som urimelige for den enkelte. Det kan derfor være grunn til å begrense denne adgangen også om dagens organisering videreføres, jf. kap. 6.6.3. Departementet anslår virkningen til ca. 100 mill. kr for kommunesektoren som helhet. Denne negative virkningen på balansen og den positive virkningen nevnt over, er således i samme størrelsesorden og vil balansere hverandre ut over tid. Det vil likevel være et budsjettproblem for kommunesektoren som helhet siden den negative virkningen kommer umiddelbart, mens den positive kommer over mange år.

#### **8.4 Konsekvenser for private leverandører av oppmåling**

Det enkelte foretaket vil måtte ha minst en autorisert landmåler på hvert kontorsted der foretaket tilbyr landmåler tjenester. Flere av foretakene har ikke i dag folk med tilstrekkelig utdanning som kreves for autorisasjon. De må enten ansette nye folk eller etterutdanne allerede ansatte. Departementet antar at et betydelig antall foretak vil satse på oppmåling som forretningsområde og rekruttere kvalifiserte landmålere eller investere i å etterutdanne allerede ansatt personale.

Dersom hele oppmålingsvirksomheten etter hvert overføres til privat virksomhet, vil det i dagens kroneverdi beløpe seg til ca. 500 mill. kr i økt omsetning. I tillegg vil omsetningen knyttet til ulik sidevirksomhet, rådgiving osv. øke.

#### **8.5 Konsekvenser for staten**

Når oppmåling blir tjenesteproduksjon, vil det måtte beregnes merverdiavgift på tjenesten. Dette vil være uavhengig av om oppmålingen utføres av privat foretak eller kommunal eller annen offentlig virksomhet. Reformen vil således øke statens merverdiavgiftinntekter med vel 100 mill. kr. Kartverket vil få nye oppgaver med matrikkelføring og med autorisasjon av landmålere. Begge oppgavene er forutsatt å bli dekket etter selvkost med gebyrinntekter. Departementet antar at autorisasjonsordningen og administrasjon av tilhørende klageordning, vil kunne kreve vel to årsverk i ordinær drift.

Dersom Kartverket overtar all matrikkelføring av eiendomsopplysninger vil dette basert på dagens kommunale kostnader beløpe seg til ca. 160 mill. kroner i økte kostnader på statens hånd.

Departementet legger imidlertid til grunn at en sentral føring av matrikkelen vil kunne gi en viss effektiviseringsgevinst. Matrikkelføringen vil kunne skje mer effektivt, vi vil få en mer enhetlig praksis og det vil være lettere å gjennomføre IKT-relaterte oppgraderinger blant annet. Sentral føring åpner for tettere integrering av matrikkelg og tinglysning i saker som kan forenkles på denne måten.

I tillegg vil antakelig mange kommuner ønske å videreføre lokal matrikkelføring. I de fleste tilfeller der kommunen ønsker dette, vil dette antakelig være en gunstig løsning. Det er av den grunn vanskelig å anslå hvor mange årsverk som vil medgå til matrikkelføring i Kartverket, også fordi nye teknologiske metoder vil ha mye å si. Det vil etterhvert også kunne være aktuelt å automatisere matrikkelføringen i større grad.

Kartverket vil forholdsvis enkelt kunne etablere kapasitet i takt med at elektronisk tinglysing krever færre medarbeidere.

Endringene vil kreve noen systemtilpasninger i matrikkelen. Departementets arbeidsgruppe kan ikke se at dette vil overstige 10 mill. kr. Departementet ber Kartverket anslå dette mer nøyaktig i høringen.

Departementet legger til grunn at Kartverkets økte kostnader til matrikkelføring og autorisasjon dekkes med gebyrer innenfor de til enhver tid gjeldende budsjetttrammer.

## Del 2

### 9 Merknadar til dei enkelte føresegnene i lovforslaget

Til endringar i matrikkellova

#### Til § 3

*Bokstav g* definerer *matrikkelstyresmakta*. Oppgåva ligg til Statens kartverk som syter for ordning, drift og forvaltning av matrikkelen, jf. §§ 5 a, 22 og 28. Forslaget inneber at nemninga «sentral matrikkelstyremakt» går ut.

*Bokstav h* definerer *oppmålingsforretning*. Dei ulike sidene ved ei oppmålingsforretning er nærare regulerte i lovforslaget kapittel 7, sjå særleg § 33. Det går fram av § 6 og § 7 kva for saker som krev at det er halde oppmålingsforretning. Oppmålingsforretning er tenesteproduksjon, og ikkje utøving av offentleg mynde. Forretninga må alltid følgjast opp med eit krav om matrikkelføring.

*Bokstav m og n* definerer *landmålarføretak* og *ansvarleg landmålar*. Definisjonane er nye. Landmålarføretaket gjennomfører oppmålingsforretning og utarbeider krav om matrikkelføring. Offentleg eining som tilfredsstillar krava, kan fungere som ansvarleg landmålarføretak. Forretninga skal utførast under leiging av ein ansvarleg landmålar. Ansvarleg landmålar må ha gyldig landmålarbrev. Innehavar av landmålarbrev som opererer aleine, må organisere verksemda i form av eit landmålarføretak. Krav til landmålarføretak og tildeling av landmålarbrev går fram av § 38.

#### Til § 4

Nytt *tredje ledd*. Det er ikkje meininga at matrikkelen skal innehalde alle tenkjelege opplysningar knytt til fast eigedom. Matrikkelen er, og skal vere, ein nasjonal felleskomponent med eintydige identifikatorar (matrikkelnummer, adresse og bygningsnummer) og nokre sentrale eigenskapsopplysningar. Andre meir detaljerte opplysningar må førast i registre tilpassa føremålet. I nokre tilfelle er det aktuelt at matrikkelen peiker til desse opplysningane. Dette gjeld for eksempel i dag opplysningar om kulturminne.

Gjeldande tredje ledd blir nytt *fjerde ledd*. Det blir opna for å kunne registrere opplysningar om grenser for bruksretter, jf. § 19. Nærare reglar om slike grenser vil bli gitt i forskrift.

#### Til § 5 a

Lova skil i dag mellom lokal og sentral matrikkelstyresmakt. Når staten ved Statens kartverk skal overta ansvaret for å føre opplysningar om oppmålingsforretningar i matrikkelen, er dette skilet ikkje lengre naudsynt. «Sentral matrikkelstyresmakt» blir endra til «matrikkelstyresmakta».

Kommunar og andre offentlege organ skal fortsatt føre ei rekkje opplysningar i matrikkelen, jf. § 22. Kommunane skal bl.a. fortsatt føre opplysningar om bygningar, adresser, kommunale pålegg o.a., jf. §§ 21 og 25.

Kompetente kommunar som ønskjer det, kan etter avtale med Kartverket fortsatt føre opplysningar også om oppmålingsforretningar og utføre andre oppgåver lagt til matrikkelstyresmakta. Det kan bl.a. gjelde oppgåver eller mynde etter §§ 6, 7, 8, 11, 19, 22 andre ledd, 23, 24, 26, 27, 29 andre ledd. Nokre oppgåver kan likevel ikkje overførast som bl.a. overordna tilsyn, jf. §§ 22 femte og sjette ledd, 29 første ledd, 34 og 38.

Gjeldande andre ledd andre punktum er flytta til § 25 femte ledd.

### *Til § 6*

«Sentral matrikkelstyresmakt» blir endra til «matrikkelstyresmakta».

*Første ledd bokstav d.* Det blir opna for å endre grenser for festegrunn også ut over reine justeringar. Reine justeringar handsamast etter reglane for grensejustering

*Andre ledd* gjeld matrikulering utan fullført oppmålingsforretning. Dette er særleg aktuelt når det er formålstenleg og tilsikta at grensene først blir nøyaktig fastsette når området er ferdig opparbeidd med vegar og liknande infrastruktur. Ansvarleg landmålar sett opp søknaden og legger den fram for kommunen før den sendast til matrikkelstyresmakta. Går kommunen inn for søknaden, vil matrikkelstyresmakta til vanleg kunne matrikulere eininga utan vidare dersom vilkåra elles er til stades. Føresetnaden er at grensene blir spesifisert så nøyaktig som mogleg. Grensene skal leggjast inn i matrikkelen sjølv om dei ikkje er endeleg målte inn. Nærare reglar, under dette om tidsfristar, blir gitt i forskrift. Dersom oppmålingsforretninga ikkje blir fullført som føresett innan fastset frist, kan matrikkelstyresmakta bli nøydd til å gjere vedtak om å inngå avtale med anna landmålarføretak for å få fullført forretninga. Vedtaket er å rekne som enkeltvedtak etter forvaltningslova. I førehandsvarselet skal det setjast ein ny frist, som ikkje må vere kortare enn 3 veker, for å fullføre forretninga. Dersom forretninga ikkje blir fullført innan fastsett tid, kan matrikkelstyresmakta gjere vedtak om å fullføre forretninga. Ansvarleg landmålar som sto bak søknaden, og noverande heimelshavarar står solidarisk ansvarleg for kostnadane med dette. Kostnadene for matrikkelstyresmakta for å få fullført oppmålinga vil vera særleg tvangsgrunnlag for utlegg og kan fullbyrdast etter reglane i lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse § 7-2 bokstav e.

Dersom berre grensemerkinga står tilbake, mens resten av forretninga er fullført, vil dette til vanleg ikkje reknast som ei så stor mangel at dette krev offentleg vedtak om fullføring. Heimelshavar kan uansett rette forbrukarklage mot landmålarføretaket for dette.

*Fjerde ledd.* Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om når og korleis matrikulering kan skje utan fullført oppmålingsforretning, under dette reglar som sikrar at oppmålingsforretninga faktisk blir fullført.

### *Til § 7*

Føresegna sett krav om at grensene for grunneigedom, anleggseigedom og festegrund skal vere klarlagt før dokument som overfører grunnboksheimel kan tinglystast.

Krav om matrikkelføring av oppmålingsforretning skal nå rettast til matrikkelstyresmakta. Matrikkelstyresmakta bør derfor også ha ansvaret for å notere i matrikkelen dei eigedomane som har klarlagde grenser.

Føresegnene er så langt ikkje satt i kraft. Departementet legg til grunn at det må vere etablert eit tilbod av landmålarforetak som på tenleg vis kan dekkje behovet for slik oppmåling før desse føresegnene kan setjast i kraft. Det kan vere aktuelt å tilpasse ikraftsetjinga til dei lokale tilhøva i den enkelte kommunen, under dette overføre mynda etter tredje ledd til kommunar som ønskjer dette.

### *Til § 8*

Føresegna omfattar felles vilkår for matrikkelføring, både i saker som krev oppmålingsforretning, jf. §§ 6, 7 og 9 til 17, og andre saker som byggjer på krav om matrikkelføring, jf. §§ 18, 19, 20 og 22.

*Første ledd.* Rekvisisjon av oppmålingsforretning faller bort. I staden skal det setjast fram krav om matrikkelføring av forretninga. Kravet sendast til matrikkelstyresmakta. Landmålarforetaket må ha fullmakt frå den som kan krevje matrikkelføring i vedkommande sak, jf. §§ 9, 15, 16 og 17. Festaren må samtykkje både i føring av forretning for festegrund og føring av forretning over heil grunneigedom som er festa bort, jf. § 12 fjerde ledd.

Det er resultatet av oppmålingsforretninga som matrikkelførast, basert på den framlagte dokumentasjonen – ikkje kravet som sådan. Dokumentasjonskravet blir fastsett i forskrift. Departementet føreset at det blir utvikla standard formular for krav om matrikkelføring, m.a. for å sikre at alle nødvendige fråsegner o.l. blir tekne med.

*Andre ledd.* Den generelle heimelen til å gi føresegnar om kven som kan krevje matrikkelføring (i saker som krev oppmålingsforretning) og om slike krav, er flytta frå § 9 til § 8.

### *Til § 9*

Redaksjonen i kapittel 3 er endra. § 9 gjeld etter dette berre kven som kan krevje matrikulering. Reglar om kven som kan krevje anna matrikkelføring og andre reglar om slik matrikkelføring går fram av dei andre paragrafane i kapitlet. Ordlyden er i samsvar med forslag i Prop. 143 L (2015-2016).

### *Til § 10*

Føresegna kan gjelde anna føring enn rein matrikulering. Overskrifta er endra for å presisere dette.

Første, andre og femte ledd er uendra.

*Tredje og fjerde ledd.* For at matrikkelstyresmakta skal kunne opprette matrikkeleining med delar frå fleire eksisterande einingar, må landmålarføretaket sette fram eigen søknad om dette som dokumenterer at vilkåra er til stades. Tilsvarande gjeld oppretting av matrikkeleining utan at alle eksisterande grenser er målte.

*Sjette ledd.* Departementet kan i forskrift gi reglar som eventuelt innskrenkar eller utvidar vilkåra for matrikkelføring. Det vil m.a. ikkje utan vidare vere krav om løyve etter plan- og bygningslova for eigedomstiltak i samband med tiltak som elles er unntatt frå kravet om slikt løyve. Det vil vidare i visse tilfelle vere høve til å opprette ny matrikkeleining sjølv om eininga som den nye eininga blir utskilt frå eller oppretta på, ikkje er registrert frå før, jf. § 9 første ledd bokstav b til h.

#### *Til § 11 a*

Føresegna svarer til gjeldande § 25 tredje ledd. Føresegna er endra som konsekvens av at matrikkelføring av eigarseksjon nå skal utførast av matrikkelstyresmakta. Dette gjeld både ved første gangs seksjonering og ved reseksjonering. Vilkåra for matrikkelføringa går fram av eigarseksjonslova.

For eigarseksjon med eige uteareal gjeld regelen i § 6 om at det skal vere halde oppmålingsforretning. I slike saker må det setjast fram krav om matrikkelføring av oppmålingsforretninga av utearealet. Kravet blir fremja etter § 8, og må liggje føre seinast når seksjonerings-saka sendast til matrikkelføring, jf. eigarseksjonslova § 9 andre ledd.

#### *Til § 12*

Føresegna gjeld både matrikulering av ny festegrunn så vel som matrikkelføring av endring av grenser for eksisterande festegrunn. Endring av grenser for eksisterande festegrunn som kan handsamast etter § 16 om grensejustering, handsamast etter den føresegna.

*Fjerde ledd* er nytt. Endring av grenser som går ut over justeringar som kan handsamast etter § 16, er eit søknadspålagt tiltak etter plan- og bygningslova og krev løyve som for oppretting av ny festegrunn. Sakstypen endring av grenser for festegrunn opnar for å auke eller redusere arealet til festegrunden, dvs. auke eller redusere delen av den tenande grunneigedommen eller jordsameiget som omfattast av vedkommande festerett. Sakstypen dekkjer vidare endring av grensa mellom to inntilliggjande festegrunner som er del av same grunneigedom eller jordsameige. Sakstypen dekkjer også omgjøring av punktbeste til festegrunn med definerte grenser.

Dersom det ligg føre avtale om festerett, må endringa takast inn i avtala. Det må etter omstenda også liggje føre erklæring om pantefråfall og avklaring av konsesjonsspørsmål. Dersom pantavar til pant i grunnen opphavelig har vike prioritet for festekontrakten, kan det ved auke av festegrunden vere aktuelt at pantavaren på ny vik prioritet til fordel for festekontrakten. Det er opp til partane å ta stilling til dette.

*Femte ledd.* Oppmålingsforretning som endrar grensene for festerett, kan krevjast av grunneigar, eventuelt stat, statsforetak<sup>7</sup>, fylkeskommune eller kommune når grunnen er tileigna til offentleg veg- eller jernbaneformål. Føresegna svarer til § 15 andre ledd om arealoverføring. Det må i tillegg liggje føre samtykke frå festaren, jf. tidlegare fjerde ledd.

*Sjette ledd.* Departementet vil i forskrift gi nærare reglar om endring av grenser for festegrunn og vilkåra for dette.

#### *Til § 14*

Ved lovendring 29. juni 2007 nr. 94 ble tidlegare § 10 femte ledd ble flytta til §§ 6, 34 og 35 utan at tilvisinga i første ledd ble retta tilsvarande. Dette blir retta nå.

#### *Til § 16*

*Første, tredje og femte ledd.* Grensejustering kan også nyttast ved endring av festegrunn når vilkåra for slik justering elles er til stades. Departementet vil i forskrift gi nærare reglar om slik justering av festegrunn og vilkåra for dette.

Andre og fjerde ledd er uendra.

#### *Til § 17*

Rekvisisjon av oppmålingsforretning faller bort, jf. § 8. I staden skal det setjast fram krav om matrikkelføring av forretninga. Med eksisterande grense er å forstå både grense for matrikkeleining og grense for varig bruksrett som gjeld del av grunneigedom, anleggseigedom, jordsameige eller festegrunn.

Føresegna gjeld også klarlegging av punktbeste, dvs. lokaliseringa av punktfestet og tilhøyrande bruksretter. Føresegna gjeld ikkje for omgjerding av punktbeste til ordinær festegrunn med grenser.

Reglane om retting av opplysningar i matrikkelen omfattar ikkje opplysningar om grenser, jf. § 26. Retting, endring eller tilføyning av opplysningar om grenser må etter dette skje etter §§ 17, 19 eller 22 andre ledd.

Departementet vil i forskrift gi nærare reglar om reine tekniske forbetringar som fortsatt skal kunne skje utan oppmålingsforretning. Det kan vidare vere aktuelt å gi særskilde reglar om handsaming av saker i offentleg regi som gjeld meir generell forbetring av eigedomskartet på stader med mye manglande eller lite pålitelege opplysningar. Det kan også vere aktuelt å utvide retten til å krevje klarlegging i einskilde situasjonar til andre rettshavarar, for eksempel ved tvangssal.

Ordlyden er tilpassa forslaget i Prop. 143 L (2015–2016) som opnar for at statsforetak kan forvalte offentleg jernbanegrund.

---

<sup>7</sup> Jf. Prop. 143 L (2015–2016)



### *Til § 19*

Gjeldande føresegn opnar for etter nærare vilkår å føre inn referanse til privat avtale om eksisterande grense i matrikkelen. Det presiserast at også andre dokument om gjeld stadfesting av grenser kan få slik referanse. Krav om å få ført referanse til slikt dokument skal sendast til matrikkelstyresmakta.

*Første ledd bokstav a* svarer til gjeldande første ledd. *Bokstav b* opnar for å føre geografiske opplysningar om bruksrett som gjeld del av grunneigedom, anleggseigedom, jordsameige eller fest grunn.

*Andre og tredje ledd.* Nærare reglar om kva for grensedokument som kan få referanse i matrikkelen, og krav til slike dokument, blir gitt i forskrift. Det skal fortsatt vere krav om at avtale om eksisterande grenser som nemnd i første ledd bokstav a, berre kan tinglysast dersom avtala har referanse i matrikkelen. Når det gjeld avtalar om bruksrettsgrensar som nemnd i bokstav b, er dette meint å erstatte gjeldande krav i forskrift om tinglysing § 4 sjette ledd.

### *Til § 22*

*Første til tredje ledd.* Matrikkelstyresmakta skal føre opplysningar frå oppmålingsforretning og andre tilsvarande egedomsopplysningar. Ordlyden i *første ledd* er i tillegg forenkla noko. Både kravet i seg sjølv og opplysningane som framgår av kravet, må tilfredsstille vilkåra etter lova for å kunne matrikkelføre opplysningane.

*Fjerde ledd.* Tilsette i landmålarføretak som er engasjerte til å føre matrikkelen, kan ikkje føre opplysningar som gjeld forretningar føretaket sjølv har hatt hand om. For ansvarleg landmålar for vedkommande forretning, gjeld dette òg ved skifte av arbeidsforhold. Det er likevel ikkje noko i vegen for at landmålarføretak med fleire kontor kan føre opplysningar som gjeld oppmålingsforretning utført av ei av dei andre kontora. Ein kommune kan for eksempel både tilby oppmålingsforretningar og stå for matrikkelføring av forretningane så lenge kommunen etablerer eit organisatorisk skile mellom dei to oppgåvene.

*Sjuande ledd.* Det blir presisert at departementet i forskrift kan gi nærare reglar om organ som kan utføre matrikkelføringsoppgåver. Det kan gjelde matrikkelstyresmakta, kommunene og statlege organ.

### *Til § 23*

Matrikkelstyresmakta tildeler og fører matrikelnummer.

### *Til § 24*

Matrikkelstyresmakta skal føre opplysningar frå oppmålingsforretning og andre tilsvarande egedomsopplysningar.

Matrikelbrevet skal sendast til det landmålarføretaket som har kravd matrikkelføring. Matrikelstyresmakta skal dessutan med relevant matrikelbrev orientere heimelshavarar til naboeigedomar som saka vedkjem, men berre når grensene har blitt målte inn eller merkte på nytt. Når landmålarføretaket har halde seg til eksisterande grensemerke og

nøyaktige måledata for grensepunkta (koordinatmålte punkt) utan å gjere endringar med omsyn til merka eller koordinatverdiane, treng ikkje matrikkelstyresmakta orientere naboane.

Klagefristen startar når landmålarføretaket har teke mot matrikkelbrevet. Når nabo er eit sameige med eit styre som representerer sameiget, kan slik nabo orienterast med relevant matrikkelbrev til styret. Heimelshavarar kan alltid krevje eige matrikkelbrev om vedkommande ønskjer dette, jf. § 29 andre ledd,

### *Til § 25*

Føresegna omfattar saker som kommunen skal føre som sjølvstendig styresmakt.

Gjeldande *tredje ledd* er flytta til ny § 11 a.

Gjeldande fjerde ledd blir nytt *tredje ledd*. Endringa er ei redaksjonell presisering.

Gjeldande femte ledd blir nytt *fjerde ledd*.

Nytt *femte ledd* svarer til gjeldande § 5 a andre ledd andre punktum. Kommunen vel sjølv korleis den vil organisera matrikkelføring som er lagt til kommunen i kraft av lov eller forskrift. I mange tilfelle vil det kunne liggje godt til rette for at fleire kommunar inngår avtale om former for felles matrikkelføring. Dette må i så fall organiserast i samsvar med kommunelova § 27, og ikkje som eige selskap.

Gjeldande *sjette ledd* er uendra.

### *Til § 26*

Gjeldande første ledd er oppheva. Føresegna blir dekt av nytt andre og tredje ledd. Det er med det ikkje meint å endre at retting etter tilhøva både kan skje i form av å endre eller leggje til opplysningar.

Gjeldande andre ledd blir nytt *første ledd*. Ansvar for å føre eigedomsopplysningane er lagt til matrikkelstyresmakta. Matrikkelstyresmakta får med det også ansvaret for å rette slike opplysningar.

*Andre og tredje ledd.* Opplysningar om grenser kan berre rettast på grunnlag av ny oppmålingsforretning eller rettskraftig avgjerd ved domstolane, eventuelt med referanse til avtale når vilkåra for dette er til stades etter § 19. Tekniske rettingar vil kunne skje etter enklare reglar med heimel i § 17. Matrikkelstyresmakta kan likevel rette slike opplysningar når det blir dokumentert at opplysningane er urette og dette skyldast feil i vedlikehaldet av matrikkelen. Feilen kan for eksempel ha oppstått ved digitaliseringa av økonomisk kartverk eller målebrev. Feil som eventuelt oppstod allereie ved etableringa av økonomisk kartverk eller utferdinga av målebrevet, kan ikkje rettast på denne måten. Kravet om retting må setjast fram av ein av partane. Det er ikkje noko vilkår at alle partane samtykker.

Andre opplysningar enn dei som førast på grunnlag av oppmålingsforretning, kan rettast av det organet som har ansvaret for å føre opplysningane. For eksempel rettast opplysningar om vegadresse av kommunen. Organet kan rette av eige tiltak eller etter krav

frå ein part. Grunnlaget for rettinga skal dokumenterast. Det presiserast at matrikkelstyresmakta i alle høve kan rette opplysningar når dette har vesentleg å seie for matrikkelen som eit einsarta og påliteleg register. Det kan vere større tekniske endringar, for eksempel naudsynt omnummerering ved kommuneendringar, eller enkeltstående endringar, for eksempel sletting av opplysningar som det ikkje er høve til å behandle i matrikkelen. Dersom opplysningane ordinært førast av anna organ, må matrikkelstyresmakta avklare slik retting med vedkommande organ.

Gjeldande fjerde til sjette ledd blir ikkje endra.

#### *Til § 27*

«Sentral matrikkelstyresmakt» blir endra til «matrikkelstyresmakta».

Første ledd, andre og tredje punktum er så langt ikkje sett i kraft.

#### *Til § 28*

Føresegna gjeld det tilsynet som Kartverket som matrikkelstyresmakt, skal ha med kommunar og andre offentlege organ som fører opplysningar i matrikkelen. Det gjeld både saker der kommunen og andre offentlege organ har eit sjølvstendig ansvar, jf. §§ 21, 22 og 25, og saker som er overlaten til ein kommune med heimel i § 5 a.

#### *Til § 29*

«Sentral matrikkelstyresmakt» blir endra til «matrikkelstyresmakta».

Det vil primært vere matrikkelstyresmakta som utferder matrikkelbrev i samband med den ordinære sakshandsaminga. Plikta til å utferde matrikkelbrev ligger etter dette på matrikkelstyresmakta. For mange kan det vere praktisk å kunne be kommunen om å utferde matrikkelbrev. Departementet vil i forskrift gi reglar om dette for kommunar som ønskjer å tilby dette.

#### *Til § 30*

*Første og andre ledd.* I tillegg til opplysningar som kan hentast direkte ut av matrikkelen, vil landmålarføretaket og andre med rettkommen interesse også kunne ha behov for opplysningar frå protokollane frå tidlegare oppmålingsforretningar, målebrevsarkiv, opplysningar om fastmerke og kartgrunnlag og andre opplysningar om eigedomsoppmåling.

*Femte ledd.* I utgangspunktet skal ikkje matrikkelstyresmakta utlevere opplysningar dersom vitale personlege eller offentlege interesser tilseier dette. Dette gjeld som oftast når nokon har hemmeleg bustadadresse. I nokre situasjonar vil brukarar av matrikelopplysningar allereie kunne sitte på slike opplysningar, for eksempel når nokon nettopp har fått hemmeleg bustadadresse. Det blir presisert at teieplikta gjeld alle som handsamar opplysningar frå matrikkelen.

### *Til § 31*

«Sentral matrikkelstyresmakt» blir endra til «matrikkelstyresmakta».

### *Til § 32*

Betaling for landmålarføretakets arbeid vil etter dette bli fastsett gjennom fri prisdanning i ein marknad basert på konkurranse. Det blir ikkje gitt nærare regler om dette.

Gebyr vil avgrensast til matrikkelføring, utferding av matrikelbrev, tildeling av landmålarbrev og andre tilsvarande oppgåver matrikkelstyresmakta og kommunane gjer for den einkilde. Gebyrsatsane fastsetjast av departementet i forskrift. Gebyret skal dekkje, men ikkje overstige kostnaden ved å produsere og levere oppgåvene. Oppgåver som primært utføres av offentleg interesse, skal ikkje gebyrleggjast, for eksempel føring av opplysningar om adresser og bygningar.

### *Til overskrifta kapittel 7*

Kapitlet omfattar nå også krav til ansvarleg landmålar og landmålarføretak, autorisasjon av ansvarleg landmålar og tilbakekalling av slik autorisasjon oa. Overskrifta er endra i samsvar med dette.

### *Til § 33*

*Første ledd.* Oppmålingsforretning er tenesteproduksjon og blir utført av eit landmålarføretak under leiing av ein ansvarleg landmålar. Forretninga inneheld såleis ikkje utøving av mynde. Landmålarføretaket kan ikkje merkje eller måle grenser eller andre forhold som vedkomande rettshavar seier seg usamde i. Gjeldande *andre punktum* er flytta til § 36 første ledd.

Etter gjennomført oppmålingsforretning må det setjast fram krav om matrikkelføring. Kravet med tilhøyrande dokumentasjon er såleis alltid ein del av oppdraget. Blir ikkje forretninga matrikkelført og det dermed ikkje blir utsteda noko matrikelbrev, er forretninga derfor i praksis ein nullitet. Kva for følgjer dette får for pliktene til landmålarføretaket overfor oppdragstakar, vil vere avhengig av oppdragsavtala og grunnene til at forretninga blei underkjent.

Partane sjølve har i utgangspunktet ansvaret for å avklare og dokumentere rettsforholda. Samstundes skal landmålarføretaket aktivt medverke til å rydde opp i rettsforholda. Føretaket si undersøkingsplikt vil likevel vere avgrensa. Nærare reglar blir gitt i forskrift om dokumentasjon av krav om matrikkelføring.

Ansvarleg landmålar skal under forretninga prøve å få partane samde. Dersom dette ikkje er råd, kan han velje å avslutte forretninga. Føretaket sitt oppdrag er likevel å sjå på som fullført i høve til partane og offentlege styresmakter når det i kravet om matrikkelføring er markert at vedkommande grensestreking er omtvista, sjå § 10 fjerde ledd bokstav a.

Det skal opplysast i matrikkelen at vedkommande grensepunkt eller grense ikkje er merkt og målt. Dersom partane har avvikande påstandar for korleis grensene går, kan det opplysast om desse i matrikkelen.

*Tredje ledd.* Nye grenser skal setjast ut i samsvar med kommunalt løyve etter plan- og bygningslova. Andre punktum gir høve til å avvike frå løyvet dersom det under forretninga kjem opp forhold som gjer dette nødvendig eller formålstenleg. Kva som skal reknast som formålsteneleg, vil i stor grad vere opp til heimelshavar å avgjere. Avviket kan ikkje gå ut over skrankane for grensejustering, jf. § 16. Det må hentast inn nytt løyve frå kommunen etter reglane i plan- og bygningsloven.

I tillegg til den type avvik som krev nytt løyve etter andre punktum, vil det også i andre tilfeller vere behov for mindre tilpasningar. Det forutsetter at løyvet er utforma på en måte som opner for slike tilpasningar.

*Fjerde ledd.* Førebuande arbeid kan starte samstundes med at varsel blir gitt. Ved ferdsel på nabogrunn skal landmålarpersonalet på oppmoding vise fram avtale om oppdrag. Ferdselsretten gjeld ikkje motorisert ferdsel, jf. § 41 fjerde ledd. Retten kan også gjelde ferdsel på tredjepart sin eigedom når dette f.eks. er nødvendig for å oppsøkje fastmerke o.l.

*Sjette ledd.* Oppmålingsforretning går føre seg i marka slik at partane ved sjølvsyn kan ta stilling til korleis grenser og rettar ligg i terrenget. I nokre tilfelle kan forretninga likevel haldast på anna måte, så kalla «kontorforretning», jf. matrikkelforskrifta § 40. Reglar om varsling og proklama er flytta til § 36.

#### **Til § 34**

*Første ledd tredje punktum.* «Sentral matrikkelstyresmakt» blir endra til «matrikkelstyresmakta».

Forskriftsheimelen i *femte ledd* er uendra. Legg merke til at heimelen omfattar også gir høve til å gje nærare reglar om foreløpig merking av grenser tidlegare gitt i § 10 femte ledd, jf. Ot. prp. nr. 57 (2006-2007) merknad til §§ 6 og 10.

#### **Til § 35**

Føresegna svarar til § 35 i 2005-lova. Bestilling av oppmålingsforretning dannar grunnlaget for ein bindande avtale om utføring av oppmålingsforretning. Ved bestilling skal det derfor nyttast standardisert avtaledokument, oppdragsavtale. Avtaledokumentet bør mellom anna innehalde føresegner om kor lenge oppdraget varer og vilkår for å seie opp oppdraget, kven som er ansvarleg landmålar, ansvar om saka blir nekta matrikkelført, føretaket sine fullmakter til å opptre på vegner av oppdragsgivar, vederlag, klageordningar og teieplikt. Bestillinga rettast til eit landmålarføretak.

#### **Til § 36**

*Første ledd* opnar for ulike former for varsling. Alle partar har krav på å bli varsla. Dersom grensene er heilt klare, merkte, nøyaktig kartfeste (koordinatbestemde) og ikkje skal endrast gjennom forretninga, kan det bli orientert om dette i innkallinga, slik at desse partane ikkje treng å møte til forretninga i marka.

Innkallinga må opplyse om korleis og til kven eventuell klage skal setjast fram, under dette om klagefristen.

*Andre ledd.* For kvart oppdrag skal det vere ein ansvarleg landmålar. Landmålararen skal på ein nøytral måte ta vare på interessene til alle partar saka vedkjem, sjølv om landmålararen er engasjert og betalt av éin part. Landmålararen må vurdere kven saka vedkjem som partar, mellom anna med utgangspunkt i forvaltningslova § 2 bokstav e. Eigar og festar av eigedom med grenser som vedkjem forretninga vil alltid vere part. Det må vurderast om også andre som har rettar, f.eks. vegrett, kjem bort i saka på ein slik måte at dei må sjåast på som part. Den som eventuelt har kjøpekontrakt på arealet vil normalt ikkje vere part, heller ikkje panthavarar. Ei anna sak er at pant kan vere til hinder for at f.eks. arealoverføring kan gjennomførast utan å innhente pantefråfall eller samtykke frå panthavarar. Departementet viser elles til omtalen i Ot. prp. nr. 70 (2004-2005) kap. 10.1.4 og NOU 1999: 1 kap. 15.4.3 om kven som er partar i oppmålingsforretning.

At landmålar «utfører» oppdraget, er ikkje til hinder for at ulike delar av oppdraget kan utførast av andre representantar for landmålarføretaket, men det må skje under fagleg leiing av ansvarleg landmålar.

*Tredje ledd.* Dersom ansvarleg landmålar eller personale vedkommande er leiar for, eller nokon som står nokon av desse nær, har eller får økonomisk eller personleg interesse i det oppmålingsoppdraget gjeld, skal partane straks få opplysning om dette. Opplysningsplikta gjeld også dersom slike forhold er til stades for andre tilsette ved det aktuelle kontoret eller føretaket sjølv. Dersom føretaket har fleire einingar som utfører oppmålingsforretningar frå same kontorstad, reknast dei som eit kontor. Med uttrykket "nokon som står nokon av desse nær" er meint personar og føretak som nemnd i lov om eigedomsmeikling § 5-3 sjuande ledd. For matrikkelføringa gjeld krava om ugilde i forvaltningsloven kapittel II.

*Fjerde ledd.* Departementet vil i forskrift gi reglar om korleis landmålar skal stille seg der saker stansar opp fordi det viser seg nyttelaust å få klarlagt kven som er part eller kvar varsel skal sendast. Ofte er kunngjering av proklama då einaste veg å gå.

### ***Til § 37***

Landmålarføretaket skal føre oversikt (journal) over bestilte og gjennomførte oppdrag. Føresegna svarar til § 37 i 2005-lova.

Departementet legg som i 2005-lova til grunn at det blir utforma standard formular eller standard edb-basert opplegg for journalføring, og at det blir gitt forskrifter om kva for dokument som skal oppbevarast.

For offentlege organ gjeld dessutan føresegnene om offentlege arkiv, jf. lov 4. desember 1992 nr. 126 om arkiv.

### ***Til § 38***

Føresegna gjelder krav til føretak, under dette enkeltpersonføretak, eller offentleg eining som skal operere som landmålarføretak, og til ansvarleg landmålar.

Landmålarføretaket må ha person med gyldig landmålarbrev som kan fungere som ansvarleg landmålar på kvar kontorstad. Berre ansvarleg landmålar kan underskrive krav om matrikkelføring, jf. § 8.

Landmålarføretaket må ha fast forretningsstad, og ikkje vere insolvent. Føretaket må ha forsikring eller anna trygging som dekker ansvaret til føretaket og ansvarleg landmålar. Ansvarleg landmålar må sjølv forsikre seg om at trygginga også gjeld det personlege ansvaret vedkommande har for sine saker. Kravet om fast kontorstad gjeld berre landmålarverksemda til føretaket. Kravet er ikkje til hinder for at føretak som driv anna form for verksemd, for eksempel rådgjeving innan arealplanlegging, organiserer dette på andre måtar eller driv dette frå kontorstadar utan tilsett ansvarleg landmålar.

Nærare krav for å kunne ta oppdrag som landmålarføretak blir fastsette i forskrift. Krava kan m.a. gjelde organisering, rutinar for kvalitetssikring, fagleg kompetanse, økonomisk tryggleik, arkivering o.a.

Nærare krav for å få landmålarbrev blir også fastsette i forskrift. Krava skal sikre at ansvarleg landmålar kan stå ansvarleg for alle typar oppmålingsforretningar og fremje krav om matrikkelføring på vegner av oppdragsgivar. Krava til fagleg kompetanse skal vere baserte på utdanning og praksis. Det same gjeld krav til prøve, register over innehavarar av landmålarbrev, personer som har søkt landmålarbrev eller fått slikt brev trekt tilbake, gebyr for å få landmålabrev, prøve og andre vilkår for å få eller inneha landmålarbrev.

Det gjeld eigne reglar om fagleg kompetanse o.a. for saker som blir utførte av jordskifteretten.

*Sjette ledd* opnar for å gi føresegner om mellombels tenesteyting, og er tatt inn som del av gjennomføringa av direktiv 2005/36/EF (yrkeskvalifikasjonsdirektivet), jf. kap. xx. Direktivet gjeld borgarar i ein medlemsstat som ønskjer å utøve eit lovregulert yrke i annan medlemsstat (vertsstat). Føresegna svarer til lov om eigedomsmekling § 2-1 fjerde ledd. Direktiv 2005/36/EF er endra med direktiv 2013/55/EU, men endringa er i skrivande stund ikkje tatt inn i EØS-avtala. Gjennomføringa av slike endringar vil bli følgt opp i forskrift.

### *Til overskrifta kapittel 8*

Kapittel 8 omhandlar ikkje berre føresegner om geodetisk grunnlag, men også føresegner om oppmålingsarbeid meir generelt, vedtak om fjerning av merker og signal o.a.

### *Til § 39*

*Andre ledd.* Kommunen vil fortsatt kunne ha behov for å supplere nasjonale data med eigne data i arbeidet med adresser og bygningsopplysningar. Det er praktisk å sjå dette arbeidet i samband med arbeidet med det offentlege kartgrunnlaget, jf. plan- og bygningsloven § 2-1.

## *Til § 42*

Føresegna er utvida til også å gjelde fjerning av grensemerke, under dette utgått eller ugyldig grensemerke, eller merke som kan forvekslast med gyldig grensemerke.

*Første ledd* slår fast at eigar og festar kan krevje merke og signal fjerna dersom bruken av eigedommen gjer dette nødvendig.

*Andre ledd* slår fast kva for styresmakter som kan krevje fjerning i situasjonar der merke og signal er utforma og plasserte slik at det kan medføre forveksling med nærliggjande fastmerke og tilhøyrande signal.

*Tredje ledd* slår fast kva for styresmakter som kan krevje fjerning av utgått eller ugyldig grensemerke, eller merke som kan forvekslast med gyldig grensemerke. Andre punktum presiserer at landmålarføretak av eige tiltak skal fjerne merke som føretaket har satt ned feil.

*Fjerde ledd* svarer til gjeldande tredje ledd. Ingen kan krevje å få fjerna fastmerke og signal som inngår i overordna nasjonalt grunnlag eller basispunkt eller monumentale fastmerke.

*Femte ledd* svarer til gjeldande første ledd andre punktum.

*Sjette ledd* svarer til gjeldande fjerde ledd.

*Sjuande ledd* slår fast kven som kan fjerne grensemerke, under dette utgått eller ugyldig grensemerke, eller merke som kan forvekslast med gyldig grensemerke.

## *Til § 46*

*Første ledd* reknar opp vedtak, avgjersler og handlingar som det er klagerett på, uavhengig av om desse er å rekne som enkeltvedtak etter definisjonen i forvaltningslova eller ei.

Avgjerd i sak som leier fram til vedtak, avgjersle eller handling som går fram av bokstavopprekninga, er ikkje å rekne som ei sjølvstendig avgjerd. Klage på slik avgjerd må takast med i eventuell klage over det endelege vedtaket, avgjerda eller handlinga.

Opprekninga i første ledd er meint å vere dekkjande også for enkeltvedtak etter forvaltningslova. I den grad opprekninga ikkje er dekkjande for eventuelle andre sjølvstendige enkeltvedtak etter matrikkellova, vil slike vedtak vere omfatta av reglane om klagerett, varsel mv. i forvaltningslova.

Lova har ikkje føresegner om klage på landmålarføretak. Ein part som meiner at grensene skal gå ein annan stad enn slik dei er klarlagt i forretninga, vil måtte krevje ny forretning eller føre saka inn for domstolane. Part som er misnøgd med prisen til landmålarføretaket eller liknande, må eventuelt klage til forbrukarstyresmaktene. Det same gjeld når kommunen utfører forretninga med unnatak som nemnd i bokstav m.

I ein overgangsperiode ser departementet ikkje bort frå at partar og andre med rettsleg klageinteresse ved ein feil klagar forhold inn for kommunen som skulle ha vore retta mot landmålarføretaket. Her vil plikta til kommunen vere avgrensa til formell avvising og rettleiing om kva for prosedyrar som gjeld for slike klager.



*Bokstav a* gir klagerett på matrikkelføring som skjer på grunnlag av oppmålingsforretning, jf. § 6, under dette avvisning av krav om matrikkelføring, jf. § 22, og utferding av matrikkelbrev jf. § 24. Klageretten gjeld òg matrikkelføring utan at oppmålingsforretninga er avslutta, jf. § 6 andre ledd første punktum. Klageretten gjeld òg avslag om matrikkelføring, under dette avslag om matrikkelføring utan at oppmålingsforretninga er fullført. Føresegna svarer til gjeldande bokstav a, men omfattar no ikkje feil knytt til varsling og utføring av oppmålingsforretninga.

*Bokstav b* gir klagerett på vedtak om å fullføre oppmålingsforretning som ikkje er fullført innan fastsatt tid, jf. § 6 andre ledd tredje ledd. Føresegna var tidlegare omfatta av klageretten etter bokstav a.

*Bokstav c* gir klagerett når det gjeld avgjerd etter § 7 tredje ledd om krava til klarlagd grense er oppfylt eller ikkje. Føresegna svarer til gjeldande bokstav b. Endringa er av redaksjonell art.

*Bokstav d* gir klagerett på matrikkelføring av eigarseksjon etter § 11 a. Føresegna er ny.

*Bokstav e* gir klagerett på samanslåing, jf. § 18, under dette avvisning av krav om samanslåing. Føresegna svarer til gjeldande bokstav c.

*Bokstav f* gir klagerett på føring av referanse til avtale om eksisterande grense i matrikkelen, jf. § 19, under dette nekting av å føre slik referanse. Føresegna svarer til gjeldande bokstav d. Endringa er ei tilpassing til endringa av § 19.

*Bokstav g* gir klagerett på fastsetjing av kva for matrikkeleiningar som skal registrerast som ein samla fast eigedom, jf. § 20, under dette avvisning av krav om å opprette eller endre slik oppføring. Føresegna svarer til gjeldande bokstav e.

*Bokstav h* gir klagerett på fastsetjing av offisiell adresse, jf. § 21. Klageretten gjeld kva for gate ein bygning (eventuelt eigedom, inngang eller bustad) skal ha adresse til, og fastsetjing av husnummer, bokstav, bustadnummer og tilleggsnamn. Klageretten skal sikre mot feil ved innhaldet i kommunens tildeling. Klageretten gjelder ikkje avgjerda om å tildele eller endre ei adresse. Kommunens vedtak om å innføre vegadresser i heile eller deler av kommunen kan følgelig ikkje påklagast. Det same gjelder kommunens avgjerd om kva for adresseparsellar som skal tildelast eige namn eller ei. Nærare regler om dette blir gjeve i forskrift. Vedtak om skrivemåten for gate-, veg-, gangveg- eller områdenamn, og eventuelt adressenamn, blir gjort i medhald av stadnamnlova og følgjer reglane for klage i den lova. Føresegna svarer til gjeldande bokstav f.

*Bokstav i* gir klagerett på sletting av matrikkeleining etter § 26 første ledd. Føresegna svarer til gjeldande bokstav g.

*Bokstav j* gir klagerett når krav om retting av matrikkelen etter § 26 andre eller tredje ledd, ikkje blir komme i møte. Det er med unntak som nemnd i § 26 andre ledd andre punktum, ikkje høve til å krevje retting av opplysningar om grenser. Avslag på slikt krav kan såleis ikkje påklagast. Retting av grenser følgjer reglane i §§ 17 og 19. Føresegna svarer til gjeldande bokstav h, men rekkevidda er endra som følgjer av endringa av § 26.

*Bokstav k* gir klagerett når det gjeld avslag på innsyn i matrikkelen etter § 29, under dette avslag på å utferde matrikkelbrev. Føresegna svarer til gjeldande bokstav i.

*Bokstav l* gir klagerett når det gjeld avslag om utlevering av opplysningar frå matrikkelen etter § 30. Føresegna svarer til gjeldande bokstav j.

Gjeldande bokstav k om klage på gebyr, er ikkje ført vidare. Gebyr vil no bli fastsett i samsvar med gebyrregulativ fastsett av departementet i forskrift.

Gjeldande bokstav l om klage på avslag på rekvisisjon av oppmålingsforretning, er ikkje ført vidare.

*Bokstav m* gir klagerett på tildeling og tilbaketrekking av landmålarbrev etter § 30 andre og tredje ledd. Føresegna er ny.

*Bokstav n* gir klagerett på vedtak om tvangsmulkt etter § 48. Føresegna svarer til gjeldande bokstav i. Endringa er av redaksjonell art.

*Andre ledd.* Klage skjer etter reglane i forvaltningslova, under dette også omgjering av vedtak. Kven som kan klage på ei avgjerd følgjer av ei vurdering av partsomgrepet og rettsleg klageinteresse. Part som opplysningane i matrikkelen har direkte verknad for, vil alltid kunne klage. I visse tilfelle vil landmålarføretaket ha slik rettsleg interesse at det sjølv vil kunne fremje klage, for eksempel når kommunen avviser kravet om matrikkelføring fordi kommunen meiner det er feil i det tekniske målearbeidet.

I samsvar med forvaltningslova er fristen for å klage 3 veker frå det tidspunktet då underretning om vedtaket har komme fram til vedkommande part eller representant for vedkommande. For den som ikkje har motteke underretning om vedtaket, går fristen frå det tidspunktet då vedkommande har skaffa seg kjennskap til vedtaket eller burde ha skaffa seg kjennskap til det. For dei saker der det skal utferdast matrikkelbrev etter § 24 går klagefristen frå det tidspunktet då matrikkelbrevet er motteke, eller på annan måte komme den som har klagerett (eller representant for vedkommande, her landmålarføretaket) til underretning.

I saker som handterast av eit landmålarføretak, skal landmålarføretaket ha underretninga. Landmålarføretaket er ansvarleg etter kontrakt for å syte for at klienten deira er underretta i den grada dette er nødvendig. Tilføyninga om at det er landmålarføretaket som skal få førehandsvarsel må forståast i samsvar med forvaltningslova § 16 og § 27. Det er landmålarføretaket som er adressat og partsrepresentant i eit krav om matrikkelføring. I fall kravet frå landmålarføretaket med tilhøyrande dokumentasjon blir godkjent, er førehandsvarsel om matrikkelføring ikkje nødvendig. Matrikkelføringa er då i samsvar med ønsket frå landmålarføretaket.

*Tredje ledd* gjeld klageinstans. Matrikkelstyresmakta er klageinstans for kommunale vedtak, avgjersler og handlingar som det er klagerett på etter første ledd. Departementet er klageinstans for vedtak, avgjersler og handlingar som det er klagerett på etter første ledd, som blir gjort av matrikkelstyresmakta, men tek sikte på å delegere denne kompetansen til eigna klageorgan.

*Fjerde ledd* opner for å gi føresegner om klage. Primært vil dette gjelde vedtak, avgjersler og handlingar som ikkje er enkeltvedtak. Eventuelle forskrifter om enkeltvedtak vil vere avgrensa av forvaltningslova med forskrifter.

#### *Til § 47*

Endringa er ein konsekvens av endringa i § 42 som er utvida til også å gjelde fjerning av grensemerke.

#### *Til § 48*

«Sentral matrikkelstyresmakt» blir endra til «matrikkelstyresmakta».

### Til endringar i plan- og bygningsloven

#### *Til § 20-1 første ledd bokstav m*

*Bokstav m* reknar opp eigedomstiltak som krev løyve etter plan- og bygningsloven, jf. matrikkellova. Det omfattar for det første tiltak som gjelder oppretting av ny eigedom, det vil si ny grunneigedom, ny anleggseigedom og nytt jordsameige, og ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i meir enn ti år. I tillegg kommer tiltak som endrar grenser for slike matrikkeleiningar ut over reine justeringar, det vil si det som etter matrikkellova reknast som arealoverføring eller endring av grenser for festegrunn. Endring av grenser som kan handsamast som grensejustering krev ikkje løyve.

Endringa i ordlyden er ein konsekvens av endringa i matrikkellova § 6 første ledd bokstav d som opnar for endring av grenser for festegrunn som eiga sakstype i tillegg til arealoverføring mellom grunneigedom, anleggseigedom eller jordsameige.

Oppretting og endring av eigarseksjonar omfattast ikkje av føresegna. Det gjer heller ikkje matrikulering av eksisterande umatrikulert veg- og jernbanegrund eller registrering av eksisterande jordsameige.

#### *Til § 21-2 sjette ledd*

*Fjerde punktum* er nytt. Kommunen kan etter ei konkret vurdering krevje at søknad som reiser spesielle oppmålingsfaglige spørsmål, blir utforma av føretak som fyller krava til landmålarføretak etter matrikkellova. Kommunens løyve skal vere dokumentert bl.a. med kart, slik at oppmålingsforretninga skal kunne gjennomførast utan noko tvil om kva løyvet går ut på og kva rom det er for å gjere tilpassingar i marka. Kommunen kan alltid krevje at søknaden er dokumentert slik at kommunen kan gi løyvet utan å måtte yte sakkyndig assistanse i samband med utforminga. Dersom søknaden ikkje tilfredstillar slike krav, vil kommunen kunne sende den i retur med krav om at den blir utforma av autorisert landmålar.

Bruk av landmålarføretak til å utforme søknaden kan vere særleg aktuelt ved oppretting eller endring av anleggseigedom, saker som krev koordinatfesta stikningsplan eller når det er behov for å opprette matrikkeleining utan fullført oppmålingsforretning. Det same gjeld saker som skal ha trinnvis handsaming i form av rammeløyve og igangsettingsløyve.

Deling av ein enkel grunneigedomsteig i to, der alle eksisterande grenser er oppmålt i tidlegare oppmålingsforretningar, vil normalt kunne handterast av tiltakshavar sjølv utan bistand frå autorisert landmålar. Det er heller inga grunn for kommunen til å krevje at søknaden blir utforma av landmålarføretak sjølv i kompliserte saker om kommunen frå starten blir presentert for ein eintydig søknad utan vesentlege manglar.

Nokre saker kan reise kompliserte privatrettslege eller oppmålingsfaglige spørsmål under oppmålingsforretninga, for eksempel omgjering av festegrunn til grunneigedom eller anna klarlegging av eksisterande grenser. Det betyr ikkje at desse spørsmåla må reist ut i søknaden. Kommunen kan derfor til vanleg ikkje sette krav om at landmålarføretak må utforme søknad av den grunn. Vanskelege offentlegrettslege spørsmål i samband med søknaden, for eksempel om ein umatrikulert festegrunn som skal gjerast om til grunneigedom, blei lovleg oppretta i si tid, eller tilhøvet til vedtatt arealplan, må kommunen også ta stilling til utan å kunne krevje at søknaden er tilrettelagt av kyndig landmålarføretak.

Det kan fastsettast nærare krav til søknaden i forskrift, jf. § 21-2 sjuande ledd.

#### *Til § 21-9 fjerde ledd*

Løyvet fell bort dersom det ikkje er satt fram krav om matrikkelføring innan tre år etter at løyvet er gitt. Dersom vilkåra for matrikkelføring ikkje er til stades, skal matrikkelstyresmakta setje ein frist for å rette kravet. Fristen etter andre punktum skal ikkje setjast vesentleg kortare eller lengre enn om saka hadde latt seg handsame etter første punktum.

#### **Til endringar i eierseksjonsloven**

Det er lagt fram forslag til revisjon av eierseksjonsloven, jf. NOU 2014: 6. Forslaget her refererer til gjeldande lov. Forslaget vil måtte tilpassast eventuelle endringar som følgje av det vidare arbeidet med NOU 2014: 6.

#### *Til § 7 andre og femte ledd*

*Andre ledd fjerde punktum* opphevast. Rekvisisjon av oppmålingsforretning faller bort. I staden skal det setjast fram krav om matrikkelføring av forretninga. Kravet sendast til matrikkelstyresmakta.

*Femte ledd.* Kommunen vil no ikkje ha lovpålagt ansvar for oppmålingsforretning eller matrikkelføring som gjeld seksjonering. Føresegna om kommunalt gebyr for oppmåling og matrikkelbrev faller derfor bort. Betaling for eventuell oppmålingsforretning vil bli fastsett etter avtale med ansvarleg landmålarføretak. I tillegg vil matrikkelstyresmakta kunne krevje gebyr for matrikkelføring og utferding av matrikkelbrev. Slikt gebyr skal krevjast av kommunen saman med tinglysingsgebyret.

#### *Til § 9 andre ledd*

Matrikkelbrev blir utarbeida av matrikkelstyresmakta, jf. matrikkellova § 24.

### *Til § 11 første ledd*

Eigarseksjon blir oppretta i matrikkelen av matrikkelstyresmakta, jf. matrikkellova § 11 a. I utgangspunktet vil dette vere Kartverket. Opprettinga kan dermed skje samstundes med tinglysinga. Der kommunen finn det tenleg å føre slike opplysningar sjølv og kommunen har kapasitet og fagleg kompetanse til dette, kan oppgåva overlatast til kommunen, jf. matrikkelloven § 5 a.

### **Til iverksettingsføresegna**

Lova gjeld frå det tidspunkt Kongen fastset. Dei ulike endringane kan setjast delvis i verk, og frå ulik tid. Det kan for eksempel gjelde einskilde føresegner som reglane om endring av festegrunn.

## **Forslag til lov om endringar i lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedsregistrering (matrikkellova) o.a.**

### I

**I lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedsregistrering (matrikkellova) blir gjort følgjande endringar:**

§ 3 bokstav g, h, m og n skal lyde:

- g) *matrikkelstyresmakta*: det statsorganet som forvaltar matrikkelen,
- h) *oppmålingsforretning*: den oppgåva som går ut på å klarleggje og beskrive grenser og rettar til fast eigedom, og gi nødvendig dokumentasjon for *krav om* matrikkelføring, jf. § 33,
- m) *landmålarforetak*: foretak eller offentleg eining som oppfyller krava i denne lova til å utføre oppmålingsforretning,
- n) *ansvarleg landmålar*: representant for landmålarforetak som av foretaket er satt til å leie ei oppmålingsforretning.

§ 4 tredje og fjerde ledd skal lyde:

*Matrikkelen kan peike til opplysningar knytt til fast eigedom i andre registre.*

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om innhald i matrikkelen, *under dette om grenser for bruksretter.*

§ 5 a skal lyde:

*§ 5 a Matrikkelstyresmakta*

*Matrikkelstyresmakta* skal syte for ordning, drift og forvaltning av matrikkelen.

*Matrikkelstyresmakta* kan etter avtale overlate til *kommunen oppgåver og mynde som høyrer til matrikkelstyresmakta.*

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om *matrikkelstyresmakta*, under dette om *overføring av oppgåver og mynde til kommunar.*

§ 6 første og andre ledd skal lyde:

Oppmålingsforretning skal haldast før følgjande kan først inn i matrikkelen:

- a) ny grunneigedom, ny anleggseigedom, 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, *endring av grenser for festegrunn*, grensejustering og klarlegging av eksisterande grense, eller
- e) eigarseksjon som omfattar uteareal, eller nytt eller endra uteareal til eksisterande eigarseksjon.

Når det ligg føre særlege grunnar, kan *matrikkelstyresmakta* etter søknad føre ny matrikkeleining inn i matrikkelen utan at oppmålingsforretninga er fullført. *Søknaden skal på førehand vere lagt fram for kommunen som kan stille krav til førebels merking og beskriving av grensene, og foreslå frist for fullføring. Dersom forretninga ikkje blir fullført innan fastsett tid, kan matrikkelstyresmakta gjere vedtak om å fullføre forretninga for rekninga til ansvarleg landmålar eller heimelshavar. Matrikkelstyresmaktas kostnader for å få fullført oppmålinga er særleg tvangsgrunnlag for utlegg og kan fullbyrdast etter lov om tvangsfullbyrdelse § 7-2 bokstav e.*

§ 6 fjerde ledd skal lyde:

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om *krav om oppmålingsforretning før matrikkelføring, under dette om fullføring av oppmålingsforretning.*

§ 7 tredje ledd skal lyde:

*Matrikkelstyresmakta* avgjer kva for eigedommar som fyller vilkåra i første og andre ledd, og noterer dette i matrikkelen.

§ 8 skal lyde:

*§ 8 Krav om matrikkelføring*

Krav om matrikkelføring i saker som krev oppmålingsforretning, skal utferdast av ansvarleg landmålar og sendast til matrikkelstyresmakta. Saman med krav om matrikkelføring, skal det leggjast ved dokumentasjon som er nødvendig for føring av matrikkelen og grunnboka.

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om *vilkår for matrikkelføring, under dette om innhaldet i og utforminga av krav om matrikkelføring.*

Overskrifta til § 9 skal lyde:

*§ 9 Kven som kan krevje matrikkelføring av ny matrikkeleining (matrikulering)*

§ 9 fjerde ledd skal lyde:

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om kven som kan krevje *matrikulering.*

§ 10 skal lyde:

*§ 10 Felles vilkår for å matrikkelføre ny matrikkeleining*

Før ny grunneigedom, ny anleggseigedom, ny festegrunn eller nytt jordsameige kan opprettast i matrikkelen, må det liggje føre løyve etter plan- og bygningslova § 20-2. For innføring av ny eigarseksjon må det liggje føre kommunalt seksjoneringsvedtak etter eigarseksjonslova § 9.

Ny matrikkeleining kan berre opprettast når det er klart kva for matrikkeleining eller matrikkeleiningar den nye eininga blir utskilt frå eller oppretta på.

Ny matrikkeleining kan *etter søknad* opprettast med delar frå fleire matrikkeleiningar med ulike heimelshavarar dersom vilkåra for å slå saman delane elles er oppfylte.

Ny matrikkeleining kan *etter søknad* opprettast sjølv om nokon av dei eksisterande grensene ikkje er merkte og målte, dersom dette ikkje er til ulempe for utnytting av matrikkeleininga, og:

- a) det er godtgjort at vedkommande grense er omstridd,
- b) eininga er så stor at det er urimeleg å krevje oppmåling av vedkommande grense, eller
- c) det av andre grunnar ikkje er formålstenleg å krevje måling eller merking av vedkommande grense.

Ny matrikkeleining kan også førast inn i matrikkelen når opprettinga er bestemt av jordskifteretten.

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om matrikkelføring av ny matrikkeleining, under dette om unnatak frå plikt til matrikulering, og *innskrenke og utvide vilkåra for matrikulering*.

Ny § 11 a skal lyde:

*§ 11 a Særskilt om matrikkelføring av eigarseksjon*

*Matrikkelstyresmakta skal føre ny eigarseksjon inn i matrikkelen når kommunen har gitt løyve til seksjonering, og klagefristen etter eigarseksjonslova er gått ut. For eigarseksjon med eige uteareal skal det vere halde oppmålingsforretning, jf. § 6. Tilsvarande gjeld ved endring av seksjon som følgje av nytt eller endra uteareal.*

§ 12 fjerde til sjette ledd skal lyde:

*Før matrikkelføring av endring av grenser for festegrunn som går ut over justeringar som kan handsamast etter § 16, må det vere gitt løyve som for oppretting av ny festegrunn. Det må dessutan liggje føre nødvendige fråsegner om endring av festerett, pantefråfall og konsesjonar for det aktuelle arealet.*

Oppmålingsforretning som endrar grensene for festerett, kan *krevjast av dei som er nemnde i § 9 første ledd bokstav a og f. Endring av grenser som omfattar umatrikulerte einingar, kan berre skje i sak som er kravd etter § 9 første ledd bokstav f, og berre samtidig med at einingane blir matrikulerte. Det må liggje føre samtykke frå festaren.*

*Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om matrikkelføring av festegrunn, under dette om kven som kan krevje dette.*

§ 14 første ledd skal lyde:

Jordsameige kan registrerast i matrikkelen med eige matrikkelnummer når det er gjort sannsynleg at eininga er eit jordsameige. Jordsameige kan registrerast sjølv om det ikkje er fullstendig avklart kven som har partar i sameiget og kor store partane er. Føresegnene i § 10 fjerde og femte ledd gjeld tilsvarande.



§ 16 første til femte ledd skal lyde:

Grense mellom matrikkeleiningar kan justerast utan at det blir innhenta fråsegn om pantefråfall. *Dette gjeld tilsvarende for justering av grense mellom festegrunn og grunneigedom eller jordsameiget som festegrunden er del av.* Grense kan ikkje justerast i strid med føresegn gitt i eller i medhald av anna lovgiving.

Ved justering kan berre mindre areal overførast mellom dei aktuelle einingane. Einsidig overføring av mindre areal kan utførast som grensejustering.

Panterett og festerett følgjer dei nye grensene slik dei blir fastlagt ved grensejustering.

Føresegna om panterett gjeld tilsvarende for andre rettar så langt det passar.

Grensejustering kan krevjast av dei som er nemnde i § 9. *Endra grenser for festerett kan berre matrikkelførast når det ligg føre samtykke frå festaren.* Grensejustering av umatrikulert eining kan berre skje samstundes med at eininga blir matrikulert.

§ 17 skal lyde:

§ 17 Klarlegging av eksisterande grense

Følgjande kan krevje *matrikkelføring* av klarlegging av eksisterande grenser *eller punkt feste* utført som særskilt forretning:

- a) nokon som har grunnboksheimel som eigar eller festar til den aktuelle matrikkeleininga, eller
- b) staten, statsforetak, fylkeskommune eller kommune.

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om klarlegging av eksisterande grense, under dette *grense for varig bruksrett som gjelder del av grunneigedom, anleggseigedom, jordsameige eller festegrunn.* Departementet kan på same måte gi reglar om kven som kan krevje slik matrikkelføring og frita frå krav om oppmålingsforretning.

§ 19 skal lyde:

§ 19 Referanse til dokument om grenser (stadfesting)

*Matrikkelstyresmakta* kan ta inn i matrikkelen referansar til avtaler om

- a) eksisterande grense som ikkje tidlegare er fastlagt i oppmålingsforretning eller i tilsvarende forretning etter anna eller tidlegare lovgiving
- b) *grense for varig bruksrett som gjelder del av grunneigedom, anleggseigedom, jordsameige eller festegrunn.*

Departementet kan i forskrift sette krav om at slik avtale berre kan tinglysast dersom avtala har referanse i matrikkelen.

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om avtaler om *grense* som kan få referanse i matrikkelen, under dette innskrenke og utvide kva for avtaler som kan få slik referanse.

§ 22 første til fjerde ledd skal lyde:

*Krav om matrikkelføring skal behandlast utan unødige opphald. Krav om matrikkelføring som ikkje tilfredsstiller vilkåra etter denne lova, skal avvist. Avvisinga skal vere skriftleg og grunnsett. Dersom kravet har mindre manglar, kan matrikkelføring likevel skje. Det skal setjast frist for å rette mangelen.*

*Matrikkelstyresmakta skal også føre inn opplysningar frå saker for dei ordinære domstolane, jordskifteretten eller tilsvarende særdomstol. Føresegnene i første ledd gjeld så langt dei passar også for matrikkelføring av slike opplysningar.*

*Offentlege organ skal føre opplysningar i matrikkelen når det er bestemt i lov eller forskrift eller etter avtale med matrikkelstyresmakta. Matrikkelstyresmakta kan få utlevert frå folkeregisteret og andre administrative register opplysningar som skal brukast i matrikkelen.*

*Føring av opplysningar i matrikkelen kan berre utførast av person som er godkjend av matrikkelstyresmakta. Ansvarleg landmålar kan ikkje matrikkelføre opplysningar om oppmålingsforretning som vedkommande står ansvarleg for eller har deltatt i. Det same gjeld andre ansvarlege landmålarar på same kontor eller nokre av deira underordna eller medhjelparar.*

§ 22 sjuande ledd skal lyde:

*Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om føring av matrikkelen og organ som kan utføre matrikkelføringsoppgåver, under dette om informasjon til heimelshavar eller andre saka vedkjem, om tidsfristar, rapportering, kvalitetssikring og oppbevaring av matrikelopplysningar, og om godkjenning av person som skal føre opplysningar i matrikkelen.*

§ 23 første og andre ledd skal lyde:

*Matrikkelstyresmakta tildeler matrikelnummer ved innføring av matrikkelning i matrikkelen.*

*Matrikkelstyresmakta kan tildele nytt matrikelnummer til matrikkelning som ikkje er nummerert i samsvar med føresegnene i denne lova.*

§ 24 første ledd skal lyde:

*Så snart oppretting av ny matrikkelning, samanslåing, endring av eigarseksjon eller arealoverføring er ført i matrikkelen, skal matrikkelstyresmakta sende melding om dette til tinglysing.*

§ 24 tredje ledd skal lyde:

*Så snart matrikkelstyresmakta har fått melding om at tinglysing er utført som føresett, skal den fullføre matrikkelføringa, og stadfeste dette ved å utferde matrikelbrev. Tidspunktet for endeleg oppretting, samanslåing, endring eller arealoverføring, skal reknast samstundes med tinglysinga. Matrikkelstyresmakta skal sende matrikelbrevet til landmålarføretaket. Er grense mot tilgrensande matrikkelningar merkt eller målt inn på*

nytt, skal *matrikkelstyresmakta* sende relevant matrikkelbrev til eigarar og eventuelle festarar av desse einingane. I oversendinga skal det opplysast om høve til klage og klagefristar.

§ 25 tredje til femte ledd skal lyde:

*Kommunen skal føre opplysningar om pålegg som gjeld bruk av grunn og bygningar straks kommunen har vedteke, endra eller oppheva pålegget.*

Kommunen skal elles føre inn opplysningar på grunnlag av anna kommunal saksbehandling når det i lov eller forskrift er fastsett at vedkommande opplysningar skal førast i matrikkelen.

*Kommunen kan etter avtale overlate til annan kommune, til interkommunal styresmakt, eller til matrikkelstyresmakta å føre matrikkelen på sine vegner.*

§ 26 første til tredje ledd skal lyde:

*Matrikkelstyresmakta* kan slette matrikkeleining frå matrikkelen dersom eininga er urett oppretta. Det same gjeld for matrikkeleining som fysisk ikkje lenger eksisterer. Dersom eininga er ført inn i grunnboka, kan ho berre slettast i matrikkelen dersom ho samtidig blir sletta i grunnboka.

*Opplysningar om grenser* kan berre rettast på grunnlag av ny oppmålingsforretning, jf. § 17, rettskraftig avgjerd ved domstolane, jf. § 22 andre ledd, eller avtale mellom partane når vilkåra for dette er til stades, jf. § 19. *Matrikkelstyresmakta* kan likevel rette slike opplysningar etter krav frå ein part når det blir dokumentert at opplysningane er urette og dette skyldast feil i vedlikehaldet av matrikkelen.

*Andre opplysningar* kan rettast av organet som fører opplysningane, dersom dei er urette, ufullstendige, grunnlaget for registreringa har falle bort eller det ikkje er høve til å behandle dei i matrikkelen. Organet skal rette opplysningane når ein part set fram krav om det og kan dokumentere at det er grunnlag for å rette opplysningane. *Matrikkelstyresmakta* kan av eige tiltak rette opplysningane når dette har vesentleg å seie for matrikkelen som eit einsarta og påliteleg register.

§ 27 første ledd skal lyde:

*Matrikkelstyresmakta* eller kommunen kan påleggje eigar, rettshavar eller leigar til eigedom, bygning eller bygningsdel å framskaffe opplysningar om eksisterande matrikkeleiningar, bygningar, bustader og adresser, når det går fram av lov eller forskrift at matrikkelen skal innehalde slike opplysningar. Dersom eigar eller rettshavar til fast eigedom har plikt til å gi slike opplysningar til skattestyresmakta, kan skattestyresmakta rapportere opplysningane vidare til *matrikkelstyresmakta* etter reglar fastsett av departementet i forskrift. Skattestyresmakta kan utføre slik rapportering utan hinder av teieplikta etter ligningsloven.

§ 28 skal lyde:

§ 28 Tilsyn med matrikkelføringa

*Matrikkelstyresmakta* skal føre tilsyn med at matrikkelen blir ført i samsvar med lov og forskrift, og kan gi pålegg om retting av opplysningar eller andre tiltak for å rette opp manglar ved måten føringa skjer på.

§ 29 første og andre ledd skal lyde:

Alle har rett til innsyn i matrikkelen. *Matrikkelstyresmakta* og kommunane skal syte for at informasjon om matrikkelen er tilgjengeleg på førespurnad.

*Matrikkelstyresmakta* skal utferde matrikkelbrev når nokon som er nemnde i § 9 krev det.

§ 30 første og andre ledd skal lyde:

Matrikelopplysningar og andre opplysningar om eigedomsoppmåling kan utleverast:

- a) for offentleg planlegging, saksbehandling og administrasjon,
- b) for oppgåver etter denne lova, plan- og bygningslova eller eigarseksjonslova,
- c) ved søknad om offentleg løyve, eller
- d) for å ta hand om andre interesser knytte til rådvelde over matrikkeleiningar eller bruken av dei.

Matrikelinformasjon og andre opplysningar om eigedomsoppmåling kan utleverast for andre formål dersom den som får opplysningane utlevert skal ta i vare ei rettkommen interesse, og omsynet til personvernet for dei registrerte ikkje overstig denne interessa.

§ 30 femte ledd skal lyde:

*Den som handsamar opplysningar frå matrikkelen*, skal ikkje utlevere opplysningane dersom vitale personlege eller offentlege interesser tilseier dette.

§ 31 andre ledd skal lyde:

Ved innsyn i matrikkelen, og til bruk i oppmålingsforretningar etter denne lova, skal det saman med opplysningar frå matrikkelen vere tilgjengeleg kart som viser tekniske og topografiske forhold på og i nærleiken av vedkommande matrikkeleining. Kommunen skal stille til rådvelde for *matrikkelstyresmakta* dei opplysningane frå kommunen sitt kartverk som er nødvendige for å framstille slike kart.

§ 32 skal lyde:

§ 32 Offentlege gebyr og betaling for matrikelopplysningar

Kommunen og *matrikkelstyresmakta* kan ta gebyr for *matrikkelføring*, utferding av matrikkelbrev og anna arbeid etter lova her etter regulativ fastsett av *departementet i forskrift*.

Det kan krevjast betaling for opplysningar frå matrikkelen. Det kan ikkje takast gebyr eller anna betaling for innsyn i matrikkelen ved personleg frammøte hos *kommunen* eller *matrikkelstyresmakta*.

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om *betaling* for opplysningar frå matrikkelen, under dette reglar om *fritak frå plikta til å betale gebyr*.

Kapittel 7 skal lyde:

### ***Kapittel 7 Oppmålingsforretning, krav til landmålarføretak og ansvarleg landmålar o.a.***

§ 33 første ledd skal lyde:

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*.

§ 33 tredje og fjerde ledd skal lyde:

I forretning som gjeld oppretting av ny matrikkeleining eller arealoverføring, skal dei nye grensene merkjast i marka i samsvar med kommunalt løyve etter plan- og bygningslova. *Dersom det under forretninga kjem opp forhold som gjer det nødvendig eller formålstenleg å avvike frå kommunalt løyve, må avviket leggjast fram for kommunen til godkjenning.*

Partane og den som utfører forretninga, har tilgang til privat og offentleg eigedom. *Landmålarføretaket kan utføre oppmålingsarbeid i samband med forrentinga etter reglane i § 41.*

§ 33 sjette ledd skal lyde:

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om *utføring* og dokumentasjon av oppmålingsforretning.

§ 34 første ledd tredje punktum skal lyde:

Koordinatane skal fastsetjast i eit geodetisk grunnlag godkjent av *matrikkelstyresmakta*.

§ 35 skal lyde:

#### ***§ 35 Bestilling av oppmålingsforretning***

*Avtale om oppmålingsforretning skal vere skriftleg, eller i likeverdige digitalt dokument, med innhald som blir fastsett av departementet i forskrift.*

§ 36 skal lyde:

#### ***§ 36 Utføringa av oppdraget, varsling o.a.***

*Landmålarføretaket skal melde tid og stad for oppmålingsforretning til partane på etterviseleg måte med minst to vekers varsel. Partane kan godta kortare varsel eller*

*annan varslingsmåte. Innkallinga skal opplyse om kva forretninga går ut på, den vidare saksgangen og om høve til klage.*

*Landmålarføretaket skal peike ut ein ansvarleg landmålar for kvart oppdrag. Ansvarleg landmålar må ha gyldig landmålarbrev. Ansvarleg landmålar skal ta vare på alle partar sine interesser og utføre oppdraget i samsvar med god landmålarsskikk.*

*Om ansvarleg landmålar, landmålarføretaket eller nokon av dei tilsette ved kontoret som utfører oppmålingsforretninga eller nokon som står nokon av desse nær, har eller får økonomisk eller personleg interesse i det oppmålingsoppdraget gjeld, skal partane straks få opplysning om dette.*

*Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om varsling og om proklama.*

§ 37 skal lyde:

#### *§ 37 Journalføring og arkivering*

*Landmålarføretaket pliktar å føre journal over bestilte og gjennomførte oppdrag. Journalen og andre dokument som gjeld oppdraget skal oppbevarast i minst ti år etter at oppdraget er avslutta.*

*Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om journalføring og arkivering.*

§ 38 skal lyde:

#### *§ 38 Krav til landmålarføretak, tildeling av landmålarbrev o.a.*

*Verksemd som tek på seg oppgåver som landmålarføretak etter denne lova, må ha landmålar med gyldig landmålarbrev på kvar faste kontorstad. Landmålarføretaket må ha forsikring eller stille anna sikker trygding som dekkjer det ansvaret landmålarføretaket og ansvarleg landmålar kan pådra seg i samband med utføringa av oppmålingsforretningar.*

*Matrikelstyresmakta tildeler landmålarbrev etter søknad til personar som*

- a) er egna til å drive eigedomsoppmåling*
- b) har bestått godkjent eksamen*
- c) har minst to års relevant erfaring etter bestått eksamen*
- d) er myndig og er i stand til å oppfylle sine plikter etter kvart som dei forfell.*

*Landmålarbrev kan trekkjast tilbake ved brot på føresegner eller løyve gitt i eller i medhald av denne lova, plan- og bygningslova eller eigarseksjonslova, ved gjentekne åtvaringar eller dersom landmålararen ikkje lenger fyller vilkåra for landmålarbrev. Tilbaketrekking kan skje for eit bestemt tidsrom. Landmålar som ikkje lenger tilfredsstiller krava til å inneha landmålarbrev, skal sende melding om dette til matrikelstyresmakta innan 14 dagar.*

*Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om krav til landmålarføretak, under dette om trygd og organisering av drifta.*

*Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om krav til person som kan inneha landmålarbrev, om tildeling og tilbaketrekking av slikt brev og om gebyr for slikt brev.*

*Departementet kan i forskrift gi reglar om at eigedomslandmåling kan drivast mellombels av personar som er lovleg etablert i ein annan EØS-stat med sikte på å drive slik verksemd der, og om praktiseringa av slik verksemd, under dette gi unntak frå reglane i lova her.*

Overskrift til kapittel 8 skal lyde:

### ***Kapittel 8 Om geodetisk grunnlag, oppmålingsarbeid o.a.***

§ 39 andre ledd skal lyde:

Kommunen skal bestemme ytterlegare geodetiske data når *kommunale* oppgåver etter lova her *eller plan- og bygningslova* krev det, og gjere dei tilgjengelege for brukarane av slike data.

§ 42 skal lyde:

#### *§ 42 Fjerning av merke og signal*

*Eigar eller festar av grunn, kan krevje merke og signal fjerna dersom bruken av eigedommen dei står på gjer dette nødvendig.*

*Kommunen og staten sitt geodetiske fagorgan kan krevje at merke og signal blir fjerna dersom dei er utforma og plasserte slik at det kan medføre forveksling med nærliggjande fastmerke og tilhøyrande signal.*

*Kommunen, jordskifteretten og matrikkelstyresmakta kan krevje at utgått eller ugyldig grensemerke, eller merke som kan forvekslast med gyldig grensemerke, blir fjerna. Landmålarføretak skal av eige tiltak fjerne merke som føretaket har satt ned feil.*

Fastmerke og signal som inngår i overordna nasjonalt grunnlag, kan ikkje krevjast fjerna. Det same gjeld basispunkt og monumentale fastmerke.

Fjerning av fastmerke eller signal skal utførast av eigaren av fastmerket eller signalet. Dersom det er gitt erstatning etter § 41, kan erstatningssummen krevjast heilt eller delvis tilbakebetalt ved fjerning etter første ledd, dersom summen overstig det tap som er lidd.

*Fjerning av grensemerke, under dette utgått eller ugyldig grensemerke, eller merke som kan forvekslast med gyldig grensemerke, skal utførast av jordskifteretten eller landmålarføretak under leiing av ansvarleg landmålar. Fjerna skal dokumenterast og rapporterast til matrikkelstyresmakta.*

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om framgangsmåten ved fjerning av merke og signal.

§ 46 skal lyde:

#### *§ 46 Klage*

*Det kan klagast over:*

- a) matrikkelføring av saker som krev oppmålingsforretning etter § 6,
- b) vedtak om å fullføre oppmålingsforretning etter § 6 andre ledd tredje punktum,
- c) avgjersle om kva som er klarlagt grense etter § 7 tredje ledd,
- d) matrikkelføring av eigarseksjon etter § 11 a,
- e) samanslåing, jf. § 18,
- f) føring av referanse til *dokument om grenser*, jf. § 19,
- g) fastsetjing av samla fast eigedom, jf. § 20,
- h) tildeling av offisiell adresse med heimel i § 21,
- i) sletting av matrikkeleining med heimel i § 26 første ledd,
- j) avslag på krav om retting av opplysning i matrikkelen, jf. § 26 andre og tredje ledd,
- k) avslag på førespurnad om innsyn i matrikkelen etter § 29,
- l) utlevering av opplysningar frå matrikkelen, jf. § 30,
- m) tildeling og tilbaketrekking av landmålarbrev etter § 38 andre og tredje ledd,
- n) vedtak om tvangsmulkt, jf. § 48.

*Reglane om enkeltvedtak i forvaltningslova kapittel IV til VI gjeld tilsvarande så langt dei passar også for andre vedtak, avgjersler og handlingar nemnd i første ledd . Førehandsvarsel og underretning om vedtaket til klageinstansen i sak etter første ledd bokstav a og b skal sendast til landmålarføretaket.*

*Matrikkelstyresmakta er klageinstans for vedtak, avgjersler og handlingar nemnd i første ledd gjort av kommunen når ikkje anna er bestemt. Departementet eller det klageorgan departementet utpeikar er klageinstans for vedtak, avgjersler og handlingar nemnd i første ledd gjort av matrikkelstyresmakta.*

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om klage, under dette *utvide eller innskrenke kva for andre vedtak, avgjersler og handlingar som kan påklagast.*

§ 47 skal lyde:

§ 47 Tvist om oppmålingsarbeid

Tvist om gjennomføringa av oppmålingsarbeid etter § 41, eller tvist om fjerning av *merke* eller signal etter § 42 blir avgjort av fylkesmannen. Fylkesmannen sitt vedtak kan ikkje klagast på.

§ 48 skal lyde:

§ 48 Tvangsmulkt

Kommunen eller *matrikkelstyresmakta* kan gjere vedtak om å påleggje tvangsmulkt for å få gjennomført vedtak gitt i medhald av denne lova. Vedtak kan berre gi grunnlag for tvangsmulkt dersom vedtaket set ein frist for gjennomføring. Mulкта kan givast som



dagsbøter eller som ein eingongssum. Vedtak om tvangsmulkt er tvangsgrunnlag for utlegg. Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om fastsetjing, utrekning og ettergiving av tvangsmulkt.

## II

I lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) blir gjort følgjande endringar:

§ 20-1 første ledd bokstav m skal lyde:

m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller *endring av grenser for slike matrikkelenheter som ikke kan behandles som grensejustering*, jf. matrikkellova.

§ 21-2 sjette ledd skal lyde:

De som er nevnt i *matrikkellova* § 9 kan søke om tillatelse til å opprette ny grunneiendom, ny anleggseiendom, ny festegrunn eller nytt jordsameie, eller tillatelse til arealoverføring. Søknaden må angi hvordan enheten ønskes utformet, herunder angi grenseforløpet på kart. Søknaden må vise hvordan de nye enhetene eller arealoverføringen på hensiktsmessig måte kan gå inn i en fremtidig utnytting av området, herunder også hvordan krav til tomtestørrelse, fellesareal og plassering av bebyggelsen kan oppfylles. *Kommunen kan kreve at søknad som reiser spesielle oppmålingsfaglige spørsmål, blir utformet av landmålerforetak, jf. matrikkellova § 38.*

§ 21-9 fjerde ledd skal lyde:

Tillatelse til tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m, faller bort dersom det ikke er *satt fram krav om matrikkelføring* etter matrikkellova innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt. *Tillatelsen faller også bort dersom matrikkelmyndigheten må avvise kravet om matrikkelføring, og vilkårene for matrikkelføring ikke er rettet innen en nærmere fastsatt frist.*

## III

I lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner blir gjort følgjande endringar:

§ 7 andre ledd fjerde punktum opphevast.

§ 7 femte ledd skal lyde:

For seksjonering kan kommunen kreve et gebyr som ikke må overstige tre ganger rettsgebyret eller fem ganger rettsgebyret dersom det må holdes befarig. Kommunen skal fastsette gebyrets størrelse på grunnlag av gjennomsnittlige kostnader med *saksbehandlingen*. Dessuten skal gebyr for *matrikulering og tinglysing* av matrikuleringen innbetales til kommunen. Innbetaling av gebyrene skal skje innen en frist som kommunen

setter i det enkelte tilfelle. Blir seksjoneringsbegjæringen avslått, skal *gebyret for matrikulering og tinglysing* og halvparten av gebyret for seksjoneringen betales tilbake.

§ 9 andre ledd skal lyde:

Bruksenhet som skal omfatte ubebygde deler kan ikke registreres i matrikkelen før det er holdt oppmålingsforretning for grensene for utearealet etter *matrikkelloven*.

§ 11 første ledd skal lyde:

Når klagefristen er ute for leiere som har fått gjenpart etter § 9 tredje ledd, og eventuelle klager over seksjoneringsvedtaket er avgjort, skal kommunen *sende* nødvendig dokumentasjon for *matrikkelføring og tinglysing*, jf. matrikkelloven § 24. Departementet kan i forskrift gi nærmere regler for slik dokumentasjon, og hvilke vedlegg som skal følge med til *matrikkelføring og tinglysing*.

#### IV

Lova gjeld frå det tidspunkt Kongen fastset. Kongen kan setje dei ulike endringane i verk frå ulik tid. Føresegnene kan setjast delvis i verk.

Departementet kan gi nærare overgangsføresegner.