



Høgskulen på Vestlandet

MOA300 Masteroppgave

MOA300 Masteroppgave

Predefinert informasjon

Startdato:	23-11-2019 09:00 CET	Termin:	2019 HØST
Sluttdato:	02-12-2019 14:00 CET	Vurderingsform:	Norsk 6-trinns skala (A-F)
Eksamensform:	Masteroppgave		
Flowkode:	203 MOA300 1 O 2019 HØST		

Deltaker

Kandidatnr.:	202
---------------------	-----



MASTEROPPGAVE

Opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning (MUF)

- Et problem for matrikkelens troverdighet?

Registration of new property with postponed cadastral survey

Gjertrud Hansen

Jan Erik Førde

Master i areal og eiendom

Institutt for byggfag

Veileder: Leiv Bjarte Mjøs og Børge Aadland

2. desember 2019

Vi bekrefter at arbeidet er selvstendig utarbeidet, og at referanser/kildehenvisninger til alle

kilder som er brukt i arbeidet er oppgitt, jf. Forskrift om studium og eksamen ved Høgskulen på Vestlandet, § 12-1.

Forord

Denne masteroppgaven markerer avslutningen av flere år med studie ved siden av jobb for oss begge. Vi startet på master i areal og eiendom ved Høgskulen på Vestlandet høsten 2015, og har nå tatt 120 studiepoeng på deltid ved siden av fulltidsjobber i Bergen kommune. Oppgaven teller 30 studiepoeng, og den er utarbeidet i løpet av to semester i 2019 med innlevering 2. desember.

Tema ble klart for oss gjennom vår deltakelse i «Faggruppe matrikkel» og i møter i «Storkommunegruppen for kart og oppmåling». Det ble avdekket behov for at noen samlet fakta og data om temaet. Temaet var jevnlig oppe i møter og diskusjoner, men det ble mye syensing og antagelser. Dette måtte vi gjøre noe med.

Vi vil rette en takk til veilederne, de som har svart på spørreundersøkelse, de som har stilt til intervju og alle de som har bidratt med oppgaven.

Vi vil også rette en takk til alle som har hjulpet til med praktiske ting som for eksempel hunde- og barnepass slik at vi har fått mulighet til å jobbe med oppgaven. Det meste av arbeidet har foregått utenfor arbeidstid og det har krevd litt tilrettelegging.

En spesiell takk til kolleger og familie for tålmodighet gjennom hele studiet, og spesielt nå i innspurten med masteroppgaven. Uten dere ville dette blitt svært vanskelig.

Bergen, Desember 2019

Gjertrud Hansen og Jan Erik Førde

Sammendrag

Gjennom vår masteroppgave ønsker vi å se nærmere på om **opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning (MUF), er et problem for matrikkelens troverdighet?**

Kartverket, som sentral matrikkelstyresmakt, bruker mye tid og ressurser på å følge opp at kommunene fullfører oppmålingsforretningene for de matrikkelenhetene som blir opprettet uten fullført oppmålingsforretning. Vi ønsker blant annet å se nærmere på hvorfor lovens tidsfrister blir brutt, hva gjør de kommunene som ikke bruker MUF og hvordan fylkesmannen følger opp sitt ansvar i matrikkelloven. Vår hovedproblemstilling for å undersøke oppgavens tema er:

Hvordan fungerer reglene om opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning (MUF) etter matrikkelloven § 6 andre ledd jf. matrikkelforskriftens § 25 i dag og i et historisk perspektiv.

For å belyse problemstillingen har vi valgt fire underproblemstillinger;

1. *Noe av målet med innstramming av reglene i matrikkelloven for MUF i forhold til reglene for MF (midlertidigforretning) etter delingsloven, var å unngå at det bygde seg opp restanse og brudd på tidsfristene, slik det gjorde med MF. Hvordan har utviklingen vært? Hvor hensiktsmessig er reglene i forhold til dette målet?*
2. *Hvordan løser reglene om MUF de ulike behovene forskjellige aktører har ved opprettelse av nye matrikkelenheter?*
3. *Hvilke utfordringer kan MUF gi ved gjennomføring der det er avvik mellom delingstillatelsen og det som faktisk er bygget? Hvordan kan dette løses i forhold til reglene i matrikkelloven? Hvilke konsekvenser har dette for partene?*
4. *Hvordan påvirker dagens bruk av MUF matrikkelens troverdighet?*

Vi har basert oppgaven vår på spørreundersøkelser, intervjuer og dokumentstudier. Vi har sendt ut spørreundersøkelser til utvalgte kommuner, og til alle fylkesmannsembetene i Norge. Vi har hatt ulike former for intervju med til sammen syv utbyggere/profesjonelle søkere og statlige ansatte. I forbindelse med dokumentstudiet har vi tatt for oss forarbeider og utredninger til både delingsloven og matrikkelloven. Vi har satt oss inn i det aktuelle lovverket, både det gjeldene og det historiske. Vi har også sett på relevant faglitteratur, rapporter, lovforarbeider, samt de ulike høringene på endringer av matrikkelloven og matrikkelforskriften. Funnene viser at dette er en sammensatt problemstilling.

Reglene for MUF oppleves uklare, og det er ulik praktisering i kommunene. Det trengs klargjøring. Spesielt reglene for MUF knyttet til klimatiske forhold er det behov for å klargjøre. Her må man inn i forarbeidene for å finne veiledning. Det er det mange som ikke gjør. Dagens regler for MUF gir en maksimal tidsfrist på 2 år for gjennomføring av oppmålingsforretning og fastsetting av grensene. Denne kan oppleves som kort i enkelte saker. I tillegg har man mulighet for å utsette selve merkingen og målingen med ytterligere 3 år. Flere opplever dette som tungvint, og man unngår å benytte seg av dette.

Det er derfor behov for å endre reglene for frist og gjennomføring. For eksempel kan en kobling til ferdigattest etter plan og bygningsloven være en løsning ved feltutbygging. Flere kommuner, av alle størrelser, utsetter grensemerking ved bruk av andre metoder enn MUF for å unngå å bruke MUF. Noen av disse metodene er i strid med intensjonen bak matrikkelloven. Ingen av fylkesmennene har ikke fått noen henvendelse fra parter om gjennomføring av oppmålingsforretninger som er over tidsfristen i matrikkelloven. Fylkesmennene har helt siden delingsloven ble innført i 1980 hatt mulighet til å gjennomføre saker som er over lovfestet frist, men de har ikke benyttet seg av denne muligheten. I stedet lages det stadig nye forslag til regler for gjennomføring av MUF. De offentlig godkjente grensemerkene i terrenget virker å bety stadig mindre for mange, spesielt for utbyggere.

Abstract

The aim of our master's thesis is to examine the **registration of new properties with postponed cadastral survey (no: MUF), a problem for the credibility of the national cadastre?**

The National Mapping Authority in Norway has responsibility for the national cadastre database and uses much time and effort in checking that the local municipalities hold these cadastral surveys within the legal time limits. We want to examine why these statutory deadlines are broken, what the municipalities who don't use MUF do and how the County Governor exercises his responsibilities according to the Cadastre Act. The research question is:

How do the rules for creation of a new property without a cadastral survey (MUF) function according to paragraph 6 of the Cadastral Act and paragraph 25 of the Cadastral Regulations, today and in a historical perspective?

To examine this issue more closely we have divided it into four sub-issues:

- 1. Some of the intentions with tightening the rules for MUF in today's Cadastral Act in relation to the previous rules was to avoid the build-up of arrears and exceeding of deadlines which were a problem under the previous legislation. How has this developed? How appropriate are these rules in relation to this goal?*
- 2. How do the rules of the Cadastral Act for MUF solve the needs of different actors when creating new properties?*
- 3. What challenges can MUF give when there is a discrepancy between the permit for creating the property and what is actually built? How can this be solved in relation to the Cadastral Act? What are the consequences for the people involved?*
- 4. How does the use of MUF affect the credibility of the Cadastre?*

We have based our thesis on surveys, interviews and document studies. We have issued surveys to selected municipalities and to all the County Governors in Norway. We have had various forms of interview with a total of seven (eight?) Property developer/professional applicants and state employees. In connection with the document study we have examined the preparatory reports and discussion papers for the current Cadastral Act and its predecessor. We have studied the relevant legislation both current and historical. We have also examined relevant literature, preparatory reports and the various hearings on amendments to the Cadastral Act and the Cadastral regulations. The findings show that this is a complex issue. The rules regarding MUF are experienced as being unclear and they are practiced in different ways in different municipalities. The rules need clarification. In particular the rules for climatic conditions need clarification. Here you have to read the preliminary reports for guidance, and many do not.

The maximum deadline of two years for implementation is perceived as too short in some cases. The possibility of an additional three years for boundary demarcation and surveying is experienced by many as cumbersome and they avoid using this possibility. There is a need for other rules regarding implementation and deadlines. For example, a link to a certificate of completion in accordance with building regulations can be a solution in connection with a building project.

Several municipalities, of all sizes, postpone boundary marking with other methods than MUF to avoid using MUF. Some methods are contrary to the intentions of the Cadastral Act.

The county governor has not been approached by any land owners regarding the implementation of MUF which have exceeded the statutory time limits. The County Governor has since the implementation of the Property Division Act (the predecessor to the Cadastre Act) in 1980 had the authority to implement cases which have exceeded the statutory time limits but has never exercised this authority. Instead there are constantly suggestions for new rules for the implementation of MUF.

Boundary markers seem to have less and less significance for many, particularly for property developers.

Innholdsliste

Forord.....	1
Sammendrag	2
Abstract	4
Innholdsliste	6
Forkortninger.....	11
Figur oversikt.....	11
Tabell oversikt	12
1. Innledning.....	15
1.1. Tema for oppgaven	15
1.2. Problemstilling /Forskningsspørsmålet	16
1.3. Avgrensning av tema	16
1.4. Oppgavens oppbygning.....	17
2. Teori og bakgrunn	18
2.1. Hva vi skal se på i dette kapitlet.....	18
2.2. Hvorfor vi merker, måler opp og beskriver grensene	18
2.3. Utviklingen på landsbygda før 1980.....	18
2.4. Utviklingen i byer før 1980	20
2.4.1. Bygningsloven 1925-1965	20
2.4.2. Bygningsloven 1965-1980	22
2.5. Delingsloven 1980-2010.....	23
2.6. Matrikkelloven etter 2010.....	26
2.6.1. NOU 1999:1	27
2.6.2. Ot.prp.nr.70 (2004-2005)	28
2.6.3. Ot.prp.nr.57 (2006-2007)	29
2.6.4. Matrikkelloven trer i kraft i 2010	30

2.6.5.	Høring på grunn av endringer i annen lov	31
2.6.6.	Prop.148 L (2016-2017)	32
2.6.7.	Sluttrapport 2014 – Evaluering av matrikkelloven.....	33
2.7.	Kort om hvordan en MUF gjennomføres	34
2.8.	Troverdigheten til matrikkelen.....	35
2.9.	Avvik fra godkjent tillatelse	42
3.	Metode og design.....	45
3.1.	Innledning.....	45
3.2.	Forskningsmetode	45
3.3.	Valg av metode.....	45
3.4.	Datakilder og datainnsamling.....	46
3.4.1.	Spørreundersøkelse.....	46
3.4.2.	Intervju	48
3.4.3.	Dokumentstudier.....	49
3.4.4.	Dataanalyse	50
3.4.5.	Reliabilitet og validitet.....	50
3.4.6.	Presisjon	52
3.4.7.	Etiske avveininger.....	52
4.	Funn og empiri.....	53
4.1.	Innholdet i kapitlet	53
4.2.	Statistikk fra kartverket og statistisk sentralbyrå	53
4.2.1.	MUF og MF er det sammenhenger	53
4.2.2.	Mulig feil i matrikkelføring av MUF	59
4.2.3.	Har befolkningsvekst noe å si for MUF.....	60
4.3.	Spørreundersøkelse fylkesmannen	63
4.3.1.	Antall respondenter	63
4.3.2.	Spørsmål om henvendelser til fylkesmannen fra parter	63

4.3.3.	Spørsmål om varsling om vedtak om fullføring av oppmålingsforretning	64
4.3.4.	Spørsmål om oppfølging av varslingen.....	64
4.3.5.	Spørsmål om varsling om vedtak om fullføring av oppmålingsforretning	64
4.3.6.	Tilføyning til undersøkelsen.....	65
4.4.	Spørreundersøkelse kommune	65
4.4.1.	Antall respondenter	66
4.4.2.	Forholdet mellom antall saker og registrert MUF i matrikkelen.....	67
4.4.3.	Bli det gitt MUF i kommunene	70
4.4.4.	Hvorfor er det ikke gitt MUF	72
4.4.5.	Er rekvirentene kjent med MUF	72
4.4.6.	Hva gjøres der det blir oppdaget at grensemerkingen burde vært utsatt.....	73
4.4.7.	Hvordan oppfattes reglene om særlige grunner for å få MUF.....	75
4.4.8.	Hvordan oppfattes reglene for frist for fullføring	76
4.4.9.	Hvilke kriterier vurderes for å gi MUF	77
4.4.10.	Hvor lang tidsfrist gis for fullføring.....	78
4.4.11.	Fullføres MUF innen gitt tidsfrist.....	79
4.4.12.	Hva skjer dersom området ikke er ferdig utbygd innen 2 år.....	80
4.4.13.	Hvordan håndteres avvik fra delingstillatelsen	81
4.4.14.	Hvordan håndteres gebyr.....	82
4.4.15.	Påstander.....	83
4.4.16.	Respondentenes egne tanker til undersøkelsen	85
4.5.	Intervju Kartverket	86
4.5.1.	Tilsynsmyndigheten.....	87
4.5.2.	Oppfølging av MF og MUF.....	88
4.6.	Intervju utbyggere/profesjonelle søkere	89
4.6.1.	Informant 1.....	90
4.6.2.	Informant 2.....	91

4.6.3.	Informant 3.....	91
4.6.4.	Informant 4.....	92
4.7.	Intervju av fagperson.....	93
4.8.	Høringer av matrikkellov og - forskrift	96
4.8.1.	Høring 2006 - Forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften)	96
4.8.2.	Høring 2007 - Høring av forslag til matrikkelforskrift mv.....	97
4.8.3.	Høring 2010 - Endringer i matrikkellova, tinglysningsloven mv	98
4.8.4.	Høring 2015 - Forslag til endringer i matrikkelforskriften.....	98
4.8.5.	Høring 2016 - Organisering av eiendomsoppmålingen Forslag til endringer i matrikkellova mv. 99	
4.8.6.	Høring 2019 - Innføring av krav om landmålerbrev mv. Forslag til endringer i matrikkelforskriften.....	100
4.9.	Sluttrapport 2014 – Evaluering av matrikkelloven.....	101
5.	Drøfting og oppsummering	103
5.1.	Delproblemstilling 1	103
5.2.	Delproblemstilling 2	106
5.2.1.	Rekvirent	106
5.2.2.	Hjemmelshaver/kjøper.....	106
5.2.3.	Nabo	107
5.2.4.	Kommunen	108
5.2.5.	Kartverket.....	108
5.2.6.	Fylkesmannen.....	109
5.2.7.	Rettighetshavere	110
5.3.	Delproblemstilling 3	110
5.4.	Delproblemstilling 4	112
5.5.	Hovedproblemstilling	113
6.	Avsluttende refleksjoner	116
7.	Kilder.....	118

8.	Vedlegg:.....	122
8.1.	Vedlegg 1 – Godkjenning fra NSD:	123
8.2.	Vedlegg 2 - Informasjonsskriv:	125
8.3.	Vedlegg 3 - Spørreundersøkelse:.....	129
8.4.	Vedlegg 4 - Intervjuguider:	136

Forkortninger

MUF	Matrikkelføring uten fullført oppmålingsforretning, også kalt utsatt oppmålingsforretning (etter matrikkelloven)
MF	Midlertidig forretning (etter delingsloven)
ml	Matrikkelloven
mf	Matrikkelforskriften
GAB	Grunneiendommer Adresser Bygninger, et offentlig register som ble opprettet i forbindelse med delingsloven
DEK	Digitalt Eiendoms Kartverk, geografisk bilde av landets offisielle grunneiendomsregister
NOU	Norges Offentlige Utredninger, utredninger som publiseres av utvalg eller arbeidsgrupper nedsatt av regjeringen eller et departement.
KOSTRA	Kommune-Stat-Rapportering. Rapportene gir styringsinformasjon om ressursinnsats, prioriteringer og måloppnåelse i kommuner, bydeler og fylkeskommuner
Ot.prp	Odelstingsproposisjon. Lovforslag fra regjeringen til Odelstinget
Prop.L	Proposisjon til Stortinget. Lovforslag fra regjeringen til Stortinget
gnr	Gårdsnummer
bnr	Bruksnummer
SIM	Statskog i matrikkelen

Figur oversikt

Figur 1: Oversikt over hvor i Hordaland Bygningsloven av 1924 gjaldt i 1949. Kilde: Schulze mfl. (1950) s. 116-117	22
Figur 2: Eksempel på purring fra fylkesmannen, kilde: Osen kommune.....	26
Figur 3: MUF registret med "høy" kvalitet på grensene i matrikkelen. Kilde: www.norgeskart.no	36
Figur 4: MUF registret med "lav" kvalitet på grensene i matrikkelen. Kilde: www.norgeskart.no	37
Figur 5: Eksempel fra matrikkelen som viser flere matrikkelenheter med ufullstendig geometri Kilde: www.norgeskart.no	40
Figur 6: Buffer på grensene basert på registrert nøyaktighet, kilde: kartverket	41
Figur 7: Bygget i strid med tomteinndelingen Kilde: www.norgeskart.no	42

Figur 8: Bygging i strid med plan og godkjente grenser Kilde: www.kommunekart.com	43
Figur 9: Eksempel på grensemerking i et utbyggingsområde. Kilde: fagperson	95
Figur 10: Eksempel der partene ønsker 5 tomter i stedet for 6. Kilde: fagperson.....	95
Figur 11: MUF der anleggsarbeid ikke er ferdig innen 2 år, men oppmålingsforretning må avholdes. Det er ikke særlig hensiktsmessig å sette ned offentlig godkjente grensemerker her. kilde: www.norgeskart.no	114

Tabell oversikt

Tabell 1: Kvaliteten på grenser for tomter med MUF i matrikkelen	37
Tabell 2: Basert på matrikkel rapport som viser matrikkelenheter med ufullstendig geometri i Bergen kommune	39
Tabell 3: Gjenstående MF, hele landet per. 28. januar 2019 Kilde: Kartverket	53
Tabell 4: Utviklingen i gjenstående MF 2015-2019 Kilde: Kartverket	54
Tabell 5: Utviklingen i MUF over frist 2015-2019 Kilde: Kartverket.....	55
Tabell 6: Diagram som viser utviklingen av MUF med utgått frist fra august 2015 til januar 2019.....	56
Tabell 7: Diagram som viser utviklingen av antall MUF med utgått frist i våre utvalgte fylker fra 1. august 2015 til 1. januar 2019.....	56
Tabell 8: Sammenstilling av MUF, MUF med overskredet frist og gjenstående MF pr 1. januar 2019	57
Tabell 9: Diagram som viser hvor mange % av MUF med fristoverskridelse hvert fylke har.....	58
Tabell 10: Diagram som viser hvor mange % av gjenstående MF hvert fylke har	58
Tabell 11: Oversikt over registrert etableringsdato for MUF.....	59
Tabell 12: Oversikt over registrert fristdato for MUF	59
Tabell 13: Diagram med befolkningsvekst i storkommunene sammenstilt med saker over tidsfrist, MUF og MUF overfrist.....	60
Tabell 14: Diagram med befolkningsvekst i det som blir Innland fylke sammenstilt med saker over tidsfrist, MUF og MUF overfrist.....	61
Tabell 15: Diagram med befolkningsvekst i det som blir Vestland fylke sammenstilt med saker over tidsfrist, MUF og MUF overfrist.....	61
Tabell 16: Diagram med befolkningsvekst sammenstilt med saker over tidsfrist, MUF og MUF over tidsfrist i små kommuner	62
Tabell 17: Oversikt over besvarelser fra SurveyXact.....	63
Tabell 18: Kun 1 har varslet om vedtak om fullføring	64
Tabell 19: Hva er grunnen til manglende oppfølging.....	64

Tabell 20: Oversikt over svar i SurveyXact	66
Tabell 21: Antall svar i spørreundersøkelsen fordelt på kommunestørrelse	66
Tabell 22: KOSTRA data, MUF data og antall saker oppgitt i spørreundersøkelsen fordelt på kommunestørrelser	67
Tabell 23: Diagram med oppgitt antall saker i storkommunene sammenstilt med MUF og MUF overfrist	68
Tabell 24: Diagram med oppgitt antall saker i Innland sammenstilt med MUF og MUF overfrist	69
Tabell 25: Diagram med oppgitt antall saker i Vestland sammenstilt med MUF og MUF overfrist	69
Tabell 26: Diagram med oppgitt antall saker i kommuner mindre enn 5.000 innbyggere sammenstilt med MUF og MUF overfrist.....	70
Tabell 27: Gis det MUF	70
Tabell 28: Gis det MUF sammen med data fra matrikkelen	71
Tabell 29: Grunner til at det ikke blir gitt MUF	72
Tabell 30: Rekvirents kjennskap til MUF	72
Tabell 31: Hva blir gjort når landmåler oppdager saker som burde vært utsatt	73
Tabell 32: Oppfattelse av Særlige grunner	75
Tabell 33: Oppfattelse av frist for gjennomføring.....	76
Tabell 34: Kriterier som vurderes for å gi MUF	77
Tabell 35: Hvor lang tidsfrist gis for fullføring	78
Tabell 36: Antall som fullføres innen tidsfrist	79
Tabell 37: Grunner til at MUF ikke gjennomføres innen tidsfristen	79
Tabell 38: Hva gjøres dersom området ikke er klart innen 2 år	80
Tabell 39: Hvordan kommunene håndterer avvik mellom tillatelsen og det som faktisk er bygget	81
Tabell 40: Håndtering av gebyr ved MUF.....	82
Tabell 41: Påstand 1 - Kriterier for å gi MUF er hensiktsmessig.....	83
Tabell 42: Påstand 2 - Kriteriene for å gi MUF bør endres	83
Tabell 43: Påstand 3 - Fristen for gjennomføring på 2 år er nok.....	83
Tabell 44: Påstand 4 – Fristen på 2 år bør økes.....	84
Tabell 45: Påstander oppsummert	84
Tabell 46: Oppsummering av poeng fra respondentenes kommentarer	85
Tabell 47: Gjennomførte tilsyn og avvik på MUF. kilde: Kartverket (2018)	87
Tabell 48: Oppsummering av svarene til utbyggerne/profesjonelle søkerne.....	90
Tabell 49: Høringssvar 2006	97
Tabell 50: Høringssvar 2007	97

Tabell 51: Hørings svar 2010	98
Tabell 52: Hørings svar 2015	98
Tabell 53: Hørings svar 2016	99
Tabell 54: Hørings svar 2019	100
Tabell 55: Innspill fra kommunene som var med på evalueringen Kilde: Egenprodusert basert på sluttrapporten	101
Tabell 56: Kartverkets anbefalinger fra innspillene til kommunene Kilde: Kartverket	102

1. Innledning

1.1. Tema for oppgaven

Opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning (ofte forkortet med MUF som vi også vil bruke i oppgaven) vil si at man oppretter en ny matrikkelenhet i matrikkelen uten at det er avholdt en endelig oppmålingsforretning med merking og måling i marken. Når matrikkelenheten er registret i matrikkelen blir «melding til tinglysing» sendt til Tinglysingen. Da opprettes det et grunnbokblad som gjør at matrikkelenheten kan beheftes med pant, rettigheter og øvrige heftelser samt hjemmelsoverføring. Det blir gitt en frist for fullføring av oppmålingsforretning, grensemerking, endelig matrikkelføring og matrikkelbrev.

Tema MUF kom opp i ulike fora der vi er medlemmer. Blant annet i «Faggruppe matrikkelen» som er et rådgivende organ for utvikling og drift av matrikkelen og «Storkommunegruppen for kart og oppmåling» som er et samarbeidsforum for de 10 største kommunene i Norge (i forhold til innbyggertall). Her ble MUF diskutert flere ganger med mye synsing og det ble ytret et ønske om at noen burde se nærmere på dette. Det er flere problemstillinger som jevnlig blir diskutert. Blant annet restanser med MUF som går over tidsfrist, oppfølging fra kartverket og fylkesmannen, hvorfor gi MUF, hvorfor ikke gi MUF, hvordan gjennomføres sakene, hvordan gjøres det med gebyr, og så videre. Opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning er et stadig tilbakevendende tema for oss som jobber i kommunen. Ved jevne mellomrom kommer det restanselister fra kartverket som viser MUF med overskredet frist. Dette er også et tema som blir tatt opp under kartverket sine matrikkeltilsyn hos kommunene (Kartverket 2018).

Mange kommuner tar inn gebyret for oppmålingen i forbindelse med matrikkelføring og tinglysingen av MUF, mens den største kostnaden i arbeidsmengde for kommunen kommer ved fullføring av oppmålingsforretningen med merking og måling i marken. Dersom gjennomføringen er i et annet år enn gebyret er betalt kan det gi utfordringer i forhold til selvkostregnskap og finansiering av tjenesten.

Opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning er hjemlet i matrikkellovens (LOV-2005-06-17-101) § 6 andre ledd, med ytterligere beskrivelse i matrikkelforskriften (FOR-2009-06-26-864) § 25. Her kommer det frem at det kreves en søknad fra rekvirent og at det skal særlige grunner til for å få innvilget søknaden. Kommunen skal sette frist for fullføringen. Fristen kan maksimalt være 2 år, men grensemerkingen kan utsettes ytterligere i maksimalt 3 år. I delingsloven (LOV-1978-06-23-70) var det en tilsvarende ordning med opprettelse av nye eiendommer ved midlertidig forretning (forkortet MF i oppgaven). Der var tidsfristen maksimalt 3 år, med mulighet for 1 års forlengelse. Oppfølgingen av MF var begrenset. Mange saker ble liggende lenge og ble vanskelig å få gjennomført. Dette resulterte etterhvert i store restanser. Dette var en av grunnene til at man valgte å revidere delingsloven (NOU:1999 side 18). Dette kommer vi nærmere inn på under teoridelen av oppgaven. Reglene for MUF etter matrikkelloven er innskjerpet i forhold til MF etter delingsloven. Vi opplever gjennom vår jobb i kommunen, og nå bekreftet gjennom arbeidet med denne oppgaven, at det er en del usikkerhet rundt reglene om MUF. Vi opplever at det er ulik praksis for gjennomføring av MUF i de ulike kommunene rundt om i landet. Vi vil derfor se nærmere på reglene rundt MUF.

1.2. Problemstilling /Forskningsspørsmålet

Det er flere spørsmål som vi syntes er interessante ved opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning, men vi har falt ned på denne hovedproblemstillingen:

Hvordan fungerer reglene om opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning (MUF) etter matrikkelloven § 6 andre ledd jf. matrikkelforskriftens § 25 i dag og i et historisk perspektiv.

For å besvare dette spørsmålet har vi formulert noen underproblemstillinger:

1. Noe av målet med innstramming av reglene i matrikkelloven for MUF i forhold til reglene for MF (midlertidigforretning) etter delingsloven, var å unngå at det bygde seg opp restanse og brudd på tidsfristene, slik det gjorde med MF. Hvordan har utviklingen vært? Hvor hensiktsmessig er reglene i forhold til dette målet?
2. Hvordan løser reglene om MUF de ulike behovene forskjellige aktører har ved opprettelse av nye matrikkelenheter?
3. Hvilke utfordringer kan MUF gi ved gjennomføring der det er avvik mellom delingstillatelsen og det som faktisk er bygget? Hvordan kan dette løses i forhold til reglene i matrikkelloven? Hvilke konsekvenser har dette for partene?
4. Hvordan påvirker dagens bruk av MUF matrikkelenhetens troverdighet?

1.3. Avgrensning av tema

I oppgaven ser vi på matrikkellovens regler om MUF og fokuserer på disse. Vi går ikke dypt inn i plan- og bygningslovens eller eierseksjonslovens regler, som begge ligger til grunn for opprettelse av nye matrikkelenheter. Vi kommer også innom temaet om troverdigheten til matrikkelen når det gjelder MUF. Dersom ikke annet er nevnt ved henvisning til lov og forskrift så mener vi matrikkelloven eller matrikkelforskriften.

Vi har i utgangspunktet noen forventninger til resultat som vi kan finne i undersøkelsene våre;

- Intensjonen med endring fra MF til MUF er ikke oppnådd og reglene for gjennomføring er ikke optimale. Vi tror ikke det fokuseres på de rette tiltakene for å oppnå det som ønskes og dagens behov blir ikke tilstrekkelig dekket ved MUF.
- Mange kommuner har ulike løsninger for gjennomføring som bryter med reglene og intensjonen i matrikkelloven.
- Avvik mellom det som er godkjent i delingsvedtaket og det som er faktisk situasjon i terrenget kan være en utfordring og påvirker troverdigheten til matrikkelen.
- Er koordinatene viktigere enn de offentlig godkjente grensemerkene i marken for nyetablerte grenser. Går vi mot et koordinatkataster på nye grenser? Altså et eiendomssystem der det er koordinatene i matrikkelen som angir hva som er den korrekte grensen, og ikke grensemerkene i marken.

1.4. Oppgavens oppbygning

Kapittel en gir en kort innføring i tema og vi presenterer problemstillingene. Vi ser også litt på bakgrunnen for hvorfor vi valgte denne oppgaven

Kapittel to ser på teori og bakgrunn rundt våre problemstillinger. Vi ser på historie, lovendringer og høringer samt annen relevant teori.

Kapittel tre forklarer metoden og designet vi har valgt og hvorfor vi har valgt dette. Vi presenterer hvordan vi har gått frem for å besvare problemstillingen best mulig.

Kapittel fire går gjennom de empiriske funnene fra datainnsamlingen, og de ulike undersøkelsene vi har gjort.

Kapittel fem tar for seg drøftingen av empirien fra kapittel 4. Vi diskuterer problemstillingene ut fra svarene vi har fått og vi oppsummerer.

Kapittel seks tar for seg noen refleksjoner vi har gjort oss i løpet av oppgaven.

Kapittel sju er referanseregisteret vårt.

Kapittel åtte er vedlegg der blant annet intervjuguidene våre ligger.

Vi intervjuet 5 aktører fra bransjen i undersøkelsen. Dette er et såpass lite utvalg at anonymisering er vanskelig. Vi har derfor valgt å ikke bruke så mange sitater fra intervjuene. Vi har heller trukket ut meningene og bruker informasjon fra intervjuene gjennom hele oppgaven. Det første vi skal se på er teori rundt MUF og andre tema fra problemstillingene.

2. Teori og bakgrunn

2.1. Hva vi skal se på i dette kapitlet

For å svare på problemstillingene våre må vi tilbake i tid. Vi må ta for oss den historiske utviklingen av reglene som er i loven i dag. Hvilke behov er lagt til grunn for de reglene som har vært og de endringene som er gjort. I dette kapitlet skal vi se på den historiske bakgrunnen for reglene om merking, måling og beskrivelse av nye grenser. Vi skal også se på behovet for og muligheten til å få opprettet en ny matrikkelenhet i matrikkelen, og i grunnboken, med utsettelse av gjennomføring av oppmålingsforretning i marken. Dette er en ordning som ble innført lenge før matrikkelloven trådte i kraft. Matrikkelføring uten fullført oppmålingsforretning (MUF) er bygd på reglene om midlertidig forretning fra delingsloven, som igjen var bygd på reglene om attester fra tidligere lover. Samtidig prøver stadig lovgiver å rette på noen utfordringer med ordningen som var gjeldene da de laget en ny lov. Vi skal se på hva som var bakgrunnen for de ulike bestemmelsene opp gjennom tidene, hva som er endret i lovendringene og hvorfor endringene er gjort. Vi ser nærmere på dagens regler i matrikkelloven og utviklingen av denne loven. Og ikke minst hvordan en MUF skal gjennomføres. Til slutt i kapitlet vil vi se på matrikkelens troverdighet når det gjelder MUF. Vi vil senere i oppgaven ta for oss resultatene av våre undersøkelser, men først vil vi se kort på hvorfor vi merker, måler og beskriver grensene i en historisk sammenheng.

2.2. Hvorfor vi merker, måler opp og beskriver grensene

Begrunnelsen på hvorfor vi merker, måler og beskriver grenser har vært litt ulik. Det er i hovedsak tre hovedgrunner, og ulike interesser som skal støttes. Den ene er som skattegrunnlag, den andre er å sikre eiendomsretten for eieren, og den tredje er offentlig forvaltning. Vi skal nå se på den historiske utviklingen som har vært på området. Det var frem til delingsloven forskjell på reglene i by og land. Det har vært skrevet mye om tema og vi har derfor tatt utgangspunkt i de oppsummeringene av litteratur som er gjort i NOU1973:31 s. 6-9, NOU1988:16 s. 16-19, NOU 1999:1 s. 30-32 og Mjøøs (2014), s. 87-115.

2.3. Utviklingen på landsbygda før 1980

I Gulatingslova var det egne regler med krav om at parter merker grensen mellom seg, samt straff for å flytte merkesteiner. Gulatingslova er en samling av det som ble oppfattet som gjelden rett på Vestlandet på 1100-1200 tallet (Helle 2001 s. 47). I Magnus Lagabøtes landslov av 1274, VI, 3 og IX, 8 finnes tilsvarende regler. Her var fokuset å verne eiendomsretten og forholdet mellom jordeier og leilending. Fast eiendom omtales som skattegrunnlag (skyld). Det er delingen av skyld ikke den fysiske delingen av eiendommen som er fokuset. Det antas at det måtte føres lokale optegnelser over eiendommene for å holde orden på skatten. Også i Kong Christian den femtes Norske Lov av 1687 har tilsvarende regler. I 1665 ble det bestemt å innføre en matrikkel som register for alle grunneiendommer på landet, med skatteskylda som hovedfokus. I 1670 blir den iverksatt, og skatten på landsbygda baserte seg på denne. I 1818 ble det gitt vedtak om å revidere matrikkelen, og i 1838

ble den iverksatt. Det er med denne matrikkelen vi har hentet dagens gård- og bruksnummer system fra. Matrikkelsystemet ble først endelig etter revisjon av matrikkelen fra 1886. Frem til skylddelingsforordningen av 18. desember 1764 (basert på forordning av 13. desember 1746) var det stort sett opp til partene å merke og måle grensene etter behov. Eiendommer ble stort sett omsatt og overdratt uten offentlig medvirkning og registrering (NOU 1973:31 s. 30). Fra da av skulle det offentlige ved sorenskriveren tilkalle menn til denne jobben. Skjøter skulle ikke tinglyses uten at det var foretatt deling etter loven. Bakgrunnen var for å få bedre kontroll med og mer likhet i fastsettingen av skylda som skatten var basert på, både på ny og eksisterende eiendom. Eventuell grensemerking og beskrivelser var et biprodukt. Etter lov om skylddeling av 28 mai 1845 ble ansvaret overført fra sorenskriveren til fogden og skylddelingene skulle føres i panteboka. Skylddelingsloven (LOV-1909-08-20-02) erstattet forordningen av 1764 og gav også krav om at skylddelingsmennene skulle gå opp grensene, merke grensepunktene og skrive en beskrivelse i skylddelingsdokumentet. Det ble fokusert mer på grensebeskrivelse og hvordan det skulle grensemerkes, men det var fortsatt ingen kartlegging av eiendommene. Ved en skylddelingsforretning ble grensene merket i marken, målt med målbånd og verbalt beskrevet i skylddelingsdokumentet. Det var ingen kompetansekrav til de som ble oppnevnt som skylddelingsmenn. Dette ble foretatt av lekfolk og uten måling og kartfesting. Skyld var fortsatt i fokus, men betydningen i forhold til skatt var borte. Statsskatten ble etter 1830 ikke lenger beregnet ut fra skyld. Kommuneskatten ble i 1886 lagt om fra skyld til inntekt og formue. Skylddelingssystemet varte fram til delingsloven trådte i kraft for hele Norge i fra 1980. Ny tinglygingslov av 1935 satte også mer fokus på grensebeskrivelse før tinglysing. Det ble innført grunnbok og undersøkelsesplikt for tinglygingsdommeren og rettslig troverdighet til registeret (ikke til selve grensebeskrivelsen). Grunnboken ble innført for å verne om eiendomsoverdragelser og pantsetting. Grunnboken baserte seg på tidligere pantebøker og panteregister. Økonomisk kartlegging ble satt i gang på 1960 tallet for å få oversikt over grenser og rettigheter. Dette kommer vi nærmere inn på når vi ser på matrikkelens troverdighet. Dette kom blant annet på bakgrunn av et behov for oversikt i offentlig planlegging. For å kunne vedlikeholde dette måtte det gjøres noe med den manglende oppmålingen og kartfestingen i skylddelingsforretningene. Dette var noe av bakgrunnen for delingsloven som vi kommer tilbake til senere i kapitlet. Finnes det så MUF lignende ordninger? Ja, dette ble innført i lovendring av 3. mars 1961 (NOU1973:31 s. 7). Da ble § 25 endret med nytt 6. ledd;

«Like med at skylddelingsforretning er holdt regnes i forhold til reglene i denne paragrafen at skylddelingsforretning er begjært av noen som har rett til det. Det skal i tilfelle forevises **attest** (vår utheving) fra lensmannen om at forretningen er begjært og at **gebyr for den og tinglygingsgebyr er innbetalt** (vår utheving). Lensmannen kan forlange at grensene er fastlagt i marken før attest utstedes».

Det vil si at det kan finnes en del eiendommer på landsbygda som ikke har fått grenser merket i terrenget. Hvordan systemet fungerte i byene skal vi nå se nærmere på.

2.4. Utviklingen i byer før 1980

Ser vi så på utviklingen i byene så har det her vært andre behov og andre regler enn på landsbygda. Dette er godt oppsummert i NOU1988:16 s. 16;

«I byar og tettbygde strok har oppmåling og kartlegging av nye eigedomar vore særskilt regulert. Magnus Lagabøtes Bylov hadde egne reglar for eigedomsdeling i byane. I bygningslovgjevinga for byane som kom på 1800-talet var det egne reglar om kartlegging og matrikulering av byeigedomar og om kart- og oppmålingsforretning ved deling av eigedomar. Sjø lov 24. juli 1827 (Christiania) § § 53-60, lov 13. september 1830 (Bergen) § § 51-57 og lov av 22. februar 1924 nr. 2 om Bygningsvesenet (som gjaldt alle byane samt Røros) kap. VII. I bygningslova av 18. juni 1965 nr. 7 som gjaldt for heile landet, var det særlege reglar for kart- og oppmålingsforretning i byar og tettbygde strok, kap. VIII. På landet gjaldt skylddelingslova av 20. august 1909 nr. 2. Ved delingslova fekk ein sams reglar for heile landet, og særreglane i bygningslova vart oppheva».

I Bergen, som vi kjenner best, så blir etableringen av en systematisk oppmåling av Bergen regnet fra et reskript fra kongen av 19. februar 1687 (Harris 1991. s. 42). Bakgrunnen var da blant annet at man skulle etablere en «jorde- eller grunnbok for Bergen» som grunnlag for en grunnskatt. Manufakturhuset i Bergen fikk ansvaret for oppmåling og registrering av grunnene, men på grunn av klager på mangler og kapasitet ble dette overført til byadministrasjonen i 1714 (Solli 2013 s. 157). Det hadde lenge vært gjort grunnmålinger, men det var ikke noe systematisk samling av dette. Tidligere hadde også sikring av eiendomsretten vært sentral, da byen brant ofte og det var behov for rekonstruksjon av eiendommer for gjenoppbygging. Nå ble det krav om innrapportering til grunnboken, men mange unnlot å gjøre dette på grunn av frykten for skatt og grunnleie. Behov for kart og regulering ble også utviklet. Da bygningsloven kom i 1830 var kart og oppmåling med som et tema.

2.4.1. Bygningsloven 1925-1965

Bygningsloven fra 1924 (LOV-1924-02-22-2) var den første som gjaldt for alle byene i Norge og såkalte bygningskommuner, som er tettsteder utenfor byene. Her handlet kapittel 7 om «opmåling og deling av grunn». Til loven ble det gitt mulighet til å gi lokale forskrifter, noe de største byene gjorde, og i 1928 kom det også alminnelige forskrifter til loven som gjaldt for alle. I 1947 ble det gitt egne forskrifter for kart og oppmålingsforretninger etter en endringslov av 28 februar 1947 som omhandlet oppmåling. Ifølge NOU1999:1 s. 31 var det i perioden 1924-1965 at reglene om å få opprettet en ny matrikkelenhet i grunnboken før merking ble innført. Fra starten av så lød § 57 første ledd; «Hvor denne lov er gjeldende, skal ved salg av faste eiendommer foretas oppmåling og kartlegging av den avhendede grunn overensstemmende med denne lovs bestemmelser, for så vidt lovformelig oppmåling ikke tidligere har funnet sted». § 57 andre ledd lød; «Det samme gjelder for tomt hvorpå opføres bygning». Det ble også angitt i § 57 femte ledd at «Hjemmelen på den solgte eiendommen må ikke tinglese, med mindre gjenpart av målebrev medfølger. Heller ikke må bebyggelse av nogen del av eiendommen finne sted, før målebrev er forevist vedkommende

bygningsmyndighet». I Kaas, C. (1935 s. 52) kommentarutgave til Bygningsloven av 1924, er det noen interessante kommentarer til § 57;

«De gamle målebrev så vel som de gamle bykarter er ikke så nøiaktige at man bør stole på dem. Hvis målebrevet er gammelt bør nytt rekvireres. Kommunen anser sig ikke ansvarlig for feil i målebrev. Ved kjøp bør man kontrollere målebrevene. Målebrevene er innført av fiskale hensyn – beskatningshensyn».

I Kaas, C. (1957 s. 65) er denne kommentaren oppdatert med en høyesterettsdom Rt.1937 s.313. I denne dommen ser man fra Oslo kommune sin påstand altså at målebrevene tidligere i hovedsak har hatt en betydning for det offentlige og da især for skattlegging. Vi fikk en ny tinglysingslov i 1935. Dette førte til behov for å bringe samsvar mellom bestemmelsene i skylddelingsloven og bygningsloven i forhold til denne loven. Denne endringen kom i 1947 og § 57 ble endret. Vi fikk en ny § 57a. Nå angir § 57 punkt 1; «Hvor denne lov er gjeldende skal ved overføring av eiendomsrett til grunn foretas oppmåling og kartlegging av grunnen overstemmende med denne lovs forskrifter, for så vidt lovformelig oppmåling ikke tidligere har funnet sted» og § 57 punkt 2; «Tilsvarende gjelder ved bortfeste av grunn for minst 20 år og for tomt hvorpå oppføres bygning». Vi får også § 57a;

«Hjemmelen på eiendom eller rettighet nevnt i § 57, punkt 1 og 2, kan ikke tinglese og overgang ved arv kan ikke innføres i grunnboken med mindre målebrev er tinglest tidligere eller blir tinglest samtidig. Dog kan det bestemmes i vedtekt at tinglysing og innføring kan foretas når det blir **forevist attest** (vår utheving) fra oppmålingsmyndigheten om at kart- og oppmålingsforretning er **begjært og at gebyret for forretningen og tinglysingsgebyret er innbetalt** (vår utheving)».

For å gi et innblikk i hvor bygningsloven av 1924 gjaldt har vi funnet frem en oversikt som viser hvor i Hordaland loven gjaldt i 1949.

Bergen og Hordaland fylker.	
Bergen	Indre Arna Ytre Arna
Asane (hele herredet)	Jondal herred: Jondalsøyri
Askøy herred: Strøk av Askøy	Kvam herred: Alvik Norheimsund Øystese
Bruvik herred: Fabrikkstrøket Dale Vaksdal og Jamne	Kvinnherad herred: Rosendalbygda
Eidfjord herred: Nedre Eidfjord	Laksevåg herred: Laksevåg bygningskommune
Etne herred: Etnesjøen	Odda (hele herredet)
Fana herred: Strøk av Fana	Os herred: Osøyri
Granvin herred: Eide	Samnanger herred: Tysse
Hamre herred: Salhus	Skånevik herred: Skåneviksjøen
Haus herred: Strøk omkr. Espeland st.	Stord herred: Leirvik
Ullensvang herred: Lofthus	Varaldsøy herred: Mundheim
Ulvik herred: Brakanes Strøk av Ulvik (Osa Fosse- kompani)	Voss herred: Vossevangen
	Ølen herred: Ølensjøen

Figur 1: Oversikt over hvor i Hordaland Bygningsloven av 1924 gjaldt i 1949. Kilde: Schulze mfl. (1950) s. 116-117

2.4.2. Bygningsloven 1965-1980

Fra 1965 gjaldt for første gang bygningsloven (LOV-1965-06-18-7) for hele landet, men skille mellom by og land ble beholdt for særreglene om oppmåling. Det begynner nå å bli mer fokus på plan og kontroll over arealbruk i bygningsloven og behov for kart. Her er det kapittel 8 som tar for seg temaet om; «oppmåling, deling og sammenføring av eiendommer». I § 62 står det; «I tettbygde strøk og i områder hvor det er fastsatt vedtekt, skal oppmåling og kartlegging av grunnen være foretatt før eiendommen avhendes, bortfestes for minst 20 år eller bebygges». Det står videre at «Nærmere bestemmelser om oppmåling og kartlegging og om eiendomsnummer for målepliktige eiendommer gis ved forskrift». Det er altså her snakk om oppmålingsplikt både for salg, bortfeste og bygging på eiendommer i byer og tettbygde strøk. Lovens bestemmelser om oppmåling kunne gjelde hele kommunen eller for deler av en kommune der det var tettbebyggelse. Det var kommunen selv som

avgjorde dette via et vedtak. Loven ble gradvis innført for flere steder, etterhvert som nye områder ble utbygget. I noen kommuner er det derfor gjennomført fradeling både etter bygningsloven i tettsteder og etter skylddelingsloven for resten av kommunen. I vedtektene til loven så står det at «Tinglysing og innføring av dokument som gir grunnbokshjemmel til eiendom eller til festerett for minst 20 år, kan foretas når det blir vist **attest** (vår utheving) fra oppmålingsmyndigheten om at kart- og oppmålingsforretning er begjært og **gebyret er innbetalt** (vår utheving)». Her er det altså en attest for at oppmålingen er bestilt og betalt som må legges frem ved tinglysing av skjøte. Det er ifølge denne loven snakk om oppmålingsplikt både for overføring av hjemmelen, bortfeste og bygging på eiendommer i byer og tettbygde strøk. Reglen for attest gikk dermed lengre enn slik reglene er for MUF i dag. I dag kan man kun gi MUF for nye matrikkelenheter.

For å forstå litt om hvordan dette virket har vi hatt samtaler med Bjørn Bertelsen, tidligere ansatt i Bergen kommune. Han har blant annet jobbet med et prosjekt som gikk ut på å avslutte sakene med attest på 1980 tallet. Dette kommer vi nærmere inn på i kapittelet om delingsloven. I disse samtalen kom det fram at reglene om attest hadde vært mye brukt, da det var kapasitetsproblemer med å ta unna alle sakene. Ordningen med attest ble mye brukt både på 1950-, 60- og 70 tallet, da det også var svært stor utbygging. Attest ble innført for at ikke oppmålingen skulle forsinke salg og byggeprosess. Ved salg var det selger som rekvirerte og betalte for oppmålingen/attesten. Kjøper var ofte ikke klar over at det var bestilt oppmåling en gang. Dette resulterte i at det i mange saker ikke ble purret på merking og oppmåling i marken. Saker som ikke ble etterspurt ble av kapasitetshensyn lagt til side for å ta unna andre saker som hastet mer. Slik kunne disse sakene bli liggende svært lenge. For Bergen kommune sitt vedkommende tok man først tak i disse sakene på midten av 1980-tallet. Bertelsen fortalte at han på slutten av 1980 tallet jobbet med en sak som var like gammel som han selv, og han er født i 1952. Vi kommer tilbake til dette temaet senere i kapitelet når vi nå skal se nærmere på delingsloven i perioden 1980 til 2010.

2.5. Delingsloven 1980-2010

Ved innføringen av delingsloven i 1980 ble det innført oppmåling og kartfesting for hele landet. Dette var stort sett basert på opplegget fra byene og særreglene i bygningsloven. Delingsloven skulle sørge for ajourføring av Økonomisk kartverk, og la grunnlaget for digitalisering med etablering av GAB (register for Grunneiendom, Adresse og Bygg) og DEK (Digitalt Eiendoms Kart). Den skulle også være tvistforebyggende. NOU1973:31 s. 22 sier «Formålet med en oppmålingsforretning er jo at en i tillegg til det å få klarlagt grensene skal få dem målt og sikret på en slik måte at de siden kan påvises entydig» NOU1988:16 s. 16 angir

«Grensefastsetjinga har ofte vore lite nøyaktig og grensetvistar er eit kjent fenomen i Noreg frå dei eldste tider vi har kunnskap om. I lovgjevinga har det vore sett som eit viktig mål å få til meir sikre eigedomsgrenser. Uvisse om grensene skaper tvist, og kan føra til dårleg utnytting av dei omtvista areala».

Dette viser igjen i formålsparagrafen til delingsloven; «§ 1-1 Lovens formål er å sørge for at grensene for grunneiendom og festegrund blir nøyaktig merket, målt og kartfestet, og dessuten at det blir ført oversiktlige og pålitelige registre over grunneiendom og festegrund og data knyttet til dem».

Midlertidig forretning erstattet attester ved innføringen av delingsloven i 1980. I Ot.prp.nr.50 (1977-1978) ble det gitt en utfyllende beskrivelse fra departementet om hva dette skulle gå ut på, og hvordan dette skulle praktiseres. Myndigheten til å utstede midlertidigforretning ble gitt til oppmålingsmyndigheten. De kunne selv bestemme om det var behov for å utstede midlertidig forretning eller ei. Begrunnelsen for innføringen var at det ikke skulle legges begrensninger for publikum på grunn av lang saksbehandlingstid, og at det var en måte å kunne rasjonalisere arbeidet for oppmålingsmyndigheten (Ot.prp.nr.50 (1977-1978) s. 19);

«I noen tilfeller kan det tenkes at arbeidsmengden ved oppmålingsmyndigheten er så stor at det kan bli uforsvarlig lenge å vente for publikum før alle formalia er klar for tinglysing. I andre tilfeller kan det tenkes at oppmålingsmyndigheten finner det hensiktsmessig å utføre arbeidsoperasjonene i en annen rekkefølge enn å fullføre en og en forretning»

Oppfølging skulle gjøres av fylkesmannen.

Bruken av attest hadde ført til store restanser i mange kommuner der det var krav om oppmåling. Når det skulle utarbeides en ny lov måtte lovgiver gjøre noe med dette, samtidig som det skulle innføres oppmåling i alle kommuner i hele Norge. Det var dermed behov for mange nye landmålere for å ta unna sakene. Oppmåling av eiendommene skulle heller ikke legge store forsinkelser på eiendomsmarkedet og bygning. I NOU 1973:31 s. 20 beskrives forslag om å fortsette med en slags attest, til tross for at de er klar på at dette er betenkelig:

«Selv med de nevnte unntak anser utvalget det åpenbart at lovutkastets målsetting ikke vil kunne oppfylles fullt ut overalt i landet på mange år, uten at det oppstår uakseptable forsinkelser. Tross sterke betenkeligheter har utvalget derfor sett seg nødt til å foreslå beholdt en adgang til å utsette begjærte forretninger og la en attest om begjæringen tre i målebrevets sted som foreløpig grunnlag for de disposisjoner som ellers skulle forutsette fullført kartforretning.»

Med samme begrunnelse fjerner de krav om oppmåling ved hjemmelsovergang som var i bygningsloven. Ved å fjerne kravet til oppmåling ved hjemmelsovergang mistet man muligheten til å forbedre eiendomskartet. Grunnen til at man fjernet kravet er at man forventer kapasitetsproblemer i kommunene;

«Ut fra det mål at alle eiendommer etter hvert bør kartlegges etter utkastets krav, kunne det ligge nær å påby at kartforretning skulle være utført (målebrev foreligge) før enhver hjemmelsovergang. Alle eiendommer som ikke før er kartlagt ville da komme med i løpet av et generasjonsskifte, for så vidt de eies av personer. En slik oppgave ville imidlertid etter utvalgets oppfatning bli uoverkommelig, og det har derfor vært nødvendig å finne utveger til å lette presset på oppmålingsmyndighetene, bl. a. ved å prioritere kategorier av eiendommer og de begivenheter som skal utløse kartforretningsplikten».

Etter delingsloven § 2-6 kunne oppmålingsmyndigheten utsette grensemerking og utarbeidelse av målebrevet dersom de fant det hensiktsmessig. I kommentarene til delingsloven og forskriftene er det gitt en forklaring på hva som menes med "hensiktsmessig".

«Med "hensiktsmessig" er her ment mulighet for rasjonelt arbeidsopplegg ved for eksempel oppsamling av flere forretninger i samme område, utsettelse på grunn av klimatisk eller tekniske forhold eller på grunn av periodisk stor arbeidsmengde. Oppmålingsmyndigheten bør antagelig også utstede midlertidig forretning i de tilfelle rekvisenten har særlige behov for rask behandling og målebrev ikke kan utstedes i løpet av kort tid».

Etter forskriftene § 2. 4 til delingsloven var fristen for å fullføre forretningen satt til 3 år. Man kunne i tillegg søke til Fylkesmannen om å få forlenget fristen, dersom det var behov for det. I spesielle tilfeller kunne Fylkesmannen altså forlenge fristen med ett år. Dersom dette ikke ble gjort kunne fylkesmannen få forretningen gjennomført på kommunens regning. Fra vårt arbeid i Bergen kommune kjenner vi til at kartverket bistod fylkesmannen med å lage utlisteringen med saker som var gått over fristen, og at fylkesmannen sendt brev til kommunene der oppfølging av disse sakene ble etterspurt. Vi kjenner ikke til at det, til tross for at restansene stadig økte, er gjennomført noen saker i regi av fylkesmannen. Dette er også bekreftet i intervjuundersøkelsen vår.

Det ble i forskriftene til delingsloven (FOR-1979-19-10-4) kapittel 24 satt en frist for når tidligere lovers rekvisisjoner og attester skulle være ferdig. Her ble 1. januar 1987 satt som endelig frist. Det ble også gitt åpning for at kommunen kunne avtale med «dagens hjemmelshaver» å annullere rekvisisjonen, og tilbakebetale innbetalt gebyr med renter. Vi har som tidligere nevnt snakket med tidligere kollega Bjørn Bertelsen om hvordan dette ble utført i Bergen kommune. Det viste seg at denne fristen ikke ble holdt. I tillegg ble det gitt betydelig flere midlertidige forretninger enn det som ble fullført på starten av 1980-tallet. Det ble derfor på kommunens eget initiativ satt i gang et prosjekt for å få oversikt over saksmengden, samt å få fjernet restansene. Flere personer ble ansatt i bare for å jobbe med gamle saker. I tillegg var det flere ansatte med lang erfaring, som ble overført til prosjektet og skjermet fra andre oppgaver. Vi har funnet dokumentasjon fra årsplanen i 1988 (Bergen kommune 1988 s. 26) at det var om lag 8.000 saker i restanse og en forventning om 1.500 saker i tilgang per år. De hadde også undersøkt de midlertidige forretningene de hadde liggende, og som var gått over fristen på 3 år. Her viste det seg at det i halvparten av sakene var kundene medvirkende til at saken ikke ble gjennomført innen fristen. Prosjektet ble avsluttet i 1994 da de fleste eldre sakene var fullført. De hadde de fått kontroll på restansene på eldre saker og de midlertidige forretningene var under kontroll. Først i 1996 var den siste av sakene i Bergen kommune fra før 1980 fullført. For å ikke havne i samme problem med store restanser igjen, innførte Bergen kommune en periode en ordning med kontorforretning. Det var i saker der eksisterende grenser var klarlagt og nye skulle fastsettes etter klare rammer som for eksempel reguleringsplan. I disse sakene fikk rekvisent tilbud om å fastlegge grensene ved bruk av en kontorforretning. Forretningen var billigere, siden man ikke foretok merking og måling i marken. Merking og måling av grensene kunne rekvisereres ved behov senere. Rekvisenten måtte da betale for dette i henhold til gjeldende gebyrregulativ. Etter noen år med denne ordningen viste det seg at flere rekvisenter, spesielt utbyggere, ønsket dette da det var billigere og raskere. De utfordret stadig kommunen på spørsmålet om på hvilke kriterier de kunne få benytte seg av denne ordningen. Rekvisentene ville strekke tolkningen så langt som mulig. Det var også ofte slik at når det kom nye eiere på eiendommene var ikke de blitt gjort oppmerksom på at eiendommene var opprettet på bakgrunn av en kontorforretning. De følte det som svært urettferdig at de måtte betale for å få merket og målt eiendommene i marken, fordi utbyggere hadde sluppet billigere unna. Det var i tillegg noen utbyggere som tok litt lett på dette med koordinater og grenser når de bygget ut, slik at utbyggingen ikke alltid ble gjort helt i samsvar med plan og dermed grensene.

Dette ble gjerne ikke synlig før en eventuell kartlegging flere år senere. Kommunen valgte å gå bort fra ordningen i 2005 og heller avholde ordinære oppmålingsforretninger i marken, eller tildele MF der det var behov for det. Kommune hadde da god nok kapasitet.

Når det gjelder de midlertidige forretningene var det mange saker som var gått over den lovpålagte fristen i Norge. Fortsatt finner vi i mange kommuner MF i matrikkelen som ikke er fullført. Per 28. januar 2019 er det hele 726 MF som ikke er ført ferdig i matrikkelen. Fylkesmannen har mulighet til å følge opp og gjennomføre disse på kommunens vegne. Så vidt vi har klart å finne ut så har ikke fylkesmannen gjort dette. De har bare sendt ut brev med purring av kommunene. Vi har funnet et eksempel på dette

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks: 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Osen kommune
v/rådmannen
7740 STEINSDALEN

Fullføring av midlertidige forretninger etter delingsloven (opph.) § 2-6

Fylkesmannen har mottatt flere henvendelser fra Kartverket vedrørende kommunenes restanser når det gjelder midlertidige forretninger etter den gamle delingsloven § 2-6. Kartverket har over tid og ved flere anledninger hatt kontakt med kommunene om problemstillingen. Fylkesmannen er nå bedt om å bidra til at restansene avsluttes.

Bakgrunn
Den 1. januar 2010 avløste matrikkelloven delingsloven, som da hadde virket siden 1. januar 1980. Etter delingsloven hadde kommunene en hjemmel i daværende § 2-6 til å opprette nye grunneiendommer og festgrunner uten at eiendoms grensene ble endelig målt og merket (midlertidig forretning). Etter § 2-4 i forskriften til delingsloven skulle fullstendig forretning være gjennomført senest tre år etter at midlertidig forretning var holdt. Ved innføring av matrikkelloven ble det gitt overgangsbestemmelser om fullføring av saker etter delingsloven, jf. matrikkelforskriften § 66 tredje ledd; de skulle være fullført innen 31.12.2012. Noen kommuner søkte om, og fikk utsatt fristen for noen konkrete saker til 31.12.2014. Forretninger som ikke var ferdigstilt pr. 31.12.2012 (og for noen saker: 31.12.2014) skal fullføres etter reglene om oppmålingsforretning i matrikkelloven, jf. forskriften § 26.

Osen kommune
Fylkesmannen har i lengre tid mottatt månedlige rapporter fra Kartverket med kommunenes restanser for slike midlertidige forretninger. De fleste kommunene i Sør-Trøndelag har nå fått avsluttet disse sakene. Osen kommune har i følge denne rapporten fortsatt 1 sak hvor det kun er en slik midlertidig forretning som ligger til grunn.

Kommunen har et ansvar for å måle/merke denne eiendommen. Eieren av eiendommen har ikke fått den tjenesten de etter loven har krav på. Erfaringsmessig vil risikoen for grenselister øke jo lenger tid det går fra eiendommene er opprettet til grensene faktisk blir målt og merket. En videre konsekvens er at kvaliteten på opplysningene i matrikkelen som nasjonalt register blir svekket.

Matrikkelloven § 35 tredje ledd gir Fylkesmannen mulighet til å fatte vedtak om fullføring og matrikkelføring av slike forretninger for kommunens regning. Kartverket har henstilt Fylkesmannen å følge opp kommunene etter denne

bestemmelsen. Fylkesmannen ønsker i utgangspunktet ikke å bruke denne hjemmelen for den ene gjenværende saken Osen har. Det er imidlertid over fire år siden disse sakene i henhold til overgangsreglene skulle vært sluttført. Fylkesmannen vil med dette innstendig anmode om at det settes av tilstrekkelig med ressurser til å få sluttført den gjenværende saken for Osen sin del i løpet av kommende vår- og sommersesong.

Fylkesmannen ber om en tilbakemelding fra kommunen om når saken kan påregnes avsluttet.

Med hilsen

Kjetil Ollestad (e.f.) direktør Trond Flydal ass. direktør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:
Kartverket Postboks 600 3507 HØNEFOSS
v/John Thomas Sentrum
Aistad, Fylkeskartkontoret i Trondheim

E-post: fristpostmottak@fylkesmannen.no Internett: www.fylkesmannen.no/it Organisasjonsnummer: 974764350

Figur 2: Eksempel på purring fra fylkesmannen, kilde: Osen kommune

Hva har så lovgiver gjort med denne utfordringen når ny lov skulle utarbeides? Det skal vi se på i neste avsnitt der vi går inn på gjeldene lov.

2.6. Matrikkelloven etter 2010

Utover 1990-tallet ble det stadig mer klart at det var behov for en revidering og modernisering av delingsloven. Ifølge NOU 1999:1 fikk Statens kartverk i 1995 i oppdrag med å organisere et slikt arbeid, og i januar 1996 ble matrikkellovutvalget etablert. Hovedforslagene i NOU 1999:1 er privatisering (såkalt fritt landmåler valg), autorisasjonsordning for landmåleren og innføring av matrikkelen som erstatning for GAB og DEK. I denne NOUen blir også tema om midlertidig forretning

diskutert og en ny justert løsning foreslås. Når det gjelder utfordringene med midlertidig forretning og oppfølging av disse finner vi en interessant betraktning (NOU 1999:1 s. 109);

«Træland er enig i denne virkelighetsbeskrivelsen, men vil tilføye at årsaken til manglende oppfølging av restanser på midlertidige forretninger ikke skyldes feil eller mangler i delingsloven. Han mener situasjonen skyldes manglende oppfølging fra kommunen og tilsynsmyndigheten»

Vi skal se nærmere på utviklingen av loven og hva som skjer med MUF.

2.6.1. NOU 1999:1

I forbindelse med NOU 1999:1, ble det foretatt en gjennomgang av om midlertidig forretning fungerte etter intensjonen, og om gitt frist for fullføring ble overholdt. På side 15 står det;

«Ordningen med opprettelse av nye eiendommer på grunnlag av midlertidige forretninger, der grensene først på et senere tidspunkt måles inn og kartfestes, brukes fortsatt i betydelig grad, og i noen kommuner er det uforholdsmessig lang ventetid for å få utført kart- og delingsforretninger».

Hva var så bakgrunnen for at man har hatt regler om å kunne opprette matrikkelenheter uten å fullføre forretningen. Dette er beskrevet i NOU 1999:1 side 33; «For å hindre lange ventetider i perioder med høyt aktivitetsnivå, eller når det haster med å komme i gang med en byggesak og få et pantegrunnlag». Videre på samme side ble problemet med en slik ordning belyst;

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

Utvalget kom derfor fram til at ordningen med opprettelse av eiendom uten at oppmålingsforretningen er fullført skulle videreføres, og at ordningen skulle bli omtalt som «ikke fullført oppmålingsforretning». Videre kom de fram til at (NOU 1999:1 s. 156);

«det er bare selve målingen og merkingen som skal utstå. Det er vurdert å lovfeste en tidsfrist for fullføring, men utvalget har kommet til at det ikke er hensiktsmessig. I kommentarene er det vist til at det kan være praktisk å opparbeide tomteområdet før grensene fastsettes helt nøyaktig, og før grensemerker settes ned. Fra det tidspunkt anleggsarbeidene starter i et utbyggingsfelt, til feltet er ferdig opparbeidet kan det gjerne gå 3-4 år. Utvalget foreslår derfor en søknadsordning i § 8 tredje ledd, der landmåler kan fremsette en begrunnet søknad til kommunen om å utsette endelig merking og innmåling. Landmåler må i samråd med kommunen bli enige om en realistisk frist, som fastsettes i kommunes vedtak. Utvalget legger til grunn at ordningen med ikke fullført oppmålingsforretning skal brukes i mindre omfang enn midlertidig forretning. Det skal foreligge «særlige grunner». Med dette siktes det primært til saker der det er hensiktsmessig å utsette merking og måling til området er opparbeidet. Ordningen skal bare i helt spesielle

tilfeller tillates benyttet med begrunnelse i at landmåleren ikke har tid til å fullføre forretningen, for å samle opp flere forretninger, eller med begrunnelse i værforhold. Det er viktig å unngå at nye eiendommer opprettes gjennom rene kontorforretninger»

På dette tidspunktet la man opp til at oppmålingsforretning og alt arbeidet rundt den skulle bli utført av en privat landmåler. Kommunen skulle matrikkelføre og eventuelt gi tillatelse til MUF.

Det var i matrikkeloven § 8 kriteriene for praktiseringen av «ikke fullført oppmålingsforretning» var gitt. Matrikkelovens § 8 tredje ledd skulle lyde som følger (NOU 1999:1 s. 344);

«Når det foreligger særlige grunner, kan kommunen gi tillatelse til å føre ny matrikkelenhet inn i matrikkelen uten at oppmålingsforretningen er avsluttet. Kommunen skal stille krav til den foreløpige merking og beskrivelse av grensene, og sette frist for fullføring av oppmålingsforretningen».

For å utdype hva som mentes med denne bestemmelsen ble det laget kommentarer til de ulike paragrafen. For § 8 tredje ledd står det følgende (NOU 1999:1 s. 322-323);

«Tredje ledd åpner for å opprette ny matrikkelenhet i matrikkelen uten at oppmålingsforretningen er avsluttet, tilsvarende bestemmelsen i delingsloven om midlertidig forretning. Det skal foreligge særlige grunner for å foreta matrikulering uten fullført oppmålingsforretning. Det vil for eksempel ikke være tilstrekkelig at landmåleren ikke har tid til å fullføre forretningen. **Dersom det søkes om å utsette endelig innmåling til det blir barmark, må det godtgjøres at det er nødvendig for å komme i gang med det tiltaket som eiendommen opprettes for.** (vår utheving) Matrikulering uten fullført oppmålingsforretning er særlig aktuelt når det er hensiktsmessig og tilsiktet at grensene først blir nøyaktig fastsatt når området er ferdig opparbeidet med veger osv. Kommunen skal kreve at grensene blir beskrevet så nøyaktig som mulig, og grensene skal legges inn på matrikkelkartet selv om de ikke er endelig innmålt. Når det er praktisk mulig, og hensiktsmessig, skal kommunen kreve at grensene blir merket. Kommunen skal sette en klar frist for å fullføre forretningen, for eksempel at forretningen skal være fullført straks veger er opparbeidet. . . . Kommunene skal på den annen side avvise krav om matrikkelføring dersom landmåler ikke har gitt en tilfredsstillende begrunnelse. Nye grenser regnes som etablert når eiendommen er matrikulert, selv om grensene ikke er endelig merket eller målt. Unntak fra dette gjelder bare dersom det positivt er fastsatt i forbindelse med opprettelse av matrikkelenheten at den nøyaktige grensefastsettelse skal utstå til området er ferdig opparbeidet, jf. bestemmelsen i tredje ledd. Dersom dette spesielle unntaket ikke gjelder, kan det reises grensegangssak for domstolene selv om oppmålingsforretningen ikke er avsluttet.»

2.6.2. Ot.prp.nr.70 (2004-2005)

Den neste rapporten som ble utarbeidet var Ot.prp.nr.70 (2004-2005). Denne odelstingsproposisjonen var en oppfølging av NOU 1999:1. Departementet la der fram forslag om ny lov om eiendomsregistrering. I kapittel 10 side 73 skriver de:

«Departementet er samd i forslaget frå utvalet om at omgrepet mellombels må avløyasast. Omgrepet kan oppfattast feil fordi eigedommen med sine grenser i prinsippet blir oppretta når den er innført i matrikkelen. Det er berre **den fysiske målinga og merkinga som eventuelt kan utsetjast** (vår utheving). I samsvar med forslaget frå utvalet er det **ikkje sett som formålstenleg å lovfeste ein tidsfrist for fullføring** (vår utheving). Det vil i fleire tilfelle i praksis vere nødvendig å opparbeide eit tomteområde før dei endelege og offisielle grensemerka kan setjast ned. Frå det tidspunktet anleggsarbeida startar i eit utbyggingsfelt til feltet er ferdig opparbeidd kan det gjerne gå 3-4 år. Sjølv om kommunen eksklusivt tek stilling til kva frist som bør vere realistisk, bør den i vurderinga si leggje vekt på synet til landmålarføretaket.»

Departementet la vidare til grunn at ordningen med “ikke fullført oppmålingsforretning” skulle benyttes i mindre omfang enn MF, siden det nå måtte foreligge særlege grunner for å kunne utsette fullføringen av oppmålingsforretninga. På dette tidspunktet var det fremdeles lagt opp til at private landmålere skulle ta seg av oppmålingsforretningene og arbeidet rundt dem. I matrikkelloven § 10 var kriteriene for matrikkelføring uten fullført oppmålingsforretning som følger (Ot.prp.nr.70 (2004-2005) s. 205);

«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».

Departementet foreslår også å innføre krav til klarlagte grenser ved hjemmelsovergang igjen (Ot.prp.nr.70 (2004-2005) s. 100). Dette i strid med lovutvalget anbefaling. De utsetter imidlertid iverksettelsen da de forventer at det ikke er kapasitet fra oppstart av loven. Stortinget behandler loven og (Bondevik II regjeringa) vedtar matrikkellova 17. juni 2005. Med ny formålsparagraf og private landmålere. Samme året er det valg og det blir regjeringsskifte med ny rød-grønn regjering. Den 3. april 2006 legges det ut høring for matrikkelforskriften med høringsfrist 1. august 2006. Høringsforslaget fra høringen om matrikkelforskrift i 2006 tok utgangspunkt i at det nå skulle være et landmålingsforetak som skulle utføre oppmålingsforretningene. Det var da dette landmålingsforetaket som skulle søke om MUF til den kommunen der tiltaket skulle utføres. Departementet foreslo at det måtte foreligge særlege grunner for å få tillatelse til MUF, og tidsfristen for fullføringen av oppmålingsforretning bare unntaksvis kunne være så lang som to år (§ 4-4). 21. august 2006 informerer regjeringen om at de vil gjøre om matrikkelloven og videreføre offentlig ansvar med gjennomføringen (Mjøs 2007 s. 675). Da måtte lov og forskrift gjøres om.

2.6.3. Ot.prp.nr.57 (2006-2007)

29. juni 2007 vedtas endringen (LOV-2007-06-29-94) av matrikkelloven basert på (Ot.prp.nr.57 (2006-2007)). For å tilpasses ordningen med fortsatt kommunale landmålere gjøres noen justeringer, blant annet for MUF. På side 7 i denne odelstingsproposisjonen kan vi lese om endringene i § 6;

«Nytt andre ledd tilsvarar noverande § 10 femte ledd første punktum om høvet til å føre ny matrikkeleining inn i matrikkelen utan at oppmålingsforretninga er avslutta. Slik matrikkelføring set særlege krav til utforminga av delingsløyvet. Det kan vere behov for at partane møter i marka for å kunne ta stilling til ei førebels merking av grensene. Noverande andre ledd blir nytt tredje ledd. Nytt fjerde ledd gir heimel til å fastsetje nærare reglar i forskrift om matrikkelføring av ny matrikkeleining utan fullført oppmålingsforretning, under dette fastsetje vilkår for slik føring, og eventuelt utfyllande forskrifter til § 34 femte ledd om førebels merking og beskriving av grensene. Reglar om fullføring av oppmålingsforretning er gitt i § 35».

19. desember 2007 kom det et nytt forslag om forskrift ut på høring med frist for innspill til 1. april 2008. Nå hadde man bygget forskriften helt om. Nå var forslaget endret til at det fortsatt skulle være kommunalt monopol på utføring av oppmålingsforretninger. Bestemmelsene om opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning var nå flyttet til § 26, med krav om særlige grunner og en maksimal frist for fullføring på 2 år. Det var i tillegg kommet en egen bestemmelse i § 27 om hvordan ikke fullførte oppmålingsforretninger skulle følges opp av Fylkesmannen.

2.6.4. Matrikeloven trer i kraft i 2010

Når så matrikeloven trådte i kraft 1. januar 2010 fikk vi altså et nytt begrep, samt innskjerpet krav på det som tidligere var midlertidig forretning. Den nye betegnelsen for dette ble «opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning». Lovhjemmelen er gitt i matrikelovens § 6 andre ledd; «Når det ligg føre **særlege grunnar**, (vår utheving) kan kommunen etter **søknad** (vår utheving) frå den som har rekvirert forretninga, føre ny matrikkeleining inn i matrikkelen utan at oppmålingsforretninga er fullført», med utdyping i matrikkelforskriftens § 25. Nå er det altså ikke lenger opp til kommunen alene å utsette fullføringen av forretningen, det kreves en søknad fra rekvirent. Ser vi på utdypingen i forskriftens § 25 punkt 1; «Søknaden skal være begrunnet og være vedlagt et kart som viser en fullstendig oversikt over samtlige grenser for enheten på en tilstrekkelig nøyaktig og entydig måte...» Det må altså være en begrunnet søknad som skal behandles etter forvaltningslovens regler, og det er et krav at grensene er godt definert. I forskriftens § 25 punkt 2 får vi en utdyping av hva som kan være særlige grunner «(2) Med særlige grunner menes **bl. a.** (vår utheving) tilfeller der det er formålstjenelig at grensene først blir endelig merket etter at området er opparbeidet med veger eller annen infrastruktur, og grensene for enheten er fastsatt i vedtatt reguleringsplan eller liknende». I og med at det skrives blant annet så er ikke denne oppramsingen fullstendig. Vi må derfor se i forarbeidene som vi har beskrevet over for å få mer utdyping.

Det er også klart i forskriftens § 25 punkt 3 at det er kommunen som skal sette frist for fullføringen; «Før enheten blir opprettet, **skal kommunen sette en frist** (vår utheving) for når oppmålingsforretningen skal være fullført» og at den ikke kan være lengre enn 5 år. Grensene skal imidlertid fastsettes ved en oppmålingsforretning innen 2 år. Det er kun grensemerkingen som kan gjenstå etter 2 år. Det må altså avholdes en ny oppmålingsforretning når de endelige grensemerkene skal settes ut jf. Matrikelovens § 34. Dette er slik denne regelen gjelder pr. i dag. Denne reglen har vært endret underveis. Den opprinnelige reglen var at det ikke kunne settes lengre frist enn tre år,

men da matrikkeloven trådet i kraft 1. januar 2010 var allerede reglen blitt endret til kun to år. Reglene rundt MUF har vært en gjenganger ved de ulike forarbeidene, rapportene og høringene.

De opprinnelige reglene for MUF ble i rundskriv fra Miljøverndepartementet (MD 2009, s. 56) presisert slik;

«Matrikulering uten fullført oppmålingsforretning kan f.eks. være aktuelt når det er formålstjenlig og tilsiktet at grensene først blir nøyaktig fastsatt etter at området er ferdig opparbeidet med veger og annen infrastruktur. Kommunen skal sette en frist for å fullføre saken ut i fra de konkrete grunnene som ligger til grunn for å utsette forretningen. Dersom eksisterende grenser ikke er kjent med tilstrekkelig sikkerhet og nøyaktighet, vil det som regel ikke være mulig å opprette ny matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning.»

Forslaget på dette tidspunktet var at den maksimale tidsfristen som kunne settes for MUF var 3 år.

Maksimal frist – med unntak av grensemerkingen – er to år. Fristen regnes fra tinglysingstidspunktet for opprettelsen av matrikkelenheten, eventuelt matrikuleringstidspunktet i saker som ikke krever tinglysing. **Innen fristens utløp skal alle sider ved oppmålingsforretningen – med unntak av grensemerkingen – være fullført** (vår utheving), herunder møte med partene i marka og innmåling av alle grensepunkter. Resultatet av dette må være ført i matrikkelen.

Kommunen må ta stilling til hvor lenge utsettelsen kan vare ut ifra forholdene i den konkrete saken. **Kommunen skal ikke utsette saken lenger enn det etter forholdene er grunnlag for** (vår utheving) basert på gjennomføringen av eiendomstiltaket. Kommunen kan ikke sette en lang frist for å være «på den sikre siden».

Dersom prosjektgjennomføringen tar lengre tid enn opprinnelig forutsatt, vil kommunen alltid kunne **innvilge ny søknad om lengre utsettelse** (vår utheving) (dog innenfor maksimalfristene på henholdsvis to og fem år).

2.6.5. Høring på grunn av endringer i annen lov

I 2015 ble det sendt ut et nytt høringsbrev fra departementet med forslag til endringer i matrikkelforskriften på grunn av lovendringer i andre lover. I likhet med de tidligere høringene ble temaet om MUF tatt med også denne gangen. Etter denne høringen ble det sendt ut et rundskriv fra departementet der de viste til de endringene i matrikkelforskriften som var blitt til i forbindelse med den nevnte høringen. I rundskriv H-18/15 (KMD 2015) står det:

«Oppmålingsforretning skal som hovedregel alltid være gjennomført før ny matrikkelenhet blir opprettet. Det må foreligge særlige grunner dersom oppmålingsforretningen skal gjennomføres i etterkant, jf. § 25. Matrikulering uten fullført oppmålingsforretning kan f.eks. være aktuelt når det er formålstjenlig at grensene først blir nøyaktig fastsatt etter at området er ferdig opparbeidet med veger og annen infrastruktur.

Kommunen skal sette en frist for å fullføre saken ut i fra de konkrete grunnene som ligger til grunn for å utsette forretningen. Fristen skal settes i form av en dato.

Maksimal frist – med unntak av grensemerkingen – er to år. Fristen regnes fra tinglysingstidspunktet for opprettelsen av matrikkelenheten, eventuelt matrikuleringstidspunktet i saker som ikke krever tinglysing. Innen fristens utløp skal alle sider ved oppmålingsforretningen – med unntak av grensemerkingen – være fullført, herunder møte med partene i marka og innmåling av alle grensepunkter. Resultatet av dette må være ført i matrikkelen.

Den permanente grensemerkingen kan utsettes ytterligere tre år, dvs. en samlet utsettelse på fem år.

Kommunen må ta stilling til hvor lenge utsettelsen kan vare ut ifra forholdene i den konkrete saken. Kommunen skal ikke utsette saken lenger enn det etter forholdene er grunnlag for basert på gjennomføringen av eiendomstiltaket. Kommunen kan ikke sette en lang frist for å være «på den sikre siden».

Dersom prosjektgjennomføringen tar lengre tid enn opprinnelig forutsatt, vil kommunen alltid kunne innvilge ny søknad om lengre utsettelse (dog innenfor maksimalfristene på henholdsvis to og fem år).

Dersom en forlenget utsettelse innebærer en totaltid på mer enn to år, må kommunen sørge for at møtet med partene og innmålingen er fullført innen to år fra opprettelsen av matrikkelenheten. Den permanente merkingen skal i slike tilfeller skje på basis av koordinatene bestemt ved innmålingen. Reglene om klarlegging av koordinatbestemt grense, jf. § 36 andre ledd, gjelder tilsvarende.

Dersom kommunen oversitter den avtalte fristen, skal gebyret for oppmålingsforretningen og matrikkelføringen avkortes med en tredjedel, jf. § 18 fjerde ledd.»

Denne endringen som skulle gjelde fra 1.1.2016 gjelder fortsatt.

2.6.6. Prop.148 L (2016-2017)

Stortinget vedtok 3. mars 2016 å be regjeringa «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). På bakgrunn av vedtaket på Stortinget utarbeidet Kommunal og moderniseringsdepartementet et høringsnotat som ble sendt på høring 19. august 2016 med høringsfrist 21. november 2016. Nok en gang var hovedtemaet i høringen oppheving av kommunenes monopol på eiendomsoppmåling. Autorisasjonsordning med kompetansekrav og sentralisering av matrikkelføringen var også viktige tema ved høringen. Temaet om MUF er også denne gangen tatt opp, sammen med en del andre mindre temaer. Under denne høringen ser det naturlig nok ut som at høringsinstansene er mest opptatt av organiseringen av eiendomsoppmålingen, innføringen av en autorisasjonsordning med kompetansekrav for landmålerne samt sentralisering av matrikkelføringen. Dette bærer høringssvarene preg av. Av de rundt 240 høringssvarene som har kommet inn til departementet ved denne høringen er det kun 18 høringsvar som har tatt for seg temaet om matrikkelføring uten fullført oppmålingsforretning.

Ved valget i 2017 endret flertallet på stortinget seg slik at regjeringen ikke lengre hadde flertall. Det

ble klart i stortingsbehandlingen av Prop.148 L (2016-2017) at privatisering ikke kom til å bli vedtatt denne gangen heller. Autorisasjon og flere andre justeringer ble vedtatt. Temaet om matrikkelføring uten fullført oppmålingsforretning ble også denne gangen tatt med. I proposisjonen ble det presisert at hovedregelen fortsatt skulle være fullført oppmålingsforretning før matrikkelføring, men det ble også gitt presiseringer for at man fortsatt kunne søke om matrikkelføring uten fullført oppmålingsforretning under visse vilkår. På side 96 står det;

«Ordninga er først og fremst meint brukt når det er tenleg og tilsikta at grensene først blir nøyaktig fastsette når området er ferdig opparbeidd med vegar og liknande infrastruktur. Det vil til dømes ikkje vere nok at landmålarføretaket ikkje har tid til å fullføre forretninga.

Dersom det blir søkt om å utsetje endeleg innmåling til det blir berrmark, må det klargjerast at det er nødvendig å få etablert matrikkeleininga for å komme i gang med det tiltaket eigedommen blir oppretta for (vår utheving). Ordninga set særlege krav til utforminga av delingsløyvet. Det kan også vere behov for at partane møter i marka for å kunne ta stilling til ei førebels merking av grensene.»

Fristen for å fullføre MUF er nok en gang presisert til å skulle være todelt. Det vil si at man må avholde et møte med partene i marken der man måler inn grensepunktene. Det var på bakgrunn av koordinatene på de innmålte grensepunktene man skal foreta den endelige grensemerkingen.

Matrikkelloven er også blitt evaluert og vi skal se litt nærmere på den evalueringen.

2.6.7. Sluttrapport 2014 – Evaluering av matrikkelloven

Hvert år mottar Kartverket et tildelingsbrev fra det departementet de er underlagt. I dag er dette Kommunal og moderniseringsdepartementet (KMD). Et tildelingsbrev er en ettårig kontrakt mellom departementet og underinstansen, i dette tilfellet Kartverket. I tildelingsbrevet blir de økonomiske rammene for det gjeldende året gitt, samt en nærmere beskrivelse av de nasjonale mål, resultatkrav, føringer og oppdrag som departementet spesielt ønsker å framheve. Departementet understreker at de områder som er omtalt i tildelingsbrevet ikke er uttømmende for hva Kartverket skal arbeide med. Kartverket har i tillegg omfattende funksjoner og krav til resultat som også skal utføres med god kvalitet. Departementet kan, ved behov, også be om rapportering på utvalgte områder. I 2013 var Kartverket underlagt Miljøverndepartementet (MD), som sendte ut tildelingsbrevet. Ifølge tildelingsbrevet for 2013 hadde departementet følgende resultatkrav når det gjaldt matrikkelen; «Gjennomføre evaluering av matrikkelen og matrikkelloven innen 15. mai 2013, og bl. a fortsette arbeidet med strategisk avklaring av om bygningsdelen av matrikkelen skal utvikles videre for å legge til rette for større brukergrupper og på større bruksområder» (MD 2013 s. 8).

Statsråden hadde i tildelingsbrevet vedlagt en signert instruks. Dette var en «instruks for virksomhets- og økonomistyring i Statens kartverk». Under punkt 3 i denne instruksen stod det hva som skulle være hovedtrekkene i Kartverkets myndighets- og ansvarsområde (MD 2013 s. 18):

«Kartverket er en forvaltningsbedrift underlagt Miljøverndepartementet, som i samarbeid med kommunene og statlige etater forvalter og videreutvikler landets infrastruktur for

geografisk informasjon. Kartverket er tinglysingsmyndighet, sentra matrikkelmyndighet, har ansvar for fastsetting av stedsnavn, er nasjonal geodatakoordinator og sjøkartmyndighet, har ansvar for nasjonalt geodetisk grunnlag og produksjon av offentlige sjø- og landkart.»

Videre ble kartverkets rolle som sentral matrikkelmyndighet beskrevet (MD 2013 s. 22):

«En viktig oppgave er opplæring av og faglig brukerstøtte til kommunene som lokale matrikkelmyndigheter. Kartverket skal derfor a) følge opp lov om eiendomsrestering, herunder arbeide for at kommunene avvikler restanser etter delingsloven innen gjeldende frister. b) utarbeide og oppdatere nødvendige veiledningsmateriale knyttet til alle sider ved lov om eiendomsregistrering med forskrift, slik som oppmålingsforretning, matrikkelføring og behandling av matrikelinformasjon.»

På bakgrunn av dette tildelingsbrevet med instruks satte Kartverket i gang en evaluering av matrikelloven. Siden Kartverket ikke hadde noe erfaring med å evaluere lover, forskriftsreguleringer og anvendelsen av dem hentet de støtte i veilederen “Evaluering av lover” (Justisdepartementet 2009). Selve utarbeidelsen av evalueringsopplegget, valg av tema og spørsmål rundt disse var det Kartverket selv som stod for. De formulerte ulike temaer som de knyttet ulike spørsmål til (Kartverket 2014 s. 9):

«Jf. veilederen for lovevaluering kapittel 2. 3 vil et eller flere sentrale spørsmål være knyttet til erfaringene fra “regelverksanvenderne” og andre. Vi har derfor følgende fire spørsmål til Tema 3:

- 1) Ivaretas normer og rettigheter gjennom loven og forskriften? Hvilken ivaretas eventuelt ikke?
- 2) Finnes det i loven og forskriften uklare juridiske tolkninger? Hvilken er i så fall disse?
- 3) Finnes det rettstomme rom i loven og forskriften? Hva savnes det i så fall bestemmelser om?
- 4) Finnes det i loven og forskriften overflødige bestemmelser (herunder matrikkelenhets typer og sakstyper)? Hvilken er i så fall disse?»

Vi skal se på resultatet av evalueringen senere i oppgaven. Vi har nå gått igjennom lover, forskrifter og forarbeid for MUF. Nå skal vi skissere hvordan en normal saksgang er.

2.7. Kort om hvordan en MUF gjennomføres

En som har fått tillatelse til å opprette av en ny matrikkelenhet, kan søke om matrikkelføring uten fullført oppmålingsforretning etter matrikellovens § 6 andre ledd. Kommunen må behandle søknaden og gi enten tillatelse eller avslag på denne søknaden. Gis det tillatelse må det også settes en frist for gjennomføring. Maksimalt 2 år for oppmålingsforretning for fastlegging av grensene med mulighet for ytterligere 3 år for oppmålingsforretning for utsetting av grensemerkene. Fristen føres inn i matrikkelen. Et slikt vedtak kan påklages og det må derfor gis informasjon jf. forvaltningslovens regler. Dersom det er behov for å klarlegge noen eksisterende grenser må dette gjøres med en egen oppmålingsforretning før matrikkelføringen. Etter matrikkelføring av en ny matrikkelenhet må det sendes ut informasjon om dette til rekviert, og berørte parter i saken som har klagemulighet på matrikkelføringen. Berørte parter vil være dem som det hadde vært naturlig å innkalle til

oppmålingsforretning etter reglene i matrikkellova. Noen kommuner velger å avholde en kontorforretning før matrikkelføringen for å gi de berørte partene nødvendig informasjon. Før den matrikkelførte fristen går ut må oppmålingsforretningen holdes på "vanlig" måte som om det var en ny matrikkelenhet som skal opprettes. Det vil etter loven ikke være mulig å avtale lengre frist enn de rammene som er satt i forskriften. Avvik fra tillatelse må behandles som avvik som ved en ordinær oppmålingsforretning. Det vil si at en kan endre innenfor det som ligger i tillatelsen, og utføre mindre avvik fra tillatelsen. Er avviket større enn det som tillatelsen gir rom for, må det gis et endringsvedtak etter plan- bygningsloven. Eneste forskjellen fra en ordinær oppmålingsforretning er at det ikke er mulig å utsette oppmålingsforretningen utover 2 år. Et alternativ er da å sammenslå matrikkelenhetene igjen. Matrikkelføring av fullført oppmålingsforretning og eventuelt grensemerking må gjøres innen fristen gitt i vedtaket. Selve grensemerkingen kan utsettes 3 år lengre enn fastleggingen av grensen. Det må da holdes ny oppmålingsforretning ved merking av grensene. Grensene regnes da som eksisterende, og eventuelle endringer må gjøres med grensejustering eller arealoverføring. I begge disse oppmålingsforretningene kan grensemerking utelates etter de vanlige reglene lov og forskrift.

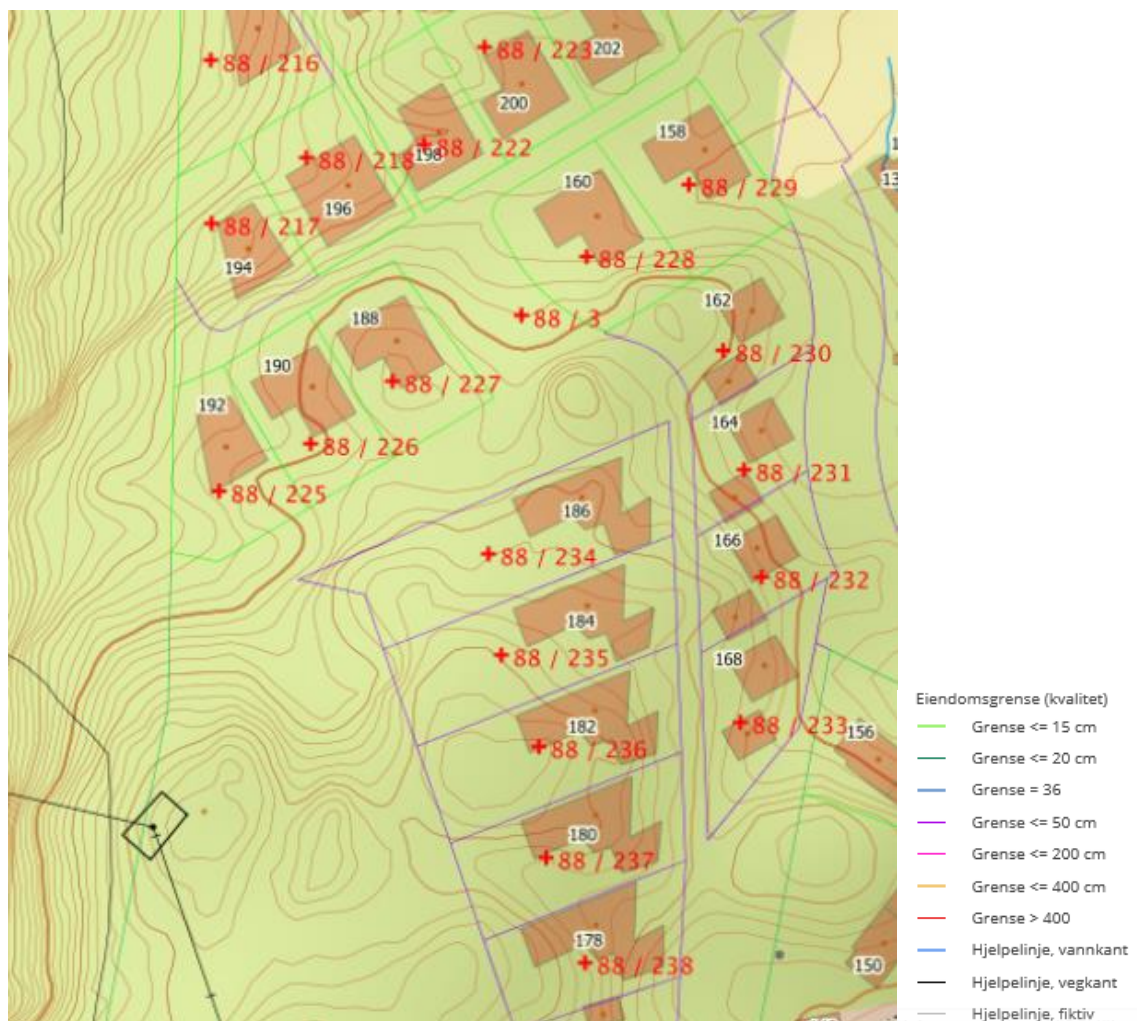
2.8. Troverdigheten til matrikkelen

Vi må også se på hva som menes med troverdighet i matrikkelen, hvordan troverdigheten til matrikkelen er og hvordan den påvirkes. Dette er et så stort tema at det er en hel oppgave i seg selv. I vår oppgave vil vi derfor bare se på de grove trekkene, og da med fokus på matrikkelens troverdighet ved MUF. Vi vil se litt nærmere på hvor synlig MUF er i matrikkelkartet og hvilken kvalitet grensene med MUF ligger inne med. Legger de ulike kommunene ulik kvalitet på grensene for de tomtene som er opprettet ved bruk av MUF? Vi har funnet to eksempel på dette ut fra listene vi har fått fra kartverket med MUF. På figuren under har alle eiendommene som viser med grønn grense MUF. Her har kommunen lagt inn «høy» kvalitet på en matrikkelenhet det er gitt MUF på. Det er derfor ikke mulig ut ifra matrikkelkartet å se hvilke eiendommer det er avholdt oppmålingsforretning for og hvilke som er opprettet ved MUF.



Figur 3: MUF registret med "høy" kvalitet på grensene i matrikkelen. Kilde: www.norgeskart.no

På figuren under har eiendommene med lilla grense MUF. Her har kommunen lagt inn en «lavere» kvalitet på grensene som er opprettet ved MUF. Det er dermed mulig, ut ifra matrikkelkartet, og forstå at det er noe spesielt med disse tomtene. Begge kartene har samme tegnforklaring.



Figur 4: MUF registret med "lav" kvalitet på grensene i matrikkelen. Kilde: www.norgeskart.no

I de 4 fylkene som vi har valgt å se nærmere på har vi sett på hvilken kvalitet grensene for de matrikkelenhetene som er opprettet ved bruk av MUF er matrikkelført med:

Antall kommuner som har gitt MUF	Antall kommuner som alltid legger inn «høy» kvalitet i matrikkelen for tomtene som er opprettet ved bruk av MUF
76	20

Tabell 1: Kvaliteten på grenser for tomter med MUF i matrikkelen

Man kan stille seg spørsmål til hvorfor grensene for matrikkelenhetene, der det er gitt MUF, er vist med «høy» i 20 av de 76 kommunene. Er dette fordi forretningen egentlig er fullført, og at det kun er utsetningen av grensemerkene som gjenstår eller er det feil bruk av kvalitet ved føringen i matrikkelen? Kan man stole på den kvaliteten som er ført inn i matrikkelkartet? Hvilken målemetode og nøyaktighet skal egentlig brukes? I føringsinstruksen til matrikkelen (Kartverket 2019) kan vi på side 11 lese; «Opprettelse av matrikkelenheten føres som en vanlig forretning. Det skal tilstrebes å føre inn så «nøyaktige» grensepunkt som søknad om utsatt oppmålingsforretning gir grunnlag for, jf. matrikkelforskriften § 25 første ledd». Hvilken kvalitet skal man da velge når man matrikkelfører en MUF? Og hvor troverdig blir matrikkelen dersom noen kommuner velger en kvalitet på grensene ved

MUF som om grensepunktene skulle være fastsatte og innmålt, mens andre legger inn en lavere kvalitet på grensene? Dette må det klargjøres. Kartverket må komme med en tydeligere føringsinstruks slik at alle grensene for MUF blir ført mest mulig likt i de ulike kommunene. Etter reglene i dag blir ikke grensene fastsatt før det er avholdt en endelig oppmålingsforretning etter maksimalt 2 år, men at man kan få ytterligere frist på maksimalt 3 år på selve merkingen. Det at kun grensemerkingen gjenstår blir ikke gjenspeilet i matrikkelkartet, siden grensene da allerede er fastsatt ved oppmålingsforretning. Hvordan kan matrikkelkartet på en bedre måte gjenspeile det som faktisk er utført i forbindelse med MUF? Siden kartet nå er lett tilgjengelig for alle, så må man tilstrebe et så intuitivt kart som mulig.

Bakgrunnen for matrikkelkartet finner vi i NOU 1999:1. Der foreslo utvalget at det skulle opprettes et nytt nasjonalt, enhetlig eiendomsregister. Dette registeret forutsatte de skulle være bygget opp rundt GAB og eksisterende digitale eiendomskart (DEK). Det nye registeret skulle altså blant annet bestå av et elektronisk kart som viser beliggenhet, størrelse og form på hver enkelt eiendom. De foreslo at dette registeret skulle hete «matrikkelen», og kartdelen skulle kalles «matrikkelkart». «Matrikkelen skal ha informasjon om fysiske forhold og andre opplysninger som bør anmerkes og gjøres tilgjengelig i et register, og som det ikke er nødvendig eller mulig å tinglyse. Matrikkelen får imidlertid ikke rettslig troverdighet på linje med grunnboka» (NOU 1999:1 s. 19). I formålsparagrafen til matrikkeloven, § 1, står det; «Lova skal sikre tilgang til viktige egedomsopplysningar, ved at det blir ført eit einsarta og påliteleg register (matrikkelen) over alle faste egedommar i landet, og at grenser og egedomsforhold blir klarlagde»

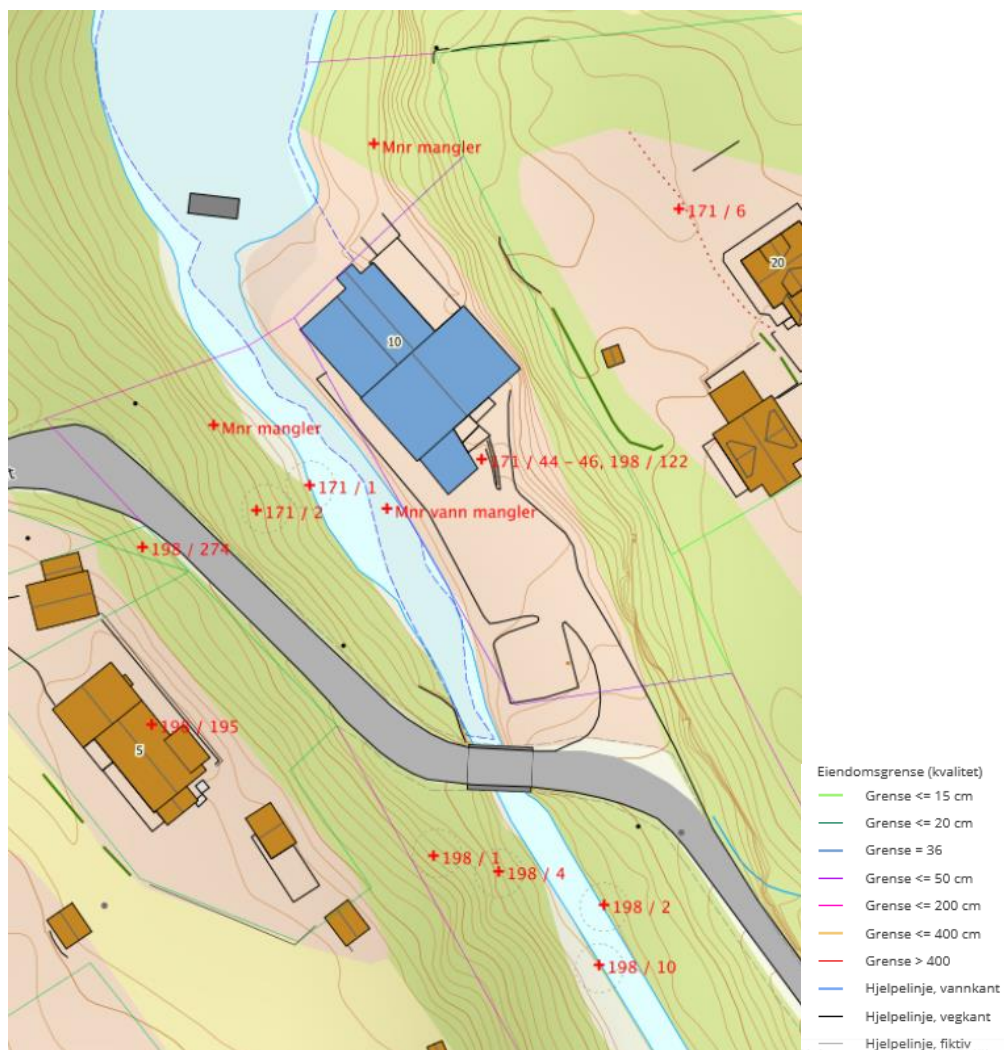
Hvor kommer så kartdataene i matrikkelen fra? I 1964 ble det i Stortinget vedtatt en landsplan for økonomisk kartverk (ØK). De bestemte at det skulle utarbeides et økonomisk kartverk i målestokkene 1:5000 og 1:10.000, for alt produktivt areal. Det var Jordskifteverket som fikk ansvaret for organiseringen dette arbeidet. Grensepunktene måtte signaleres før de ble flyfotografert. Dette var det grunneierne som gjorde, men det var langt i fra alle som gjorde dette. Kvaliteten på de økonomiske kartene er blant annet avhengig av om grunneierne var involvert og hvor grundige de var ved signaleringen. Her er det mange mulige feilkilder. Ifølge Kartverket kan man regne med at grenser som er kartlagt med denne metoden har en nøyaktighet på +/- 2 meter for 1:5.000, og +/- 4 meter for 1:10.000. På 1980-tallet startet man opp med å etablere digitalt eiendomskart (DEK). Her digitaliserte man grensene som var blitt kartlagt ved etableringen av ØK og målebrevene som var produsert i de ulike kommunene. I dette prosjektet var det viktig med framdriften, og ikke så mye fokus på kvaliteten av arbeidet. Når så matrikkel ble etablert ble dataene fra DEK brukt. Summen av dette gjør at dagens matrikkel har store mangler (Haraldstad 2013, s. 256 og 261). For å illustrere dette ønsker vi å se hvordan det står til med fullstendigheten i matrikkelen i Bergen kommune.

Vi har derfor tatt ut en matrikkelrapport den 23. oktober 2019 i fra matrikkelen for Bergen kommune. Dette er en matrikkelrapport som viser matrikkelenheter med ufullstendig geometri.

	Grunneiendom	Festegrunn	Annen matrikkelenhet (registret bruksrett)	Totalt
Bestående matrikkelenheter uten teig og uten bygg	473	68	14	555
Bestående matrikkeenheter uten teig og med bygg	7	2		9
Bestående matrikkelenheter med kun en teig avgrenset med åttekant med fiktiv grense	30	1		31
Bestående matrikkelenheter der en eller flere teiger er avgrenset med åttekant eller bare fiktive grenser	651	11		662
Totalt	1161	82	14	1257

Tabell 2: Basert på matrikkel rapport som viser matrikkelenheter med ufullstendig geometri i Bergen kommune

Som vi ser så mangler 564 matrikkelenheter teig i kartet og 693 matrikkelenheter har minst en grense som er fiktiv. Det er altså en del som er ufullstendig. Dette vil variere fra kommune til kommune.

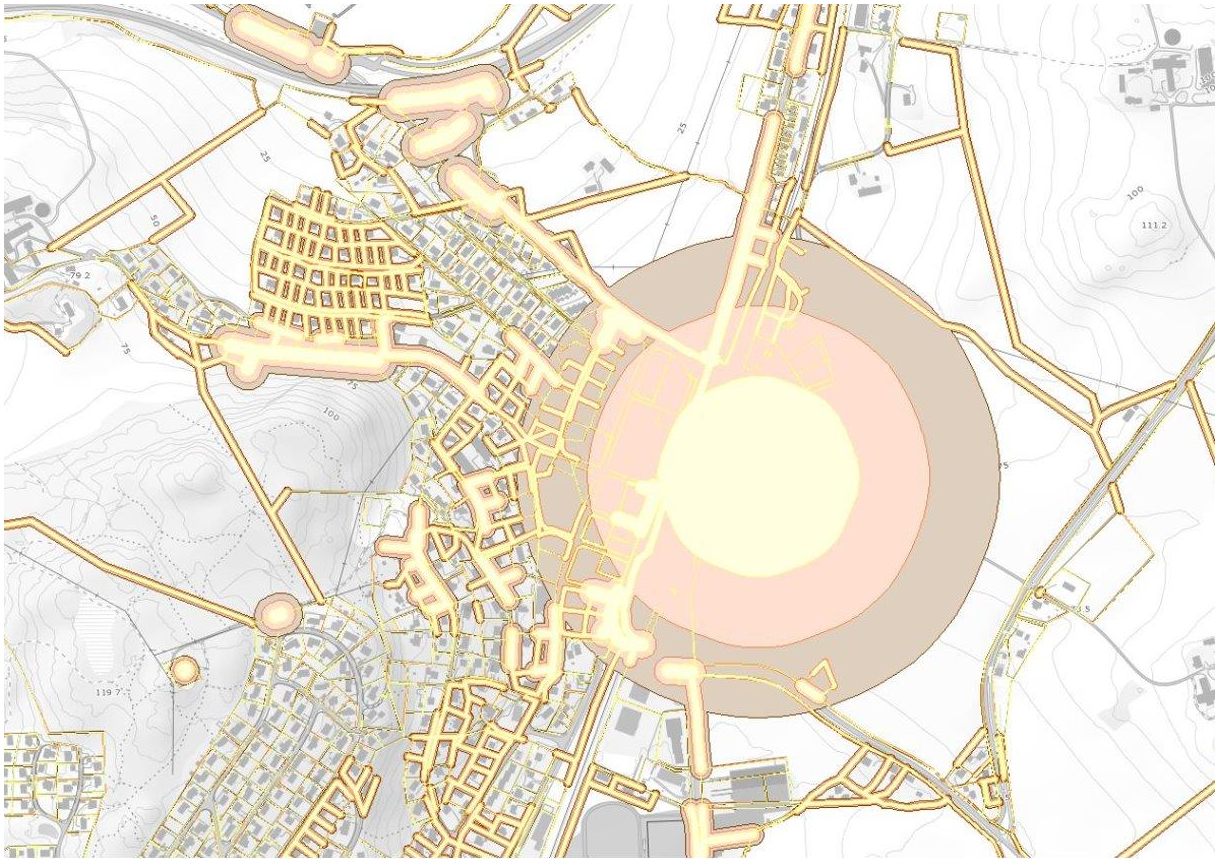


Figur 5: Eksempel fra matrikkelen som viser flere matrikkelenheter med ufullstendig geometri Kilde: www.norgeskart.no

I denne matrikkelrapporten er den matrikkelenheten som er oppgitt med nyeste etableringsdato, etablert i 2012. Dette er også ett eksempel på noen av de utfordringene man har med matrikkelen. En annen stor utfordring er kvaliteten på grensene for de matrikkelenhetene som viser i kartet. Og hva med alle de øvrige dataene som for eksempel bygningsdataene? Det skal vi ikke gå inn på i denne oppgaven.

En annen viktig faktor for hvorfor matrikkelen ikke er troverdig er avtalefriheten som vi har i Norge. I Norge er avtalefriheten et grunnleggende prinsipp for danning av eiendomsgrenser. Dessverre er det ikke registreringsplikt for inngåtte avtaler, noe som er både nødvendig og avgjørende for å kunne ha en velfungerende matrikkel (Borge 2014 s. 172).

Dette med kvalitet på grensene er stort sett kjent i bransjen, men ikke like kjent blant folk flest. Dette illustreres i det følgende. I en arbeidsrapport for Statskog i matrikkelen (Samuelsen 2014) står det på side 6; «I utgangspunktet har ikke matrikkelen rettslig troverdighet slik som grunnboken. Matrikkelen har i utgangspunktet bare faktisk troverdighet, som igjen kan være god/mindre god/dårlig, avhengig av blant annet grunnlaget for stedfesting av eiendomsgrensene».



Figur 6: Buffer på grensene basert på registrert nøyaktighet, kilde: kartverket

Vi vet at matrikkelen ikke har rettslig troverdighet, slik som grunnboken har. Vi vet også at matrikkelen inneholder en god del feil og mangler. Man må derfor se på hvilke data som egentlig er lagt inn i matrikkelen, hvilken kvalitet har de og ikke minst alt det som finnes men som ikke er vist i matrikkelkartet. Haraldstad (2014) kommer med en viktig presisering på s. 261 i sitt innlegg i Kart og plan 4-2013;

«.. det er viktig å være klar over at det meste av grensene som ligger i matrikkelen fra før, altså er «gamle» data av ymse kvalitet. I grensesaker kan det være en utfordring å forklare grunneiere (og deres advokater) at grenser som er fastsatt i sakene avviker i større og eller mindre grad fra grensene som er i matrikkelen. Mang en sak for jordskifteretten bunner også i at mange grunneiere har vanskelig for å akseptere at eiendomskartet kan være feil».

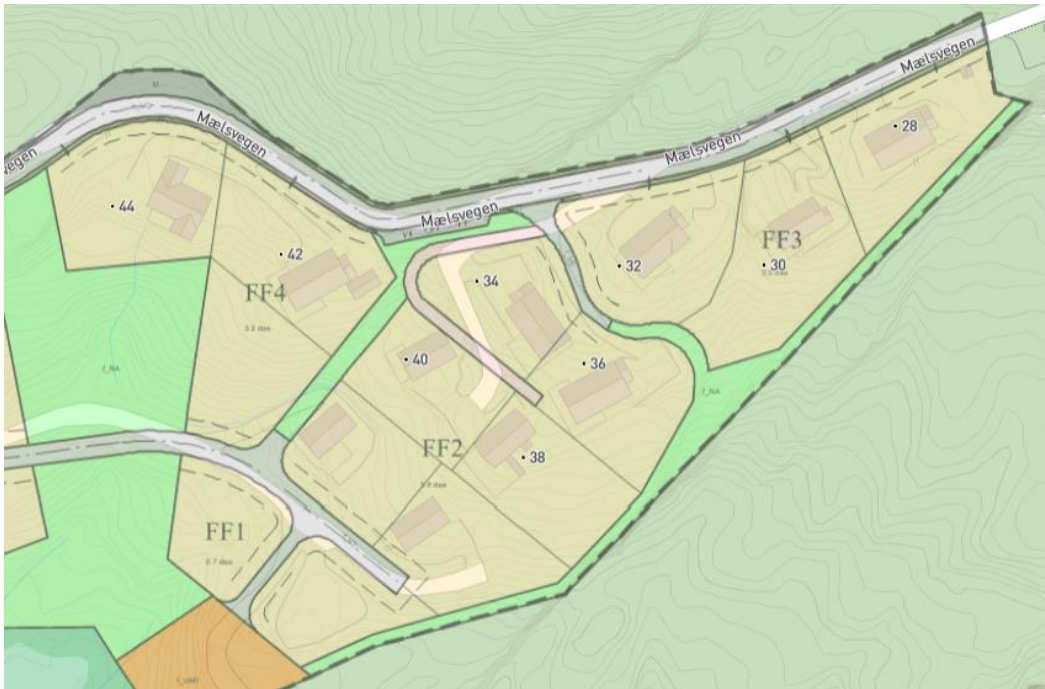
Dette gjelder selvsagt generelt for eiendoms grensene i de digitale kartene, og ikke spesielt på MUF. I motsetning til grunnboken har ikke matrikkelen rettslig troverdighet. «Ingen kan derfor vinne juridisk rett ved å vise til at de har stolt på at informasjonen matrikkelen gir er riktig» (Bergsholm 2016 s. 43). Vi skal nå se litt på hvordan avvik fra delingstillatelsen kan påvirke troverdigheten.

2.9. Avvik fra godkjent tillatelse

En utfordring i en del saker med MUF er at byggeprosjektene blir endret underveis i prosessen, eller at man for eksempel tilpasser infrastrukturen til terrenget uten å søke om de nødvendige tillatelsene. I begge tilfeller utelater man å foreta tilsvarende endringer for grensene. Hvordan dette blir håndtert er ulikt fra kommune til kommune.



Figur 7: Bygget i strid med tomteinndelingen Kilde: www.norgeskart.no



Figur 8: Bygging i strid med plan og godkjente grenser Kilde: www.kommunekart.com

I figurene over ser vi at det er avvik på det som faktisk er bygget, gjeldende reguleringsplan og de eiendomsgrensene som opprettet. Eiendomsgrensene ble her opprettet på bakgrunn av MUF. Hvilke muligheter har landmåler til å tilpasse godkjente grenser til den faktiske situasjonen i marken? Hvilke virkemidler har landmåler?

Matrikkellovens § 33 tredje ledd har bestemmelse om avvik;

«I ei forretning som gjeld oppretting av ei ny matrikkeleining eller ei arealoverføring, skal dei nye grensene merkjast i marka i samsvar med kommunalt løyve etter plan- og bygningsloven. Nye grenser for uteareal til eigarseksjon skal merkjast i samsvar med vedtaket om dette etter eierseksjonsloven. Den som utfører forretninga kan samtykkje i mindre avvik, for å kunne få ei gagnleg grense ut frå tilhøva i terrenget.»

I prop.148 L (2016-2017) s. 120 har departementet gitt en utdyping av forståelsen av matrikkelloven § 33 tredje ledd;

«Tredje punktum gir høve til å gjere «mindre» avvik frå løyvet (eventuelt seksjoneringsvedtaket) dersom det under forretninga kjem opp forhold som gjer dette tenleg. Kva som skal reknast som tenleg, vil primært vere opp til heimshavaren å avgjere, men landmålar må ta sjølvstendig stilling til kva som er ei gagnleg grense. Kommunen skal primært kontrollere storleiken på avviket. I samsvar med gjeldande praksis vil «mindre» avvik som regel alltid vere kurante. Avviket kan ikkje gå ut over skrankane for grensejustering, jf. § 16, eller vere i strid med vedteken arealplan eller eventuell dispensasjon etter plan- og bygningslova. Kommunen kan i arealplanen eller i frådelingsløyvet presisere nærare kor store eller kva slags tilpassingar som kan gjerast innanfor løyvet, kor store eller kva slags avvik frå løyvet kommunen kan godta for kunne få ei gagnleg grense ut frå forholda i terrenget, og

eventuelt kva for endringar som krev ny søknad eller dispensasjon.»

«I tillegg til den typen avvik som krev godkjenning etter tredje punktum, eller større endringar som krev ny søknad og nytt løyve etter plan- og bygningslova, kan det alltid gjerast tilpassingar i samsvar med løyvet (eventuelt seksjoneringsvedtaket etter eigarseksjonslova). Det krev at løyvet eller vedtaket er utforma på ein måte som opnar for slike tilpassingar»

Ifølge rundskriv H-18/15 s. 12 (KMD 2015);

«Protokollen fra oppmålingsforretningen skal opplyse om eventuelle avvik fra kommunens delingstillatelse, jf. § 38 første ledd bokstav c. Bekreftelse for at rekvirenten har bedt om eller slutter seg til avviket, må også foreligge. Spillerom for avvik vil være avhengig av hvilke fullmakter som kommunen med hjemmel i plan- og bygningsloven har gitt landmåler.»

I dette kapitlet har nå vi gått igjennom teorien og den historiske utvikling av MUF, og lignende ordninger samt matrikkelens troverdighet. Vi vil i neste kapittel se nærmere på metoden vi skal bruke for å svare på våre problemstillinger.

3. Metode og design

3.1. Innledning

Vi har som tidligere nevnt tatt masterstudiene ved siden av jobb i Bergen kommune og har brukt to semestre på oppgaven. Dette har gitt oss mulighet til å samle data og bruke metoder som krever lengre tidshorisont enn et vanlig semester. Vi skal altså se på hvordan reglene om opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning (MUF) etter matrikkelloven fungerer i praksis. Det viser seg at antallet av denne type saker, som har overskredet lovens tidsfrist, øker sakte men sikkert. I tillegg er det flere kommuner som benytter seg av andre metoder som ikke viser i matrikkelen. Hva kan grunnen være? Intensjonen i loven var å holde bruken av MUF under kontroll og unngå bruk av kontorforretninger. Vi har brukt ulike metoder for å finne mer ut om dette. Vi vil i det følgende gå nærmere inn på fremgangsmåten for oppgaven, hvilke metoder vi har benyttet og hvorfor vi har valgt disse metodene.

3.2. Forskningsmetode

I oppgaven vår vil vi se på hvordan reglene om MUF etter matrikkelloven § 6 andre ledd og matrikkelforskriften § 25 fungerer. For å kunne få svar på dette har vi benyttet oss av metodetriangulering. Det vil si at vi har brukt ulike data og metoder for å teste ut om dagens praktisering av MUF samsvarer med reglene i matrikkelloven og matrikkelforskriften. Grunnen til at vi har valgt å benytte oss av metodetriangulering er at man da har mulighet til å kunne se problemstillingen for oppgaven vår fra flere perspektiv. Vi har valgt å kombinere kvalitative og kvantitative metoder, samt foreta et dokumentstudie. Fordelen med dette er at vi kan få testet om ulike tilnærminger fører til noenlunde samme konklusjon. I så fall vil tilliten til resultatene styrkes. Det er tre forskjellige måter å kombinere kvalitative og kvantitative metode på. Man kan bruke kvalitative metoder for oppfølging av den kvantitative datainnsamlingen. Eller man kan bruke kvalitative metoder som en forberedelse for kvantitativ datainnsamling. Den siste muligheten er å bruke kvalitative og kvantitative metoder parallelt (Johannessen m. fl. 2010 s. 367). Vi valgte å bruke kvalitativ metode for å få utdypende svar i forhold til den kvantitative datainnsamlingen. Da fra andre aktører for å i tillegg få andre synsvinkler på stoffet. Ved kvalitativ metode kan man benytte observasjoner eller åpne intervjuer, mens ved kvantitativ metode ser man på data og teknikker som eksisterende statistikker og strukturerte spørreskjema (Johannessen m. fl. 2010 s. 86).

3.3. Valg av metode

Når vi skulle velge metode for vår oppgave måtte vi vurdere hvilke som best ville kunne få belyst vår problemstilling. Kvalitative og kvantitative metoder har ulike styrker og svakheter ved seg. Man kan si at ved kvantitativ forskning kartlegger man i vårt tilfelle hvordan reglene etter matrikkelloven og matrikkelforskriften blir praktisert, mens ved kvalitativ forskning kan man avdekke hvorfor dette blir gjort på den måten. Ved kvalitativ metode kan man bedre få fram hva intervjuobjektet mener, da man kan forta oppfølgende og avklarende spørsmål underveis i intervjuet. Ved kvalitative forskningsmetoder kan resultatet føre til ny og uventet kunnskap, som igjen kan danne grunnlaget

for nye problemstillinger. Det vil si at intervjuer kan få tilbakemelding fra informanten på konkrete meninger som intervjuer ikke har tenkt på, men som kan være nyttig å få spurt de øvrige intervjuobjektene om. Kvalitativ metoden passer best for spørsmål som hvordan og hvorfor. Ulempen er at man kan få et for snevert grunnlag for undersøkelsen, og at man ikke kan utarbeide statistikker for resultatet. En annen ulempe er at det tar vesentlig lengre tid å få samlet inn nok data. Man kan også risikere at intervjuobjektene føler at de må komme med det "rette" svaret, eller at intervjuer og intervjuobjektet kan bli påvirket av hverandre. Vi opplevde også at det var en utfordring at intervjuobjektet vekslet mellom arbeidsgiver sin offisielle mening og sine private meninger. Da må vi skille dette i vårt arbeid videre. Vi opplevde også at det kunne være vanskelig å svare da intervjuobjektet hadde en tydelig rolle som ikke kunne avvike fra det offisielle. Det var nyttig da vi kunne ta en gjennomgang av aktuelle tema og sjekke ut vår forståelse.

Ved å benytte kvantitativ metode, som en spørreundersøkelse, vil man nå ut til flere informanter. Noe som resulterer i at man får en større bredde på resultatet, og man får et målbart resultat som igjen kan benyttes i statistikker for å belyse temaet. Denne metoden passer best på spørsmål som hva, hvor mange osv. Ulempen er man miste nyanser i svarene, noe som kan føre til at man forenkler virkelighetens kompleksitet. Dette fikk vi tilbakemeldinger på ved undersøkelsen som vi utførte. Man kan heller ikke med denne metoden være sikker på at informantene har valgt å oppgi riktig informasjon, men sminker resultatet for å framstille seg på en god måte.

Etter å ha vurdert de ulike metodene fant vi ut at for vår problemstilling ville en kombinasjon av kvalitativ og kvantitativ metode, i tillegg til dokumentstudier, være det som ville gi oss det mest utfyllende resultatet. Ved først å bruke kvantitativ metode så vil vi få funn som vi kunne få utdypet ved kvalitativ metode, og en mulig årsak til disse funnene. Vi valgte derfor å sende ut en spørreundersøkelse til utvalgte kommuner og alle fylkesmennene. Utfra de funnene vi fikk ved undersøkelsene valgte vi å kontakte personer i ulike statlige organer samt noen valgte utbyggere/profesjonelle søkere. Av disse har vi hatt intervju via Skype med 4 stykker og sendt skriftlige spørsmål til 3 stykker der informantene svarte skriftlig tilbake.

3.4. Datakilder og datainnsamling

Vi har foretatt både en spørreundersøkelse etter kvantitativ metode, og intervjuer etter kvalitativ metode. Til noen av informantene sendte vi et spørreskjema hvor de skulle lese spørsmålene og fylle ut svarene skriftlig (enquêter, (Hellevik 2002 s. 104)). I tillegg har vi foretatt dokumentstudier.

3.4.1. Spørreundersøkelse

Vi har valgt å sende ut to ulike spørreundersøkelser. Den ene er rettet mot kommuner, mens den andre er rettet mot fylkesmennene. Målsetningen for spørreundersøkelsen som var rettet mot kommunene, var å finne ut hvordan reglene om MUF fungerer og praktiseres i kommunene. Vi vet av erfaring at en del kommuner ikke gir MUF, mens andre som har gitt MUF ikke alltid har fullført innen gitt frist. Kartverket utarbeider lister hver måned for saker med overskredet frist. Vi tok kontakt med kartverket og fikk tilsendt diverse lister med blant annet MUF, statistikk på MUF over frist og utvikling over tid. Norge er et langstrakt land med ulike utfordringer. Vi ville ha en god blanding av

kyst- og innlandskommuner, for å kunne se om det var ulik praktisering av reglene på bakgrunn av de klimatiske utfordringene. Vi ville også se om det har noen betydning for praktiseringen av reglene om det er en liten, middels eller stor kommune, hva gjelder antall innbyggere. Her fant vi diverse statistikker på statistisk sentralbyrå sine nettsider. Ut ifra antall saker på Kartverkets lister, klimatiske forhold og størrelser på kommuner hva gjelder antall innbyggere valgte vi ut to geografiske områder som vi mente var representative. Dette er alle kommunene i fylkene Hordaland, Sogn og Fjordane, Hedmark og Oppland. I kommune og regionreformen vil det bli sammenslåing 1. januar 2020. Da blir Hordaland og Sogn og Fjordane sammenslått og vil hete Vestland. Oppland og Hedmark blir sammenslått og vil hete Innland. Vi bruker disse to begrepene videre i oppgaven. I tillegg sendte vi spørreundersøkelsen til de 10 største kommunene i forhold til innbyggertall i Norge. Disse 10 kommunene (der vi er med for Bergen kommune) samarbeider også i en gruppe kalt storkommunegruppen. For å koble disse data spurte vi om kommunenummer slik at vi selv kunne berike data med kjente data fra andre kilder slik som Statistisk sentralbyrå. Spørreundersøkelsen ble tilsendt til de utvalgte kommunene via en e-postliste over kontaktpersoner for matrikkelen som vi hadde fått i fra Kartverket. Dette gjorde at vi kom nærmere de informantene, bestyrer av oppmålingsforretninger og matrikkelførere av eiendomsdelen av matrikkelen, som vi ønsket skulle svare på spørreundersøkelsen. Dersom vi bare hadde sendt en e-post til hoved e-postmottaket til de utvalgte kommunene er det ikke sikkert vi hadde kommet til ønsket mottaker. Til våre kollegaer i storkommunegruppen sendte vi spørreundersøkelsen på deres jobbe-post, siden vi dermed viste at vi traff de informantene vi ønsket svar fra. I e-posten som vi sendte til de utvalgte kommunene skrev vi kort hva spørreundersøkelsen gikk ut på, at svarene blir anonymisert, kontaktinformasjon dersom de hadde spørsmål eller ytterligere kommentarer og et informasjonsskriv som gikk dypere inn på hva det innebar for dem å delta i spørreundersøkelsen. Responsen på spørreundersøkelsen var veldig bra allerede første uken. Vi fikk noen tilbakemeldinger på at de ikke var den rette til å besvare denne undersøkelsen, og de oppgav hvem vi burde henvende oss til. Det var også noen som mente at de ikke var kvalifisert til å svare på den, siden de ikke hadde benyttet MUF. En informant stilte også spørsmål med anonymiteten siden første spørsmålet var kommunenummeret, og neste var «antall ansatte som utfører oppmålingsforretninger». Siden vi ønsket oss et bedre grunnlag for undersøkelsen vår, sendte vi ut en oppfølgings e-post til de informantene som ikke hadde besvart etter første utsendelse. I forkant av spørreundersøkelsen fikk vi også publisert en annonse i Posisjon, slik at bransjen skulle bli informert om at det snart ville komme en spørreundersøkelse om temaet MUF. Posisjon er GeoForum sitt medlemsblad og mange kommunale landmålere er medlem. Vi har også aktivt brukt vårt nettverk til å få folk til å svare. Dette har gjort at vi har oppnådd en svarprosent på hele 81 %.

Målsetningen for spørreundersøkelsen som var rettet mot alle Fylkesmannsembetene i Norge, var å finne ut om hvordan de følger opp matrikkelloven § 35 og matrikkelforskriften § 26. Denne bestemmelsen gir fylkesmannen mulighet til å gjennomføre oppmålingsforretninger dersom kommunen ikke gjennomfører innen den lovpålagte tidsfristen. Denne bestemmelsen gjelder generelt for gjennomføring av oppmålingsforretninger, og ikke bare for fullføring av MUF. Spørreundersøkelsen ble sendt som e-post til hoved e-postmottaket til de ulike fylkesmannsembetene i Norge, det vil si 10 stykker. I e-posten som vi sendte til alle fylkesmannsembetene skrev vi kort hva spørreundersøkelsen gikk ut på, at svarene blir anonymisert, kontaktinformasjon dersom de hadde spørsmål eller ytterligere kommentarer og et

informasjonsskriv som gikk dypere inn på hva det innebar for dem å delta i spørreundersøkelsen. Allerede etter første uken hadde vi fått noen svar. Siden antall informanter var så få ønsket vi oss enda flere. Vi sendte ut to oppfølgingse-poster med en ukes mellomrom. Det gav resultat. Vi oppnådde dermed en svarprosent på 100 %.

Vi har valgt en spørreundersøkelsesstruktur der vi har laget faste spørsmål med hovedtyngde på faste svaralternativer. Dette har vi valgt for å kunne skaffe oss sammenlignbare opplysninger. Disse opplysningen kan dermed uttrykkes i form av tall, og vi kan foreta statistisk analyser (Hellvik 2002 s. 110). For noen av spørsmålene åpnet vi opp for at informantene skal kunne legge inn egne kommentarer. Grunnen til at vi gjorde dette var at man i en spørreundersøkelse med faste spørsmål og faste svaralternativer vil få lite detaljerte data. Ved noen spørsmål ser vi at vi trenger mer informasjon fra informantene enn det vi klarer å tenke ut selv. Dette betyr imidlertid at det blir vanskelig å analysere disse svarene statistisk i etterkant. Når man sender ut en spørreundersøkelse med faste spørsmål kan vi ikke vite hvordan spørsmålene og svaralternativene blir oppfattet og tolket av informantene. Dette er en utfordring for denne type forskning. Vi testet ut spørreundersøkelsen på ansatte i Bergen kommune for å se om de forstod det samme som oss. Det som er fordelene ved spørreundersøkelse med faste svar er at svarene kan analyseres statistisk i etterkant, i tillegg er det en effektiv måte å innhente en større datainnsamling på. I noen sammenhenger kan det også være en fordel at det ikke er direkte kontakt mellom forsker og informant, da disse kan bli påvirket av hverandre.

3.4.2. Intervju

Vi har valgt å foreta intervju med utbyggere/profesjonelle søkere og ansatte hos kartverket. Grunnen til at vi valgte å foreta intervju med disse informantene er delt. Når det gjelder utbyggerne/profesjonelle søkere er vi interessert i å høre hva disse mener om de mulighetene som finnes i dagens regelverk vedrørende opprettelse av nye matrikkelenheter. Vi tror ikke vi hadde truffet rette vedkommende med en spørreundersøkelse, eller om de ville prioritert å svare på en slik undersøkelse. Vi valgte derfor intervju da vi ut fra kjennskap i bransjen, direkte eller indirekte, fikk kontakt med de vi ville treffe med denne oppgaven. Når det gjelder kartverket var vi interessert i å vite mer om ressursbruken og oppfølgingen av saker der det er gitt MF og MUF. Vi tok derfor direkte kontakt med tilsynsmyndigheten og rapporteringsansvarlig hos kartverket.

Vi har valgt å gjennomføre disse intervjuene på to ulike måter. Den ene måten for intervju er gjennom et personlig intervju via Skype. Den andre måten for intervju er ved utfylling av et spørreskjema, *enquête*. «Ved intervjuer og enquête er det ... verbal atferd som registreres som data, i det første tilfellet muntlig, i det andre skriftlig» (Hellevik 2002 s. 104).

Vi valgte ut fire ulike utbyggere/profesjonelle søker ut ifra egne erfaringer, og etter innspill fra kolleger i storkommunegruppen. Dette gjorde at vi fikk en geografisk spredning på informantene. Vi kontaktet de fire aktørene via e-post. En av dem svarte utfyllende på vår henvendelse via e-post. Vi kom fram til at svaret var utfyllende nok til at vi kunne bruke det i oppgaven vår. Vi fikk positiv respons også fra de tre andre informantene. Av disse valgte vi å foreta personlig intervju med to av dem, og sende et spørreskjema til den tredje.

Vi kontaktet tilsynsmyndigheten og rapporteringsansvarlig via e-post. De var villige til å stille opp enten via personlige intervju eller ved å fylle ut et spørreskjema. Vi foretatt personlige intervju med en av informantene, og sendte spørreskjema til den andre.

Alle de personlige intervjuene ble gjennomført som semistrukturerte intervjuer. Grunnen til at vi valgte semistrukturerte intervju er at vi da kan stille åpne spørsmål som informantene fritt kan svare på ut ifra sin erfaring. Der vi trengte mer informasjon stilte vi oppfølgingsspørsmål, slik at vi fikk informantene til å utdype svarene sine. Vi laget oss en intervjuguide med utgangspunkt i problemstillingen i forkant av intervjuene. Dette ble gjort for å få mest mulig reell informasjon i fra informantene, og for at vi skulle kunne holde en viss kontroll på temaet og beholde strukturen gjennom intervjuene. Kun ved et tilfelle ble intervjuguiden sendt til informanten i forkant av intervjuet. Før vi startet hvert enkelt intervju spurte vi informantene om tillatelse til å ta opptak av intervjuene. Alle informantene gav oss tillatelse til det. I etterkant av intervjuene har vi derfor transkribert opptakene, noe som har vært tidkrevende. Fordelen med dette er at vi under intervjuet kunne konsentrere oss om selve intervjuet. Vi har valgt å foreta alle intervjuene via Skype, dette fordi ingen av informantene holder til i Bergen. I ett av intervjuene hadde vi på videooverføringen, mens de andre kun var med lyd. Dette betyr at vi ikke har kunnet tolke informantene i løpet av intervjuet. Vi har valgt å anonymisere alle våre informanter slik at de kan være friere i sine svar. Det er en utfordring med så få respondenter at anonymiseringen er vanskelig. Vi har derfor stort sett brukt meningsinnholdet i det de sier, ikke så mange direkte sitat.

Spørreskjemaet som vi har sendt til de som vi ikke har hatt personlig intervju med, er bygget opp med faste spørsmål uten svaralternativer. Spørsmålene er bygget opp slik at informanten måtte svare mer utfyllende enn bare ja eller nei.

3.4.3. Dokumentstudier

For denne type oppgave mener vi at det er naturlig at vi også foretar et dokumentstudie. I dokumentstudier blir det i all hovedsak brukt dokumenter som er produsert for andre formål enn forskning. «Dokumentstudier oppfattes tradisjonelt som såkalte ikke-påtrengende metoder, der vi genererer empiriske data uten at ikke-forskende deltakere er involvert» (Tjora 2018, s. 182). Et dokumentstudie går ut på å samle inn og tolke sekundærdata. Mens primærdata er data som vi selv har samlet inn gjennom kvalitativ og kvantitativ metode, er sekundærdata data som andre har produsert. I vårt tilfelle er det snakk om en del offentlige framlagte dokumenter. Grunnen til at vi har foretatt et dokumentstudie er at det viktig at vi blant annet har kunnskap om hva som har vært diskutert og skrevet om temaet tidligere. Ved dokumentstudiet har vi lest ulike dokumenter som har gitt oss grunnlaget for spørsmålene ved undersøkelsen og intervjuene. Vi har ikke funnet noen litteratur som handler direkte om MUF eller MF. I dokumentstudiet har vi derfor tatt for oss forarbeidene til matrikkelloven, høringsnotater for matrikkelloven og matrikkelforskriften inkludert de tilhørende høringssvarene, en rapport som departementet bestilte av Kartverket samt statistikker for MF og MUF som er utarbeidet av Kartverket. I forarbeidene for matrikkelloven har vi fått innsikt i lovgiver sin intensjon bak bestemmelsen. I høringsnotatene og høringssvarene har vi fått innsikt i hva de ulike aktørene mener om temaet. Dessverre viser det seg at det stort sett er kommuner som svarer på denne type høringen, og ikke brukerne av tjenesten (utbyggere/profesjonelle søkere). Noe

vi også fikk bekreftet i intervju med firma der det ble uttalt at det ikke var noen som betalte dem for å skrive høringsvar. Det måtte eventuelt gjøres på fritiden. Vi har sett på de endringen som har vært gjort i lov og forskrift i etterkant av hver høring. Fra Kartverket har vi mottatt statistikker for MF og MUF med overskredet frist. Statistikkene er for ulike perioder, slik at vi kan se hvordan utviklingen er. Det vi må tenke på når vi bruker dokumenter som kilde er når de er skrevet, hvem som har skrevet dem, for hvem de skrevet til og til hvilket formål (Tjora 2018 s. 185).

Ved hermeneutisk forklaring kan man forske på en tekst. Man tolker en tekst, så ser man teksten i et annet perspektiv, før man ser på intensjonen bak teksten. Metoden ble utviklet for å tolke litteratur, tekster og lover. (Halvorsen 2008 s. 23). I vår oppgave er det nettopp dette vi skal gjøre. Vi må se på intensjonene bak lovreglene i matrikkeloven. Vi må også vurdere om intensjonene er oppnådd. Da må vi gå inn i forarbeidene og tolke disse.

3.4.4. Dataanalyse

Gjennom spørreundersøkelsene, intervjuene og dokumentstudiet har vi innhentet en del data. Fra disse dataene har vi trukket ut den informasjonen som vi trenger for å kunne besvare problemstillingen vår. Dette gjøres på ulike måter avhengig av om det er data fra en kvalitativ eller kvantitativ undersøkelse vi har foretatt, eller via et dokumentstudie (Hellevik 2002 s. 195). For denne type oppgave vil utgangspunktet for dataanalysen være spørreundersøkelse, intervju og tekster. Denne vil være ulik for de tre ulike metodene. For spørreundersøkelsen vil vi kunne ta ut statistikker for de ulike spørsmålene og temaene. I tillegg har vi fått en del tekstlige tilbakemeldinger som vi har sett nærmere på. Datamaterialet vi har etter de personlige intervjuene og enquêtene er henholdsvis lydfiler og tekster. Etter at vi har avholdt intervjuene har vi transkribert dem, slik at det har blitt tekster som vi kan analysere. Enquêtene var allerede tekster. Vi har lest gjennom alle disse tekstene flere ganger for å finne elementer som er relevante for å få belyst vår problemstilling. Når det gjelder dokumentstudiet har vi lest igjennom ulike tekster som forarbeider, høringer og øvrige dokumenter systematisk for å finne den informasjonen som er relevant for vår problemstilling. Dataanalysen for oppgaven vår vil derfor være todelt. Vi har lagd statistikker for det som kommer fram av spørreundersøkelsene og analysert de ulike tekstene.

3.4.5. Reliabilitet og validitet

En utfordring i vår oppgave er objektivitet og forutsetningsfrihet. Vi jobber i kommunen og har vært med å skrive uttalelser til matrikkeloven med endringer. Vi kjenner tema godt og kan bruke vår kunnskap i forskningen. Det at vi har mange kontakter i miljøet har hjulpet oss. Vi mener selv at dette har gjort at svarprosenten på i hvert fall den spørreundersøkelsen som er rettet mot kommunene er så god. Vi har også stor motivasjon i å finne ut av problemstillingene. Det som da er viktig er at dataene som vi har innhentet er etterprøvbare (Troye 1994 s. 129). Det vil si at det må være mulig for andre å teste resultatene våre på et annet tidspunkt.

Når dataene er innhentet kan man stille spørsmålsteget ved påliteligheten til disse dataene. Innen forskningen er det to viktige begreper for dette. Det er reliabilitet og validitet. Reliabilitet betyr pålitelighet (hvor pålitelig er datagrunnlaget?), mens validitet betyr gyldighet (hvor godt er datagrunnlaget?).

«Reliabilitet knytter seg til nøyaktigheten av undersøkelsens data, hvilke data som brukes, den måten de samles inn på, og hvordan de bearbeides» (Johannessen m. fl. 2010 s. 40). Med andre ord er reliabilitet hvor presist vi måler. «Validitet i kvalitative undersøkelser dreier seg om i hvilken grad forskerens fremgangsmåter og funn på en riktig måte reflekterer formålet med studien og representerer virkeligheten» (Johannessen m. fl. 2010 s. 230). Med andre ord vil validitet være at vi måler det vi vil måle. Det er altså viktig at vi kan få besvart problemstillingene vi har på en god måte. For å finne disse svarene må vi stille de rette spørsmålene i spørreundersøkelsene og i intervjuene, vi må studere og tolke dokumentene og statistikkene. «Å validere er å kontrollere. Validiteten sjekkes ved å undersøke feilkildene. Jo sterkere falsifisering bestrebelser en påstand har overlevd, desto mer gyldig eller troverdig er kunnskapen» (Kvale m. fl. 2009 s. 254).

Reliabilitet er mest relevant ved kvantitative undersøkelser. Dette kan begrunnes med at dette er en undersøkelsesform der spørsmålene er lagt opp som en spørreundersøkelse med svaralternativer. En måte vi har fått testet ut reliabiliteten i vår oppgave er at vi i de ulike spørreundersøkelsene har stilt de samme spørsmålene. Det vil si at alle som har svart på spørreundersøkelsen som var sendt til kommunene har svart på ett sett med likelydende spørsmål, og de som har svart på spørreundersøkelsen som var sendt til fylkesmannsembetene har svart på ett sett med likelydende spørsmål. Dette gjør at dersom andre forskere stiller de samme spørsmålene ved en annen anledning vil man kunne få noenlunde de samme svarene og konklusjonene.

Den spørreundersøkelsen som ble sendt ut til kommunene ble sendt på e-post direkte til 133 personer som er ansatt som matrikkelfører i en kommune i de 4 utvalgte fylkene eller i kommunene som er med i storkommunegruppen. Siden vi har god kjennskap til dette fagmiljøet vet vi at vi har truffet godt med de vi ønsket skulle svare på denne spørreundersøkelsen. I noen av de kommunene som vi ikke har så god kjennskap til hvem som jobber med matrikulære spørsmål har vi fått tilbakemelding om hvem vi burde heller sende undersøkelsen til, eller de har videresendt den direkte. Vi mener derfor at reliabiliteten for denne spørreundersøkelsen er god. Hele 99 personer har gjennomført undersøkelsen, mens 9 personer har svart på noen spørsmål.

Før vi sendte ut spørreundersøkelsen til de ulike fylkesmannsembetene kontaktet vi dem for å få innsyn i saker etter matrikkelloven. Vi fikk svar fra fagpersoner fra 6 av fylkesmannsembetene. Undersøkelsen ble så sendt ut til de ulike fylkesmannsembetene på de samme e-postadressene. Der hadde vi ikke e-post direkte til de ansatte hos Fylkesmannen som jobber innenfor vår målgruppe. Ut ifra våre vurderinger av svarene på denne spørreundersøkelsen ser det ut som den er gjennomført av den målgruppen vi håpet. Av de 10 fylkesmannsembetene har 9 stykker gjennomført undersøkelsen, og 1 har svart på noen av spørsmålene. Vi mener derfor at reliabiliteten for denne spørreundersøkelsen er god.

Kvalitative undersøkelser er vanskeligere å kopiere for andre forskere. Man kan da få ulike konklusjoner fordi man har forskjellig erfaringsgrunnlag og vil tolke dataene ulikt. En av grunnen til at vi valgte å foreta intervju med utbyggere/profesjonelle søkere var at vi regnet med at det ville bli vanskeligere å få tilstrekkelig antall svar i en spørreundersøkelse, slik at vi fikk nok tallmateriale til å analysere i etterkant. For de øvrige statlige organene var det ingen hensikt å sende ut spørreundersøkelse. Vi ville ikke fått noe ut av de spørreundersøkelsene på grunn av for få informanter, og at det er for få som jobber med akkurat dette temaet. Bakgrunnen for at vi valgte ut

de personene som vi gjorde, både blant utbyggere/profesjonelle søkere og ansatte ved de statlige organisasjonene, er at disse personene har jobber som gjør at de vet en del om fagfeltet, i tillegg til at en del av dem er litt ekstra interessert i temaet vårt. Det er flere mulige feilkilder ved bruk av kvalitative undersøkelser. Har informanten oppfattet spørsmålet riktig, har intervjueren forstått svaret riktig og kan det oppstå feil ved transkripsjonen. Dette er ulike feilkilder som kan føre til redusert reliabilitet. Vi har prøvd å minske disse feilkildene ved å blant annet teste ut spørreundersøkelsen på forhånd, vi stilte oppfølgingsspørsmål i intervjuene, transkripsjonen av intervjuene ble sendt ut for kontroll og vi sjekket mot andre kilder.

Validiteten betegner de innhentede dataenes relevans for problemstillingen i undersøkelsen. Reliabiliteten er et spørsmål om hvordan innsamling og behandling av data om umiddelbart observerbare egenskaper foretas (Hellevik 2002 s. 183).

3.4.6. Presisjon

«Presisjon dreier seg om nøyaktighet, punktlighet, treffsikkerhet og samsvar, og er en ønskelig egenskap ved flere aspekter ved et teoribidrag» (Troye 1994 s. 234). Troye mener det kreves klare formuleringer av teori. Klare definisjoner av elementene i en teori, og hypoteser som skal testes og sammenheng med metodevalgene.

For oss betyr dette at vi må jobbe med problemstillingen slik at vi virkelig får med det vi ønsker. Vi må også sørge for at vi får svar på problemstillingene og testet hypotesene våre i innsamlingen av empiri. Et eksempel på hvordan vi kan gjøre dette er å knytte hvert spørsmål i intervjuguiden vi skal lage mot noe vi skal ha svar på i problemstillingene, eller hypotesene. Samt å sørge for at alle problemstillingene og hypotesene er dekket med nødvendig grunnlag for innsamling av empiri.

3.4.7. Etske avveininger

Etske avveininger er viktig innen forskning. Forskingen må underordne seg etske prinsipper og juridiske retningslinjer. Tidligere har man vært av den oppfatningen at forskning utgjør en så spesiell og viktig aktivitet at den er hevet over etsk hensyn. Dette kan ikke forsvares lengre. Så lenge forskningen kan få konsekvenser for andre mennesker, må man vurdere forskningen ut ifra etske standarder. Retningslinjer kan sammenfattes i tre typer hensyn man må tenke igjennom. Disse er informantens rett til selvbestemmelse, forskerens plikt til å respektere informantens privatliv og forskerens ansvar for å unngå skade (Johannessen m. fl. 2010 kap. 5).

I forkant av oppgaven har vi meldt prosjektet inn til Norsk senter for forskningsdata (NSD) for godkjenning. Når vi hadde fått godkjenningen sendte vi ut spørreundersøkelsene og kontaktet de personene som vi ønsker å intervju. Vi foretok etske avveininger allerede ved utarbeidelsen av intervjuguidene og hele tiden underveis i prosessen.

4. Funn og empiri

4.1. Innholdet i kapitlet

I dette kapitlet vil vi se på den innsamlede empirien fra innsamlet statistikk, intervju og spørreundersøkelse. Vi viser svarene vi får underveis som kan gi informasjon om problemstillingene og hovedproblemstillingen vår.

4.2. Statistikk fra kartverket og statistisk sentralbyrå

Vi fikk tilsendt diverse statistikker fra kartverket med MF, alle MUF gitt og MUF over frist. I tillegg fikk vi statistikk som viste utviklingen fra 2015 for både gjenstående MF og MUF over frist. Vi har også fått listet ut data på alle registrerte MUF i matrikkelen.

4.2.1. MUF og MF er det sammenhenger

Pr. januar 2019 så var det registrert 10.067 saker med MUF i matrikkelen, av disse er 3.062 gått over registrert frist. Altså ca. 30% er over fristen.

Vi har hentet statistikk på befolkningsdata og KOSTRA tall fra www.ssb.no for våre utvalgte kommuner. KOSTRA (Kommune-Stat-Rapportering) er faste data om kommunens saksbehandling og lignende som kommunene selv rapporterer inn. Alle disse data har vi koblet sammen med våre undersøkelser. Først vil vi ta for oss restansene med MF.

Fylke	Antall
01 ØSTFOLD	64
02 AKERSHUS	20
03 OSLO	4
04 HEDMARK	14
05 OPPLAND	0
06 BUSKERUD	91
07 VESTFOLD	20
08 TELEMARK	21
09 AUST-AGDER	1
10 VEST-AGDER	1
11 ROGALAND	34
12 HORDALAND	13
14 SOGN OG FJORDANE	17
15 MØRE OG ROMSDAL	1
18 NORDLAND	232
19 TROMS	147
20 FINNMARK	5
50 TRØNDELAGE	41
I hele Norge	726

Tabell 3: Gjenstående MF, hele landet per. 28. januar 2019 Kilde: Kartverket

Disse er gått over fristen for gjennomføring etter delingsloven og skulle helst vært ferdig etter matrikkelforskriftens § 66 (2). Her ser vi at det fortsatt gjenstår en del MF rundt om i Norge. Vi ser

også at det er stor variasjon mellom fylkene. Spesielt i Nordland og Troms er det mange MF som gjenstår. Vi ser så på hvordan utviklingen har vært over de siste årene.

Fylke	1. des. 2015	1. feb. 2016	1. aug. 2017	1. aug. 2018	1. jan. 2019
01 ØSTFOLD	164	159	142	106	104
02 AKERSHUS	76	76	35	25	20
03 OSLO	29	29	7	4	4
04 HEDMARK	3	1	0	0	13
05 OPPLAND	77	61	25	0	0
06 BUSKERUD	184	161	124	104	91
07 VESTFOLD	26	26	22	21	20
08 TELEMARK	88	61	33	23	21
09 AUST-AGDER	13	8	2	1	1
10 VEST-AGDER	55	42	4	2	1
11 ROGALAND	60	58	34	34	34
12 HORDALAND	92	90	28	24	13
14 SOGN OG FJORDANE	29	29	25	18	17
15 MØRE OG ROMSDAL	71	62	7	2	2
18 NORDLAND	452	435	308	241	231
19 TROMS	222	221	191	171	149
20 FINNMARK	65	63	31	8	6
50 TRØNDELAG	72	59	10	44	41
	62	62	44		
Sum	1706	1582	1072	828	768

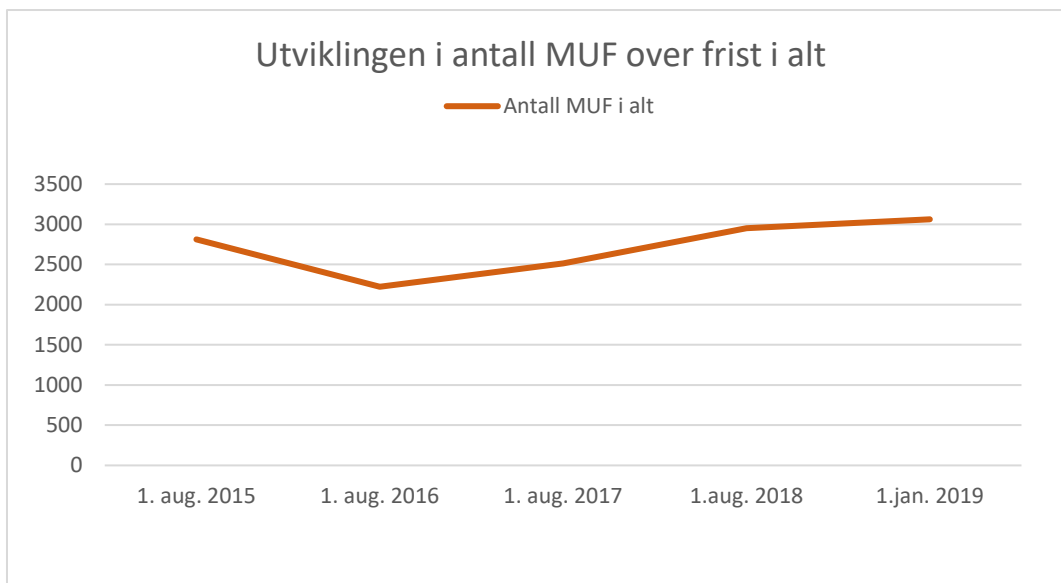
Tabell 4: Utviklingen i gjenstående MF 2015-2019 Kilde: Kartverket

Her ser vi en gradvis nedgang i antall gjenstående MF, men fortsatt gjenstår det 768 stykker og det er stor variasjon mellom fylkene. Det kan se ut som om de er de fylkene med mange små kommuner i forhold til folketall som har størst utfordringer. Hedmark har til og med fått flere. Kan det være feilføring eller opprydding som har ført til dette. Nå må vi se litt på tilsvarende tabeller for MUF. Ser vi det samme her?

Fylke	1. aug. 2015	1. aug. 2016	1. aug. 2017	1. aug. 2018	1. jan. 2019
01 ØSTFOLD	54	68	112	151	168
02 AKERSHUS	444	253	269	498	547
03 OSLO	12	11	0	0	0
04 HEDMARK	135	168	267	343	331
05 OPPLAND	38	79	145	132	123
06 BUSKERUD	505	610	493	590	641
07 VESTFOLD	100	96	128	108	154
08 TELEMARK	150	189	285	191	178
09 AUST-AGDER	210	55	54	46	22
10 VEST-AGDER	199	82	12	42	69
11 ROGALAND	221	14	54	73	74
12 HORDALAND	112	102	123	137	124
14 SOGN OG FJORDANE	65	46	59	62	79
15 MØRE OG ROMSDAL	205	139	93	149	125
18 NORDLAND	109	125	127	138	108
19 TROMS	53	87	130	142	120
20 FINNMARK	46	99	19	20	31
50 TRØNDELAG	27	18	25	130	168
	129	81	117		
Antall MUF over frist i alt	2814	2223	2512	2952	3062

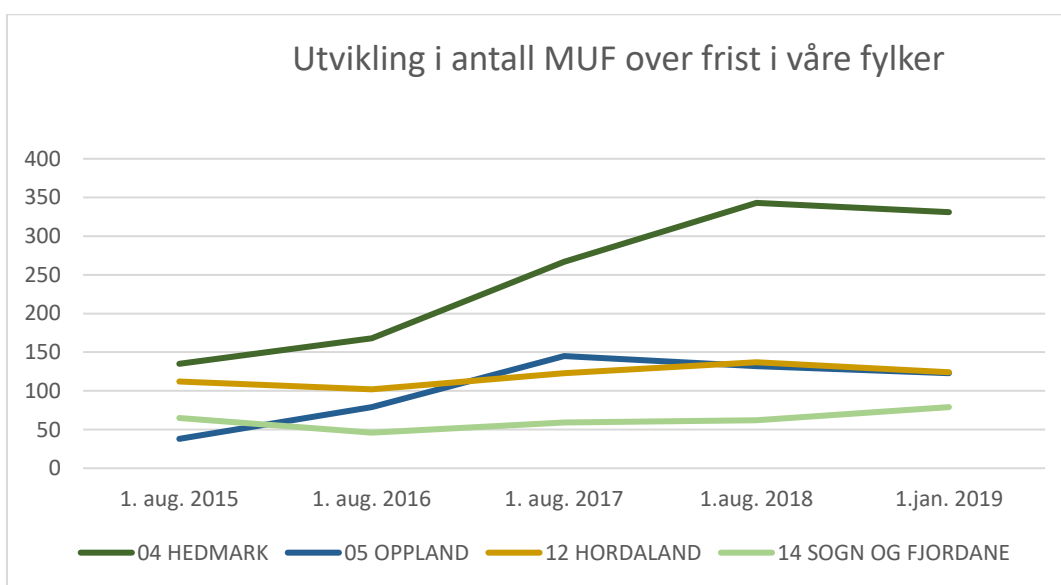
Tabell 5: Utviklingen i MUF over frist 2015-2019 Kilde: Kartverket

Her ser vi at etter en nedgang mellom 2015 og 2016 så er det en jevn stigning i antall saker. Også her er det stor variasjon mellom fylkene, med Akershus og Buskerud som de som har flest MUF over tidsfrist. Siden 1. august 2017 har derimot Oslo ikke hatt noen. For Oslo ser vi i listen med alle saker at de ikke har MUF i det hele tatt. Flere fylker har hatt kraftig nedgang, noen er stabile og noen har kraftig vekst. Her skjer det altså ting og ikke minst er det tydeligvis ulik praksis. Det er altså ikke slik at de som har flest saker og eiendommer har flest MUF. Vi vil presentere disse tallene med en graf.



Tabell 6: Diagram som viser utviklingen av MUF med utgått frist fra august 2015 til januar 2019

Her ser vi utviklingen i hele Norge over tid. Det er ingen dramatisk økning, men en jevn stigning av MUF over frist med en stabilisering siste år. Hvordan er så utviklingen i våre fire utvalgte fylker?



Tabell 7: Diagram som viser utviklingen av antall MUF med utgått frist i våre utvalgte fylker fra 1. august 2015 til 1. januar 2019

Når det gjelder utviklingen i de 4 fylkene vi valgte ut ser vi to ting. Hordaland og Sogn og Fjordane (Vestland) er relativt stabile, bare litt stigning. Hedmark og Oppland (Innland) har mer enn dobling av MUF over frist i denne perioden. Utvalget vårt representerer dermed to ulike tema. En med stabilitet og en med stigning. Det ser også ut som om vi i det videre arbeidet kan bruke den nye fylkesinndelingen med Vestland og Innland da disse ser ut til å ha like utfordringer. Hvordan er det så om vi sammenligner MUF og MF og ser om utfordringene speiler hverandre.

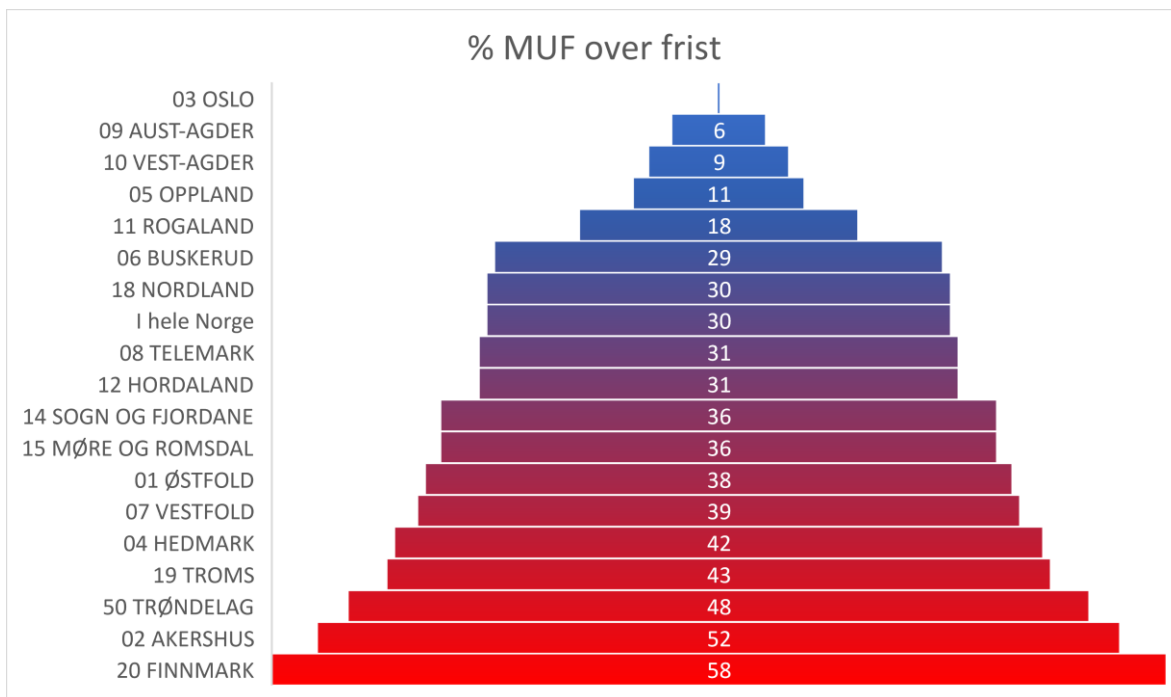
Fylke	MUF i alt	MUF over frist	% over frist	% av fristoverskridelsene med MUF i Norge	Gjenstående MF	% av gjenstående MF i Norge
01 ØSTFOLD	439	168	38	5	104	14
02 AKERSHUS	1060	547	52	18	20	3
03 OSLO	0	0	0	0	4	1
04 HEDMARK	785	331	42	11	13	2
05 OPPLAND	1111	123	11	4	0	0
06 BUSKERUD	2175	641	29	21	91	12
07 VESTFOLD	394	154	39	5	20	3
08 TELEMARK	583	178	31	6	21	3
09 AUST-AGDER	347	22	6	1	1	0
10 VEST-AGDER	748	69	9	2	1	0
11 ROGALAND	417	74	18	2	34	4
12 HORDALAND	398	124	31	4	13	2
14 SOGN OG FJORDANE	218	79	36	3	17	2
15 MØRE OG ROMSDAL	346	125	36	4	2	0
18 NORDLAND	363	108	30	4	231	30
19 TROMS	281	120	43	4	149	19
20 FINNMARK	53	31	58	1	6	1
50 TRØNDELAG	349	168	48	5	41	5
I hele Norge	10067	3062	30	100	768	100

Tabell 8: Sammenstilling av MUF, MUF med overskredet frist og gjenstående MF pr 1. januar 2019

Per 1. januar 2019 var det matrikkelført 10.067 MUF i Norge. I tabellen over ser vi hvordan dette antallet med matrikkelførte MUF er fordelt utover i de ulike fylkene. Der Buskerud har flest med 2175 matrikkelførte MUF, mens Oslo har 0 matrikkelførte MUF.

Hvis vi ser på hvor mange av disse 10.067 MUF som er over tidsfristen er det 3062 stykker, altså ca. 30 %. Alle fylkene hvor det er gitt MUF har MUF som er over gitt frist. Hvis vi ser på hvem som har flest MUF over frist er dette Buskerud med 641 MUF over frist. Dette er 29 % av alle MUF. Dette er omtrent på snittet i Norge. Ser vi på hvem som har prosentmessig flest saker over frist så er det Finnmark med 58%.

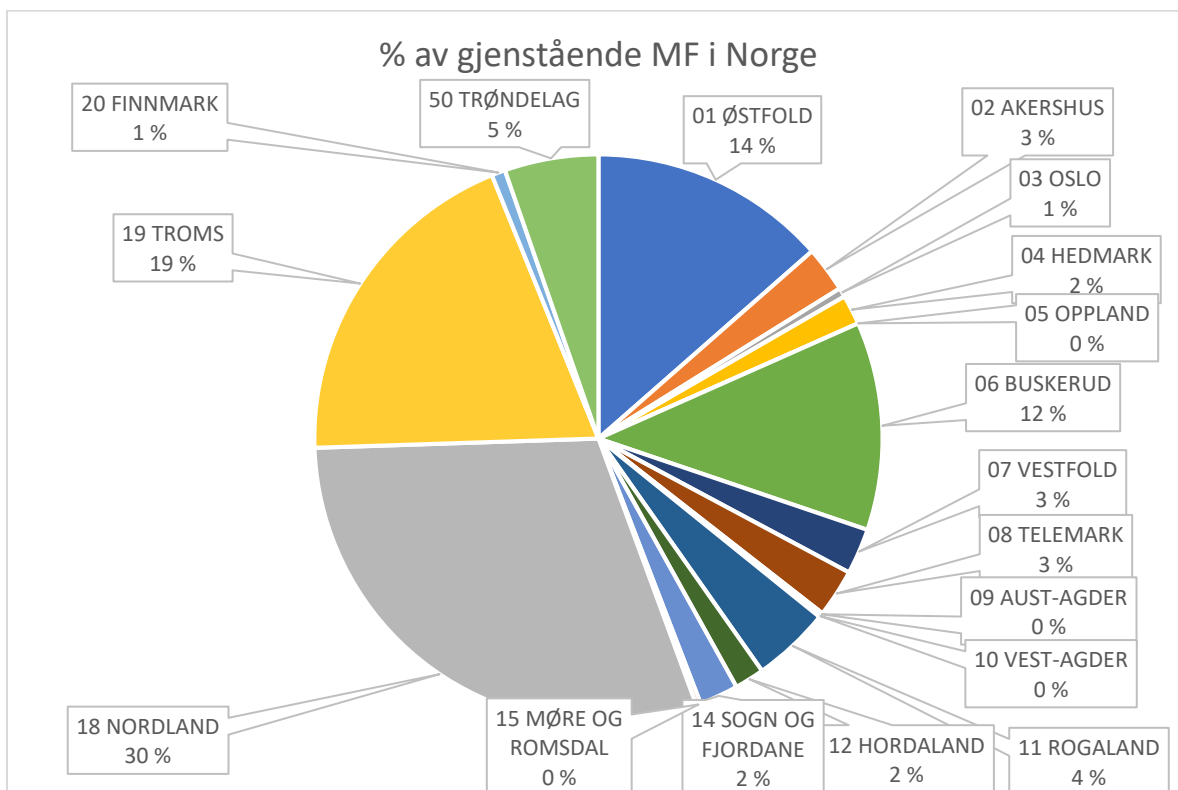
Det fylket som har flest MF igjen er Nordland. De har hele 231 MF som ikke er fullført. Dette utgjør 30% av alle MF som ikke er fullført i Norge. Det er mye, men når det gjelder MUF så har de bare 4 % av alle over frist i Norge og 30 % med frist overtredelse. Her er de altså på landsgjennomsnittet. Det kan derfor vire som om kommunen i Nordland har tatt grep når det gjelder MUF. Kanskje på grunn av problemene med MF? Vi ønsker å tydeliggjøre hvem som har minst og mest prosentvis overskridelse av tidsfrist.



Tabell 9: Diagram som viser hvor mange % av MUF med fristoverskridelse hvert fylke har

Det er ingen sammenheng mellom fylkesstørrelse og prosentvis overskridelse av tidsfrist. Er det da noen sammenheng med MF?

Tabell 10: Diagram som viser hvor mange % av gjenstående MF hvert fylke har



Ser vi på % av antall MF i Norge og % MUF gått over frist i fylket. Det er interessant å se at det er ulikhet mellom de som har utfordringer med gjenstående MF og de som har utfordringer med MUF med overskredet frist. Det er heller ikke noe direkte sammenheng med antall innbyggere i fylkene. Det eneste fylket som utmerker seg negativt ved både MF og MUF er Buskerud. Det kan som sagt tyde på at Nordland har gjort grep på saksbehandlingen med MUF på grunn av utfordringer med MF.

4.2.2. Mulig feil i matrikkelføring av MUF

Under intervjuene kom det fram at kartverket hadde opplevd at det var noe feilføringer i matrikkelen som gjør at alle tallene i statistikken ikke er reelle. Vi har derfor kikket på tabellen fra 26. januar 2019 med alle registrerte MUF og sett om det er noe som ser ulogisk ut. Først ser vi litt på etableringsdato som er registrert i matrikkelen.

Tidsrom for registrert etablert MUF	Antall
Etableringsdato før 2000	5
Etableringsdato 2000-2009	40
etableringsdato 2010-2016	2556
Etableringsdato etter 2016	7466
I alt	10067

Tabell 11: Oversikt over registrert etableringsdato for MUF

I tabellen over er det 45 stykk der det er noe som ikke stemmer med etableringsdato. Matrikkelloven trådte i kraft i 2010, så det burde ikke være noen registrerte MUF før den tid. Det er mulig noen har omregistrert noen MF, men det skulle de ikke ha gjort. Hva så med fristdatoen som er registrert i matrikkelen?

Registrert fristdato	Antall
Frist noe annet enn dato	22
Frist tidligere enn etableringsdato	86
Frist 0 dager	29
frist mindre enn 112 dager	85
Frist mellom 112 og 730	8156
Frist over 730	1689
I alt	10067

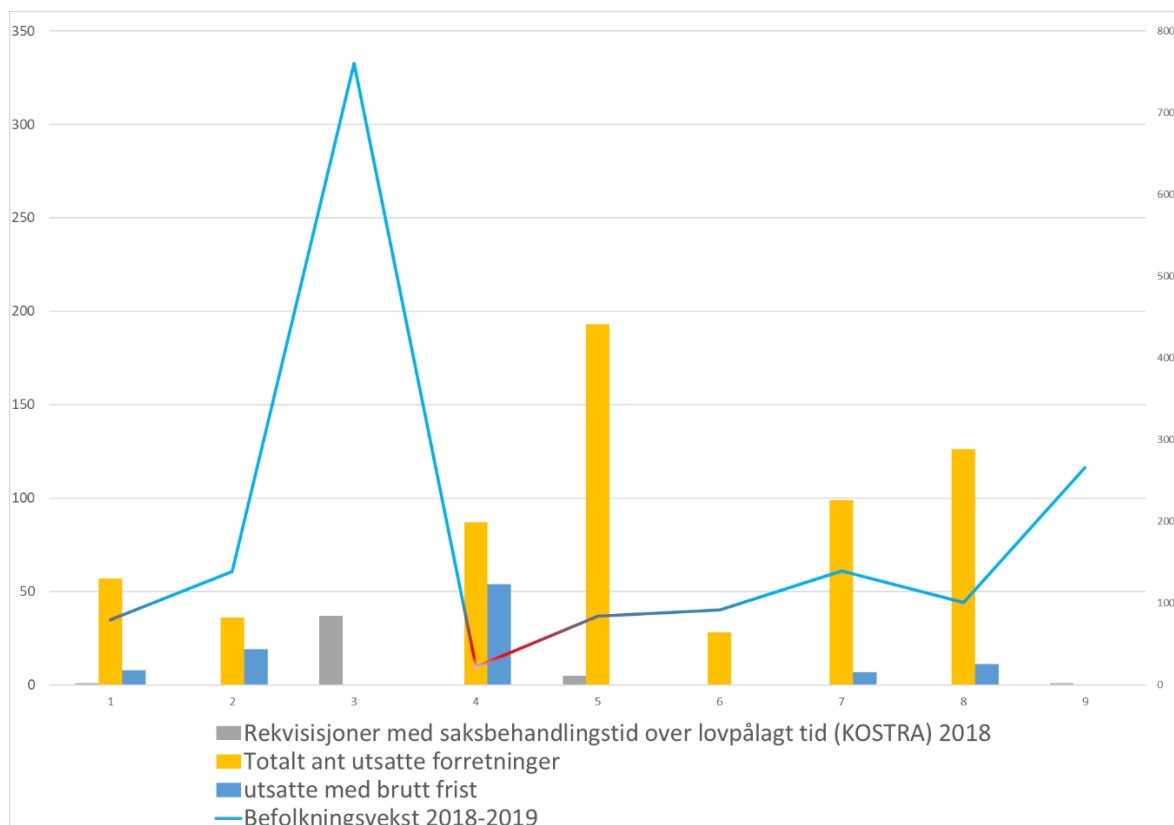
Tabell 12: Oversikt over registrert fristdato for MUF

I tabellen over ser vi at det er hele 137 stykk som hele tiden har lagt med utgått frist da fristen er 0, minus eller et tall som ikke er dato. Det ligger også 85 saker som har fått kortere frist for gjennomføring enn vanlig frist for gjennomføring som er 112 dager. Dette kan være riktig, da saken kan ha lagt en tid før matrikkelføring og en ville gjennomføre innen vanlig frist. Det kan også være fornuftig om det er satt en frist som er tenkt gjennomført, men det er kun 11 av disse sakene som ikke er gått ut på tid. Noen hadde til og med tidsfrist tilbake i 2010. Så vi antar det stort sett er snakk om feilføringer.

Det er sannsynlig at det er et par hundre registreringer med feilføring i disse tallene ut ifra det vi ser av ulogiskheter. Det kreves uansett retting av dette. Det må følges opp av kartverket og kommunene.

4.2.3. Har befolkningsvekst noe å si for MUF

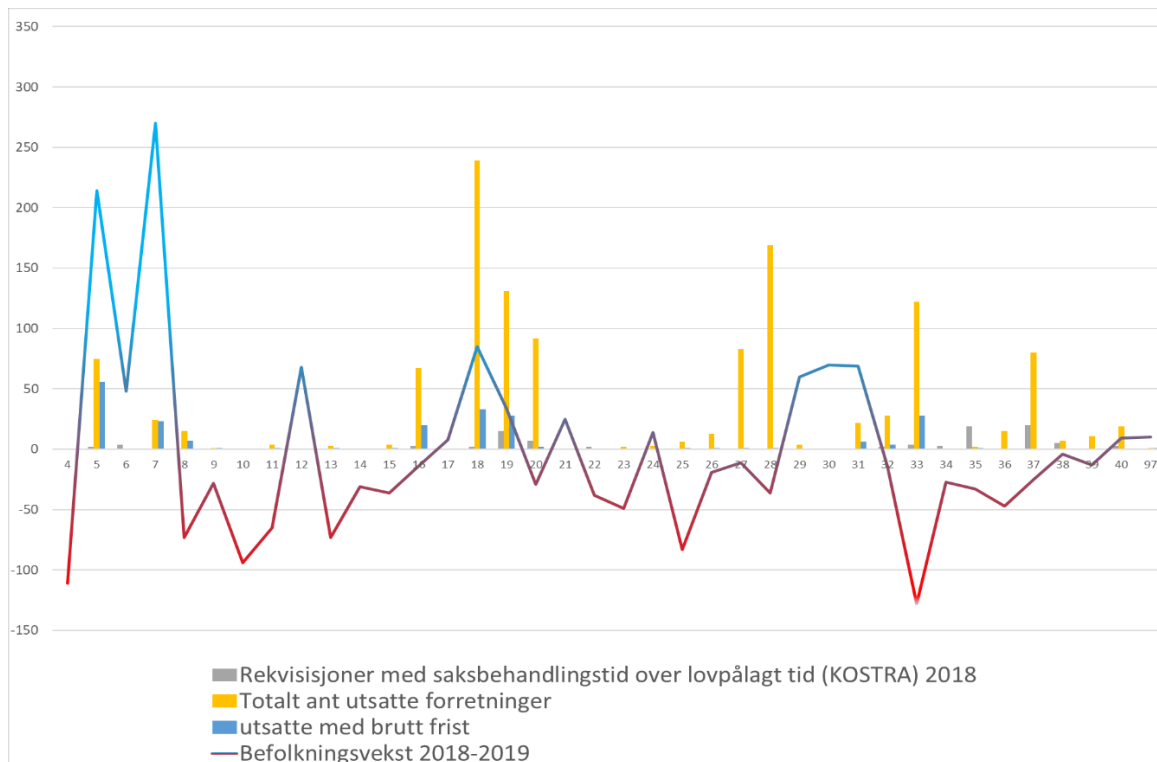
Vi ønsker å se om positiv eller negativ befolkningsvekst i kommunen påvirker antall MUF. Det kan være mulig å anta at positiv befolkningsvekst fører til økt behov for boliger og dermed økt behov for å bruke MUF i utbyggingsområder. Vi har hentet befolkningsdata fra Statistisk sentralbyrå. Her vil vi også ta med antall saker over tidsfrist fra KOSTRA tallene. Det vil og kunne si noe om behovet for MUF. Vi tar i tillegg med MUF over frist for å se om dette også påvirkes av befolkningsvekst. Vi ser først på de 9 storkommunene som har svart på undersøkelsen.



Tabell 13: Diagram med befolkningsvekst i storkommunene sammenstilt med saker over tidsfrist, MUF og MUF overfrist

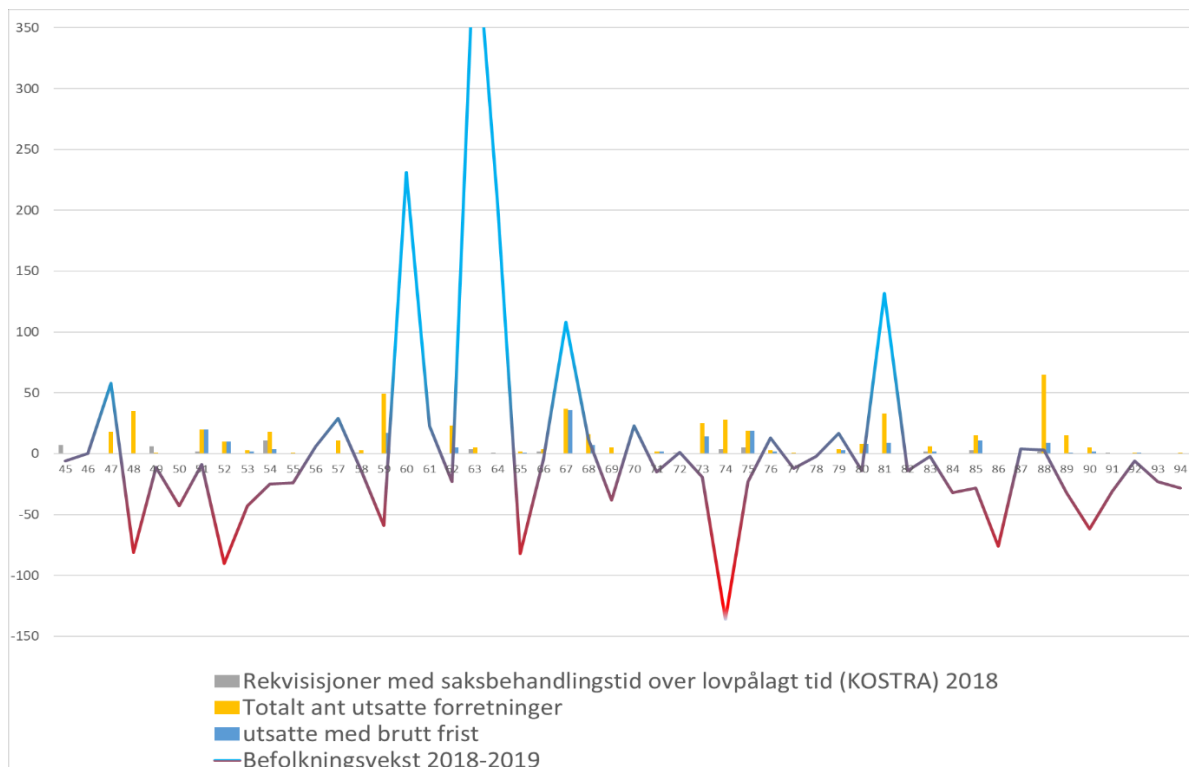
NB: Det er ulik skala til venstre og høyre i diagrammet. Her ser vi antall MUF med skala til venstre og i søyler. Befolkningsveksten er med skala til høyre og ved graf. Kommunene er anonymisert med 1-9. Det er vekst i alle disse kommunene og vi burde forvente størst bruk av MUF der det er størst vekst og flest eiendommer. Vi ser at de 2 kommunene med størst befolkningsvekst det siste året ikke har registrert noen MUF i matrikkelen. Det er altså ikke en sammenheng mellom befolkningsvekst og antall MUF i storbyene. Vi må derfor se på hvordan disse kommunene løser utfordringene med utbyggingsområder. Gjennomføres alle saker på direkten, eller brukes det andre løsninger? Vi ser fra tallene som er oppgitt i KOSTRA at det er rapportert en del ordinære oppmålingssaker over lovpålagt tid i en av de kommunene som ikke har gitt MUF.

Hvordan er dette da i Hordaland og Sogn og Fjordane (vi bruker Vestland på disse videre) og i Hedmark og Oppland (vi bruker Innland på disse videre) hvor det vil være både stigning og fall i befolkningsveksten?



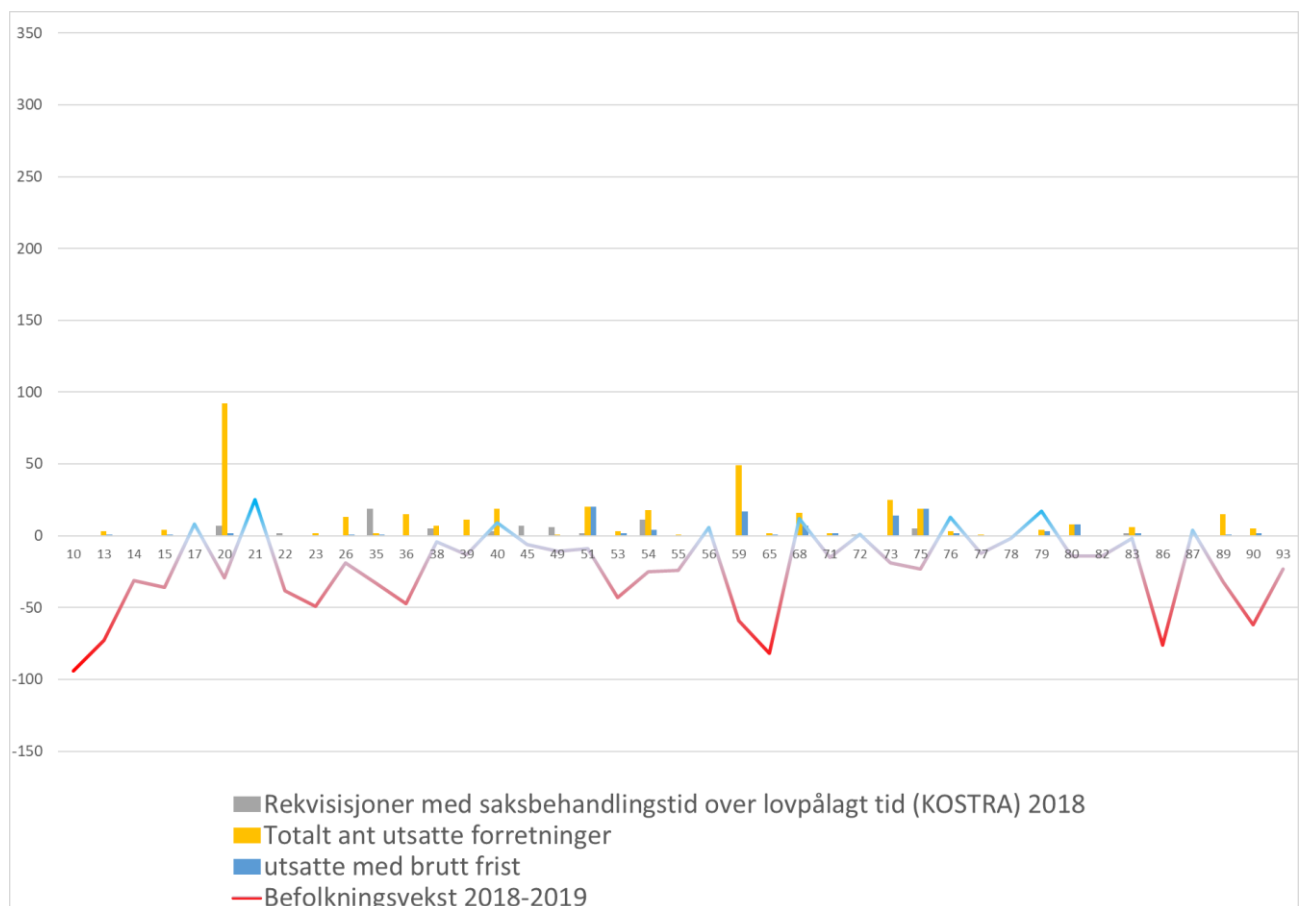
Tabell 14: Diagram med befolkningsvekst i det som blir Innland fylke sammenstilt med saker over tidsfrist, MUF og MUF overfrist

Tabell 15: Diagram med befolkningsvekst i det som blir Vestland fylke sammenstilt med saker over tidsfrist, MUF og MUF overfrist



NB: ulik skala i forhold til tabellen for storkommunegruppen, men lik mellom Innland og Vestland. Skala har også minus tall der det er reduksjon i befolkningen. Her ser vi antall MUF med søyler og vi ser befolkningsveksten ved graf. Vi ønsker å se om befolkningsvekst og reduksjon påvirker antall MUF utenfor storbyene. Bergen er altså ikke tatt med i tallene for Vestland. Grunnen til dette er at denne kommunen skiller seg så pass mye ut i forhold til de øvrige kommunene i denne området. Her ser vi at det blir gitt MUF både der det er vekst og der det er nedgang i befolkningen. Vi ser at det er gitt betydelig flere MUF i Innland, enn for Vestland. Dette kan tyde på at det blir gitt MUF med begrunnelse i de klimatiske forholdene, noe som er en «særlig grunn» etter matrikelloven. Det kan også tyde på at noen kommuner kan ha kapasitets utfordringer. Dette både på grunn av mange saker, der det er vekst, men også på grunn av relativt få saker. Noe som igjen kan gi utfordringer med bemanning og økonomien i de kommunene der det er reduksjon i befolkningsveksten.

For å se nærmere på om det kan ha noen betydning at kommunen er liten har vi tatt ut et diagram med data fra alle kommunene med mindre enn 5.000 innbyggere som har svart på undersøkelsen



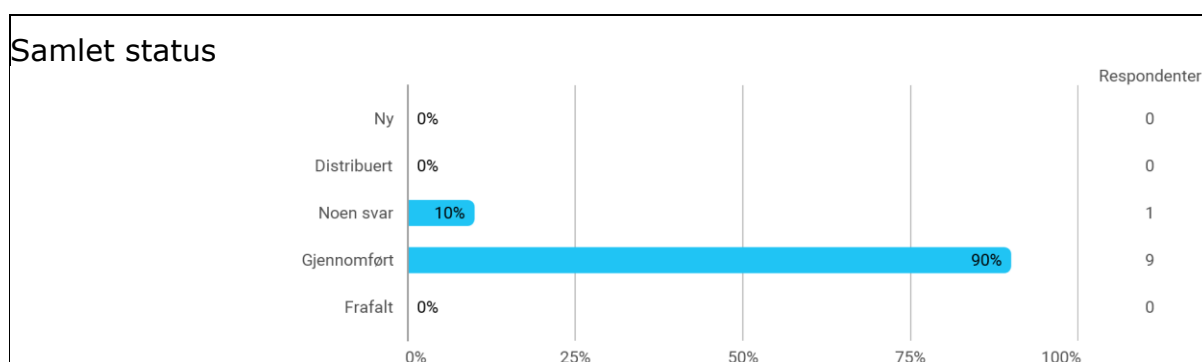
Tabell 16: Diagram med befolkningsvekst sammenstilt med saker over tidsfrist, MUF og MUF over tidsfrist i små kommuner

Her er befolkningsvekst (kurve), MUF og saker over tid (søyler) på samme skala. Det viser seg at veldig mange av de små kommunene har en eller flere MUF. En kommune (20) skiller seg ut i denne tabellen. Denne kommunen har saker som er gått over lovens frist, mange MUF og MUF over frist i tillegg til befolknings nedgang. Kommunen har under 3.000 innbyggere. Vi vil tro at denne kommunen har utfordringer både med kapasiteten og bemanningen på oppmålingssaker.

4.3. Spørreundersøkelse fylkesmannen

Vi fikk svar fra alle de 10 Fylkesmannsembetene. 9 stykker gjennomførte hele undersøkelsen, mens 1 svarte kun på noen få spørsmål. Ut ifra de svarene som er gitt ser det ut som at personene som har svart på undersøkelsen har kjennskap til reglene i matrikkelloven. I tillegg til å sende ut en spørreundersøkelse til fylkesmannsembetene sendte vi også en henvendelse om å få innsyn i alle saker som berørte matrikkelloven. Her var det mange klagesaker vedrørende adresse, så vi måtte utdype vår henvendelse. Fra 6 fylkesmannsembeter fikk vi tilsendt klagesaker for alle andre matrikkellovsaker enn addressesaker. Noen sendt oss bare nyere saker, da de hadde gått over til et nytt sakssystem som gjorde det vanskelig å finne frem i eldre saker. En av fylkesmannsembetene sendte alle dokumentene i sakene, mens de 5 andre sendte kun deres vedtak. Vi tok en rask gjennomgang av alle sakene for å se om det var noen av sakene som omhandlet MUF, men dessverre fant vi ikke noe som direkte omhandlet det. Derfor valgte vi å ikke se nærmere på disse sakene, men det finnes mye annet interessant der som vi håper at andre tar tak i ved en senere anledning.

4.3.1. Antall respondenter



Tabell 17: Oversikt over besvarelser fra SurveyXact

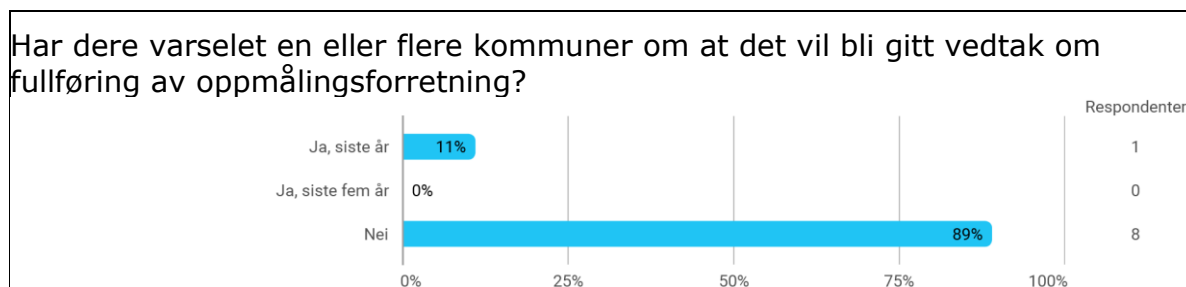
Spørreundersøkelsen ble sendt ut til alle de 10 fylkesmannsembetene. 9 av dem gjennomførte hele spørreundersøkelsen, mens 1 av dem kun svarte på noen spørsmål.

4.3.2. Spørsmål om henvendelser til fylkesmannen fra parter

Departementet (UMD-2008/01573) antar at Fylkesmannen sin fullføring av oppmålingsforretning skal gjøres etter purring fra en berørt part. Vi spurte om fylkesmannen fikk slike henvendelser fra en part. De svarte:

Det gjennomgående svaret her (7 av 8 svar) er at det er ingen eller svært få parter som kontakter fylkesmannen dersom oppmålingsforretningen deres ikke blir fullført av kommunene innen fristen. Det ene fylkesmannsembetet svar; «Vi opplever at kommunene har fulgt opp Fylkesmannens anmodning om å fullføre disse sakene.»

4.3.3. Spørsmål om varslings om vedtak om fullføring av oppmålingsforretning



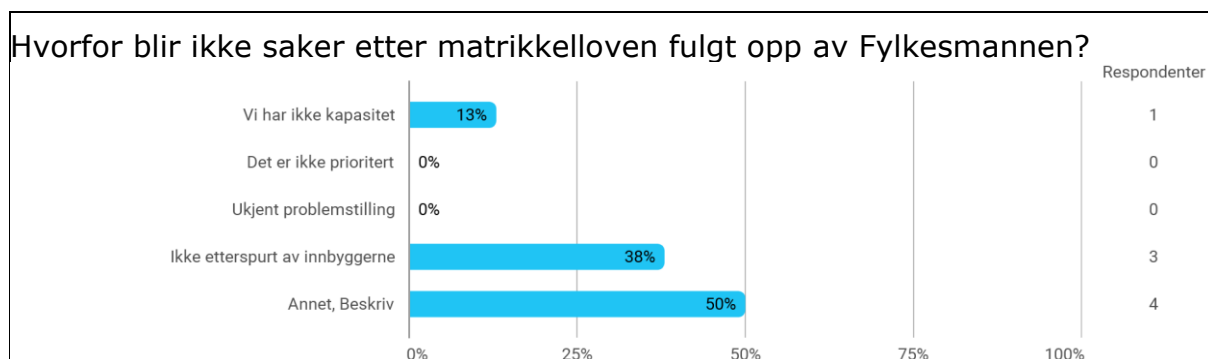
Tabell 18: Kun 1 har varslet om vedtak om fullføring

Undersøkelsen vår viser at det inntil den dagen undersøkelsen ble gjennomført, altså våren 2019, kun var 1 av 9 fylkesmannsembetene som hadde varselet en eller flere kommuner om at det ville bli gitt vedtak om fullføring av oppmålingsforretning.

4.3.4. Spørsmål om oppfølging av varslingen

Det fylkesmannsembetet som hadde sendt varsel til en eller flere kommuner svarte at de ikke hadde fulgt opp dette varselet ennå.

4.3.5. Spørsmål om varslings om vedtak om fullføring av oppmålingsforretning



Tabell 19: Hva er grunnen til manglende oppfølging

Svarene her viser at dette ikke er et prioritert område hos fylkesmannen. Det har heller ikke vært stor etterspørsel på området ifølge det dem. En av fylkesmannsembetene svarer; «Vi har ikke kapasitet, men er i tett kontakt med Kartverket lokalt som følger opp kommunene på dette område. Det kan bli aktuelt å treffe vedtak om fullføring i samråd med Kartverket». En av de andre fylkesmannsembetene svarer; «Vi har purret kommunene og opplever at det følger opp sakene», men en tredje svarer; «Vi følger opp sakene i tråd med føringer gitt av kartverket.»

4.3.6. Tilføying til undersøkelsen

Under tilføyinger til undersøkelsen kom dette fram:

- Fylkesmannen mottar månedlige rapporter vedr status på MF og MUF og har dialog med Kartverket i fylket hvorvidt vi skal iverksette tiltak/vedtak. Januar 2017 sendte Fylkesmannen varsel om pålegg til kommuner med høye MF/MUF-tall. Siden har Kartverket i fylket hatt dialog med enkeltkommuner for å redusere tallene. Hvorvidt Fylkesmannen skal bruke sin myndighet vil skje i samråd og dialog med Kartverket, og vil bli tatt opp ved neste kontaktmøte.

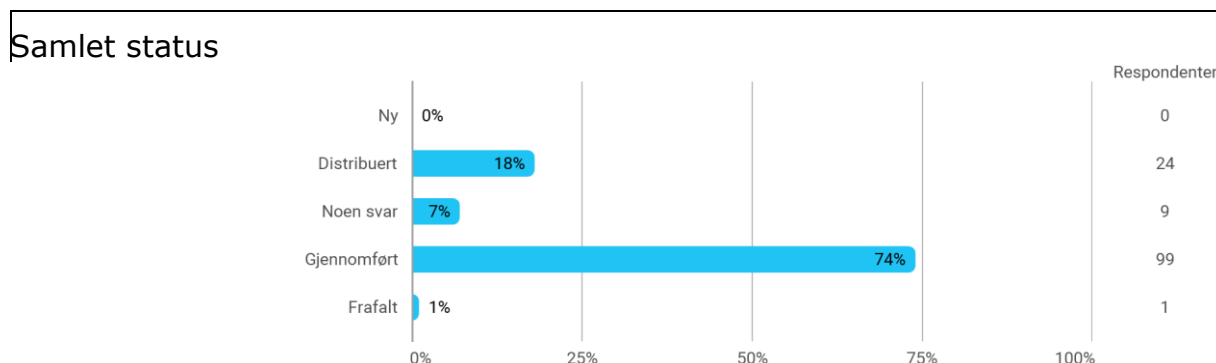
Av de 9 som fullførte undersøkelsen var det 4 som kom med egne tilføyinger til undersøkelsen. Alle disse tilføyingene hadde med forholdet mellom fylkesmannen og kartverket å gjøre. 3 stykker mente at de hadde et en jevning og god dialog med kartverket. En av de skrev at de hadde dialog med de kommunene det gjaldt. En annen av de skrev at de følger regelmessig opp de kommunene som ikke overholder fristene. Det var en som mente at ansvarfordelingen mellom kartverket og fylkesmannen fremstår som noe uklar.

Dette bekrefter på lang vei hypotesen vi hadde på forhånd. Dette er ikke noe prioritert område for fylkesmannen og de har få henvendelser fra folk flest om dette. Vi intervjuet også rapporteringsansvarlig for oppfølging av MUF i Kartverket og de som står for av oppfølgingen av MUF både ovenfor fylkesmannen og kommunene. Det skal vi se på senere, men først ser vi nærmere på resultatene fra spørreundersøkelsen til kommunene.

4.4. Spørreundersøkelse kommune

Vi sendte ut undersøkelsen til 133 personer i alle kommunene i det som 1. januar 2020 blir Vestland fylke (33+26 kommuner), Innlandet fylke (26+22 kommuner) samt de 10 kommunene som er med i Storkommunegruppen. Det var flere grunner til at vi valgte disse geografiske områdene. Ved å velge disse ville vi få et variert utvalg med tanke på ulike størrelser på kommuner når det gjelder folketall og aktivitet etter matrikkelloven, alt fra de små til de aller største. Vi ville få kyst- og fjellkommuner med ulike klimatiske utfordringer. For å få best mulig deltakelse brukte vi nettverket vår og en annonse i Posisjon. Dette gjorde at vi fikk mange besvarelser. Vi valgte å spørre om kommunenummer slik at vi kunne koble på kjente data og dermed slapp respondentene å svare på dette. Faren er jo at noen vegrer seg for å svare da anonymiteten i forhold til respondentene blir mindre.

4.4.1. Antall respondenter



Tabell 20: Oversikt over svar i SurveyXact

Det var hele 81 % som svarte på hele eller deler av undersøkelsen. Av disse var det 74% gjennomførte hele undersøkelsen som vi sendte ut, mens 7% svarte på noen av spørsmålene. 18% av de vi sendte spørreundersøkelsen til svarte ikke, og 1 % ble etter eget ønske fjernet fra undersøkelsen. I tillegg fjernet vi de som i undersøkelsen skrev at de ikke kunne noe om temaet, og de som svarte likt fra samme kommune, samt de som hadde svart på så få spørsmål at det ikke gav oss noen svar. Etter dette ble vi sittende igjen med 97 svar. Blant de kommunene som svarte er det registrert 2.360 MUF og 501 MUF over frist i matrikkelen pr. 1. januar 2019.

Hvordan er fordelingen ut fra kommunistørrelser? Vi har brukt Statistisk sentralbyrå sin kommuneinndeling fra liten til stor, men lagt på en ekstra kategori for storkommunegruppen. Storkommunegruppen er de 10 mest folkerike kommunene i Norge. Disse kommunene har et etablert samarbeid. Den minste storkommunen har om lag 69.000 innbyggere og den største om lag 680.000. Dette viser at det er store forskjeller her og. I disse 10 kommunene er hele 34 prosent av befolkningen i Norge bosatt. I hele utvalget vårt har vi om lag 48 prosent av befolkningen i Norge.

kommune størrelse	Antall innbyggere	Tilsendt	Antall svar	Svar %
Liten	0-5.000	55	41	75
Mellom	5.000-20.000	42	39	93
Stor	20.000-69.000	9	8	89
Stor-kommune gruppen	69.000-680.000	10	9	90
I alt		116	97	84

Tabell 21: Antall svar i spørreundersøkelsen fordelt på kommunistørrelse

Vi ser at svarprosenten i alle de ulike kommunistørrelsene er god. Fra 75 % i de minste kommunene til 93 % i de mellomstore kommunene. Vi får svar fra hele 84 % av de tilsendte kommunene.

4.4.2. Forholdet mellom antall saker og registrert MUF i matrikkelen

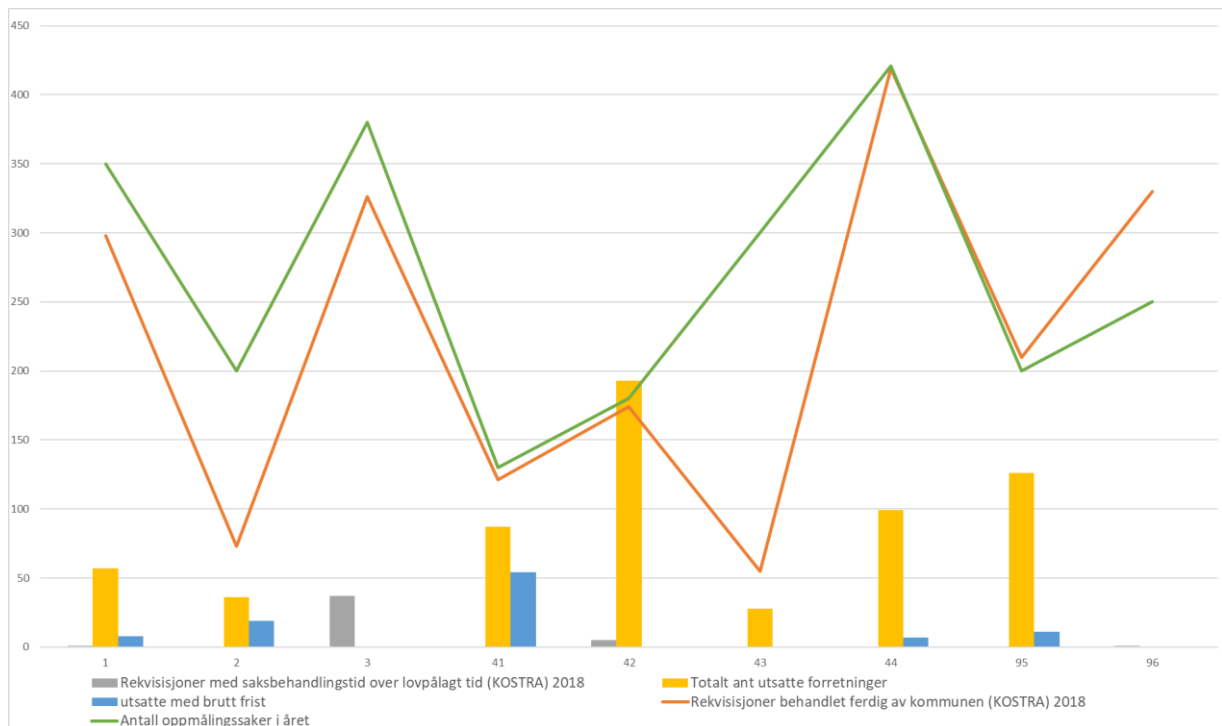
Vi spurte om hvor mange oppmålingssaker kommunene hadde i året. Nå skal vi se om det er noen korrelasjon mellom dette og registrerte MUF i matrikkelen. Vi har også koblet inn KOSTRA data fra 2018 for antall saker over lovpålagtfrist og for antall ferdige saker.

kommune størrelse	KOSTRA innkomne saker 2018	KOSTRA behandlede saker 2018	Under-søkelse antall saker	KOSTRA over lovpålagt tid 2018	% over lovpålagt frist	Totalt antall MUF	MUF i prosent av årlig behandlede saker	MUF over frist	% MUF over frist
Liten	1189	1129	1781	70	6	366	32	110	30
Mellom	2492	2472	3210	49	2	894	36	152	17
Stor	770	836	1340	24	3	474	57	140	30
Storkommune gruppen	1982	2006	2411	44	2	626	31	99	16
I alt	6433	6443	8742	187	3	2360	37	501	21

Tabell 22: KOSTRA data, MUF data og antall saker oppgitt i spørreundersøkelsen fordelt på kommunestørrelser

Vi ser at det oppgis flere saker i vår spørreundersøkelse enn i KOSTRA. Det kan være flere forklaringer på dette. Det kan være alt fra at de tenker antall saker annerledes i de to spørsmålene til at noen ønsker å sminke på resultatet. De minste kommunene ser ut til å ha mest problemer med saker som går over frist med 6 %. De kommunene som er i nest største nivå (Stor) har flest MUF i forhold til produksjon i KOSTRA med 57 %. Dette kan det tyde på at størrelsen på kommuner påvirker litt. De minste kan slite med kapasitet på grunn av for få saker og dermed har utfordringer med rekrutering og økonomi. Da aller største i storkommune gruppen har grei kontroll men de nest største kan ha utfordringer med kapasitet.

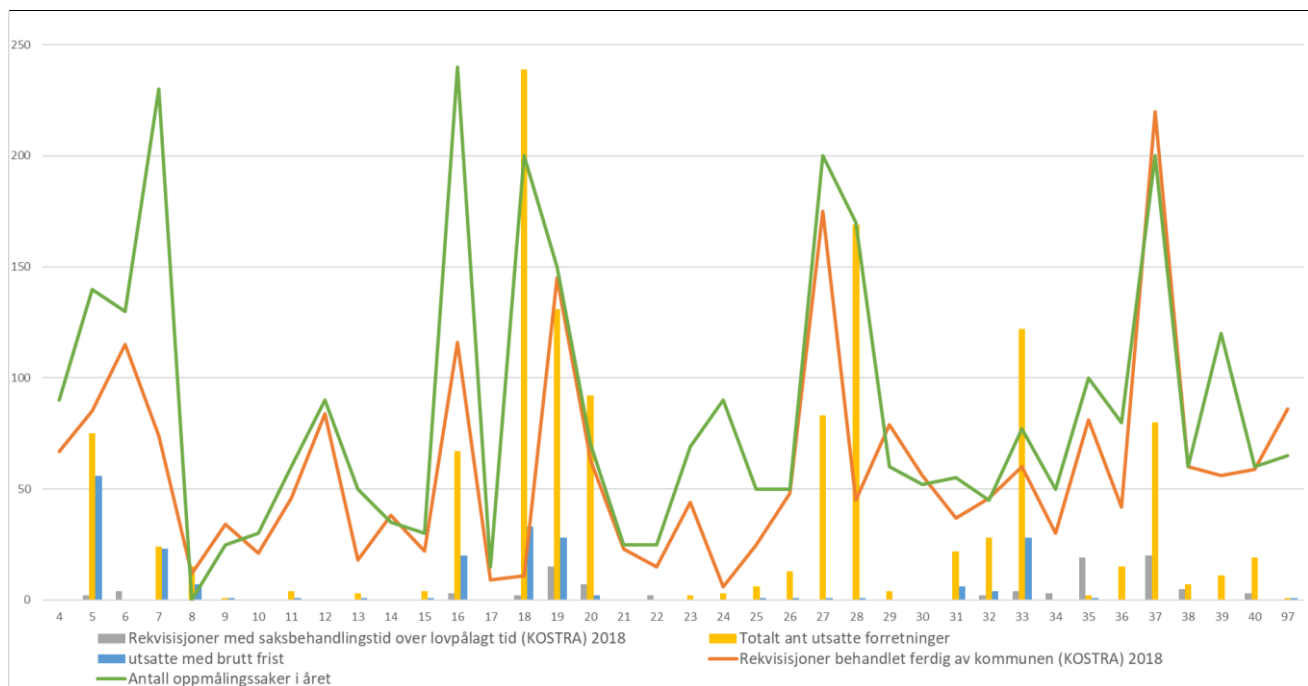
Vi har valgt å dele det opp i storkommuner, Innland og Vestland for å se om det også kan gi oss noen svar.



Tabell 23: Diagram med oppgitt antall saker i storkommunene sammenstilt med MUF og MUF overfrist

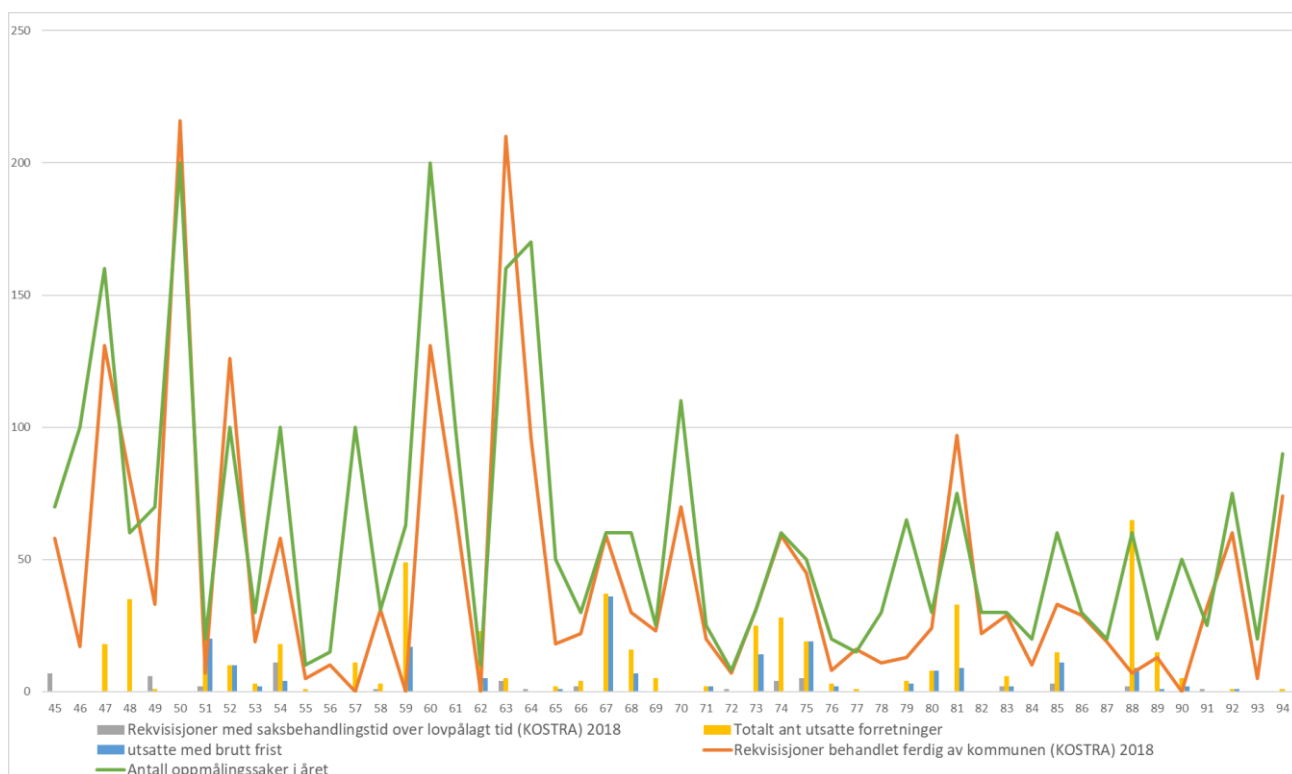
Vi ønsker å se om oppgitt antall saker påvirker antall MUF i storbyene. Her ser vi antall saker over lovpålagt tidsfrist, MUF, MUF over frist i søyler. Vi har oppgitt antall saker og ferdigbehandlede saker fra KOSTRA med graf. Vi ser ikke klart en slik sammenheng i storbyene. En har flere MUF enn det som er oppgitt som årsproduksjon.

Definisjonen av antall saker blir tydeligvis oppfattet ulikt. Dette viser også en kommentar til undersøkelsen fra ene storkommunen; «I spørsmålet om antall oppmålingsaker så kan det være flere nye eiendommer i hver sak». Når vi spurte tenkte vi på produserte enheter (nye matrikkelenheter, arealoverføringer, grensejusteringer, osv). Vi ser at mange har oppfattet spørsmålet slik, men ting tyder altså på at noen har tolket det som antall journalposter i sakssystemet. Vi sjekker også mot tall rapportert inn i KOSTRA (www.ssb.no/KOSTRA). Dette er rød graf i tabellen. Vi ser her at det er litt avvik, ganske stort i en kommune, men det gir en god pekepinn på antall saker. Det er 44 saker som er rapportert over lovpålagt frist i storkommunene i 2018. Det er flest i en kommune som ikke har MUF. Hvordan er så dette i Innland og Vestland?



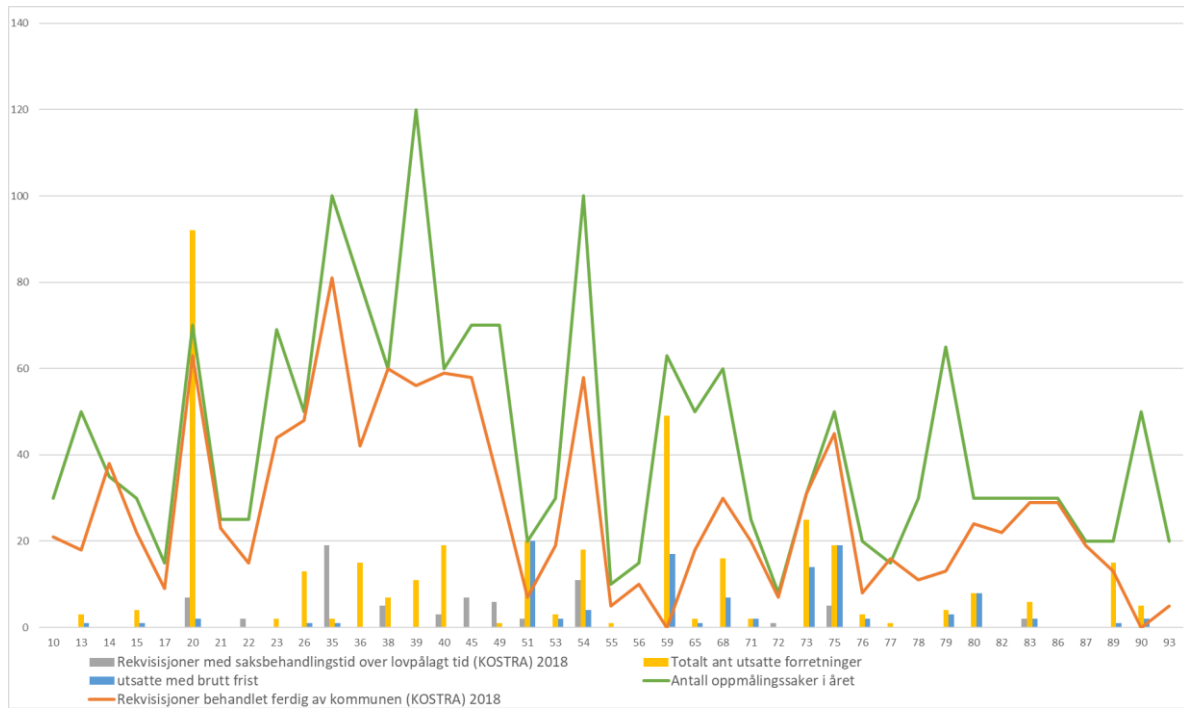
Tabell 24: Diagram med oppgitt antall saker i Innland sammenstilt med MUF og MUF overfrist

Tabell 25: Diagram med oppgitt antall saker i Vestland sammenstilt med MUF og MUF overfrist



Vi ønsker å se om oppgitt antall saker påvirker antall MUF utenfor storbyene. Vi har her valgt å ikke ha med Bergen kommune i Vestland. Spesielt i Innlandskommunene ser det ut som om at de med mest saker bruker MUF. I Vestland ser det ut til at noen av de med mest saker ikke gir MUF. Det viser også at noen har mer MUF enn en vanlig årsproduksjon. Det er 91 saker som er rapportert over

lovpålagt frist i Innland og 52 i Vestland i 2018. Det er en viss sammenheng med antall MUF. Det er også flere saker over frist og flere MUF over frist i Innland i forhold til Vestland. Avvik mellom det som er oppgitt som antall saker i året og det som er oppgitt i KOSTRA kan tyde på at det er en del feilkilder i materialet. Vi har fått antydning at de minste kommunene kan ha spesielle utfordringer. Vi har derfor valgt å se spesielt på disse også.

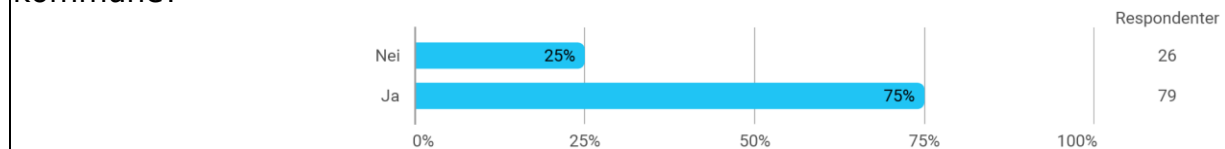


Tabell 26: Diagram med oppgitt antall saker i kommuner mindre enn 5.000 innbyggere sammenstilt med MUF og MUF overfrist

Her ser vi at det er stor variasjon i antall saker. Det er også stor variasjon i saker med saksbehandlingstid over frist, MUF og MUF over frist. Selv om noen små kommuner ser ut til å slite med restanser ser det også ut som at mange har grei kontroll på de sakene de har.

4.4.3. Blir det gitt MUF i kommunene

Oppretter dere matrikkelenheter uten fullført oppmålingsforretning (heretter kalt MUF), jf. matrikkelloven § 6 andre ledd og matrikkelforskriftens § 25 i din kommune?



Tabell 27: Gis det MUF

Vi ser litt nærmere på hvordan fordelingen er mellom Storkommunegruppen, Innland og Vestland. Ser vi også litt på spørsmålet for å se om det kan stemme. Vi kan se på sammenhengen mellom det de svarer og det som er registrert i matrikkelen.

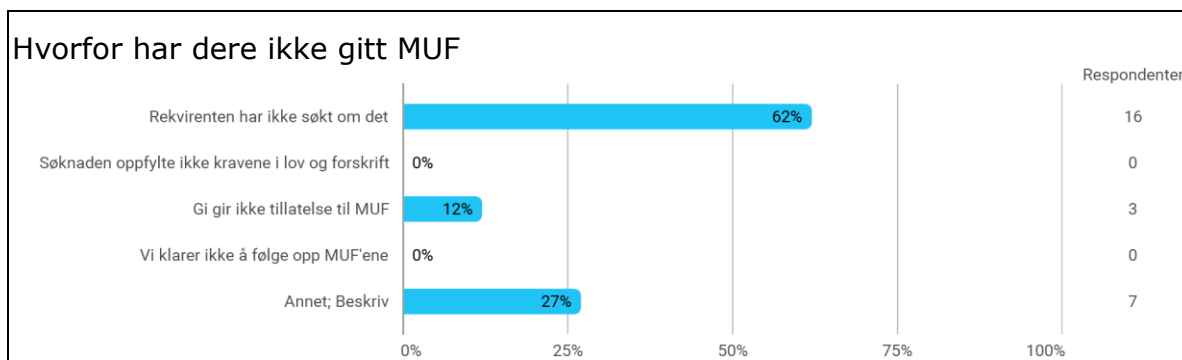
Område	Gir MUF	Gir ikke MUF	Blankt svar	I alt	Oppgir; Gir ikke MUF men registrert i matrikkelen	Med antall MUF i matrikkelen	Oppgir; Gir MUF men ikke registrert i matrikkelen
Innland	31	6	1	38	1	24	5
Vestland	35	16	0	51	5	12	5
Stor kommune	6	3	0	9	1	36	0
I alt	72	25	1	98	7	72	10

Tabell 28: Gis det MUF sammen med data fra matrikkelen

Det var 105 respondenter som svarte på dette spørsmålet. Av disse er det 25 % som ikke gir MUF. Ser vi på storkommunegruppen er bildet litt annerledes. 1/3 av disse respondentene svarer her at de ikke gir MUF.

Det er 7 kommuner som sier de ikke gir MUF men som allikevel har noen registrert i matrikkelen. 2 av disse har relativt mange. Vi har fått tilgang til listen over alle registrerte MUF og vi kan dermed også slå opp eiendommene i www.norgeskart.no og finne ut mer. Vi ser at for storkommunen som har oppgitt at de ikke gir, så er sakene i denne kommunen gitt for 2 større felt i 2015 og 2017. I tillegg er det 4 enkelt tomter. Kun 1 er registrert i 2018, ingen i 2019. Ser vi så på kommunen i Innland er det her gitt MUF til et felt på 23 enheter i 2016 og en enkel tomt i 2017. Det er ikke registrert noen etter dette. Her har det tydeligvis vært en endring der det er sluttet å gi MUF. Ser vi på kommunene i Vestland så er bildet litt mer variert. Det er ikke mange saker, de fleste er gått over frist og det ligger nok litt feilføring her. Blant annet så ligger det MUF fra 2014 på et stort jordsameie. Kommunen skal ikke etablere nye jordsameier, kun registreres eksisterende og dette kan tas som kontorforretning. Dette kan være en feilregistrering av eksisterende jordsameie. Det ligger også en såkalt sirkel eiendom med MUF, som altså ikke ligger med noen form for grenser i matrikkelen. Grensene skal egentlig være godt avklart før det kan gis MUF så her er det noe som ikke stemmer. Det ligger også noen med god kvalitet på grensene i kartet. I disse kan det muligens være glemt å føre fullført forretning i matrikkelen. Noen er også svært gamle, både fra 2009 (før loven trer i kraft) og 2010. Ene kommunen oppgir også at de ikke gjennomfører matrikkelføring og oppmåling selv, men at dette gjøres av nabokommunen. Noe som kan forklare at dette ikke er fulgt opp. Vi kan derfor anta at det stemmer at disse kommunene nå stort sett ikke gir MUF, selv om de kan ha gjort det tidligere.

4.4.4. Hvorfor er det ikke gitt MUF



Tabell 29: Grunner til at det ikke blir gitt MUF

7 respondenter svarte med egen tekst. 4 av disse svarer en variant av at de prøver å unngå bruk av MUF. Blant annet svarer en; «Vi har i minst mulig grad benyttet denne muligheten jfr. problemene med midlertidig forretninger»

En kommune svarte;

«Vi ønsker alltid å avholde forretning og koordinat bestemme grensepunktene før ny enhet matrikuleres. Vi tolker forskriftens par. 41, 2. ledd slik at grensemerking kan utsettes hvis det ikke er hensiktsmessig å gjøre det på forretningstidspunktet. Vi avtaler med rekvirent at grensemerking utføres senere. Eks. frist på 3 eller 6 mnd».

Her tyder det på at det gjøres avtaler om å utsette grensemerkingen på en annen måte enn gjennom MUF.

4.4.5. Er rekvirentene kjent med MUF



Tabell 30: Rekvirents kjennskap til MUF

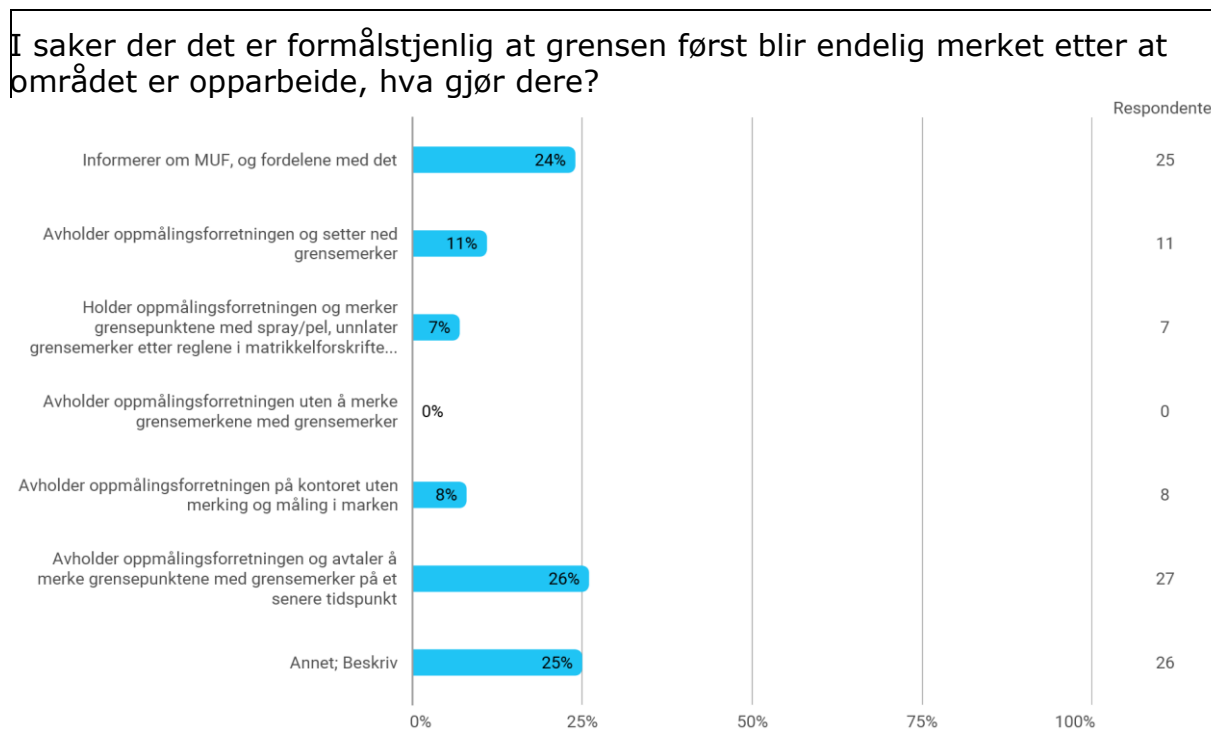
Her ser vi at de fleste er kjent med, eller blir gjort kjent med dette av kommunen der det er behov for dette.

Interessante svar oppgitt i Annet; Beskriv;

- JA. stor byggeaktivitet. mange har behov for G/B-nr for å få byggetillatelse. Ingen vits i å sette grensemerker før bygging er ferdig
- Nei, og vi ønsker ikke å gjøre dette mer kjent. Vi har kun et regulert felt der har blitt brukt MUF etter søknad fra utbygger
- Vi foreslår i noen tilfeller og prøver å gi dem info om hva de må gjøre, for å få fullført saken, men det er kommunen som må ta initiativet. Ellers skjer det ikke noe.
- Det har ikke vært behov for MUF da vi er ajour, og det er minimal ventetid på oppmålings saker likevel. Vi bestreber å fullføre alle våre forretninger for å slippe å havne i samme "uføre" som midlertidig forretning. Utbyggere må dermed forholde seg til fastsatte grenser i matrikkelen.

22 respondenter svarte med egen tekst. 6 av disse svarer en variant av ja, men at det av og til må gis informasjon til rekvirent om dette. Blant annet svarer en; «Hos oss er dette en kombinasjon, Ja, de fleste er klar over muligheten, men fra tid til annen har det hendt at vi ser det er behov for informasjon». En svarer også at det ikke er kunden som bestemmer dette, men at kommunen er avhengig av en søknad fra rekvirent. Kommunen kan ikke gi tillatelse til MUF på eget initiativ. En svarer at; «det er ikke kunden som skal bestemme dette».

4.4.6. Hva gjøres der det blir oppdaget at grensemerkingen burde vært utsatt



Tabell 31: Hva blir gjort når landmåler oppdager saker som burde vært utsatt

Her ser vi at svarene spriker veldig. Det er også mange som velger å skrive et eget svar.

Interessante svar oppgitt i annet; Beskriv

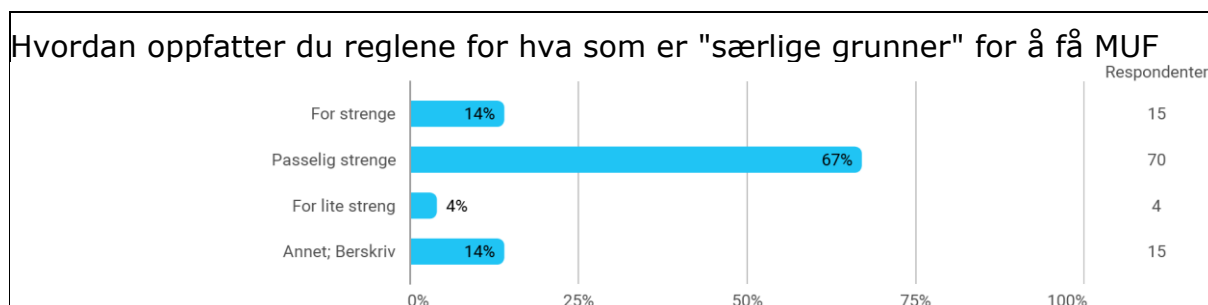
- Kombinasjon av flere av de andre svaralternativene: Informerer først og fremst om MUF, og fordelene med det. Kunden kan likevel velge å ikke utsette forretningen. I de tilfellene der det er åpenbart at merkene vil gå tapt i byggeperioden vil det vanligvis kun bli stukket ut og merket med spray/pel. Dersom kunden insisterer på å få grensemerker vil han nok likevel få det.
- Vi har i noen saker avholdt oppmålingsforretningen og satt ned grensemerker, i noen andre saker avholdt oppmålingsforretningen og avtalt grensemerking på et senere tidspunkt
- Dersom det på oppmålingsforretninga kjem fram at området skal fyllast ut eller anna som gjer at det er u hensiktsmessig å gjennomføre grensemerking, vert MUF lagt fram som ei løysing. Der partane tar stilling til førebels grenser, og det vert avtalt å gjennomføre ny forretning innan 2 år. Frist vert avtalt, og vidare saksgang vert avtalt.
- Avholder forretning i marka, og merker det som er fornuftig med grensemerker, og resten med stikker. Dette vert ført som umerka punkt. Dette for at tomta skal vere synleggjort i marka, før evnt opparbeiding. Set ned grensemerker etter at området er opparbeid, og endrar status for punkta i matrikkelen.
- Oppmåling skjer så fort vær og føreforhold tillater det. Da blir grensene merket.
- Bruker MUF pga lokal vinterforskrift i byggesaker og i reguleringsplaner hvor vi tar oppmåling etter opparbeidelse av eiendommene
- Avholder oppmålingsforretningen, merker med spray/pel og avtaler å merke grensepunktene med grensemerker på et senere tidspunkt.
- Vi synder litt forskjellig. Vi skal informere om MUF, men noen ganger blir det bare protokollført. Ikke alltid vi er klar over at grensene ikke kan settes ut før oppmålingsforretning.

På spørsmålet om hva som gjøres dersom man oppdager at det hadde vært formålstjenlig om de endelige grensemerkene først ble satt ut etter at området var ferdig opparbeidet svarer 26 respondenter med eget svar. En av tingene som kommer frem i kommentarene er at det gjøres ulike løsninger rundt om i kommunene. Det tyder også på at noen løsninger er litt på siden av reglene for MUF slik vi har beskrevet tidligere. Vi har for eksempel en uttalelse;

«Alle eksisterende grensemerker mot eksisterende naboer merkes. Nye grensepunkt som ikke kan merkes pga forholdene på stedet, utelates etter reglene i matrikkelforskriften § 41 (protokollføres). Det avholdes ny oppmålingsforretning når rekvirent ønsker merkene i marka».

Det er flere lignende kommentarer som kan tyde på en løsning der grensemerkingen utelates og gjøres senere, men ikke med MUF. En annen variant som kommer fram er; «I områder hvor det er vedtatt reg. plan gjennomføres fradelingen som kontorforretning og merkingen gjennomføres når feltet er ferdig utbygd.» Enda en variant er; «Vi ber de søke MUF, men ofte er ikke området ferdig opparbeidet når frist for MUF går ut. Vi avholder da forretningen likevel og merker/måler». Denne tyder på at området ikke er klart for merking etter 2 år, men at de da holder forretning med merking og måling bare for å tilfredsstille reglene i matrikkelloven.

4.4.7. Hvordan oppfattes reglene om særlige grunner for å få MUF



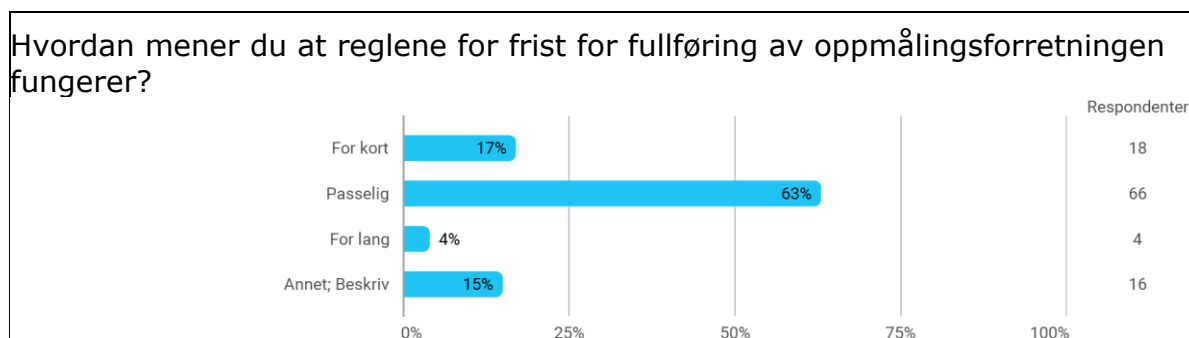
Tabell 32: Oppfattelse av Særlige grunner

Interessante svar oppgitt i annet; Beskriv

- vi har ikke satt i gang dette regimet med å søke om MUF, vi bare matrikkelfører dette med max. fristen.
- Er ikke tilpasset virkeligheten
- Svært uheldig at ikkje vinter er gyldig grunn. Ellers er det greit med strenge krav til grunnlag for grensene. Skal kun være sikre grenser frå god regplan

Av de 14 % (15 respondenter) som har valgt alternativet «annet» er det 9 som velger å utdype svaret sitt. Ut ifra de utdypete svarene ser vi at det er endel usikkerhet, «For lite tydelig beskrevet i lov og forskrift», eller misforståelser av hva som er ment som «særlig grunn». Det hevdes også at reglene ikke er tilpasset virkeligheten, uten at dette er mer utdypet. I kommentarene er det flere som kommenterer at det er uheldig at ikke vinter er spesifisert som særlig grunn, «Meningsløse, så lenge snø og vinterstengte veger ikke er en del av hjemmelsgrunnlaget» «Svært uheldig at ikkje vinter er gyldig grunn.» Dette var noe vi ønsket å finne ut av og det var en av grunnene til at vi valgte å ha med mange kommuner der det er mye snø om vinteren. En svarer til og med; «Jeg mener det er kun tele i marken og snø som burde være gyldig grunn for å få MUF». Ut ifra forarbeidet mener vi at klimatiske forhold er en særlig grunn for å gi MUF. Dette kommer vi tilbake til.

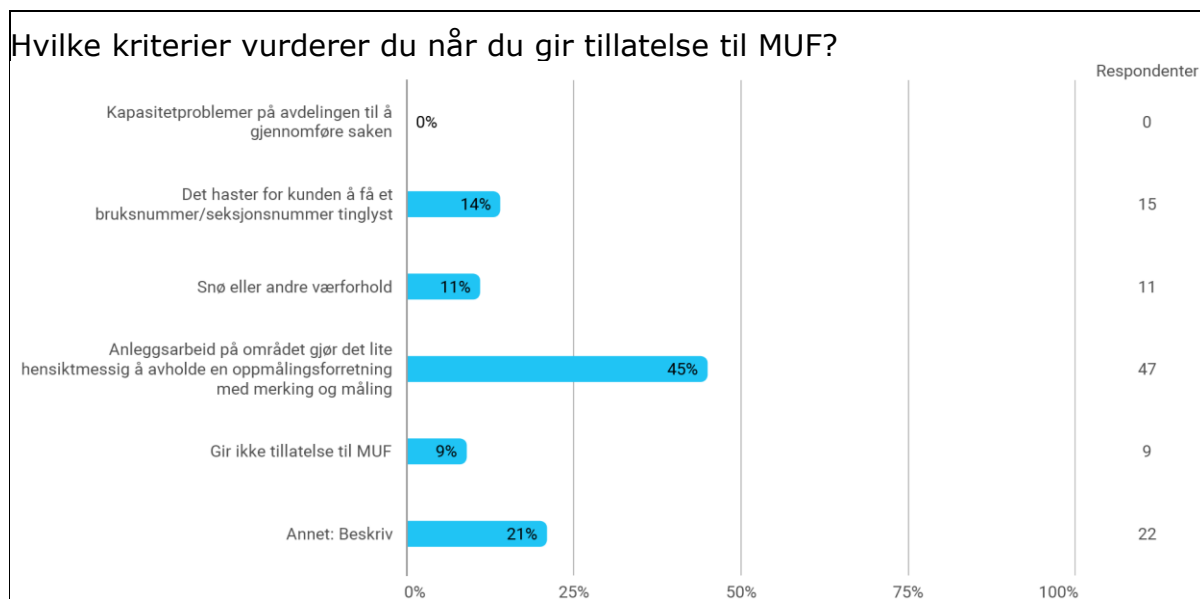
4.4.8. Hvordan oppfattes reglene for frist for fullføring



Tabell 33: Oppfattelse av frist for gjennomføring

16 respondenter (15 %) svarte «annet». Av disse 16 var det 11 som utdypet svaret sitt. Disse er stort sett enige om at det er situasjonsavhengig om tidsfristen er tilstrekkelig eller ei. Noen mener fristen er for kort; «Det er max. 2 års frist. I de tilfeller det ikke er opparbeidet infrastruktur og det ikke er "klart" for merking/oppmåling innen denne er det utrolig dumt. Vi må da bestemme grenser selv om dette kan bli u hensiktsmessig, bare på grunn av tidsfristen» og «Dette er variabelt. I noen tilfeller er 2 års fristen for kort. Muligheten for å utvide med ytterligere 3 år er rigid og tungvinn å praktisere». Her er også en kritikk til reglene for å utsette grensemerkingen i ytterligere tre år. Det kjenner vi oss igjen i fra Bergen kommune. Vi bruker ikke å gi ytterligere tre år for grensemerking i saker med MUF. I kommentarene kommer også et annet syn frem; «Maks en målesesong er tilstrekkelig tidsfrist». Dette kommer fra en kommune som har ganske lang vintersesong og svært få saker med MUF i matrikkelen. Det er flere enn denne respondenten som mener at fristen er lang nok. En mener; Fem år frist er i utgangspunktet ok. Problemet er regelen om at etter to år skal kun merkingen gjenstå. Et utbyggingsområde er ofte ikke klart for forretningsmøte med partene og endelig fastsetting av grensene på det tidspunktet.»

4.4.9. Hvilke kriterier vurderes for å gi MUF



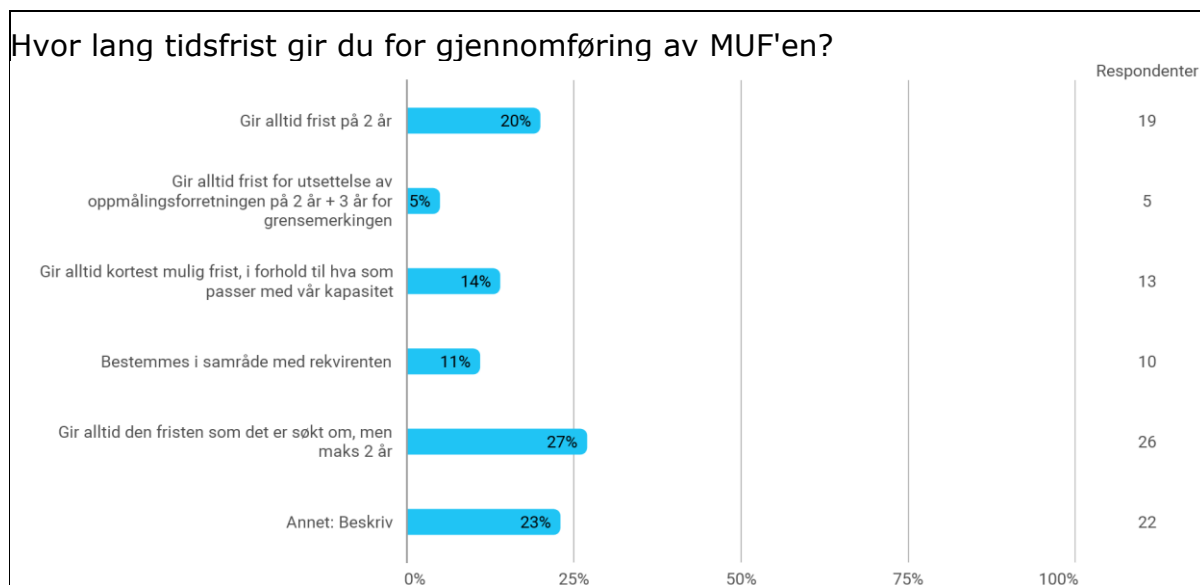
Tabell 34: Kriterier som vurderes for å gi MUF

Interessante svar oppgitt i annet; Beskriv

- Så lenge infrastruktur (vei mm) er på plass avholdes forretning i marken.
- I utgangspunktet at det haster for kunden å få et bruksnummer/seksjonsnummer tinglyst. MUF-regimet ble til for at kommunen ikke skulle ha for mange eiendommer som ikke var oppmålt. Det burde heller være større fokus på dette fra kartverket. Ikke på et system med søknader og vedtak så dette skal se bra ut "på papiret".

22 respondenter (21 %) svarte her «annet». Av disse har 21 respondenter utdypet svaret sitt. Flere av disse er kombinasjoner av de andre svarene. Det er også her noen kommentarer angående vinter, for eksempel; «Gis kun i vintersesongen» og «Hovedgrunnen til å bruke MUF er at det haster for kunden å få et bruksnummer/seksjonsnummer tinglyst da vi ikke gjennomfører oppmåling på vinteren (iht. lokal forskrift)». Noen nevner, som vi har sett tidligere, at vinter ikke er en grunn for å gi MUF. Det er en som svarer; «Det er jo kun anleggsarbeid som er gyldig grunn, men... kunden i fokus i praksis.»

4.4.10. Hvor lang tidsfrist gis for fullføring



Tabell 35: Hvor lang tidsfrist gis for fullføring

Interessante svar oppgitt i annet; Beskriv

- Har ikkje veldig stor erfaring med MUF, men me har nettopp fullført 19 eigedomar i eit nytt bustadfelt der desse vart behandla med MUF. Fristen me satt var under 2 år for fullføring, dette vart for knapt pga av ymse årsaker. Men fekk holdt oppmålingsforretning, og sendt ut matrikelbrev 2 år etter at tomtene vart oppretta.
- Har kun hatt to saker, frå 2012. Frist er utgått, men oppmåling ikkje utført pga manglande skoging frå grunneigar

23 %, 22 respondenter, svarer «annet» på spørsmålet om hvor lang tidsfrist som gis. Alle disse kommer med utfyllende svar. Flere er varianter av de andre valgene. Vi merket oss to kommentarer; «Bruker konsekvent neste nyttår som frist. Altså nyttår etter neste målesesong. Dersom det fortsatt er noe anleggsvirksomhet blir grensene merka uansett på en eller annen måte» og

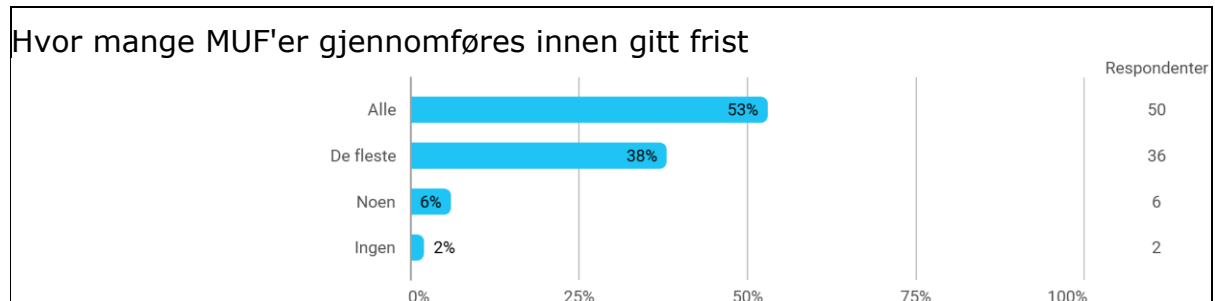
«I de fleste saker gis det to år, også der rekvirenten har bedt om mindre.

Erfaringsmessig kan ting oppstå slik at ett år ikke er nok, da er det greit å ha litt å gå på. Dersom rekvirent ber om mer enn to år gjør vi oppmerksom på at kun merkingen kan gjenstå etter to år, dette vil også fremgå av vedtaket».

Dette tyder på at disse kommunene har bevisste holdninger til dette og er oppsatt på å følge fristene i loven. Vi har også merket oss kommentaren; «Benytter ikke MUF - fradeler, registrerer i matrikkelen og merker i marka når tomtene er ferdig bebygget og tomtene er ferdig pusset». Denne tyder på, slik vi også har sett tidligere i undersøkelsen, at det brukes andre løsninger enn MUF som ikke vil være synlig i matrikkelen for oppfølging av andre. Det

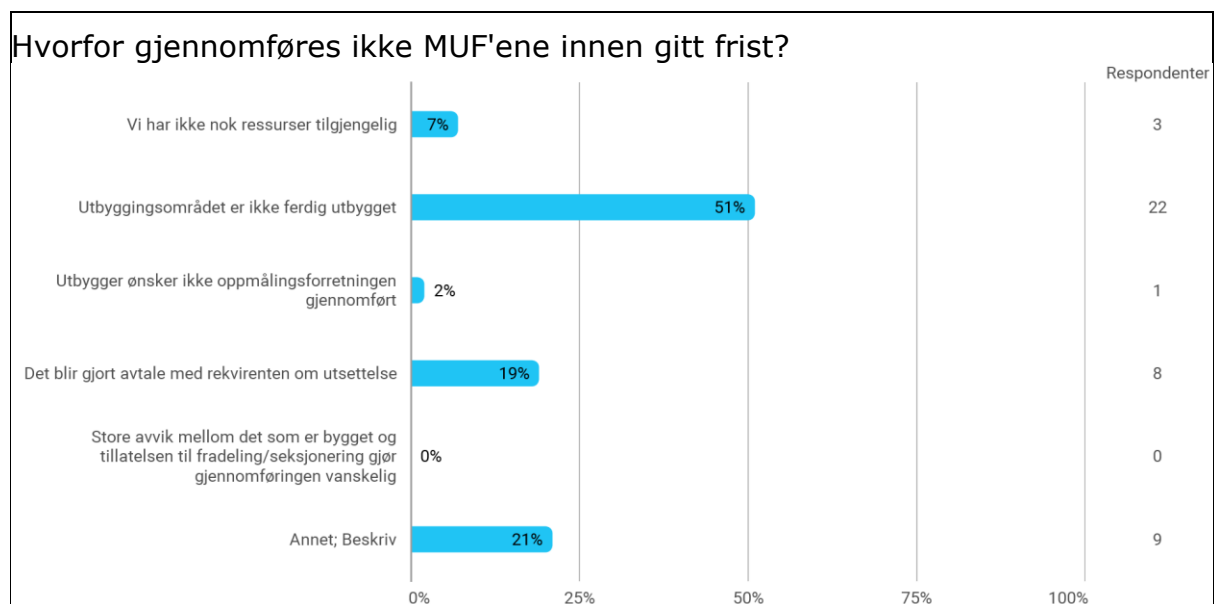
kommer også fram en kommentar som kan gjøre at denne kommunen får saker som går ut på frist; «gir alltid frist på rundt 21 måneder. Då rekk me å fullføre saka innan 2 år.»

4.4.11. Fullføres MUF innen gitt tidsfrist



Tabell 36: Antall som fullføres innen tidsfrist

På spørsmålet om hvor mange av de gitte MUF'ene som blir gjennomført innen gitt frist svarer 53 % at alle blir gjennomført innen den gitte fristen. Det er ting i listene med 30% MUF med fristbrudd som tyder på at dette er noe optimistisk fra noen respondenter. Det er interessant å se at 2 % svarer at ingen MUF gjennomføres innen frist.

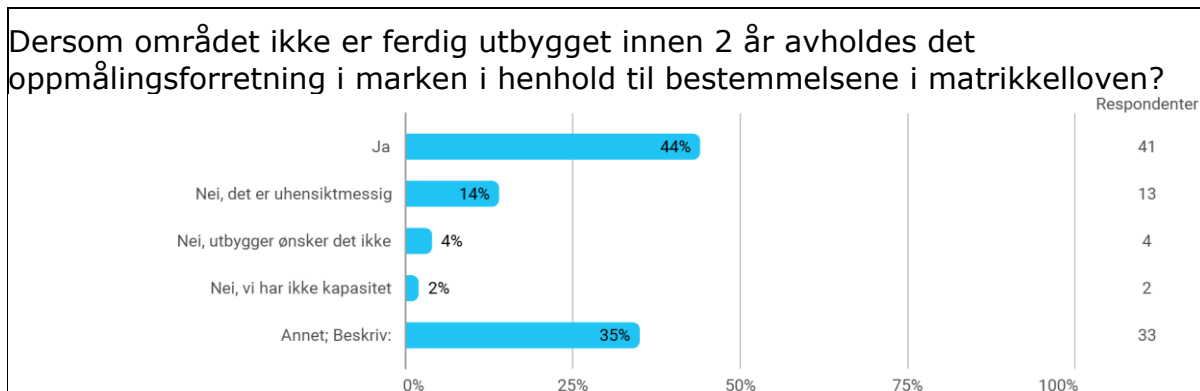


Tabell 37: Grunner til at MUF ikke gjennomføres innen tidsfristen

På spørsmål om hvorfor de gitte MUF'ene ikke blir gjennomført innen gitt frist svarer 9 respondenter (21 %) annet. Alle disse utdyper svaret sitt. Her kommer det fram at grunnene er ulike. Noen ganger blir fristen glemt. Her mangler det tydeligvis et system i disse kommunene for oppfølging av tidsfristen. Andre kommuner svarer at de ikke har kapasitet til å få dem gjennomført. Noen venter på en tilbakemelding fra utbygger, som de ikke får, når området er klart for merking og måling. Mens andre avtaler lengre frist med rekvirenten,

selv om dette ikke er i henhold til reglene i lov og forskrift. «I våre tilfeller (i alt. 4-5 stk.) er dette a) Det blir gjort avtale med rekvirenten om utsettelse b) Utbyggingsområdet er ikke ferdig utbygget». En gjenganger i svarene er at området ikke er ferdig utbygget. En har svart; «Vi har vel brukt alle argumentene over. Utbygger prioriterer sjelden å fullføre oppmålingsforretningen».

4.4.12. Hva skjer dersom området ikke er ferdig utbygd innen 2 år



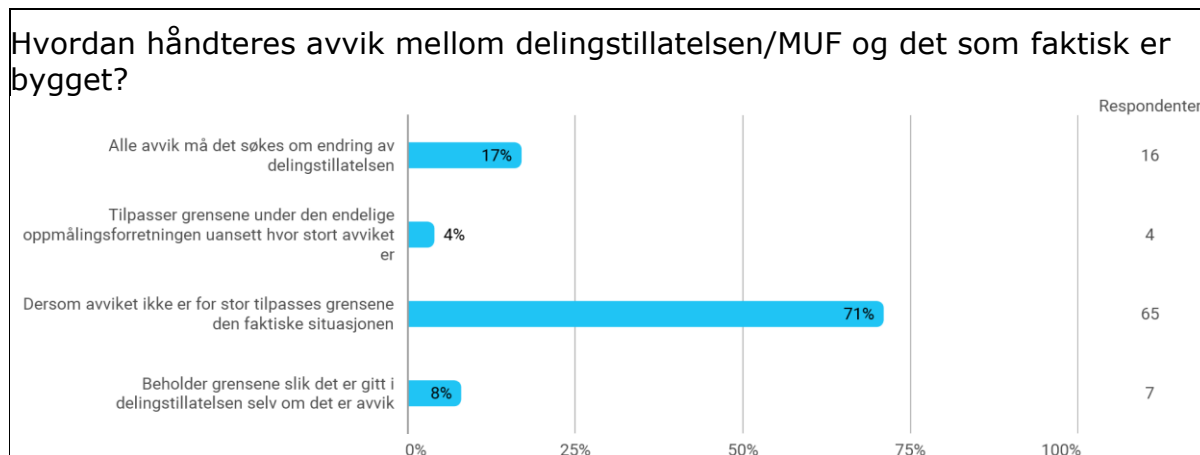
Tabell 38: Hva gjøres dersom området ikke er klart innen 2 år

Interessante svar oppgitt i annet; Beskriv

- I de tilfeller dette har vært nødvendig avholdes det en forenklet oppmålingsforretning. Vi prøver i det lengste å unngå utvidelse av 2 årsfristen da dette er en rigid og tungvinn prosess.

På spørsmålet om det avholdes en oppmålingsforretning i marken i henhold til bestemmelsene i matrikkelloven og matrikkelforskriften dersom området ikke er ferdig utbygget innen 2 år svarer 35%, 33 respondenter, «annet». Av disse er det 31 respondenter som utdyper sitt svar. Her er det mange gode poeng til oppgaven vår; «Ja, men det er uhensiktsmessig», «Vi må da bestemme grenser selv om dette kan bli uhensiktsmessig, bare på grunn av tidsfristen», «dette er en rigid og tungvinn prosess», «Kontorforretning med utsatt merking kan være aktuelt», «enkelte saker er overskredet etter avtale med utbygger», «Da fastsettes grensene i samsvar med plan, og merking utsettes. Oppmålingsforretning i marken skjer kun om rekvirent ønsker det», «Nei, men det er skrevet avtale om grensemerking i ettertid». Det er helt klart at flere opplever reglene som lite hensiktsmessige og mange lager egne løsninger i strid med intensjonene i loven.

4.4.13. Hvordan håndteres avvik fra delingstillatelsen



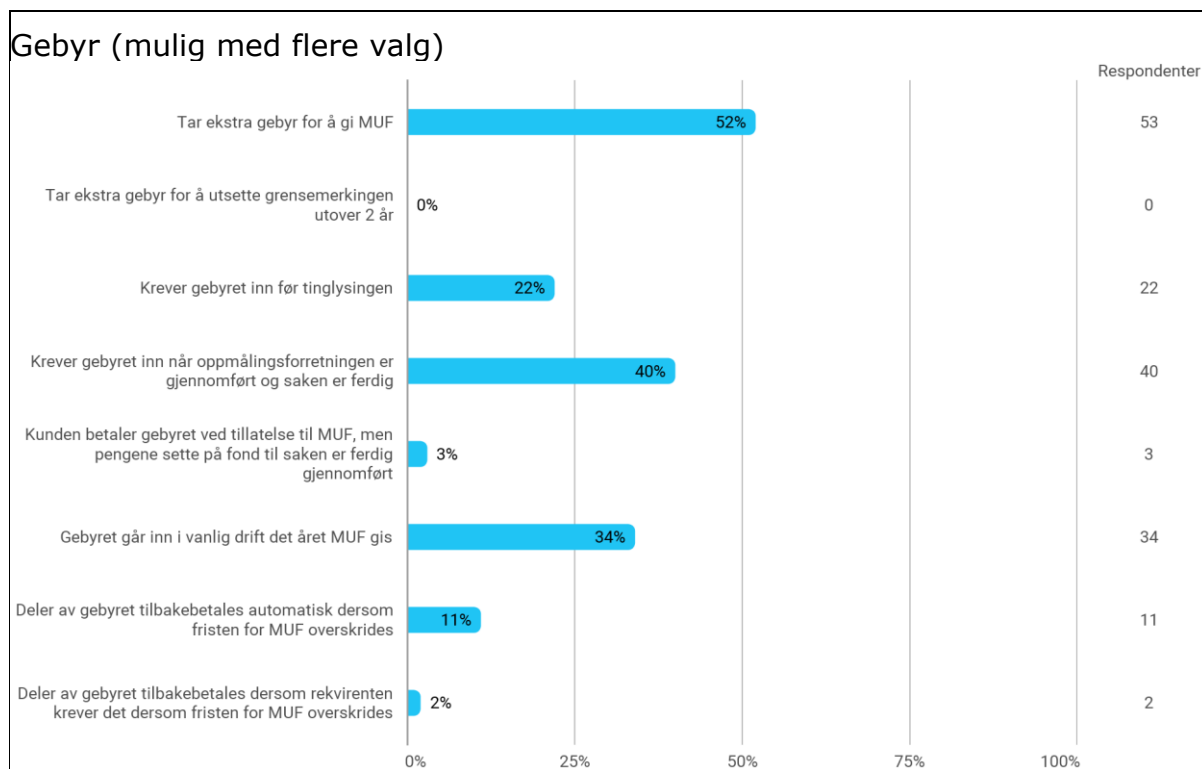
Tabell 39: Hvordan kommunene håndterer avvik mellom tillatelsen og det som faktisk er bygget

Det er interessant å se at 8 % gjennomfører vedtaket uansett uten endring og at 4 % tilpasser grensene uansett størrelse på avviket.

Vi har også fått en grei beskrivelse av forholdet under partenes frie kommentarer:

For avvik; nye grenser skal settes ut i henhold til delevedtaket, både mht til størrelse og grenser. Avvik som berører formålsgrenser skal alltid tilbake til Pbl for ny vurdering før partene kan forholde seg til stukket grense. Det betyr ikke alt landmålerens skjønn ikke trer inn - det snakkes ikke om deler av cm eller opplagte justeringer. For OF på eldre, umålte tomter vurderes de etter det totale hjemmelsgrunnet, inklusiv partenes påvisning. Det er viktig at en landmåler kjenner Pbl, plan og forvaltningsregler i tillegg til Matrikkelloven.

4.4.14. Hvordan håndteres gebyr

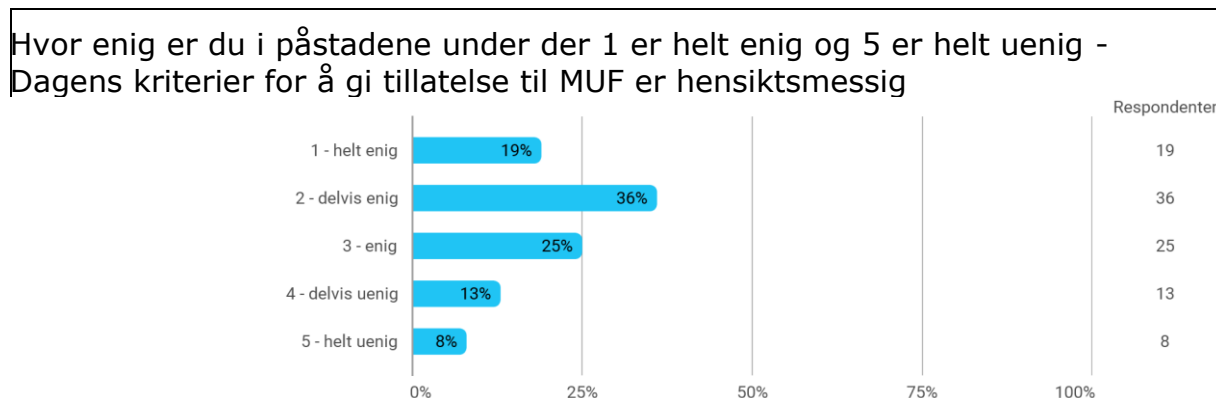


Tabell 40: Håndtering av gebyr ved MUF

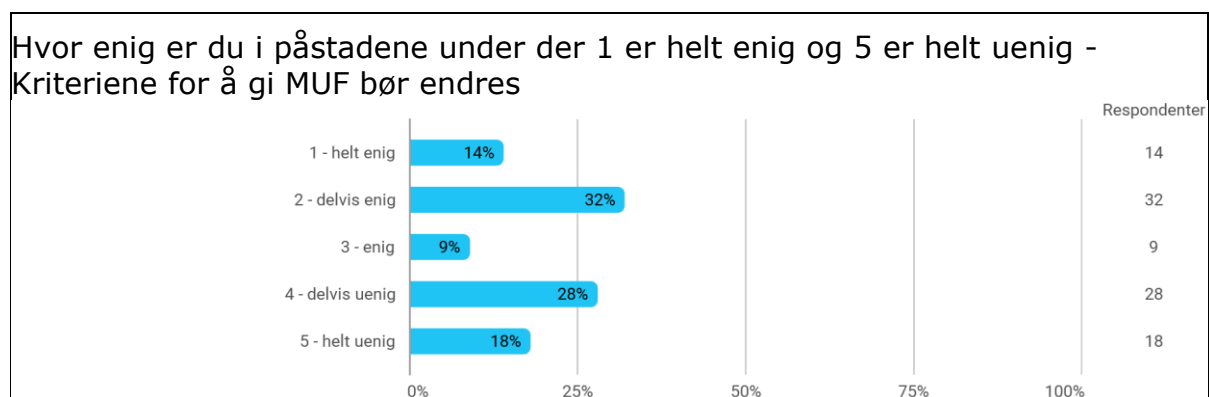
Hvordan kommunene finansierer ordningen er også interessant. Tas det forhåndsbetaling så blir det gjeld kommunen har til eier av eiendommen frem til saken er ferdig. Gjøres det etterpå så kan det bli vanskelig å få inn penger. 52% sier de tar ekstra betalt når de gir MUF. Ingen tar ekstra gebyr i forbindelse med utsettelsen av grensemerkene utover de to årene. 22% krever inn gebyret før tinglysing. 40% krever inn gebyret når oppmålingsforretningen er gjennomført og saken er ferdig. 3% setter gebyret på fond til saken er ferdig. 34% lar gebyret gå inn i driften det året den blir gitt. 11% betaler automatisk tilbake deler av gebyr dersom fristen overskrides. 2% betaler tilbake gebyr dersom fristen overskrides og rekvirenten krever det.

4.4.15. Påstander

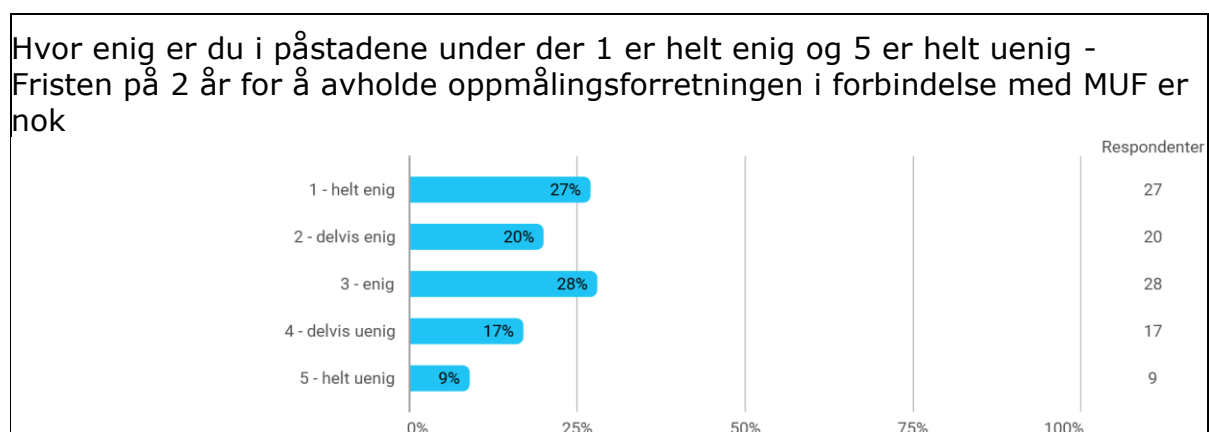
Vi har bedt respondentene svare på 4 påstander om MUF med en skala fra 1- helt enig til 5- helt uenig.



Tabell 41: Påstand 1 - Kriterier for å gi MUF er hensiktsmessig

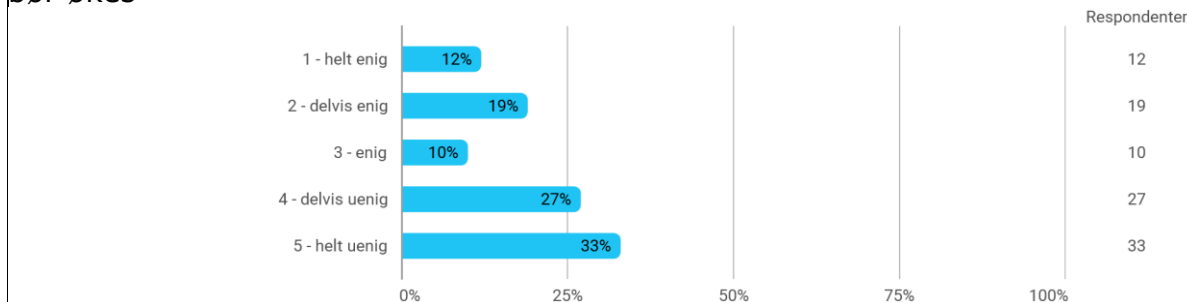


Tabell 42: Påstand 2 - Kriteriene for å gi MUF bør endres

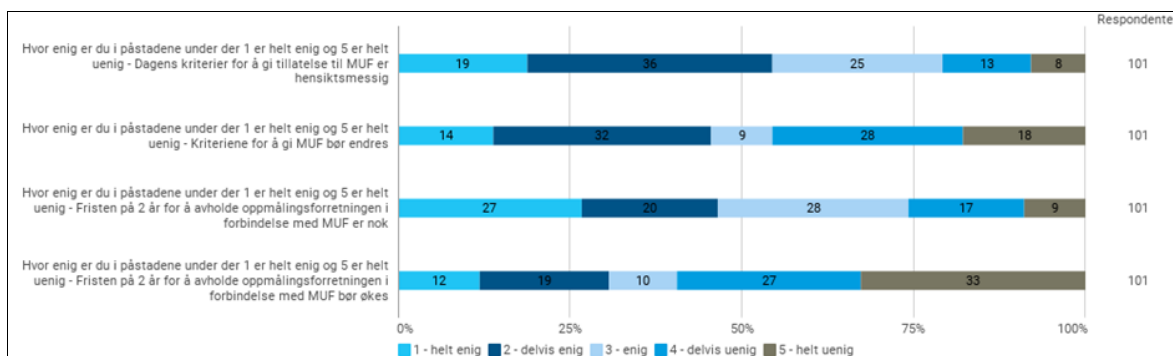


Tabell 43: Påstand 3 - Fristen for gjennomføring på 2 år er nok

Hvor enig er du i påstandene under der 1 er helt enig og 5 er helt uenig - Fristen på 2 år for å avholde oppmålingsforretningen i forbindelse med MUF bør økes



Tabell 44: Påstand 4 – Fristen på 2 år bør økes



Tabell 45: Påstander oppsummert

Vi har gitt noen påstander og bedt respondentene gi sine vurderinger på en skala fra helt enig til helt uenig (1-5). Vi stilte noenlunde samme spørsmål på to måter for å se om det var samme vurdering. 80% er på enig siden av skalaen på om dagens kriterier for å gi tillatelse til MUF er hensiktsmessige. 55% mener i ulik grad at kriteriene bør endres. 75% mener fristen på to år for gjennomføring er nok. 42% mener at fristen bør økes fra 2 år. Det vi tolker ut fra dette og undersøkelsen under ett, er at mange mener det var viktig å gjøre endringer i forhold til midlertidig forretning etter delingsloven. Reglene som er gitt i matrikkelloven er relativt grei å forholde seg til, men en smule rigid og litt uklar. Fristen på 2 år er stort sett grei, men ikke alltid. Det fører til at sakene av og til blir gjennomført bare for å følge reglene, men at dette ikke nødvendigvis er til det beste for partene. Mange kommuner driver derfor med egne ordninger ved siden av det som finnes i loven.

4.4.16. Respondentenes egne tanker til undersøkelsen

Til slutt i undersøkelsen gav vi respondentene mulighet til å tilføye noen egne ord. Veldig mange gjorde dette. Vi har oppsummert noen av hovedpoengene som kom frem i tabellen under.

Problemstilling	Antall
MUF bra hjelpemiddel	10
To år ikke alltid nok	3
Påstand; Vinter ikke grunn til å gi MUF	2
Vinter hovedgrunnen til at de gir MUF	3
Reglene for MUF er dårlige eller uklare	6
Kommunene har laget egne varianter	4
Viktig for kunden å få et panteobjekt	1

Tabell 46: Oppsummering av poeng fra respondentenes kommentarer

Vi har også lagt inn noen utdrag av de mest interessante formuleringene:

- MUF er et ok hjelpemiddel i mange saker. Ofte er det nok med to år utsettelse av forretningen, men ikke alltid.
- Reglane kring MUF i matrikkellova og forskrifta er dårlege, og eg trur dei aller fleste kommunar har laga sin egen "oppskrift".
- Mange kommuner har begrenset kapasitet. MUF er et gunstig verktøy i noen tilfeller.
- Uhensiktsmessig å merke eit anleggsområde.
- Det bør kanskje være noen økonomiske parameter som bør inn her for å øke interessen fra rekvirenten sin side for å fullføre forretningene.
- vi unngår bruk av MUF. Ved å gjennomføre oppmålingsforretning, merke det som kan merkast og ev. supplere merker når tomt er opparbeidd.
- Snø er ingen lovleg grunn for bruk av MUF. Vi har vinterforskrift så fristen løper ikkje.
- Kunden i fokus mht. pant
- Det burde heller være større fokus på å følge opp dette fra kartverket. Så kunne kommunene forklart seg om hvorfor. Ikke på et system med søknader og vedtak så dette skal se bra ut "på papiret".
- Vi er klar over at vi ikke helt følger reglene med søknad og vedtak om MUF.
- MUF er en dårlig ordning som vi prøver å unngå.
- Det er kommunen selv som gjør vedtaket om MUF, derfor kan de selv styre hvordan de vil ha det.
- Kunne tenke meg at MUF var synlig i matrikkelkartet/innsynskartet

- ...vi er avhengige av å ha ett visst antall saker for å opprettholde bemanning, og med den korte sommerperioden som vi har, kan vi ikke vente med alle sakene til områdene som regel er ferdig opparbeidet når sommeren er slutt. ... Det er derfor viktig at MUF gis slik at de kan selge /bygge, men samtidig viktig at vi kan ha oppmålingsforretning før de starter med bygging.
- Det er viktig at det er heilt sikre grenser som blir lagt inn i matrikkelen ved MUF. I praksis kun grenser frå "moderne" regplaner der ein er sikker på at bygging av vegar og bygg skjer korrekt.
- Ved eventuelle avvik må det søkast om disp eller evt. endring av plan.
- En slik revisjon må sees i sammenheng med det generelle merkekravet i matrikkelloven. Retningslinjer rundt dette må ha filosofien "rett grensemerking til rett tid" i bunnen.
- Det er hensiktsmessig med MUF i saker der oppmålingsforretning **ikke** avholdes før ny eiendom opprettes i matrikkelen, og grense ikke er nøyaktig fastlagt. Det er **ikke hensiktsmessig** å benytte MUF der oppmålingsforretning avholdes, og grensene blir nøyaktig fastsatt med koordinater (i henhold til godkjent plan). At merkingen utelates pga forhold på stedet, betyr ikke at grensene ikke er fastlagt nøyaktig. Når grensene merkes etter ønske fra partene (da er ofte nye parter kommet til), må uansett partene varsles ved påvisning, og ny "forenklet" oppmålingsforretning avholdes. Det kreves ikke ekstra gebyr for merking, da denne kostnaden inngikk i gebyret da eiendommen ble opprettet. Dette er både effektivt og økonomisk besparende for kommunene og partene.
- Generelt er det slik at MUF er svært arbeidskrevende med to eller i verstefall 3 møter med partene. Etter å ha fulgt MUF bestemmelsene slavisk i noen år, ser vi på muligheten for å gjennomføre forretningene på vanlig måte - med enkel påvisning/avmerking med spray, matrikkel.forskriften § 41 (2).

På oppsummerings kommentarer finner vi blant annet utspill som tyder på at det er litt usikkerhet om reglene rundt MUF, at 2 år kan være litt kort tid og at flere ønsker revisjon av reglene. Det er også noen som setter spørsmålstegn til behovet for offentlige godkjente grensemerker og noen kommentarer som tyder på at det gjennomføres avtaler som er i strid med intensjonene i loven.

For å finne mer informasjon om spørsmålene som er dukket opp etter spørreundersøkelsen til kommunene og fylkesmennene har vi tatt kontakt med kartverket. Det ser vi på i neste kapittel.

4.5. Intervju Kartverket

For å få svar på det ene av våre tre underproblemstillinger fant vi ut at vi måtte ta kontakt med Kartverket. Ifølge matrikkelloven/forskriften skal de føre tilsyn med kommunene, slik at man passer på at kommunene forholder seg til gjeldende regelverk. Kartverket har organisert seg slik at det er fylkeskartkontorene som følger opp kommunene i det daglige, og en tilsynsavdeling som foretar et grundigere tilsyn hos kommunene. Kartverket har inntatt en enda mer aktiv rolle når det gjelder å følge opp MF og MUF etter at matrikkelloven trådte i kraft. Vi kontaktet personer hos Kartverket, som innehar ulike funksjoner. Det som er felles for disse er at deres arbeidsoppgaver på en eller annen måte har med MF og MUF å gjøre. Her er oppsummering av de svarene vi fikk.

4.5.1. Tilsynsmyndigheten

Årstall	Antall kommuner det er gjennomført tilsyn hos	Avvik på MF og/eller MUF	%
2012	22	5	22
2013	20	6	30
2014	20	14	70
2015	20	5	25
2016	20	7	35
2017	20	10	50

Tabell 47: Gjennomførte tilsyn og avvik på MUF. kilde: Kartverket (2018)

Vi kontaktet Kartverket ved tilsynsmyndigheten i Matrikkel- og stedsnavnavdelingen. Etter avtale oversendte sendt vi en del spørsmål som de besvarte skriftlig. Grunnen til at vi kontaktet kartverket er at de, i forbindelse med et tilsyn i kommunene, blant annet tar opp temaet om MF/MUF. I perioden 2012-2017 har det vært avholdt tilsyn i ulike kommuner i hele landet. Det er 20 kommuner hvert år som blir plukket ut av tilsynsmyndigheten. Disse er plukket ut på bakgrunn av deres størrelse/folketall og en fylkesvis fordeling. I tillegg har nå tilsynsmyndigheten begynt å plukke ut fem kommuner som har hatt tilsyn tidligere. Formålet med disse tilsynene er å undersøke om kommunene, som lokal matrikkelmyndighet, overholder kravene i lov og forskrift. Under et tilsynsbesøk i kommunen intervjuer de alt fra rådmannen til de som utfører oppmålingsforretningene og matrikkelførerne. De innhenter rutiner, organisasjonskart og utvalgte saker i forkant av tilsynsbesøket. I tillegg har de på forhånd hentet ut tall fra matrikkelen som viser om det fortsatt er noen MF som ikke er fullført i kommunen og om det er MUF med overskredet frist. Dersom det viser seg at det gjenstår noen MF eller det er MUF med overskredet frist så vil kommunen få avvik på dette i tilsynsrapporten. Dersom kommunen fortsatt har MF må de gi en konkret tilbakemelding med tidsangivelse på når MF vil være avviklet. For MUF med overskredet frist må kommunen legge fram en konkret plan på når disse må være avsluttet, samt endring av praksis for å etterkomme avviket. Avviket blir først lukket når kommunen har avsluttet eventuelle MF og MUF med overskredet tid, og har endret sin praksis. Dersom man ved tilsyn nr. 2 oppdager at kommunen likevel ikke har endret praksis, slik at de følger lovverket, får de opplyst at Kartverket vil vurdere å gi et pålegg. Selv om det skulle vise seg at kommunen ikke har matrikkelført noen MUF i matrikkelen vil temaet om MUF likevel bli tatt opp under tilsynet. Spørsmålet til kommunen blir da om de praktiserer noe som likner på MUF, uten at dette blir registrert det som det i matrikkelen. Flere kommuner er veldig bevisste på at de ikke vil gi MUF, dette gjelder særlig de kommunene som tidligere hadde stor restanse på MF. Det viser seg imidlertid at de likevel benytter seg av noe som likner på regelverket om MUF, bortsett fra at de ikke registrere det som en MUF i matrikkelen. Også ved slike tilfeller vil kommunen få et avvik i rapporten ved tilsynet. Alle rapporter ligger tilgjengelig på kartverket sine hjemmesider (Kartverket 2018).

Det er matrikelovens § 28, og kommunelovens kapittel 30 som gir Kartverket, som sentral matrikelstyresmakt, hjemmel til å utføre tilsyn. I matrikelloven § 28 står det: «..skal føre tilsyn med at matrikkelen blir ført i samsvar med lov og forskrift, og kan gi pålegg om retting av opplysninger eller andre tiltak for å rette opp manglar ved måten føringa skjer på».

Det er opprettet et fora mellom ulike statlige instanser, blant annet med Kartverket og Fylkesmannen. Dette er et fora der man blant annet diskuterer tilsyn generelt. I tillegg brukes funnene fra tilsynene aktivt i Kartverket sin daglige oppfølging mot kommunene, og i opplæringsarbeidet deres. Dette gjøres via fylkeskartkontorene, ved bistand og veiledning og gjennom kurs og foredragsvirksomhet med kommunene. I tillegg kommer også kommunene med innspill gjennom ulike faggrupper som de deltar i. Videre brukes også funnene i Kartverkets kontakt mot departementet når det gjelder dialog og videreutvikling av regelverk. Per i dag finnes det ingen skriftlige rutiner på hvordan mulige avvik skal følges opp i ettertid, men dette jobbes det med hos Kartverket nå å få på plass. Hvordan følger så Kartverket opp restansene på MF og MUF?

4.5.2. Oppfølging av MF og MUF

Vi tok kontakt med den rapporteringsansvarlige hos kartverket. Denne personen jobber også med andre temaer. For oss og vår oppgave er det den jobben som gjøres som rapporteringsansvarlig som var av interesse. Vi foretok et intervju via Skype. Det finnes en egen rutine for Kartverket sin oppfølging av fylkesmennene og kommunene knyttet til fullføring av MF og MUF. I denne står det at det skal være en løpende rapportering til fylkesmannen og kommunene, i tillegg til dialogmøter med fylkesmannen. Denne månedlige rapporteringen gjennomføres ved at rapportansvarlig tar ut ulike rapporter fra matrikkelen. De rapportene som er aktuelle for vår oppgave er de som har med overskredet frist for MF og MUF. Denne ordningen med at det hentes ut månedlige rapport på gjenstående MF har pågått gjennom en årrekke. Og etter at matrikelloven trådte i kraft i 2010 blir det i tillegg tatt ut månedlige rapporter på utgåtte frister på MUF. Disse rapportene lages helt ned på kommunenivå, og de sendes til fylkesmennene med kopi til fylkeskartkontorene i Norge. Dette for å gi en månedlig status for hvor det må ryddes opp. Det har i de fleste tilfeller vist seg at det har gitt uttelling når fylkeskartkontorene har satt seg ned sammen med kommunen og gått igjennom disse listene. Man har da i flere tilfeller klart å nøste opp i hva som ligger bak de funnene som rapportene viser. En del av de MF som har lagt som ikke fullført i GAB, og nå senere i matrikkelen, har vist seg å være fullført. Av en eller annen grunn har de ikke blitt ført som fullført i GAB eller matrikkelen. Når rapportene er laget blir de sendt pr. epost til fylkesmannen og fylkeskartkontorene. Fylkeskartkontorene sender så disse rapportene videre til kommunene pr. epost. Kommunene må så rapportere tilbake til fylkeskartkontoret snarest og senest innen 14 dager en plan og status for å fullføre forretningene.

24. august 2015, altså over 2 år etter fristen for å fullføre MF var ute (matrikelforskriften § 66), sendte Kartverksjefen et brev til alle fylkesmennene der de ble minnet på den myndigheten de har til eventuelt å fullføre forretningene for kommunens regning. Fylkesmennene sendt da ut et brev til de kommunene i sitt område som hadde mer enn ti MF gjenstående. I brevet stod det at fylkesmannen ønsket å få en tilbakemelding på hvilke plan de ulike kommunene hadde for oppfølging av disse MF. Så vidt vi vet så fikk fylkesmannen svar i fra alle. Spørsmålet nå er om den oppgitte planen har blitt

fulgt opp. Ifølge statistikken ser det ut som at en del kommuner har tatt tak i det, men en del har ikke klart å prioritere det av ulike årsaker.

En metode som har vist seg å være nyttig har vært at fylkeskartkontoret for et område har tatt kontakt med den kommunen som har mange MF og/eller MUF og tilbudt dem hjelp til å sette seg ned sammen for å prøve å få en oversikt over hva som må til for å få fullført alle MF og/eller MUF. Dette er en metode som har fungert godt, noe som har resultert i at det nå stort sett ryddet opp i alle MF. Så langt er det ikke utarbeidet en rutine hos Kartverket på denne kontakten mellom Kartverket og kommunene, men man diskuterer og utveksler erfaring med hverandre om hvilke grep som fungerer og hvilke arbeidsmetoder de bør bruke for å få de ønskede resultatene. Et annet fora der Kartverket tar opp dette temaet med kommunene er ved at de arrangerer årlig fagdag der dette er et av temaene. Selv om kartverket har en viktig oppgave med å hjelpe og oppmuntre kommunene, er det til syvende og sist fylkesmannen som sitter med verktøyet som skal til for å få avsluttet disse sakene.

Når det gjelder samarbeidet mellom Kartverket og Fylkesmannen for disse tilfellene, er det imidlertid laget en rutine. I den er det lagt opp til at man etablerer et lite forum med personer både fra Kartverket og Fylkesmannen, dersom fylkesmannen bestemmer seg for å benytte den hjemmelen som de har overfor kommunene. Slik Kartverket oppfatter Fylkesmannen i dag er at de verken er klar eller ser det som en prioritert oppgave å benytte seg av den fullmakten de har gjennom matrikeloven og matrikkelforskriften til å få fullført MF, MUF og ordinære oppmålingsforretninger som har overskredet fristen.

Det viser seg at når grunneieren har fått opprettet en ny matrikkelenhet, så er det ikke så farlig med grensene, inntil de skal starte drift av det området. Først da blir det viktig for dem å få klarhet i grenseforholdet. Kartverket prøver å motivere kommunene til å ta ryddejobben for disse eiendommene på et tidligere tidspunkt. Dette gjør de ved å ta ut rapporter og stille seg til disposisjon for kommunene. Det har vært tilfeller der en kommune med mange MF har sjekket i arkivet sitt og funnet ut at mange av dem allerede var ferdige, men at dette ikke var registret i matrikkelen. Kartverket har også vært behjelpelig med å få til samarbeid mellom ulike kommuner, slik at for eksempel en liten kommune med et lite fagmiljø har fått utvekslet erfaring innen oppmåling og matrikkelføring med en større kommune med et større fagmiljø.

4.6. Intervju utbyggere/profesjonelle søkere

For å finne ut hvordan brukerne av tjenester etter matrikeloven og matrikkelforskriften mener at dagens ordning fungerer har vi tatt kontakt med fire ulike aktører. Felles for dem er at de har jevnlig saker til behandling hos ulike kommuner. Vi har hatt intervju med to av aktørene. En aktør fikk tilsendt en del spørsmål som de svarte skriftlig på. Den siste aktøren hadde et utfyllende svar via epost da vi kontaktet dem.

	Informant 1	Informant 2	Informant 3	Informant 4
Benytter MUF	Sjelden	Noen ganger	Kun en gang	Ja. Burde vært brukt mer/hovedregel
Grensemerker	-	-	Ikke viktig. Avtaler med kommunene grensemerking når prosjektet er ferdig, uten å bruke MUF	Ikke viktig
Pant	-	Ikke viktig for store utbyggere. Viktig for små utbyggere	Viktig	-
Tidsfrist 2 år	-	Kan være kort i store prosjekt	-	Tilstrekkelig i noen prosjekt. For kort i andre prosjekt. Kanskje dette skulle vært sett på i sammenheng med ferdigattesten for bygget.

Tabell 48: Oppsummering av svarene til utbyggerne/profesjonelle søkerne

4.6.1. Informant 1

Firmaet bistår med enkeltstående søknader om fradeling, seksjonering og opprydding i grunnboken. De er landsdekkende og har i dag prosjekter over hele landet. De jobber hovedsakelig med store eiendomsdannelser der oppmålingsforretningene blir fullført i forbindelse med opprettelsen av matrikkelenheten. Siden de foretar trinnvis utbygging, har de sjelden behov for utsatt oppmålingsforretning. De planlegger hele utbyggingsprosjektet fra start, og fradeler etter hvert som det er mulig. Fradelingen blir utført som en ordinær oppmålingsforretning. De mener at dette er den beste måten å ha total kontroll i et prosjekt. Det gir også bedre muligheter for eventuelle endringer underveis, som for eksempel mindre reguleringsendringer. De har overtatt prosjekter hvor matrikkelenhetene har vært opprettet med utsatt oppmålingsforretning. Deres erfaringer er at det

uansett blir så store endringer underveis i prosjektet at det likevel har vært nødvendig med nye søknader om deling og opprettelse av nye matrikkelenheter.

4.6.2. Informant 2

Firmaet har 12 advokater. De representerer flere store og små utbyggere, samt privatpersoner. De tilrettelegger eiendommer for utbygging med fradelinger, sammenslåinger, grensejustering, arealoverføring, opprettelse av anleggseiendommer og deretter seksjonering. Informanten vår er partner/advokat for dette firmaet. Han arbeider blant annet med organisering og tilrettelegging av eiendom i forbindelse med utbyggingsprosjekter, herunder opprettelse av anleggseiendommer og seksjonering. Vi sende informanten et spørreskjema med faste spørsmål. Spørsmålene var formulert slik at informanten måtte svare mer utfyllende enn ja/nei. Informanten måtte fylle ut skriftlige svar. Informantene mente at panteobjekt normalt ikke er viktig i utbyggingsfasen for de største utbyggerne, men for de mindre. Det er en klar fordel om seksjonering er på plass tidligst mulig etter salgsstart da kjøpernes banker ønsker matrikelnummer, og for å overholde avtalt overtakelsesdato. Ved flere utbyggingsprosjekter der prosjektet er en del av et større prosjekt og mye anleggsarbeid ikke er ferdig. Det er også ofte hensiktsmessig å vente med å måle opp uteoppholdsareal som skal fungere som tilleggsdel til seksjonene. Fristene har vært lange nok i de sakene de har hatt, men 2 år kan kanskje være for kort i veldig store prosjekter. Større prosjekter bør ses i sammenheng og oppmåles samlet, ikke etter hvert som hvert delprosjekt/sameie er seksjonert. Pga. infrastrukturen og andre fellesarealer er ofte ikke klart før alt er ferdig. Samtidig kan det være krevende med oppmåling etter overtakelse på grunn av mange parter, men om man kan forholde seg til styret i sameiet bør ikke det være til hinder for å vente. Når det gjelder den foreslåtte endingen i matrikkelforskriften (2019) skriver informanten følgende: «Det vil medføre risiko for mange uriktige grenser i matrikkelen fordi man ikke vil ta bryet med en slik prosess med mindre avvikene er betydelige. Også risiko for at problemet vil bli arvet av uprofesjonelle nyetablerte sameier i stedet for å måtte håndteres og fullføres av utbygger».

4.6.3. Informant 3

Firmaet har hovedkontor i Oslo, og er den del av en annen stor utbygger. Firmaet drives fra ulike distriktskontorer fra Trøndelag til Agder. De har kompetanse innenfor alt fra prosjekt- og byggeledelse til oppføring, salg og kundeoppfølging. De bygger omtrent 800 boliger i året. Informanten vi snakket med holder til ved et distriktskontor. For en utbygger er det pantet som er avgjørende for om man kan gjennomføre et prosjekt eller ei. Helst kjøper de et stort område alene eller sammen med noen andre. Så opprettes det et utviklingselskap som tar infrastrukturkostnadene, og så selger man tomter til seg selv fra det utviklingselskapet. Det er i forbindelse med dette salget de trenger nye matrikkelenheter for å betjene den nye panten. Man kan ta pant i eiendommen enten man overskjørter den eller ikke, enten man skal eie den eller man håndterer den med generalfullmakt i fra selger. Hvordan det skal bli matrikulert til slutt har de ofte ikke oversikt over der og da. De fradeler og matrikulerer ikke tomtene før de har tegnet husene ferdig og vet nøyaktig hvor grensene skal plasseres. Da slipper de å tilpasse grensene i flere omganger, noe som er tidkrevende og kostbart. Grensemerker i marken er ikke viktig for en

utbygger. I mange tilfeller kommer grensepunktene ut i asfalten. Grensene må derfor ikke merkes tidlig i byggeprosessen, for da vil ikke det siste laget med asfalt være lagt. Det siste laget med asfalt kan ikke legges for feltet er nesten 100 % utbygget. Utbyggeren har fradelte uten å benytte MUF. Matrikkelenhetene blir opprettet, men har inngått en avtale med kommunene om at grensemerkene skal settes ut når siste asfaltlag er lagt. Dette kan være 2-3 år etter at matrikkelenhetene har blitt solgt videre, og folk har flyttet inn. Utbygger er kun innkalt til oppmålingsforretning ved fradelingstidspunktet, ikke når grensemerkene blir satt ut. Utbygger bryr seg ikke om å sjekke utstikkingen av grensemerkene, kun dersom en av kjøperne klager på at grensemerket står et annet sted enn de trodde. Dette er ikke et så stort problem lengre, siden man i dag stikker ut plassering av bygg før man bygger dem. Utbyggeren er ikke særlig kjent med muligheten for MUF. Den eneste gangen de har benyttet det er ved en anleggseiendom, en garasje der de ikke hadde de endelige dataene for grensene. Anleggseiendommen skulle overdras til en annen utbygger, så de trengte et matrikkelnummer. Ved en reguleringsplan som er vedtatt vet man hvor grensene skal settes. Å være utbygger innebærer at man er ikke er spesialist på ett område, men at man kan litt om alt innenfor utbyggingsprosessen. De kjøper jord, flytter på eiendommer, etablerer infrastruktur og så videre. De vet hvordan ting fungerer, og så innhenter de hjelp der det trengs. Her benytter de seg av veiledningsplikten til kommunen. De har et godt samarbeid dem kommunene.

4.6.4. Informant 4

Firmaet har hovedkontor i Oslo. De har avdelingskontor ulike steder i Norge, samt i noen andre land i Europa. Det er landmåling og geodesi som er deres kjernevirksomhet, og de disponerer topp moderne utstyr og har medarbeidere med lang erfaring. Informanten mener at MUF er en kjempegod ordning som det burde vært mer av. MUF burde vært hovedregelen ved opprettelse av nye matrikkelenheter. Kravet til oppmåling i ettertid burde i større grad vært frivilling. Den løsning man har fått i eierseksjonsloven der utearealene ikke må måles opp og merkes, bør også kunne gjelde ved opprettelse av nye grunneiendommer. Dette må gjelde for det som er nytt og som er detaljprosjektert, der alt henger sammen med alt. Der eiendomsgrensene følger en mur her, og infrastrukturen der blir det unødvendig og meningsløst å slå ned spiker og grensemerker. Av og til kan det være sånn at man ønsker merker, og da kan man merke med den kostanden det innebærer. Det må ikke være en plikt at grensepunktene skal merkes. Hvis verken utbygger eller hjemmelshaver ønsker disse grensemerkene eller ser behovet for disse merkene, så burde heller ikke det offentlige gjøre det. Før man hadde GPS og koordinater så hadde grensemerkene en verdi. Hvordan kunne man ellers fortelle hvor grensen gikk. Nå som vi har koordinater og det er lett å finne igjen disse koordinatene, er disse koordinatene det nye digitale grensemerket.

«Se for deg det vi drev på med langs vei, for eksempel vei og bane i Norge. Vi har noen store prosjekter for blant annet Bane NOR. Vi går langs jernbane, hamrer ned grensemerker inni skauen. Det er jo i hvert fall litt unødvendig... Det ville vært mye bedre å bruke disse ressursene i forkant, for å gå opp eiendomsgrensene. Der det er usikre grenser. Hvis du bruker alle de ressursene på å heller bli enige hvor grensa er istedenfor det å ha den derre bankinga».

Man kommer ut for å avholde en oppmålingsforretning, og så begynner man å diskutere grensen på nytt. I noen saker der dette innenfor grensejustering og det som landmåler har myndighet til å endre. De har vært borti saker er endringen er litt for stor. Det bør gå fram hva dette er, og at det som gjenstår er en merking. Tillatelsen er gitt på et grunnlag på bakgrunn av de koordinatene som er sendt inn. Så hender det at man ikke har bygget akkurat som tenkt, så passer det ikke lengre. «Nei vel, da får man ta den jobben og den kostnaden det er å gjøre en justering av de eiendomsgrensene da». Hvis et hus er plassert 15 cm feil så blir dette et avvik som må avviksbehandles av kommunen. Er huset plassert feil blir det ofte også feil med eiendomsgrensene. For alt i et prosjekt henger sammen.

De har vært borti et prosjekt med avvik. Det er gitt MUF på seksjonert uteareal. Det er levert data, men man kan se på hele utformingen at dette ikke er en totalprosjektering. Man har hatt et litt dårlig grunnlag, kanskje. Uansett er det ikke bygget etter planen, og dermed blir eiendomsgrensene forskjellig.

Ved husbygging får man en tillatelse til å bygge huset. Man leverer inn en prosjektering av hus. Huset stikkes ut, det bygges og når det er ferdig så måler man det inn. Dataene «som bygget» blir levert til ansvarlig søker. Hvis dette stemmer så er alt bra, hvis ikke det stemmer så går det til kommunen der avviket blir håndtert. Man kunne sett for seg noe sånt på eiendomsgrenser også. Dersom huset flytter seg så flytter gjerne eiendomsgrensene seg også. Så da må man foreta en ny matrikkelføring av grensene. En oppmålingsforretning vil ikke hjelpe på dette, hvem er det som er part i den saken der. Det er gjerne solgt, ikke sant. Og de nye eierne har ikke noe forhold til hva egentlig var ment, eller hva som var gitt av tillatelser og så videre. Det er i hvert fall en problemstilling.

Vedrørende det forholdet at man avholder en oppmålingsforretning etter 2 år, for så å kunne grensemerke etter 3 år. Hvis man først skal merke grensepunktene er det lurt å få gjort dette med en gang. 3 år etter tillatelsen er gitt virker lenge, men klart det har litt å si om byggeriet er ferdig. Kanskje dette skulle vært sett i sammenheng med ferdigattesten. En av parameterne for ferdigattest kunne være at eiendomsgrensene var gått opp. Ferdigattest vil folk ha.

3 år kan være mye eller lite. Er det bygget bygd, eller er den fremdeles en byggegrop? Er det fortsatt en byggegrop så er det for tidlig.

Det er behov for å få et gnr/bnr tidlig. Hvis ikke må man tenke helt andre former for finansiering. For lån er knyttet opp mot matrikkelenheten. Har man ikke et gnr/bnr så har man ikke noe å belåne, og dermed stopper det opp. Ellers så må man ha utrolig mye kapital dersom man kan bygge uten å få lån. Det er utenkelig med det systemet vi har nå.

MUF burde være hovedregelen i fradelingsaker. Man har en ansvarlig søker som står for prosjekteringen, og da får man koordinater som er de nye eiendomsgrensene. Man foretar en oppmålingsforretning når man har fradelingsvedtaket. Forutsetningen er da at omkringliggende eiendomsgrenser er gode og kvalitetssikret.

4.7. Intervju av fagperson

Etter anbefalinger fra ulike personer i fagmiljøet har vi intervjuet en faglig engasjert person. Dette er en ressursperson som opp gjennom sin yrkeskarriere har hatt ulike arbeidsgivere, og dermed har sett

faget fra de ulike aktørene sin side. Gjennom dette har han tilegnet seg en del kunnskap og erfaring, blant annet innen utfordringene rundt MF og MUF. På bakgrunn av dette valgte vi å foreta et intervju med denne personen via Skype.

Under intervjuet kom vi innom ulike problemstillinger innenfor bruken av MF og MUF. Man kan stille seg spørsmålet om hvorfor det er så viktig å få fullført alle de MF og MUF som er registret i matrikkelen og ført i grunnboken. Det vi ønsker oss er at det er samsvar mellom det som er ført i matrikkelen og grunnboken, og slik forholdet er ute i marken. Hva er det som gjør at vi ikke får det samsvaret mellom matrikkelen og grunnboken og forholdet i marken? Det er rett og slett kjernepunktet som kanskje er spesielt for Norge er at vi har et skille mellom privatrettslig forhold og offentlig forvaltning. «Vi må gi avkall på den avtalefriheten». Det offentlige må få nødvendig hjemmel slik at man ikke kan opprette eiendommer lovlig uten det er gitt tillatelsen, at det faktisk kreves tillatelse for å dele en eiendom. Det må bli samsvar «mellom privatrettslig forhold og det som er registret».

Samtidig kan ikke ha for firkantete regler, slik at markedet stopper opp. For å kunne ta opp lån trenger man å få opprettet et gnr/bnr i grunnboken. Hovedutfordringen er at dersom det er gitt utsettelse på endelig merking og måling, og i det øyeblikket når bygget står der og eiendommen er registrert i grunnboken, så er egentlig grunneieren fornøyd. Så for hvem er det viktig at MF/MUF er gjennomført? Det er nok til stor nytte for partene å få sine grenser merket i marken, slik at de har noe å forholde seg til.

Etter matrikkelloven er det gitt ulike tidsfrister for gjennomføring av en oppmålingsforretning. Hvis man derimot ser på jordskifteretten så har de ingen frister, de bruker den tiden de må for å fullføre saken. Et viktig spørsmål blir da om de gitte tidsfristene i matrikkelloven er problematiske. I Sverige er det ventetid fordi de må utrede saken, fordi staten har tatt på seg et ansvar for at alt skal være korrekt. Dette gjør at det er et problem for de som skal bygge, siden saken tar så lang tid. I og med at staten har tatt på seg ansvaret for at alt skal være korrekt, må de behandle alle forhold i sakene. Det norske systemet er derfor enklere. Her trenger man en tillatelse og så har man satt i gang saken for å få opprett et grunnbokblad. Da er det største problemet løst for utbyggeren.

Vi har ikke en troverdig matrikkel slik som de har i en del andre land som Tyskland, Sverige og Sveits. Der har de tatt den store jobben med å måle opp, og de har en fullstendighet i kartet sitt, selv om også de har noen utfordringer med kvaliteten i kartet sitt. I disse landene kjøper man det som er registret, mens i Norge kjøper man det man har avtalt. Vi vet at det i hvert fall i en større kommune skrives avtaler mellom partene dersom byggene blir bygget utenfor grensene; «Jeg tenker at kanskje løser de det på en litt annen måte, men de har på en måte tydelig...i form av matrikkelkartet sånn som det er og de avtalene så har de... en klar dokumentasjon på hvem som eier hva».

Fagpersonen har et eksempel fra en gjennomføring av MUF. Der vist det seg at et område ikke har vært ferdig utbygget innen tidsfristen. I dette tilfellet følte det helt meningsløst å sette ned grensemerkene. Når man har et slikt detaljert regelverk med tidsfrister, kan resultatet bli som i figuren under der merkene står i grus og stein.



Figur 9: Eksempel på grensemærking i et utbyggingsområde. Kilde: fagperson

Figur 10: Eksempel der partene ønsker 5 tomter i stedet for 6. Kilde: fagperson



Så hva betyr dette i praksis? Det kan bety at det blir nye forretninger med endring av teigene, og med nye kostnader.

Regelverket er tenkt strengt, men hvilken kvalitetssikring har vi av at det er så strengt. Vi har altså et ganske detaljert regelverk, men det er veldig vanskelig å kvalitetssikre det i praksis. Med dagens regelverk er det krevende å holde kartet vedlike. «Sånn som loven er i dag... egentlig har vi to typer grenser. Det er de som er nøyaktig innmålt og de som ikke er det». Dersom det ikke har vært gjennomført oppmålingsforretning så kan grunneierne ganske enkelt kreve retting, helt gratis. Dette kan de gjøre ved å for eksempel vise til skylddelingsforretningen, tegne den inn det de har funnet i marken og kanskje beskrive det. Avtalen må signeres og sendes til kommunen. Kommunen er pålagt en kontrollplikt på eksisterende grenser. Er avtalen innenfor det som er beskrevet i skylddelingen kan kommunen rette matrikkelkartet i samsvar med avtalen. Dette må kommunene gjøre helt gratis.

Det er fylkesmannen som har virkemiddelet som kan brukes for å få fullført saker som har overskredet tidsfristen, men det virker som at det er ingen av fylkesmennene som vil være den første som benytter seg av denne hjemmelen. Noen har vært i startgropen, men de har nok andre ting de må prioritere.

4.8. Høringer av matrikkelov og - forskrift

Vi har lest igjennom alle høringer og høringsuttalelser om lov og forskrift for matrikkeloven og sett på hva som er skrevet om MUF. Ut fra det har vi sett på hva som er interessant å merke seg og hva utfallet ble.

Matrikkelforskriften har vært på høring en rekke ganger på 2000-tallet. Første høringen var i 2006, altså ca. 4 år før matrikkeloven trådte i kraft. Etter den gangen har det vært foretatt ytterligere 4 høringer. Den siste var nå i år. Ved alle de 6 høringene har temaet vedrørende opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning vært tatt med, selv om det ikke har vært hovedtemaet. Det viser at man ikke helt har kommet til en løsning som fungerer i praksis. I tillegg vises det tydelig i alle høringene med hørings svar at "alle er seg selv nærmest". Det undrer oss at det er kommunene som hele tiden tar til orde for bransjen sine behov. Det er sjelden at bransjen selv kommer med egne hørings svar på dette temaet.

4.8.1. Høring 2006 - Forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften)

Det var mange som kom med innspill på denne høringen, også på forslaget vedrørende utsettelse av oppmålingsforretningen. Hørings svarene var fra ulike statlige etater, mange kommuner, noen ideelle organisasjoner, fagforeninger og en utdanningsinstitusjon. Disse høringspartene hadde klare meninger om dette temaet.

Totalt antall høringssvar	Antall høringssvar på temaet MUF	Antall høringsparter på temaet MUF
153	23	38

Tabell 49: Høringssvar 2006

De statlige etatene var stort sett enige i at en oppstramming av regelverket rundt MUF var fornuftig, slik at man kunne unngå store restanser, slik tilfellet hadde blitt med MF

Fylkesmannen i Nordland mente at delingslovens regel som gav Fylkesmannen mulighet til å avslutte midlertidige forretninger for kommunens regning på visse vilkår måtte videreføres.

En del kommuner mente at bestemmelsen måtte utføres med forsiktighet. Noen mente at hovedregelen måtte være at «oppmålingsforretningen, med alle parter tilstede, må være avholdt før ny matrikkelenhet opprettes». En del var opptatt av at man ikke måtte komme i en lignende situasjon som man hadde med midlertidige forretningene etter Delingsloven. Andre mente at det kunne være tjenlig med å kunne utsette grensemerkingen i utbyggingsområder til tomten var ferdig opparbeidet. Noe som vil medføre at den nye grensemerkingen må etterregistreres i matrikkelen. De var også opptatt av hvem som skulle følge opp forretningene «som ikke gjennomføres/fullføres, hvilke konsekvenser kan det medføre, og for hvem?». Og ikke minst kostnadene rundt dette.

4.8.2. Høring 2007 - Høring av forslag til matrikkelforskrift mv

I denne høringen var det stort sett bare kommuner som kom med sine synspunkter på disse “nye” bestemmelsen. I tillegg var det en fylkesmann og en forening kom med sine synspunkt på disse bestemmelsen.

Totalt antall høringssvar	Antall høringssvar på temaet MUF	Antall høringsparter på temaet MUF
89	8	34

Tabell 50: Høringssvar 2007

Det fylkesmannen var opptatt av i denne høringen var forholdet til § 27. De syntes at det var litt uklart hvilken type saker bestemmelsen relaterte seg til, og om kommunens oversikt skulle være et formelt register eller geografisk. De var også opptatt av at det burde kunne inngås en rammeavtale fra sentralt hold med et landmålingsfirma, slik at ikke hvert enkelt embete måtte foreta en egen anbudskonkurranse for å behandle et relativt beskjedent antall saker.

Noen av kommunene som svarte på disse paragrafene skrev at de var ok.

Andre kommuner meldte tilbake at dersom man reduserte maksimalfrist fra 3 år til 2 år på MUF, ville hensikten med å opprette en matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning bli borte. Et av

kriteriene som er nevnt er opparbeiding av infrastruktur, og en frist på 2 år kan være snaut ved større byggeprosjekt, eller ved utsatt byggestart.

Det ble også foreslått å ta inn at oppmålingsmyndigheten kan kreve at beliggenhet og grenser blir dokumentert med tilstrekkelig nøyaktighet, før matrikkelenheten uten fullført oppmålingsforretning blir etablert.

Det var også et ønske om å legge til noen momenter vedrørende hva som skulle ligge i kriteriet "særlige grunner". Som for eksempel at det var et ønske om ny matrikkelenhet for belåning og endelige grensemerking når vei, fortau og øvrig infrastruktur var ferdig.

4.8.3. Høring 2010 - Endringer i matrikkellova, tinglysingsloven mv

Det var kun et fåtall av høringspartene som svarte på dette temaet i høringen.

Totalt antall hørings svar	Antall hørings svar på temaet MUF	Antall høringsparter på temaet MUF
15	4	4

Tabell 51: Hørings svar 2010

Det var et departement, en forening og to kommuner. Alle var positive til at fristen ble forlenget fra 2 til 3 år. De fleste kunne i tillegg tenke seg en enda lengre frist ved større utbyggingsprosjekter.

4.8.4. Høring 2015 - Forslag til endringer i matrikkelforskriften

Denne gangen var det flere ulike instanser og personer som kom med kommentarer til endringen. En del høringsinstanser kom med kommentarer til dette forslaget.

Totalt antall hørings svar	Antall hørings svar på temaet MUF	Antall høringsparter på temaet MUF
46	16	24

Tabell 52: Hørings svar 2015

Flertallet av høringsinstansene som kommenterte dette forslaget mente det var positivt at man utvidet fristen på opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning fra 2 til 3 år. Noen ville også ha muligheten til å utsette den ytterligere, inntil 5 år, ved spesielle saker. Dette være seg store utbyggingsprosjekter der utbygningen gjøres i etapper.

Andre var derimot bekymret for at en utvidelse av fristen kunne bli en "hvilepute" for kommunene, og at dette ikke ville medvirke til en mer nøyaktig og troverdig matrikkel.

Noen mente at det lå en forvirring rundt lovforståelsen av grensene i forbindelse med en MUF. De mente at grensene ble endelig fastsatt ved matrikuleringen av en MUF, og at det var grensemerkingen som ble utsatt ved en MUF.

«Innfører departementet med dette en ny lovtolkning og ikke bare en utsatt ferdigstillingsfrist må det redegjøres nærmere for. Skal KMDs formulering legges til grunn er en utvida frist til 3 år enda mer alvorlig; tiltak til mange millioner/milliarder kan stå ferdig uten at grensa er «nøyaktig fastsatt» og uten at en er sikker på at tiltaket er innenfor delevedtakets hjemmel. Dette bør en ikke risikere. 2 år (og i de fleste saker mye kortere tid) må normalt holde. Ved usikkerhet om faktisk grense, bør merking heller framskyndes og gjennomføres to ganger, enn å bidra til usikkerhet i 3 år. At det er store prosjekt som strekker seg over flere år bør ikke være til hinder for å avslutte oppmålingsforretningen med matrikelbrev i rimelig tid. Eventuelle endringsbehov «over tid», må uansett behandles som en endring, med etterfølgende ny oppmålingsforretning. Dette er ikke byråkrati men konfliktforebyggende forvaltningspraksis. En forlenga frist øker også faren for at matrikkelenheter blir tomme panteobjekt pga optimistiske prospekt og etter hvert vanskelig kan utvikles pga «byrdene» pant og hefte utgjør.»

4.8.5. Høring 2016 - Organisering av eiendomsoppmålingen Forslag til endringer i matrikellova mv.

Siden hovedtemaet på denne høringen var et tema som mange har meninger om var det mange som svarte på den.

Totalt antall høringssvar	Antall høringssvar på temaet MUF	Antall høringssvarter på temaet MUF
232	18	32

Tabell 53: Høringssvar 2016

En del av høringssvarpartene har reagert på at regelen om at en søknad først må legges fram for kommunen før den sendes til matrikelstyresmakten. Dette mener de er altfor tungvint og byråkratisk. Og når kompetansen innen eiendomsfaget forsvinner fra kommunene vil det være byggesaksbehandlerne som må ta vurderingen, noe de mener er uheldig.

Et annet tema som flere av høringssvarpartene trekker fra er det økonomiske rundt MUF. Forslaget går ut på at dersom forretningen ikke blir fullført innen fastsatt tid så er det den ansvarlige landmåleren som stod bak søknaden og nåværende hjemmelshaver som er solidarisk ansvarlige for kostnadene rundt fullføringen. Og hva skjer da hvis den ansvarlige landmåleren pensjonerer seg, får inndradd autorisasjonen eller går konkurs i mellomtiden? I høringssvarnotatets kap. 7. 2 foreslås det i slike tilfeller en hjemmel til å fullføre forretningen for hjemmelshavers regning. Dette mener høringssvarpartene er urimelig.

Noen av høringspartene tar for seg fristene for gjennomføringen av MUF'en. Noen mener at forlaget om at man må avholde en oppmålingsforretning etter 2 år, men kan utsatte merkingen i ytterligere 3 år er ganske teoretisk. Det vises til at partene ikke er interessert i å møte i marken for at det skal foretas innmåling av grensepunktene før gravearbeidet er ferdig og før man kan sette ned de godkjente grensemerkene. Det vises til at anleggsarbeid ofte pågår i mer enn 2 år.

4.8.6. Høring 2019 - Innføring av krav om landmålerbrev mv. Forslag til endringer i matrikkelforskriften

Denne høringen har svarfrist 15.11.2019. Vi vet at det er høringsparter som har fått utsatt denne fristen, noe som gjør at vi dessverre ikke får det endelige resultatet med i denne oppgaven. Per 16.11.2019 var det likevel en del som hadde svart på denne høringen.

Totalt antall hørings svar	Antall hørings svar på temaet MUF	Antall hørings parter på temaet MUF
53	4	4

Tabell 54: Hørings svar 2019

Det er kun kommunale høringsparter som har kommet med merknader på dette punktet i høringen. De 4 høringspartene som har kommentert det nye forslaget vedrørende MUF er veldig uenige om dette er en god ordning eller ei. En av dem ser på dette som et godt forslag, mens en annen er usikker på mulige konsekvenser av det foreslåtte forslaget. De to siste høringspartene nevner mulige negative konsekvenser dette forslaget kan få. De mener det er uheldig at det er kjøper som kan bli sittende igjen med ekstra utgifter dersom det viser seg at de faktiske forholdene ikke samsvarer med de matrikkelførte grensene.

4.9. Sluttrapport 2014 – Evaluering av matrikkeloven

Kommunenes tilbakemeldinger på temaene MUF og grensemerking var slik:

Tema	Innspill fra kommunene
MUF 1	Kortere frist for gjennomføring av MUF
MUF 2	Regler for "MUF" som svarer til fremdriften i en utbyggings sak.
MUF 3	Ønsker klargjøring av reglene for reduksjon av gebyr i saker med MUF der området ikke er kommet så langt i opparbeidingen at det er hensiktsmessig å fullføre forretningen når fristen går ut. Hvordan håndtere saker der det tar f. eks. 4 år før området er klart for merking.
Grensemerker-/merking 1	Ikke krav til grensemerking i utbyggingsområder før det evt er gjennomført utbygging av feltet, og krav om at utbygger rekvirerer dette når feltet er ferdig utbygd.
Grensemerker-/merking 2	Ikke grensemerker mot offentlig vegareal.
Grensemerker-/merking 3	Ikke krav til grensemerking «langt fra folk»

Tabell 55: Innspill fra kommunene som var med på evalueringen Kilde: Egenprodusert basert på sluttrapporten

På bakgrunn av kommunenes tilbakemeldinger laget Kartverket ved denne evalueringen av matrikkeloven en oppsummering som følger;

Tema	Vurdering				Kommentar
	Arbeid i Kartverket	Arbeidsgruppe i regi av departementet	Utvalg	Ingen forslag	
<i>Grensejustering 1</i>		x			
<i>Grensejustering 2</i>		x			<i>Mulig punkt for arbeidsgruppe i Kartverket, men hvis det gjøres noe i forhold til pkt 1 bør en samtidig i den forbindelse se på dette</i>
<i>Grensejustering 3</i>				x	<i>Kan kanskje presiseres i forbindelse med kurz m.m., men det å ha oversikt over slike forhold ligger vel til den kompetanse som en kommune generelt skal besitte som bl.a. PBL-myndighet</i>
<i>Grensemerker/-merking 1,2 og 3</i>		x			
<i>MUF 1</i>		x			
<i>MUF 2</i>			x		
<i>MUF 3</i>		x			

Tabell 56: Kartverkets anbefalinger fra innspillene til kommunene Kilde: Kartverket

Kartverket anbefalte at punktene 1. og 3. vedrørende MUF og alle punktene vedrørende grensemerking burde følges opp videre av en arbeidsgruppe i regi av departementet. Mens punkt 2 vedrørende MUF burde følges opp av et utvalg.

Denne rapporten ble til ved at departementet ba Kartverket foreta en lovevaluering. Departementet gav Kartverket helt klare instruksjoner på hvilke temaer som skulle drøftes. Vi undrer oss på hvorfor Kartverket valgte å gjennomføre denne utredningen selv, istedenfor å bruke en uavhengig utreder med mer erfaring på utredninger. Vi undrer også på hvorfor mandatet var så snevert.

Kartverket samlet sammen et utvalg av aktører fra ulike offentlige etater, noen større private bedrifter og noen organisasjoner. Det ble laget referat på bakgrunn av notater fra disse møtene. Et utkast ble sendt til deltakerne, der man kunne foreta nødvendige rettinger. Det ble kun tatt med moment som passet inn i det strenge mandatet som Kartverket mente var gitt av departementet. Man kan stille spørsmål med om dette var rette måten å foreta en slik viktig evaluering og vurdering på. Så vidt vi har klart å finne ut så stoppet dette arbeidet mer eller mindre opp da et annen tema som kom opp overskygget dette arbeidet. Nok en gang var det en diskusjon om oppmåling etter matrikkelloven og matrikkelforskriften skulle utføres av private eller offentlige landmålere, og om de offentlige landmålerne var kompetente nok. Det er denne uroen som har preget fagmiljøet de seneste årene. Man burde heller ha jobbet med en videreutvikling av det faglige innenfor matrikkelloven og matrikkelforskriften, ved at man så nærmere på hva som bør endres og hva som fungerer tilfredsstillende.

5. Drøfting og oppsummering

5.1. Delproblemstilling 1

Noe av målet med innstramming av reglene i matrikkelloven for MUF i forhold til reglene for MF (midlertidig forretning) etter delingsloven, var å unngå at det bygde seg opp restanse og brudd på tidsfristene, slik det gjorde med MF. Hvordan har utviklingen vært? Hvor hensiktsmessig er reglene i forhold til dette målet?

Vi har sett i oppgaven at kapasitetsutfordringer går langt tilbake. Som vi har sett på i teorikapittelet måtte man etter bygningsloven fra 1924 ha et målebrev for å kunne overføre hjemmelen på den solgte eiendommen eller dersom man skulle bebygge eiendommen. Det gjaldt selvsagt kun for de kommunene der bygningsloven av 1924 var gjeldende. Siden de gamle målebrevene eller bykartene ikke var nøyaktige nok til at man kunne stole på dem, måtte det lages nye målebrev. Dette kravet om oppmåling ble en utfordring siden det var med på å forsinke kjøp/salg og bygging på eiendommen. På bakgrunn av dette ble det innført et system med attester. Det var den enkelte kommune som bestemte om det skulle utstedes en attest. Denne attesten var beviset på at vedkommende hadde bestilt og betalt for en oppmålingsforretning. Disse reglene om attest ble etterhvert mye brukt på grunn av kapasitetsproblemer spesielt etter krigen. Dette gjorde at restansene bare økte fra år til år. Til tross for dette fortsatte man med denne ordningen da den første bygningsloven (1965) som gjaldt for hele landet trådte i kraft. Ved innføringen av delingsloven i 1980 ble det innført et liknede system som attest, nemlig MF. Grunnen for innføringen av MF var at publikum ikke skulle lide for at kommunene hadde lang saksbehandlingstid, og for at kommunene skulle kunne planlegge arbeidet mer rasjonelt. Kravet til oppmåling før hjemmelsoverdraging ble tatt bort med delingsloven. Resultatet av bruken med attester og MF var at det ble lange restanser med relativt gamle saker. Det var, etter delingsloven, gitt en maksimal frist for å fullføre oppmålingsforretningen på 3 år. Denne fristen kunne utvides med ett år ved søknad til fylkesmannen. Det viste seg at det var utfordrende for kommunene å overholde denne lovpålagte fristen. Fylkesmannen hadde også en mulighet til å fullføre MF for kommunens regning, men fylkesmannen har ikke benyttet seg av denne muligheten. Denne bestemmelsen er videreført i matrikkelloven, men fortsatt er det ingen fylkesmannsembeter som har benyttet seg av den.

Vi har fått tilsendt data fra Kartverket på MUF over frist. Dataene som vi har fått tilsendt fra Kartverket viser utviklingen med MUF over frist i perioden august 2015 til januar 2019. Det er et godt utgangspunkt å starte fra 2015. I 2015 kan vi anta at ordningen med MUF er mer stabilisert. Vi ser at etter en liten nedgang i 2016 har det vært en jevn stigning. Det er ganske stabilt i de siste årene. I det store bildet er det ingen dramatisk økning, men vi ser at i enkelte fylker og i enkelte kommuner er det store økninger. Det er også interessant å se at i et fylke som Nordland, som fremdeles har utfordringer med MF, ser ut til å ha mye bedre kontroll på MUF. Her er de på gjennomsnittet. Det vi ser er at mange kommuner gjør mye for å unngå bruk av MUF. Mange kommuner ser positivt på at reglene for MUF er innskjerpet i forhold til MF. Det var nok mange som hadde utfordringer med oppfølging av MF. Det som kommer fram i undersøkelsen som et problem er at tidsfristen på 2 år i noen saker oppleves for kort. I spørreundersøkelsen var det en som kom med denne kommentaren;

«MUF har vært et problem, men vi har endret rutinen og begynner å få bedre tak på det. Tidligere ble MUF brukt som utsatt merking, de sakene er nå avsluttet. Jeg synes reglene er klare, men for bastante på 2 års fristen. Vi opplever ofte at felt ikke er ferdig utbygd etter to år. Det kunne med fordel vært lempet på kravet om merking i tettbygde områder».

Løsningen med oppmålingsforretning etter 2 år og grensemerking etter ytterligere 3 blir generelt sett ikke sett på som en god løsning. Det er en kostbar og arbeidskrevende løsning;

«Generelt er det slik at MUF er svært arbeidskrevende med to eller i verstefall 3 møter med partene. Etter å ha fulgt MUF bestemmelsene slavisk i noen år, ser vi på muligheten for å gjennomføre forretningene på vanlig måte - med enkel påvisning/avmerking med spray, matrikkelforskriften § 41 (2)».

Det viser seg at en del kommuner er skeptiske til å bruke MUF. Noen av disse har laget sine egne varianter for å kunne imøtekomme rekvirentenes behov. I undersøkelsen kommer det fram noen av de ulike alternative variantene som blir benyttet. Det som går igjen er at det avholdes en oppmålingsforretning, ofte en kontorforretning. På forretningen blir det avtalt med rekvirenten at grensemerkingen gjennomføres senere. Det kan fort ta flere år før tomten er klart for merking. Den inngåtte avtalen om å utsette merkingen blir ikke ført i matrikkelen, kun i protokollen. Denne ordningen likner så pass mye på MUF at de kommunene som benytter seg av denne type ordninger får avvik på denne praksisen ved et matrikkeltilsyn fra Kartverket. Denne bruken av MUF-lignende regimer er altså i strid med intensjonen med matrikkelloven, og kan medføre et oppfølgingsregime som kan bli utfordrende å følge opp. Det ser ut som om at man med dette har gått i motsatt retning i forhold til det intensjonen ved endringen i matrikkelloven var tenkt som. Nemlig det at man ville unngå rene kontorforretninger, (NOU 1999:1 s. 121). På spørsmålet om hvorfor det ikke blir gitt MUF svarte en kommune;

«Vi ønsker alltid å avholde forretning og koordinat bestemme grensepunktene før ny enhet matrikuleres. Vi tolker forskriftens par. 41, 2. ledd slik at grensemerking kan utsettes hvis det ikke er hensiktsmessig å gjøre det på forretningstidspunktet. Vi avtaler med rekvirent at grensemerking utføres senere. Eks. frist på 3 eller 6 mnd.»

Her tyder det på at det gjøres avtaler om å utsette grensemerkingen på en annen måte enn gjennom MUF. Forskriften det henvises til handler om når det kan utelates å grensemerke.

«§ 41 2) 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»

En slik sak avsluttes ved matrikkelføringen, en kan ikke utsette grensemerkingen utenom etter reglene for MUF (da i maksimalt 3 år). At det da blir avtalt (egentlig rekvirert) en ny oppmålingsforretning senere for å merke grenser er også på en måte innenfor reglene i matrikkelloven. En slik forretning skal holdes på vanlig måte etter reglene i matrikkelloven. Det kan også avtales annen frist enn den vanlige på 16 uker. Det skal da normalt sett betales nytt gebyr for ny rekvisisjon. Dersom det ikke blir gjort på beskrevet måte vil dette kunne være i strid med reglen i

matrikkelloven. Vi sjekket tilsynsrapportene fra matrikkeltilsyn som ligger på kartverkets internettside (Kartverket 2018). Der finner vi noe av det samme. Blant annet har flere kommuner fått avvik som; «Kommunen utsetter deler av oppmålingsforretningen uten å ta i bruk regelverket om opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning».

Vi ser at fristen for gjennomføring av MUF, slik de er registrert i matrikkelen, er brutt i 30 % av sakene på landsbasis. Det er ganske mange saker. Spørsmålet blir da om dette er et problem, og i så fall for hvem, eller om det er selve fristen som er et problem. Siden det er Fylkesmannen som er klageorganet, og den som kan gi vedtak om fullføring av oppmålingsforretninger både for de ordinære oppmålingsforretningene og for MUF, sendte vi spørreundersøkelse til dem. Fylkesmannen svarer at de ikke har fått henvendelser med ønsker om at oppmålingsforretningene må gjennomføres. Ut fra svarene i spørreundersøkelsen ser vi at både rekvirentene og kommunen mener at fristen er for kort i noen saker. Så lenge de involverte er enige om at fristen er kort og ønsker å utsette gjennomføringen ytterligere, vil det ikke komme klage på at oppmålingsforretningen ikke blir utført innen fristen. Det blir i de tilfellene gjerne inngått avtaler om utsettelse av oppmålingsforretningen i strid med føringene i loven.

«Det har ikke vært behov for MUF da vi er ajour, og det er minimal ventetid på oppmålingssaker likevel. Vi bestreber å fullføre alle våre forretninger for å slippe å havne i samme "uføre" som midlertidig forretning. Utbyggere må dermed forholde seg til fastsatte grenser i matrikkelen.»

Kan det være et problem at det ikke blir gitt MUF? Dersom utsetting av offentlig godkjente grensemerker i marken er viktig, kan det være et problem at det blir holdt en oppmålingsforretning uten merking og måling i stedet for å gi MUF. I et anleggsområde er det stort sett mange grensepunkt det ikke er hensiktsmessig å merke. Det kan derimot være svært hensiktsmessig med grensemerker når anleggsarbeidet er ferdig og nye eiere skal se hva de eier. Det er da en fordel at det settes ned offentlig godkjente grensemerker i samsvar med det som er registrert i matrikkelen slik at det ikke etableres nye grenser med de utfordringer det gir.

En annen ting som må komme tydeligere fram av reglene er hva som kan være «særlige grunner». Her er det en del forvirring ute og går. I dag må man lete etter svaret på dette i ulike forarbeider. Svaret på om klimatiske forhold er en særlig grunn må man tilbake til NOU 1999:1 for å finne. Undersøkelsen viser at det er mange som ikke har fått dette med seg. I tillegg er det en del som blander sammen forskrift om vintertid og klimatiske forhold ved MUF. Ved vintertid stopper den ordinære tidsfristen på 16 uker, men kunden får da ikke tinglyst en ny matrikkelenhet i denne perioden. Ved å bruke MUF vil kunden få et matrikkelnummer når MUF'en matrikkelført og tinglyst.

Slik vi ser det er utviklingen slik at det fremdeles er tidsfristbrudd og at antallet tidsfristbrudd stiger. Det ser ut til at noe av målet er nådd i og med at det ser ut til at det er mindre bruk av MUF enn MF. Spørsmålet er da om det de løsningene som velges i stedet er gode. Det har i tillegg vist seg i vår undersøkelse at det er svært ulik praksis for gjennomføring. Ikke minst blir det gjennomført løsninger i strid med loven. Dagens regler er derfor ikke hensiktsmessige i forhold til målene som var når de ble innført.

5.2. Delproblemstilling 2

Hvordan løser reglene om MUF de ulike behovene forskjellige aktører har ved opprettelse av nye matrikkelenheter?

Ulike aktører kan ha ulike behov, men det kan også være sammenfallende interesser. Dette skal vi se nærmere på. Først må vi se på hvem som er aktører ved opprettelse av nye matrikkelenheter. Vi anser disse som de viktigste rollene;

- Rekvirent – det kan være alt fra store utbyggere til enkelt personer med en enkelt sak. De skal som oftest selge den nye matrikkelenheten, eller resteiendommen.
- Hjemmelshaver/kjøper – Den som skal ha eiendommen «til slutt».
- Nabo – Den som er nabo til eiendom som blir opprettet ved bruk av MUF.
- Kommunen som oppmålingsmyndighet, lokal matrikkelfører, planlegger og bygningsmyndighet (byggesaker, tilsyn, avvik, endring av byggetillatelsene).
- Kartverket som tilsynsmyndighet for matrikkelen, eier av matrikkelen og tinglysingsmyndighet.
- Fylkesmannen som tilsynsmyndighet ovenfor kommune og spesielt med gjennomføringsmakt for matrikkellovsaker etter matrikkelloven § 35 tredje ledd jf. matrikkelforskriften § 26.
- Rettighetshavere som har rettigheter på involverte eiendommer.

5.2.1. Rekvirent

For rekvirenten vil det viktigste ofte være behovet for å få tinglyst matrikkelenheten, slik at det blir opprettet et grunnbokblad i grunnboken. De får da et tinglysingsobjekt som de kan pantsette, sette rådighetsbegrensninger på, gi og få rettigheter, overføre hjemmel osv. I flere av intervjuene kommer det fram at dette er det viktigste for rekvirenten/utbyggerne. De sier også at de ikke er så opptatt av grensemerker i marken, da de stort sett jobber etter digitale data og bruker landmåler ved behov. Noen går også så langt at de sier at grensemerker er unødvendig og vil droppe det. For dem er det heller ikke så viktig at det blir permanente og gode grensemerker, men de har jo betalt for dette og vil gjerne ha det. De sier også at grensemerkene kan være viktig i forhold til salgsprosessen.

Det å raskt kunne få tinglyst et grunnbokblad er altså det viktigste for mange og dette gir MUF dem mulighet til å få gjort. En av informantene svarer til og med at han kunne tenke seg at MUF var hovedregelen. Det vil si at de fikk tinglyst et grunnbokblad så snart tillatelsen var gitt, og så kunne merking og måling foretas ved et senere tidspunkt. Eventuelt kunne kravet til merking og måling i etterkant i større grad være frivilling.

5.2.2. Hjemmelshaver/kjøper

For kjøper er det også et poeng å ha et panteobjekt slik at de kan få overført hjemmelen til seg og at de kan få tinglyst lån. Det er viktigere for kjøper, enn for rekvirenten/utbygger å få satt ut de offentlige godkjente grensemerkene. Grunnen til det er at hjemmelshaver da kan få sikret sine grenser i forhold til matrikkelen. Dette er viktig både for sin egen del, ved at de blir bevisst over hvor de kan

opparbeide tomten, men også ovenfor naboer. Vi har ikke hatt noen undersøkelse direkte mot hjemmelshaver/kjøper men har fått gode svar fra andre aktører i undersøkelsen. Vi har også en del kunnskap på bakgrunn av vår erfaring fra 20 år i bransjen. Ut fra dette vet vi at det er mange grunneiere som ikke er spesielt interessert i grensemerkingen og hvor grensen går før enten de eller en nabo skal gjøre noe i nærheten av grensen. I mange tilfeller må de da betale en landmåler for å få stukket ut grensepunktene, dersom det ikke er grensemerker eller noe annet der som de selv klarer å rekonstruere grensen ut ifra. Det vil altså kunne være en utfordring for hjemmelshaver at det ikke blir gitt MUF, men kun avholdt en ordinær oppmålingsforretning enten før eller samtidig med anleggsarbeid. Grensemerkene kan forsvinne, eller ikke bli merket dersom det er uhensiktsmessig på forretningstidspunktet. Det er også en fare for at grensemerkene blir flyttet på under anleggsarbeidet. Det at en kommune velger å ha som utgangspunkt at de ikke gir MUF kan få konsekvenser for hjemmelshaver/kjøper.

Reglene og ikke minst praktiseringen av MUF kan ha konsekvenser for hjemmelshaver sine behov da det de som sitter igjen med sluttproduktet. MUF kan derfor være bra da det kan sørge for at det er grensemerker i marken etter et anleggsarbeid og at mindre tilpasninger blir gjort. Det som kan være problematisk er om det skulle vise seg at det er ulike utfordringer ved gjennomføringen. For eksempel dersom det er avvik mellom det som er godkjent og det som er bygget. Da kan hjemmelshaver sitte med utfordringen om utbygger/rekvirent er borte. Dette kan også være utfordrende dersom det ikke blir gitt MUF og det er få eller ingen offentlig godkjente grensemerker igjen etter anleggsarbeid, eventuelt om merkene blir flyttet på under anleggsarbeidet.

5.2.3. Nabo

Nabo skal være sikret gjennom at nabogrensene skal være klarlagt på en «tilstrekkelig nøyaktig og entydig» måte før en MUF føres i matrikkelen jf. matrikkelforskriftens § 25 (1). Departementet utdypet hva dette betyr i et rundskriv i 2009; «Dersom eksisterende grenser ikke er kjent med tilstrekkelig sikkerhet og nøyaktighet, vil det som regel ikke være mulig å opprette ny matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning.» Utgangspunktet er altså at nabogrenser skal være tilstrekkelig kjent før man matrikkelfører MUF, noe som gjør at naboene sine interesser i utgangspunktet skal være ivaretatt. Til tross for at grensene er tilstrekkelig kjent har vi erfart at naboer til store eller mindre byggeprosjekter ber om grensepåvisning i utbyggingsfasen. Grunnen til dette er at de ikke stoler på at de som bygger ut har kontroll på dette. I noen tilfeller er dialogen mellom de ulike aktørene gjerne har blitt dårlig. Vi har også opplevd at frykten har vært berettiget. En av respondentene til spørreundersøkelsen sier;

«Selv om vi ikke innvilger MUF dersom yttergrensene på feltet ikke er av god kvalitet, så er rettssikkerhet til naboer ganske lav når nye eiendommer og utbygging kan utføres uten avsluttet oppmålingsforretning. Det er mulig å klage undervegs, ja, men en klage gis ikke oppsettende virkning - partene kan ufrivillig måtte ta steget over til domstolene for å rydde opp».

Nabo sine behov for klarlagte grense skal være ivaretatt med reglene om MUF, men ikke nødvendigvis om en har behov for offentlig godkjente grensemerker under byggeprosessen.

5.2.4. Kommunen

For kommunen som oppmålingsmyndighet var det mulig etter delingsloven å gi MF på eget initiativ for å få til en rasjonell arbeidsflyt. Kommunen har ikke lenger denne muligheten etter matrikkelloven. Det er nå rekvirentene som skal vurdere om de ønsker å søke om MUF, og så må kommunen vurdere om søknadsgrunnen er innenfor de reglene som er gitt i matrikkelloven. Kommunen har selvsagt veiledningsplikt overfor rekvirenten. De kan anbefale rekvirenten om å søke om MUF. Undersøkelsen viser imidlertid at det er usikkerhet i kommunene om hva som egentlig er en «særlig grunn». Noen kommuner som har klimatiske utfordringer om vinteren velger å benytte muligheten med vinterforskrift etter matrikkelforskriftens § 18 (3) tredje setning, istedenfor å gi MUF for nye matrikkelenheter. Det som skjer da er at tidsfristen på 16 uker stoppes i den gitte periode om vinteren, men det opprettes ingen nye matrikkelenheter i dette tidsrommet. Utfordringen for kommunen kommer om våren, dersom de har mottatt mange rekvisisjoner i løpet av vintersesongen. Da vil nemlig tidsfristen på alle sakene starte på likt. For rekvirentene sin del går tiden selv om ikke tidsfristen til kommunen løper. Det kan være flere som er utålmodig når målesesongen starter opp igjen på våren. Slik vi ser det kan de rekvirentene som har det travelt i vintersesongen søke om MUF og det vil være innenfor loven å gi tillatelse. Fristen for gjennomføring må da forholde hva som er grunnen til å gi MUF.

En annen ting som de kommunene, med kort målesesong på grunn av lang vinter, kunne gjøre etter delingsloven var å gi MF til de fleste nye eiendommene. De kunne så avholde så mange forretninger med måling og merking som mulig i den korte målesesongen, og bruke vinteren på ferdigstilling av sakene. Slik rasjonalisering av arbeidet kan være fornuftig, men det kan bli et problem dersom denne muligheten blir benyttet på grunn av dårlig kapasitet, og kapasiteten ikke blir forbedret. «Jeg er underbemannet og MUF er en hjelp til å få tilfredsstilt utbyggingselskaper som maser» var det en i spørreundersøkelsen som sa. I en slik situasjon kan det være krevende å ikke ha kontroll på dette selv, men være avhengig av at rekvirenten søker om MUF.

Det vi har sett i undersøkelsen er at mange kommuner ikke gir MUF, samt at mange kommuner tolker reglene for å gi MUF svært strengt. Blant annet mener mange at det ikke kan gis MUF på grunn av klimatiske forhold som vinter og masse snø. Som vi har beskrevet tidligere så mener vi at det ut ifra forarbeidene til loven er mulig å gi MUF når klimatiske forhold forhindrer merking og måling i marken og det haster med å få tinglyst enheten

Kommunen sine behov er svekket i forhold til MF i delingsloven da de styrte alt og kunne bruke den for flere forhold som for eksempel kapasitetsproblemer og mer rasjonell drift. Nå er de avhengig av en begrunnet søknad og at kriteriene er oppfylt. I tillegg oppleves reglene for uklar og fristen på 2 år som for kort i enkelte saker.

5.2.5. Kartverket

I årsrapporten for Kartverket 2018 (Kartverket 2018) står det at; «Kartverket er en statlig forvaltningsbedrift underlagt Kommunal- og moderniseringsdepartementet, som i samarbeid med kommunene og statlige etater forvalter og videreutvikler landets infrastruktur for geografisk

informasjon». Kartverket er blant annet sentral matrikkelstyresmakt, og drifter både matrikkelen og grunnboken. Ifølge tildelingsbrevet for 2019 (KMD 2019) fra Kommunal og moderniseringsdepartementet er Kartverkets hovedmål for 2019 å sørge for oppdatert kart- og eiendomsinformasjon som grunnlag for verdiskapning og utvikling. Kartverket har altså det overordnede ansvaret for matrikkelen og er den som har ansvaret for å utvikle, forvalte og drifte dette registeret. Det er Kartverket som foretar opplæringen og godkjenning av de som skal føre i matrikkelen. Det er matrikkelførerne, særlig ansatte i de ulike kommunene, som fører inn endringene som skjer på de ulike matrikkelenhetene og oppretter nye. Kartverket tar ut rapporter fra matrikkelen hver måned der de har fokus på MF og MUF. Disse rapportene blir sendt til de ulike fylkeskartkontorene og fylkesmannsembetene rundt i landet. Det er disse fylkeskartkontorene som så må følge opp hver enkelt kommune i sitt område. Kartverket er også tilsynsmyndighet for matrikkelen. Under et tilsyn i en kommune undersøker Kartverket hvordan kommunen overholder reglene i matrikeloven og forskriften. De ser da blant annet på hvordan MF og MUF blir håndtert i kommunen. Dersom kommunen har MF og MUF med overskredet frist vil dette bli lagt til i rapporten som et avvik. Det har også vist seg at tilsynet har fanget opp at noen kommuner velger å avtale lignende avtaler som en MUF uten at det blir matrikkelført som MUF. Dette har vi fått bekreftet både av kommuner og utbyggere i undersøkelsen vår. Det har kommet fram at det avholdes en ordinær oppmålingsforretning ofte som kontorforretning, men at utbygger og kommunen avtaler å utsette merking og måling til området er klart for det, uten at de benytter regelen med MUF.

Kartverket har som oppgave å få hevet kvaliteten i matrikkelen. De har også som oppgave å følge opp lokale matrikkelførere, kommunene, når det gjelder matrikkelføring generelt og MF og MUF spesielt. Dette bruker de mye ressurser på. De har ikke noen sanksjoner overfor kommunene annet enn at de kan formidle avvik videre til fylkesmennene.

5.2.6. Fylkesmannen

Fylkesmannen har et generelt ansvar for oppfølging av kommunene og et spesielt ansvar for oppfølging av oppmålingsforretningene etter matrikelloven. Fylkesmannen kan fatte vedtak om fullføring og matrikkelføring av oppmålingsforretning som ikke er fullført eller matrikkelført innen gitt frist, for kommunens regning. Dersom fylkesmannen har fattet vedtak om fullføring av oppmålingsforretning for kommunens regning skal kartverket bistå fylkesmannen med utarbeiding av grunnlag for gjennomføring av oppdraget.

Fylkesmannen er klageinstans for kommunale vedtak etter matrikelloven, med unntak av kommunale vedtak om utlevering av opplysninger fra matrikkelen der det er kartverket som er klageinstans.

Fylkesmannen er også klageinstans ved tvist om gjennomføring av oppmålingsarbeid etter matrikelloven § 41, eller ved tvist om fjerning av fastmerke eller signal etter § 42. Fylkesmannen sitt vedtak kan ikke påklages.

Dersom bestemmelsen om at fylkesmannen kan gjennomføre oppmålingsforretning på kommunens regning fortsatt skal være en sanksjonsmulighet bør fylkesmannen komme mer på banen. Her bør de først og fremst rydde opp i de MF som fortsatt ligger i matrikkelen som ikke fullførte. Det er nå snart

7 år siden siste frist for å få disse gjennomført er ute. Noen av fylkesmennene må tørre å vær den første til å ta dette steget. Per i dag er det ingen kommuner som ser på denne sanksjonen som en reel trussel. Ved å gjennomføre denne sanksjonsmuligheten ville administrasjonen i kommunen blitt gjort oppmerksom på at det måtte bevilges midler for å få jobben gjort. I en stram kommuneøkonomi kan denne type saker lett bli nedprioritert.

5.2.7. Rettighetshavere

Dersom noen har en rettighet eller servitutt på den eiendommen som er berørt av et tiltak må denne rettighetshaveren kunne ivareta sine interesser for sin servitutt. I en del tilfeller vil denne servitutten være tinglyst, andre ganger ikke. Dersom servitutten ikke er tinglyst vil det være mer utfordrende å informere rettighetshaverne om tiltak som kan berører dem. Rettighetshavere skal varsles om oppmålingsforretninger etter matrikkelforskriften § 37 andre ledd bokstav d: «den som står oppført som rettighetshaver til stedbunden rettighet i grunnboken, dersom rettigheten berøres av endrede grenser i oppmålingsforretningen, eller den som har godgjort å ha slik rettighet». I undersøkelsen ser vi at noen respondenter svarer at de holder oppmålingsforretning før matrikkelføring av MUF. Det er en grei måte å informere alle som skal ha info om MUF, men er ikke nødvendig. Det holder å sende ut informasjonen på annen måte, for eksempel med kopi av vedtak, utdrag av matrikelbrev eller lignende. Det presiseres i siste høringsnotat til endring av Matrikkelforskriften (KMD 2019 s. 60): «§ 25 Nytt tredje ledd andre punktum slår fast at kommunen skal sende melding om opprettingen til de som ellers skulle vært varslet om oppmålingsforretning om denne skulle vært innkalt uten utsettelse.» Det er jo også slik at reelle servitutter overføres til ny eiendom, de forsvinner ikke. «Reelle servitutter overføres normalt sammen med eiendommen, personlige servitutter gjør det ikke» (Bergsholm 2016 s. 209). Rettighetshaverne sine behov skal være dekket i dagens regler om MUF.

5.3. Delproblemstilling 3

Hvilke utfordringer kan MUF gi ved gjennomføring der det er avvik mellom delingstillatelsen og det som faktisk er bygget? Hvordan kan dette løses i forhold til reglene i matrikelloven? Hvilke konsekvenser har dette for partene?

Vi har valgt å fokusere på avvik mellom delingstillatelsen etter plan- og bygningsloven og det som faktisk er bygget, og ikke avvik mellom det som faktisk er bygget og vedtaket etter eierseksjonsloven.

Hovedregelen ved en oppmålingsforretning er at ny grense skal merkes i samsvar med tillatelsen etter plan- og bygningsloven. Dersom det er avvik fra det som er godkjent og det som viser seg å være den faktiske situasjonen i marken ved gjennomføring av oppmålingsforretning, må landmåleren sammen med partene foreta et valg avhengig av størrelsen på avviket. Det kan selvsagt foretas noen små tilpasninger innenfor de rammene som er gitt ved den tillatelsen som foreligger. Mindre avvik kan landmåler samtykke til etter matrikellovens § 33 tredje ledd. Hva som kan være mindre avvik er beskrevet i Ot.prp.nr.57 (2006-2007) side 12. Det kan uansett ikke gå utover skrankene for det som kan overføres som grensejustering. Er det større avvik enn dette, må det foreligge en ny eller endret delingstillatelse. I noen tilfeller kan det være aktuelt for landmåleren å varsle bygningsmyndighetene

i kommunen om disse større avvikene, slik at de kan følge dem opp etter plan- og bygningslovens regler. I andre tilfeller kan det foreligge allerede godkjente endringer på de bygningsmessige tiltakene, men at utbygger har glemt å søke om nødvendige endringer av delingstillatelsen.

I en ordinær oppmålings sak basert på et fradelingsvedtak uten MUF er dette ikke et stort problem for landmåleren. Saken kan da utsettes til partene har sørget for ny behandling etter plan- og bygningsloven. Dette kan gjøres på to måter alt etter hvor stort avvik det er snakk om. Dersom avviket er mindre og ikke i strid med gjeldende plangrunnlag, men større enn det landmåler kan samtykke til, kan landmåleren selv ta saken tilbake til delingsmyndighetene og få samtykke. Dersom avviket er større må partene sende inn en ordinær søknad om endring av delingstillatelsen. Saken om oppmålingsforretning kan også avsluttes i påvente av en eventuell ny delingstillatelse. I noen mindre kommuner er kanskje landmåler også den som gir tillatelser etter plan- og bygningsloven og må sørge for at saksbehandlingsreglene følges for begge lover. På spørsmålet vedrørende avvik svarer en av respondentene i spørreundersøkelsen;

«For avvik; nye grenser skal settes ut i henhold til delevedtaket, både mht til størrelse og grenser. Avvik som berører formålsgrenser skal alltid tilbake til Pbl for ny vurdering før partene kan forholde seg til stukket grense. Det betyr ikke alt landmålerens skjønn ikke trer inn - det snakkes ikke om deler av cm eller opplagte justeringer. For OF på eldre, umålte tomter vurderes de etter det totale hjemmelsgrunnlaget, inklusiv partenes påvisning. Det er viktig at en landmåler kjenner Pbl, plan og forvaltningsregler i tillegg til Matrikkelloven.»

Hvis det derimot er en oppmålings sak basert på et fradelingsvedtak der det er gitt MUF, kan landmåler få en utfordring. Da skal saken gjennomføres innen matrikkelført frist og fristen kan ikke være mer enn 2 år fra matrikkelføring. Saken må dermed gjennomføres, alternativt så må matrikkelenhetene sammenslåes til slik de opprinnelig var. Den maksimale fristen for å utsette fastsettingen av grensene er uansett 2 år. Skal reglene følges så må grensene fastsettes slik de er gitt i delingstillatelsen eller vedtaket etter eierseksjonsloven. Skal grensene endres så kreves det ny søknad om fradeling, ny tillatelse, ny oppmålingsforretning med arealoverføring med eventuelle pantefrafall og nye gebyrer for å få endret grensene.

Det kan også være en utfordring at det ofte er nye eiere på matrikkelenhetene som er opprettet ved MUF når oppmålingsforretningene skal gjennomføres i marken. De kan ha en annen oppfatning av hva som skal skje på oppmålingsforretningen en det rekvirert og tillatelsen gir rom for. Dette blir spesielt utfordrende i de tilfellene der det er avvik mellom tillatelse og det som faktisk er bygget. Det er ofte vanskelig å få partene til å forstå at landmåler har begrenset mulighet til å tilpasse grensene til den faktiske situasjonen, og at det er en tidsfrist som må holdes. Her kan det fort oppfattes som at tidsfristen er viktigere enn at man får tilpasset grensene til den faktiske situasjonen. Her kan også utbygger være ute av prosjektet og i verste fall konkurs. Det blir da de nye eierne selv som må ordne opp i disse avvikene. Det første som må ordnes er at partene må bli enig om endringene. Så må de søke om å få gjennomføre endringene og ikke minst må de betale det det koster å få foretatt disse endringene. Det er gebyr for søknad, oppmålingsforretningen, tinglysing og eventuelt dokumentavgift. Dette kan være svært utfordrende for dem. Alternativet er at de bare velger å leve med at det er avvik fra faktisk situasjon og det som er matrikkelført. Man kan risikere at partene inngår private avtaler som ikke kommer til å vise i kartet. Dette fordi de ikke vil stå for en arealoverføring med de ekstrakostnadene og det ekstraarbeidet som det blir ved en eventuell søknad

om endring av grensene. Det er avtalefrihet i Norge og det er heller ikke krav om at avtaler må tinglyses og matrikkelføres. Det vil kunne by på utfordringer for eierne i forhold til dem som forholder seg til de offentlige registrene som matrikkelen. Dette være seg byggesaksbehandlingen, kemneren (eiendomsskatt) og så videre. En av informantene fortalte, som vi har beskrevet tidligere, om et eksempel der det skulle holdes oppmålingsforretning for 6 tomter rett før fristen for MUF gikk ut etter 2 år. Her var det full anleggsaktivitet og partene hadde i tillegg nye planer. Nå ville de ha en annen utforming og bare 5 tomter. Her måtte oppmålingsforretningen gjennomføres slik som delingstillatelsen var gitt. Det var ikke tid til å få nye tillatelser før fristen for MUF gikk ut. Skal det skje endringer der nå, så må det søkes om nye tillatelser og gjennomføres nye forretninger med arealoverføring og eventuelt grensejustering og sammenslåing.

Som vi ser er det en del problemstillinger som kan dukke opp. Flere av disse kan få parter til å sette spørsmålstegn ved matrikkelen. Det skal vi se på i neste delproblemstilling.

5.4. Delproblemstilling 4

Hvordan påvirker dagens bruk av MUF matrikkelens troverdighet?

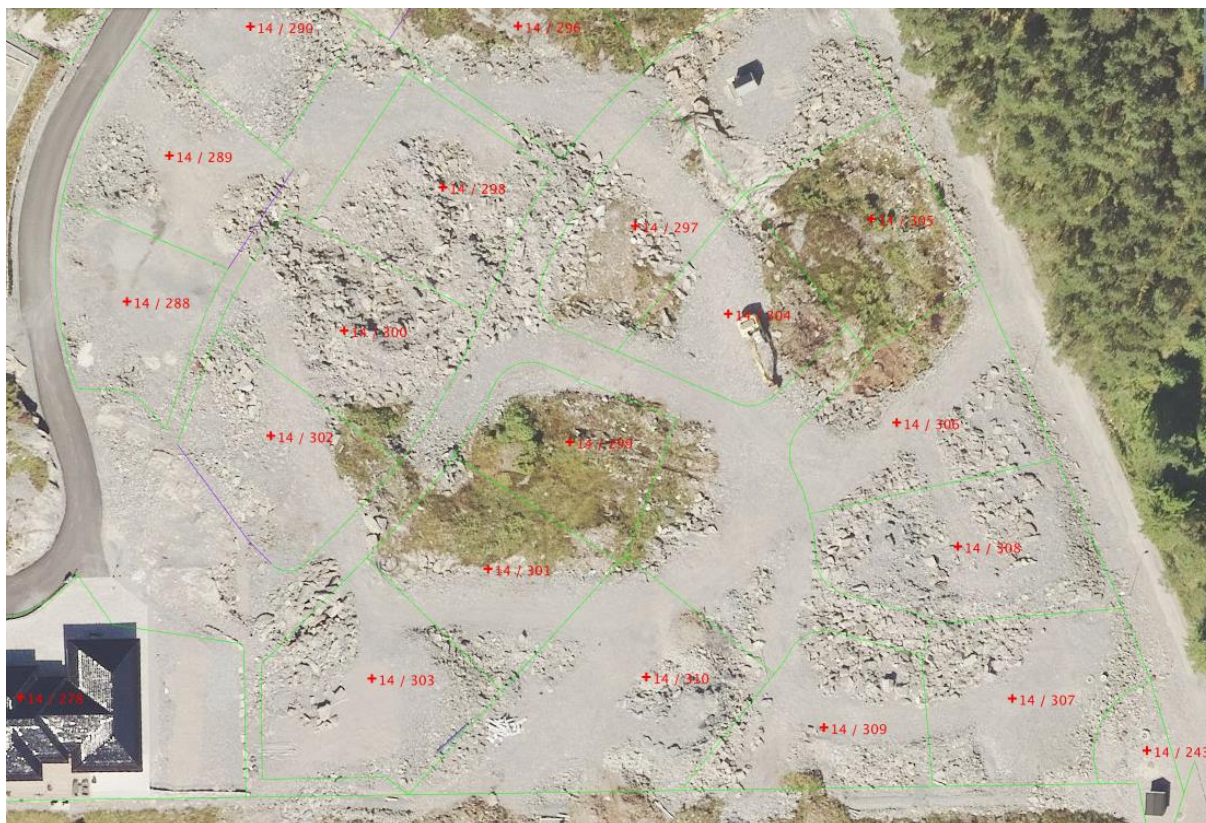
Vi opplever at folk flest har stor tillit til de digitale kartene som er tilgjengelige. Denne tilliten er nok mye større enn det den burde være jf. det vi har skrevet tidligere i oppgaven om matrikkelens troverdighet.

Alle endringer som gjøres på matrikkelenhetene, det være seg oppretting av nye matrikkelenheter, arealoverføringer, grensejusteringer m.m., blir registret i matrikkelen. Der blir det lagt inn data om forretningen, samt at matrikkelkartet blir oppdatert. Dette gjelder selvsagt også dersom en matrikkelenhet blir opprettet ved bruk av MUF. Det viser seg at de ulike kommunene som gir MUF velger ulik kvalitetskoding på grensene som vises i matrikkelkartet. Noen kommuner har valgt å legge inn samme kvalitet på grensene som man benytter dersom grensene er fastsatt ved en oppmålingsforretning. Dersom man benytter MUF har man ikke avholdt en oppmålingsforretning der grensene har blitt fastsatt. Kvalitetskodingen på grensene bør derfor ikke være den samme som benyttes dersom oppmålingsforretningen hadde vært avholdt. Denne ulike bruken av kvalitetskoding av grensene ved MUF bidrar til at troverdigheten til matrikkelen blir svekket. Pr. i dag er det ikke en egen kvalitetskode for grensene for matrikkelenheter opprettet ved MUF. En av kommentarene fra en kommune gikk nettopp ut på at man ønsket en egen koding som gjør det tydelig i matrikkelkartet at matrikkelenhet er opprettet som en MUF. Det bør utarbeides en føringsinstruks der det står helt klart hvilken kvalitetskode grenser opprettet ved MUF skal legges inn med i matrikkelkartet. Denne kvalitetskoden må ikke være lik kvalitetskoden som legges inn for grenser som er fastsatt ved en oppmålingsforretning med merking og måling. Ved å ha en egen kvalitetskode for grensene for matrikkelenheter der det er gitt MUF ville matrikkelen fått en bedre troverdighet. Grensene ved en MUF kan få mindre avvik fra delingstillatelsen ved gjennomføring av oppmålingsforretning. Når så oppmålingsforretningen er gjennomført innen tidsfristen for MUF, altså maksimalt 2 år etter dagens regler, vil grensene for matrikkelenheten få endret kvaliteten tilsvarende en ordinær oppmålingsforretning med merking og måling. Nå kan selve grensemerkingen gjenstå, men grensene er fastsatte. Også utfordringene som vi har beskrevet i kapittel 5.3 kan føre til svekkelse av troverdigheten til matrikkelen.

5.5. Hovedproblemstilling

Hvordan fungerer reglene om opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning (MUF) i matrikkelloven § 6 andre ledd jf. matrikkelforskriftens § 25 i dag, og i et historisk perspektiv.

Vi har i oppgaven sett at MUF kan være et godt virkemiddel ved en del tilfeller, men det forutsetter at oppfølgingen er god. Dagens regler med fastsetting av grensene innen 2 år, og mulighet for å utsette selve grensemerkingen i marken inntil 3 år, blir generelt sett ikke sett på som en god løsning. Det viser seg at det er en del kommuner som er skeptiske til å ta i bruk MUF, og har dermed laget sine egne varianter for å kunne imøtekomme rekvirentens behov. Dette viser at dagens regler ikke er optimale. Vi må spørre oss hva skal MUF avhjelpe med, og for hvem? MF var tenkt som et hjelpemiddel kommunene kunne benytte seg av dersom de hadde store restanser, og kunden hadde dårlig tid. MUF derimot er tenkt for å avhjelpe kundene med behovet de har for å få opprettet en matrikkelenhet slik at de får et panteobjekt hurtigere enn ved en ordinær forretning, samt å få merket matrikkelenhetene med godkjente grensemerker når området er klart for det. Det er derfor egentlig kundene som bør svare på om reglene for MUF fungerer godt nok for deres behov. I undersøkelsen kommer det fram at i de tilfellene der det trengs et panteobjekt fort vil det være behov for MUF. De fleste utbyggerne er ikke så opptatt av merkene i marken. I Nou1999:1 sitt forslag om MUF, da det var snakk om privatisering av tjenesten, var det ikke satt en tidsfrist for gjennomføringen av oppmålingsforretningen. Dette da det ikke var hensiktsmessig i anleggsområder som vart over mange år. Når man så gikk bort fra dette forslaget og det ble klart at det var kommunene som skulle utføre oppmålingsarbeidet, inkludert bruk av MUF, ble tidsfristen satt til 2 år. Dette synes vi er merkelig, siden grunnene for MUF ikke ble forandret. Det er vel ikke mer hensiktsmessig for en kommunalt ansatt landmåler å fastsette grensene når området er et anleggsområde enn for en privat ansatt landmåler?



Figur 11: MUF der anleggsarbeid ikke er ferdig innen 2 år, men oppmålingsforretning må avholdes. Det er ikke særlig hensiktsmessig å sette ned offentlig godkjente grensemerker her. kilde: www.norgeskart.no

Hovedutfordringene som oppgis i spørreundersøkelsen er at det i enkelte tilfeller ikke er nok med 2 års utsettelse av gjennomføringen av oppmålingsforretningen og fastsettingen av grensene. I tillegg er det mange som mener reglene for MUF er litt uklare. Dette kommer også fram i undersøkelsen. Flere kommentarer går ut på usikkerheten rundt hva «særlige grunner» er. Mange mener at klimatiske forhold også burde være en «særlig grunn». Hvis vi leser NOU 1999:1 og etterfølgende lovforarbeider vedrørende dette temaet kommer det fram at klimatiske forhold er en «særlig grunn». Det kreves da at det er mer enn bare det klimatiske forholdet, for eksempel at det er behov for grunnbokblad. Det kreves også at fristen settes fornuftig, for eksempel til neste målesesong. Noen kommuner prøver å unngå MUF og bruker andre virkemiddel som er i strid med loven. De ulike krumspringene som blir gjort for å unngå å bruke MUF kan være vel så problematisk som de restansene som er synlig i matrikkelen for MUF.

Oppfølgingen av matrikkelenheter som er opprettet ved MUF ser i enkelte tilfeller ut til å være utfordrende. Her brukes det mye ressurser hos kartverket på å følge opp de kommunene som har mange MF eller MUF med overskredet tidsfristen. Det kommer fram av undersøkelsen at det ofte er lett å glemme tidsfristen i disse sakene, spesielt dersom man har utskiftning av ansatte i løpet av den perioden. Et forslag fra en respondent er at kommunen burde bli varslet gjennom matrikkelen når tidsfristen nærmet seg. Dette burde være mulig med dagens teknologi.

En regel som ikke fungerer etter matrikkelloven, og som heller ikke gjorde det etter delingsloven, er den sanksjonsmuligheten fylkesmennene har til å få gjennomført oppmålingsforretninger for kommunenes regning. Hadde fylkesmennene allerede etter delingsloven benyttet seg av denne

muligheten hadde man ikke hatt den situasjonen vi har i dag der en del MF og MUF bare blir liggende selv om tidsfristen er ute. Kartverket har i dag dialog med de kommunene som har utfordringer med å holde tidsfristene, men det blir med det. Hadde fylkesmennene brukt sin sanksjonsmulighet så hadde nok flere kommuner prioritert denne type saker, og dagens utfordringer med saker som er gått over tidsfristen ville vært minimert. Det er nok mange kommuner i dag som på grunn av en stram kommuneøkonomi, må foreta prioriteringer av de ulike sakene de har. Da er det nok lettere å nedprioritere denne sakstypen, siden det ikke er får økonomiske konsekvenser for kommunene.

Hovedregelen ved en oppmålingsforretning er at ny grense skal merkes i samsvar med tillatelsen etter plan- og bygningsloven eller eierseksjonsloven. I vår oppgave har vi valgt å fokusere på tillatelser gitt etter plan- og bygningsloven. Dersom det er avvik fra det som er godkjent og det som viser seg å være den faktiske situasjonen i marken ved gjennomføring av oppmålingsforretning, må landmåleren sammen med partene foreta noen valg avhengig av størrelsen på avviket. Dette gjelder både ved ordinære oppmålingsforretninger og oppmålingsforretninger i tilknytning til MUF. Dette kan nok være litt mer utfordrende når oppmålingsforretningen, som skal gjennomføres, baserer seg på en delingstillatelse der det er gitt MUF. Grunnen til dette er at man har en annen type tidsfrist å forholde seg etter. Mens man i ordinære saker kan stoppe tidsfristen slik at kunden kan få mulighet til å få endret delingstillatelsen, er dette ikke mulig ved MUF. Alternativet er da enten å gjennomføre saken slik den foreligger, eller å sammenslå matrikkelenhetene til slik de var før det ble gitt MUF. For kundene kan dette være uheldig. I noen tilfeller kan det være nye eiere av matrikkelenhetene der det er gitt MUF. Det kan hende at utbyggeren er ute av prosjektet, eller i noen tilfeller har firmaet gått konkurs. Det blir dermed de nye eierne som må ordne opp i avviket. Dette blir en ekstra kostnad og ekstra arbeid for dem. Noe ikke alle er villige til å gjøre. Det kan dermed ende opp med at det blir skrevet avtaler som verken blir tinglyst eller ført i matrikkelen. Avtalefriheten som vi har i Norge er en utfordring for troverdigheten til matrikkelen. Så lenge avtalefriheten i Norge er slik den er pr. i dag blir det vanskelig å få matrikkelen til å bli et troverdig register.

Det viser seg at det er ulik praksis i kommunene hvilken kvalitet som benyttes på grensene som blir lagt inn i matrikkelkartet når MUF blir matrikkelført. Noen kommuner velger å legge inn kvalitet tilsvarende som for en ordinær oppmålingsforretning der grensene er fastsatt og merket og målt. De fleste kommunene velger en kvalitet på grensene som indikerer at grensene ikke er fastsatt ved oppmålingsforretning og merket og målt. Føringsinstruksen til kartverket er dessverre ikke klar på hvilken kvalitet som skal benyttes. I den står det kun at man skal tilstrebe å legge inn «så nøyaktige grensepunkt som søknad om utsatt oppmålingsforretning gir grunnlag for» (Kartverket 2019). Her bør det komme en klarere retningslinje for hva som skal benyttes. En av kommentarene fra en kommune gikk nettopp ut på at man ønsket en egen koding som gjør det tydelig i matrikkelkartet at matrikkelenhet er opprettet som en MUF. Dette er vi enige i. På denne måten vil matrikkelkartet blir mer troverdig i forhold til MUF.

6. Avsluttende refleksjoner

Mye av fokuset og energien som har vært brukt i vårt fagmiljø de siste 20 årene har gått på å diskutere privatisering av landmåler-tjenesten i stedet for å se på hva som egentlig er utfordringene med matrikkelen og matrikkelloven. Vi mener at det er mange andre tema som hadde vært mer fruktbart, og ikke minst til det gode for samfunnet generelt, å diskutere. For eksempel utfordringer med avtalefriheten i forhold til grenser, døde hjemmelshavere og firma som er opphørt, kvalitetsheving av matrikkelkartet, grenser i sjø og ikke minst bruken av MUF.

Vi tror utfordringene rundt MF og MUF hadde vært mindre om virkemiddelet som fylkesmennene har til å få fullført oppmålingsforretningen hadde vært benyttet fra start av. Det ville gjort at kommunene hadde hatt større fokus på å få fullført sakene enn det de har hatt, og har i dag. Vi har for eksempel tidligere hørt en kommune uttale at de hadde ønsket at fylkesmannen hadde tatt noen saker hos dem. De hadde problemer med restanser med MF og ønsket å få tilført ressurser for å ta tak i dette, men fikk ikke gehør for dette av kommuneledelsen. Begrunnelsen fra ledelsen var at det ikke hadde noen særlige konsekvenser for kommunen, kun en trussel fra fylkesmannen. Vi har ikke fått slike innspill i vår undersøkelse, men flere som har uttalt et ønske om strengere oppfølging fra fylkesmennene. Paradoksalt nok viser det seg at også fylkesmannen har begrenset med ressurser, og må derfor prioritere mellom de sakene som de mottar. Så lenge forholdene er slik får det altså ingen konsekvenser for de kommunene som sliter med tidsfristene. Vi tror som Træland i NOU 1999:1 s. 109 at reglene for MF etter delingsloven egentlig var god; «... årsaken til manglende oppfølging av restanser på midlertidige forretninger ikke skyldes feil eller mangler i delingsloven. ... skyldes manglende oppfølging fra kommunen og tilsynsmyndigheten».

Under ett av intervjuene kom det fram et forslag i forhold til MUF og avvik. Dette forslaget var at MUF gitt i forbindelse med utbyggingsområder burde sees i sammenheng med ferdigattest for byggene. Dette er et forslag vi mener det bør sees nærmere på. I en del tilfeller kan det oppstå ulike endringer av prosjektet underveis i utbyggingen. I de fleste tilfellene er dette endringer som det gis tillatelser til etter plan- og bygningsloven. Det som da kan skje er at man «glemmer» å endre grensene tilsvarende. Ved å innføre denne koblingen mellom fullføring av MUF og ferdigattest vil utbygger måtte være med å få ordnet opp i forholdet mellom det som faktisk er bygget og de endelige grensene. Noe som igjen medfører at det ikke er kjøperne av matrikkelenhetene som må ta den utfordringen og de ekstra kostnadene det ofte er å få tilpasset grensene til den faktiske situasjonen i terrenget. Man må ha en alternativ løsning for prosjekt som ikke gjennomføres, men vi tror dette vil være en løsning som har noen fordeler.

Gjennom alle de årene som det har vært mulig med attest, MF og MUF har det vært mulig å kreve betaling for oppmålingsforretningen ved rekvisisjonstidspunktet. Dette er nok den sikreste måten for kommunene til å få inn gebyret på. Flere kommuner bør se nærmere på om de bør opprette et fond der gebyret for MUF kan plasseres fram til den dagen selve arbeidet med MUF'en blir gjennomført. En mulig årsak til at en del MF og MUF blir nedprioritert er at det gebyret som er innbetalt av kunden ved rekvisisjonstidspunktet allerede er brukt. Det viser seg at det ikke alltid er like enkelt å skaffe nye midler i en slunken kommunekasse. Dersom gebyret legges på et fond, vil disse midlene tas inn i driften det året den endelige oppmålingsforretningen blir avholdt.

For å gjøre det lettere for kommunene å følge opp tidsfristene for MUF burde det komme et varsel til kommunen når tiden for den innlagte fristen for MUF i matrikkelen nærmer seg. Dette varselet bør komme så tidlig at det er mulig å både kalle inn til en oppmålingsforretning og få denne gjennomført før tidsfristen er ute. I undersøkelsen kommer det fram at en grunn til at tidsfristen for MUF ikke blir overholdt er at den rett og slett blir glemt. En ordning med å varsle kommunene som har opprettet matrikkelenheter ved MUF når tidsfristen nærmer seg bør kartverket se nærmere på.

Ved innføringen av delingsloven valgte man bevist bort muligheten til å få et bedre eiendomskart, ved at man valgte vekk den lovbestemte reglene om at eiendommene måtte måles opp før en eiendomsoverdragelse. Dette ble gjort fordi man forventet kapasitetsproblemer i kommunene, med de utfordringene det ville medføre. I Ot.prp.70 (2005-2005) ble denne tatt inn i loven igjen i § 7, men med utsatt igangsetting. Nok en gang var argumentasjonen kapasitetsproblemer. Vi tenker det er på tide å sette denne i gang som et tiltak for å forbedre matrikkelen. Kanskje med en gradvis innføring med oppstart i de største kommunene først.

7. Kilder

Litteratur:

Bergen kommune (1988). Kartplan 1988 (internt årlig måldokument, ikke publisert)

Bergsholm, E. (2016). Rettigheter i fast eiendom – en innføring i tingsrett. Fagforlaget

Bertelsen, B. (2019). Personlig meddelelse 01.10.2019

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

Halvorsen, K. (2008). Å forske på samfunnet (en innføring i samfunnsvitenskapelig metode). 5. utgave, J. W Cappelens forlag, Oslo

Harris, C. H. (1991). Bergen i kart-fra 1664 til vårt århundre. Eide Forlag

Haraldstad, H. S. (2013). Økonomisk kartverk og eiendomsgrenser. Noen erfaringer som jordskiftedommer og tidligere inventør, Kart og plan 4-2013:

<http://www.kartogplan.no/Artikler/KP4-2013/Okonomisk%20kartverk%20og%20eiendomsgrenser.pdf> Lest 23.11.2019

Helle, K. (2001). Gulatinget og Gulatingslova, Skald forlag, Leikanger

Johannessen, A, Tufte, P. A. og Christoffersen, L. (2010), Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode, 4. utgave, Abstrakt forlag AS, Oslo

Justisdepartementet (2009) Veileder - Evaluering av lover. Justis og politidepartementet: https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/jd/vedlegg/veiledninger/veileder_lover.pdf?id=2208913 Lest 12.11.2019

Kartverket (2014), Evaluering av matrikkelloven; https://wpstatic.idium.no/www.geoforum.no/2015/06/Krav-20_-evaluering_Matrikkel-revidert-rapport.pdf Lest: 30.11.2019

Kartverket (2018), Tilsyn med matrikkelen, Oppdatert: 05.09.18: <https://www.kartverket.no/eiendom/saksbehandling/veiledning-og-kurs/veiledning-for-lokal-matrickelmyndighet/Tilsyn-med-matrickelen/> Lest 24.11.2019

Kartverket (2018), Årsrapport; <https://www.kartverket.no/globalassets/om-kartverket/arsrapporter/kartverket-arsrapport-2018.pdf> Lest 24.11.2019

Kartverket (2019), Føringsinstruks for matrikkelen, versjon 3.15; <https://www.kartverket.no/globalassets/matrickel/veiledning/f-instruks/foeringsinstruks-matrickelen.pdf> Lest: 30.11.2019

Kartverket (2019), Norgeskart; www.norgeskart.no Lest: 30.11.2019

Kommunal og moderniseringsdepartementet - KMD (2015) Rundskriv H18/15 Endringer i matrikkelforskriften fra 1. januar 2016 mv. Kommunal og moderniseringsdepartementet <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/rundskriv-h-1815-endringer-i-matrikkelforskriften-fra-1.-januar-2016-mv/id2469899/> Lest: 26.11.2019

Kommunal og moderniseringsdepartementet - KMD (2019) Tildelingsbrev til Kartverket. Kommunal og moderniseringsdepartementet; https://www.regjeringen.no/contentassets/3617cd0bc4c8495da3b76beb0143d1a4/2019_kartverket.pdf Lest 24.11.2019

Kaas, C. (1935) Bygningsloven, kommentarutgave. Oslo O. Christiansens Boktrykkeri <https://www.nb.no/items/883b0236bbfdabc7cdd3592908cbb1f0?page=0&searchText=byggningsloven%201924> Lest: 30.11.2019

Kaas, C. (1957) Bygningsloven, kommentarutgave. 3. utgave. Oslo J. Chr Gundersen Boktrykkeri

Kvale, S og Brinkmann S. (2009), Det kvalitative forskningsintervju, 2. Utgave. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS

Miljøverndepartementet – MD (2009) Rundskriv T-2009-5; Ikraftsetting av lov om eigedomsregistrering (matrikkellova) med forskrifter (matrikkelforskriften). Miljøverndepartementet; <https://lovdata.no/pro/#document/RDEP/rundskriv/t-2009-5?from=SF/forskrift/2009-06-26-864/§25> Lest: 26.11.2019

Miljøverndepartementet - MD (2013) Tildelingsbrev til Kartverket. Miljøverndepartementet https://www.regjeringen.no/contentassets/3617cd0bc4c8495da3b76beb0143d1a4/2013_kartverket.pdf Lest 12.11.2019

Mjøs, L. B. og Leiknes, A. (2007). Egedomsmåling og egedomskart. I: Areal og Eiendomsrett, red. Ravna, Ø. s. 657-682. Universitetsforlaget

Mjøs, L. B. (2014). Formalisering av eigarskap i matrikkel og grunnbok. I: Arealadministrasjon, red. Røsnes, A. E. s. 87-115. Universitetsforlaget

Norkart (2019). Kommunekart www.kommunekart.com Lest: 30.11.2019

Osen kommune. (2019). Osen Kommune einnsyn <http://einnsyn.fosendrift.no/osen/registryentry/ShowDocument?registryEntryId=396208&documentId=615339> Lest 30.11.2019

Røkke, P. O. (2019) Diverse tabeller med MUF og MF data. Fra: per.ove.rokke@kartverket.no Lest: 16.01.2019

Tjora, A. (2018). Kvalitative forskningsmetoder i praksis, Gyldendal, Oslo

Trones, S. B (2019) Diverse tabeller med MUF og MF data. Fra: sunniva.berg.trones@kartverket.no Lest: 28.01.2019

Troye, S. V. (1994). Teori og forskningsevaluering: Et kritisk realistisk perspektiv, Tano, Oslo.

Hellevik, O. (2002). Forskningsmetode i sosiologi og statsvitenskap, Universitetsforlaget, Oslo

Samuelsen, G. (2014) SIM- Statsgrunn i matrikkelen; Prosjektnotat: Kontroll av grunneiendommer. Versjon 1.33

https://statskog.s3.amazonaws.com/pdf_word/SIM/SIM_Kontroll_Grunneiendom.pdf?mtime=20180417104115 Lest 23.11.2019

Schulze, E. og Ditlefsen, J. (1950) Register m. v. for Bygningsloven og bygningsforskriftene. Oslo. Grøndahl & Søns forlag

Statistisk sentralbyrå - SSB (2019) www.ssb.no Lest: 30.08.2019

Befolkning: 11342: Areal og befolkning i kommuner, fylker og hele landet (K) 2007 - 2019

KOSTRA statistikk: 12596: Hovedtall for omfang og saksbehandlingstid for kart- og oppmålingsvirksomhet (K) 2015 - 2018

Kartverket (2014), Evaluering av matrikkelloven;

https://wpstatic.idium.no/www.geoforum.no/2015/06/Krav-20_-_evaluering_Matrikkel-revidert-rapport.pdf Lest: 30.11.2019

Kartverket (2019), Føringsinstruks for matrikkelen, versjon 3.15;

<https://www.kartverket.no/globalassets/matrikkel/veiledning/f-instruks/foeringsinstruks-matrikkelen.pdf> Lest: 30.11.2019

Kartverket, Norgeskart;

<https://norgeskart.no/#!?project=norgeskart&layers=1002&zoom=4&lat=7197864.00&lon=396722.00> Lest: 30.11.2019

Kommunekart;

<https://kommunekart.com/klient/Fonnakart/?urlid=fd0006b1c6a641f1a1c478fe25c74d26> Lest: 30.11.2019

Sentrale lover, forskrifter, forarbeider og høringer:

LOV-1909-08-20-02 Skyldelingsloven

LOV-1924-02-22-2 Lov om bygningsvesenet

LOV-1935-06-07-2 Lov om tinglysing

LOV-1965-06-18-7 Bygningsloven

LOV-1978-06-23-70 Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven)

LOV-2005-06-17-101 Lov om eighedsregistrering (matrikkellova)

LOV-2008-06-27-71 Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

FOR-1979-10-19-4 Forskrift til lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven)

FOR-2009-06-26-864 Forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften)

NOU1973:31 Eiendomsdeling, kartforretning m. v

NOU 1988:16 Rådsegn 14 Eigendomsgrensen og administrative inndelingsgrenser

NOU 1999:1, Lov om eiendomsregistrering;

Ot.prp.nr.70 (2004-2005), Lov om eiendomsregistrering;

Ot.prp.nr.57 (2005-2006) Om lov om endringer i lov 17. juni 2005 nr. 101 om egedomsregistrering o.a.

Prop. 148L (2016-2017), endringer i matrikkelova:

Høringsnotat 2006; Forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften):

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-forskrift-om-eiendomsregistrering/id98255/>

Lest: 26.11.2019

Høringsnotat 2007; Forslag til matrikkelforskrift mv.;

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-av-forslag-til-matrikkelforskrift/id494616/> Lest:

26.11.2019

Høringsnotat 2010; Endringer i matrikkelova, tinglysningsloven mv.;

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing---endringer-i-matrikkelova-tingl/id608395/>

Lest: 26.11.2019

Høringsnotat 2015; Forslag til endringer i matrikkelforskriften:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing--forslag-til-endringer-i-matrikkelforskriften/id2395642/> Lest: 26.11.2019

Høringsnotat 2016; Organisering av eiendomsoppmålingen. Forslag til endringer i matrikkelova mv.

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-organisering-av-eiendomsoppmalingen/id2508597/> Lest: 26.11.2019

Høringsnotat 2019; Innføring av krav om landmålerbrev mv. Forslag til endringer i

matrikkelforskriften; <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing---innforing-av-krav-om-landmalerbrev-mv.-forslag-til-endringer-i-matrikkelforskriften/id2663516/> Lest: 26.11.2019

8. Vedlegg:

Vedlegg 1 – Godkjenning fra NSD

Vedlegg 2 - Informasjonsskriv

Vedlegg 3 - Spørreundersøkelse

Vedlegg 4 – Intervjuguide

8.1. Vedlegg 1 – Godkjenning fra NSD:

NSD sin vurdering

Prosjekttittel

Utsatt oppmålingsforretning

Referansenummer

156113

Registrert

04.03.2019 av Gjertrud Hansen - 966053@stud.hvl.no

Behandlingsansvarlig institusjon

Høgskulen på Vestlandet / Fakultet for ingeniør- og naturvitenskap / Institutt for byggfag

Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)

Leif Bjarte Mjøs, lbn@hvl.no, tlf: 90691883

Type prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

Kontaktinformasjon, student

Gjertrud Hansen,

Prosjektperiode

01.02.2019 - 31.12.2019

Status

05.03.2019 - Vurdert

Vurdering (1)**05.03.2019 - Vurdert**

Det er vår vurdering at behandlingen av personopplysninger i prosjektet vil være i samsvar med personvernlovgivningen så fremt den gjennomføres i tråd med det som er dokumentert i meldeskjemaet med vedlegg den 05.03.2019. Behandlingen kan starte.

MELD VESENTLIGE ENDRINGER Dersom det skjer vesentlige endringer i behandlingen av personopplysninger, kan det være nødvendig å melde dette til NSD ved å oppdatere meldeskjemaet. Før du melder inn en endring, oppfordrer vi deg til å lese om hvilke type endringer det er nødvendig å melde: nsd.no/personvernombud/meld_prosjekt/meld_endringer.html

Du må vente på svar fra NSD før endringen gjennomføres.

TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til 31.12.2019.

LOVLIG GRUNNLAG

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

PERSONVERNPRINSIPPER

NSD vurderer at den planlagte behandlingen av personopplysninger vil følge prinsippene i personvernforordningen om: - lovlighet, rettferdighet og åpenhet (art. 5. 1 a), ved at de registrerte får tilfredsstillende informasjon om og samtykker til behandlingen - formålsbegrensning (art. 5. 1 b), ved at personopplysninger samles inn for spesifikke, uttrykkelig angitte og berettigede formål, og ikke behandles til nye, uforenlige formål - dataminimering (art. 5. 1 c), ved at det kun behandles opplysninger som er adekvate, relevante og nødvendige for formålet med prosjektet - lagringsbegrensning (art. 5. 1 e), ved at personopplysningene ikke lagres lengre enn nødvendig for å oppfylle formålet

DE REGISTRERTES RETTIGHETER

Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: åpenhet (art. 12), informasjon (art. 13), innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18), underretning (art. 19), dataportabilitet (art. 20). NSD vurderer at informasjonen om behandlingen som de registrerte vil motta oppfyller lovens krav til form og innhold, jf. art. 12. 1 og art. 13. Vi minner om at hvis en registrert tar kontakt om sine rettigheter, har behandlingsansvarlig institusjon plikt til å svare innen en måned.

FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

NSD legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene i personvernforordningen om riktighet (art. 5. 1 d), integritet og konfidensialitet (art. 5. 1. f) og sikkerhet (art. 32). Dersom du benytter en databehandler i prosjektet må behandlingen oppfylle kravene til bruk av databehandler, jf. art 28 og 29.

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

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

Lykke til med prosjektet!

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

8.2. Vedlegg 2 - Informasjonsskriv:

Vil du delta i forskningsprosjektet

«Opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning»

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å **finne ut hvordan reglene om opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning (MUF) i matrikkelloven § 6 andre ledd jf. matrikkelforskriftens 25 fungerer og hvordan påvirker dette matrikkelens troverdighet.** I dette skrevet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning (ofte forkortet med MUF) vil si at man oppretter en ny matrikkelenhet i matrikkelen uten at der er holdt endelig oppmålingsforretning. Det tinglyses en melding om tinglysning slik at det er et grunnbokblad som kan beheftes med pant, rettigheter og hjemmelsoverføring. Det blir gitt en frist for fullføring med oppmålingsforretning, grensemerking, matrikkelføring og endelig matrikkelbrev.

Opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning er et stadig tilbakevendende tema for oss som jobber i kommunen. Jevnlige kommer det lister fra kartverket med restanselister som viser MUFer med overskredet frist. Det kom opp under matrikkeltilsyn og vi følger spesielt med på disse sakene.

Intensjonen med reglene i matrikkelloven for MUF var å unngå at det bygde seg opp restanse og brudd på tidsfristene, slik det gjorde med MF (midlertidigforretning) etter delingsloven. Hvordan har utviklingen vært? Hvor hensiktsmessig er reglene?

Hvordan løser reglene om MUF det som er behovet ved opprettelse av nye matrikkelenheter?

Hvilke utfordringer kan MUF gi ved avvik mellom delingstillatelsen og det som faktisk er bygget? Hvordan kan dette løses i forhold til kravene i matrikkelloven? Hvilke konsekvenser har dette for partene?

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Høgskulen på Vestlandet er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Vi ønsker å innhente opplysninger fra Kartverket, Fylkesmannen og utvalgte kommuner for å se på hvordan loven praktiseres av det offentlige. I tillegg ønsker vi å se på hvordan de som bruker tjenesten jevning i ulike kommuner mener dette fungerer.

Utvalget av kommuner har vi funnet på bakgrunn av egen erfaring og lister fra Kartverket. Storførbrukerne av tjenesten har vi funnet fram til gjennom egen erfaring og fra lister fra de største kommunene i Norge.

Hva innebærer det for deg å delta?

Spørreundersøkelse sendes til utvalgte kommuner, Kartverket og Fylkesmenn.

«Hvis du velger å delta i prosjektet, innebærer det at du fyller ut et spørreskjema. Det vil ta deg ca. 5 - 10 minutter. Spørreskjemaet inneholder spørsmål om vedrørende reglene om utsatt oppmålingsforretning. Dine svar fra spørreskjemaet blir registrert elektronisk»

Intervju avtales med personer i utvalgte kommuner, Kartverket og storforbrukere av oppmålingstjenester

«Det vil være opplysninger om praktisering av reglene i matrikkelloven vedrørende utsatt oppmålingsforretning. Vi tar lydopptak og notater fra intervjuet. Transkripsjon vil bli sendt til intervjupersonene i etterkant»

Det er frivillig å delta

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

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

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

Deltakerne vil ikke bli gjenkjent i publikasjon.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Prosjektet skal etter planen avsluttes 31.12.2019. Personopplysninger og eventuelle opptak vil bli makulert ved prosjektslutt.

Dine rettigheter

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

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- få slettet personopplysninger om deg,
- få utlevert en kopi av dine personopplysninger (dataportabilitet), og
- å sende klage til personvernombudet eller Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Høgskulen på Vestlandet har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvor kan jeg finne ut mer?

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

Høgskulen på Vestlandet ved Studentene Jan Erik Førde og Gjertrud Hansen eller Leiv Bjarte Mjøs, førsteamanuensis.

Vårt personvernombud:

NSD – Norsk senter for forskningsdata AS, på e-post (personverntjenester@nsd.no) eller telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Leiv Bjarte Mjøs Jan Erik Førde og Gjertrud Hansen

(Forsker/veileder)

Samtykkeerklæring

Samtykke kan innhentes skriftlig (herunder elektronisk) eller muntlig. NB! Du må kunne dokumentere at du har gitt informasjon og innhentet samtykke fra de du registrerer opplysninger om. Vi anbefaler skriftlig informasjon og skriftlig samtykke som en hovedregel.

- Ved skriftlig samtykke på papir, kan du bruke malen her.

- Ved skriftlig samtykke som innhentes elektronisk, må du velge en fremgangsmåte som gjør at du kan dokumentere at du har fått samtykke fra rett person (se veiledning på NSDs nettsider).

- Hvis konteksten tilsier at du bør gi muntlig informasjon og innhente muntlig samtykke (f. eks. ved forskning i muntlige kulturer eller blant analfabeter), anbefaler vi at du tar lydopptak av informasjon og samtykke.

Hvis foreldre/verge samtykker på vegne av barn eller andre uten samtykkekompetanse, må du tilpasse formuleringene. Husk at deltakerens navn må fremgå.

Tilpass avkryssingsboksene etter hva som er aktuelt i ditt prosjekt. Det er mulig å bruke punkter i stedet for avkryssingsbokser. Men hvis du skal behandle særskilte kategorier personopplysninger og/eller de fire siste punktene er aktuelle, anbefaler vi avkryssingsbokser pga. krav om eksplisitt samtykke.

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet Opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning, og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

å delta i intervju

å delta i spørreskjema

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet, ca. 31.12.2019

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

8.3. Vedlegg 3 - Spørreundersøkelse:

Fylkesmannen:

Kartverket sender jevnlig ut lister med påminnelser til kommunene på utgåtte frister på matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning (MUF). Disse listene blir også sendt til Fylkesmennene.

Etter matrikkelforskriftens § 26 er det gitt regler for fullføring av oppmålingsforretning etter vedtak av fylkesmannen.

1. Har dere varselet en eller flere kommuner om at det vil bli gitt vedtak om fullføring av oppmålingsforretning?

- Ja, siste år
- Ja, siste fem år
- Nei
- Vet ikke

Dersom ja; Ble varselet fulgt opp av dere? / Dersom nei, Hvorfor ble ikke varselet fulgt opp?

- Ja / Beskriv:
- Nei

Dersom ja; Ble det gitt et vedtak?

- Ja
- Nei

Dersom nei; Tok kommunen tak i saken selv?

- Ja
- Nei
- Vet ikke

Dersom ja; Ble vedtaket fulgt opp slik at Kartverket bistod Fylkesmannen for kommunens regning?

- Ja
- Nei

Dersom nei; Hvorfor bistod ikke Kartverket Fylkesmannen?

- Beskriv:

Er det noe du ønsker å tilføye til undersøkelsen?

· angi

KOMMUNEN:

Om innsender

Kjønn:

· Liste: Mann, kvinne

Alder:

· Intervall: 19-29, 30-40, 41-59, 60-70

Relevant utdanningsnivå innen matrikkelfag:

· Liste: ingen relevant utdanning, videregående med spesialisering i kart/eiendomsfag, teknisk fagskole innen kart/eiendomsfag, høyskole/universitet 2 år innen kart/eiendomsfag, høyskole/universitet 3 år innen kart/eiendomsfag, høyskole/universitet 5 år eller mer innen kart/eiendomsfag

År i faget:

· Intervall: 0-2,3-9,10-19, mer enn 20

Om Kommunen

Kommunenummer:

· Skriv inn

Antall personer (i hel eller del av stilling) som jobber innen oppmåling og matrikkel faget:

· Skriv inn

Oppmålingssaker i året (ikke journalsak, men antall nye/endrede/nymålte):

· Skriv inn

Brukes innleid landmåler for oppmålingsforretning:

· Liste: Nei, Ja-alt, Ja-noe

Brukes det andre enn kommunen selv til matrikkelføring:

· Nei, Ja-Annen kommune, Ja-konsulent, Ja-kartverket

Selve undersøkelsen

Oppretter dere matrikkelenheter uten fullført oppmålingsforretning (heretter kalt MUF) jf. matrikkellova § 6 andre ledd og matrikkelforskriften § 25 i deres kommune?

- Ja
- Nei

Dersom Nei

Hvorfor har dere ikke gitt MUF?

- Det er ikke søkt om det
- Søknadene oppfyller ikke kriteriene i lov og forskrift
- Vil ikke ha MUF
- Klarer ikke å følge dem opp
- Annet; Beskriv:

Er kundene/rekvirentene klar over muligheten til å søke om MUF?

- Nei
- Nei og vi ønsker ikke å gjøre dette mer kjent
- Ja
- Ja og vi informer godt der det kan være behov
- Annet; Beskriv:

Ved søknad om MUF, avslår dere med skriftlig vedtak med informasjon om klagefrist?

- Nei
- Nei det er ikke nødvendig da forretningen blir holdt innen vanlig frist for gjennomføring
- Ja
- Annet; Beskriv:

I saker der det er det pågår grunnarbeider på eiendommen og det ikke er særlig hensiktsmessig å sette ned grensemerker, hva gjør dere?

- Informerer om MUF og fordelene med dette
- Holder oppmålingsforretningen og setter ned grensemerker
- Holder oppmålingsforretningen og merker grensepunktene med spray/pel, unnlater grensemerker etter reglene i matrikkelloven

- Holder oppmålingsforretningen uten å sette grensemerker
- Holder oppmålingsforretningen på kontoret uten merking og måling
- Holder oppmålingsforretningen og avtaler å sette ut grensemerkene senere
- Annet; Beskriv:

Hvordan oppfattes reglene for hva som er særlig grunn for å få MUF (i hovedsak anleggsarbeid)?

- OK
- Streng
- For lite streng
- Uhensiktsmessig
- Annet; Beskriv:

Eventuell kommentar om grunn for å få MUF.

Hvordan oppleves reglene for frist for gjennomføring (2 år + evt 3 år til grensemerking)?

- OK
- Streng
- For lite streng
- Uhensiktsmessig
- Annet; Beskriv:

Eventuell kommentar om frist for gjennomføring.

Dersom Ja

Ved søknad om MUF, gir dere med skriftlig vedtak med informasjon om klagefrist?

- Nei
- Nei, de får informasjon gjennom matrikkelbrevet
- Ja
- Annet; Beskriv:

Hvilke kriterier bruker dere for å gi tillatelse til MUF?

- Kapasitetsproblemer på avdelingen til å ta saken nå
- Det haster for kunde å få bruksnummer/seksjonsnummer tinglyst

- Snø, eller andre værforhold
- Anleggsarbeid gjør det lite hensiktsmessig med forretning nå
- Annet, beskriv:

Hvor lang tidsfrist gir dere for gjennomføring av MUF?

- Gir alltid maks frist; 2 år
- Gir alltid maks frist for utsettelse 2 år + utsettelse av grensemerking 3 år.
- Gir alltid kortest mulig frist, i forhold til hva som passer med vår kapasitet,
- Bestemmes i samråd med rekvirent
- Gir alltid det som er søk om, men maks 2 år
- Annet, beskriv:

Gebyr (flervalg)?

- Tar ekstra gebyr for å gi MUF
- Tar ekstra gebyr for å utsette grensemerkingen
- Krever inn før tinglysing
- Krever inn når oppmålingsforretningen er gjennomført og saken ferdig
- Setter gebyr på fond til oppmålingsforretningen er gjennomført og saken ferdig
- Gebyret går inn i vanlig drift det året MUF gis
- Det tilbakebetales automatisk dersom fristen for MUF overskrids
- Det tilbakebetales ved krav fra rekvirent dersom fristen for MUF overskrids
- Annet, beskriv:

Hvor mange MUF utføres innen gitt frist:

- Alle
- De fleste
- Noen
- Ingen

Hvorfor gjennomføres ikke MUF innen gitt frist?

- Har ikke nok ressurser tilgjengelig

- Utbyggingsområdet er ikke ferdig utbygget
- Utbygger ønsker ikke
- Det blir gjort avtale med rekviert om utsettelse
- Store avvik mellom det som er bygget og tillatelsen gjør gjennomføring vanskelig
- Annet; Beskriv:

Dersom området ikke er ferdig utbygget innen 2 år avholdes det oppmålingsforretning i marken i henhold til bestemmelsene i matrikkelloven?

- Ja
- Nei, det er uhensiktsmessig
- Nei, utbygger ønsker det ikke
- Nei, har vi ikke kapasitet til
- Annet; Beskriv:

Hvordan håndteres avvik mellom delingsvedtaket/MUF og det som faktisk er bygget?

- Alle avvik må det søkes om endring av delingsvedtaket
- Tilpasser under den endelige OF uansett hvor stort avviket er
- Dersom avviket ikke er for stor tilpasses det til situasjonen
- Beholder grensen slik det er gitt i delingstillatelsen selv om det er avvik
- Annet, beskriv:

Alternativ: Hvordan håndteres avvik mellom delingsvedtaket/MUF og det som faktisk er bygget- Vis et eksempel-Hvordan ville du handlet når du på oppmålingsforretningen for en MUF oppdager stort avvik mellom det som faktisk er etablert og de grensene som er godkjent?

- Utsatt forretningen på ubestemt tid
- Gjennomført forretningen i henhold til det som er godkjent
- Tilpasse grensene til det som er etablert uansett hvor stort avviket er
- Det må søkes om endring av delingsvedtaket, dersom det ikke går innen fristen til å gjennomføre MUF må forretningen gjennomføres i henhold til det som er godkjent. Endringer av grenser etter dette krever ny tillatelse og ny forretning med grensejustering eller arealoverføring
- Kan ikke løses innen dagens regelverk

· Annet, beskriv:

Hvor enig er du i påstandene under der 1 er helt enig og 6 er helt uenig – 0 =ingen formening

· Dagens kriterier for å gi tillatelse til MUF er hensiktsmessig

· Kriteriene for å gi MUF bør endres

· Fristen på 2 år for å gjennomføre MUF er nok

· Fristen på 2 år for å gjennomføre MUF bør økes

· Regel endringen med 3 år ekstra for grensemerking er god

· Grensemerkene i marken er viktig for utbygger

· Grensemerkene i marken er viktig for eier/kjøper

· Reglene for MUF har riktig fokus

Har du noe mer du vil tilføye vedrørende MUF?

· Beskriv

8.4. Vedlegg 4 - Intervjuguider:

KARTVERKET:

Vi har fått oppgitt deg som en person vi bør snakke med siden vår oppgave handler om MUF.

Hvorfor bør vi snakke med deg?

Hvilken rolle har du i Kartverket?

Hvor lenge har du jobbet med dette?

Kartverkets oppfølging av MUF (og MF);

Hvordan har dette arbeidet vært organisert etter 2010 (før 2010)?

Hvor mye tid og ressurser bruker Kartverket på MUF/MF?

Hva går dette arbeidet ut på?

Hvordan er utviklingen av restanser?

Hvordan kan dette

Fylkesmannens oppfølging av MUF (og MF);

Både etter delingsloven og matrikkelloven har Fylkesmannen hatt mulighet til å gjennomføre kart- og delingsforretning/oppmålingsforretning på kommunen sin regning dersom kommunen ikke har klart å gjennomføre oppmålingsforretningen innen gitt frist. Vi har blitt fortalt at Kartverket skal ha rutinebeskrivelser for dette.

Er dette nedskrevne rutiner?

A) Hvis de er det, hva går de ut på?

Hvem har tilgang til disse (Kartverket og FM)?

Kunne vi få tilsendt disse?

B) Hvis ikke, er det avhengig av enkeltpersoner?

Hvordan blir disse rutinene fulgt opp?

Hvordan er rutinene for bistand av Fylkesmannen?

Hvordan er kontakten mellom Kartverket og Fylkesmannen?

Hvordan er kontakten mellom Kartverket og kommunene?

Ved spørreundersøkelsen vi sendte til Fylkesmennene kom det fram litt ulikt vedrørende rollefordelingen mellom Fylkesmannen og Kartverket. Alt fra at rollefordelingen mellom Fylkesmannen var uklar, at de hadde dialog med Kartverket til at Fylkesmannen mottar månedlige rapporter fra Kartverket og dialog med Kartverket vedrørende disse rapportene. Hvordan er oppfølgingen mot Fylkesmannen vedrørende MUF/MF?

Hvordan mener du at MUF påvirker troverdigheten til matrikkelen?

Har man noen gang vurdert å gjennomføre kart- og delingsforretning/oppmålingsforretning på

kommunenes regning?

Vi vet ut fra vår spørreundersøkelse at Fylkesmannen i Nordland sendte ut varsel om pålegg til en kommune i 2017.

Vet du hvordan dette har blitt fulgt opp i etterkant?

Ifølge spørreundersøkelsen som vi har gjennomført har de ulike Fylkesmennene hatt få eller ingen henvendelser fra parter som etterspør en fullføring av forretninger.

Hvorfor tror du det er slik?

Hvordan fungerer reglene for MUF i forhold til intensjonene i lov/forskrift med å gjennomføre sakene og ikke bryte fristene?

Nytt forslag til matrikkelforskriften § 25: *«Nytt femte ledd slår fast at nye grenser skal regnes som endelig fastsatt etter at det er avholdt møte med partene og det er foretatt innmåling og føring i matrikkelen.*

Dersom dette ikke har skjedd innen fristen på to år, skal grensen likevel regnes som endelig fastsatt slik de ble ført foreløpig i matrikkelen ved opprettelsen av enheten.»

Hva tenker du om dette forslaget?

Hvordan vil dette endre situasjonen for MUF?

Etter at matrikkelloven tråde i kraft, har Kartverket foretatt tilsyn hos et utvalg av kommuner (20-22) hvert år (2012-2017). Et av temaene som tas opp ved disse tilsynene er *«hvordan kommunen som matrikkelmyndighet sikrer troverdighet for matrikkelen belyst gjennom føring av ikke fullført oppmålingsforretning»*.

Her har det vist seg at alt fra 22 % -70 % av de kommunene som det har vært utført tilsyn hos har fått avvik på dette punktet.

Hva gjøres med dette i etterkant fra Kartverkets side?

Hvordan opplever dere at avvik fra tillatelse og faktisk situasjon blir håndtert i kommunene?

Hvordan mener du at lov/forskrift fungerer vedrørende MUF?

Noe som bør endres?

Er det noen andre personer i Kartverket som du mener vi bør snakke med?

Er det noe du ønsker å tilføye som kan være interessant for oppgaven vår?

Kartverket:

2. **Det har vært avholdt tilsyn i ulike kommuner i perioden 2012-2017.**

Kan du kort skrive om;

Hva er formålet med disse tilsynene?

Hvordan blir de ulike kommunene, som det skal avholdes tilsyn i hvert år, valg ut?

3. **Når det gjelder rutiner for gjennomføring og oppfølging av tilsyn**

Kan du kort skrive om;

Hvilket mandat har Kartverket til å avholde disse tilsynene?

Finnes det nedskrevne rutiner for hvordan tilsynene skal gjennomføres og hvordan tilsynet skal følges opp i etterkant?

Dersom ja; hva sier disse rutinene om dette om det? Kan du sende rutinene til oss?

Dersom nei; Hvorfor er det ingen nedskrevne rutiner om dette?

4. **Et av temaene som blir tatt opp på disse er MF/MUF**

Hvordan blir dette gjort?

Hvordan står det til i kommuneNorge når det gjelder MF/MUF?

5. **Vi ser ut ifra de rapportene som ligger på nettsiden deres at avvikene både kan gjelde utgått frist for MF/MUF og tilfeller der kommunene har utsatt grensemerkingen uten å gi MUF.**

Hvor utbredt er det at kommuner har laget sin egen variant av MUF som ikke synes i matrikkelen?

6. **Dersom det viser seg at kommunen får et avvik på MF/MUF under tilsynet**

Hva kan dette avviket gå ut på?

Hvordan håndteres avviket i etterkant?

Hvordan blir avviket lukket?

Hva er konsekvensene for kommunen dersom avvikene ikke blir lukket?

7. **På nettsiden deres står det: «Resultatene av tilsynet skal brukes i den dialogen Kartverket har med Kommunal- og moderniseringsdepartementet, og som bakgrunn for videre samarbeid med kommunene.»**

Hva går denne dialogen ut på, og hvordan fungerer den i praksis?

Finnes det en rutine for denne kontakten mot departementet? Kan du sende denne til oss?

Hva menes med "samarbeid med kommunene", og hvordan fungerer dette samarbeidet i praksis?

8. **Er det noe du ønsker å tilføye som kan være interessant for oppgaven vår?**

Utbygger:

1. **Firma:**
Kan du fortelle kort om det selskapet du driver/jobber for?
Hvilke oppgaver utfører du som har med matrikkelloven å gjøre?
2. **Når i prosjektet sender dere inn en søknad om fradeling/seksjonering og rekvisisjon av oppmålingsforretning?**
3. **Hva er viktig for dere som utbyggere når det gjelder opprettelse av nye matrikkelenheter**
Å få et panteobjekt så snart som mulig?
Å få fastsatt grensene så snart som mulig?
4. **Har dere søkt om matrikkelføring uten fullført oppmålingsforretning (MUF) i minst en sak?**
I hvilken sammenheng har dere søkt om MUF?
5. **Hvilken veiledning har dere fått fra kommunene vedrørende;**
Tidsbruk på ordinær gjennomføring av en oppmålingsforretning?
Mulighet for å få utsatt merkingen i marken?
Mulighet for å søke om MUF?
6. **Hvordan behandles saker om MUF i de ulike kommunene?**
Med tanke på første gangs matrikkelføring
Med tanke på andre gangs matrikkelføring/siste gangs matrikkelføring
Med tanke på tredje og siste gangs matrikkelføring
7. **Hvordan synes du at dagens matrikkellov/-forskrift fungerer ved opprettelse av nye matrikkelenheter?**
8. **Regelen om MUF er en todelt frist på gjennomføringen. Det er en frist etter 2 år der grensene endelig skal klarlegges, og en ny frist etter ytterligere 3 år der grensemerke skal være satt ut**
Hvordan synes du reglen om MUF i dagens ml/mf fungerer?
9. **Har du vært involvert i saker der fristen for gjennomføring av MUF har vært overskredet?**
Var dette etter ønske fra dere fordi området ikke var ferdig utbygget, eller var det pga kommunen ikke hadde tilstrekkelig kapasitet til å gjennomføre innen fristen?
Hvordan har dette vært håndtert av kommunen?
Hvis det var pga at kommunen oversittet fristen, fikk dere tilbakebetalt noe av gebyret?
10. **Når så området er utbygget og man skal fullføre MUF'en kan det vise seg at det er et avvik mellom det som ble godkjent og gitt MUF på og slik som det faktisk er bygget.**
Hvordan håndteres denne type avvik?
11. **Hva må til for at man skal få maksimalt utbytte av bruken av MUF?**
12. **Bør ml/mf endres hva gjelder MUF? I så fall, hva bør endres?**
13. **Dersom man skulle endret på reglene for opprettelse av ny matrikkelenhet;**

Hvordan skulle reglene vært?

14. **Matrikkelforskriften har vært på høring en rekke ganger siden 2006. Alle gangene har temaet om MUF vært tatt med, og reglene har endret seg underveis. I disse dager er matrikkelforskriftene nok en gang ute på høringen. Og også denne gangen har departementet tatt med et forslag på å endre reglene for MUF. Forslaget går ut på at dersom fristen på 2 år er oversittet skal den nye grensen regnes som fastsatt slik de ble matrikkelført ved opprettelsen av enheten. Fullføringen av oppmålingsforretningen (grensemerkingen etter maks ytterligere 3 år) må da skje etter reglene for klarlegging av eksisterende grenser.**

Hva tenker du om denne endringen?

15. Er det noe du ønsker å tilføye som kan være interessant for oppgaven vår?

Utbygger som har begrenset kjennskap til MUF.

Firma:

Kan du fortelle kort om det firmaet du jobber for?

Hvilke oppgaver utfører du som har med matrikkelloven å gjøre?

MUF:

Når i prosjektet søker/rekvirere dere opprettelse av nye matrikkelenheter?

Hvor godt kjent er du med muligheten til å benytte/søke om MUF ved opprettelse av nye matrikkelenheter?

Hvordan løser dere deres prosjekter siden dere ikke har hatt behov for å bruke MUF?

Hvordan fungerer dagens regler i matrikkelloven tilfredsstillende i forhold til deres behov?

Hvordan burde reglene være for opprettelse av nye matrikkelenheter for at det skal dekke deres behov?

Har dere vært med på å påvirke reglene i matrikkelloven og matrikkelforskriftene? Hva gjør at dere har/ikke har gjort dette?

Er det noe du ønsker å tilføye som kan være interessant for oppgaven vår?

Fagperson

Vi har fått oppgitt deg som en person vi bør snakke med siden vår oppgave handler om MUF.

Hvorfor bør vi snakke med deg?

Hvilken rolle har du?

Hvor lenge har du jobbet med dette?

Hvordan fungerer reglene for MUF i forhold til intensjonene i lov/forskrift med å gjennomføre sakene og ikke bryte fristene?

Hvordan påvirker MUF troverdigheten til matrikkelen?

Nytt forslag til matrikkelforskriften § 25: «*Nytt femte ledd slår fast at nye grenser skal regnes som endelig fastsatt etter at det er avholdt møte med partene og det er foretatt innmåling og føring i matrikkelen.*

Dersom dette ikke har skjedd innen fristen på to år, skal grensen likevel regnes som endelig fastsatt slik de ble ført foreløpig i matrikkelen ved opprettelsen av enheten.»

Hva tenker du om dette forslaget?

Hvordan vil dette endre situasjonen for MUF?

Er det noe du ønsker å tilføye som kan være interessant for oppgaven vår?