



Høgskulen  
på Vestlandet

# MASTEROPPGAVE

Klarlegging av eiendomsforhold i  
forbindelse med grunnerverv

Land tenure clarification in the land  
acquisition process

**Hanne Ask Kronstad**

Areal og eiendom

Institutt for byggfag

Veiledere: Leiv Bjarte Mjøs, Sjur Kristoffer Dyrkolbotn og  
Arve Leiknes

20.05.2022

Jeg 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 oppgaven markerer avslutningen på en mastergrad i *Areal og Eiendom* ved Høgskulen på Vestlandet. Oppgaven har et omfang på 30 studiepoeng, og er produsert våren 2022.

Arbeidet med oppgaven har vært lærerikt og interessant, men også krevende. Jeg vil derfor takke alle som har bidratt til å hjelpe meg med å komme i mål med prosjektet. Blant annet vil jeg takke mine veiledere for konstruktive tilbakemeldinger og gode innspill underveis. Hovedveileder for prosjektet har vært Leiv Bjarte Mjøs, i tillegg har Sjur Kristoffer Dyrkolbotn og Arve Leiknes vært biveiledere.

Videre vil jeg takke kontaktpersonene i virksomhetene jeg har kontaktet, som har bidratt med adresselister til mulige respondenter. Ikke minst må respondentene som tok seg tid til å svare på undersøkelsen takkes. Uten dere hadde ikke prosjektet kunne gjennomføres.

Til slutt må jeg også få takke venner og familie for støtte og oppmuntring gjennom prosessen. Særlig må jeg takke en tålmodig og forståelsesfull samboer.

Oslo, mai 2022

---

Hanne Ask Kronstad

## Sammendrag

Prosjektet ønsker å belyse betydningen av uklare eiendomsforhold for grunnervvervsprosessen. Studien har tatt for seg hvilke metoder grunnervververe benytter for å klarlegge eiendomsforholdene, samt hvilke konsekvenser som kan følge av uklare eiendomsforhold i grunnervvervsprosessen. Studien bygger på følgende hovedproblemstilling:

- Hvilket eiendomsgrunnlag blir grunnervverv basert på ved stripeervev til vegformål?

Det er gjennomført en spørreundersøkelse blant grunnervververe med erfaring fra erverv til vegformål. Det var mulig å besvare spørreskjema i en periode på 20 dager. Spørreskjema var i hovedsak basert på kvantitativ metode med standardiserte svaralternativ, og supplert med noen åpne spørsmål som samlet inn kvalitative data. Utvalget bestod av 129 grunnervververe. Svarprosenten for alle spørsmålene varierer fra 65,9 % til 77,5 %.

Hvilket eiendomsgrunnlag grunnervvervet basers på ser ut til å variere. Matrikkelkartet, grunnboken, flyfoto og grunneier er ofte benyttede kilder til eiendomsinformasjon i grunnervvervsaker. Det er større variasjon i hvor hyppig andre metoder som sjekking av pantebok, målebrev, rekvirering av oppmålingsforretning m.m. benyttes. Bruken av disse metodene er for mange avhengig av hvilken nøyaktighet grensene er registrert med i matrikkelen, der flere undersøkelser oftere blir gjort dersom grensene er registrert med lav nøyaktighet.

Flertallet opplever at grunneierne i stor grad har ansvar for å påvise eksisterende grenser og evt. påpeke feil i kartet, mens grunnervvervene er splittet når det gjelder hvilket ansvar de selv har i denne sammenheng. Grunnervvervene opplever et større ansvar når det gjelder grenser mot vei sammenlignet med grenser mellom tilgrensende naboer.

At eiendomsforholdene blir klarlagt i forbindelse med grunnervvervet, vurderes å være viktig både med hensyn til å tilby riktig erstatning og sikre korrekt avtalepart. Konsekvenser som kan følge av at eiendomsforholdene ikke blir tilstrekkelig klarlagt i forbindelse med grunnervverv er blant annet økt konfliktnivå, utbetaling av ekstra erstatning og forsinket prosjektavslutning.

**Nøkkelord:** Eiendomsforhold, eiendomsgrenser, matrikkelsystem, grunnervverv

## Abstract

The project aims to shed light on the importance of unclear land tenure for the land acquisition process. The study has examined the methods that negotiators use to clarify land tenure, as well as the consequences that can result from unclear land tenure in the land acquisition process. The study is based on the following research question:

- What property basis is land acquisition based on when considering partial acquisition for road purposes?

A survey has been conducted among negotiators with experience of acquisitions for road purposes. The questionnaire could be answered for a period of 20 days. The questionnaire was mainly based on a quantitative method with standardized answer alternatives, and complemented by some open-ended questions that collected qualitative data. The sample consisted of 129 negotiators. The response rate for all questions varies from 65.9 % to 77.5 %.

The property basis on which the land acquisition is based seems to vary. The cadastral map, land register, orthophoto and landowner are often used sources of property information in land acquisition cases. There is a bigger variation in how often other methods are used, such as checking pledge books, survey certificates, request official survey, and more. For many the use of these methods depends on which accuracy the boundaries are registered in the cadastral map, where several examinations are more often done if the boundaries are registered with low accuracy.

The majority of respondents think that the landowners are largely responsible for identifying existing boundaries and pointing out possible errors in the map, while the negotiators are more divided as to what responsibility they have in this context. The negotiators experience a greater responsibility when it comes to boundaries toward the road compared to boundaries between neighbors.

It is considered important that the land tenure is clarified in the land acquisition, both in terms of ensuring right compensation and correct contracting party. Consequences that may result from the land tenure not being sufficiently clarified in land acquisition process include an increased level of conflict, payment of extra compensation and delayed completion of the project.

**Keywords:** Land tenure, property borders, cadastral system, land acquisition

## Innhold

Forord .....	I
Sammendrag .....	II
Abstract .....	III
1. Introduksjon .....	1
1.1 Innledning.....	1
1.2 Bakgrunn .....	1
1.3 Tidligere studier.....	2
1.3.1 Forhandlinger ved stripeerverv av landbrukseiendom i Statens vegvesen, HVL 2018 .....	2
1.3.2 Suksessfaktorer for tilrettelegging av minnelig avtale ved grunnerverv, NMBU 2017.....	2
1.3.3 Avvik mellom planbestemt yttergrense for vegprosjekt og endelig eiendomsgrense, UMB 2012.....	2
1.3.4 Feil og mangler knyttet til informasjonen i matrikkelen, NMBU 2016 .....	2
1.4 Problemstilling.....	3
1.5 Avgrensning.....	3
1.6 Oppgavens oppbygning .....	4
2. Teori.....	5
2.1 Innledning.....	5
2.2 Grunnerverv .....	5
2.2.1 Hva er grunnerverv?.....	5
2.2.3 Myndighetsavtaler og saksbehandlingsregler .....	9
2.2.4 Utmåling og utbetaling av erstatningen.....	10
2.2.5 Etske retningslinjer for grunnerverv.....	12
2.3 Matrikkelen og eiendomsregistrering .....	13
2.3.1 Hva er matrikkelen? .....	13
2.3.2. Bakgrunn for informasjon registrert i matrikkelen .....	14
2.3.3. Nøyaktigheten til koordinatene i matrikkelen .....	20
2.3.4 Eiendomsregistrering etter matrikkelloven .....	22
2.3.5 Oppmåling av grunnerverv.....	24
2.3.6 Stiftelsesdokumentasjon .....	24
2.3.7 Grunnbok.....	26
3. Metode .....	28
3.1 Innledning.....	28
3.2 Hvilke metoder skal benyttes.....	28
3.3 Spørreundersøkelse.....	29

3.3.1 Utvalg .....	29
3.3.2 Utforming av spørreundersøkelsen.....	30
3.3.3 Pretest .....	30
3.3.4 Innhenting av tillatelser – NSD .....	31
3.3.5 Distribusjon .....	31
3.3.6 Oppbevaring av forskningsdata.....	31
3.3.7 Analyse .....	32
3.4 Metodiske refleksjoner .....	33
3.4.1 Metodevalg .....	33
3.4.2 Utvalg .....	34
3.4.3 Utforming .....	34
3.4.4 Analyser .....	36
3.4.5 Relabilitet .....	37
3.4.6 Validitet .....	37
3.4.7 Etske avveininger.....	39
4. Resultater .....	41
4.1 Innledning.....	41
4.1 Svarprosent og frafallsanalyse .....	42
4.2 Beskrivelse av nettoutvalg.....	43
4.3 Metoder for å klarlegge eiendomsforholdene.....	45
4.3.1 Metoder for å klarlegge om rettigheter blir berørt av ervervet .....	45
4.3.2 Metode for å klarlegge eiendomsforholdene basert på hvilken nøyaktighet grensene er registrert med.....	49
4.3.3 Organisering av oppmålingsforretning i forbindelse med måling av endelig erverv .....	59
4.4 Grunnerverver sitt ansvar for å klarlegge eiendomsforholdene.....	60
4.5 Betydningen av å klarlegge eiendomsforholdene i forbindelse med grunnerverv.....	66
5. Diskusjon .....	71
5.1 Diskusjonsinnledning.....	71
5.2 Metoder for å klarlegge eiendomsforholdene .....	71
5.3 Grunnerverver sitt ansvar for å klarlegge eiendomsforholdene.....	76
5.4 Betydningen av å klarlegge eiendomsforholdene i forbindelse med grunnerverv.....	80
6. Konklusjon .....	85
7. Veien videre.....	86
8. Referanser .....	87
9. Vedlegg.....	92

## Figurliste

Figur 1: Fremstilling av de ulike løsningene for grunnerverv.....	6
Figur 2: Hyppigheten ulike metoder benyttes for å klarlegge om rettigheter blir berørt .....	46
Figur 3: Hyppigheten målebrev sjekkes basert på hvilken nøyaktighet grensene er registrert med. ...	50
Figur 4: Hyppigheten pantebok sjekkes basert på hvilken nøyaktighet grensene er registrert med. ...	51
Figur 5: Organisering av bestyrer for oppmålingsforretningen ved endelig erverv.....	60
Figur 6: Grunnerververnes oppfatning av de ulike aktørene sitt ansvar for å påvise eksisterende grense og evt. påpeke feil i kartet når det gjelder grense mellom tilgrensende naboer.....	61
Figur 7: Grunnerververnes oppfatning av de ulike aktørene sitt ansvar for å påvise eksisterende grense og evt. påpeke feil i kartet når det gjelder grense mot vei .....	61
Figur 8: Hyppigheten grunnerververne opplever ulike konsekvenser av uklare eiendomsforhold i forbindelse med grunnervervsprosessen generelt .....	68
Figur 9: Hyppigheten grunnerververne opplever ulike konsekvenser av at eiendomsforholdene ikke er blitt tilstrekkelig klarlagt før anleggsstart .....	69

## Bideliste

Bilde 1: Utklipp av eiendomskartet som viser flere eiendommer som er registrert som sirkeleiendommer .....	18
Bilde 2: Utklipp av eiendomskartet som viser veigrunn i Kongsberg kommune som er registrert med hjelpelinje veikant .....	19
Bilde 3: Illustrasjon av usikre grenser og potensielle avvik fra matrikkelkart.....	21

## Tabelliste

Tabell 1: Svarprosent og frafallsanalyse.....	42
Tabell 2: Bakgrunnen til respondentene som er inkludert i nettoutvalget.....	43
Tabell 3: Krysstabulering mellom det å snakke med grunneier før og etter anleggsstart når grensene er registrert som "usikre" .....	52
Tabell 4: Krysstabulering mellom de som alltid eller aldri klarlegger eiendomsforholdene i forbindelse med endelig erverv, sett opp mot hvor ofte de rekvirerer oppmålingsforretning før avtaleinngåelse eller anleggsstart .....	55
Tabell 5: V Andel av respondenter som oppgir at faktorene er ganske viktig eller veldig viktig for at eiendomsforholdene bør klarlegges .....	65

Tabell 6: Andel respondenter som har svart på de ulike intervallene for potensielle verdiutslag som uklare eiendomsforhold kan føre til før det blir ansett som viktig å klarlegge forholdene ..... 66

## Vedleggsliste

Vedlegg 1 – Meldeskjema for behandling av personopplysninger

Vedlegg 2 – NSD: godkjenning

Vedlegg 3 – Distribusjonsepost

Vedlegg 4 – Spørreundersøkelse

Vedlegg 5 – Tabeller tidspunkt for oppmålingsforretning



# 1. Introduksjon

## 1.1 Innledning

I dette kapitlet vil det gis en innføring i oppgavens tema. Bakgrunn for valg av tema vil bli beskrevet, og oppgavens problemstillinger vil bli presentert. Det vil også gå frem hvilke avgrensninger som gjelder for oppgaven. Til slutt vil oppgavens oppbygning gjennomgås.

## 1.2 Bakgrunn

Når det offentlige skal bygge ut, må de skaffe seg rettigheter til arealene som berøres av utbyggingen. Noen har eiendomsretten til arealet, mens andre kan ha en bruksrett i arealet som berøres. Begge rettigheter må i tilfellet erstattes. Det offentlige går da i forhandlinger med grunneierne i håp om få til en minnelig avtale om avståelsen. Dersom det ikke er mulig å komme til en avtale kan det offentlige ta eiendommen med tvang, såkalt ekspropriasjon (Statens Vegvesen u.å. A, s. 5). I henhold til Grunnloven § 105 skal den som må avgi eiendom til offentlig bruk få full erstatning<sup>1</sup>. Erstatningen fastsettes blant annet på bakgrunn av hvor mye areal som avgis (Statens Vegvesen u.å. A, s. 14). For at man skal vite hvor mye areal som blir ervervet, må man også vite eiendommens utstrekning. Dette er også avgjørende for å sikre at riktig person får erstatningen. Dersom man ikke vet hvilken eiendom arealet tilhører kan det dessuten være vanskelig å finne ut hvem som eventuelt har rettigheter i arealet.

Dagens eiendomsregister, *Matrikkelen*, inneholder flere feil og mangler. Grensene som er registrert i matrikkelen i dag er av varierende kvalitet (Nysæter et al. 2021, s. 187). Det kan være store avvik mellom faktisk grense og registrert grense. Derfor vil det være interessant å se på hvilke undersøkelser som utføres for å klarlegge eiendomsforholdene i forbindelse med grunnerv. Når i grunnervsprosessen ulike undersøkelser blir utført kan også være spennende å kartlegge. Etter anleggsstart kan terrenget endres og bli lite gjenkjennelig, og grensemerker kan bli borte. Dette er faktorer som kan gjøre det mer komplisert å klarlegge eiendomsforholdene.

Det er gjort få kvantitative undersøkelser rettet mot grunnervere. Å gjennomføre en kartleggingsstudie av praksis for klarlegging av eiendomsforholdene i forbindelse med grunnerv, vil derfor være interessant. Målet er å få økt innsikt i hvilke undersøkelser grunnervere gjør i forbindelse med grunnerv. Videre kan det være spennende å se på hvilke konsekvenser som kan følge av mangelfull klarlegging av eiendomsforholdene i forbindelse med grunnerv.

---

<sup>1</sup> Kongeriket Noregs grunnlov 17. mai. 1814 § 105

## 1.3 Tidligere studier

### 1.3.1 Forhandlinger ved stripeerverv av landbrukseiendom i Statens vegvesen, HVL 2018

Mæhla og Grøndahl (2018) har gjennomført en kvantitativ spørreundersøkelse for grunnerververe i Statens vegvesen. Studien hadde fokus på hvordan grunnerververe forhandler når en reguleringsplan legger grunnlaget for et stripeerverv av landbrukseiendom. Det ble blant annet kartlagt årsaker for om det gis påslag i erstatningen for å unngå skjønn. Funnene viser at årsaker som tidspress og hensyn til prosjektets fremdrift, var avgjørende faktorer for et flertall av respondentene. Studien har fokus på selve grunnerversforhandlingene, mens forundersøkelser er tillagt mindre vekt. Likheter i metodebruk, gjør at denne oppgaven også er relevant for dette prosjektet.

### 1.3.2 Suksessfaktorer for tilrettelegging av minnelig avtale ved grunnerverv, NMBU 2017

I 2017 gjennomførte Gina Marie Qvale en kvalitativ studie hvor grunnerververe i Statens vegvesen ble intervjuet. Formålet med studien var å kartlegge hvordan grunnerververe tilrettelegger for minnelig avtale ved grunnerverv i vegprosjekter. Funnene fra studien trakk frem erstatning, kommunikasjon og tilstrekkelig tid, som suksessfaktorer for en minnelig avtale. Videre blir det også tatt opp hvordan grunnerverver går frem for å finne nødvendig informasjon om grunnervervet. Informasjon fra grunneier og deltagelse i reguleringsplanprosessen, blir nevnt som kilder til informasjon. Andre kilder til eiendomsinformasjon er det ikke diskutert i denne oppgaven.

### 1.3.3 Avvik mellom planbestemt yttergrense for vegprosjekt og endelig eiendomsgrense, UMB 2012

Karlsen (2012) gjennomførte en studie som så på avvik mellom planlagt grunnervervsgrense og endelig fastlagt eiendomsgrense. Studien bestod av case og intervju av grunnerververe og planleggere. Det blir blant annet sett på hvilke problemer som kan oppstå ved slike avvik. I funnene som presenteres nevnes det at avvik mellom ervervstegning og faktiske forhold i marka kan føre til at avtalen anses som ugyldig; en problemstilling som også kan være aktuelt for denne oppgaven.

### 1.3.4 Feil og mangler knyttet til informasjonen i matrikkelen, NMBU 2016

I 2016 skrev Kristi Wettern en masteroppgave om feil og mangler knyttet til matrikkelen. Oppgaven belyser også hvilke utfordringer mangler i matrikkelen kan medføre. Et av

funnene i studien var komplikasjoner knyttet til gjennomføring av veiprosjekter. Det blir blant annet nevnt at siden man ikke uten videre kan stole på informasjonen i matrikkelen, og det går derfor ekstra tid med til grunnervet. Dersom grunneierne ikke er enig i grensene, kan saken gå til jordskifteretten. Dette medfører økte kostnader, samt at det blir vanskelig å overholde fremdriftsplanen i prosjekter. Slike konsekvenser er også noe som vil bli belyst ytterligere i denne oppgaven.

#### 1.4 Problemstilling

Med bakgrunn i oppgavens tema er det utarbeidet én hovedproblemstilling, samt tre underproblemstillinger. Hovedproblemstillingen for oppgaven er som følger:

- Hvilket eiendomsgrunnlag blir grunnerv basert på ved stripeerv til vegformål?

For å besvare hovedproblemstillingen er det formulert følgende tre underproblemstillinger:

1. Hvilke metoder benytter grunnerververne for å klarlegge eiendomsforholdene i forbindelse med grunnerv?
2. Hvilket ansvar opplever grunnerververne å ha når det gjelder å klarlegge eiendomsforholdene?
3. Hvilken betydning opplever grunnerververne det har at eiendomsforholdene blir tilstrekkelig klarlagt i forbindelse med grunnervet?

#### 1.5 Avgrensning

Oppgaven tar for seg klarlegging av eiendomsforhold i forbindelse med grunnerv. I denne avhandlingen er eiendomsforholdene avgrenset til å gjelde eiendomsgrenser og stedbundne rettigheter.

Oppgaven tar utgangspunkt i grunnerververenes perspektiv. Materialet som blir behandlet er innhentet fra personer med erfaring innen grunnerv til vegformål. Oppgaven avgrenses slik mot grunnerv til vegformål, nærmere bestemt stripeerv. Stripeerv defineres i denne sammenheng som delvis erverv av eiendom.

## 1.6 Oppgavens oppbygning

Det vil først bli gitt en gjennomgang av teori knyttet til oppgavens problemstillinger. Deretter følger et metodekapittel hvor det blir gjort rede for hvilke metoder som er tatt i bruk i prosjektet, samt refleksjoner rundt metodevalg. Prosjektets resultater vil bli presentert i et eget resultatkapittel, mens diskusjon av resultatene og deres betydning vil gå frem av diskusjonskapittelet. Til slutt, i kapittel 6, vil en konklusjon for oppgaven fremlegges.

## 2. Teori

### 2.1 Innledning

Det vil i dette kapitlet bli gitt en teoretisk innføring i grunnnerverv, herunder deler av grunnnervervsprosessen og etiske retningslinjer knyttet til grunnnerverv. Videre vil det presenteres matrikkelteori, hvor det blir gitt en innføring av matrikkelens formål og innhold, herunder mangler og feil knyttet til innholdet. I tillegg vil grunnboken og den funksjon bli beskrevet.

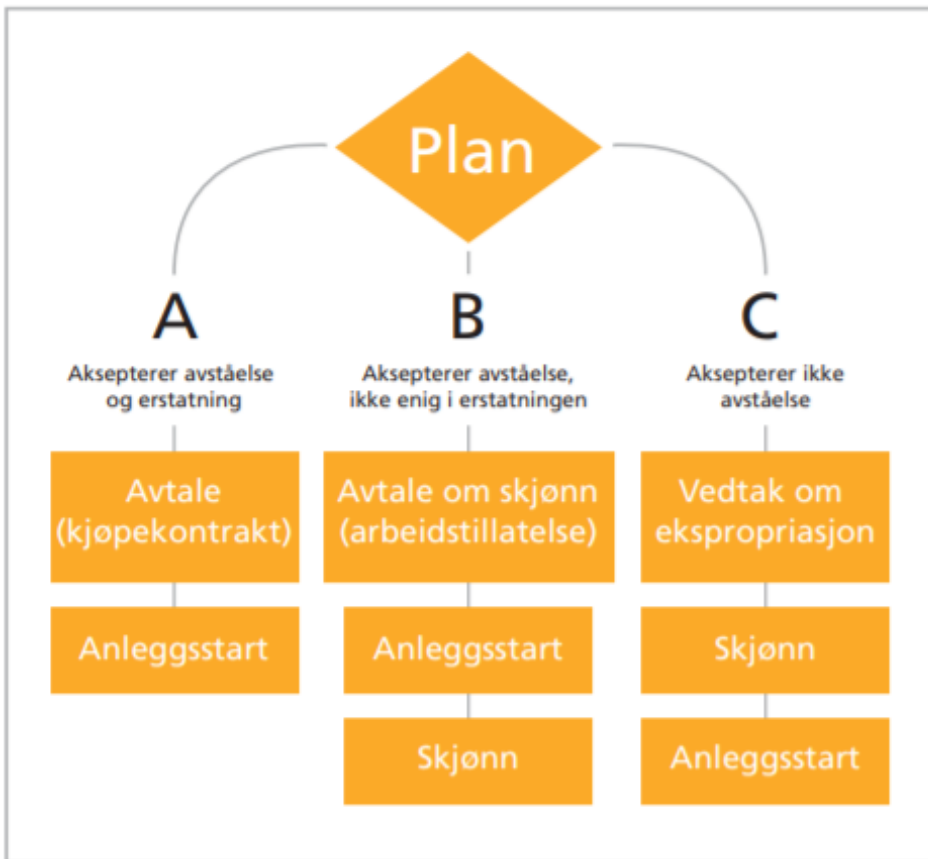
### 2.2 Grunnnerverv

#### 2.2.1 Hva er grunnnerverv?

Dersom en vei skal bygges eller utbedres, må utbygger skaffe seg rettigheter til arealene som blir berørt av veiprojektet. Tilegnelsen av nødvendig grunn eller rettigheter for å gjennomføre prosjektet kalles for grunnnerverv (Statens vegvesen u.å. A, s. 5). Begrepet grunnnerverv benyttes om erverv av eiendomsretten til hele eller deler av en eiendom, samt anskaffelsen av andre nødvendige rettigheter, eksempelvis i form av servitutter.

Grunnnervervet kan skje enten i minnelighet eller ved tvangsavståelse, såkalt ekspropriasjon (Steinsholt 2001, s. 91). I det følgende vil den som utsettes for grunnnerverv (ekspropriat) omtales som grunneier, mens den som foretar grunnnervervet (ekspropriant) vil omtales som utbygger. Statens vegvesen sine håndbøker er brukt flere steder for å forklare grunnnervervsprosessen. Statens vegvesen er en ledende aktør innenfor grunnnerverv til vegformål, og de setter på denne måten en bransjestandard for hvordan erverv skal gjennomføres.

Ifølge Statens vegvesen (u.å. A, s. 9) er det tre hovedmåter grunnnervervet kan ordnes på: A) Avtale, B) Arbeidstillatelse og avtaleskjønn eller C) Ekspropriasjon. De tre ulike måtene vil bli beskrevet i det følgende. En enkel fremstilling av løsningene vises i Figur 1.



Figur 1: Fremstilling av de ulike løsningene for grunnerv. Hentet fra Statens vegvesen u.å. A, s. 8.

#### A) Avtale

I norsk rett er hovedregelen at enhver har frihet til å inngå avtaler med hvem man vil, og at avtalens innhold kan fastsettes fritt av partene i fellesskap. Dersom hovedregelen ikke skal gjelde, må unntaket ha hjemmel i lov eller ulovfestet rett (Borge 2021, s. 218). Dette gjelder også for eiendomsoverdragelser. Grunneier kan derfor avtale å selge grunn og eventuelle rettigheter til utbygger.

I de tilfeller hvor grunneier og utbygger er enige om alle forhold ved avståelsen kan grunnervet løses ved at det inngås en avtale, altså en kjøpekontrakt. Det må blant annet være enighet om erstatningsutmålingen, og hvordan erstatningen skal utbetales. Dersom det er andre spesielle forhold eller forutsetninger det blitt enighet om, skal disse inkluderes i avtalen. Ved å inngå en slik avtale godtar grunneier at anleggsarbeidet kan starte opp til et avtalt tidspunkt (Statens vegvesen u.å. A, s. 9).

I veglova<sup>2</sup> blir ekspropriasjon omtalt som eiendomsinngrep. Eiendomsinngrep etter veglova er når «...eigedom retten til fast eiendom eller bygning eller anna som har fast tilknytning til slik eiendom, blir tatt med tvang, eller når bruksrett, servitutt eller annen rett til, i eller over eiendom som nemnt blir tatt, endra, overført eller avløyst med tvang.», jf. Veglova § 49. I henhold til forskrift om eiendomsinngrep etter veglova<sup>3</sup> (heretter kalt forskrift til veglova) skal det søkes å komme til enighet med de inngrepet rammer, før det gjøres vedtak om eiendomsinngrep. Dersom det ser håpløst ut å komme frem til enighet, eller saken er av en slik karakter eller omfang at det ikke ligger til rette for minnelige forhandlinger, kan det gjøres unntak fra regelen om å søke enighet, jf. § 2. Tilsvarende regler finner vi for også for eiendomsinngrep som har hjemmel i plan- og bygningsloven<sup>4</sup> § 16-2, jf. oregningsloven § 12.

Det går også frem av Statens vegvesen sin veileder «Grunnerverv til vegformål – forhandlinger» at det skal legges stor vekt på å komme frem til minnelige avtaler (Vegdirektoratet 2018, s. 7). Det blir blant annet begrunnet med at dersom grunnervervet løses med avtale kan omkostninger ved ekspropriasjon bli spart, og en kan spare domstolene for arbeid. I tillegg kan man på denne måten også unngå forsinkelser i anleggsdriften (Vegdirektoratet 2018, s. 7). Vegvesenet nevner også at det i noen tilfeller kan være grunner til å begrense forsøket med å få til minnelige avtaler. Dette er av de samme grunnene som er nevnt i forskrift til veglova, jf. § 2. Vegvesenet presiserer at det som et minimum skal ha vært kontakt med grunneierne om ervervet og normalt skal det være satt fram et tilbud til erstatningsoppgjør. Forsøk på å oppnå enighet vises også av andelen av grunnerverv som løses i minnelighet. Statens vegvesen gjennomfører grunnerverv til vegformål fra omtrent 3000 grunneiere hvert år. Det anslås at Statens vegvesen kommer frem til en minnelig avtale i 95 % tilfellene (Statens Vegvesen u.å. B).

Andre fordeler med å inngå minnelig avtale er at man kan oppnå en mer fleksibel løsning sammenlignet med ekspropriasjon. Etter gjeldende rett er det ikke krav om at erstatningen må gis i pengevederlag. Når grunnervervet løses med avtale, kan en dermed velge andre løsninger der dette er hensiktsmessig. Eksempelvis kan oppgjør i form av erstatningsarealer eller tiltak i enkelte tilfeller være mer hensiktsmessig enn pengevederlag (Vegdirektoratet

---

<sup>2</sup> Lov om vegar 21. juni 1963 nr. 23 (veglova)

<sup>3</sup> Forskrifter om eiendomsinngrep etter veglova 11. september 1981 nr. 8603. Heretter kalt forskrift til veglova.

<sup>4</sup> Lov om planlegging og byggesaksbehandling 27. juni 2008 nr. 71 (plan- og bygningsloven)

2018, s. 23). I henhold til etiske retningslinjer for grunnerverv skal størrelsen på erstatningen likevel tilsvare det økonomiske tapet grunneier lider som følge av inngrepet, og dette skal vurderes etter ekspropriasjonsrettslige regler (Nye Veier 2021; Vegdirektoratet 1999, s. 14).

#### B) Arbeidstillatelse og avtaleskjønn

Dersom grunneier aksepterer avståelsen, men ikke størrelsen på erstatningen, kan det inngås avtale om at erstatningen fastsettes ved skjønn. I disse tilfellene vil det inngås en avtale om at utbygger får starte med anleggsarbeidet på et avtalt tidspunkt, mens erstatningen vil fastsettes ved skjønn (Statens vegvesen u.å. A, s. 10). Avtalen som inngås kalles gjerne for en arbeidstillatelse, mens skjønnet som utmåler erstatningen blir kalt for avtaleskjønn (Statens vegvesen u.å. A, s. 10). Et skjønn er en domstolsbehandling der det er skjønnsretten som fastsetter erstatningen (Statens vegvesen u.å. A, s. 5). Hjemmelen til å kreve avtaleskjønn finnes i skjønnsprosessloven<sup>5</sup> § 4. I avtaleskjønn kan partene bestemme hvilken fremgangsmåte som skal benyttes for å fastsette erstatningen (Stordrange og Lyngholt 2018)<sup>6</sup>. For avtaleskjønn i grunnervervssammenheng blir det som oftest bestemt at ekspropriasjonsrettslige regler for utmåling av erstatning skal legges til grunn. Dersom det ikke er spesifisert annet vil ekspropriasjonsrettslige regler benyttes for erstatningsutmålingen, jf. Rt. 1969 s. 1278<sup>7</sup>. Erstatningen skal derfor bli lik uavhengig om den fastsettes ved avtaleskjønn eller ekspropriasjonsskjønn.

#### C) Ekspropriasjon

Det tredje alternativet er at areal og rettigheter blir ervervet ved ekspropriasjon og erstatningen blir fastsatt ved skjønn. Dette skjer i de tilfellene hvor grunneier ikke godtar avståelsen, og vil motsette seg at grunnervervet skjer på den måten utbygger har behov for. Det må da fattes et ekspropriasjonsvedtak, og erstatningen blir fastsatt ved ekspropriasjonsskjønn (Statens vegvesen u.å. A, s. 11). Et ekspropriasjonsvedtak blir ansett som et enkeltvedtak, og forvaltningslovens bestemmelser om enkeltvedtak kommer derfor

---

<sup>5</sup> Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker 1. juni 1917 nr. 1 [skjønnsprosessloven]

<sup>6</sup> Stordrange, B. og Lyngholt, O.C. (2018): Ekspropriasjonerstatningslova, kommentarutgave. Kommentar til § 1

<sup>7</sup> Rt. 1969 s. 1278



til anvendelse, jf. forvaltningsloven<sup>8</sup> § 2. Det er også presisert i veglova § 11 første ledd at forvaltningsavgjørelser etter veglova skal følge reglene i forvaltningsloven. Blant annet vil forvaltningslovens bestemmelser om forhåndsvarsling og forvaltningens utrednings- og informasjonsplikt komme til anvendelse når det fattes et ekspropriasjonsvedtak, jf. fvl. § 16 og § 17.

For å fatte et ekspropriasjonsvedtak kreves det hjemmel i lov. Den generelle loven for ekspropriasjon er Oreigningsloven<sup>9</sup>. Oreigningsloven § 30 lister også opp andre særlover som har bestemmelser om ekspropriasjon. Av særlover blir blant annet Veglova og plan- og bygningsloven nevnt, jf. orl. § 30 punkt 15 og 24. Når det foreligger vedtatt reguleringsplan for et veiprojekt, er det ekspropriasjonshjemmel både i veglova § 50 og i plan- og bygningsloven § 16-2 (Vegdirektoratet 2017). Der ekspropriasjonen gjennomføres med hjemmel i særlov, skal oreigningslovens bestemmelser likevel benyttes supplerende så langt det passer, jf. orl. § 30. Oreigningsloven § 2 annet ledd kommer blant annet til anvendelse også ved ekspropriasjon i medhold av veglova § 50 og plan- og bygningsloven § 16-2. Denne bestemmelsen inneholder et vilkår om at vedtak om ekspropriasjon ikke kan fattes uten at inngrepet regnes som «tvillaust» mer til gagn enn til skade. Dette innebærer at det må foretas en interesseavveining, der samfunnets fordeler blir veid opp mot grunneiers ulemper (Keiserud og Bjella 2015)<sup>10</sup>.

Eiendomsinngrep etter veglova kan bare gjøres der det foreligger godkjent reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, jf. forskrift til veglova § 3. Unntak fra plankravet kan imidlertid gjøres gjeldene for eiendomsinngrep til mindre inngrep eller tiltak, jf. forskrift til veglova § 4.

I ekspropriasjonsskjønnet er det også mulig å prøve ut om vilkårene for ekspropriasjon er oppfylt. Dette er derfor en mer omfattende prosess enn ved avtaleskjønn. Dette kan også føre til at anleggsarbeidene kommer senere i gang når grunnervet løses ved ekspropriasjon, sammenlignet med avtale og avtaleskjønn (Statens vegvesen u.å. A, s. 11).

### 2.2.3 Myndighetsavtaler og saksbehandlingsregler

Grunnervet kan skje enten gjennom avtale eller ved ekspropriasjon. Ved ekspropriasjon må det fattes et enkeltvedtak, og reglene om enkeltvedtak i forvaltningsloven blir gjeldene.

---

<sup>8</sup> Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker 10. februar 1967 (forvaltningsloven). Forkortet fvl.

<sup>9</sup> Lov om oreigning av fast eiendom 23. oktober 1959 nr. 3 [oreigningslova]. Forkortet orl.

<sup>10</sup> Keiserud og Bjella (2015): Oreigningslova. Lovkommentar. Kommentar til § 2

Hvordan denne stiller seg når grunnervet løses med avtale er det flere som diskuterer (Graver 1999, s. 231; Aasebø 2003).

Selv om grunneier kan velge om de vil inngå avtale med utbygger, kan det stilles spørsmål om i hvilken grad avtalen inngås frivillig. Dette fordi det foreligger en trussel om ekspropriasjon dersom minnelig løsning ikke oppnås. Graver (1999, s. 231) forklarer at når avtale brukes som et klart alternativ til at det treffes et tyngende vedtak, som ekspropriasjonsvedtak, regnes dette som en effektivisering av myndighetsutøvelsen. Grunnervsavtalen vil på denne måten falle inn under myndighetsavtaler, der det offentlige avtaler å enten bruke eller ikke bruke sin myndighet (Boe og Woxholth 2013). Selv om flere er enige om at en grunnervsavtale ikke er å regne som et enkeltvedtak etter forvaltningsloven, vil saksbehandlingsregler i forvaltningsloven bli gjeldene også for myndighetsavtaler (Graver 1999, s. 236; Aasebø 2003). Aasebø (2003) nevner eksempelvis at forvaltningslovens regler om utredningsplikt i § 17 kan komme til anvendelse også der det ikke fattes ekspropriasjonsvedtak. For myndighetsavtaler mener Graver (1999, s. 247) at brudd på særlige saksbehandlingsregler kan få konsekvenser for avtalens gyldighet på samme måte som brudd på saksbehandlingsregler ellers.

#### 2.2.4 Utmåling og utbetaling av erstatningen

I henhold til grunnloven § 105 har enhver som blir utsatt for tvangserverv av fast eiendom krav på full erstatning<sup>11</sup>. Med full erstatning menes det økonomiske tapet grunneieren lider som følge av ervervet. Det blir blant annet presisert i ekspropriasjonerstatningsloven § 3 at eieren skal ha vederlag for avståelse av eiendom, samt for skade eller ulempe på gjenværende eiendom. Ekspropriasjonerstatningsloven<sup>12</sup> gir videre bestemmelser for hvordan erstatningen skal fastsettes. Det fremgår av lovens § 4 at verdsettingen skal gjøres på bakgrunn av salgsverdi, bruksverdi eller gjenkjøpsverdi. Dersom bruksverdien for eieren er høyere enn salgsverdien, skal bruksverdien legges til grunn. Dette gjelder med mindre tapet som overstiger salgsverdien ikke kan godtgjøres med å kjøpe tilbake en annen eiendom med tilsvarende bruk. Dersom gjenkjøpsverdien er høyere enn salgs- og bruksverdien, skal gjenkjøpsverdien legges til grunn når vilkårene for dette er oppfylt.

---

<sup>11</sup> Kongeriket Noregs grunnlov 17. mai. 1814 § 105.

<sup>12</sup> Lov om vederlag ved overføring av fast eiendom 6. april 1984 nr. 17 [ekspropriasjonerstatningslova]. Forkortet orvl.

Hvilken verdi som legges til grunn må vurderes i det konkrete tilfellet. Dersom arealstørrelsen med rimelig grad av sikkerhet kan fastslås på avtaletidspunktet, er det ikke noe hinder for at erstatning for både arealet som erverves og for ulemper på resteiendommen angis med en rund sum (Vegdirektoratet 2018, s. 23). Vegdirektoratet (2018, s. 23) forklarer at dette er vanlig ved praktisering av differanseprinsippet.

Differanseprinsippet er et prinsipp for erstatningsutmåling. Dette prinsippet fremgår av rettspraksis, jf. Rt-1976-1507 (Sandefjord-kjennelsen). I Sandefjord-kjennelsen forklarer Høyesterett at ved ekspropriasjon av deler av en bebygget tomt, må en differansebetraktning vanligvis legges til grunn for erstatningen. Erstatningen skal da fastsettes til forskjellen mellom eiendommens verdi med og uten det arealet som avstås. Ved erverv til veggrunn kan det ofte være aktuelt å gjennomføre ervervet som stripeerverv. Dette betyr at det kun er deler av eiendommen erverves, gjerne en stripe med areal i utkanten av eiendommen. Nye Veier (u.å., s. 5) bekrefter også at dersom det er deler av en boligeiendom eller en næringseiendom vil differanseprinsippet legges til grunn for erstatningsberegningen. I Sandefjord-kjennelsen er differanseprinsippet videre forklart ved at det vanligvis ikke vil være aktuelt å sette erstatning etter bruksverdi eller salgsverdi for disse arealene. Begrunnelsen for dette er at bruksverdien ofte vil være lav, og stripene har nødvendigvis ikke en selvstendig markedsverdi. Det kan også være vanskelig å skille mellom ulemper på gjenværende eiendom og salgsverdi eller bruksverdi. Differansebetraktninger for eiendommens verdi med og uten de arealer som avstås er derfor aktuelt i disse tilfellene. Selv om verdsettingen gjøres etter differanseprinsippet er ikke dette til hinder for å sette erstatningen til et beløp per kvadratmeter. Dersom forholdene er tilnærmet ensartet, er det mulig å sette en kvadratmeterpris for arealet som avstås for en gruppe av eiendommer.

Statens vegvesen (u.å. A, s. 14) forteller at sluttoppgjør normalt vil bli utbetalt når erstatningen er endelig fastsatt enten ved skjønn eller avtale, og vegvesenet overtar ervervet areal. Det kan være vanskelig å si nøyaktig hvor stort areal som trengs for å fullføre prosjektet. Dermed er det også vanskelig å fastsette erstatningen eksakt før prosjektet er ferdigstilt. I disse tilfellene blir ofte erstatningen fastsatt med en kvadratmeterpris. Når anleggsarbeidet er ferdig, og ervervet areal er oppmålt, vil det endelige erstatningsbeløpet bli klart. Anleggsarbeidet kan imidlertid ta flere år. Statens vegvesen forklarer at de derfor

vanligvis betaler ut et foreløpig oppgjør, ofte på 90 % av antatt erstatning. Resten av erstatningen betales ut når de endelige grensene er målt opp (Statens vegvesen u.å. A, s. 14).

#### 2.2.5 Etiske retningslinjer for grunnerverv

Det kan oppleves som en belastning å bli berørt av et grunnerverv. Det kan være fordi vedkommende ikke ønsker å avstå grunn, eller fordi prosessen er langvarig, ukjent og komplisert (Nye Veier 2021). Selv om det ikke blir gjort noen formelle feil ved utføring av grunnervervet, kan måten grunnervervet gjennomføres på påvirke hvor stor belastningen blir for de berørte. Det formelle regelverket løser med andre ord ikke alle etiske dilemmaer som kan oppstå under grunnervervsprosessen (Vegdirektoratet 1999, s. 8). Flere av de store aktørene som gjennomfører grunnerverv, som Nye Veier, Statens Vegvesen og Bane NOR, har derfor utarbeidet egne etiske retningslinjer for grunnerverv. Innholdet i de etiske retningslinjene ser ut til å ha de samme hovedelementene, uavhengig av foretak (Nye Veier 2021; Bane NOR 2020; Vegdirektoratet 1999). Disse hovedelementene vil derfor bli forklart i det følgende.

De nevnte foretakene vektlegger blant annet at grunnervervet bør skje på faglig grunnlag. Dette betyr at erverv av grunn og rettigheter skal utføres i henhold til gjeldende regelverk og på riktig verdsettingsfaglig grunnlag. Det skal også tilstrebes likhet og rettferdighet, blant annet ved at like tilfeller gis lik erstatning. Økonomiske tap som grunneieren lider skal erstattes i henhold til regelverket. Det skal også søkes å unngå at det ytes vederlag utover det lovbestemte økonomiske tapet (Bane NOR 2020; Vegdirektoratet 1999, s. 13).

Videre presiseres det at grunnervervet skal skje med respekt for enkeltmennesket (Bane NOR 2020; Nye Veier 2021; Vegdirektoratet 1999, s. 13). Ærlighet, åpenhet, toleranse og god kommunikasjon skal vektlegges i grunnervervsprosessen. Det skal tilstrebes personlig kontakt med den enkelte, og det skal være enkelt for grunneier å komme i kontakt med rette vedkommende i foretaket som erverver grunn. Informasjonen som gis til de som berøres av grunnervervet skal være korrekt, og den bør formuleres på en slik måte at den er lett å forstå for mottakeren. Den enkelte skal også gjøres kjent med sine rettigheter. Det tilstrebes åpenhet om alle fakta som har betydning for grunnervervet. Retningslinjene legger også vekt

på at den enkeltes holdninger, verdier og meninger skal respekteres, og at grunnerverver tar seg tid til å sette seg inn i den enkeltes situasjon.

De etiske retningslinjene legger også vekt på at grunnerverver skal være hjelpsom overfor berørte grunneiere. Det bør rettes særlig oppmerksomhet til veiledning av de svakeste partene. Dette for å sikre at de berørte har en reell mulighet til å ivareta sine interesser (Vegdirektoratet 1999, s. 19). Dersom det er aktuelt med boliginnløsning er det særlige hensyn som bør tas (Nye Veier 2021; Bane NOR 2020; Vegdirektoratet 1999, s. 19). Dette er svært belastende og kan oppleves som sårt for de involverte. I disse tilfellene er det bør det søkes kontakt med grunneier på et tidlig stadium, og det er svært viktig at det blir gitt god informasjon gjennom hele prosessen (Bane NOR 2020).

## 2.3 Matrikkelen og eiendomsregistrering

### 2.3.1 Hva er matrikkelen?

Systemet for eiendomsregistrering består i dag av to offentlige delsystemer: matrikkelen og rettighetsregisteret. Rettighetsregisteret omfatter grunnboken og panteboken. Slik har systemet vært helt siden 1600-tallet. Mens matrikkelen inneholder informasjon om eiendomsobjektet, må vi se til rettighetsregisteret for å finne informasjon om rettigheter og rettighetshavere (Sevatdal 2017, s. 228-229).

Matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, jf. matrikkelloven<sup>13</sup> § 3 bokstav a. Hva som registreres i matrikkelen blir regulert av matrikkelloven. Matrikkelloven har som formål å sikre tilgang til viktige eiendomsopplysninger, ved at alle faste eiendommer i landet føres i et ensartet og pålitelig register, og at grenser og eiendomsforhold skal bli klarlagt, jf. matrikkelloven § 1. I henhold til matrikkelloven § 4 skal registeret inneholde opplysninger om den enkelte matrikkelenheten som er nødvendig for planlegging, utbygging, samt bruk og vern av fast eiendom. Matrikkelen skal blant annet vise grensene for matrikkelenhetene.

En matrikkelenhet er et objekt som blir registrert som en enhet i matrikkelen. Dette kan være en grunneiendom eller en eierseksjon, samt festegrunn og jordsameie. I tillegg kan en anleggseiendom opprettes som en egen matrikkelenhet. Dette er en bygning eller konstruksjon, eller et fysisk avgrenset volum som er tillatt utbygd, og fradelt som en egen

---

<sup>13</sup> Lov om eidedomsregistrering 17. juni 2005 nr. 101 (matrikkellova)

eiendom, jf. matrikkelforskriften<sup>14</sup> § 5. Grunneiendommer, festegrunner, jordsameie, samt oppmålt uteareal til eierseksjoner, vises i matrikkelkartet. Anleggseiendommer, som avgrenses i tre dimensjoner, vises med en anleggsprosjeksjonsflate i matrikkelen.

Matrikkelkartet viser hvilke eiendomsgrenser som er registrert i matrikkelen.

Eiendomsgrensene består av grensepunkt med koordinater, og hvert grensepunkt blir koblet sammen med grenselinjer. Grenselinjene avgrenser et areal i kartet. Dette arealet blir kalt for en teig. En matrikkelenhet kan bestå av en eller flere teiger. En teig kan også omfatte flere matrikkelenheter (Leiknes og Mjøs 2021, s. 138).

I lovkommentaren til matrikkelova § 1 beskrives det at tilgang til opplysninger om eiendom og eiendomsforhold er viktig for å sikre eiendomsretten, planlegging, forvaltning, administrasjon og for et effektivt eiendomsmarked (Faafeng et al., 2022). Loven skal sikre at informasjon om fast eiendom er tilgjengelig for offentlige og private brukere. Selv om det er et mål om at matrikkelen skal være ensartet og pålitelig, må det tas hensyn til at opplysningene som er registrert er av varierende kvalitet. Det kan derfor være nødvendig at brukeren foretar ytterligere undersøkelser for å finne ut av hva de faktiske forholdene er. Dette skyldes blant annet at opplysningene stammer fra ulike kilder. I det følgende vil dette forklares nærmere ved å beskrive litt av bakgrunnen for informasjonen som er registrert i matrikkelen.

### 2.3.2. Bakgrunn for informasjon registrert i matrikkelen

Lover og krav for dokumentering av eiendomsdannelsen har endret seg over tid. Tidligere har det også vært ulike krav for oppmåling av eiendommer i ulike deler av landet. Nysæter et al. (2021, s. 187) forklarer blant annet at det i norske byområder har pågått oppmåling og kartlegging av eiendommer i århundrer, mens dette ikke har vært tilfellet på landsbygden. På landsbygden ble eiendomsgrensene ikke rutinemessig dokumentert av landmålere før delingsloven ble innført i 1980. Her ble grensene ofte dokumentert ved at det ble gjennomført skylddelingsforretninger hvor grensemerker ble satt ut i terrenget og grensene ble beskrevet med tekst. Eiendomsgrenser på landsbygden er også blitt kartlagt som en del av den økonomiske kartleggingen (ØK) som ble gjennomført fra 1960-tallet og utover. Det

---

<sup>14</sup> Forskrift om eiendomsregistrering 26. juni 2009 nr. 864 (matrikkelforskriften)

økonomiske kartverket har siden blitt digitalisert, og dataene herfra er blitt overført til matrikkelkartet.

Ved ØK ble arealene og grensene ble kartlagt ved å bruke fotogrammetrisk metode. Dette var en form for massivregistrering, og skiller seg fra vanlig prosedyre ved matrikulære saker. Grensene ble registrert ved at grunneierne ble oppfordret til å legge ut hvite plater på grensepunktene i terrenget. De hvite platene skulle være synlig i flyfotografiet. Det ble deretter holdt en befaring i marka, og grensen ble registrert på kartblad ved fotogrammetrisk konstruksjon. Grensene som kom inn i kartet ble altså ikke registrert som ved at det ble holdt formelle «forretninger» med innkalling av eiere eller annen konstatering av at det var enighet om grensen mellom partene (Sevatdal 2017, s. 249). Leiknes og Mjøs (2021, s. 146) forklarer videre at siden det var opp til grunneierne selv å legge ut disse plantene, så var det ikke alltid at det ble gjort. Det kunne være grunneierne ikke var interessert i kartleggingen, eller av andre grunner ikke var innstilt på å bruke ressurser på å merke eiendomsgrensene. Dette kan ha ført til at mange grenser ikke er registrert i kartet. Ifølge Akerhaugen (2021, s. 86) utgjør veigrensene en stor del av det som fortsatt mangler i matrikkelen. Tidligere ble arealer til samferdselstiltak som vei som oftest holdt utenfor eiendomsregistrene. Akerhaugen (2021, s. 88) forklarer at dette henger sammen med at rutinene for eiendomsdeling var tett knyttet til rutinene for vedlikehold av skatteregisteret. Siden veigrunn ikke skulle beskattes, var det ikke et ønske om å ha veigrunn inn i matrikkelen. Veigrunn ble følgelig heller ikke registrert i grunnboken (Akerhaugen 2021, s. 88). Det har tidligere også vært en praksis om at grunneiere ga fra seg fri grunn fordi de gjerne ville ha ny vei. Dokumentasjonen for avtalene om å gi fra seg fri grunn til veiformål kan imidlertid være vanskelig å finne i dag (Akerhaugen 2021, s. 94-95). Noen avtaler kan være tinglyst, mens andre er ikke det. I tillegg kan det ha vært veiutvidelser i etterkant av avtaleinngåelsene (Leiknes og Mjøs 2021, s. 149). Det var først ved innføring av delingsloven i 1980 at det ble registreringsplikt for veiene. Ved delingsloven ble det lagt til rette for at en kunne registrere uregistrert grunn uten at det ble avholdt kartforretning med oppmåling i marka, jf. forskrift til delingsloven<sup>15</sup> kap. 27. Det var imidlertid et krav om at eiendommen

---

<sup>15</sup> Forskrift til lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven). Del. av myndighet. 19. oktober 1979 nr. 4 (Forskrift til delingsloven)

måtte være inntegnet på tilfredsstillende kart, jf. delingsloven<sup>16</sup> § 4-1 andre ledd. Denne metoden ble blant annet benyttet for å registrere offentlig veigrunn. Ifølge Leiknes og Mjøs (2021, s. 149-150) ble eksempelvis økonomisk kartverk benyttet som kartgrunnlag for registreringen. Veiens sentrallinje ble digitalisert fra økonomisk kartverk. For å få veigrunnen inn i det digitale eiendomskartet var det vanlig at det ble tatt utgangspunkt i veiens sentrallinje og etablert korridorer ut ifra denne. Bredden på korridoren ble bestemt ut ifra hvilken type vei som ble registrert. Korridorene ble registrert med såkalte hjelpelinjer, og slik ble veigrunnen avgrenset i kartet. Andre måter å registrere veigrunnen på var ved å legge inn ferdigveiskart som Statens vegvesen utarbeidet (Leiknes og Mjøs 2021, s. 150). Selv om det er gjort mye arbeid for å få registrert veigrunnen etter den ble registreringspliktig, er det fremdeles en del veigrunn som ikke er matrikulert (Akerhaugen 2021, s. 83).

Ifølge Leiknes og Mjøs (2021, s. 146) kan mangler ved den økonomiske kartleggingen ha ført til at det er mange grunneiendommer mangler grenser i matrikkelkartet. I matrikkelkartet ser det derfor ut som at arealene som inngår i disse eiendommene tilhører andre eiendommer. Leiknes og Mjøs (2021, s. 146) deler slike eiendommer inn i to grupper. Den ene gruppen inneholder eiendommer som finnes i grunnboken, men som ikke er registrert i matrikkelkartet. Disse eiendommene blir også omtalt som «spøkelseseiendom» i henhold til Akerhaugen (2021, s. 105). Ifølge Leiknes og Mjøs (2021, s. 147) antas det at matrikkelenheter som ikke er registrert i matrikkelkartet oftest er eiendommer som ikke er klarlagt. I tillegg kan det gjelde matrikkelenheter i form av rettigheter, som også kan være registrert i matrikkelkartet som en grunneiendom. Denne type matrikkelenhet blir kalt for matrikkelenhet av eldre type, jf. matrikkelforskriften § 2 bokstav a. Dette er matrikkelenheter som er gitt matrikkelnummer etter tidligere regelverk, jf. ml. § 5 tredje ledd. Leiknes og Mjøs (2021, s. 147) nevner at det er typisk fallretter som er registrert på denne måten, men sier også at det kan gjelde andre rettigheter som for eksempel jaktretter. For å finne ut om det faktisk er en grunneiendom uten grenser i kartet, eller om det kun er en rettighet, så må stiftelsesdokumentasjonen undersøkes.

Den andre gruppen inneholder såkalte sirkeleiendommer. Det vil si eiendommer som er registrert med et sentralpunkt i matrikkelkartet, der det videre er generert fiktive grenser i

---

<sup>16</sup> Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom 23. juni 1978 nr. 70 (Delingsloven).



form av et åttekantet polygon rundt sentralpunktet (Leiknes og Mjøs, 2021, s. 146-147). Bilde 1 viser et utklipp av eiendomskartet hvor det er registrert flere sirkeleierdommer. Utklippet viser både veigrunn og boligeierdommer som er registrert med fiktive grenser. Når teiggrensene ikke er kjent eller registrert kan ulike former for hjelpelinjer benyttes for å avgrense eiendomsteigen i kartet. Fiktive hjelpelinjer blir benyttet for å få en fiktiv avgrensing av eiendomsteigen i kartet når eiendomsgrensene ikke er tilgjengelige (Kartverket 2021A, s. 102). Dette er tilfellet med sirkeleierdommer, men det kan også være andre grenser som blir lagt inn som fiktiv hjelpelinje for å få avgrenset teigen. Andre former for hjelpelinje er veikant og vannkant. Hjelpelinje veikant blir brukt når teigavgrensningen er generert ut fra veiens senterlinje (Kartverket 2021A, s. 102). Bilde 2 viser et utklipp fra eiendomskartet hvor veigrunnen i hovedsak avgrenses av hjelpelinje veikant.



Bilde 1: Viser et utklipp av eiendomskartet. Bildet viser flere eiendommer som er registrert som sirkeleiendommer, både boligeiendommer (gbnr. 40/236, 40/238 et al.) og veigrunn (gbnr. 40/246). Øvrige grenser er registrert som mindre nøyaktig og nøyaktig måling. Utklipper er hentet fra Norgeskart (u.å.) og viser et kartutsnitt i Haugesund.



Linje	Beskrivelse (S = Standardavvik i cm)
	Eiendomsgrense nøyaktig måling. $S \leq 10$
	Eiendomsgrense middels nøyaktig måling og transformerte målinger. $S > 10$ og $\leq 30$
	Eiendomsgrense mindre nøyaktig måling og grenser fra teknisk kartverk (TK). $S > 30$ og $< 200$
	Eiendomsgrense mindre nøyaktige grenser og grenser fra økonomisk kartverk (ØK). $S \geq 200$ og $< 500$
	Eiendomsgrense lite nøyaktig. $S \geq 500$ , med unntak for 'frihåndstegning'
	Eiendomsgrense skissenøyaktighet
	Eiendomsgrense med registrert tvist (uavklart grense)
	Eiendomsgrense hjelpelinje fiktiv
	Hjelpelinje punkt feste
	Hjelpelinje vannkant
	Hjelpelinje vegkant
Punkt	Teiggrensepunkt
	Teiggrensepunkt, Viser med farge iht. standardavvik

Bilde 2: Viser veigrunn i Kongsberg kommune som er registrert med hjelpelinje veikant. Utklippet er hentet fra Norkart sin kartløsning Webatlas (Eiendomsinfo u.å.).

### 2.3.3. Nøyaktigheten til koordinatene i matrikkelen

Eiendomsgrensene i matrikkelen består som nevnt av grenselinjer som er koblet sammen med grensepunkt. Det er grensepunktene som er registrert med koordinater, og nøyaktigheten på disse koordinatene vil igjen påvirke grenselinjenes nøyaktighet.

Nøyaktigheten knyttet til grensepunktene vil derfor beskrives nærmere. Data for grensepunktene stammer i hovedsak fra digitaliseringen av økonomisk kartverk for eiendommer opprettet før 1980 på landsbygden. For eiendommer som er etablert etter 1980, er det imidlertid tatt utgangspunkt i målebrev for å registrere grensepunktene. Grensepunkt for eiendommer i byer og tettbygde strøk stammer i hovedsak fra registrering av målebrev, samt digitalisering av kommunale tekniske kart (Leiknes og Mjøs 2021, s. 139).

Informasjon om grensepunktene opprinnelse kan registreres på punktet i matrikkelen. Informasjonen knyttes til grensepunktene i form av koder. Kodene sier noe om hvilken målemetode som er benyttet, målingens standardavvik, samt datafangstdato. Disse kodene gir en indikasjon på hvor nøyaktig kartet er (Leiknes og Mjøs 2021, s. 139). Grensepunkt som er digitalisert fra økonomisk kartverk blir ofte kodet med målemetode 55, som viser til at punktet er digitalisert fra papirkart. Videre er disse punktene ofte registrert med en nøyaktighet på 200 cm. Nøyaktigheten oppgis som registreringens standardavvik. Dersom en legger til grunn vanlige statistiske regler, vil utsetting av matrikkelkoordinatene avvike mindre enn 2 meter fra punktet i terrenget i 2 av 3 tilfeller (Leiknes og Mjøs 2021, s. 140). Videre vil observasjonene være innenfor tre ganger standardavviket i 99,7 % av tilfellene (Kartverket 2021A, s. 44). Dette har Nysæter et al. (2021, s. 200) illustrert ved å konstruere en buffersone rundt grenselinjene, der sonen strekker seg tre standardavvik ut på hver side av grenselinjen. Det vil være 99,7 % sikkert at grensen befinner seg innenfor buffersonen, som er vist med skravert areal. Denne illustrasjonen vises i Bilde 3. Leiknes og Mjøs (2021, s. 140) presiserer at en må forvente et avvik på 2-4 meter for grensepunkt som er digitaliserte fra økonomisk kartverk.



Bilde 3: De røde linjene viser registrert eiendomsgrense. Skravert areal viser buffersone på 3 standardavvik fra eiendomsgrensene. Det er 99,7 % sikkert at grensen befinner seg innenfor buffersonen dersom vi legger vanlige statistiske regler til grunn. Bilde er hentet fra Nysæter et al. (2021, s. 200).

Når det gjelder grenser som er registrert fra målebrev, så er disse ofte registrert med en nøyaktighet på 13 centimeter. Tidligere ble grensene målt i et annet koordinatsystem enn det som benyttes i dag. Ved overgangen til matrikkelen er disse koordinatene transformert til dagens koordinatsystem, noe som også har medført tap av nøyaktighet. Det anslås likevel at feil som skyldes transformasjon sjelden utgjør mer enn 1-3 cm avvik (Leiknes og Mjøs 2021, s. 141). Det kan imidlertid være større lokale avvik. Dette skyldes blant annet at det flere steder ble grensene målt inn ved et såkalt polygondrag, hvor det ble tatt utgangspunkt i et fastmerkenett. Nettene med fastmerker var imidlertid ikke alltid koblet sammen for hele kommunen (Leiknes og Mjøs 2021, s. 141). Ifølge Nysæter et al. (2021, s. 190) var det tvang i det gamle punktgrunnlaget. Dette kan ha ført til lokale avvik, som videre har forplantet seg til grensepunktkoordinatene som senere er blitt lagt inn i matrikkelen (Leiknes og Mjøs 2021, s. 141).

I dag stilles det krav til målinger og beregninger for grensepunkt som skal registreres i matrikkelen. Kravene fremgår av standarden for «Stedfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser» som er utarbeidet av Kartverket. For de fleste områder stilles det krav om at grensepunkt som legges inn i matrikkelen skal ha en maksimal punktdeformasjon på 10 cm, unntaket er i utmark og fjellområder hvor det er mindre strenge krav til nøyaktighet (Kartverket 2011, kap. 5.1.2)<sup>17</sup>. Ifølge Nysæter et al. (2021, s. 196) vil den utjevnete koordinaten som oftest ha et beregnet standardavvik på under 4 cm når kravene til maksimal punktdeformasjon er innfridd. Det er likevel slik at standardverdien for krav til maksimal punktdeformasjon på 10 cm ofte er registrert som punktets nøyaktighet fremfor beregnet standardavvik. I disse tilfellene kan målenøyaktigheten derfor være bedre enn det som er registrert i matrikkelen (Nysæter et al. 2021, s. 196).

#### 2.3.4 Eiendomsregistrering etter matrikkelloven

Matrikkelloven regulerer i dag hvordan registrering av eiendommer skal skje. Hovedregelen er at det alltid skal holdes oppmålingsforretning før opplysninger om eiendomsgrenser kan føres i matrikkelen, jf. matrikkelloven § 6.

En oppmålingsforretning går ut på å klarlegge og beskrive grenser og rettigheter i tråd med partenes påstander og fremlagte dokument. I tillegg skal oppmålingsforretningen sørge for at opplysninger og dokumentasjon som er nødvendig for matrikkelføring og eventuelt tinglysing blir innhentet. Bestyreren av oppmålingsforretningen skal ta vare på interessene til alle parter, og sørge for at forretningen blir utført i samsvar med god landmålerskikk, jf. matrikkelloven § 33 første ledd. En oppmålingsforretning anses som en tjenesteproduksjon, og landmåler kan ikke gjennomføre forretningen uten at partene er enige om de grensene som klarlegges og beskrives i forretningen (NOU 1999:1, s. 247)<sup>18</sup>. Oppmålingsforretningen kan derfor ses på som en stadfesting og registrering av den avtalte grensen. Det er altså avtalen som er det rettsstiftende faktum. Med mindre det er inngått en ny avtale på oppmålingsforretningen, vil det med motstrid mellom oppmålt grense og avtale, være

---

<sup>17</sup> Standarden for «Stedfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser»

<sup>18</sup> NOU 1999:1 Lov om eiendomsregistrering

avtalen som er gjeldene for partene (Borge 2021, s. 230). Falkanger og Falkanger (2022, s. 116) bemerker at dette også vil gjelde selv om den uriktige forretningen er tinglyst og eiendommen er solgt videre til en tredjepart som har stolt på de uriktige matrikelopplysningene.

Dersom det skulle oppstå tvil eller tvist om en eksisterende grense under forretningen, og det ikke blir oppnådd enighet, skal dette markeres i kravet om matrikelføring, jf. matrikelloven § 33 andre ledd. Når det gjelder nye grenser i saker som gjelder oppretting av ny matrikkelenheter eller arealoverføring, skal disse merkes i terrenget i samsvar med kommunale tillatelser. For å få til en hensiktsmessig grense ut ifra forholdene i terrenget, kan bestyrer av forretningen samtykke til mindre avvik, jf. matrikelloven § 33 tredje ledd.

Staten ved Kartverket er sentral matrikelstyresmakt, jf. matrikelloven § 3 bokstav g og mf. § 1. Dette innebærer at Kartverket skal sørge for ordning, drift og vedlikehold av matrikkelen, jf. matrikelloven § 5a første ledd. I lovkommentaren til matrikelloven § 5a spesifiseres det at Kartverket også har ansvaret for å gi utfyllende regler om tekniske og mer detaljerte forhold i matrikkelen, samt for føring av matrikkelen (Faafeng et al., 2022). Kartverket har blant annet utarbeidet en føringsinstruks for matrikkelen, hvor mesteparten av disse reglene blir beskrevet (Kartverket 2022).

Videre er det kommunen som er lokal matrikelmyndighet. Kommunen har med dette ansvaret for å utføre oppmålingsforretninger, og føre matrikkelen i kommunen, jf. matrikelloven § 5a andre ledd. Det er opp til kommunen hvordan de ønsker å organisere seg om lokal matrikelmyndighet. Dette innebærer at kommunen kan velge å kjøpe tjenester fra konsulenter eller andre tjenesteleverandører. Kommunen kan eksempelvis velge å sette bort gjennomføringen av oppmålingsforretningen til andre. Det vil likevel være kommunen som lokal matrikelmyndighet som vil være ansvarlig for utførelsen av oppmålingsforretningene som andre har utført på vegne av kommunen. Det er også kommunen som må behandle eventuelle klager på oppmålingsforretningen, jf. Ot.prp. nr. 57 (2006–2007, s. 7)<sup>19</sup>.

---

<sup>19</sup> Ot.prp.nr.57 (2006–2007) Om lov om endringer i lov 17. juni 2005 nr. 101 om egedomsregistrering o.a.

### 2.3.5 Oppmåling av grunnerverv

Stripeerverv kan enten registreres ved oppretting av ny matrikkelenhet, arealoverføring eller grensejustering, jf. matrikkelloven §§ 10, 15 og 16. I henhold til Statens vegvesen (u.å. A, s. 14) skjer merking og oppmåling av de nye eiendomsgrensene som regel etter at anleggsarbeidet er ferdig. Det samme gjelder for Nye Veier. Utbygger vil rekvirere og bekoste oppmålingsforretningen (Statens vegvesen u.å. A, s. 14; Nye Veier u.å., s. 7). Ved oppretting av ny grunneiendom er hovedregelen at alle grenser til den nye enheten skal måles inn. Når det gjelder klarlegging av eksisterende grenser ved arealoverføring og grensejustering er dette presisert i Rundskriv H-18/15 punkt 6 (Kommunal- og distriktsdepartementet 2015). Det blir her beskrevet at arealoverføring kan skje uten at eksisterende grense, altså den grensen som skal utgå, blir nøyaktig klarlagt. Det vil i disse tilfellene være tilstrekkelig at grensen som skal utgå angis på kart. Når det gjelder grensejustering bør imidlertid også grensene som skal utgå påvises i marka<sup>20</sup>.

Organisering for oppmåling av grunnerverv følger matrikkellovens regler. Det er kommunene som er ansvarlig for gjennomføringen, men de kan sette ut arbeidet til andre, eksempelvis med å inngå avtale med den som er ansvarlig for prosjektet, jf. matrikkelloven § 5a. Dette kan være Statens vegvesen som selv holder oppmålingsforretning over ervervet grunn. Det kan også være private landmålingsfirma som har inngått avtale enten direkte med kommunen eller via avtale med utbygger.

### 2.3.6 Stiftelsesdokumentasjon

Mjøs (2021, s. 90) bekrefter at det ofte kan være behov for å avklare i hvilken grad matrikkelkartet er korrekt. Mjøs (2021, s. 90) forklarer at en metode for å avklare dette er ved å undersøke stiftelsesdokumentasjonen, altså dokumentasjonen fra prosessene som har dannet eiendommen. Etableringsdatoen for eiendommen kan brukes for å finne ut av stiftelsesgrunnlaget. Etableringsdatoen sier noe om hvilke lover som gjaldt da eiendommen ble opprettet, og dermed også hvilken dokumentasjon vi kan finne. Skylddelingsforretning vil eksempelvis være den mest vanlige stiftelsesdokumentasjonen for eiendommen som ble etablert på landsbygden før delingsloven tredde i kraft i 1980 (Mjøs 2021, s. 92).

---

<sup>20</sup> Rundskriv H-18/15 Endringer i matrikkelforskriften fra 1. januar 2016 mv.



Dokumentasjonen for denne forretningen kan en finne i panteboken, som viser gjenpart eller avskrift av tinglyste dokument. I 1846 ble Lov om delings- og skyldsætningsforretninger<sup>21</sup> innført, og med denne kom også plikt om å registrere skylddelinger i panteboken. For eiendommer som er etablert før dette kan det derfor være usikkert hvilken dokumentasjon vi kan finne. I andre områder har det vært oppmålingskrav etter ulike bygningslover og kongelige resolusjoner også før 1980. For disse eiendommene finner en vanligvis stiftelsesdokumentasjon i kommunens arkiv i form av målebrev og protokoller. Mjøs (2021, s. 92) forklarer videre at dersom eiendommen er etablert før oppmålingskravet ble innført, er det mulig å finne grenseopplysninger i skjøte. Tinglyste skjøter kan en finne ved å se i grunnboken og/eller panteboken. Andre kilder til stiftelsesdokumentasjon er jordskifteprotokoller og jordskiftekart. Tinglyste protokoller kan finnes i grunnbok og pantebok, mens jordskiftekartene ofte er registrert i jordskifterettens saksarkiv (Mjøs 2021, s. 91). Kopi av dokumenter tinglyst før 1951 kan fås fra statsarkivet. De fleste pantebøkene fra denne tiden er dessuten digitalisert og gjort tilgjengelig via digitalarkivet. Kopi av dokumenter tinglyst fra 1951 og utover kan bestilles hos Kartverket (Kartverket 2021B).

Selv om stiftelsesdokumentasjonen kan gi oss opplysninger om grenser og rettigheter er det viktig å huske på at eiendomsforholdene er dynamiske. En må altså være oppmerksom på at eiendomsforholdene kan være endret etter opprettelsen, slik at de faktiske forholdene kan avvike fra stiftelsesdokumentasjonen. Stiftelsesdokumentasjonen kan også være feil ved at den grensebeskrivelsen ikke samsvarer med det som de opprinnelige partene var enige om (Mjøs 2021, s. 90-91). Dette blir også påpekt av Akerhaugen (2021, s. 85). Hun nevner blant annet at selv om en grense er registrert med god nøyaktighet, kan den likevel være feil. Eksempelvis kan dette skje dersom det er overført grunn til en eiendom, uten at det er fanget opp i matrikkelsammenheng. Ved fradeling og overføring av arealer i dag gjelder bestemmelsene om oppmålingsforretning i matrikkelloven. Vi har imidlertid stor grad av avtalefrihet i Norge. To parter kan derfor inngå en avtale om salg av deler av en eiendom uten offentlig vedtak og gjennomført oppmålingsforretning. De nye grensene vil da ikke fremgå av matrikkelkartet, og det vil ikke bli opprettet et eget matrikelnummer. Dette har den konsekvens at kjøper ikke kan tinglyse skjøte på eiendommen. Eiendommen kan derfor

---

<sup>21</sup> Lov om delings- og skyldsætningsforretninger 28. mai 1845

heller ikke pantsettes av kjøper. Selv om partene kan innrette seg etter den privatrettslige avtalen, så får de ikke den notoritet og rettsvern som man vil få ved å følge matrikkellovens fremgangsmåte med matrikkelføring med påfølgende tinglysing (Borge 2021, s. 229-230).

### 2.3.7 Grunnbok

Grunnboken er et register over tinglyste dokumenter som gjelder fast eiendom, samt rettsstiftelser som gjelder borettslagsandeler, jf. forskrift om tinglysing § 10 første ledd<sup>22</sup>. Når en matrikkelenhet er ført i matrikkelen etter matrikkellovens regler, kan enheten innføres i grunnboken som en egen registerenhet. Grunnboken gir opplysninger om eier- og rettighetsforhold for enhver registerenhet (Falkanger og Falkanger 2013, s. 571). Hver registerenhet har et eget grunnbokblad. Grunnbokbladet gir opplysninger om hvilke dokumenter, heftelser og forpliktelser som er tinglyst på eiendommen. Dokumentene gjengis i stikkordsform på grunnbokbladet. Det går blant annet frem hvem som er eier, om det er tatt pant i eiendommen eller om noen har veirett over eiendommen. Dette forutsetter imidlertid at dokumentene som beskriver disse rettighetene er tinglyst. Rettighetene tinglyses på den tjenende eiendommen. Det vil si at rettigheten vil være registrert på grunnbokbladet til eiendommen som har gitt rettigheten (Kartverket 2021C). Dersom en eiendom har en stedbunden rettighet, f.eks. en veirett, over en annen eiendom, vil dette gå frem av grunnbokbladet til den eiendommen hvor veien befinner seg på. Siden grunnbokbladet kun inneholder en stikkordspreget liste over tinglyste forhold, kan det være ønskelig å se det fullstendige dokumentet for å få bedre forståelse av det tinglyste forholdet. Hvert dokument i grunnboken er referert med dato for tinglysing og dokumentnummer (Kartverket 2021C). Denne referansen kan brukes til å finne gjenpart eller avskrift av dokumentet i tinglysingsarkivene, også kalt pantebøkene.

Grunnboken har den funksjon at den skal være rettslig troverdig. Det skilles mellom grunnbokens positive og negative troverdighet. Grunnbokens positive troverdighet innebærer at man kan stole på at de opplysningene som er registrert i grunnboken er korrekt. Den negative troverdigheten betyr at grunnboken gir opplysninger om alle

---

<sup>22</sup> Forskrift om tinglysing av 3. november 1995 nr. 875

rettsforhold. Falkanger og Falkanger (2013, s. 610) forklarer dette ved at den som i god tro, innretter seg etter grunnbokens opplysninger, ikke må respektere rettsstiftelser eller rettsoverføringer som ikke fremgår av grunnboken. Ved å tinglyse rettsstiftelser vil dette skape en notoritet for rettighetsforholdet (Falkanger og Falkanger 2013, s. 610).

Rettsstiftelsene vil slik få rettsvern ved tinglysing. Kartverket (2021C) forklarer videre at reglene om rettsvern følger prinsippet «først i tid, best i rett». På denne måten vil tinglyste rettigheter beskyttes som konkurrerende rettigheter som ikke er tinglyst, eller som er tinglyst på et senere tidspunkt. Ved feil i grunnboken kan staten bli erstatningsansvarlig, jf. tinglysingsloven § 35<sup>23</sup>. Dette er i kontrast til matrikkelen som tar forbehold om feil og mangler. Mens matrikkelen inneholder opplysninger om de faktiske forhold på en matrikkelenhet, er grunnboken et rettsvernregister som gir opplysninger om rettigheter og plikter knyttet til matrikkelenheter (Kartverket 2017).

---

<sup>23</sup> Lov om tinglysing av 7. juni 1935 nr. 2 (tinglysingsloven)

## 3. Metode

### 3.1 Innledning

I dette kapittelet vil det gjøres rede for metodene som er benyttet i prosjektet. Det vil først gis en teoretisk gjennomgang av de ulike metodene som benyttes. Deretter vil selve fremgangsmåten for prosjektet beskrives. Det vil også gjøres rede for de ulike analyseteknikkene som blir benyttet. Til slutt vil det gis en refleksjon rundt metodiske utfordringer knyttet til prosjektet.

### 3.2 Hvilke metoder skal benyttes

Ifølge Kvale og Brinkmann (2015, s. 140) kan metode forklares som «veien til målet». Målet i denne sammenheng er svaret på problemstillingen. Johannesen et al. (2010, s. 29) forklarer videre at metode handler om hvordan vi går frem for å få informasjon, og hvordan denne informasjonen analyseres og tolkes. Det er valgt et deskriptivt (beskrivende) design for studiet. Studiet blir å anse som en kartleggingsstudie, hvor spørsmål om hva og hvordan er sentrale (Befring 2007, s. 30). Et deskriptivt design brukes når det samles inn kvantitative data for å beskrive eller finne sammenhenger mellom en eller flere variabler (Befring 2007, s.137).

Kvantitative metoder kjennetegnes av statistiske metoder, med krav til standardisering og formalisering. Kvantitativ empirisk forskning sikter på å bruke variabler og kvantitative størrelser for å kartlegge, beskrive, analysere og forklare problemfeltet (Befring 2007, s. 29). Metoden benyttes for å avdekke mønstre knyttet til problemstillingen (Grønmo 2016, s. 233). Mens kvantitativ forskning kartlegger at noe skjer, vil kvalitativ forskning kunne avdekke hvorfor det skjer. Kvalitativ forskning fokuserer gjerne på data der informantenes holdninger, meninger, intensjoner og selvforståelse står sentralt (Befring 2007, s. 29).

I dette prosjektet tas det utgangspunkt i kvantitativ metode ved bruk av spørreundersøkelse med faste svaralternativ. I tillegg vil det stilles noen åpne spørsmål som samler inn kvalitative data.

### 3.3 Spørreundersøkelse

#### 3.3.1 Utvalg

Undersøkelsens målgruppe blir kalt for populasjon. Det utsnittet av populasjonen vi faktisk undersøker kalles for utvalg (Befring 2007, s. 93). Definisjon og avgrensning av populasjonen vil være avhengig av problemstillingen. Populasjonen for dette prosjektet består av grunnerververe med erfaring fra erverv til vegformål, og inkluderer grunnerververe i både offentlige og private foretak. Det er ikke foretatt noen ytterligere avgrensning av populasjonen. Det er usikkerhet knyttet til hvor stor populasjonen av grunnerververe med erfaring fra erverv til vegformål er. Det er derfor foretatt en form for strategiskutvalg. Foretakene som er kontaktet for å få informanter til undersøkelsen er valgt på bakgrunn av deres virksomhet. Det antas at grunnerverv til vegformål er noe disse foretakene har erfaring med. Det er ikke satt andre kriterier for deltakelse annet enn at informantene skulle ha erfaring fra erverv til vegformål. Grunnerververe uten erfaring fra erverv til vegformål ble ekskludert fra undersøkelsen.

For å sikre at informantene som deltok i undersøkelsen tilfredstilte inklusjonskriteriet, ble det utformet et eksklusjonsspørsmål i spørreskjema et om hvilken erfaring informantene har med grunnerverv til vegformål. Dersom de svarte at de ikke hadde erfaring med erverv til vegformål, ble undersøkelsen avsluttet. Det ble også kontrollert at ekskluderingen fungerte, ved å se at de som hadde krysset av for «ingen erfaring med grunnerverv til vegformål», ikke hadde registrert flere svar. Noen av dem som har mottatt spørreundersøkelsen meldte også tilbake at de manglet erfaring med grunnerverv til vegformål, og at de av den grunn ikke svarte på undersøkelsen. Disse ble deretter utelatt fra utvalget.

Foretak som ble forespurt om deltakelse var:

- 2 statlige foretak
- 10 fylkeskommunale foretak
- 2 kommunale foretak
- 7 Private foretak

### 3.3.2 Utforming av spørreundersøkelsen

For gjennomføring og distribuering av spørreundersøkelsen ble SurveyXact by Rambøll benyttet. Dette er en digital tjeneste for innsamling av data. Tjenesten er nettbasert, noe som innebærer at respondenten må ha tilgang på digitalt utstyr som PC, smarttelefon, eller lignende, med internetttilgang for å gjennomføre undersøkelsen.

Spørreundersøkelsen var utformet som et semistrukturert spørreskjema med både åpne og lukkede spørsmål. For de lukkede spørsmålene var det i hovedsak svaralternativer i form av en skala som er benyttet. De åpne spørsmålene var ikke gjort obligatoriske. Det var heller ikke alle lukkede spørsmål som var obligatorisk. Noen spørsmål var knyttet til en bestemt type erfaring, dersom vedkommende ikke hadde den aktuelle erfaringen ble de bedt om å hoppe over spørsmålet. Spørreskjema ble utformet slik at dersom man krysset av for «annet»-kategoriene, ble det spurt om de kunne spesifisere. På spørsmålene om hvor ofte de benyttet andre metoder eller opplevde andre konsekvenser enn det som var opplistet, ble det stilt oppfølgingsspørsmål til de respondentene som krysset av for at de benyttet/opplevde disse alternativene «sjelden», «av og til», «ofte» eller «alltid». Av bakgrunnsspørsmålene var det kun eksklusjonsspørsmålet om hvilken type vei grunnerverver hadde erfaring med som var gjort obligatorisk.

Dersom respondentene hadde spørsmål knyttet til undersøkelsen kunne de ta kontakt med undertegnede. Dette kunne de gjøre enten ved å svare på distribusjonseposten som ble sendt ut, eller ved å ta kontakt med undertegnede via telefon eller e-postadresse som var oppgitt i distribusjonsmeldingen.

Spørreundersøkelsen er lagt ved som vedlegg 4.

### 3.3.3 Pretest

Det ble gjennomført en pretest før spørreundersøkelsen ble distribuert til hele utvalget. Pretesten ble sendt til en gruppe med bekjente grunnerververe etter avtale. Av disse var det 5 som fullførte pretesten. Det ble informert om at svarene kun ble benyttet for å se om undersøkelsen fungerte etter hensikten. Det var noen svakheter ved undersøkelsen som ble synliggjort med pretesten. Spørreundersøkelsen ble derfor justert noe før den ble distribuert til hele utvalget. Det ble blant annet lagt til hjelpetekst på enkelte spørsmål. I tillegg ble estimert tidsbruk for gjennomføring av undersøkelsen justert.

#### 3.3.4 Innhenting av tillatelser – NSD

Spørreundersøkelsen er meldt til Norsk senter for forskningsdata (NSD). Godkjenning fra NSD ble gitt før datainnsamlingen begynte. Informasjon ble sendt ut sammen med lenke til spørreundersøkelsen via SurveyXact. Samtykke ble gitt ved å fylle ut selve spørreskjema. Meldeskjema sendt til NSD, samt NSD sin godkjenning er lagt ved som vedlegg 1 og 2.

#### 3.3.5 Distribusjon

Ledere og kontaktpersoner i ulike foretak som utfører grunnerverv ble kontaktet i forkant av distribusjon av spørreundersøkelsen. Disse fikk forklart at undertegnede ønsket å skrive en masteroppgave om klarlegging av eiendomsforhold i forbindelse med grunnerverv, og at dersom de ville bidra til prosjektet kunne de sende e-postadressene til aktuelle grunnerververe i foretaket til undertegnede. Da spørreundersøkelsen var ferdigutformet og godkjent fra NSD ble den distribuert til mottatte e-postadresser. Dette ble gjort ved å importere e-postadressene til SurveyXact for å deretter sende ut distribusjonsmelding til alle i utvalget. For hver respondent inneholdt distribusjonsmeldingen en unik lenke til spørreundersøkelsen. Lenken kunne brukes til å besvare spørreundersøkelsen én gang.

Informasjon om prosjektet og hva deltakelse innebar for den enkelte ble sendt ut sammen med lenke til selve spørreundersøkelsen på SurveyXact. Distribusjonsmeldingen kan ses som vedlegg 3.

Undersøkelsen ble sendt ut 10. mars 2022. Etter 12 dager ble det sendt ut en påminnelse om deltakelse. Påminnelsen ble sendt ut til de som ikke hadde svart på undersøkelsen, i tillegg ble den sendt ut til de som kun hadde svart på bakgrunnsspørsmålene. Spørreundersøkelsen ble stengt 30. mars 2022, klokken 10:00. Etter dette tidspunktet var det ikke lenger mulig å besvare spørreundersøkelsen.

#### 3.3.6 Oppbevaring av forskningsdata

Data er samlet inn via SurveyXact. Det er ikke samlet inn særlige kategorier personopplysninger. Informasjonen vil derfor lagres på private enheter i samsvar med Høgskulen på Vestlandet (2021) sine retningslinjer for vern og utveksling av personopplysninger og helseforskningsdata, "4.b Oppbevaring av aktive forskningsdata på

private enheter for studenter”. Datamaterialet vil bli slettet etter sensuren for prosjektet er gitt.

### 3.3.7 Analyse

#### Programvare

Alle data er behandlet av SurveyXact by Rambøll. Datasettet er eksportert fra SurveyXact til Microsoft Excel for videre analyser. Tabeller som fremviser resultatene, er laget i Microsoft Word.

#### Svarprosent og frafallsanalyse

Bruttoutvalget for analysen bestod av alle respondenter som var valgt ut til å delta i undersøkelsen, og som tilfredstilte kriteriene for deltagelse. Nettoutvalget bestod av alle respondenter som valgte å delta, herunder de som har fullført undersøkelsen, og de som har gitt delvise svar utover bakgrunnsspørsmålene. Det er beregnet en svarprosent for fullførte besvarelser, og en svarprosent for hele nettoutvalget. Svarprosenten for undersøkelsen i helhet vil variere innenfor intervaller mellom de to beregnede svarprosentene.

Frafallsanalyse ble gjennomført ved å telle opp antall respondenter i bruttoutvalget, sammenlignet med antall deltakere i nettoutvalget. Respondentene ble også delt inn i grupper etter hvilken foretakstype de var ansatt i. Det ble så beregnet frafall og svarprosent for hver av gruppene.

Resterende analyser har tatt utgangspunkt i undersøkelsens nettoutvalg. Det vil fremgå av resultatene hvor mange deltakere som har besvart hvert spørsmål.

#### Analyser

Et utvalg av analyser er gjennomført. Utvalget er basert på analysens relevans for å belyse problemstillingen.

Kvantitative analyser som er gjennomført er ulike fordelingsanalyser som teller opp antall avkryssninger på en variabels verdi, samt hvor stor andel i prosent det er på hver av verdiene. I presentasjonen av resultatene er noen av svaralternativene forenklet. Eksempelvis er fem



alternativer redusert til tre alternativer i noen tilfeller. Det vil da kun gjengis ved én kategori med positivladede alternativ, én med negativladede alternativ og én nøytralkategori.

Det er gjennomført kvantitative univariate analyser. Ifølge Johannessen et al. (2016, s. 432) er dette analyser som beskriver hvordan enheter fordeler seg på verdiene av én variabel. Det er også gjennomført bivariate analyser, som viser hvordan observasjonene fordeler seg på to variabler samtidig (Johannessen et al. 2016, s. 416). Eksempelvis er det gjort sammenstillinger for å se om det er forskjeller mellom undersøkelser som gjøres basert på hvilken type grenser eiendommene er registrert med. I tillegg er det gjort sammenstillinger for å undersøke om det er forskjeller i praksis mellom de ulike foretakstypene. Sammenstillingene er utført ved å se på forskjeller mellom antall svar og prosent mellom de ulike kategoriene. Det er ikke utført statistiske analyser av signifikans på forskjeller mellom gruppene, da antall respondenter i hver gruppe er relativt få.

Det er også gjennomført deskriptive kvalitative analyser på materialet fra de åpne spørsmålene. Det er her søkt å gi en konsentrert gjengivelse av materialet, hvor både det typiske og det spesielle vil bli beskrevet. Resultatene vil gjengis i form av tekst, og vil eksemplifiseres med et utvalg av sitater.

### 3.4 Metodiske refleksjoner

#### 3.4.1 Metodevalg

Det ble vurdert å gjennomføre både kvantitativ spørreundersøkelse og kvalitative intervju. Kvantitativ spørreundersøkelse ble valgt fordi det var ønskelig å se på trender innenfor problemstillingen. Kvalitativt intervju ble vurdert for å få en mer helhetlig forståelse av tema. Spørreundersøkelsen ble gjennomført først, og det ble deretter gjort en vurdering om det var nødvendig å supplere med intervju for å få belyst problemstillingene. Det ble oppnådd en relativt høy svarprosent på spørreundersøkelsen. Det var 85 respondenter som fullførte hele skjema, dette tilsvarer en svarprosent på 65,9 %. Flere av respondentene hadde også fylt ut de åpne tekstfeltene og utdypet ytterligere fremgangsmåte for klarlegging av eiendomsforholdene, samt hvilket ansvar grunnerverver har i forbindelse med dette. De kvalitative dataene gir slik en økt innsikt i det kvantitative materialet. Det ble derfor vurdert at spørreskjema ga et selvstendig grunnlag for å belyse problemstillingen.

#### 3.4.2 Utvalg

I henhold til Troye (1994, s. 255) vil utvalgsprosedyrer og forskningsdesign påvirke et forskningsbidrags generalitet. Et forskningsbidrags generalitet handler om hvordan resultatene kan generaliseres til den populasjonen som undersøkelsens utvalg skal representere. Altså om resultatene vil være representative for hele populasjonen. Dersom utvalget ikke er representativt for populasjonen, kan det føre til at resultatene kun har en gyldighet som er begrenset til den aktuelle undersøkelsen (Troye 1994, s. 255).

Spørreundersøkelsen forsøker å nå ut til så mange som mulig av de som tilfredsstillere kriteriene. Undertegnede har ikke fullstendig oversikt over alle foretak som driver med grunnerverv til vegformål. Det er søkt kontakt med de antatt største aktørene innenfor området, både i privat og offentlig sektor. Det er derfor antatt at de som blir spurt om å delta vil dekke et representativt utvalg av populasjonen. Siden deltagelsen er frivillig, er det likevel en fare for at det er den gruppen som er mest interessert i fagfeltet, er de som velger å delta i prosjektet.

#### 3.4.3 Utforming

I dette prosjektet er det benyttet et spørreskjema som kombinerer åpne og prekodete svar, altså det Johannessen et al. (2010, s. 261) betegner som semistrukturert spørreskjema. Åpne og prekodete svar har hver sine fordeler og ulemper. Fordelen med prekodete spørsmål er at det kan gjøre det enklere for respondenten å svare, og det gjør det enklere å gjøre statistiske analyser på materialet. Informasjon utover de gitte svaralternativene kan imidlertid være vanskelig å fange opp ved bruk av prekodete skjemaer. Åpne spørsmål der respondentene kan formulere svarene med egne ord kan gi tilleggsinformasjon utover de prekodete svaralternativene (Johannessen et al. 2010, s. 261). Ulempen med åpne spørsmål er imidlertid at det kan være vanskelig å generalisere. Det er valgt å bruke semistrukturert spørreskjema for å kunne dra nytte av fordelene fra begge typer spørsmål, samt redusere ulempene.

Flere av spørsmålene hadde et svaralternativ hvor respondentene kunne krysse av for «andre metoder» og «andre konsekvenser». Dersom respondentene krysset av for at de

benyttet/opplevde disse alternativene «sjelden», «av og til», «ofte» eller «alltid» ville de få et nytt spørsmål om å spesifisere hvilke andre metoder eller konsekvenser. På slutten av spørreskjema var det også lagt inn et oppsummeringsspørsmål om hva som respondentene selv mente var grunnerverver ansvar når det kom til klarlegging av eiendomsforholdene. De åpne spørsmålene var ikke gjort obligatoriske å svare på. Bakgrunnen for dette var å redusere risikoen for frafall. Det var likevel flere som hadde benyttet disse åpne tekstboksene til å utdype svaret. Dette ga muligheter for å fange opp meninger og erfaringer som ellers hadde vært vanskelig å belyse.

For de lukkede spørsmålene er svaralternativene gjenbrukt så langt det har latt seg gjøre. Formålet med dette var å gjøre det enklere for respondentene å svare, og effektivisere utfyllingen av skjema. Svaralternativene er hovedsakelig oppgitt i skala. Johannessen et al. (2010, s. 271) forklarer at det er flere fordeler ved bruk av skalaer med flere verdier. Ved bruk av skalaer vil respondentene få mulighet til å nyansere svaret ved å markere det området på skalaen som gjenspeiler deres oppfatning. Bruk av fem verdier eller mer vil gi et mer omfattende grunnlag for analyser. Skalaene er forsøkt utformet slik at de er balansert mtp. antall positivt ladede- og negativt ladede svaralternativ. Det er også valgt å ha med en nøytralkategori for hvert av spørsmålene. Ifølge Johannessen et al. (2010, s. 272) mener noen forskere at respondentene vil helle mot å velge den nøytrale kategorien når dette er et alternativ. Johannessen et al. (2010, s. 272) har imidlertid god erfaring med bruk av nøytrale kategorier. De viser til at respondentenes svar ikke vanligvis klumper seg sammen på det nøytrale alternativet. Dersom det gjør det, er det som oftest gode grunner til det, som at respondentene har en nøytral oppfatning av tema. Når det gjelder skala for i hvor stor grad en faktor skal vurderes etter, kunne denne vært formulert annerledes. Skalaen består av «i svært liten grad», «i liten grad», «nøytral», «i stor grad» og «i svært stor grad». «Nøytral» kunne vært byttet ut med «i middels grad». Det vurderes likevel slik at skalaen er bygget opp slik at det er forståelig at det går fra mindre til større grad.

På ett av spørsmålene er det valgt å legge inn «vet ikke» som et svaralternativ. Dette gjelder spørsmål om hvor store verdiutslag som må til før det anses som viktig å klarlegge eiendomsforholdene. Dette er et spørsmål som kan være vanskelig å svare på, da det også er andre forhold som påvirker dette, og at det derfor kan være vanskelig å isolere denne

faktoren. «Vet ikke»-alternativet kan derfor velges av de som ikke er i stand til å besvare spørsmålet. «Vet ikke»-alternativet gir dessuten innsikt i kompleksiteten i spørsmålet.

For at respondentene skal gi fornuftige svar nevner Johannessen et al. (2016, s. 265) at det er viktig at respondentene forstår ord og uttrykk på samme måte. Johannessen et al. (2016, s. 266) nevner derfor at begrepene som benyttes bør være så konkrete som mulig. I dette prosjektet er det fokus på klarlegging av eiendomsforhold. Inkludert i det første spørsmålet som omhandlet eiendomsforhold ble det definert hva som menes med eiendomsforhold i denne undersøkelsen. Andre begrepet brukt i spørreskjema ble illustrert med bilder med tegnforklaring i spørreskjema. På denne måten er det forsøkt å skape en felles forståelse av begrepene. Johannessen et al. (2016, s. 265) nevner også at et vanlig problem er at spørsmålene er for generelle. For å få en presis spørsmålsformulering er det i denne undersøkelsen blant annet valgt skille mellom hvilke undersøkelser som blir utført basert på forskjellige type grenser.

#### 3.4.4 Analyser

På grunn av et stort datamateriale er det gjort et utvalg av hvilke analyser som skal gjennomføres. Utvalget er gjort med bakgrunn i hvilke analyser som er mest relevant for å belyse problemstillingen.

De kvantitative analysene som er gjort er i hovedsak deskriptive fordelingsanalyser. Dette er også benyttet for å se på forskjeller mellom gruppene. Det er ikke gjort statistiske analyser av signifikans for å se på forskjellen mellom gruppene. Bakgrunnen for dette er fordi gruppene inneholder relativt få individer. Det vurderes derfor at det ikke meningsfullt å gjennomføre signifikantanalyser på dette materialet. Fordelingsanalysene er derfor også benyttet for å få et overblikk, og se om det er forskjeller i trendene.

Kvalitative analyser er gjennomført på materialet fra de åpne spørsmålene. Ifølge Befring (2007, s. 182) innebærer kvalitativ analyse å leite etter både sentrale fellestrekk og særegenheter i materialet. I dette prosjektet søkes det etter deskriptiv forståelse av problemstillingen. Det er forsøkt å gi en så presis gjengivelse av resultatene som mulig, slik at gjengivelsen skal kunne kontrolleres mot data. Utvalget av sitater og referat er også valgt for å gi et mest mulig representativt bilde av materialet, slik det også går frem av Befring

(2007, s. 182-183). Det blir derfor tydeliggjort under resultater om det er et sitat som illustrerer det spesielle eller det generelle.

#### 3.4.5 Relabilitet

En god undersøkelse kjennetegnes blant annet ved at den er valid og reliabel. Reliabilitet sier noe om forskningsdataenes pålitelighet. Dette er knyttet til nøyaktigheten av undersøkelsens data, hvilke data som benyttes, innsamlingsmetode og bearbeidingsmetode (Johannessen et al. 2010, s. 40). Befring (2007, s. 116) forklarer at relabilitet handler om hvor stabile og presise resultatene er. Undersøkelsens relabilitet er med andre ord knyttet til graden av målesikkerhet og undersøkelsens reproduserbarhet.

Dette prosjektet forsøker å kartlegge en trend innenfor grunnervervsprosessen. Det etterstrebtes å gjennomføre prosjektet på en slik måte at det lar seg reproduseres. Det er likevel slik at grunnervervsprosessen kan endres over tid. Nye retningslinjer og lover kan bli gjeldende. Reproduserbarheten vil derfor begrenses innenfor dagens rammeverk.

Andre faktorer som kan påvirke reproduserbarheten er forhold knyttet til respondenten. Spørsmålene kan misforstås, eller bli besvart på en annen måte enn det som var tiltenkt. Ved tydelig begrepsbruk kan imidlertid risikoen for misforståelser reduseres. Mer om hvordan dette er hensyntatt er beskrevet under punkt 3.4.3 utforming.

Feilregistreringer vil dessuten påvirke reliabiliteten. Spørreundersøkelsen er gjennomført digitalt, med SurveyXact som databehandler. Det er ikke mottatt noen henvendelser knyttet til problemer eller teknisk gjennomføring av spørreundersøkelsen. Selv om en ikke kan utelukke at det har skjedd feilregistreringer, så er det ikke noe som indikerer dette. Feilregistrering i form av tastefeil kan heller ikke utelukkes. Resultatene er imidlertid gått igjennom flere ganger for å minimere denne risikoen.

#### 3.4.6 Validitet

Validitet er et annet kriterium for å evaluere undersøkelsene, og handler om målingenes gyldighet (Befring 2007, s. 114). Johannessen et al. (2010, s. 230) skiller mellom intern validitet og ekstern validitet. Intern validitet dreier seg om hvorvidt undersøkelsen måler det

den er ment å måle. Ekstern validitet handler om undersøkelsens overførbarhet, altså om resultatene kan generaliseres.

Prosjektet har som mål å kartlegge hvilke undersøkelser av eiendomsforholdene grunnerverver gjør i forbindelse med grunnervervet. Dersom informantene føler at de blir stilt i et dårlig lys, kan det være noen velger å svare strategisk i stedet for ærlig. Med strategiske svar menes at informanten svarer det den tenker at den burde gjort, i stedet for det den faktisk gjør (Troye 1994, s. 114). Dersom informantene svarer strategisk, så vil ikke undersøkelsen måle i henhold til testens formål. Det er imidlertid presisert at svarene behandles konfidensielt, noe som kan bidra til at informantene føler seg trygge til å svare ærlig.

Undersøkelsen vil heller ikke fungere etter hensikten dersom spørsmålene i spørreundersøkelsen blir misforstått av informantene. Utformingen av spørsmålene vil derfor være av betydning for om vi får gode målinger eller ikke. For å se om spørsmålene fungerte etter hensikten ble det gjennomført en pretest blant flere grunnerververe, og justeringer ble gjort etter erfaringer fra pretesten. I tillegg vil de åpne tekstfeltene i undersøkelsen gi mulighet til å gi nærmere forklaring på faktorer som ikke fanges opp av de standardiserte svaralternativene. Det vurderes derfor som at spørsmålene samlet sett vil gi et godt bilde av prosjektets problemstillinger.

Når det gjelder ekstern validitet og overførbarhet, vil dette være knyttet til svarprosent og egenskaper for utvalget. Informanter som har gjennomført undersøkelsen har varierte egenskaper. Utvalget inkluderer informanter fra både statlige -, fylkeskommunale- og private foretak. Det er variasjon i antall års erfaring og hvilken type erfaring grunnerverver har med erverv til vegformål. Utvalget vurderes til å være balansert, hvor det er ikke er en type gruppe med informanter som dominerer. Ut ifra resultatene fra bakgrunnsspørsmålene ser det ut til å være et representativt utvalg som har besvart undersøkelsen. Resultatene vurderes derfor å kunne generaliseres til grunnerververe med erfaring fra erverv til veiformål.

### 3.4.7 Etske avveininger

Den nasjonale forskningsetiske komité for samfunnsvitenskap og humaniora (forkortet NESH) har utformet etiske retningslinjer for forskningsarbeid. Kort sagt handler det om hvordan mennesker blir behandlet i forskningen og hvordan resultatene fra forskningen blir fremstilt (NESH 2021, s. 8). Retningslinjene er lagt til grunn for dette prosjektet.

Prosjektet er forsøkt gjennomført slik at belastningen for deltakerne blir minst mulig. Spørreundersøkelsen innhenter personopplysninger, og krever derfor samtykke i henhold til personopplysningsloven. Det er videre et krav om at informantene skal være gitt tilstrekkelig informasjon om hva forskningsdeltakelsen innebærer. Informasjonen skal være lettfattelig og bør tilpasses informantene for å sikre at de forstår innholdet. Samtykket skal dessuten også være fritt, det må altså gis uten noen form for ytre press (NESH 2021, s.17-18).

Å unngå alle former for press kan være en utfordring. På den ene siden ønsker man å sikre deltagelse til prosjektet, mens på den andre siden skal man i minst mulig grad påvirke aktuelle deltagere slik at de føler seg presset til å delta. Hyppige påminnelser om å delta i undersøkelsen kan muligens oppleves som press hos enkelte. I dette tilfellet ble det sendt ut én påminnelse om å delta i undersøkelsen. I påminnelsmeldingen var det imidlertid presisert at det er frivillig å delta. Innhentet informasjon skal dessuten behandles konfidensielt og fortrolig. Det er derfor ikke flere enn student og veiledere som vet hvem som har gjennomført spørreundersøkelsen. Press fra andre blir på denne måten redusert.

Det går også frem av informasjonsskrivet at opplysningene behandles konfidensielt. NESH (2021, s. 21) nevner at det er viktig at informasjon fra forskningen behandles fortrolig, og ikke videreformidles i strid med det som er avtalt. I dette prosjektet er det kun student og veiledere som er oppgitt i informasjonsskrivet som har tilgang til identifiserende materiale. Høgskulen på Vestlandet (2021) sine retningslinjer for oppbevaring av forskningsdata er også fulgt.

Selv om deltakerne er sikret anonymitet, så er miljøet relativt lite. Det har derfor vært fokus på å ikke fremstille data på en slik måte at det kan spores tilbake til respondent. Eksempelvis er det kun 3 respondenter fra kommunale foretak. Der resultatene blir delt inn etter foretak er eksempelvis ikke kommunale foretak tatt med som en gruppe. I tillegg vil det være vanskelig å generalisere svar fra en gruppe med 3 respondenter.

I dette prosjektet vil det fokuseres på å gi en sannferdig fremstilling av resultatene. Det vil gjøres et utvalg av hvilke analyser som skal inkluderes, og hvilke resultater som presenteres. Det søkes å være åpen om utvelgelsen, slik at prosessen blir transparent.



## 4. Resultater

### 4.1 Innledning

I dette kapitlet vil resultatene fra spørreundersøkelsen presenteres. På grunn av et stort datamateriale, presenteres et utvalg av de mest relevante resultatene for problemstillingen.

Først vil det gis en gjennomgang av undersøkelsens svarprosent og demografiske resultater.

Videre vil resultatene fremstilles tematisk etter prosjektets underproblemstillinger.

Resultatene vil slik inndeles i følgende kategorier:

- Svarprosent og frafallsanalyse
- Beskrivelse av utvalget
- Metoder for å klarlegge eiendomsforholdene
- Grunnerverver sitt ansvar for å klarlegge eiendomsforholdene
- Betydningen av å klarlegge eiendomsforholdene i forbindelse med grunnerverv

Svarene angis i antall, gjennomsnitt eller prosent. Antall respondenter som har besvart spørsmålet oppgis med  $N$ . Ved flervalgsspørsmål vil antall svar registrert på spørsmålet oppgis med en  $X$ -verdi.

Resultatene presenteres i en kortfattet form, og vil siden bli drøftet i kapittel 5.

## 4.1 Svarprosent og frafallsanalyse

Tabell 1: Viser hvor mange respondenter som har svart på undersøkelsen og hvor mange som har falt fra underveis.  
N=antall respondenter

	N	%
Bruttoutvalg	129	100
Ikke besvart, hvorav:	27	20,9
- Manglende respons	26	20,2
- Respondenten ønsker ikke å delta	1	0,8
Delvise besvarelser, hvorav:	17	13,2
- Kun svart på bakgrunnsspørsmål	2	1,6
- Besvart mer enn bakgrunnsspørsmål*	15	11,6
Fullførte besvarelser	85	65,9
Svarprosent inkludert delvise* og fullførte besvarelser	100	77,5
Svarprosent fullførte besvarelser	85	65,9

Undersøkelsens utvalg bestod av opprinnelig av 132 respondenter. Av disse ble 3 tatt ut av utvalget av årsaker som forklart i punkt 3.3.1. Dette ga undersøkelsen et nettoutvalg på 129 respondenter. Tabell 1, viser hvor mange av disse som har besvart undersøkelsen. Som vi kan se var det 100 respondenter som valgte å svare på undersøkelsen, hvorav 85 respondenter som fullførte undersøkelsen. Svarprosenten for undersøkelsen varierer derfor fra 65,9 % til 77,5 %.

Svarprosenten for fullførte besvarelser er over 60 % for samtlige foretakstyper. Dersom vi også inkluderer de som har gitt delvise besvarelser vil alle foretakstypene ha en svarprosent på over 73 %.

## 4.2 Beskrivelse av nettoutvalg

Tabell 2: Viser bakgrunnen til respondentene som er inkludert i nettoutvalget. Siden nettoutvalget består av N = 100, vil prosentverdi være lik N. X-verdi angir antall avkryssninger totalt på spørsmålet.

		N (=%)
Ansatt i følgende foretakstype	Statlig	38
	Fylkeskommunalt	31
	Kommunalt	3
	Privat	28
	Totalt	100
Utdanning	Jordskifte kandidat	67
	Jurist	16
	Annet	17
	Totalt	100
Antall års erfaring	0-5 år	30
	6-10 år	26
	11-15 år	23
	Over 15 år	21
	Totalt	100
Erfaring med erverv til følgende type vei (X = 364)	Europavei	69
	Riksvei	71
	Fylkesvei	91
	Kommunal vei	48
	Gang- og sykkelvei	85
	Totalt	100
Erfaring med erverv til følgende tiltak (X = 323)	Ny vegtrasé (kjørevei)	74
	Vegutvidelse (kjørevei)	95
	Gang- og sykkelveg som grenser til kjøreveg	97
	Gang- og sykkelveg som ikke grenser til kjøreveg	48
	Annen erfaring med erverv til vegformål	9
	Totalt	100

Tabell 2 viser sammensetning av respondenter som har besvart undersøkelsen.

Nettoutvalget består av en fordeling av respondenter ansatt i statlige-, fylkeskommunale-, kommunale- og private foretak. Av respondentene er det 38 som er ansatt i statlige foretak, 31 i fylkeskommunale foretak, 3 i kommunale foretak og 28 i private foretak.

Det er flest respondenter med 0-5 års erfaring (N=30) og færrest respondenter som har over 15 års erfaring (N=21).

Det er en overvekt av respondenter som er utdannet jordskifte kandidat. Denne gruppen utgjør 67 % av nettoutvalget. Respondenter som er utdannet jurist utgjør 16 % av utvalget. Av de 17 respondentene som har svart «annen» oppgir at de har utdanning innen skogfag, master i areal og eiendom, økonomi, kartfag, planleggingsfag, eiendomsmegling og geografi.

Når det gjelder erfaring til type vei og type tiltak, er også alle kategoriene godt representert. Det var 99 % av respondentene har erfaring med erverv til mer enn én type vei.

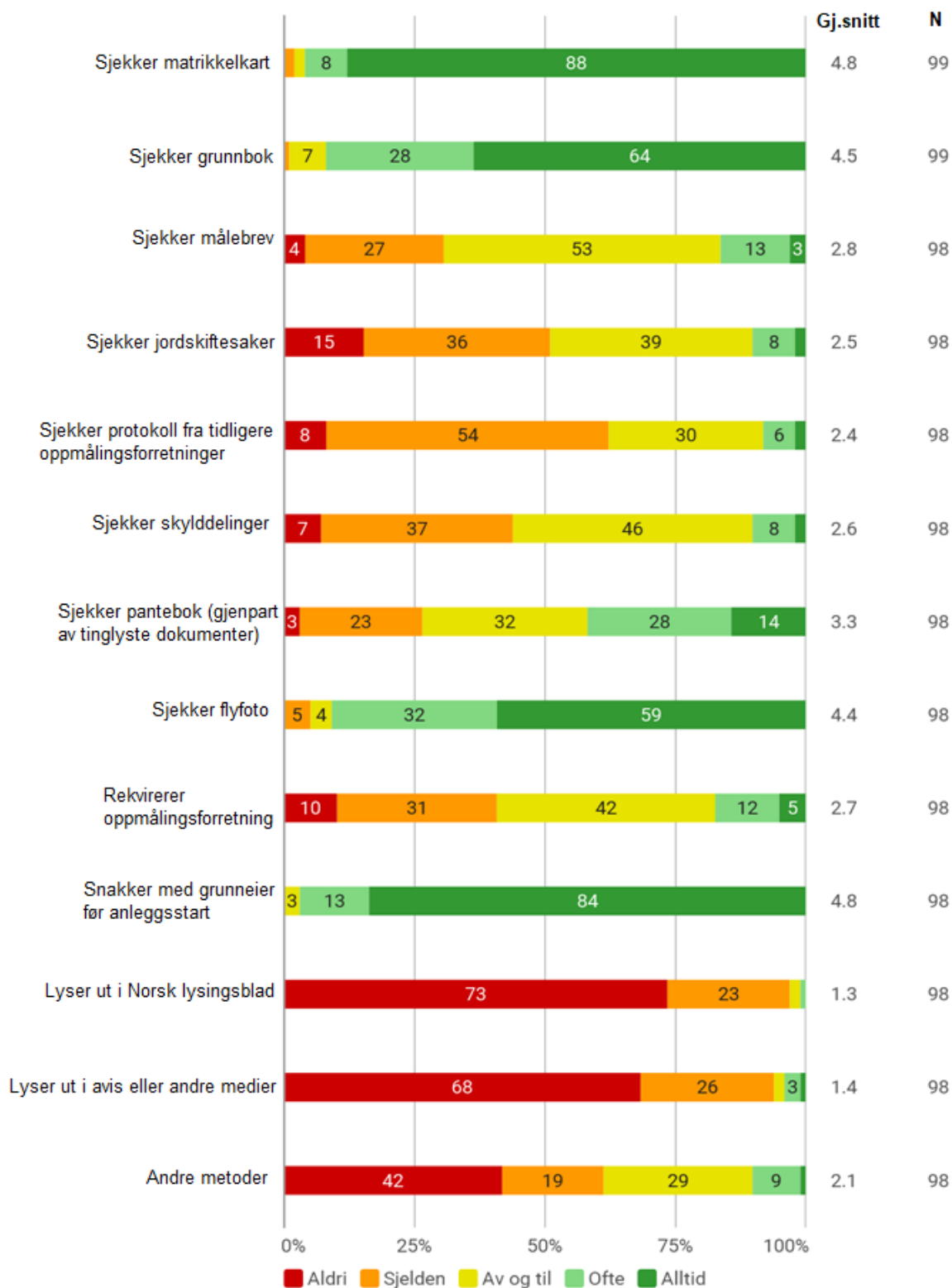
Annen erfaring med erverv til vegformål som nevnes er erverv til bussholdeplass og kollektivprosjekter, private veier, skogsveier, parkeringsanlegg og anleggsområde.

## 4.3 Metoder for å klarlegge eiendomsforholdene

### 4.3.1 Metoder for å klarlegge om rettigheter blir berørt av ervervet

I dette avsnittet presenteres resultatene fra spørsmål 7 og spørsmål 7b i spørreskjemaet. På spørsmål 7 er det 98-99 respondenter som har svart på underspørsmålene. Det er 45 respondenter som har svart på det åpne spørsmålet i 7b.

De fremgangsmåtene som oftest blir benyttet for å klarlegge om rettigheter blir berørt av ervervet er å sjekke matrikkelkart, grunnbok, fly foto og snakke med grunneier. Hele 96 % av respondentene svarer at de sjekker matrikkelkartet ofte eller alltid for å klarlegge om rettigheter blir berørt av ervervet. Tilsvarende er det 92 % som svarer at grunnboken sjekkes ofte eller alltid, mens det er 97 % av respondentene som svarer at de ofte eller alltid snakker med grunneier før anleggsstart. Utlysning i Norsk lysingsblad eller andre medier er den metoden som flest svarer at de sjelden eller aldri tar i bruk. Det er kun 10 % av respondentene som sier de ofte eller alltid benytter andre metoder for å klarlegge om rettigheter berøres av ervervet. Videre er det 29 % som svarer av og til, mens hele 61 % svarer at de sjelden eller aldri benytter andre metoder for å klarlegge om rettigheter blir berørt av ervervet. Resultatene vises i Figur 2.



Figur 2: Viser resultat fra spørsmål 7. De metodene som har mest grønt, er de som oftest benyttes for å klarlegge om rettigheter blir berørt. Gjennomsnitt viser en gjennomsnittsskåre på ofte fremgangsmåten blir benyttet. Der svaralternativ "aldri" tilsvarer 1 i verdi, mens "alltid" tilsvarer 5 i verdi. Et høyt gjennomsnittstall indikerer at metoden oftere blir benyttet, sammenlignet med lavere gjennomsnittsverdier. N = 98-99

Det er lite variasjon i trendene mellom respondenter ansatt i statlige-, fylkeskommunale- og private foretak. På spørsmål om hvor ofte grunnboken blir sjekket, er det 100 % av respondentene i private foretak som svarer ofte eller alltid, mot 94 % i fylkeskommunale- og 84 % i statlige foretak. Tilsvarende små variasjoner kan ses i forbindelse med hvor ofte respondentene sjekker panteboken. Det er noe større variasjon mellom gruppene når vi ser på andelen som svarer at de sjelden eller aldri rekvirerer oppmålingsforretning. Av de i private foretak er det 39 % som svarer dette, mens tilsvarende for respondenter i statlige foretak er 32 % og fylkeskommunale foretak 57 %. På spørsmålet om hvor ofte andre metoder benyttes er det heller ingen vesentlige forskjeller mellom gruppene. Ut fra resultatene kan vi ikke si at det er forskjeller i praksis mellom gruppene når det kommer til hvilke metoder de benytter for å klarlegge om rettigheter berøres av ervervet. De mindre variasjonene kan imidlertid skyldes andre forhold enn hvilken type foretak respondentene er ansatt i.

Det er 45 respondenter som har utdypet hvilke andre metoder som benyttes i spørsmål 7b. Av andre metoder for å klarlegge om rettigheter berøres er det flest som nevner dialog eller befaring med grunneier og naboer. En annen metode som flere nevner er å holde åpne folkemøter. En respondent beskriver denne metoden slik:

*«Ved større prosjekter avholdes det åpne folkemøter. Her informeres det om grunnervet. Her dukker det opp både grunneiere og naboer til anlegget. Det hender at vi oppdager rettighetshavere som ikke ligger inne i matrikkel/grunnbok.»<sup>24</sup>*

Flere nevner også kontakt med kommunen som en metode for å klarlegge om rettigheter berøres av grunnervet. Interne eiendomsarkiv og ferdigveiskart er også beskrevet som kilder til informasjon. Bistand fra erfarne kollegaer er det også to respondenter som nevner.

Det er tre respondenter som svarer at de får bistand fra landmåler for å klarlegge om rettigheter blir berørt av grunnervet. En annen nevner også at det kan være fornuftig å markere inngrepet på eiendommen og samtidig markere grensene før oppstart.

Respondenten begrunner dette med at på denne måten blir det synliggjort hvilke

---

<sup>24</sup> Sitat fra svar på spørsmål 7b – Hvilke andre metoder benytter du for å klarlegge om noen rettigheter blir berørt av ervervet.

konsekvenser inngrepet får for den enkelte eiendom, og det gir grunneier en mulighet til å kvalitetssjekke grensene.

Flere forteller videre at kvaliteten på registrerte grenser er avgjørende for hvilke undersøkelser de velger å gjøre. I tillegg beskriver de at undersøkelsene som gjøres også avhenger av type område eiendommen befinner seg i. Dette kommer blant annet frem av følgende sitater:

*«[Undersøkelsene avhenger av en] samlet vurdering av type tiltak, type eiendom og areal, hvor i landet man er (eks. utmarkskommisjon for gamle Nordland og Troms), bynære strøk, kvaliteten på grenser, osv.[...]»*

*«[Undersøkelsene som foretas er] avhengig av type område. Aktuelle rettighetshavere kan være veilag, beiterett osv., som typisk ikke tinglyses. Kommunen kan være første kontaktinstans, samt eiere av naboeiendom mv.»*

Ut ifra sitatene kan det se ut til at sakene vurderes konkret, og at verktøykassen justeres deretter. Dette går også frem av andre besvarelser. Enkelte beskriver blant annet at omfanget av undersøkelsene er avhengig av hvilke indikasjoner de første undersøkelsene gir. Eksempelvis blir det forklart at dersom matrikkelkartet viser grenser med dårlig kvalitet blir noen av undersøkelsene gjort i forbindelse med oppmålingsforretning, ideelt sett grunnervervet starter. Vedkommende forklarer videre at det i disse tilfellene vil være landmåler som utfører flere av undersøkelsene, eller grunneier som legger frem dokumentasjon på forretningen.

Videre er det en respondent som forklarer at grunneier har plikt til å ivareta rettigheter som andre måtte ha på eiendommen. Respondenten forklarer at ved veiutvidelse er det sjelden at stedbundne rettigheter blir berørt som ikke kan ivaretas på resteiendommen.

Respondenten ser derfor sjelden behovet for å gjøre undersøkelser utover informasjon fra matrikkelkart, grunnbok og grunneier.

Resultatene viser at matrikkelkart, flyfoto, grunnbok og å snakke med grunneier er de metodene som oftest benyttes for å klarlegge om rettigheter berøres av ervervet. På andre metoder som blant annet sjekking av pantebok og rekvirering av oppmålingsforretning ser en at hyppigheten varierer mer. Videre ser det ut til at flere vurderer om hvilke



undersøkelser som skal gjøres basert på matrikkelinformasjonen om kvaliteten på grensene, samt hvilken type eiendom det er snakk om. Flere nevner dessuten at de engasjerer landmåler til å undersøke eiendomsforholdene. Undersøkelser som landmåler gjør kommer ikke frem i resultatene.

4.3.2 Metode for å klarlegge eiendomsforholdene basert på hvilken nøyaktighet grensene er registrert med

#### 4.3.2.1 Antall svar

I dette underkapittelet vil resultater fra spørsmål 8 til 11 blir presentert. Spørsmålene er ikke gjort obligatoriske. Det varierer derfor på hvor mange respondenter som har svart på de ulike spørsmålene. Generelt er det færrest respondenter som har avgitt svar på underspørsmålene om «andre metoder». Det er 12-20 færre respondenter på disse underspørsmålene enn for samtlige andre underspørsmål.

På de resterende underspørsmålene ligger antall respondenter på:

- 83-86 for spørsmål 8, ang. usikre grenser.
- 86-89 for spørsmål 9, ang. grenser med god nøyaktighet.
- 66-71 for spørsmål 10, ang. sirkeleiendommer.
- 66-69 for spørsmål 11, ang. hjelpelinjer.

For enkelthets skyld blir grenser som er registrert med ulik nøyaktighet i matrikkelen kalt for ulike grensetyper i de videre beskrivelsene av resultatene.

#### 4.3.2.2 Matrikkelkart

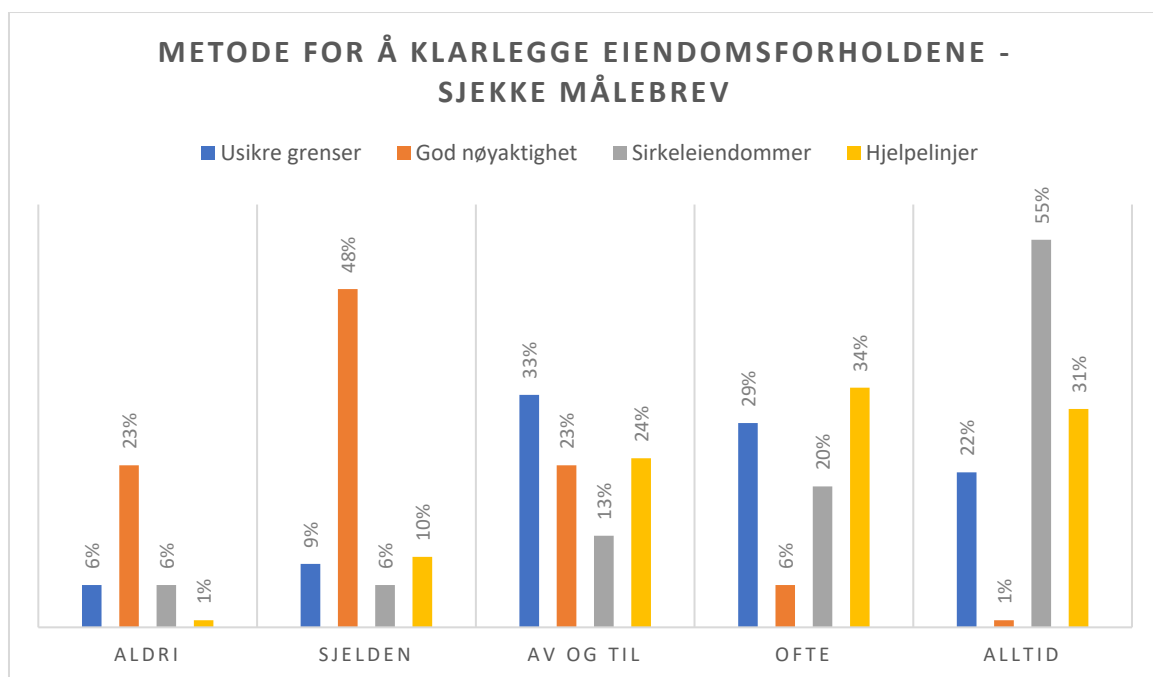
Det er ingen vesentlige forskjeller i hvor ofte matrikkelkartet blir sjekket basert på grensetype. Over 80 % av respondentene sier at de alltid sjekker matrikkelkartet for å klarlegge eiendomsforholdene. Det er 3 % til 5 % som aldri eller sjelden sjekker matrikkelkartet i denne sammenheng. Dette gjelder uavhengig av hvilken nøyaktighet grensene er registrert med.

#### 4.3.2.3 Målebrev

Hvor ofte grunnerververne sjekker målebrev for å klarlegge eiendomsforholdene varierer etter hvilken nøyaktighet grensene er registrert med. Det er størst andel av respondenter som sjekker målebrev ofte eller alltid dersom det er registrert sirkeleiendommer i

ervervsområdet. Deretter reduseres andelen av respondenter som sjekker dette ofte eller alltid gradvis fra eiendommer registrert med hjelpelinjer, til usikre grenser, og til slutt grenser registrert med god nøyaktighet. Grenser registrert med god nøyaktighet skiller seg fra samtlige andre grensetyper.

Når det gjelder grenser registrert med god nøyaktighet er det en overvekt av respondenter (71 %), som svarer at de aldri eller sjelden sjekker målebrev for å klarlegge eiendomsforholdene. Resultatet for sammenstillingen vises i Figur 3.

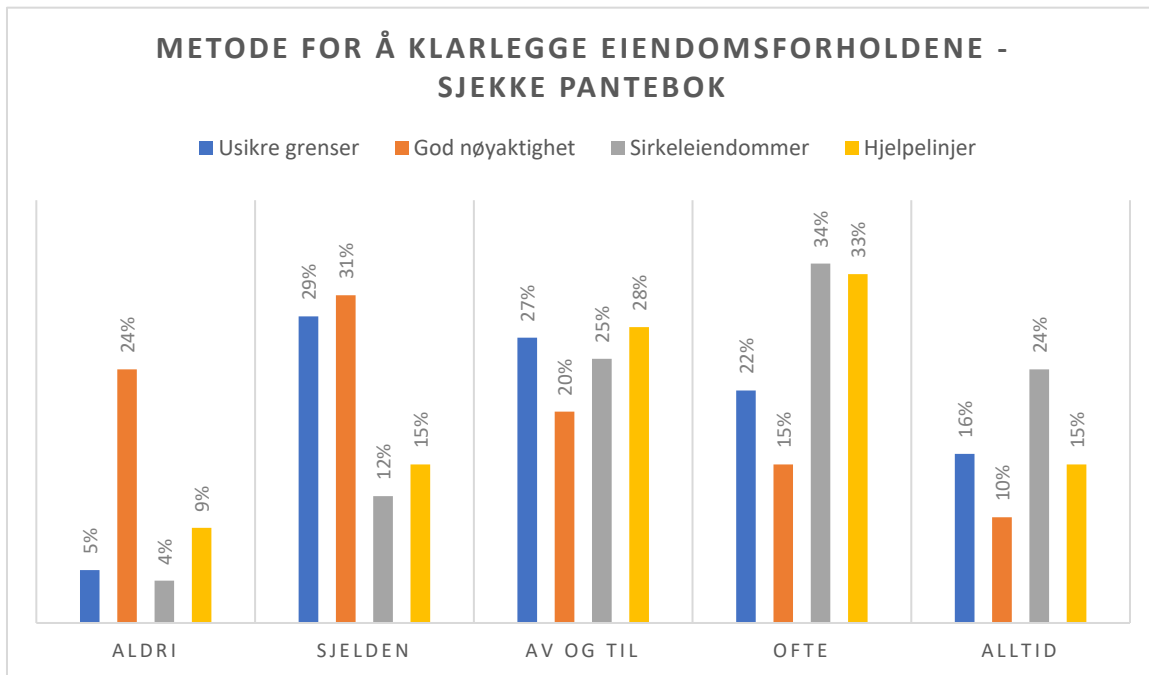


Figur 3: Viser hvor ofte respondentene sjekker målebrev basert på hvilken nøyaktighet grensene er registrert med.

#### 4.3.2.4 Pantebok

Trenden er den samme for sjekking av pantebok som for sjekking av målebrev. Hvor flest oftest sjekker panteboken når det er registrert sirkeleiendommer i ervervsområdet, og minst hyppig når eiendommene er registrert med grenser med god nøyaktighet.

Av respondentene er det 58 % som svarer at de ofte eller alltid sjekker panteboken for å klarlegge eiendomsforholdene når det er registrert sirkeleiendommer i ervervsområdet. Tilsvarende for eiendommer registrert med hjelpelinjer er 48 %, mens for eiendommer registrert med usikre grenser er det 38 %. Av respondentene er det 25 % som svarer at de alltid eller ofte sjekker panteboken når det eiendommen er registrert med grenser av god nøyaktighet. Resultatene vises i Figur 4.



Figur 4: Viser hvor ofte respondentene sjekker pantebok basert på hvilken nøyaktighet grensene er registrert med.

#### 4.3.2.5 Snakke med grunneier om grenser

Resultatene viser at det er flere som snakker med grunneier om grensene før anleggsstart, sammenlignet med etter anleggsstart. Dette gjelder også uavhengig av hvilken nøyaktighet grensen er registrert med. Andelen som har svart at de ofte eller alltid snakker med grunneier om grensene før anleggsstart ligger på 61 % for grenser registrert med god nøyaktighet. For de resterende grensetypene er det 84 til 89 % som svarer det samme. Etter anleggsstart er andelen som svarer at de snakker med grunneier om grensene redusert til 34 til 42 % for samtlige grensetyper.

Resultatene tyder på at de fleste snakker med grunneier om grensene før anleggsstart uavhengig av hvilken nøyaktighet grensene er registrert med. Likevel er det noe færre som snakker med grunneier om grensene før anleggsstart dersom grensene er registrert med god nøyaktighet. Det er ingen vesentlige forskjeller mellom grenser registrert som «usikre», hjelpelinjer eller sirkeleiendom.

For å kartlegge hvor ofte respondenter som sjelden eller aldri snakker med grunneier etter anleggsstart, snakker med grunneier før anleggsstart er det gjennomført en krysstabulering.

Når det gjelder sirkeleiendommer er det 30 respondenter som svarer at de aldri eller sjelden snakker med grunneier om grenser etter anleggsstart. Av disse er det 26 respondenter som ofte eller alltid gjør dette før anleggsstart, mens det er 2 som gjør dette sjelden eller aldri. Det er altså et fåtall som aldri eller sjelden snakker med grunneier om grensene verken før eller etter anleggsstart, når det er registrert sirkeleiendommer i området.

Samme analyse er også gjort for spørsmålet om «usikre» grenser. Av de 32 som svarer at de aldri eller sjelden snakker med grunneier om grenser etter anleggsstart, gjør flertallet (N=23) av disse det ofte eller alltid før anleggsstart. Det er også en betydelig andel av respondentene som svarer at de ofte eller alltid snakker med grunneierne om grensene både før og etter anleggsstart, når grensene er registrert som «usikre» (N=34). Krysstabuleringen vises i tabell 3.

Tabell 3: Viser krysstabulering mellom det å snakke med grunneier før og etter anleggsstart når grensene er registrert som "usikre". Tabellen er fremstilt fra data fra spørsmål 8. N=83

Snakke med grunneier om grenser når grensene er registrert som «usikre»							
		Etter anleggsstart					
		Aldri	Sjelden	Av og til	Ofte	Alltid	Total
Før anleggsstart	Aldri	0	0	0	0	0	0
	Sjelden	1	1	0	0	0	2
	Av og til	3	4	1	1	0	9
	Ofte	3	1	7	8	2	21
	Alltid	5	14	8	6	18	51
	Total	12	20	16	15	20	83

Resultatene indikerer at grunneierne i de aller fleste tilfeller blir snakket med om grensene i forbindelse med grunnerverv. Det kan se ut til at denne dialogen som oftest skjer før anleggsstart, samtidig som det er mange som i tillegg snakker med grunneierne om dette også etter anleggsstart. I de tilfellene hvor grunnerverver ikke snakker med grunneier om grensene etter anleggsstart, har den i de fleste tilfeller vært i dialog med grunneier om dette før anleggsstart. Det er kun et fåtall som sjelden eller aldri snakker med grunneier om grensene verken før eller etter anleggsstart (ikke analysert for grenser med god nøyaktighet eller hjelpelinjer).

#### 4.3.2.6 Tidspunkt for gjennomføring av oppmålingsforretning

##### Før avtale

Hypptigheten for hvor ofte oppmålingsforretning blir rekvirert før inngåelse av grunnervervsavtale varierer etter hvilken nøyaktighet grensene er registrert med i matrikkelen. Det er 32 % av respondentene som svarer at de ofte eller alltid rekvirerer oppmålingsforretning før grunnervervsavtale inngås dersom det er registrert sirkeleiendommer i ervervsområdet. Tilsvarende er det 37 % som gjør dette dersom eiendommen er registrert med hjelpelinjer, mens 21 % svarer dette ved usikre grenser. Kun 1 % svarer at de alltid eller ofte rekvirerer oppmålingsforretning dersom eiendommen er registrert med grenser med god nøyaktighet. Tabell som viser hele fordelingen er lagt som vedlegg 5, og merket Tabell 10.

Det er 88 % som sjelden eller aldri rekvirerer oppmålingsforretning før inngåelse av grunnervervsavtale når grensen er registrert med god nøyaktighet. Når grensen er registrert med usikre grenser er det 47 % av respondentene som svarer det samme. Resultatet for hjelpelinjer og sirkeleiendommer er tilsvarende det samme som for usikre grenser.

Det er også foretatt en krysstabulering for å vurdere om resultatet er tilsvarende på individnivå. Det er her analysert om hvor ofte de respondentene som svarer sjelden eller aldri på at de rekvirerer oppmålingsforretning før avtaleinngåelse, når grensen er registrert med god nøyaktighet, også svarer sjelden eller aldri på samme spørsmål om andre grensetyper.

Av de 77 respondentene som svarer at de sjelden eller aldri rekvirerer oppmålingsforretning før avtaleinngåelse når grensen er registrert med god nøyaktighet, svarer 38 respondenter tilsvarende når grensene er registrert med usikre grenser. Fire av de 77 respondentene har ikke besvart spørsmålet om usikre grenser. Det er vesentlig flere som oftere rekvirerer oppmålingsforretning før avtaleinngåelse dersom grensene er registrert som usikre. Likevel er det omtrent halvparten av disse respondentene som aldri eller sjelden rekvirerer oppmålingsforretning før avtale. Det er også en reduksjon i antall respondenter som svarer at de aldri eller sjelden rekvirerer oppmålingsforretning før avtaleinngåelse når grensene er registrert som hjelpelinjer eller det er sirkeleiendommer i området.

Dette kan tyde på at grunnerververne vurderer matrikkelens grensekvalitet opp mot hvilke undersøkelser som er nødvendig å gjennomføre. Dersom grensene er registrert med god nøyaktighet så er det færre som ser nødvendigheten av oppmåling i forkant av avtaleinngåelse, sammenlignet med grenser av dårligere kvalitet. Likevel er det en vesentlig andel som aldri eller sjelden rekvirerer oppmålingsforretning i forkant av avtaleinngåelse uavhengig av grensetype. Det kan imidlertid også skyldes andre forklaringer.

### Før anleggsstart

Når det gjelder rekvirering av oppmålingsforretning før anleggsstart er trenden her tilsvarende som for før avtaleinngåelse. Det er flest respondenter som har svart at de sjelden eller aldri rekvirerer oppmålingsforretning før anleggsstart. Dette gjelder uavhengig av hvilken nøyaktighet grensene er registrert med. Kun 1 % av respondentene svarer her at de rekvirerer oppmålingsforretning ofte eller alltid før anleggsstart dersom grensene er registrert med god kvalitet. Tabell som viser hele fordelingen er lagt som vedlegg 5, og merket Tabell 11.

### I forbindelse med oppmåling av endelig erverv

Hovedtrenden ser ut til å være tilsvarende for de fire grensetypene når det gjelder klarlegging av eiendomsforholdene i forbindelse med oppmålingsforretning av endelig erverv. For alle grensetypene var det 46-55 % av respondentene som svarte at de ofte eller alltid klarlegger eiendomsforholdene i forbindelse med oppmålingsforretning av endelig erverv. Når grensene er registrert med god nøyaktighet er det en noe større andel (41 %) som svarer at eiendomsforholdene sjelden eller aldri blir klarlagt i forbindelse med oppmålingsforretning av endelig erverv, sammenlignet med de andre grensetypene. Tabell som viser hele fordelingen er lagt som vedlegg 5, og merket Tabell 12.

Det er foretatt en krysstabulering for å se hvor ofte de som alltid klarlegger eiendomsforholdene i forbindelse med oppmåling av endelig erverv, i tillegg rekvirerer oppmålingsforretning før avtaleinngåelse eller anleggsstart. Krysstabuleringen vises i Tabell 4, og har tatt utgangspunkt i hva respondentene har svart på spørsmål 8 om usikre grenser. Flertallet av de som alltid klarlegger eiendomsforholdene i forbindelse med oppmåling av endelig erverv, rekvirerer sjelden eller aldri oppmålingsforretning før avtaleinngåelse eller anleggsstart. Av de 29 respondentene som svarer at de alltid klarlegger eiendomsforholdene

i forbindelse med oppmåling av endelig erverv, er det 15 som svarer at de aldri eller sjelden rekvirerer oppmålingsforretning før avtaleinngåelse eller anleggsstart. Det er et fåtall (N =4) som i tillegg rekvirerer oppmålingsforretning ofte eller alltid før avtaleinngåelse eller anleggsstart.

Resultatene viser at oppmålingsforretning først blir gjennomført ved oppmåling av endelig erverv i flere av tilfellene, selv om grensene er registrert som usikre.

Tabell 4: Viser en krysstabulering mellom de som alltid eller aldri klarlegger eiendomsforholdene i forbindelse med endelig erverv, sett opp mot hvor ofte de rekvirerer oppmålingsforretning før avtaleinngåelse eller anleggsstart.

		Klarlegging av eiendomsforhold i forbindelse med oppmåling av endelig erverv, der eiendommen er registrert med usikre grenser.	
		Før avtaleinngåelse (N)	Før anleggsstart (N)
Av de 29 som har svart at de <u>alltid</u> klarlegger eiendomsforholdene i forbindelse med endelig erverv, har følgende antall svart:	Aldri	7	7
	Sjelden	8	8
	Av og til	10	10
	Ofte	3	2
	Alltid	1	2

#### 4.3.2.6 Andre metoder

##### Usikre grenser

Det er 20 respondenter som har svart på oppfølgingsspørsmålet i 8b, om hvilke andre metoder de benytter for å klarlegge eiendomsforholdene når eiendommene er registrert med usikre grenser. Flere av disse henviser til svar oppgitt på spørsmål 7b.

De metodene flest nevner er bistand fra landmåler (N=5), ferdigveiskart (N=5) og interne eiendomsarkiv (N=3). Enkelte nevner også at det avtales med partene at matrikkelkartet legges til grunn. Andre forklarer at uklare grenser kun har betydning for erstatningsberegning og avklaring av rett erstatningsmottaker, da nye grenser etableres ved ferdig anlegg. To av respondentene nevner også at en løsning kan være å betale «dobbel»

erstatning, altså at begge parter får erstatning. Et sitat som nevner flere av metodene vises under:

«[Andre metoder som brukes for å klarlegge eiendomsforholdene når grensen er registrert med «usikre» grenser er:]

- *At man blir enig med partene om å legge matrikkelgrensen til grunn for erstatningen.*
- *[Foretaket] og partene klarlegger grenseforløpet uten forretning og bruker det som grunnlag for erstatning - og evt. kreve matrikkelføring av privat avtale mellom partene med bakgrunn i skylddeling.*
- *Utbetaler erstatning til begge partene - ofte LNF og mindre arbeid/kostnad enn å krangle om hvor grensen går»*

Flere nevner også at de benytter ulike metoder avhengig av om det er veigrensen eller tverrgrense mellom naboer som er usikker. Dette illustreres ved følgende sitater:

«[Ved] *Usikre eiendomsgrenser langs veg på strekninger med vegarbeid som medfører grunnerverv og nye fremtidige eiendomsgrenser, avtaler jeg som oftest at grensen som fremgår av kartet er oppgjørsgrense. For tverrgrenser mellom to private grunneiere, må/bør disse klarlegges og måles i terrenget før anleggsstart.»*

«*Dersom det er tverrgrense mellom to naboeiendommer som er usikker eller omtvistet kan det betales ut "dobbel" erstatning ved lave verdier eller små arealer og grunneierne å selv avklare eiendomsforhold i ettertid. Dersom det er grense langs eksisterende veg som er usikker, undersøker jeg i eget eiendomsarkiv hva som finnes av dokumentasjon fra tidligere grunnerverv. Det er min oppgave som partsrepresentant for veieiendommen. Hva som finnes av dokumentasjon på eiendomsforhold på berørt naboeiendom, overlater jeg da i stor grad til grunneier og landmåler å finne fram i forbindelse med oppmålingsforretningen.»*

Resultatene viser at det er variasjon i hvilke metoder som benyttes for å klarlegge eiendomsforholdene når grensene er registrert som usikre. Som nevnt benyttes ulike metoder for klarlegging av veigrenser og tverrgrense mellom naboer. I tillegg ser vi av sitatene at det også er variasjon i metoder for begge grensene.



### Grenser registrert med god nøyaktighet

Det er 10 respondenter som har fylt ut spørsmål 9b, angående hvilke andre metoder de benytter for å klarlegge eiendomsforholdene dersom eiendommen er registrert med grenser av god nøyaktighet. Flere av respondentene (N=3) nevner også her bistand fra landmåler som metode for å klarlegge eiendomsforholdene. Andre nevner også at man må se på grensene i forhold til hvilken veilov som gjaldt når veien ble opprettet (N=2). Det ser ut til at flere avtaler å legge matrikkelkartet til grunn for grunnervet. En respondent forklarer også at selv om grensene er «sikre», kan grunneierne i sjeldne tilfeller være uenig, og da kan det være greit å legge frem dokumentasjon eller forklare nærmere. En annen respondent forklarer at det tas utgangspunkt i offentlig kartverk, men at grunneiere oppfordres til å gi tilbakemelding om disse anses å være feil. Grunneier må på denne måten selv bidra til å opplyse om eventuelle feil. Respondenten forteller videre at den generelt erfarer at matrikkelgrensene legges til grunn. Til slutt nevnes det at rettighetsforhold ofte kan være mer utfordrende å få kontroll på.

### Sirkeleiendommer

På spørsmål 10 er det 24 som har svart at de «sjelden», «av og til», «ofte» eller «alltid» benytter andre metoder for å klarlegge eiendomsforholdene når det er registrert sirkeleiendommer i nærheten. Av disse er det 17 respondenter som har utdypet hvilke andre metoder dette gjelder i spørsmål 10b.

Metoden som oftest blir nevnt er å ta kontakt med kommunen. Det er flere som nevner at de sjekker kommunale arkiv, eller tar kontakt med kommunens oppmålingsavdeling/ matrikkelfører. Andre metoder som går igjen, er bistand fra landmåler og rekvirering av oppmålingsforretning. Enkelte forklarer også at eiendommen i noen tilfeller slettes som helhet, eksempelvis dersom de med sikkerhet kan si at hele eiendommen «slukes» av veieiendommen. To av respondentene oppgir også at retting i matrikkelen basert på dokumentasjon er et alternativ. En respondent svarer at de bistår grunneier med sletting av heftelser. Andre benytter statsarkiv, historiske flyfoto og gamle skjønn. Flere beskriver dessuten at det kan være tidkrevende å avklare eiendomsforholdene i slike tilfeller. Dette går blant annet frem av følgende sitat:

*«Iblant blir det for omfattende å nøste opp i sirkeleiendommer før anleggsstart. Det blir da forsøkt innhentet en tillatelse fra rettighetshaver. Andre ganger er sirkeleiendommen bare rester av tidligere innløste eiendommer, og blir da tatt med egenerklæring.»*

En annen beskriver at dersom man skulle sjekket grundig opp i samtlige forhold med tanke på eiendomsgrenser og tilhørende rettigheter ville man måttet starte en jordskiftesak i forkant av grunnerv. Videre nevnes det at en slik sak typisk ville tatt 2-4 år, og at det jordskiftesaken dessuten kan endres etter mange år, dersom det kommer nye bevis. Vedkommende forteller videre at den ofte tar kontakt med kommunen for å finne ut om situasjonen er avklart, selv om eiendommen er registrert med sirkel. Andre beskriver at matrikkelmyndigheten ofte kan rette sirkeleiendommer uten forretning, men at dette kommer an på eiendommens stiftelsesgrunnlag. Videre beskriver vedkommende:

*«[...] Dersom grunnlaget ikke tillater retting, kan der være tilstrekkelig med erklæring om grenseforløp mellom aktuelle involverte (for å inngå avtale), frem til endelig oppmåling etter fullført anlegg.»*

Det synes som flere tar kontakt med kommunen når det er registrert sirkeleiendommer i området. Videre går det frem at det kan være tidkrevende å klarlegge eiendomsforholdene i disse tilfellene. Det ser derfor ut til at flere løser slike tilfeller gjennom avtaler med de involverte, f.eks. med erklæring om grenseforløp, eller innhente tillatelser fra rettighetshavere.

### Hjelpelinjer

Det er 12 respondenter som har besvart spørsmålet om hvilke andre metoder som benyttes når grensene er registrert med hjelpelinjer. De metodene som nevnes er blant annet å sjekke interne eiendomsarkiv, ferdigveiskart, veiloven som gjaldt da veien ble bygget og bistand fra eiendomslandmåler. Flere (N=4) nevner dessuten at hjelpelinjen ofte legges til grunn som oppgjørsgrense. Dette kommer frem av følgende sitater:

*«Ved grunnerv av lav verdi brukes hjelpelinjen som en oppgjørsgrense. det koster mer å kartlegge eiendomsforholdene før anleggsstart enn å betale for noe ekstra grunn.»*

*«Noen ganger er hjelpelinjer ansett som korrekt av alle parter. Da legges disse til grunn. Andre ganger er hjelpelinjene usikre, men erstatningsbeløpene små. Da bruker man ikke 25000 kroner på å fast slå korrekt eiendomsgrense, for så å utmåle 1500 kr i erstatning. [...]»*

Det ser ut til at flere velger å benytte hjelpelinjen som oppgjørsgrense for å slippe å bruke ressurser på oppmåling i forkant av anleggsarbeidet. Kostnadene med oppmålingsforretning er større enn kostnader for å betale for ekstra grunn. Andre nevner også at det i noen tilfeller avtales å bruke eksisterende asfaltkant til grunn.

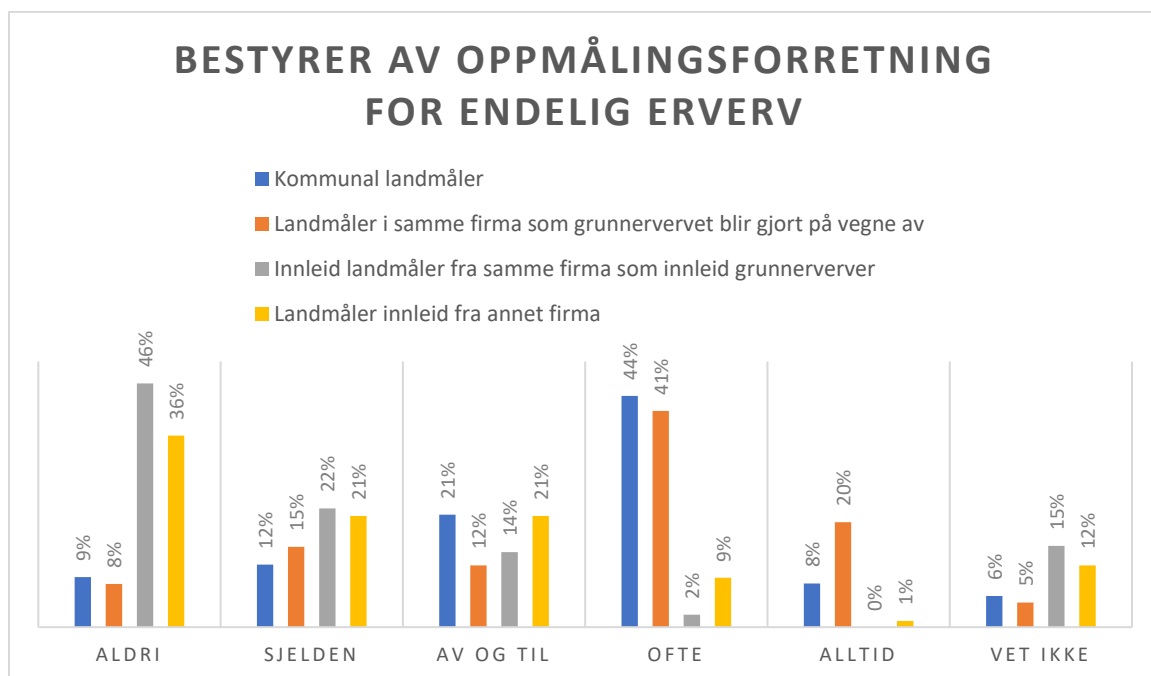
### Oppsummering av andre metoder

Ut fra resultatene er det er ikke mulig å si noe klart om hvilke andre metoder som oftest benyttes for en grensetype sammenlignet med andre. Resultatene kan imidlertid si noe om hvilke metoder som benyttes for den enkelte grensetypen, selv om det ikke gir en uttømmende oversikt. At noen metoder nevnes når det gjelder en grensetype og ikke en annen, trenger ikke å bety at metoden kun brukes på den ene grensetypen. Dette skyldes blant annet variasjon i hvor mange som har svart på de ulike spørsmålene. I tillegg er det enkelte som også svarer ved å referere til svar fra de andre spørsmålene. Sitatene som er valgt ut gir likevel et innblikk i hvordan enkelte grunnerververe forholder seg til ulike grensetyper. Med unntak av sirkeleiendommer blir det nevnt at det kan avtales at matrikelgrensen legges til grunn for alle grensetypene. Bistand fra landmåler, se i interne arkiv og se grensene i forhold til veilovens som gjaldt på etableringstidspunktet er metoder som også blir nevnt på alle grensetypene. Kontakt med kommunen, eller sjekke kommunens arkiver, er en av de metodene flest nevner for å avklare eiendomsforholdene når det er registrert sirkeleiendommer i området.

4.3.3 Organisering av oppmålingsforretning i forbindelse med måling av endelig erverv  
Spørsmål 14 omhandler hvor ofte respondentene opplever at oppmålingsforretningen av endelig erverv er ledet av landmåler i ulike foretak. Spørsmålet er inkludert for å belyse ulikheter i organisering av oppmåling av endelig erverv. Fordelingen vises i Figur 5. Generelt viser resultatene at det er kommunal landmåler og landmåler i samme firma som grunnervervet blir gjort på vegne av, som flest svarer at oftest blir benyttet. Minst vanlig er

det at privat landmåler som er ansatt i samme firma som innleid grunnerverver, er den som leder oppmålingsforretningen.

Det er også vurdert om det er noen forskjeller i hvordan oppmålingsforretningen organiseres mellom de ulike foretakstypene. Resultatet viser at det er variasjon i hvor ofte grunnerververne opplever de ulike organiseringene på etter hvilket foretak de er ansatt i. Respondenter i private foretak opplever oftere at kommunal landmåler blir benyttet, sammenlignet med respondenter i fylkeskommunale- og statlige foretak. Motsatt er det flere i de offentlige foretakene, sammenlignet med de i private foretak, som opplever at oppmålingsforretningen blir ledet av landmåler i samme firma som grunnervervet blir gjort på vegne av. Resultatet kan imidlertid ikke utelukke om praksisen skyldes andre årsaker.



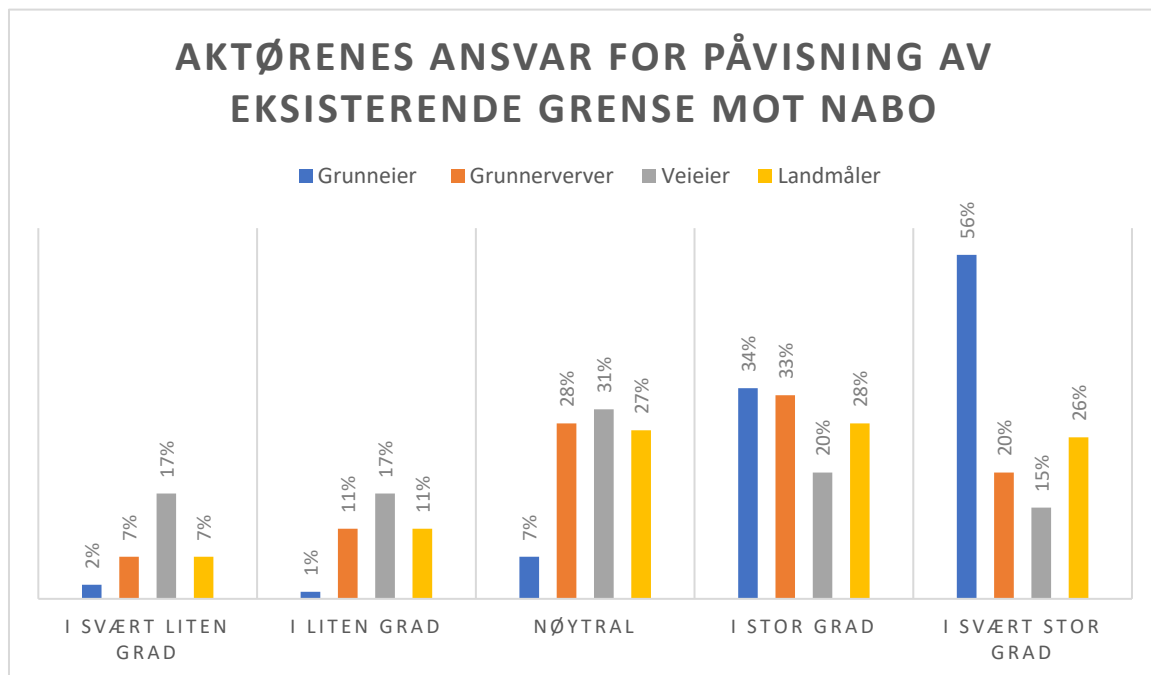
Figur 5: Viser hvor ofte oppmålingsforretningen er styrt av ulike landmålere ved oppmåling av endelig erverv. Data benyttet er hentet fra spørsmål 14. N= 85.

#### 4.4 Grunnerverver sitt ansvar for å klarlegge eiendomsforholdene

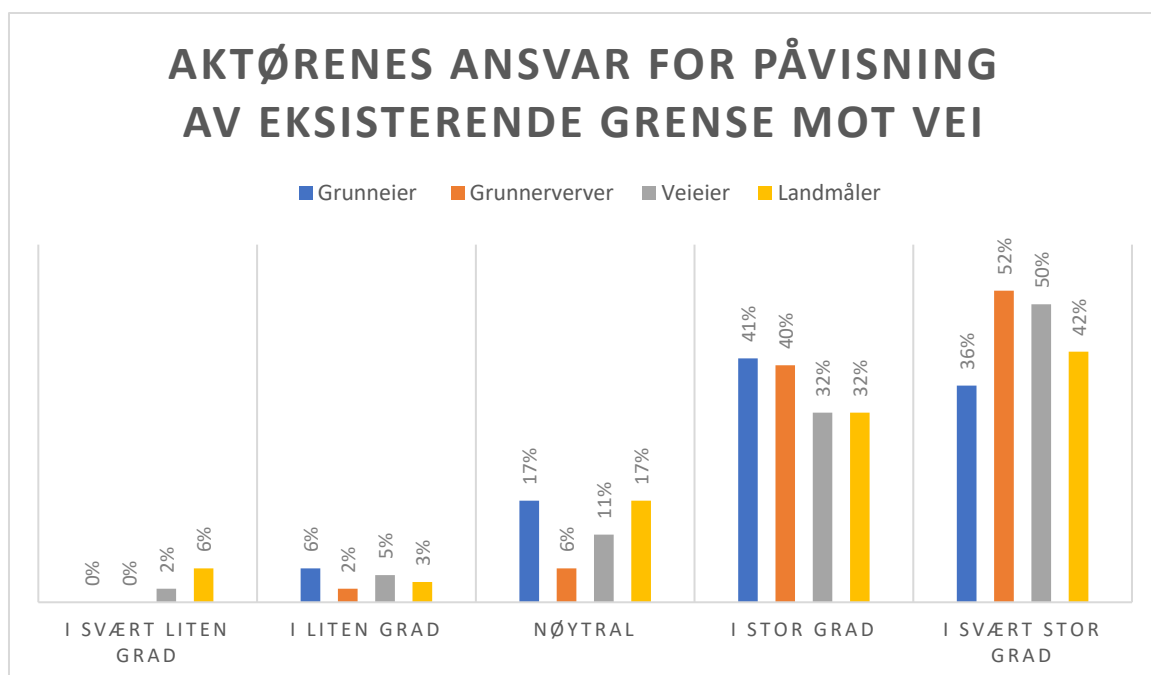
I dette avsnittet vil resultater fra spørsmål 12, 13, 15, 16, 17 og 18 presenteres. I tillegg vil det fremlegges resultat fra det åpne tekstfeltet fra spørsmål 22.

Av de 88 respondentene som har besvart spørsmålene 12 og 13 synes det å være delte meninger om hvor stort ansvar de ulike aktørene har for å påvise eksisterende grenser og

evt. påpeke feil i kartet. Det ser også ut ansvaret vurderes noe annerledes basert på om det gjelder grense mellom tilgrensende naboer eller veigrense. Resultatene vises i Figur 6 og 7.



Figur 6: Viser i hvilken grad grunnerververne mener de ulike aktørene har ansvar for å påvise eksisterende grense og evt. påpeke feil i kartet når det gjelder grense mellom tilgrensende naboer. Data som er benyttet er fra svarene på spørsmål 12. N = 88.



Figur 7: Viser i hvilken grad grunnerververne mener de ulike aktørene har ansvar for å påvise eksisterende grense og evt. påpeke feil i kartet når det gjelder grense mot vei. Data som er benyttet er fra svarene på spørsmål 13. N = 88

For grenser mellom tilgrensende naboer svarer flertallet (90 %) at grunneier (ekspropriert) i stor, eller svært stor grad, har ansvar for dette. Det er også et lite flertall som svarer at grunnerverver (53 %) og landmåler som bestyrer oppmålingsforretningen (54 %) i stor, eller svært stor grad, har ansvar for påvisning av eksisterende grenser og evt. peke feil i kartet

Når det gjelder eksisterende grense mot vei svarer flertallet av respondentene at alle de fire aktørene i stor, eller svært stor grad, har ansvar for å påvise eksisterende grenser og evt. påpeke feil i kartet. Det er likevel flest (92 %) som mener at grunnerverver i stor, eller svært stor grad, har ansvar for dette. At grunneier i stor, eller svært stor grad, har et slikt ansvar mener 77 % av respondentene.

Resultatene viser at det er flere opplever at grunnerverver har et større ansvar for å påvise eksisterende eiendomsforhold og påpeke eventuelle feil i kartet for grenser som er langsgående veien, sammenlignet med tverrgående nabogrenser. Motsatt er det flere som mener at grunneier har mindre ansvar for å påvise veigrense, sammenlignet med grense mot nabo. Hva som er grunnerververne sitt ansvar når det gjelder klarlegging av eiendomsforholdene, blir videre utdypet i spørsmål 22.

Fra de åpne tekstfeltene i spørsmål 22 kommer det frem at det er ulike meninger om hva som er grunnerverver sitt ansvar når det gjelder klarlegging av eiendomsforholdene til eiendommen det erverves fra. Av de 62 respondentene som har svart på spørsmål 22, svarer flere at grunnerverver har et overordnet ansvar for å klarlegge eiendomsforholdene. Blant annet blir det nevnt at de har ansvar for å sjekke at grenser og rettigheter er avklart i nødvendig utstrekning før avtale om grunnervervet inngås. Flere nevner at grunnerverver har ansvar for å forsikre seg om at alle berørte grunneiere og rettighetshavere blir parter i grunnervervet. De forklarer at dersom dette ikke blir gjort, kan man risikere at parter ikke får full erstatning slik som de har krav på. Elementer som flere trekker frem er at grunnerverver har ansvar for å sjekke dokumenter, og koble inn landmåler og grunneier. At grunnerverver har et ansvar for å vurdere eiendomsforholdene går blant annet frem av sitatet under:

*«Grunnerverver må gjøre en overordnet vurdering av usikre grenser og hva dette har å si for grunnervervet. Slik vi er organisert ber vi eiendomslandmålere gjøre vurderinger av grenser før vi går i gang med grunnervervet. Noen ganger blir grenser målt opp før anlegg, oftest*

*etter at anlegget er ferdig. Dersom grensene er usikre vil vi ofte avtale erstatning pr m2, eller skrive i avtalen at det skal utbetales tilleggserstatning dersom ervervet er større enn avtalt.»*

Andre respondenter svarer at de har ansvar for å klargjøre grensene som mest sannsynlig er korrekt, men innenfor fornuftig ressursbruk. Det vises også til at det ofte er tiltakshaver som avgjør hvor mye ressurser man skal legge ned i å klarlegge eiendomsforholdene. Sitatet under illustrerer at noen mener det er grunnerverver sitt ansvar for å sikre grensene, men at denne sikringen kan skje på flere måter.

*«Det er en balansegang mellom å stole på opplysninger man har og tidsbruken for å sikre korrekt informasjon. [...] Grunnerverver er dog alltid ansvarlig for å sikre grensene, enten ved å skaffe riktig informasjon, avtale med grunneier eller eventuelt at det blir gjort ved oppmåling i etterkant. Det sendes alltid med kart i avtalene der grunneier kan gi tilbakemelding om de mener grensene er feil.»*

Flere nevner dessuten at de ønsker å bli involvert på et tidligere tidspunkt. Blant annet blir det forklart at kartlegging av grenser og rettigheter burde blitt gjort tidligere i reguleringsplanfasen. En respondent uttrykte det slik:

*«Ideelt bør grenser være klarlagt før anleggsstart. I praksis er det ofte kort tid til grunnerverv i prosjektene, noe som medfører at det ikke er tid til klarlegging av alle grenser før anleggsstart. Det blir i så tilfelle der det er tvist om grensene. Ofte må klarleggingen komme etter at anlegget er ferdig. I mange prosjekt burde grensene vært klarlagt i reguleringsfasen. Det er ofte ikke satt av midler i denne fasen, og det er ikke alltid at det fra planleggere er fokus på uklare grenser.»*

Det er også flere av respondentene som svarer at deres ansvar er å opplyse grunneier om mulig uklar grense, og oppfordre dem til å klarlegge disse. Noen påpeker at grunnerverver ikke skal påvirke hvor grensene går. Enkelte sier også at det er grunneier som kjenner eiendommen sin best selv. Videre blir det nevnt at grunneier har ansvar for å ivareta egne rettigheter. Det blir blant annet nevnt at det er grunneier som er ansvarlig for å vite hvor man eier. I tillegg er det flere som nevner at uklare forhold kan kompenseres for gjennom avtalen.

Når det gjelder rettigheter nevner enkelte at grunnerverver skal hjelpe grunneier med å klarlegge eiendomsforholdene i nødvendig grad. Videre forklares det at grunnerververer ikke kan ha et overordnet ansvar for at alle forhold kommer opp på bordet. Det nevnes blant annet at de ikke kan sikte høyere enn at ansvaret begrenses av tinglyste forhold, men at god praksis er å i tillegg spørre grunneiere om det foreligger ikke tinglyste forhold. En respondent bemerker i tillegg at grunnerververen ikke skal opptre som en jordskiftedommer:

*«Grunnerververen har et ansvar for å kartlegge eksisterende eiendomsgrenser og rettighet for å identifisere berørte parter. [...] Grunnerververen har også et ansvar for å ivareta ekspropriantens plikt til bevissikring, herunder eksempelvis eiendomsgrenser.*

*Grunnerververen er IKKE en privatpraktiserende jordskiftedommer som skal utrede eiendomsgrenser og rettigheter på vegne av grunneiere.*

*Det tilligger både grunneiere og matrikkelmyndighet å sørge for at korrekte eiendomsgrenser fremgår av offentlig kart.»*

Resultatene tyder på at grunnerververne er splittet når det gjelder hvilket ansvar de har for klarlegging av eiendomsforholdene i forbindelse med grunnerverv. Det ser ut til at en stor andel av respondentene ser at de har behov for at eiendomsforholdene blir avklart, men at de er splittet i hva som er deres rolle for å få avklart forholdene. Enkelte mener imidlertid at det kan tas høyde for i avtale og erstatning, og derfor ikke er så viktig å få dette avklart.

Spørsmål 15 omhandler hvor viktig ulike faktorer er i vurderingen av å klarlegge eiendomsforholdene. Flertallet mener at alle faktorene som er nevnt i underspørsmålene er ganske viktig, eller veldig viktig i denne sammenheng. Det er kun et fåtall av respondentene som svarer at faktorene ikke viktig eller lite viktig (1-12% for samtlige faktorer). Andel respondenter som har besvart ganske viktig, eller veldig viktig på de ulike faktorene er vist i tabell 5.



Tabell 5: Viser andel av respondenter som oppgir at faktorene er ganske viktig eller veldig viktig. Tabellen er fremstilt av data fra spørsmål 15. N = 87

Faktor	%
Sikre korrekt avtalepart	93
Ivareta grunneier	92
Verdiutslag i erstatningen	91
Hindre utfordringer med gjennomføringen av grunnervet	90
Arealavvik fra avtalen	87
Hindre fremtidige utfordringer	83
Etiske årsaker	76
Omdømmemessige hensyn	70
Avtaletaktiske hensyn	59

Resultatene fra spørsmål 15 viser at det er flere faktorer som har betydning for vurderingen om å klarlegge eiendomsforholdene. Blant annet synes flesteparten av respondentene at det er ganske viktig eller veldig viktig å sikre korrekt avtalepart, ivareta grunneier og verdiutslag i erstatningen.

Verdiutslag menes i denne sammenheng hvor stor prosentandel av erstatningen usikkerheten kan utgjøre. Det er videre stilt spørsmål om hvor store potensielle verdiutslag uklare eiendomsforhold må føre til, før det blir ansett som viktig å klarlegge eiendomsforholdene. Her er det 38 av 87 respondenter (44 %) som svarer at de ikke vet. Av de resterende er det flest respondenter (N=18, 21 %) som svarer 6-10 % i potensielt verdiutslag. Resultatene vises i Tabell 6.

Tabell 6: Viser andel respondenter som har svart på de ulike intervallene for potensielle verdiutslag som uklare eiendomsforhold kan føre til før det blir ansett som viktig å klarlegge forholdene. Data hentet fra spørsmål 16. N = 87.

	N	%
Mindre enn 3 %	6	7 %
3-5 %	6	7 %
6-10 %	18	21 %
11-15 %	11	13 %
16-20 %	3	3 %
Mer enn 20 %	5	6 %
Vet ikke	38	44 %

På spørsmål 18, ang. hvor viktig det er at kartgrunlaget for grunnervavtalen er korrekt, svarer flertallet at de mener dette er veldig viktig (N=54, 62 %). Videre mener en relativt stor gruppe at det er ganske viktig at kartgrunlaget for grunnervsavtalen er korrekt (N=31, 36 %). Det er kun to respondenter som svarer «nøytral» på spørsmålet, mens det er ingen som svarer at det er lite viktig eller ikke viktig.

Et flertall av respondentene mener at dagens praksis når det gjelder klarlegging av eiendomsforhold i forbindelse med grunnerv, ivaretar grunneiers rettigheter til full erstatning i stor grad (N=48, 55 %). Det er også en reaktivt stor andel som mener at disse rettighetene blir ivaretatt i svært stor grad (N=29, 33 %). Av respondentene er det en mindre gruppe (N=9, 10 %) som velger «nøytral» som alternativ, mens kun 1 respondent svarer at rettighetene til full erstatning ivaretas i liten grad med dagens praksis<sup>25</sup>.

#### 4.5 Betydningen av å klarlegge eiendomsforholdene i forbindelse med grunnerv

I dette avsnittet vil resultater fra spørsmål 6, 19, 20 og 21 gjennomgås.

Resultatene fra spørsmål 6 viser at flestparten av respondentene er helt enig i at det er viktig at eiendomsforholdene blir klarlagt, både før inngåelse av grunnervsavtale, før anleggsstart og i forbindelse med oppmåling av endelig erverv. Dersom vi ser samlet på de som er litt enig og helt enig, utgjør disse:

<sup>25</sup> Resultater fra spørsmål 17. N = 87

- 97 % for at det er viktig å klarlegge av eiendomsforholdene før avtale om grunnerverv inngås.
- 93 % for at det er viktig å klarlegge eiendomsforholdene før anleggsstart.
- 84 % for at det er viktig at eiendomsforholdene blir klarlagt i forbindelse med oppmåling av endelig erverv.

Motsatt er det 8 % som er litt eller helt enig i at det ikke er viktig at eiendomsforholdene blir klarlagt i forbindelse med grunnerverv<sup>26</sup>.

Resultatet viser at det er flere respondenter som synes det er viktig at eiendomsforholdene blir klarlagt før avtale, sammenlignet med klarlegging senere i prosessen. Det er likevel en høy andel som også er enig i at det er viktig å klarlegge før anleggsstart og i forbindelse med endeligerverv. Det er ikke foretatt signifikantanalyser på resultatene.

Spørsmål 19, 20 og 21 omhandler konsekvensene av uklare eiendomsforhold i forbindelse med grunnerverv. Når det gjelder hvor ofte grunnerververne har opplevd at uklare eiendomsforhold har forsinket eller hindret grunnervervsprosessen er det 51 % av respondentene som svarer at de opplever dette av og til. Det er også 16 % som svarer at de ofte opplever dette. Videre har 30 % av respondentene sjelden opplevd hindringer eller forsinkelser i grunnervervsprosessen som følge av uklare eiendomsforhold. Det er kun 3 % som sier at de aldri har opplevd dette<sup>27</sup>.

Spørsmål 20 omhandler hvor ofte grunnerververne opplever ulike konsekvenser av uklare eiendomsforhold i forbindelse med grunnervervsprosessen generelt. De konsekvensene som flest svarer at de opplever ofte eller alltid er:

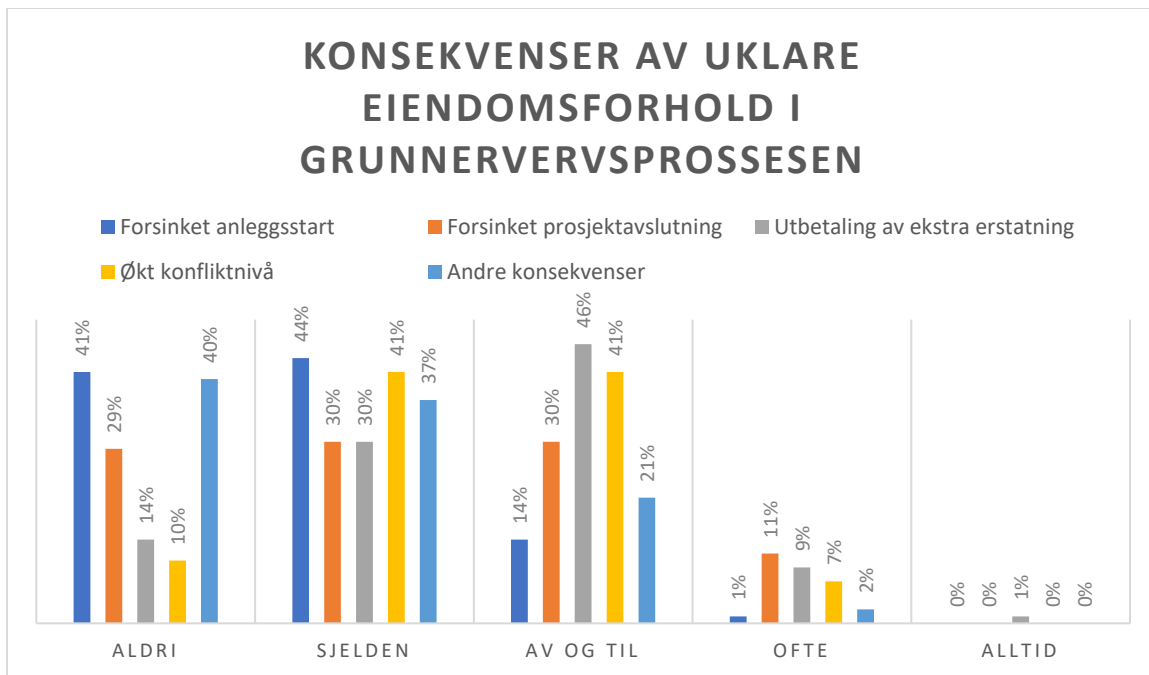
- Forsinket prosjekt avslutning (11 %)
- Utbetaling av ekstra erstatning (10 %)
- Økt konfliktnivå (7 %)

Det er også disse tre konsekvensene som flest svarer at de opplever av og til. Hele fordelingen vises i Figur 8.

---

<sup>26</sup> Resultater fra spørsmål 6. N = 100

<sup>27</sup> Resultater fra spørsmål 19. N = 87



Figur 8: Viser hvor hyppig respondentene opplever ulike konsekvenser av uklare eiendomsforhold i forbindelse med grunnervervsprosessen generelt. Data som fremstilles er fra spørsmål 20. N=87

Det er 23 respondenter som har utdypet hvilke andre konsekvenser uklare eiendomsforhold i forbindelse med grunnerverv kan føre til. Flere nevner at uklare eiendomsforhold medfører mye ekstra jobb og er en fordyrende prosess. Både økte kostnader i form av arbeidstimer og rekvirering av oppmålingsforretning i regi av kommunen. At grunnervervet tar lengre tid er det også flere som svarer. Noen utdyper dette med at det kan gå lang tid etter at anlegget er ferdig før en får ryddet opp i nye grenser og avsluttet prosjektet. Kostnaden med oppmåling og matrikulering blir ofte mye høyere enn budsjettet. I tillegg kan uklare eiendomsforhold gjøre at det vanskeligere å inngå minnelig avtale. Feil i reguleringskart og ervervskart blir også nevnt som konsekvenser av at grensene ikke blir klarlagt på forhånd. En respondent utdyper dette med at slikt kan føre til at det må gjøres reguleringsendringer eller søkes om dispensasjoner, eksempelvis dersom gjenværende eiendom ikke er stor nok til parkering. Andre konsekvenser som nevnes er problemer med tinglysing av rettigheter for tredjepart. En respondent forteller at uklare eiendomsforhold kan bli et tema i skjønn.

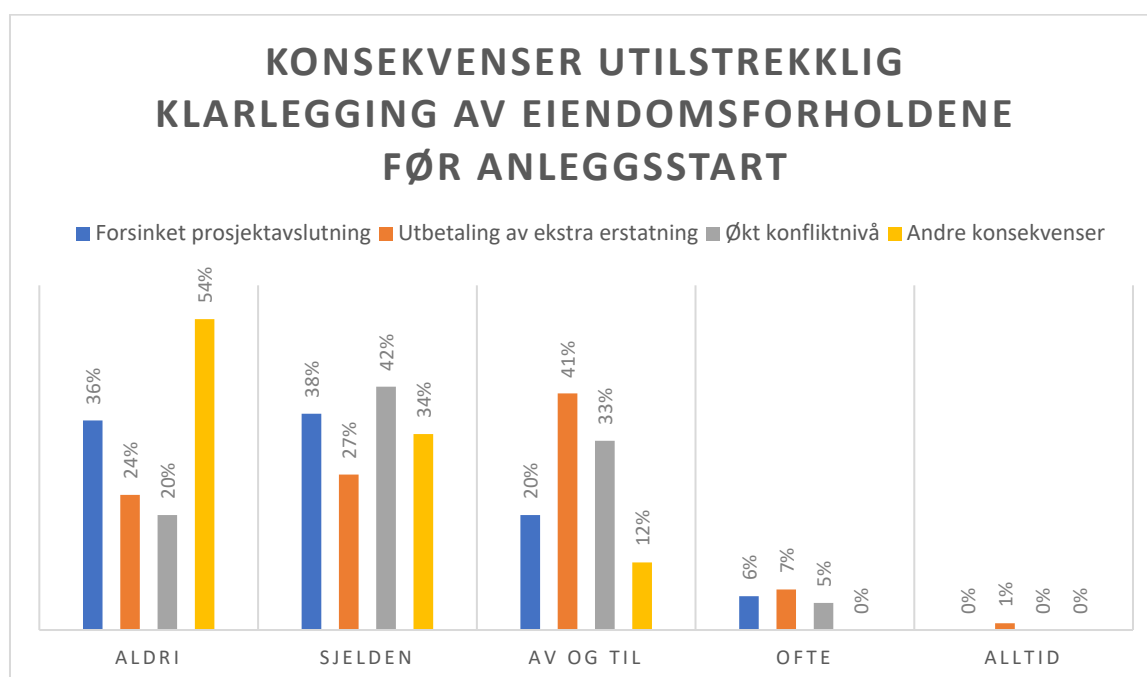
Noen forklarer også at uklare eiendomsforhold kan medføre risiko for at riktig part ikke blir involvert tilstrekkelig, som noen av dem beskriver:

*«Rett grunneigar blir ikkje varsla tilstrekkelig i planprosess og i starten av grunnervervsprosess.»*

«Flere parter kan dukke opp i saken. Kan være motstridende interesser/konflikter mellom slike parter. Stort sett går det greit, når bare situasjonen blir kartlagt.»

«Eiendomskart er av og til ikke oppdatert. Det er eksempler på at eiendommer ikke ligger inne i kartet. Eller det er ført inn feil gnr./bnr. i kart. Dette medfører at vi kan komme i skade for å inngå avtale med feil grunneier og igangsette anleggsarbeider på en eiendom uten tillatelse fra den rette grunneier.»

Resultatene fra spørsmål 20 omhandler grunnervverprosessen generelt. Jeg vil nå presentere resultatene fra spørsmål 21 som dreier seg om dersom eiendomsgrensene ikke er blitt tilstrekkelig klarlagt før anleggsstart. Fordelingen vises i Figur 9. Sammenlignet med resultater fra grunnervverprosessen generelt, ser det ut til at det er flere som sjeldnere opplever konsekvenser av uklare eiendomsforhold dersom disse ikke er tilstrekkelig klarlagt før anleggsstart. Utbetaling av ekstra erstatning er fortsatt den konsekvensen som flest opplever ofte eller alltid (8 %), mens forsinket prosjektavslutning (6 %) og økt konfliktnivå (5 %) følger etter.



Figur 9: Viser hvor hyppig grunnerververne opplever ulike konsekvenser av at eiendomsforholdene ikke er blitt tilstrekkelig klarlagt før anleggsstart. Figuren er basert på data fra spørsmål 21. N=85

Blant andre konsekvenser nevnes misnøye, feil i reguleringsplankart og ervervskart. Tillegg bemerkes behov for opprydning av eiendomsforhold etter ferdig anlegg, samt at det kan bli et tema i skjønn. En av informantene forteller om problemer dette kan føre med seg:

*«Det er veldig viktig å få klarlagt grensene før evt. skjønn gjennomføres. Dersom det er uenighet om grensen, har ikke skjønnsretten mulighet til å avgjøre grensetvisten.»*

En respondent forteller også om at det er tilfeller hvor private grunneiere ikke er blitt enige om tverrgrense etter ferdigstilt veiarbeid. Kommunen ville da ikke matrikkelføre nye eiendomsgrenser langs vei før grunneierne ble enige, noe de ifølge respondenten normalt ikke blir. Respondenten forklarer at problemet skriver seg fra at tverrgrensene ikke var klarlagt før anleggsarbeidet. Det er også andre som beskriver matrikulære konsekvenser av at eiendomsgrensene ikke er tilstrekkelig kartlagt før anleggsstart. En nevner eksempelvis at det fører til merkostnader til landmåler. Det er også en informant som forteller at slike konsekvenser skjer aldri, da grunnerververne må ha riktige grenser før de kan erverve.

Resultatene viser at det er ulike konsekvenser som kan følge av at eiendomsforholdene ikke er klarlagt tilstrekkelig før anleggsstart. Ekstra kostnader og forhold som forsinker prosjektavslutningen synes å være en gjenganger.

## 5. Diskusjon

### 5.1 Diskusjonsinnledning

I dette kapittelet vil studiets funn, som er presentert i kapittel 4, drøftes. Drøftelsen vil også knyttes mot aktuell teori som er presentert i kapittel 2. Kapittelet består av tre delkapittel, derav et for hver underproblemstilling.

### 5.2 Metoder for å klarlegge eiendomsforholdene

De fremgangsmåtene som oftest blir benyttet for å klarlegge om rettigheter blir berørt av ervervet er å sjekke matrikkelkart, grunnbok, fly foto og snakke med grunneier. Disse metodene kan også se ut til å være i samsvar med det som er beskrevet i Nye Veier sin brosjyre om grunnerverv. Brosjyren viser til at eiendomsgrenser som er fastlagt i det kommunale eiendomskartverket legges til grunn ved erstatningsutmålingen. Videre oppfordres de berørte til å opplyse Nye Veier dersom de er kjent med usikkerhet knyttet til eiendomsgrensene på sin eller andres eiendom (Nye Veier u.å., s. 7). Det kommunale eiendomskartverket må i denne sammenheng forstås som matrikkelkartet. Som det fremgår av Mjøs (2021, s. 90) kan det ofte være behov for å avklare i hvilken grad matrikkelkartet er korrekt. Av resultatene får man inntrykk av at matrikkelkartet benyttes som et utgangspunkt, og at det vurderes videre om det er andre undersøkelser som bør gjøres for å klarlegge eiendomsforholdene. Eksempelvis er det flere undersøkelser som gjøres oftere for grenser med lavere nøyaktighet, sammenlignet med grenser registrert med god nøyaktighet. Blant annet blir målebrev og pantebok sjekket oftere der grensene er mindre nøyaktige. Ett sitat summerer dette opp på følgende måte:

*«[...]Ved vegutvidelse er det sjelden at stedbundne rettigheter blir berørt, som ikke kan ivaretas på resteiendommen. Det er derfor sjelden jeg ser behov for å gjøre undersøkelser ut over informasjon fra matrikkelkart, grunnbok og grunneier. Dersom matrikkelkartet viser grenser med dårlig kvalitet, blir imidlertid noen av undersøkelsene gjort i forbindelse med oppmålingsforretning, som stort sett (ideelt sett) blir gjennomført før grunnerverv starter, eller senest før anleggsstart.[...]»*

En metode for å avklare om matrikkelkartet er korrekt er å undersøke stiftelsesdokumentasjonen til eiendommen (Mjøs 2021, s. 90). Stiftelsesdokumentasjon kan som nevnt være blant annet målebrev og skylddelinger, og andre gjenparter av tinglyste

dokumenter som kan finnes i panteboken. Av respondentene er det 42 % som svarer at de ofte eller alltid sjekker panteboken for å klarlegge om rettigheter blir berørt, mens 26 % oppgir at de sjelden eller aldri sjekker dette. Dokumentene i panteboken kan inneholde både grensebeskrivelser og heftelser som hviler på eiendommen. Selv om det er flere som sjekker panteboken dersom grensene er registrert med lavere nøyaktighet, er det likevel noe overraskende at det ikke er flere som ofte eller alltid sjekker dette. Enkelte nevner at det koster penger og krever ekstra tid når man må bestille dokumentene fra Kartverket. Dette kan være forhold som kan være med på å forklare hvorfor ikke flere sjekker dette oftere.

En respondent forklarer at det er tiltakshaver eller prosjektet som bestemmer hvor mye ressurser som skal legges ned i å klarlegge eiendomsforholdene. Flere av respondentene forklarer at det kan være satt av lite tid til grunnervervet. Enkelte nevner også at de hadde ønsket at grunnerververne ble involvert tidligere i reguleringsplanprosessen. At grunnerververne er utsatt for tidspress, kommer også frem i undersøkelsen til Mælha og Grøndahl (2018). Studien viste at tidspress og hensyn til prosjektets fremdrift var de dominerende faktorene til at grunnerververe i Statens Vegvesen ga påslag i erstatningssummen. For liten tid til grunnervervet kan være uheldig av flere grunner. Dette blir understreket av Qvale (2017) som fant at et av suksesskriteriene for minnelig avtale om grunnerverv er tilstrekkelig tid.

Det går videre frem av resultatene at flere skiller mellom metoder for å klarlegge eiendomsgrenser mellom tilgrensende naboer og veigrenser. Enkelte nevner at veigrensen har mest å si for erstatningsutmålingen, mens grenser mellom naboer har betydning for å sikre riktig avtalepart. Eksisterende grense mot vei skal utgå som følge av ervervet, og er derfor kun interessant for å kunne beregne erstatning. Ifølge Matrikkelloven er det ikke påkrevd at grensene som utgår ved arealoverføring skal være nøyaktig klarlagt, men tilstrekkelig at grensen som skal utgå angis på kart (Kommunal- og distriktsdepartementet 2015, punkt 6). Når det gjelder arealoverføring i forbindelse med grunnerverv kan det imidlertid være behov for å avklare hvor grensen mot vei går for å finne ut av størrelsen på ervervet. Akerhaugen (2021, s. 86) nevner blant annet at feil og mangler knyttet til veigrenser kan føre til problemer i forbindelse med gjennomføring av grunnerverv til veiutvidelse eller ombygging. For å få oversikt over hvor mye areal som må erverves må man i disse tilfellene først avklare hvor mye av grunnen som allerede hører til veienheten



(Akerhaugen 2021, s. 86). Det samme vil gjelde dersom grensen mellom tilgrensende naboer er uklar. Dersom det skal erverves areal til veggen så må det klarlegges hvilken eiendom arealet som skal erverves i utgangspunktet tilhører. Det kan se ut til at klarlegging av eksisterende grense mot vei tillegges mindre vekt. Flere nevner at de avtaler at matrikkelgrensen legges til grunn som erstatningsgrense. Andre forklarer også at dette kan tas høyde for i erstatningsutmålingen. Dette bekreftes av en respondent på følgende måte: «*Ved grunnerverv av lav verdi brukes hjelpelinjen som en oppgjørsgrense. Det koster mer å kartlegge eiendomsforholdene før anleggsstart enn å betale for noe ekstra grunn.*»

Mange veiteiger er kun avgrenset av hjelpelinjer, og ifølge Akerhaugen (2021, s. 85) sier ikke disse hjelpelinjene noe om hvor den faktiske eiendomsgrensen går. Leiknes og Mjøs (2021, s. 150) gir på sin side uttrykk for at hjelpelinjer ikke alltid er langt unna den korrekte grensen, sammenlignet med fiktive grenselinjer. Uavhengig av grensetype er det likevel interessant at selv om det er flere som nevner at eksisterende grenser mot vei har betydning for erstatningsfastsetteselen, er det likevel flere som ikke prioriterer å klarlegge grensen. Av de som klarlegger eksisterende veigrense er det flere som nevner at de undersøker i egne eiendomsarkiv og ferdigveiskart, og at de får bistand fra landmåler. Resultatene gir uttrykk for at det er variasjon i praksis når det gjelder klarlegging av eksisterende veigrenser.

Dette ser vi også for grenser mellom naboer. Flere respondenter svarer at usikkerhet ang. grense mellom naboer kan løses ved å betale «dobbel» erstatning, dvs. at grunneierne på begge sider av grensen får erstatning for det omtvistede eller usikre arealet. Det blir i disse tilfellene opp til grunneierne å avklare eiendomsforholdene i ettertid. Grunnerververen sikrer seg på denne måten at det er inngått avtale med eieren av arealet, uavhengig av hvem som er den rette eieren. Det kan diskuteres om dette er i tråd med etiske retningslinjer for grunnerverv om å tilby riktig pris. Både Nye Veier og Statens vegvesen forklarer i sine etiske retningslinjer at de som store grunnervervsaktører har et ansvar for at erstatningene i grunnervervsaker ikke virker prisdrivende (Nye Veier 2021, s. 2; Vegdirektoratet 1999, s. 11). Det er imidlertid respondenter som mener at dersom tverrgrensen mellom to eiendommer er usikker, må denne måles og det må gjennomføres egne kartforretninger for å klargjøre disse. Vi ser at det også på dette området er varierende praksis blant grunnerververne.

De aller fleste svarer at det er ganske viktig eller veldig viktig at kartgrunnlaget for grunnervervsavtalen er korrekt (N = 85, 98 %). Likevel er det flere som nevner at

matrikkelkartet blir lagt til grunn, og at uklare eiendomsforhold kan kompenseres for i avtale og erstatningsutmåling. I tillegg oppgir enkelte at dersom grensene er registrert som usikre, og det skulle vise seg på oppmåling av endelig erverv at arealet er større enn antatt, vil det bli utbetalt tilleggserstatning. Det er også flere som oftere klarlegger eiendomsforholdene i forbindelse med oppmålingsforretning av endelig erverv, sammenlignet med rekvirering av oppmålingsforretning før avtaleinngåelse eller anleggsstart. Dersom grensene først blir klarlagt ved oppmåling av endelig erverv kan dette føre til avvik mellom grunnervvskartet og faktisk avstått areal. Hva grunnerververne mener er et korrekt kartgrunnlag, er imidlertid noe usikkert. Hvis kartgrunnlaget tar forbehold om feil eller mangler, vil det da anses som korrekt? Eller vil kartet anses som korrekt dersom det forbehold tatt i avtalen om at grensen som fremgår av kartet vil bli lagt til grunn? Det trenger med andre ord ikke å være en motsetning mellom på den ene siden å mene at det er viktig at kartgrunnlaget for avtalen er riktig, og på den andre siden å ta utgangspunkt i matrikkelkartet for grunnervvsavtalen. Selv om grunnerververne ønsker å klarlegge eiendomsforholdene for å få et korrekt kartgrunnlag, kan det være at dette ikke blir gjort fordi det eksempelvis ikke er satt av tilstrekkelig tid eller ressurser.

Når grensene er registrert med god nøyaktighet er det flere respondenter som gjør færre undersøkelser, sammenlignet med grenser av dårligere nøyaktighet. Dette kan indikere at grunnerververne i en viss grad stoler på informasjonen som ligger i matrikkelen. En respondent nevner blant annet at «*Det er en balansegang mellom å stole på opplysninger man har og tidsbruken for å sikre korrekt informasjon. Matrikkelen er ikke juridisk gjeldende, men den gir gode indikasjoner på hvor riktige grensene er.[...]*». Akerhaugen (2021, s. 85) problematiserer imidlertid det å stole på matrikkelkartet. Hun nevner blant annet at selv om en grense er registrert med god nøyaktighet, kan den likevel være feil. Eksempelvis kan dette skje dersom det er overført grunn til en eiendom, uten at det er fanget opp i matrikkelsammenheng (Akerhaugen 2021, s. 85). Selv om det er holdt en oppmålingsforretning, er det ikke sikkert at det er den riktige grensen som er blitt registrert. Er grensene blitt annerledes enn forutsatt i avtalen grunnet feil eller uklarheter som er oppstått i en oppmålingsforretning, vil det fortsatt være avtalen som er gjeldene. Dette vil også gjelde selv om den uriktige forretningen er tinglyst og eiendommen er solgt videre til en tredjepart som har stolt på de uriktige matrikelopplysningene (Falkanger og Falkanger

2022, s. 116). At det aksepteres et avvik mellom matrikkel og de faktiske forholdene beskrives som en «omkostning» i dagens ordning (Falkanger og Falkanger 2022, s. 96-97). En svakhet i matrikkelsystemet vil på denne måten også kunne gi følgefeil ved erverv, både når det gjelder størrelse på erstatning, og sikkerheten om at man har inngått avtale med riktig part. Respondentene oppgir imidlertid at det er flere metoder som tas i bruk for å klarlegge eiendomsforholdene. Flere av respondentene nevner blant annet at naboer og folkemøter blir benyttet for å klarlegge eiendomsforholdene. Ved å snakke med både grunneier og naboer kan grunnerverver blant annet få informasjon om det foreligger uenigheter angående eiendomsforholdene, eller opplyse om de har rettigheter på berørt eiendom.

Resultatene viser at det er flere som klarlegger eiendomsforholdene ved oppmålingsforretning av endelig erverv, sammenlignet med tidligere i grunnervervsprosessen. Denne trenden vises også uavhengig av hvilken nøyaktighet grensene er registrert med. Dette er et interessant funn, da det kan bli mer komplisert å klarlegge eiendomsforholdene etter anleggsstart, fordi terrenget kan endres og grensemerker kan bli borte. Resultatene viser imidlertid at de fleste grunnerververne ofte eller alltid snakker med grunneier om grensene før anleggsstart. Selv om det ikke blir holdt en formell oppmålingsforretning i forkant av anleggsarbeidene, kan eiendomsforholdene være klarlagt på annen måte.

Det vil være slik at noen metoder ikke er like aktuelle i alle tilfeller, noe som kan påvirke resultatene. Eksempelvis er det ikke alltid eiendommen som det erverves fra har vært involvert i en jordskiftesak. Dersom metoden hadde vært aktuell i alle tilfeller kunne det ført til at flere hadde sjekket jordskiftesaker oftere. Andre nevner også at de engasjerer landmåler til å undersøke eiendomsforholdene. Undersøkelser som landmåler gjør vil ikke komme frem av resultatene. Tatt dette i betraktning vil resultatene likevel si noe om hvor grunnerververne som oftest finner informasjon om for å klarlegge om rettigheter berøres av ervervet.

En varierende praksis kan også skyldes at det er ulike oppfatning av hva som er grunnerverver sitt ansvar, og grunnerververne kan vurdere betydningen av å klarlegge eiendomsforholdene ulikt. Dette blir videre diskutert i punkt 5.3, mens konsekvenser av uklare eiendomsforhold blir videre diskutert under punkt 5.4.

Sammenfatning av hvilke metoder grunnerververne benytter for å klarlegge eiendomsforholdene i forbindelse med grunnerverv, er at det er variasjon i hvilke metoder som benyttes. De metodene som oftest benyttes for å klarlegge om rettigheter blir berørt av ervervet er å sjekke matrikkelkartet, grunnbok, flyfoto og å snakke med grunneier. Det er større variasjon i hvor hyppig andre metoder som sjekking av pantebok, målebrev, rekvirering av oppmålingsforretning m.m. benyttes. Hvilke metoder som benyttes ser ut til å for en del av respondentene være avhengig av informasjonen i matrikkelen. Det er flere som sjeldnere gjennomfører flere undersøkelser når grensene er registrert med god nøyaktighet, sammenlignet med grenser registrert med dårligere nøyaktighet. Forskjeller i hvor hyppig enkelte metoder benyttes avhengig av om grensene registrert som «usikre», «hjelpelinjer» eller om det er «sirkeleiendommer» registrert i området, ser ikke ut til være vesentlige. Det er heller ikke fanget opp noen tydelige forskjeller mellom respondenter i de ulike foretakstypene når det gjelder hvilke metoder som benyttes for å klarlegge eiendomsforholdene.

### 5.3 Grunnerverver sitt ansvar for å klarlegge eiendomsforholdene

Funnene i studien viser at det er delte meninger om hva som er grunnerverver sitt ansvar når det gjelder klarlegging av eiendomsforholdene i forbindelse med grunnerverv. Noen respondenter svarer at det er grunneier som er ansvarlig for å vite hvor den eier, og at det er i grunneiers interesse at matrikkelen er så riktig som mulig. Eksempelvis blir det også nevnt at grunnerverver tar utgangspunkt i offentlig kartgrunnlag, og oppfordrer grunneier til å gi tilbakemelding dersom disse anses å være feil. Grunneier må på denne måten selv bidra til å opplyse saken. Enkelte mener dessuten at grunnerverver ikke har noe ansvar for dette, da de mener det er mulig å ta hensyn til uklare eiendomsforhold i ervervsavtalen og erstatningsutmålingen. Det kan diskuteres om dette er i henhold til utredningsplikten grunnerververne vurderes å være pålagt etter fvl. § 17. Utredningsplikten i fvl. § 17 innebærer blant annet at kjøper (ekspropriant) skal sørge for at saken er så godt opplyst som mulig før avtale inngås. Kjøper kan da være pliktig til å innhente slike opplysninger, og opplyse partene om vesentlige forhold som det må antas at de ikke er kjent med (Aasebø 2003). Selv om det kan diskuteres hvor vidt fvl. § 17 kommer til anvendelse i grunnervervssammenheng, vil det likevel være god forvaltningsskikk å følge bestemmelsene den trekker opp. De etiske retningslinjene for grunnerverv legger dessuten også vekt på at

ervert skal skje på faglig grunnlag, herunder skal det kontrolleres at grunnlaget for ervert er i orden (Vegdirektoratet 1999, s. 14).

Andre opplyser imidlertid at det er grunnerververen som har hovedansvaret for å klarlegge eiendomsforholdene. Hva som ligger i dette, er noe usikkert. Enkelte av respondentene har kun besvart i kortform «hovedansvaret», på spørsmål om hvilket ansvar de opplever at grunnerverver har når det gjelder klarlegging av eiendomsforholdene. Andre har utdypet at de har ansvar for å sjekke at grenser og rettigheter er avklart i nødvendig utstrekning før avtale om grunnervert inngås. Her vil det også være et tolkningsspørsmål om hva som ligger i «nødvendig utstrekning». De er mulig å se dette i sammenheng med andre besvarelser hvor det nevnes at det er grunnerververne sitt ansvar å forsikre seg om at alle berørte grunneiere og rettighetshavere blir parter i grunnervert. Dette vil i tilfelle være viktig for å sikre at de som berøres av ervert får den erstatningen de har krav på etter grunnloven § 105, samt sikre at det offentlige faktisk får overdratt de rettighetene som er nødvendig for utbyggingen.

Resultatene viser at grunnerververne er noe splittet i spørsmålet om hvem respondentene mener har ansvar for å klarlegge eiendomsforholdene. Mens noen mener grunnerverver har det overordnede ansvaret, er det enkelte som mener at det er grunneiers ansvar å vite hva den eier. Resultatene viser også at respondentene opplever et større ansvar for å påvise grense mot vei, sammenlignet med grenser mellom tilgrensende naboer. Grunnen til dette kan være flere. Blant annet kan det skyldes at grunnerverver også opptre som partsrepresentant for veieier, noe flere respondenter nevner. Av den grunn er det ikke overraskende at de føler et større ansvar for å påvise egne grenser. Det kan diskuteres om det er problematisk at person kan opptre som både grunnerverver og som partsrepresentant for veien. Forvaltningslovens regler om saksbehandling og de etiske retningslinjene for grunnervert legger imidlertid føringer for å sikre en betryggende prosess.

Det er flere respondenter som opplever større ansvar når det kommer til å påvise eksisterende grense mot vei og evt. påpeke feil i kartet. Samtidig er det også et lite flertall (53 %) av respondentene som mener at grunnerverver også i stor, eller svært stor grad, har ansvar for dette når det gjelder grense mellom tilgrensende naboer. Dette er kanskje noe

overraskende da grunnerververer ikke er part i grensespørsmålet på samme måte som grense mot vei, og regelen er at det er partene som selv råder over grensen. En kan imidlertid ikke utelukke at det er flere tolkninger av spørsmålet som kan ha påvirket resultatet. Eksempelvis kan noen forstå spørsmålet i den retning om de bør veilede partene om usikkerhet knyttet til nabogrensen. Grunnerververne har blant annet et veiledningsansvar, i tillegg til utredningsansvar. Grunnerververen sin veiledningsplikt er forankret i fvl. § 11, som i utgangspunktet gjelder for all virksomhet i kommunale eller statlige organer (Aasebø 2003, pkt. 5.2). Veiledningen har som formål «å gi parter og andre interesserte adgang til å vareta sitt tarv i bestemte saker på best mulig måte», jf. fvl. § 11. Dette er også i samsvar med de etiske retningslinjene for grunnerverv (Nye Veier 2021, s. 2; Vegdirektoratet 1999, s. 16). Enkelte beskriver videre at grunnerververer bør bidra med informasjon til grunneier dersom det er mistanke om usikre eiendomsforhold, da grunnerververer ofte har bedre kunnskap enn grunneier. Dette tyder på at noen grunnerververere føler et veiledningsansvar når det kommer til usikre eiendomsforhold.

Andre grunnerververere opplyser at de gir grunneier informasjon om de uklare forholdene, og oppfordrer grunneier til å selv klarlegge eiendomsforholdene. Andre svarer at de har ansvar for å klargjøre grensene som mest sannsynlig er korrekt, men innenfor fornuftig ressursbruk. Grunnerververen skal etter ordlyden i fvl. § 17 «påse» at saken er tilstrekkelig utredet. Forvaltningens ansvar er å sørge for at saken blir godt nok opplyst, men kan overlate utredningen til andre. Utredningen kan derfor skje både ved opplysninger som parten eller andre gir, eller ved at forvaltningen utfører undersøkelser selv. Videre ser vi at enkelte grunnerververere forklarer at deres ansvar for å klarlegge eiendomsforholdene må vurderes opp mot tid og fornuftig ressursbruk. Dette er også i tråd med forvaltningsloven § 17. NOU (2019:5, s. 322)<sup>28</sup> beskriver at hvor grundig utredningen etter fvl. § 17 bør være, vurderes opp mot behovet for rask saksbehandling og forsvarlig bruk av ressurser. I tillegg vil omfanget av utredningen påvirkes av hvor tvilsom saken er. Det går videre frem at sakens viktighet for partene og det offentlige også vil være styrende for omfanget av utredningen. Det bemerkes at betydningen av saken teller tyngre enn tidspress i denne vurderingen. At grunnerverv blir utført på korrekt grunnlag vurderes imidlertid å være viktig både for grunneier og det offentlige. Tidspress burde derfor ikke være avgjørende i denne

---

<sup>28</sup> NOU 2019:5. Ny forvaltningslov — Lov om saksbehandlingen i offentlig forvaltning (forvaltningsloven)

sammenheng. Likevel fremgår det også av Vegdirektoratet (1999, s. 10) at «*det ikke er uvanlig at Vegvesenet p.g.a. tidsnød har en mangelfull saksbehandling. Et eksempel som nevnes er å starte anleggsarbeidet før grunnervervet er endelig i orden.*».

De fleste informantene er enig i at grunnerververne skal bidra til å klarlegge eiendomsforholdene, men er mer splittet når det gjelder hva grunnerververne bør gjøre for å få grensene klarlagt. Mange er enige om at grunnerververne har ansvar for å sjekke dokumenter, og koble inn landmåler og grunneier. Noen påpeker at selv om de mener at det ikke er grunnerververne som har hovedansvaret for å klarlegge eiendomsforholdene, så har grunnerververne et behov for at uklare grenser og rettigheter avklares i forbindelse med grunnerverv. Dette behovet begrunnes i grunnerverver sitt ansvar for å sikre rett erstatning til rett eier. Andre presiserer at grunnerverver har et ansvar for å ikke påvirke hvor grensen går. En respondent nevner eksempelvis at grunnerververne ikke skal opptre som en privatpraktiserende jordskiftedommer. Det kan synes som om grunnerververne på den ene siden har en utfordring ved at de på ene siden har behov for å klarlegge eiendomsforholdene for å sikre korrekt avtalepart, mens på de andre siden ikke skal påvirke hvor grensen går. Utgangspunktet er jo at det er partene som råder over grensene, og at avtalefriheten også gjelder for eiendomsgrenser. Det kan derfor diskuteres om det burde vært en mer omforent forståelse om grunnerververenes ansvar for å klarlegge eiendomsforholdene. Det vil i alle tilfeller være i tråd med etiske retningslinjer for grunnerverv å ha en åpen og ærlig kommunikasjon rundt eiendomsforholdene og grunnlaget for dette.

Oppsummert kan en si at grunnerververne er splittet i spørsmålet om hvilket ansvar grunnerververne opplever å ha, når det gjelder å klarlegge eiendomsforholdene. Noen mener at grunnerverver bør sjekke dokumentasjon og strekke seg langt for å avklare eiendomsforholdene. Andre mener at det er tilstrekkelig å opplyse grunneier om de uklare forholdene, og oppfordre grunneier til å klarlegge dette selv. Til slutt er det enkelte som mener at grunnerverver har lite ansvar for dette, da det er mulig å ta høyde for uklare eiendomsforhold i erstatning og kontrakt. Flere er imidlertid enige om at grunnerverver har et behov for at eiendomsforholdene er klarlagt i forbindelse med grunnervervet, både med hensyn til å tilby riktig erstatning og sikre korrekt avtalepart. Grunnerververne opplever

dessuten et større ansvar når det gjelder klarlegging av grense mot vei sammenlignet med grense mellom tilstøtende naboer.

#### 5.4 Betydningen av å klarlegge eiendomsforholdene i forbindelse med grunnerverv

Resultatene viser at majoriteten av respondentene mener at det er viktig å klarlegge eiendomsforholdene før avtale om erverv inngås. I hvilken utstrekning forholdene bør avklares er imidlertid noe usikkert. Det virker som det er delte meninger om dette, som diskutert i forrige delkapittel. Når det gjelder hvorfor eiendomsforholdene bør avklares er det er flere grunner til dette. Blant faktorene som flest svarer er ganske viktig, eller veldig viktig, er å sikre korrekt avtalepart, ivareta grunneier, verdiutslag i erstatningen, samt hindre utfordringer med gjennomføringen av grunnervervet. Resultatene tyder på at faktorene som får betydning for grunneier anses som viktigere enn faktorer av omdømmemessige eller avtaletaktiske hensyn. Dette samsvarer med de etiske retningslinjene for grunnerverv. Selv om de etiske retningslinjene også er til av omdømmemessige hensyn, handler retningslinjene i hovedsak om hvordan de berørte skal behandles. Omdømme kan imidlertid få positive følger av at grunneierne behandles med respekt. Det er interessant at det er færrest som syns at avtaletaktiske hensyn er ganske viktig eller veldig viktig. Dette spesielt med tanke på at respondenter opplever at *«[...] uklare eiendomsforhold kan medføre at forhandlinger blir «umulige» å gjennomføre, [det må] derfor utmåles erstatning ved bruk av rettslig skjønn.»*.

Grunnerververne har imidlertid ulike erfaringer. Selv om det er enkelte som opplever at det blir vanskelig å inngå avtale ved uklare eiendomsforhold, er det ikke sikkert at andre har opplevd det samme. Dette kan bidra til variasjon i hvor viktig avtaletaktiske hensyn anses i vurderingen om klarlegging av eiendomsforholdene.

Funnene viser at det er flere som opplever negative konsekvenser av uklare eiendomsforhold i forbindelse med grunnerverv. Av respondentene er det 67 % (N= 58), som svarer at de opplever at uklare eiendomsforhold har hindret eller forsinket grunnervervsprosessen av og til eller oftere. Dette er en ganske høy andel. Spørsmålet er likevel generelt, og retter seg ikke direkte til konsekvenser av mangelfull klarlegging i forbindelse med grunnerverv. Svarene kan dermed også dreie seg om at



eiendomsforholdene var uklare før grunnervvervsprosessen startet. Spørsmålet gir imidlertid svar på at uklare eiendomsforhold kan påvirke grunnervvervsprosessen. Dette støttes også av Wettern (2016) som i sin studie fant at feil og mangler i matrikkelkartet kan føre til at det medgår ekstra tid til grunnervvet. Det blir nevnt at dette kan føre til økte kostnader, eksempelvis dersom jordskifteretten må avklare eiendomsforholdene, samt at det kan bli vanskelig å overholde fremdriftsplanen i prosjekter. De nevner også at dette kan få videre konsekvenser for samfunnsutviklingen. Dette vises også i denne undersøkelsen, da en respondent nevner at uklare eiendomsforhold kan føre til at man ikke får tilgang til de rette arealene. Dersom man ikke får tilgang til arealene risikerer man at anleggsstarten utsettes, noe som også kan føre til store kostnader.

Et flertall (N=49, 56%) av respondentene svarer at de opplever å måtte betale ekstra erstatning av og til eller oftere som følge av uklare eiendomsforhold i forbindelse med grunnervvervsprosessen generelt. Dette spørsmålet kan heller ikke adresseres til konsekvenser av mangelfull klarlegging i forbindelse med grunnervvet. Svaret gir likevel indikasjoner på at uklare eiendomsforhold blir kompensert med utbetaling av ekstra erstatning, og at dette er noe som skjer relativt ofte. Dersom eiendomsforholdene blir klarlagt i prosessen, hadde det ikke vært nødvendig å betale ekstra erstatning. Det er heller ikke stor forskjell når man sammenligner med resultatene for hvor ofte grunnervververne opplever å måtte betale ekstra erstatning som følge av at eiendomsforholdene ikke har vært tilstrekkelig klarlagt før anleggsstart. Her var det 49 % (N=42) som svarte at de opplevde å betale ekstra erstatning av og til eller oftere. Når vi ser på konsekvenser som følger av utilstrekkelig klarlegging før anleggsstart ser det ut til at utbetaling av ekstra erstatning er det flest oftest opplever. At dette kan være en konsekvens av uklare eiendomsforhold blir også trukket frem av Wettern (2016). I intervju med en ansatt i Statens vegvesen kom det også frem at det iblant oppleves at grunneiere selger arealer som hører til veien, og at vegvesenet ofte må erverve grunn de er sikre på at de allerede eier. Det å betale seg ut av problemet kan stride imot etiske retningslinjer om å tilby riktig pris. Et av argumentene som brukes for å betale ekstra erstatning er at dette er billigere enn å betale for en ekstra oppmålingsforretning. Ved å bruke penger på oppmåling kan man derimot skape en merverdi med klarere eiendomsforhold, mens løsningen om å betale ekstra erstatning vil koste penger uten at vi er nærmere en avklaring.

Det at uklare eiendomsforhold kan bli et tema i skjønn er det også enkelte som nevner. En respondent skriver blant annet at det er veldig viktig at grensene klarlegges før skjønn. Dersom det er uenighet om grensen, har ellers ikke skjønnsretten mulighet til å avgjøre grensetvisten. Hvis saken går til skjønn benyttes imidlertid en løsning om å deponere penger i Norges bank dersom erstatningsbeløpet ikke kan utbetales pga. at arealet er beheftet eller av andre grunner, jf. skjønnsprosessloven § 53 andre ledd. Partene må da avklare i ettertid hvem som er den rette eier av arealet, før de får utbetalt pengene. Det blir altså ikke utbetalt dobbel erstatning i disse tilfellene. Det kan derfor diskuteres om det bør være strengere krav til å klarlegge eiendomsforholdene når grunnervet løses med avtale, sammenlignet med om saken går til skjønn.

Det er også interessant at 38 % av respondentene (N=32) opplever økt konfliktnivå av og til eller oftere, som følge av at eiendomsforholdene ikke har vært tilstrekkelig klarlagt før anleggsstart. Det er ikke spesifisert hvem det økte konfliktnivået gjelder, om det er mellom grunnerverver og grunneier eller om det eksempelvis er mellom to grunneiere. Det økte konfliktnivået er uansett noe som grunnerververne opplever. Det kan være ekstra belastende for de som er involvert i grunnervet dersom konfliktnivået øker. I henhold til de etiske retningslinjer for grunnerv, har grunnerververne her et ansvar for at belastningen på de berørte blir minst mulig (Vegdirektoratet 1999, s. 3). Det er flere faktorer som har betydning for om konflikten lar seg redusere. Tyler (2000) nevner blant annet at en av faktorene er om partene opplever prosessen som rettferdig, og om partene blir behandlet med verdighet og respekt under prosessen. Det kan diskuteres om klarlegging av eiendomsforholdene i forkant av anleggsstart kan bidra til at grunneierne føler at de blir behandlet med respekt. En av årsakene til å klarlegge eiendomsforholdene som majoriteten synes var viktig, var nettopp å ivareta grunneier.

Svarene fra en respondent gir uttrykk for at manglende klarlegging før anleggsstart kan få flere konsekvenser. Vedkommende beskriver at det er noen eksempler på at private grunneiere ikke blir enige om tverrgrense etter at vegarbeidet er ferdigstilt. Dette førte videre til at kommunen ikke ville matrikulere eiendomsgrenser langs veien på dette stedet før partene ble enige om tverrgrensen. Videre opplyser respondenten at en slik enighet mellom grunneierne oppnås sjelden. Respondenten adresserer problemet til at grensene ikke var klarlagt før anleggsstart. Om grunneierne hadde blitt enige om tverrgrensen hvis

den hadde blitt klarlagt før anleggsstart er imidlertid uvisst. Uansett er respondentens oppfatning er at dette kunne vært unngått dersom grensene ble klarlagt tidligere.

Det er også en som nevner at hvis eiendomsforholdene ikke er tilstrekkelig klarlagt kan dette føre til feil i ervervskart. Ervervskartet er en del av den privatrettslige avtalen mellom utbygger (grunnerverver) og grunneier. Karlsen (2012, s. 59) nevner at dersom det er avvik mellom ervervskart og faktiske forhold i marka ved ferdig anlegg, kan avtalen anses som ugyldig, og grunneier kan kreve erstatning for avtalebrudd. Problemet er i Karlsen (2012) sitt tilfelle basert på avvik mellom plan og «som bygget» (asbuilt). Mens i dette prosjektet vil avviket være basert på forståelsen av eiendomsforholdene, og ikke nødvendigvis de fysiske endringene i terrenget. Dersom grunnervervet skulle vise seg å bygge på uriktig forståelse av eiendomsforholdene kan det også i disse tilfellene diskuteres hvilke konsekvenser dette kan få for avtalens gyldighet. Eksempelvis om det stilles spørsmål om avtalen fortsatt vil være gyldig dersom det inngås kjøpsavtale om et areal, og det senere fremkommer at avtalen er inngått med en som ikke har rettighetene til arealet.

Avtalelovens § 36 åpner for at en avtale helt eller delvis kan settes til side eller endres dersom «det ville virke urimelig eller i strid med god forretningsskikk å gjøre den gjeldende.»<sup>29</sup>. Bestemmelsen bygger blant annet på prinsippet om balanse mellom ytelse og motytelse. Hvis en part ikke er i stand til å levere sin plikt etter avtalen, kan avtalen under visse forutsetninger lempes etter avtaleloven § 36. Et eksempel på dette har vært behandlet av Høyesterett<sup>30</sup>. Saken for Høyesterett gjaldt om bestemmelser i en avtale mellom et kraftselskap og tre grunneiere kunne settes til side, som følge av en uriktig forståelse av rettighetsforholdene på avtaletidspunktet. Tvisten gjaldt om grunneier fortsatt hadde krav på leie av fallrettighetene til kraftselskapet etter at kraftselskapet fant et dokument som viste at kraftselskapet allerede hadde overdratt fallrettighetene mange år i forveien. Siden kraftselskapet allerede var i besittelse av fallrettighetene, kunne ikke grunneier levere sin hovedforpliktelse i avtalen. Å gjøre dette punktet i avtalen gjeldene ville ført til en ubalanse i

---

<sup>29</sup> Lov om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer av 31. mai 1918 nr. 4 [avtaleloven]

<sup>30</sup> HR-2014-00738-A

ytelsene, hvor grunneier ville mottatt et betydelig beløp uten å yte noe tilbake. Det ble derfor vurdert at avtalen var urimelig, og kunne lempes på etter avtalelovens § 36.

I grunnervvssammenheng kan det tenkes at grunneier ikke har krav på erstatningen dersom den ikke kan levere sin forpliktelse, altså avgi nødvendig areal, fordi arealet allerede er overdratt til utbygger. Dommen viser imidlertid til fremtidige forpliktelser, terskelen for hva som anses som urimelig vurderes muligens noe annerledes dersom avtalen fra den ene eller begge parter side er oppfylt, eksempelvis der erstatningen allerede er utbetalt (NOU 1979:32, s. 61)<sup>31</sup>.

Funnene tyder på at grunnervverne er delte i opplevelsen av hvilken betydning det har at eiendomsforholdene blir tilstrekkelig klarlagt i forbindelse med grunnervv. Det viktigste vurderes å være å sikre korrekt erstatning til riktig person. Dersom eiendomsforholdene ikke er tilstrekkelig klarlagt kan dette få konsekvenser for fremdriften i prosjektet, gi økte kostnader og et forhøyet konfliktnivå. Risiko for at riktige parter ikke blir involvert tilstrekkelig kan også følge av manglene klarlegging. I verste fall kan det også få betydning for avtalens gyldighet. Resultatene gir uttrykk for hvor ofte respondentene opplever de nevnte konsekvensene. Om konsekvensene faktisk skyldes uklare eiendomsforhold, og ikke andre faktorer, er ikke vurdert.

---

<sup>31</sup> NOU 1979:32 Formuerettslig lempningsregel

## 6. Konklusjon

I dette kapittelet vil det søkes å gi svar på hovedproblemstillingen:

- Hvilket eiendomsgrunnlag blir grunnerverv basert på ved stripeervev til vegformål?

Majoriteten av grunnerververne opplever at dagens praksis når det gjelder klarlegging av eksisterende eiendomsforhold ivaretar grunneiers rettigheter til full erstatning i stor eller svært stor grad. Hvilket eiendomsgrunnlag grunnervervet basers på ser ut til å variere. Matrikkelkartet, grunnboken, flyfoto og grunneier er ofte benyttede kilder til eiendomsinformasjon i grunnervervssaker. Det er større variasjon i hvor hyppig andre metoder som sjekking av pantebok, målebrev, rekvirering av oppmålingsforretning m.m. benyttes. Bruken av disse metodene er for mange avhengig av hvilken nøyaktighet grensene er registrert med i matrikkelen, der flere undersøkelser oftere blir gjort dersom grensene er registrert med lav nøyaktighet. Inntrykket er at det er store individuelle variasjoner i hvor grundige undersøkelser grunnerverver gjør for å klarlegge eiendomsforholdene. Dette kan blant annet skyldes at grunnerververne opplever ansvaret for klarlegging ulikt. Flertallet opplever at grunneierne i stor grad har ansvar for å påvise eksisterende grenser og evt. påpeke feil i kartet, mens grunnerververne er splittet når det gjelder hvilket ansvar de selv har i denne sammenheng. Grunnerververne opplever et større ansvar når det gjelder grenser mot vei sammenlignet med grenser mellom tilgrensende naboer. Om grunnerverver bør sørge for å klarlegge eiendomsforholdene, eller om det er tilstrekkelig å oppfordre grunneierne til å gjøre dette, er det også delte meninger om. Flere er imidlertid enige om at grunnerverver har et behov for at eiendomsforholdene er klarlagt i forbindelse med grunnervervet, både med hensyn til å tilby riktig erstatning og sikre korrekt avtalepart. Konsekvenser som kan følge av at eiendomsforholdene ikke blir tilstrekkelig klarlagt i forbindelse med grunnerverv er blant annet økt konflikt nivå, utbetaling av ekstra erstatning og forsinket prosjektavslutning. Studien viser imidlertid ikke det fullstendige eiendomsgrunnlaget som grunnervervet blir basert på. Flere benytter også landmåler for å bistå i klarleggingen av eiendomsforholdene. Undersøkelser som landmåler gjør, kommer ikke frem av resultatene. Det kan derfor se ut til at noen kilder til eiendomsinformasjon benyttes sjeldnere enn det som faktisk er tilfellet. At noen metoder ser ut til å gjennomføres sjeldnere kan også skyldes at ikke alle metodene er like relevante for alle saker.

## 7. Veien videre

Prosjektet har hatt fokus på grunnerververne sin praksis og erfaring. For å få et fullstendig bilde av problemstillingen kan det være behov for å også kartlegge landmålerens praksis, samt se på grunneiers oppfatning av samme tema. Prosjektet har hatt en ganske bred tilnærming til tema klarlegging av eiendomsforhold i forbindelse med grunnerverv. Det kunne vært interessant å gå enda mer i dybden på de ulike undertemaene. Eksempelvis kunne det vært interessant å se nærmere på konsekvenser av uklare eiendomsforhold i grunnervervssammenheng. Det kan også være interessant å se i hvilket omfang avtalene, eller erstatningsutmålingen, endres etter oppmåling av endelig erverv. Her kan en undersøke årsaker som skyldes avklaring av eiendomsforholdene ved oppmålingsforretning, samt avvik mellom plan og ferdig anlegg. Videre kan kommunen sin rolle i dette undersøkes nærmere, eksempelvis kan ulikheter i praksis når det kommer til matrikulering av slike avvik studeres.

## 8. Referanser

- Aasebø, K. (2003). *Avtale under trussel om ekspropriasjon*. Tidsskrift for forretningsjus. årgang 9, nr. 1. s. 63-99. I Idunn 2022. Hentet fra: <https://doi-org.galanga.hvl.no/10.18261/ISSN0809-9510-2003-01-05> [lastet: 17.05.2022]
- Akerhaugen, B. (2021). Veggrunn og eiendomsopplysninger i matrikkelen. I Elvestad, H.E., Sky, P.K. og Taubøll, S. (Red.), *Eiendom og juss* (s. 78-112). Oslo: Universitetsforlaget
- Avtaleloven. Lov om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer 31. mai 1918 nr. 4.
- Bane NOR (2020, 2. april). *Etiske retningslinjer for grunnerverv i Bane NOR*. Hentet fra: <https://www.banenor.no/Prosjekter/grunneiereoggrunnerverv/etiske-retningslinjer-for-grunnerverv-i-bane-nor2/> [lastet: 17.05.2022]
- Befring, E. (2007). *Forskningsmetode med etikk og statistikk* (2. utgave). Fagernes: Det Norske Samlaget.
- Boe, E.M. og Woxholth, G. (2013). *Forvaltning eller kontrakt: Det ene, det annet, begge deler eller ingen av delene?* I Lovdata.no. Hentet fra: <https://lovdata.no/pro/#document/JUS/boe-e-2013-02?searchResultContext=1253&rowNumber=2&totalHits=2> [lastet 18.05.2022]
- Borge, F.A. (2021). Avtalefriheten ved eiendomsdannelse. I Røsnes, A.E. (Red.), *Arealadministrasjon* (s. 218-235). Oslo: Universitetsforlaget
- Delingsloven. Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom 23. juni 1978 nr, 70.
- Den nasjonale forskningsetiske komité for samfunnsvitenskap og humaniora, NESH (2021). *Forskningsetiske retningslinjer for samfunnsvitenskap, humaniora, juss og teologi*. 5. utgave. Oslo: De nasjonale forskningsetiske komiteene. Hentet fra: <https://www.forskningsetikk.no/globalassets/dokumenter/4-publikasjoner-som-pdf/forskningsetiske-retningslinjer-for-samfunnsvitenskap-og-humaniora.pdf> [Lastet 17.05.2022]
- Eiendomsinfo (u.å.). *Kongsberg*. Norkart. Hentet fra: <https://www.webatlas.no/Eiendomsinfo/> [Lastet: 03.03.2022]
- Ekspropriasjonserstatningslova. Lov om vederlag ved oreigning av fast eignedom 6. april 1984 nr. 17.
- Faafeng, V.G., Holth, F., Høgvard, D. og Sky, P.K. (2022). *Matrikkellova: kommentarutgave*. I

Juridika.no. Hentet fra: <https://juridika.no/no/lov/2005-06-17-101/kommentar>

[Lastet 04.03.2022]

Falkanger, T. og Falkanger, A.T. (2013). *Tingsrett* (7. utgave.) Oslo: Universitetsforlaget.

Falkanger, T. og Falkanger, A.T. (2022). *Tingsrett* (9. utgave.) Oslo: Universitetsforlaget.

Forskrift til delingsloven. Forskrift til lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven). 19. oktober 1979 nr. 4.

Forskrift om tinglysing av 3. november 1995 nr. 875.

Forskrift til veglova. Forskrifter om egedomsinngrep etter veglova 11. september 1981 nr. 8603.

Forvaltningsloven. Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker 10. februar 1967.

Graver, H.P. (1999). *Alminnelig forvaltningsrett*. Oslo: Universitetsforlaget.

Grunnloven. Kongeriket Noregs grunnlov 17. mai. 1814.

Grønmo, S. (2016). *Samfunnsvitenskaplige metoder* (2. utgave). Bergen: Fagbokforlaget.

HR-2014-00738-A

Høgskulen på Vestlandet (2021, 11. august). 4. *Oppbevaring av aktive forskningsdata*. Hentet fra: <https://www.hvl.no/forskning/forskingsetikk/retningslinjer/oppbevaring-av-aktive-forskningsdata/> [Lastet 19.05.2022]

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

Johannessen, A., Tufte, P.A., Christoffersen, L. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode* (5. utgave). Oslo: Abstrakt forlag AS.

Karlsen, M.T.H. (2012). *Avvik mellom planbestemt yttergrense for vegprosjekt og endelig eiendomsgrense*. [Masteroppgave, Universitet for miljø- og biovitenskap: Institutt for landskapsplanlegging]

Kartverket (2011). *Stedfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser*. Hentet fra: <https://kartverket.no/globalassets/geodataarbeid/standardisering/standarder/standarder-geografisk-informasjon/stedfesting-av-matrikkelenhets-og-raderettsgrenser-2011-10-03-standarder-geografisk-informasjon.pdf> [Lastet 16.03.2022]

Kartverket (2017). *Kurs i matrikkelføring. Matrikkelens rolle i samfunnet*. Hentet fra: <https://www.kartverket.no/globalassets/eiendom/matrikkel/kurs-i-matrikkelforing/1-matrikkelen-sin-rolle-i-samfunnet.pdf> [Lastet 26.03.2022]

Kartverket (2021A). *Matrikkelen, samla systemspesifikasjon*. Hentet fra:



- <https://www.kartverket.no/globalassets/eiendom/matrikkel/samla-systemspesifikasjon-ver.-4.0.pdf> [Lastet 18.05.2022]
- Kartverket (2021B, 27. august). *Dokumenter som ikke kan bestilles*.  
<https://www.kartverket.no/eiendom/bestille-fra-grunnboken/dokumenter-som-ikke-kan-bestilles> [Lastet 17.03.2022]
- Kartverket (2021C, 27. august). *Hva er grunnboken?* Hentet fra:  
<https://www.kartverket.no/eiendom/bestille-fra-grunnboken/hva-er-grunnboken>  
[Lastet 25.03.2022]
- Kartverket (2022). *Føringsinstruks for matrikkelen, versjon 4.3*. Hentet fra:  
<https://www.kartverket.no/eiendom/lokal-matrikkelmyndighet/foringsinstruks-for-matrikkelen>. [Lastet: 09.03.2022]
- Keiserud, E. og Bjella, K. (2015). Oregningslova. Lovkommentar. I Juridika.no.  
Hentet fra: <https://juridika.no/no/lov/1959-10-23-3/kommentar>  
[Lastet: 09.03.2022]
- Kommunal- og distriktsdepartementet (2015): *Endringer i matrikkelforskriften fra 1. januar 2016 mv. (Nr. H18/2015)* [Rundskriv]. Regjeringen. Hentet fra:  
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/rundskriv-h-1815-endringer-i-matrikkelforskriften-fra-1.-januar-2016-mv/id2469899/> [Lastet: 18.05.2022]
- Kvale, S. og Brinkmann, S. (2015). *Det kvalitative forskningsintervju* (3. utgave). Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS.
- Leiknes, A. og Mjøs, L. B. (2021). Informasjon om eksisterende eiedom. I Røsnes, A.E. (Red.), *Arealadministrasjon* (s. 129-156) (2. utgave). Oslo: Universitetsforlaget.
- Matrikkelforskriften. Forskrift om eiendomsregistrering 26. juni 2009 nr. 864.
- Matrikkeloven. Lov om eiendomsregistrering 17. juni 2005 nr. 101.
- Mjøs, L. B. (2021). Fast eiedom som romleg fenomen. I Røsnes, A.E. (Red.), *Arealadministrasjon* (s. 73-96) (2. utgave). Oslo: Universitetsforlaget.
- Mæhla, L.J.R. og Grøndahl, E.B. (2018). *Forhandlinger ved stripeerverv av landbrukseiendom i Statens vegvesen*. [Masteroppgave, Høgskulen på Vestlandet: Institutt for byggfag].
- Ot.prp.nr.57 (2006–2007) Om lov om endringar i lov 17. juni 2005 nr. 101 om eiendomsregistrering o.a. Miljøverndepartementet
- Norgeskart (u.å.): *Haugesund*. Kartverket. Hentet fra: <https://www.norgeskart.no/> [Lastet 03.03.2022]

NOU 1979:32 (1979). Formuerettslig lempningsregel, Justisdepartementet

NOU 1999:1 (1999). Lov om eiendomsregistrering, Miljøverndepartementet

NOU 2019:5 (2019). Ny forvaltningslov. Lov om saksbehandlingen i offentlig forvaltning (forvaltningsloven). Justis- og beredskapsdepartementet

Nye Veier (u.å). *Grunnerverv: For deg som er, eller kan bli, involvert i Nye Veiers grunnervervsprosess*. Hentet fra: <https://www.nyeveier.no/media/2117/grunnerverv-i-nye-veier.pdf> (Lastet 09.03.2022)

Nye Veier (2021). *Etiske retningslinjer for grunnerverv i Nye Veier*. Hentet fra: <https://www.nyeveier.no/media/ljqbukj5/etiske-retningslinjer-for-grunnerverv-i-nye-veier.pdf> (Lastet 09.03.2022)

Nysæter, H., Leiknes, A. og Mjøs, L.B. (2021). *Nøyaktigheten til koordinatene i matrikkelen*. Kart og Plan. Vol. 114. nr. 3-04, s. 186-207.

Oreigningslova. Lov om oreigning av fast eigedom 23. oktober 1959 nr. 3.

Plan- og bygningsloven. Lov om planlegging og byggesaksbehandling 27. juni 2008 nr. 71

Prop. 148 L (2016-2017). Endringer i matrikkellova m.m. (organisering av egedomsoppmåling). Kommunal- og distriktsdepartementet.

Qvale, G.M. (2017). *Suksessfaktorer for tilrettelegging av minnelig avtale ved grunnerverv*. [Masteroppgave, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet: Institutt for Landskapsplanlegging].

Rt. 1969 s. 1278

Rt. 1976 s. 1507 (Sandefjord-kjennelsen).

Sevatdal, H. (2017). Kapittel 7: Egedomsregistrering – matrikulering og tinglysing. I Sky, P.K og Berge. E. (Red.), *Egedomshistorie : hovudliner i norsk egedomshistorie frå 1600-talet fram mot nåtida*. (s. 225-263). Oslo: Universitetsforlaget.

Skjønnsprosessloven. Lov om skjønn og ekspropriasjonsaker 1. juni 1917 nr. 1.

Statens vegvesen (u.å. A). *Hva skjer når Statens vegvesen erverver grunn? En informasjonsbrosjyre om grunnerverv*. Hentet fra: <https://www.vegvesen.no/globalassets/fag/veg-og-gate/grunnerverv/brosjyre-grunnerverv-bokmaal.pdf> [Lastet 01.03.2022].

Statens vegvesen (u.å. B). *Grunnerverv*. Hentet fra: <https://www.vegvesen.no/fag/veg-og-gate/planlegging-prosjektering-og-grunnerverv/grunnerverv/> [Lastet 08.03.2022].

- Steinsholt, H. (2001). *Grunnerververrollen og faget*. Kart og plan. Vol. 61 nr. 2, s. 89-94.
- Stordrange, B. og Lyngholt, O.C. (2018): Ekspropriasjonslova, kommentarutgave. I juridika.no. Hentet fra: <https://juridika.no/no/lov/1984-04-06-17/kommentar> [Lastet 20.05.2022]
- Tinglysingsloven. Lov om tinglysing 7. juni 1935 nr. 2
- Troye, S.V. (1994). *Teori- og forskningsevaluering*. Otta: Engers Boktrykkeri A/S.
- Tyler, T.R. (2000). *Social Justice: Outcome and Procedure*. International journal of psychology, 2000, 35 (2).
- Vegdirektoratet (1999). Etiske retningslinjer for grunnnerv: Håndbok 218.
- Vegdirektoratet (2017). *Egedsinngrep*. Håndbok V740. Hentet fra: <https://www.vegvesen.no/globalassets/fag/handboker/hb-v740-eigedsinngrep.pdf> [Lastet: 18.05.2022]
- Vegdirektoratet (2018). *Grunnerv til vegformål – Forhandlinger*: Håndbok V742. Hentet fra: <https://www.vegvesen.no/globalassets/fag/handboker/hb-v742-grunnerv-til-vegformal.pdf> [Lastet: 18.05.2022]
- Veglova. Lov om vegar 21. juni 1963 nr. 23.
- Wettern, K. (2016). *Feil og mangler knyttet til informasjonen i matrikkelen*. [Masteroppgave, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet: Institutt for Landskapsplanlegging].

## 9. Vedlegg

# NSD NORSK SENTER FOR FORSKNINGSDATA

## Meldeskjema

### Referansenummer

290754

### Hvilke personopplysninger skal du behandle?

---

- Navn (også ved signatur/samtykke)
- Adresse eller telefonnummer
- E-postadresse, IP-adresse eller annen nettidifikator
- Lydopptak av personer
- Bakgrunnsopplysninger som vil kunne identifisere en person

### Type opplysninger

---

#### Du har svart ja til at du skal behandle bakgrunnsopplysninger, beskriv hvilke

Arbeidssted, utdanning, antall års erfaring, hvilken type erfaring (altså hvilken type grunnerverv vedkommende har utført)

#### Skal du behandle særlige kategorier personopplysninger eller personopplysninger om straffedommer eller lovovertrædelser?

Nei

### Prosjektinformasjon

---

#### Prosjektittel

Klarlegging av eiendomsforhold i forbindelse med grunnerverv

#### Prosjektbeskrivelse

Formålet med prosjektet er å finne ut hvilket grunnlag grunnerververne baserer seg på ved inngåelse av en grunnervervsavtale.

Det er ønskelig å finne ut hvilke undersøkelser grunnerverver gjør for å klarlegge eiendomsforholdene. Det er også ønskelig å se på hvor viktig slike undersøkelser er, sett fra grunnerververenes perspektiv.

#### Begrunn behovet for å behandle personopplysningene

Det er ønskelig å se på om det er noen forskjeller i praksis avhengig av arbeidssted, utdanning og antall års erfaring.

I tillegg er det ønskelig å se på om det er forskjeller i praksis avhengig av hvilken type erfaring informantene har.

## Ekstern finansiering

### Type prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

### Kontaktinformasjon, student

Hanne Ask Kronstad, hannekronstad@gmail.com, tlf: 99353915

## Behandlingsansvar

---

### Behandlingsansvarlig institusjon

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

### Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)

Leiv Bjarte Mjøs, Leiv.Bjarte.Mjos@hvl.no, tlf: 55587633

### Skal behandlingsansvaret deles med andre institusjoner (felles behandlingsansvarlige)?

Nei

## Utvalg 1

---

### Beskriv utvalget

Grunnerververe med erfaring fra erverv til vegformål.

### Rekruttering eller trekking av utvalget

Spørreskjemaene er planlagt distribuert via epost til utvalgte grunnerververe. For å få epostadresser til grunnerververne søkes det kontakt med kontaktpersoner i ulike firma, hvor det blir spurt om epostadresser til grunnerververe i bedriften. Disse kontaktpersonene vil forhåpentligvis bidra med epostadresser til grunnerververe som har arbeidet med grunnerverv til vegformål.

### Alder

18 - 90

### Inngår det voksne (18 år +) i utvalget som ikke kan samtykke selv?

Nei

### Personopplysninger for utvalg 1

- E-postadresse, IP-adresse eller annen nettidentifikator
- Bakgrunnsopplysninger som vil kunne identifisere en person

### Hvordan samler du inn data fra utvalg 1?

## Elektronisk spørreskjema

### Grunnlag for å behandle alminnelige kategorier av personopplysninger

Samtykke (art. 6 nr. 1 bokstav a)

#### Informasjon for utvalg 1

##### Informerer du utvalget om behandlingen av opplysningene?

Ja

##### Hvordan?

Skriftlig informasjon (papir eller elektronisk)

#### Utvalg 2

---

##### Beskriv utvalget

Grunnnerververe med erfaring fra erverv til vegformål.

##### Rekruttering eller trekking av utvalget

For å rekruttere informanter kan det være aktuelt å benytte snøballmetoden. Snøballmetoden innebærer å velge ut relevante informanter, og deretter ber om at disse foreslår andre informanter som kan rekrutteres for å opplyse problemstillingen.

Aktuelle informanter kontaktes direkte via epost eller telefon, hvor de blir forespurt om deltagelse i prosjektet og evt. avtale om tidspunkt for gjennomføring.

##### Alder

18 - 90

##### Inngår det voksne (18 år +) i utvalget som ikke kan samtykke selv?

Nei

##### Personopplysninger for utvalg 2

- Navn (også ved signatur/samtykke)
- Adresse eller telefonnummer
- E-postadresse, IP-adresse eller annen nettidentifikator
- Lydopptak av personer
- Bakgrunnsopplysninger som vil kunne identifisere en person

##### Hvordan samler du inn data fra utvalg 2?

##### Personlig intervju

### Grunnlag for å behandle alminnelige kategorier av personopplysninger

Samtykke (art. 6 nr. 1 bokstav a)

## Informasjon for utvalg 2

### Informerer du utvalget om behandlingen av opplysningene?

Ja

### Hvordan?

Skriftlig informasjon (papir eller elektronisk)

## Tredjepersoner

---

### Skal du behandle personopplysninger om tredjepersoner?

Nei

## Dokumentasjon

---

### Hvordan dokumenteres samtykkene?

- Elektronisk (e-post, e-skjema, digital signatur)

### Hvordan kan samtykket trekkes tilbake?

Utvalg 1 (spørreundersøkelse): Samtykke kan trekkes tilbake ved å ta kontakt med student eller veileder, enten via telefon eller via epost.

Utvalg 2 (intervju): Samtykket kan trekkes tilbake muntlig ved å gi beskjed til intervjuer, eller skriftlig via epost.

### Hvordan kan de registrerte få innsyn, rettet eller slettet opplysninger om seg selv?

Utvalg 1 (spørreundersøkelse): Deltakerne kan ta kontakt med student eller veileder for å få innsyn i registrerte opplysninger. Det vil ikke bli registrert opplysninger utover det deltakeren selv fyller ut.

Utvalg 2 (intervju): Transkripsjon av intervjuet blir sendt til informant, som får mulighet til å endre eller utelate informasjon de har gitt, eller verifisere at opplysningene er korrekt.

### Totalt antall registrerte i prosjektet

100-999

## Tillatelser

---

### Skal du innhente følgende godkjenninger eller tillatelser for prosjektet?

## Behandling



**Hvor behandles opplysningene?**

- Private enheter
- Ekstern tjeneste eller nettverk (databehandler)

**Hvem behandler/har tilgang til opplysningene?**

- Prosjektansvarlig
- Student (studentprosjekt)
- Interne medarbeidere
- Databehandler

**Hvilken databehandler har tilgang til opplysningene?**

SurveyXact By Ramboll

**Tilgjengeliggjøres opplysningene utenfor EU/EØS til en tredjestat eller internasjonal organisasjon?**

Nei

**Sikkerhet**

---

**Oppbevares personopplysningene atskilt fra øvrige data (koblingsnøkkel)?**

Ja

**Hvilke tekniske og fysiske tiltak sikrer personopplysningene?**

- Opplysningene anonymiseres fortløpende

**Varighet**

---

**Prosjektperiode**

01.01.2022 - 01.07.2022

**Skal data med personopplysninger oppbevares utover prosjektperioden?**

Nei, alle data slettes innen prosjektslutt

**Vil de registrerte kunne identifiseres (direkte eller indirekte) i oppgave/avhandling/øvrige publikasjoner fra prosjektet?**

Nei

**Tilleggsopplysninger**

---

Endringer som er gjort siden sist godkjenning:

- Utvidet utvalg (gjelder både utvalg 1 og 2)
- informasjonsskriv er oppdatert for både utvalg 1 og utvalg 2 når det gjelder beskrivelse av utvalg.

Disse endringene gjelder utvalg 1 (spørreundersøkelse):

- Endret behandlingsprogram fra Microsoft Forms til SurveyXact By Ramboll.

Ved bruk av SurveyXact blir besvarelsen registrert opp mot deltakerens epostadresse, frem til den anonymiseres av student. Det vil uansett være de bearbeidede dataene som fremstilles i oppgaven, og det skal ikke være mulig å gjenkjenne enkeltpersoner i oppgaven.

- Utfylling av "dokumentasjon" er oppdatert med hvordan samtykke kan trekkes tilbake etter endring av behandlingsprogram.

- Informasjonsskriv er oppdatert med disse opplysningene.

- Selve spørreskjema er også noe endret, det skal ikke lagt til flere bakgrunnsopplysninger bort sett fra spørsmål om hvilken type erfaring, altså hvilken type grunnerverv, vedkommende har utført.

# NSD NORSK SENTER FOR FORSKNINGSDATA

## Vurdering

### Referansenummer

290754

### Prosjektittel

Klarlegging av eiendomsforhold i forbindelse med grunnerverv

### Behandlingsansvarlig institusjon

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

### Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)

Leiv Bjarte Mjøs, Leiv.Bjarte.Mjos@hvl.no, tlf: 55587633

### Type prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

### Kontaktinformasjon, student

Hanne Ask Kronstad, hannekronstad@gmail.com, tlf: 99353915

### Prosjektperiode

01.01.2022 - 01.07.2022

### Vurdering (2)

---

#### 04.03.2022 - Vurdert

Personverntjenester har vurdert endringen registrert i meldeskjemaet.

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. Behandlingen kan fortsette.

SurveyXact er databehandler i prosjektet. Vi legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene til bruk av databehandler, jf. art 28 og 29.

#### OPPFØLGING AV PROSJEKTET

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

Kontaktperson: Lisa Lie Bjordal

Lykke til videre med prosjektet!

#### 20.01.2022 - 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 201.2022. Behandlingen kan starte.

#### DEL PROSJEKTET MED PROSJEKTANSVARLIG

Det er obligatorisk for studenter å dele meldeskjemaet med prosjektansvarlig (veileder). Det gjøres ved å trykke på "Del prosjekt" i meldeskjemaet. Om prosjektansvarlig ikke svarer på invitasjonen innen en uke må han/hun inviteres på nytt.

#### TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til 1.7.2022.

#### 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

Personverntjenester 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 viderebehandles 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

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

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

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

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

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

#### MELD VESENTLIGE ENDRINGER

Dersom det skjer vesentlige endringer i behandlingen av personopplysninger, kan det være nødvendig å melde dette til oss 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: <https://www.nsd.no/personverntjenester/fylle-ut-meldeskjema-for-personopplysninger/melde-endringer-i-meldeskjema> Du må vente på svar fra oss før endringen gjennomføres.

#### OPPFØLGING AV PROSJEKTET

Personverntjenester vil følge opp ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av

personopplysningene er avsluttet.

Kontaktperson hos oss: Lisa Lie Bjordal  
Lykke til med prosjektet!

Hei,

I forbindelse med min masteroppgave ønsker jeg å gjennomføre en spørreundersøkelse ang. klarlegging av eiendomsforhold i forbindelse med grunnerverv. Spørreundersøkelsen sendes ut til deg med erfaring innenfor grunnerverv til vegformål. Mer informasjon om prosjektet kan leses under.

Undertegnede setter stor pris på hvert bidrag, men det er selvsagt frivillig å delta.

Trykk inn på følgende lenke for å delta:

<%MorpheusMailLink%>

Estimert tid for utfylling av undersøkelsen er ca. 12 minutter.

På forhånd takk for hjelpen!

---

## **Mer informasjon om prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg**

### **Foreløpig tittel på prosjektet:**

*«Klarlegging av eiendomsforhold i forbindelse med grunnerverv»*

### **Formål:**

Forskningsprosjektet utgjør en masteroppgave i eiendomsfag. Mastergradsprosjektet utgjør 30 studiepoeng innenfor studieprogrammet «master i areal og eiendom» ved Høgskulen på Vestlandet.

Formålet med prosjektet er å finne ut hvilket grunnlag grunnerververne baserer seg på ved inngåelse av en grunnervervsavtale. Det er ønskelig å finne ut hvilke undersøkelser grunnerverver gjør for å klarlegge eiendomsforholdene. I tillegg er det ønskelig å se på hvor viktig slike undersøkelser er, sett fra grunnerververenes perspektiv.

### **Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?**

Høgskulen på Vestlandet ved institutt for byggfag, er ansvarlig for prosjektet.

## **Hvorfor får du spørsmål om å delta?**

Du blir spurt om å delta i undersøkelsen fordi du har erfaring som grunnerverver.

Kontaktpersoner ved flere firma som driver med grunnerverv er kontaktet for å epostadresser til grunnerververe som utfører grunnerverv på deres vegne. Spørreundersøkelsen sendes ut til epostadresser mottatt fra disse.

## **Hva innebærer det for deg å delta?**

Hvis du velger å delta i prosjektet, innebærer det at du fyller ut et spørreskjema. Det vil ta deg ca. 12 minutter. Spørreskjemaet inneholder spørsmål om hvilke undersøkelser du gjør for å klarlegge eiendomsforholdene i forbindelse med inngåelse av avtale om grunnerverv. Det vil også være spørsmål knyttet til hvor viktig du anser de ulike undersøkelsene. Dine svar fra spørreskjemaet blir registrert elektronisk.

## **Det er frivillig å delta**

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

## **Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger**

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

- Det er kun følgende student og veiledere som vil ha tilgang til innsamlet data.
  - Student: Hanne Ask Kronstad
  - Veiledere:
    - Leiv Bjarte Mjøs
    - Arve Leiknes
    - Sjur Kristoffer Dyrkolbotn
- Data vil bli samlet inn og bearbeidet via SurveyXact.
- Det vil ikke samles inn særlige kategorier personopplysninger. Informasjonen vil derfor lagres på private enheter i samsvar med Høgskulen på Vestlandets retningslinjer for vern og utveksling av personopplysninger og helseforskningsdata, "[4.b Oppbevaring av aktive forskningsdata på private enheter for studenter](#)". Det er de bearbeidede dataene som vil fremstilles i oppgaven. Det skal ikke være mulig å identifisere deltakerne i oppgaven.
- Innsamlet materiale vil bli slettet etter at sensur foreligger.
- Prosjektet forventes å være ferdig i løpet sommeren 2022.

## **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.

## Dine rettigheter

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

- innsyn i hvilke opplysninger vi behandler om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene
- å få rettet opplysninger om deg som er feil eller misvisende
- å få slettet personopplysninger om deg
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger

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

- Høgskulen på Vestlandet ved Leiv Bjarte Mjøs (veileder) tlf: 55587633, epost: [Leiv.Bjarte.Mjos@hvl.no](mailto:Leiv.Bjarte.Mjos@hvl.no)  
eller Hanne Ask Kronstad (student): tlf: 99353915, epost: [hannekronstad@gmail.com](mailto:hannekronstad@gmail.com)
- Vårt personvernombud: Trine Anikken Larsen: tlf: 55587682, epost: [Trine.Anikken.Larsen@hvl.no](mailto:Trine.Anikken.Larsen@hvl.no)

Hvis du har spørsmål knyttet til NSD sin vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt med:

- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på epost ([personverntjenester@nsd.no](mailto:personverntjenester@nsd.no)) eller på telefon: 53 21 15 00.

Med vennlig hilsen

Hanne Kronstad



## Klarlegging av eiendomsforhold i forbindelse med grunnerverv

Formålet med prosjektet er å finne ut hvilket eiendomsgrunnlag grunnerververne baserer seg på ved inngåelse av en grunnervervsavtale. Det er ønskelig å finne ut hvilke undersøkelser grunnerverver gjør for å klarlegge eiendomsforholdene, og å finne ut hvor viktig en grunnerverver mener de ulike undersøkelsene er i forbindelse med grunnerverv. Det er ønskelig at dere svarer med bakgrunn i deres erfaring med stripeerverv til vegformål.

Ved å delta i spørreundersøkelsen bekrefter du at du har fått informasjon om prosjektet. Utfyllelse av spørreundersøkelsen anses som samtykke til deltakelse i prosjektet og at dine opplysninger kan behandles frem til prosjektet er avsluttet.

Estimert tid for utfylling av spørreundersøkelsen er 14 minutter.

På forhånd takk for at du tar deg tid til å delta!

### 1. Hvilken type foretak er du ansatt i?

#### Kryss av for det foretaket du er ansatt i (ikke innleid til)

- (1)  Statlig foretak
- (3)  Fylkeskommunalt foretak
- (8)  Kommunalt foretak
- (4)  Privat foretak

### 2. Hvilken utdanning har du?

- (1)  Jordskifte kandidat
- (2)  Jurist
- (3)  Annen \_\_\_\_\_

### 3. Hvor lang erfaring har du som grunnerverver?

- (1)  0-5 år
- (2)  6-10 år
- (3)  11-15 år
- (4)  Over 15 år

### 4. Til hvilken type veg har du ervervet grunn?

Det er mulig å krysse av for flere alternativ.

- (7)  Europaveg
- (1)  Riksveg
- (2)  Fylkesveg
- (3)  Kommunal veg
- (4)  Gang- og sykkelveg
- (6)  Ingen erfaring med erverv til vegformål

## 5. Hvilken erfaring har du med erverv til vegformål?

Det er mulig å krysse av for flere alternativ

- (1)  Grunnerverv til ny vegtrasé (kjøreveg)
- (2)  Grunnerverv til vegutvidelse (kjøreveg)
- (3)  Grunnerverv til gang- og sykkelveg som grenser til kjøreveg
- (4)  Grunnerverv til gang- og sykkelveg som ikke grenser til kjøreveg
- (5)  Annen erfaring med erverv til vegformål \_\_\_\_\_

## 6. Eiendomsforhold blir i denne sammenheng definert som eiendomsgrenser og stedbundne rettigheter.

Hvor uenig eller enig er du i følgende påstand:

	Helt uenig	Litt uenig	Nøytral	Litt enig	Helt enig
Det er viktig at eiendomsforholdene er klarlagt før avtale om grunnerverv inngås.	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Det er viktig at eiendomsforholdene er klarlagt før anleggsstart	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Det er viktig at eiendomsforholdene blir klarlagt i forbindelse med	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>

oppmåling av endelig erverv.

Det er ikke viktig at eiendomsforholdene blir klarlagt i forbindelse med grunnerverv.

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

## 7. Hvordan går du frem for å klarlegge om noen rettigheter blir berørt av grunnervervet?

Aldri

Sjelden

Av og til

Ofte

Alltid

Sjekker matrikkelkart

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

Sjekker grunnbok

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

Sjekker målebrev

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

Sjekker jordskiftesaker

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

Sjekker protokoll fra tidligere oppmålingsforretninger

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

Sjekker skylddelinger

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

Sjekker pantebok (gjenpart av tinglyste dokumenter)

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

Sjekker flyfoto	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Rekvirerer oppmålingsforretning	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Snakker med grunneier før anleggsstart	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Lyser ut i Norsk lysingsblad	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Lyser ut i avis eller andre medier	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Andre metoder	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>

**7b. Hvilke andre metoder benytter du for å klarlegge om noen rettigheter blir berørt av grunnervet?**

---

---

---

---

---

---



**8. Dersom eiendommen er registrert med "usikre" grenser:  
Hvor ofte pleier du å benytte deg av følgende fremgangsmåter for å klarlegge eiendomsforholdene?**

**Sett ett kryss på hver linje.**

**Dersom du ikke har erfaring med denne type grenser, gå videre til neste spørsmål. Du skal da ikke krysse av for noe på dette spørsmålet.**

**Utklippet over er kun tatt med for å illustrere hva som menes med "usikre" grenser.**

	Aldri	Sjelden	Av og til	Ofte	Alltid
Sjekker matrikkelkart	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker grunnbok	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker målebrev	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker jordskiftesaker	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker protokoll fra tidligere oppmålingsforretninger	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker skylddelinger	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>

Sjekker pantebok (gjenpart av tinglyste dokumenter)	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker flyfoto	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Snakker med grunneier om stedbundne rettigheter	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Snakker med grunneier om grenser før anleggsstart	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Snakker med grunneier om grenser etter anleggsstart	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Rekvirerer oppmålingsforretning før grunnervervsavtale inngås	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Rekvirerer oppmålingsforretning før anleggsstart	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Klarlegger grensene ifb. med oppmålingsforretning av endelig erverv	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Andre metoder	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>

## 8b. Hvilke andre metoder benyttes for å klarlegge eiendomsforholdene?

---

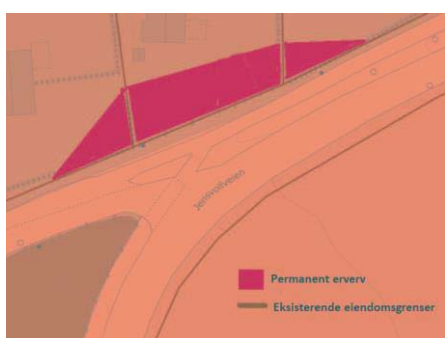
---

---

---

---

---



## 9. Dersom eiendommen er registrert med grenser med god nøyaktighet: Hvor ofte pleier du å benytte deg av følgende fremgangsmåter for å klarlegge eiendomsforholdene?

Sett ett kryss på hver linje.

Dersom du ikke har erfaring med denne type grenser, gå videre til neste spørsmål. Du skal da ikke krysse av for noe på dette spørsmålet.

Utklippet over er kun tatt med for å illustrere hva som menes med grenser med god nøyaktighet.

	Aldri	Sjelden	Av og til	Ofte	Alltid
Sjekker matrikkelkart	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker grunnbok	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>

Sjekker målebrev	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker jordskiftesaker	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker protokoll fra tidligere oppmålingsforretninger	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker skylddelinger	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker pantebok (gjenpart av tinglyste dokumenter)	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker flyfoto	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Snakker med grunneier om stedbundne rettigheter	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Snakker med grunneier om grenser før anleggsstart	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Snakker med grunneier om grenser etter anleggsstart	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Rekvirerer oppmålingsforretning før	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>



grunnerversavtale inngås

Rekvirerer  
oppmålingsforretning før  
anleggsstart (1)  (2)  (3)  (4)  (5)

Klarlegger grensene ifb.  
med  
oppmålingsforretning av  
endelig erverv (1)  (2)  (3)  (4)  (5)

Andre metoder (1)  (2)  (3)  (4)  (5)

**9b. Hvilke andre metoder benyttes for å klarlegge eiendomsforholdene?**

---

---

---

---

---

---



**10. Dersom eiendommer i området er registrert som sirkeleiendommer, hvor ofte pleier du å benytte deg av følgende fremgangsmåter for å klarlegge eiendomsforholdene?**

**Sett ett kryss på hver linje.**

Dersom du ikke har erfaring med denne type grenser, gå videre til neste spørsmål. Du skal da ikke krysse av for noe på dette spørsmålet.

Utklippet over er kun tatt med for å illustrere hva som menes med sirkel eiendom.

	Aldri	Sjelden	Av og til	Ofte	Alltid
Sjekker matrikkelkart	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker grunnbok	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker målebrev	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker jordskiftesaker	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker protokoll fra tidligere oppmålingsforretninger	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker skylddelinger	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker pantebok (gjenpart av tinglyste dokumenter)	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker flyfoto	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Snakker med grunneier om stedbundne	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>

## rettigheter

Snakker med grunneier om grenser før anleggsstart (1)  (2)  (3)  (4)  (5)

Snakker med grunneier om grenser etter anleggsstart (1)  (2)  (3)  (4)  (5)

Rekvirerer oppmålingsforretning før grunnervsavtale inngås (1)  (2)  (3)  (4)  (5)

Rekvirerer oppmålingsforretning før anleggsstart (1)  (2)  (3)  (4)  (5)

Klarlegger grensene ifb. med oppmålingsforretning av endelig erverv (1)  (2)  (3)  (4)  (5)

Andre metoder (1)  (2)  (3)  (4)  (5)

### 10b. Hvilke andre metoder benyttes for å klarlegge eiendomsforholdene?

---

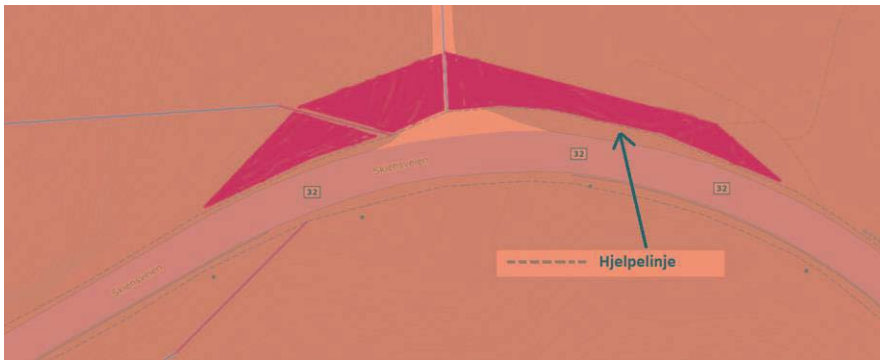
---

---

---

---

---



**11. Dersom eiendommen er registrert med hjelpelinjer: Hvor ofte benytter du deg av følgende fremgangsmåte for å klarlegge eiendomsforholdene? Sett ett kryss på hver linje.**

**Dersom du ikke har erfaring med denne type grenser, gå videre til neste spørsmål. Du skal da ikke krysse av for noe på dette spørsmålet.**

**Utklippet over er kun tatt med for å illustrere hva som menes med hjelpelinjer.**

	Aldri	Sjelden	Av og til	Ofte	Alltid
Sjekker matrikkelkart	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker grunnbok	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker målebrev	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker jordskiftesaker	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker protokoll fra tidligere oppmålingsforretninger	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>

Sjekker skylddelinger	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker pantebok (gjenpart av tinglyste dokumenter)	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sjekker flyfoto	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Snakker med grunneier om stedbundne rettigheter	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Snakker med grunneier om grenser før anleggsstart	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Snakker med grunneier om grenser etter anleggsstart	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Rekvirerer oppmålingsforretning før grunnervvervsavtale inngås	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Rekvirerer oppmålingsforretning før anleggsstart	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Klarlegger grensene ifb. med oppmålingsforretning av endelig erverv	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>

Andre metoder

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

### 11b. Hvilke andre metoder benyttes for å klarlegge eiendomsforholdene?

---

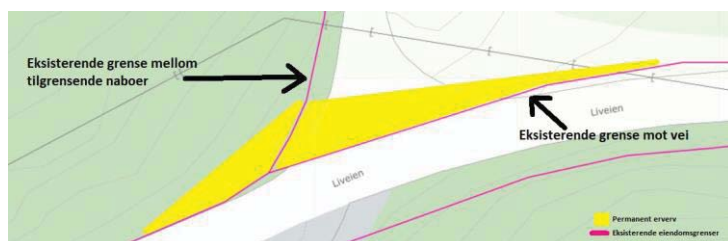
---

---

---

---

---



### 12. Når det gjelder eksisterende grense mellom tilgrensende naboer: i hvor stor grad mener du de ulike aktørene har ansvar for å påvise eksisterende grenser og evt. påpeke feil i kartet?

I svært liten grad

I liten grad

Nøytral

I stor grad

I svært stor grad

Grunneier (ekspropriat)

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

Grunnerverver

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

Vegeier (der dette er annen enn grunnerverver)

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

Landmåler (bestyrer av oppmålingsforretningen)

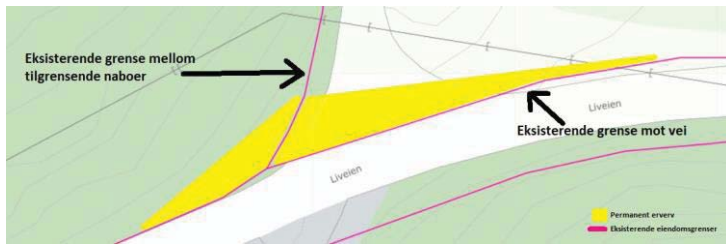
(1)

(2)

(3)

(4)

(5)



**13. Når det gjelder eksisterende grense mot vei: i hvor stor grad mener du de ulike aktørene har ansvar for å påvise eksisterende grenser og evt. påpeke feil i kartet?**

	I svært liten grad	I liten grad	Nøytral	I stor grad	I svært stor grad
Grunneier (ekspropriert)	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Grunnerverver	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Vegeier (der dette er annen enn grunnerverver)	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Landmåler (bestyrer av oppmålingsforretningen)	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>

**14. Når det gjelder oppmåling av endelig erverv. Hvor ofte opplever du at oppmålingsforretningen blir ledet av følgende landmålere?**

	Aldri	Sjelden	Av og til	Oft	Alltid	Vet ikke
Kommunal landmåler	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>	(6) <input type="radio"/>

Landmåler i samme firma som grunnervervet blir gjort på vegne av	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>	(6) <input type="radio"/>
Innleid landmåler fra samme firma som innleid grunnerverver	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>	(6) <input type="radio"/>
Landmåler innleid fra annet firma	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>	(6) <input type="radio"/>

### 15. Hvor viktig er følgende faktorer i vurderingen om å klarlegge eiendomsforholdene?

	Ikke viktig	Lite viktig	Nøytral	Ganske viktig	Veldig viktig
Verdiutslag i erstatningen	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Arealavvik fra avtalen	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Sikre korrekt avtalepart	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Hindre utfordringer med gjennomføringen av grunnervervet	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Hindre fremtidige komplikasjoner	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>



Avtaletaktiske hensyn (gjøre det enklere å inngå avtale)	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Ivareta grunneier	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Etiske årsaker	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Omdømmemessige hensyn	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>

**16. Hvor store potensielle verdiutslag må uklare eiendomsforhold føre til før det blir ansett som viktig å klarlegge eiendomsforholdene i forbindelse med ervervet?**

**Verdiutslag menes i denne sammenheng hvor stor prosentandel av erstatningen usikkerheten kan utgjøre.**

- (0)  Mindre enn 3 %
- (1)  3 - 5 %
- (2)  6 - 10 %
- (3)  11 - 15 %
- (4)  16 - 20 %
- (5)  Mer enn 20 %
- (6)  Vet ikke

**17. I hvor stor grad mener du dagens praksis, når det gjelder klarlegging av eiendomsforhold i forbindelse med grunnerverv, ivaretar grunneiers rettigheter til full erstatning?**

- (1)  I svært liten grad
- (2)  I liten grad

- (3)  Nøytral
- (4)  I stor grad
- (5)  I svært stor grad

**18. Hvor viktig mener du det er at kartgrunnlaget for grunnervsavtalen er korrekt?**

- (1)  Ikke viktig
- (2)  Lite viktig
- (3)  Nøytral
- (4)  Ganske viktig
- (5)  Veldig viktig

**19. Hvor ofte har du opplevd at uklare eiendomsforhold har hindret eller forsinket grunnervsprosessen?**

- (1)  Aldri
- (2)  Sjelden
- (3)  Av og til
- (4)  Ofte
- (5)  Alltid

**20. Hvor ofte har du opplevd følgende konsekvenser av uklare eiendomsforhold i forbindelse med grunnervsprosessen generelt?**

	Aldri	Sjelden	Av og til	Ofte	Alltid
Forsinket anleggsstart	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Forsinket prosjektavslutning	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Utbetaling av ekstra erstatning	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>

Økt konfliktnivå	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Andre konsekvenser	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>

**20b. Hvilke andre konsekvenser har du opplevd som følge av uklare eiendomsforhold?**

---



---



---



---



---



---

**21. Hvor ofte har du opplevd følgende konsekvenser av at eiendomsgrensene ikke er blitt tilstrekkelig klarlagt før anleggsstart?**

	Aldri	Sjelden	Av og til	Ofte	Alltid
Forsinket prosjektavslutning	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Utbetaling av ekstra erstatning	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Økt konfliktnivå	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>
Andre konsekvenser	(1) <input type="radio"/>	(2) <input type="radio"/>	(3) <input type="radio"/>	(4) <input type="radio"/>	(5) <input type="radio"/>

**21b. Hvilke andre konsekvenser har du opplevd som følge av at grensene ikke er tilstrekkelig klarlagt før anleggsstart?**

---

---

---

---

---

---

**22. Oppsummering:**

**Hva mener du er grunnerververens ansvar når det gjelder klarlegging av eiendomsforholdene til eiendommen det erverves fra?**

---

---

---

---

---

---

**23. Dersom du har noen kommentarer til spørreundersøkelsen kan du fylle ut her.**

---

---

---

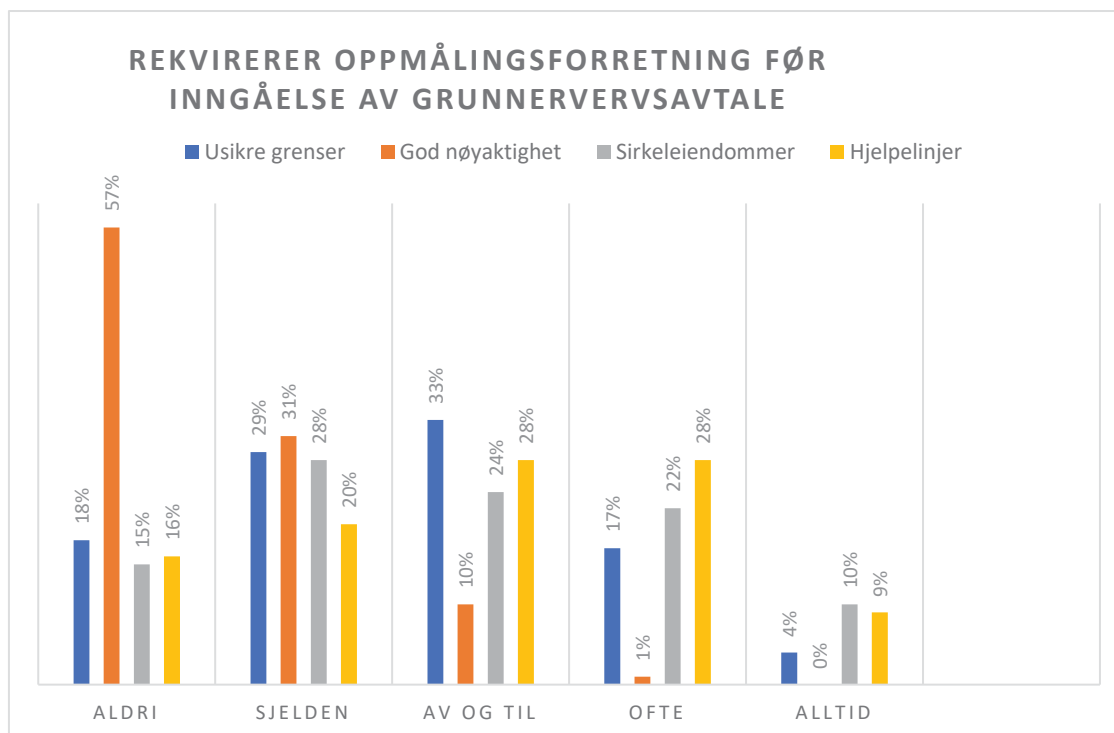
---

---

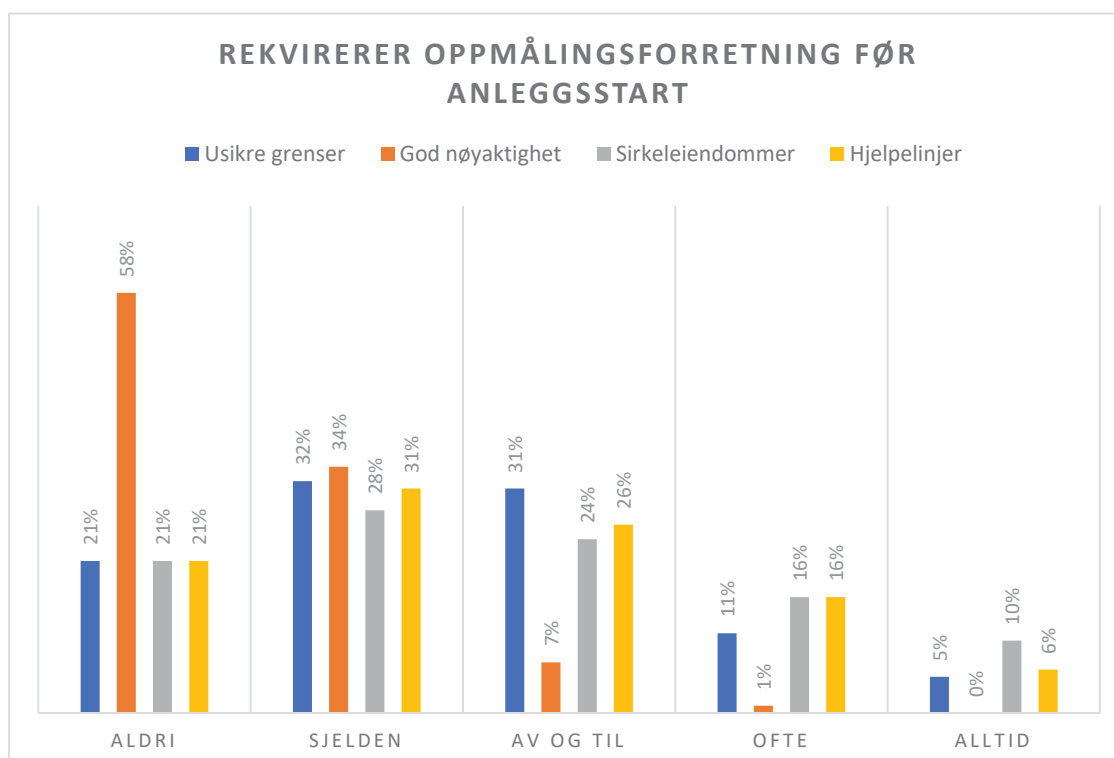
---

**Tusen takk for at du deltok!**

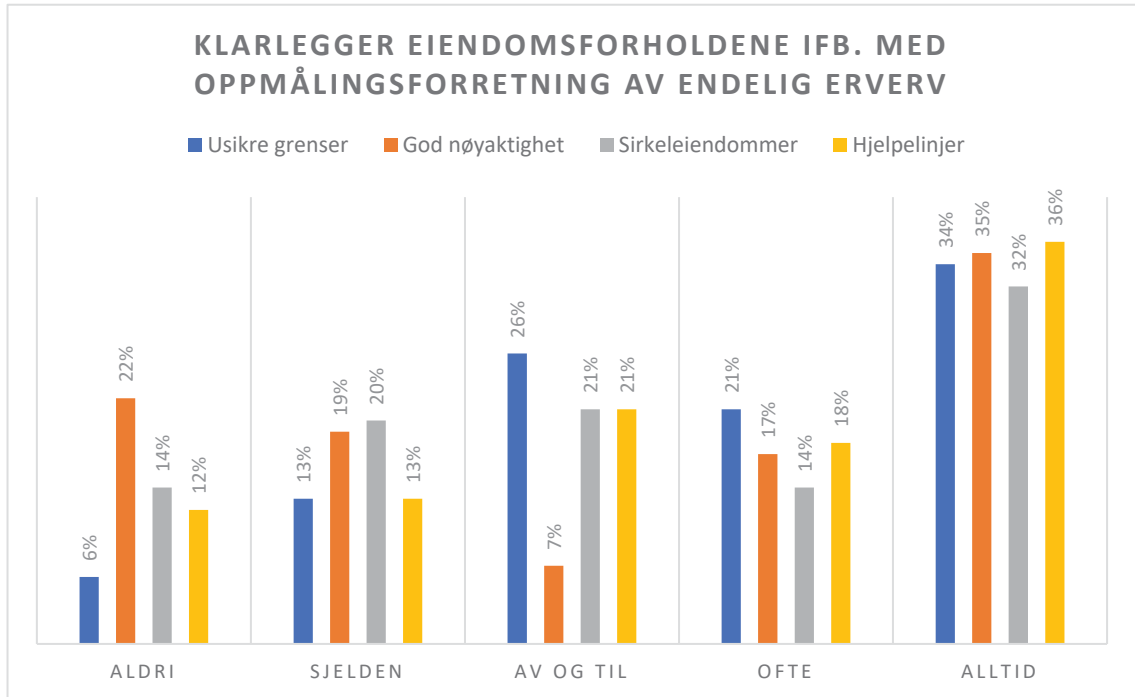
Du kan avslutte besvarelsen din ved å klikke på avslutt nederst i høyre hjørne.



Figur 10: Viser hyppigheten av rekvirering av oppmålingsforretning før inngåelse av grunnvervsavtale for de ulike grensetypene. Data fra spørsmål 8 til 11 er benyttet i tabellen.



Figur 11: Viser hyppigheten av rekvirering av oppmålingsforretning før anleggsstart for de ulike grensetypene. Data fra spørsmål 8 til 11 er benyttet i tabellen.



Figur 12: Viser hyppigheten av klarlegging av eiendomsforholdene i forbindelse med oppmålingsforretning av endelig erverv. Data fra spørsmål 8 til 11 er benyttet i tabellen.