



SAKSDOKUMENT

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
98/16	Komité for drift og forvaltning	18.10.2016

Uttale til høring - organisering av eigedomsoppm linga

Samandrag av saka:

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sendte 19. august 2016 ut *Høringsnotat Organisering av eiendomsoppm lingen. Forslag til endringer i matrikkellova mv.* Hovudtrekka i framlegget er oppheving av det kommunale ansvaret for eigedomsoppmåling, innføring ei autorisasjonsordning for eigedomsoppm larar og overføring ansvaret for matrikkelføring frå kommunane til Kartverket. Høringsfristen er sett til 15. november 2016.

Høringsnotatet er omfattande med framstilling av historisk utvikling, dagens organisering i Noreg og Europa og drøfting av dei ulike momenta i endringsframlegga. Endringane f r til dels store konsekvensar for kart- og oppmålingstenestene i kommunen.

I saka vert det gjort kort greie for hovudtrekka i framlegget og drøfta fleire moglege konsekvensar av dei framlagde endringane. Rådmannen oppfattar framlegga som sterkt politiske. Stortinget har vore delt i saka, fleire parti har ikkje slutta seg til framlegget om å oppheva det kommunale ansvaret for eigedomsoppmåling. Rådmannen legg saka fram utan innstilling.

Innstilling:

Straume, den 27.09.2016

Steinar Nesse
Rådmann

Berit Karin Rystad
Plan- og utbyggingssjef

Handsama i Komité for drift og forvaltning - 18.10.2016:

Avdelingsleiar for miljø, geodata og oppmåling, Hanna F. Gjesdal, var til stades under behandlinga av saka.

Møtet vart heva for gruppemøte.

Framlegg frå komitéleiar Ernst M. Einarsen (H):

Komité for drift og forvaltning (KDF) sluttar seg til rådmannen si vurdering i saksframlegget.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Komité for drift og forvaltning - 18.10.2016:

Komité for drift og forvaltning (KDF) sluttar seg til rådmannen si vurdering i saksframlegget.

Dokument vedlagt saka:

Lenke til høyringsnotat m.m. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-organisering-av-eiendomsoppmalingen/id2508597/>

Saksopplysningar:

Stortinget vedtok 3. mars 2016 å be regjeringa greie ut framlegg om korleis arbeidet med eigedomsoppmåling skal organiserast. Utgreiinga skulle også omfatta vurdering av ei autorisasjons- og sertifiseringsordning for denne type tenester.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet la fram ei slik utgreiing 19. august 2016. i si utgreiing har departementet mellom anna sett på korleis eigedomsoppmåling er organisert i andre land i Europa.

Historikk

Organiseringa av eigedomsoppmåling og -registrering har vore vurdert tidlegare. Lov om kartlegging, deling og registrering (Delingslova), trådte i kraft i 1980, og var vår fyrste felles lov for heile landet for dette forvaltingsområdet. Fram til 1980 vart nye eigedomar utanfor tettbygde strok oppretta gjennom «skylddeling». Dette arbeidet vart utført av ufaglærte såkalla «skylddelingsmenn», som skildra tomte med tekst ved hjelp av himmelretning og meter eller skritt. Desse skildringane vert kalla «skylddelingsdokument» og tomtene vert omtalt som «skylddelte tomter». Oppmåling og kartlegging vart ikkje gjennomført. Dette er ein viktig årsak til at eigedomskarta for store delar av landet har vesentlege manglar også i dag.

I *NOU 1999:1 Ny lov om eigedomsregistrering* vart det foreslått at oppmåling av eigedomar og grenser skulle utførast av autoriserte landmålalarar som tenesteyting. Kommunen skulle halde fram å føra matrikkelen. Forslaget vart lagt fram og vedteken i Stortinget under regjeringa Bondevik II i 2005, men med føretaksgodkjenning, ikkje personleg autorisasjon, og med høve for den einskilde kommune til å vedta kommunalt oppmålingsmonopol. Nytt lovvedtak under regjeringa Stoltenberg II i 2007 endra lova slik at kommunane framleis skulle ha ansvaret for eigedomsoppmålinga. Sakshandsamingsreglane i lova vart sett i kraft 1. januar 2010. Matrikkellova avløyste frå det tidspunktet delingslova. Fylkesmannen er

klageinstans for kommunen si sakshandsaming etter matrikkellova, medan Kartverket fører tilsyn med matrikkelføringa i kommunane.

Framlegg til endringar

I høyringsnotatet vert framlegg til endringar summert opp i ni kulepunkt:

1. Oppmåling av eigedomar skal utførast som profesjonsregulert tenesteyting med fri prisdanning
2. Det vert innført ei ordning med autorisasjon av den som har ansvaret for utføringa av den einskilde oppmålingsforretninga.
3. Krava til utdanning og praksis skal vera på line med krava i andre europeiske land og i samsvar med regelverk for tenesteyting i EØS-området (bachelorgrad, 2 år praksis, eksamen).
4. Dagens utøvarar vil kunne få autorisasjon basert på sin realkompetanse.
5. Kartverket får ansvaret for autorisasjonsordninga
6. Oppmåling av eigedomar kan gjennomførast av offentleg og privat verksemd med autorisert landmålar (landmålarverksemd). Verksemda må oppfylle krav til styringssystem, forsikring mv., men utan at det vert innført ei ordning med godkjenning av verksemda.
7. Det overordna ansvaret for føring av eigedomsopplysingar vert lagt til Kartverket, men den praktiske gjennomføringa kan framleis liggja til kommunar som ynskjer dette.
8. Kommunane skal framleis føra andre opplysningar i matrikkelen, inkludert opplysningar om adresse, bustad og bygning.
9. Føresegn i matrikkellova § 7 om at grenser skal vera dokumentert ved omsetting av fast eigedom, vert sett i kraft så fort dette kan skje utan å introdusera vesentlege forseinkingar i omsetjinga av eigedom.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet grunngjer framlegget til privatisering med at det vil verte enklare for grunneigarar å få tilgang til landmåling, det vert billigare og vi får utvikla ein ny bransje i Noreg. Kommunane kan halde fram med oppmålingstenester, men då som eit kommunalt aksjeselskap i konkurranse med dei private firmaa. Det må leggjast meirverdiggavgift på tenestene, og det må sikrast at subsidiering (lokale, merkantile tenester o.l.), ikkje finn stad.

Med ei deling av oppmåling som tenesteyting og matrikkelføring som forvaltingsoppgåve, må også gjeldande klageordningar delast. Departementet tilrår at alminnelege reglar for privatrettslege forhold bør gjelda for oppmåling som tenesteyting (forbrukarråd, prismynde, domstol etc.). Usemje om eigedomsgrenset må, som i dag, førast som sak for domstolane.

Oppmåling i Europa

I høyringsnotatet vert det vist til korleis eigedomsoppmåling er organisert i andre europeiske land; mange land har privat eigedomsoppmåling med krav til autorisasjon, medan registerføringa vert utført av statleg mynde. Oppmåling kan i dei fleste landa berre fullførast dersom partane er samde om plasseringa av grenser. Tvistar vert vist til domstolane. I alle landa skriv partane under på ein protokoll etter oppmålinga, og denne får sama rettsstus som ein privat kontrakt. I Danmark er det privat landmålingsteneste der landmålar har større mynde til å avgjera saka, medan det i Sverige er statleg landmåling.

Konsekvensar av framlegga

I høve til konsekvensar av framlegga, meiner departementet at det kan verta dyrare å få målt opp tomter, men at det kan gå raskare. Både køyreavstand og meirverdiggavgift vil fordyra ein del tomter.

I høve til kommunane ser departementet at det er ein fare for at mange kommunar vil miste fagfolk og kompetanse. Kommunane vil famleis ha ansvaret for anna matrikkelarbeid (adresse, bustad, bygg). Departementet reknar at verknaden av framlegga vil bli til om lag kr. 100 mill. i tap for kommunesektoren. Samstundes vert kommunebudsjetta redusert tilsvarende, slik at dette vert balansert over tid. Det vil likevel vera eit budsjettproblem for kommunesektoren at den negative verknaden kjem med ein gong, medan den positive kjem over mange år.

Departementet reknar at kostnadane ved å overta matrikkelføringa vil bli om lag 160 mill., men at det vert ein viss effektiviseringsgevinst, og at Kartverket sine auka kostnader til matrikkelføring og autorisasjon vil verte dekt av gebyr.

Overgangsordningar

Ved så store endringar i organisering, oppgåvedeling og kompetansekrav er overgangsordningar svært viktig for å ivareta dei involverte. Departementet kommenterer overgangsordningar slik:

1. Dagens landmålarar bør kunne halda fram som landmålarar ved å få autorisasjon. Det vert ikkje tilrådd særskilt tidsavgrensing for desse utøvarane. Krav til etterutdanning skal vera det same som for landmålarar med ordinær autorisasjon. Nærare føresegn vil bli gitt i forskrift.
2. Kommunen bør kunne vidareføra sin oppmålingsverksemd uendra i ein tidsavgrensa overgangsperiode (t.d. 3 år), utan at kommunen oppfyller alle formelle krav som gjeld til slik verksemd. Nærare føresegn vil bli gitt i forskrift.
3. Overgang til ny ordning for matrikkelføring av oppmålingsforretningar bør kunne skje kommunevis i puljar i løpet av eitt år. Departementet vurderer det som føremålstenleg å innføra fritt landmålarval og ny ordning for matrikkelføring samtidig i den einskilte kommune. Fram til dato for iverksetting må oppmåling rekvirerast og gjennomførast etter gamal lov.

Vurdering:

Det er omfattande endringar i organiseringa av oppmålingstenestene som vert lagt fram, med merkbare konsekvensar for både kundar, kommunane og oppmålingsnæringa. Dagens organisering er ikkje evaluert. Det kunne nok ha vore eit godt grep for å sikra at framlegg til endringar løyser faktiske utfordringar. Fleire moglege løysingar kunne vore drøfta, til dømes offentleg/privat-samarbeid på tenestefeltet.

Oppmåling som fri tenesteyting

Rådmannen vil særleg peika på den nøytrale rolla kommunen har ved oppmålingssakar. Det er heilt rett at mange trur kommunen kan bestemma grensene, men det er ei misforståing det er ganske fort gjort å retta opp i. Sjølv om det som oftast er ein part som har rekvirert og betalt for ei oppmåling, skal kommunen opptre nøytral i oppmålinga. Som hovudregel går ei oppmåling utan store utfordringar og usemje, men i nokre sakar står partane langt frå kvarandre og konfliktnivået er høgt. Ved den type konflikthandtering er det viktig å opptre upartisk, søka semja, få klarlagt usemje (skal matrikkelførast), og om naudsynt visa partane vidare til domstolane. I den nye ordninga vert det lagt opp til at den eine parten tingar og betalar direkte til privat verksemd, og som derfor kan, av enkelte naboar, oppfattast som upartisk.

Vidare er det eit grunnprinsipp at alle partar skal bli høyrte og sett. Informasjon og rettleiing skal vera likt tilgjengeleg for alle partar i ein oppmålingssak. Når kommunen har ei sak, kan alle partar i saka ta kontakt med kommunen for rettleiing, informasjon osv. Terskelen er nok lågare for å ta kontakt med kommunen framfor ein oppmålar som nokon andre har bestilt og

betalt. Manglande kunnskap om forhold kring eigedom, blanda med den sterke eigedomsretten som rår i Noreg, gjer det avgjerande at alle partar kjenner på fridommen til å bli opplyst. Mange kjem inn for rettleiing og hjelp i kommunen sine opningstider, og er svært nøgd og takksam for den hjelpa dei får. I Fjell kommune har vi langope ein dag i veka for at alle skal kunna nytte seg av tilbodet. Ein kan møte opp personleg, utan avtale, og få koma til ein sakshandsamar med det same. Dette er kostnadsfritt for kunden.

Det er usikkert korleis private verksemder vil handtera slike henvendingar, både kring einskild sakar og ved generelle spørsmål. Dersom dette vert vurdert som tenester kunden skal betala for (timepris), kan det gje kundar svært ulike føresetnader for å søkja hjelp og rettleiing. I sakar med konflikt mellom partane kan dette verta svært kostbart, og gå utover rettstryggleiken.

Det vert opna for at kommunen skal kunna tilby oppmålingstenester, men då gjennom eit kommunalt føretak eller aksjeselskap. Kommunen må då vera nøye med å unngå subidiering, t.d. i form av kontorlokale, merkantile tenester, tilgang på arkiv etc.

Oppmåling med fri prisdanning

Som bakgrunn for framlegget om fri prisdanning vert det m.a. vist til stor ulikskap i kostnad og tid til handsaming mellom kommunane. Gebyrnivået i kommunane er i dag eit politisk spørsmål der det (i følgje høyringsnotatet) er opning for kommunar å subsidiera tenestene. Det er slik sett riktig at det er ulikskap i kostnad mellom kommunane. Det kan soleis vera naudsynt å gjera grep for å sikra likare prisar mellom kommunane. Det er ikkje gitt at fri prisdanning vil gje korkje likare pris eller rimelegare oppmålingstenester.

Geografisk ulikskap og demografi kan skapa svært stor variasjon i pris mellom by og land, og mellom landsdelar. I nokre område kan det utviklast ei tilnærma privat monopolordning dersom det ikkje er konkurrentar på marknaden. I tillegg vil det koma 25 % mva. på tenestene. Det er mogleg privatisering og fri prisdanning kan verte meir føremålstenleg i store byar enn i meir grisorgrindte strok.

I private verksemder skal drifta som hovudregel ha fortjeneste, medan den kommunale gebyrrekneskapen skal gå i balanse, altså ikkje i overskot. I Fjell kommune vert drifta av oppmålingstenestene sett over fleire år. Resultatet for gebyrrekneskapen vert sett på bunden fond, anten det vert eit overskot eller eit underskot. Gebyra vert regulert etter storleiken på fondet (auke ved underskot, frys eller reduksjon ved overskot), og over fleire år skal fondet gå i null.

Vidare vil det knyta seg stor usikkerheit til kostnaden i kompliserte og/eller konfliktfylte sakar. Dersom ein part tingar ei oppmåling og naboen er usamd i grensene, kan saka verte trekt langt ut i både tid og kostnad. Sakar som kommunen i dag brukar tid på for å søkja semje mellom partane, kan med privat tenesteyting raskare bli vist til domstolane, eller gi partane store kostnader til landmålarfirma. Ei eigedomsgrense er alltid eigd av to partar, og det er mogleg partane vil stilla med kvar sin landmålar.

I høve sakshandsamingstid og fristar legg høyringsnotatet opp til at lovbestemte tidsfrisar ikkje lengre vil gjelda for oppmålingstenester. I dag er det knytt tidsfrist til sakshandsaming frå mottak av tinging til utsending av matrikkelbrev. Den lovbestemte fristen er 16 veker, men hovudmengda av sakar vert ferdige langt innafør den fristen.

Høve til å klaga

I dag vil ein kunde som vil klaga på oppmålingsforretninga, kostnadene eller matrikkelføringa, kunne senda klagen til kommunen. Kommunen skal handsama klagen, og har høve til å ta den til følgje. Dersom kommunen ikkje ser at det er kome inn nye moment som gir grunnlag for å ta klagen til følgje, vert saka sendt vidare frå kommunen til rette klageinstans (fylkesmannen og Kartverket). Dersom klagen viser seg å omhandla privatrettslege forhold vil klager bli vist til domstolane.

Med innføring av oppmåling som privat tenesteyting vil kunden måtte forholde seg til fleire klageinstansar, og det kan vera uklart kva instans som er den rette i den einskilde sak og kvaar ansvaret skal plasserast. Når det gjeld resultat av oppmålingsforretning, vil saka verte vist til domstolen (om det er tvist kring grenser) eller Forbrukarrådet (om det gjeld pris og verksemda si gjennomføring av oppmålingsforretninga). Det må då sikrast at Forbrukarrådet har kompetanse til å handsama slike sakar. Høyringsframlegget nemner høve til å oppretta ei eigen bransjenemnd, slik som til dømes parkeringsklagenemnda.

Det går ikkje klart fram av høyringsnotatet kva rettar ein kunde har dersom oppmålingsverksemda går konkurs. Det er viktig at kunden sin klagerett vert sikra, og at den ikkje vert så komplisert at dei ikkje veit kvar dei skal venda seg, eller at klagen vert sendt mellom ulike instansar.

Vidare kan kunden klaga på matrikkelføringa. I dag er Kartverket klageinstans for slike sakar. Om Kartverket skal ha ansvar for matrikkelføring, må det opprettast ny klageinstans.

Landmåling som autorisasjonsfag

Rådmannen er positiv til ei innføring av landmåling som autorisasjonsfag. Ordninga kan fint innførast sjølv om oppmålingstenestene vert vidareført som i dag, men vil vera ein klar føresetnad dersom landmåling skal organisert som privat tenesteyting.

På sikt bør ein sette krav til bestemt høgskulefag (landmåling og eigedomsdesign) som grunnlag for å kunne gjennomføra oppmålingstenester. Dette mellom anna for å sikra at utførande landmåljar, anten i privat verksemd eller kommune, har den naudsynte kompetansen medan dei opparbeider seg praksis (2 år) for å få autorisasjon.

Rådmannen ser det elles som naturleg at Kartverket er autorisasjonsmynde, då naudsynt kompetanse allereie ligg i organisasjonen.

Overgangsordningar og godkjenning av realkompetanse vert svært viktig. Høgskulefaget Oppmåling og eigedomsdesign er ganske nytt. Det er i dag mange landmåljarar med svært lang og brei erfaring frå lenge før utdanninga vart etablert. Det er viktig å ta vare på og nytta denne kompetansen i framtida.

Matrikkelføring

Det er heilt riktig at det bør vera eit skile mellom oppmåling og matrikkelføring, og at matrikkelføringa er ein kontroll av oppmålingsforretninga. Det vert i høyringsframlegget peika på trong for å få meir einsarta praksis/føring av opplysningar i matrikkelen. Rådmannen vil her peika på at føringa i dag er så regelstyrt av dataprogrammet som vert nytta, at det ikkje kan bli særleg meir einsarta. Framlegget tek til ordet for at kommunane skal halde fram å føra adresse, bustad og bygg i matrikkelen. Utan føring av eigedomsopplysingar vil det vera vanskeleg å halda på eit fagmiljø knytt til desse oppgåvene.

Rådmannen vurderer det som føremålstenleg å oppretthalda nær kontakt mellom oppmålar og matrikkelførar. Det er viktig at matrikkelførar kjenner saka og området. Føring av