

MELAND KOMMUNE HØYRINGSNOTAT 10.10.2016

Framlegg til endringar i matrikkellova

Bakgrunn for saka

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) har på oppdrag frå Stortinget (vedtak 3. mars 2016) utarbeida eit høyringsnotat med framlegg til endringar i matrikkellova av 17. juni 2005.

Framlegget er sendt ut 19.08.2016, med høyrings frist 21.11.2016.

Bakgrunnen for høyringsframlegget var eit politisk innspel om at regjeringa skulle utgreie ei sak om å oppheve det kommunale ansvaret for eigedomsoppmåling. Grunngevinga var m.a. at gebyra varierer stort frå kommune til kommune, at det var lang ventetid på tenesta og at ein ønskjer eit skilje mellom mynde (vedtak etter plan- og bygningslova, PBL) og tenesteproduksjonen.

Historikk

Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneigedom (delingslova) trådde i kraft i 1980 og førte til at vi fekk ei samla lov for denne tenesta. Kommunane fekk ansvar for oppmåling (kartforretning) og for registrering av eigedomskartet. Før 1980 var arbeidet med deling av eigedomar som regel utført av skylddelingsmenn, som skildra tomtene med terrengmål i meter og himmelretningar. Større byar hadde eigne oppmålingsfolk som utførte dette arbeidet.

Eit lovutval foreslo i «NOU 1999-Ny lov om eigedsregistrering» at oppmåling av eigedomar og grenser skulle utførast av private landmålarar, medan kommunane framleis skulle føre matrikkelen. Forslaget vart lagt fram av regjeringa og vedtatt av Stortinget våren 2005. Kommunane skulle likevel kunne velje å ha kommunalt oppmålingsmonopol. Vedtaket om privat eigedsoppmåling blei ikkje sett i kraft. Ved nytt lovvedtak i 2007 blei lova endra igjen slik at kommunane framleis skulle ha ansvaret for eigedsoppmålinga, jf.Ot.prp. nr. 57 (2006-2007). Frå 01.01.2010 blei delingslova erstatta av matrikkellova, og nye saksbehandlingsreglar tok til å gjelde.

Kort oppsummering av KMD sitt forslag

KMD gjer framlegg om å fjerne det kommunale ansvaret for oppmåling av eigedomar og grenser og i staden gjere dette arbeidet om til profesjonsregulert tenesteyting.

Det er gjort framlegg om at Staten skal overta føring av eigedsdelen i matrikkelen og at det skal etablerast ein privat bransje for eigedsoppmåling.

KMD grunngeiv framlegget til privatisering med at det vil bli enklare for grunneigar å få tilgang til landmåling, det blir billigare og vi får utvikla ein ny bransje i Norge. Kommunal- og moderniseringsministeren uttaler i ei pressemelding: «Vi vil få en mer fleksibel og effektiv organisering av eiendomsoppmålingen. Personer og bedrifter vil få valgfrihet og vi forenkler systemet med registrering av eiendomsopplysninger, konkurranse og fri prisdannelse på oppmålingsdelen. Å samle mer av ansvaret for eiendomsregistreringen hos Kartverket vil effektivisere arbeidet og sikre ensartet føring av eiendom. Det vil også forenkle samordningen og forbedre kvaliteten.»

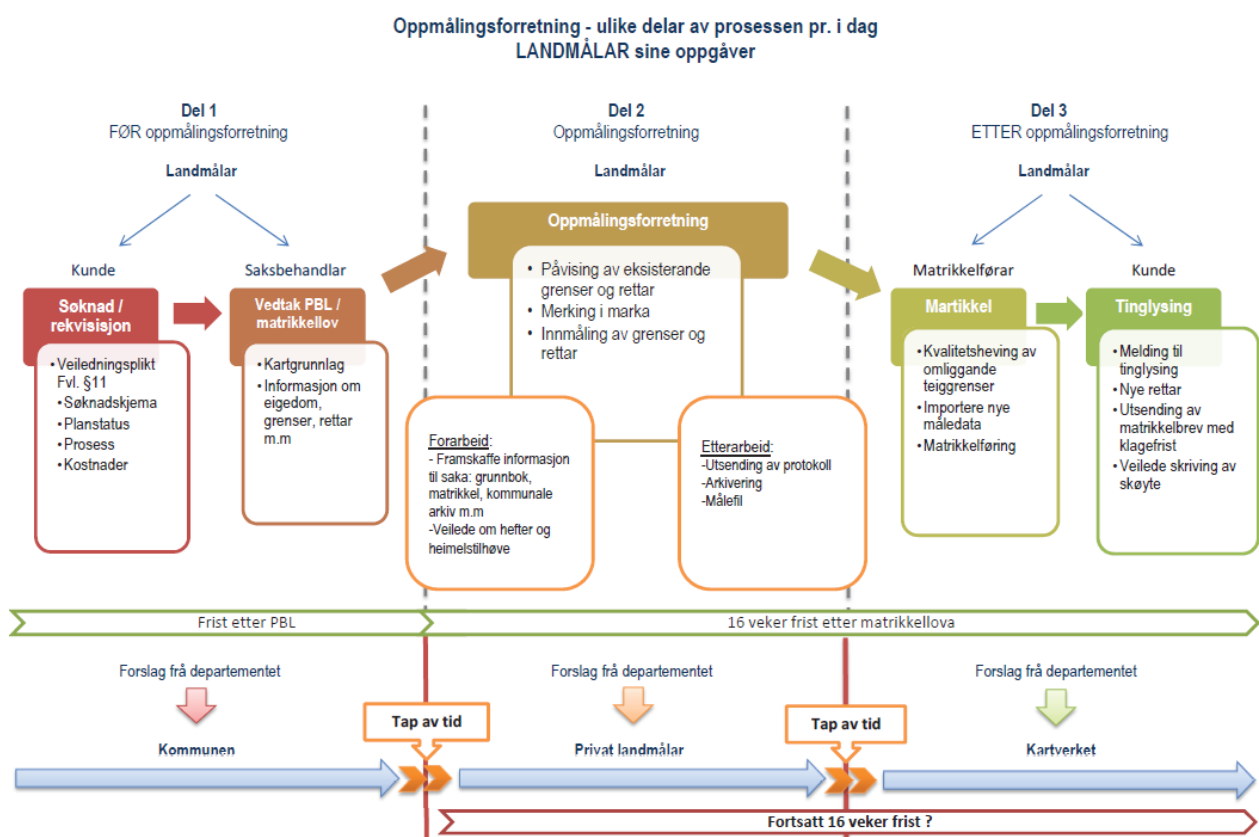
KMD viser også til korleis eigedomsoppmåling er organisert i andre europeiske land, og gjer framlegg om at arbeidet skal utførast av ein privat og autorisert landmålar. Kommunane kan også halde fram med oppmålingstenesta, men då i konkurranse med private firma. I høve til konsekvenser av framlegget, meiner KMD at det kan bli dyrare å få målt opp tomter, men at det på den andre sida kan gå raskare. Både kjøreavstand og meirverdiavgift vil fordyre ein del tomter, medan tomter i utbyggingsfelt truleg vil bli billigare.

I høve til kommunane, ser KMD at det kan vere fare for at mange kommunar vil miste fagfolk og kompetanse. Kommunane vil framleis ha ansvaret for anna matrikkelarbeid, som adressering og føring av bygningsopplysningar. KMD reknar med at verknaden av endringa vil bli ca. 100 mill. kr i gebyrtap for kommunesektoren som heile. Samtidig kan dei kommunale budsjetta reduserast med same sum, og dette vil gå i balanse over tid. Det vil likevel kunne vere eit budsjettproblem for kommunesektoren at den negative verknaden kjem umiddelbart, mens den positive eventuelt kjem etterpå.

KMD reknar vidare med at kostnadene for staten ved å overta matrikkelføringa vil bli ca. 160 millionar kroner, men at det blir ein viss effektiviseringsgevinst og at Kartverket sine auka kostnader til matrikkelføring og autorisasjon vil bli dekkja av gebyr.

Prosessten i ei oppmålingssak

Figuren under illustrerer ei oppmålingssak frå start til mål og viser kvar det blir brot i tidslinja dersom arbeidet med ei oppmålingssak skal splittast opp slik høringsframlegget legg opp til.



Tidsbruk - saksflyt

Landmålararen har i dag hand om saka frå løyve er gjeve etter PBL til saka er ferdig tinglyst.

Privatisering av tenesta fører til at kommunen må «førebu» saka til privat landmålar, ved å levere ut nødvendig dokumentasjon og kart. Privat landmålar skal ha dette oversendt før innkalling til oppmålingsforretning, deretter gjennomføre saka, føre protokoll og så sende dette i post til kommunen. Dokumentsenteret i kommunen skal registrere og fordele post, saksbehandlar skal ta i mot tilsendte dokument, kontrollere / påføre kodar og kvalitet på grensepunkt, opprette eigedomen i matrikkelen og sende saka til tinglysing. Dersom staten skal ta seg av matrikkelføringa må kommunen oversende dokumentasjon og måledata til kartverket. Grunneigaren må bruke tid på den private marknaden for å finne eit firma til å utføre oppmålingsforretninga. På kva grunnlag skal dei vurderer pris / kompetanse / kvalitet? Kommunane har ein naturleg nærleik til sine innbyggjarar som ikkje vil vera der om private firma overtar oppmålingstenesta.

Det blir utfordrande å få til ein effektiv saksflyt med så mange ulike aktørar. Ein kan ikkje kalla dette «forenkla samordning» eller «Fullført sakshandsaming» som elles er eit mål for kommunen.

Rettleiingsplikt etter forvaltningslova (FVL) §11

Kommunen har rettleiingsplikt etter FVL §11. Saksbehandlarane, i dei fleste tilfelle landmålar, hjelper innbyggjaren under heile prosessen frå søknad til informasjon om skøyte. Denne kontakten med saksbehandlar mister grunneigaren ved privatisering av tenesta.

Kommunen er lokal matrikkelmynde og har ansvar for å rettleia. Landmålararen hjelper til med å få på plass nødvendige nye rettar og rydder opp i gamle rettar i forkant av, eller i samband med oppmålingsforretninga. Ofte blir slike rettar tinglyst saman med melding til tinglysing.

KMD skriv at : «Som offentlig forvaltningsorgan er kommunene avskåret fra å gi mer omfattende bistand til grunneiere i denne typen eiendomssaker.» Her viser dei til at «kunden ofte har behov for faglig hjelp til spørsmål som må avklares med naboar og offentlige myndigheter før selve oppmålingen kan utføres.» Ut frå rettleiingsplikta og gjeldande krav til avklaringar før oppretting av ny eigedom eller arealoverføring kan gjennomførast, kan kommunen ikkje sjå at denne påstanden stemmer. Det er kommunen sin saksbehandlar/landmålar som skal påvise tinglyste hefte på eigedomar, om slike finns, og opplyse om desse på oppmålingsforretninga.

Kvalitet / Måledata

KMD skriv «Det vil forenkle samordningen og forbedre kvaliteten». Dette er ein uttale som set den kommunale oppmålingstenesta i eit dårleg lys. Det har etter det ein kjenner til ikkje kome klage på kvaliteten på arbeidet kommunane gjer. Kartverket utfører jamnleg to- dagars tilsyn med kommunane og ein kjenner ikkje til at det avdekka dårleg kvalitet på det utførte målearbeidet rundt omkring. Kommunane nyttar moderne GPS / måleutstyr og kikkertar.

Innlevering av måledata må gjerast på ein slik måte at det ikkje er rom for feiltolking. Koding og kvalitet må vera korrekt før dette kan førast i matrikkelen. Kommunen har i dag ulik erfaring med mottak av innmålingsdata frå firma, store som små. Dette gjeld både for VA-data og plassering av bygg. Stikkprøver har vist at avvik skjer, medan matrikkeldata må vere korrekte.

Innleigd oppmåling

Det er etter dagens ordning fritt for ein kommune som eventuelt manglar egne ressursar til å leige inn oppmålar frå privat firma eller andre kommunar. Dagens lovverk er ikkje til hinder for at kommunane skal få jobben gjort ved kapasitetsmangel. Det er ein viss marknad for private eigedomslandmålarar i dag. Ved eventuell privatisering av eigedomsoppmålinga vil dei private firma i stor grad måtte henta kvalifiserte landmålarar frå kommunane og slik svekke kommunen sin kompetanse på dette feltet.

Framskaffing av dokumentasjon / arkivering

Det er ikkje all dokumentasjon som kan skaffast via WEB kart og matrikkel, mykje ligg enno i papirformat i arkivet og må skaffast fram av kommunen. Korleis skal ein privat landmålar vite om dette og framskaffe dei nødvendige dokumenta (utskiftingskart, skylddelingar, gamle målebrev/protokollar, byggesaksmapper)?

Gjeld kravet til arkivering for den private landmålar på lik linje med den kommunale arkivstandarden (Noark5)? Vil kommunen få innsyn i dei private arkiva for å få opplyst ei sak? Kva med andre firma som seinare eventuelt skal gjere ein jobb på tilstøytande eigedom / same areal; vil dei få tilgang til tidlegare arkivert materiale hjå andre firma?

Kvalitetsheving / Retting av feil i matrikkelen

Matrikkelova § 1, Formålet med lova:

Lova skal sikre tilgang til viktige eigedomsopplysningar, ved at det blir ført eit einsarta og påliteleg register (matrikkelen) over alle faste eigedommar i landet, og at grenser og eigedomsforhold blir klarlagde.

Samanlikna med andre land har Norge eit unøyaktig eigedomskart. Det meste av grenser utanfor tettbygd strøk er ikkje oppmålt, og det krev ofte mye arbeid å få plassert grensene rett i kartet. Kvalitetsheving av omkringliggjande grenser gjer kommunen ofte av eige initiativ i samband med ei oppmålingsforretning. Landmålararen klarlegg i stor utstrekning tilgrensande eldre grensepunkt under ei oppmålingsforretning. Dette medfører at vi etter kvar oppmålingssak får ein betre kvalitet på matrikkelen. Ein kan ikkje sjå at eit privat firma eller grunneigaren vil bruka mykje tid / pengar på å avklare og kartlegge gamle grenser utover den jobben dei må gjera t.d. i samband med oppretting av ny matrikkeleining.

Matrikkelova sitt formål om «eit einsarta og påliteleg register» blir undergrave og kvalitetshevinga av eigedomsgrenser i matrikkelen vil gå seinare.

Grensejustering - særskilt kontrollansvar.

Ved grensejustering etter Matrikkelova er det ikkje krav om delingsvedtak, men krav om at arealet ikkje skal overstiga 5% av minste avgjevar-/mottakar-eigedom, og maks 500 m². I tillegg gjeld at «Eiendommene skal ikke øke eller redusere sin verdi med mer enn folketrygdens grunnbeløp».

Skal kommunen sin matrikkelførar / ev.kartverket kontrollere dette før grensejusteringa blir matrikkelført, og kva om desse krava ikkje er følgt? Det er matrikkelførar sin signatur som blir registrert i matrikkelen.

Konsekvensar for kostnader / gebyr / tidsfristar.

Kommunane har eit momsfritt gebyrregulativ som er basert på sjølvkost. Det har vore lagt ned mykje arbeid for å finne «rette» prisar for ulike oppgåver. Prisane ved privatisering (momsbelagt) vil bli meir uføreseielege for grunneigarane. Det vil ikkje bli etablert privat oppmålingsfirma i alle kommunar. Private firma vil også måtte dekke sine kostnader med reise og eventuell overnatting i saker der det er lang reiseveg, og skal normalt ha ei viss inntening. Kommunane utfører ikkje oppmålingstenestene for overskotet si skuld, men for å sikre innbyggjarane gode tenester til sjølvkost.

Eit resultat av privatiseringa er at dei sakene som det er lite inntening på sannsynlegvis ikkje er interessante for private firma. Private firma har ikkje plikt til å ta alle saker, slik kommunen har. For mange grunneigarar vil det bli dyrare med privatisering av oppmålingstenesta.

I følge spørjeundersøkingar og KOSTRA tal, viser det seg at over 90 % av nye bustadomter i 2016 var godt innanfor lova sin saksbehandlingsfrist på 16 veker. Skal 16 vekersfristen frå ei sak er godkjent til det ferdige produktet er levert framleis gjelda? Kven skal halda kontroll med tidsfristen?

Fristen bør gjelde, då denne ordninga er meint å ta vare på grunneigarane sine interesser. Korleis skal ordninga med avkorting i gebyr fungere når private firma skal utføre oppgåva?

Kompetansekrav

Kommunen ser positivt på at det blir innført kompetansekrav og sertifisering. Kravet til kompetanse og godkjenning ligg i framlegget frå KMD berre hjå leiar for privat målefirma, ikkje hjå kvar enkelt landmålar i firmaet. I kommunen blir det stilt krav til utdanning / kurs og realkompetanse hjå den enkelte tilsette. Kommunen meiner derfor at framlegget vil svekke kvaliteten på arbeidet med oppmålingsforretning og ikkje betra den, om det ikkje blir sett krav til den utøvande landmålar men berre til ansvarleg leiar.

Konklusjon

Ordninga med kommunal oppmålingsteneste fungerer godt. Kommunen har nøgde grunneigarar og oppmålingstenesta blir utført til beste for innbyggjarane, i ein samanhengande prosess frå A til Å. Ei oppdeling av saksflyten mellom kommune, grunneigar, privat landmålar og kartverket gjer at det vil gå med mykje tid til oversending av dokument / informasjon / forflytting av ei sak. I dei aller fleste sakene blir 16- vekers fristen i dag halden.

Kommunen stiller spørsmål ved å endre ei viktig kommunal teneste som fungerer tilfredsstillande.

Føring av matrikkelen blir best utført av den som har lokal kjennskap til grensene og som t.d kan kvalitetsheve nabogrenser i same sak. Det er strenge reglar for føring i matrikkelen og sterk styring på korleis matrikkelføringa skal gå føre seg, noko som medfører at matrikkelføringa i stor grad er einsarta i dag.

Meland kommune meiner at fagmiljøet innafor oppmålingsfaget held eit høgt fagleg nivå og leverer god kvalitet. Nordhordlandskommunane har eit tett samarbeid som gjer at kommunane har eit effektivt, godt fungerande og rettferdig oppmålingssystem. Dagens utdanningssystem sikrar ei god oppmålingsteneste og matrikkelføring i Norge.

Kompetansen innafor oppmålingsfaget er nytta på mange andre oppgåvefelt i kommunal samanheng som vassforsyning og avlaupshandtering, arealplanarbeid og samferdsel. Det vil få store negative konsekvensar dersom kompetansen skulle forsvinne frå kommunen.

Meland kommune rår derfor frå at privat landmålarforetak skal kunna tilby eigedomsoppmåling på like vilkår som kommunane. Dei viktigaste argumenta mot framlegget er at det vil kunne medføre fleire konflikter, dyrare tenester for innbyggjarane, mindre innsyn i dokumentasjonen og auka kostnader for kommunane.

Meland kommune meiner at det overordna ansvaret for føring av matrikkelen framleis skal ligge hjå kommunane, slik det er i dag. Dette reduserer faren for feiltolkingar og mistydingar i planar og delingsvedtak. Ei sentralisering av oppgåvene til Statens kartverk vil føre til meir byråkrati. Framdrifta i generell kvalitetsheving av eigedomsgrenser blir redusert.

Kommunen kan ikkje sjå at tidsbruk, kvalitet eller pris vil bli betre for grunneigaren med endringane som KMD har gjort framlegg om. Høyringsforslaget frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet om endringar i matrikkellova mv må derfor avvisast.