

Høringsuttalelse til ”Utkast til forskrift om eiendomsregistrering mv.”

Institutt for Landsapsplanlegging UMB

Innledning

Innledningsvis er det grunn til å presisere at vi oppfatter forskriftene til matrikkelloven som et meget viktig dokument. Lovteksten (og forarbeidene) trenger i høy grad et solid forskriftverk, særlig på bakgrunn av måten hele prosessen med denne lovgivingen har forløpet. Det har gått meget lang tid siden utredningene startet, det har vært politiske motsetninger mellom to regjeringer mht. sentrale regler, noe som resulterte i partielle lovendringer på sentrale områder, uten at disse endringer var ute til høring i fagmiljøene. Vi vil også legge til, at etter vår mening ble ikke *konskvensene* av den siste lovendringen tilfredstillende utredet for regler i andre deler av systemet. Disse og andre forhold har etter vårt syn etterlatt et *meget stort behov for at avklaringer og presiseringer skjer gjennom forskriftene*. Det er faktisk gjennom forskriftene at hensynet til en noenlunde ensartet praksis nå kan ivaretas. Uten detaljerte forskrifter vil det neppe være mulig å holde en nasjonal standard. Vi vil og minne om at det i høyeste grad er behov for en håndbok av lignende slag som den som ble utarbeidet til delingsloven av 23. juni 1978, kalt ”Kommunal oppmåling ” og utgitt av Kommunalforlaget.

Vi har ikke sett det som vår oppgave å gjennomarbeide hele forskriftsverket. Vi har tatt utgangspunkt i de delene som med rimelighet kan anses som vårt ”spesiale”; dvs. forhold som på en eller annen måte henger sammen med utdanning og etterutdanning for eiendomslandmålere og matrikkelførere, og dermed også med kvalitet i arbeidet og i resultatet.

Utgangspunkt 1 – ingen formelle kvalifikasjonskrav til eiendomslandmålere – visse krav til matrikkelfører.

Utgangspunktet mht. utdanning osv, er det *ikke* skal være noe formelt krav til kompetanse for de som skal utføre oppmålingsforretninger i Norge, verken for offentlig ansatte eller innleide private yrkesutøvere. Det er mulig (sansynlig) at kommunene kan stille krav til utdanning (og praksis) i sine utlysninger av stillinger, og til å forme kompetansekrav til utøverne i sine avtaler med private landmålere, men dette er uklart, og i alle fall ikke berørt, verken i lov eller i forskrift. *Det burde det vært.*

For matrikkelførere *er* det satt et formelt krav om godkjenning, ikke stort riktignok, så vidt vi forstår er dette kravet oppfylt ved gjennomføring av et kurs av tre dagers varighet i

regi av Statens kartverk. Et poeng her er at det altså anses prinsipielt mulig for lovgiver å innføre kvalifikasjonskrav for kommunalt ansatte som skal utføre matrikulært arbeid. Hjemmelen for dette er tatt inn i loven §22, 4. ledd.

Utgangspunkt 2 – kommunalt ”ansvarsmonopol” for matrikulært arbeid.

Alle kommuner – også de aller minste – har ansvar og enerett (monopol) på å utføre matrikulært arbeid innen kommunens grenser. Det er selvsagt urealistisk at alle kommuner, slik kommunestrukturen nå engang er i Norge, vil kunne leve opp til dette i den forstand at de *faktisk utfører* arbeidet gjennom sine egne ansatte. De gjør det ikke i dag, og vil antakelig i enda mindre grad gjøre det i framtida. Dermed er det åpenbart at innleiing av private landmålere vil fortsette, og/eller det vil utvikle seg mer kommunalt samarbeid. Dette er det tatt høyde for i lovens §5, der kommune kan overlate til *andre* (uspesifisert) å utføre oppmålingsforretninger, og til *andre kommuner* eller *sentrale matrikkelmyndigheter* å føre matrikkelen. Forskjellen på dette punkt mellom oppmålingsforretninger og matrikkelføring springer åpenbart ut av at oppmålingsforretningen etter sin art vesentlig er tjenesteproduksjon, uansett hvordan man måtte forsøke å omdefinere det til (formelt sett) myndighetsutøvelse, mens matrikkelføring etter sin art er myndighetsutøvelse. Hvordan forholdet mellom kommuner, og mellom kommuner og private, formelt og praktisk skal fungere; kontraktsforhold, ansvar osv. osv. er meget sparsomt berørt i forskriftene, noe som etter vårt syn er en alvorlig mangel. Det synes som om forskriftene ikke tar inn over seg den praktiske virkeligheten på dette område.

Kvalitetskrav via forskrifter, for eksempel ved å presisere begrepet ”god landmålerskikk”.

Lovens § 33 pålegger den som utfører oppmålingsforretningen å ta vare på alle partene sin interesser og utføre forretningen i samvar med *god landmålerskikk*. Forskriftene til denne og andre regler i matrikkellovns Kap. 7 Oppmålingsforretning, og herunder i særlig grad forskriftene til reglene i §§ 33 og 35, er meget viktige. (I utkastet er forskriftene til disse reglene samlet i to kapitler, kap.7 og kap. 8 – noe som i seg selv er en nokså kroonglete redigering; den gjør ikke tillegning og forståelse enkel!)

Forskriftenes §28 er særlig sentral, og en burde her kunne forvente at forskriftene hadde presisert meningsinnholdet i dette begrepet i en slik grad at parter (og andre aktører) hadde en rimelig mulighet til å vurdere om forretningen faktisk holder mål på dette punktet. Etter vårt skjønn er særlig dette med rettsforholdene særlig viktig. Det eneste spor av hvordan det skal forholdes med bruksretter og servitutter vi kan finne i forskriftenes § 28 er bokstav i d) om *at landmåler skal erklære at at han har undersøkt grunnboka m.h.t. arealene som forretningen berører og noe under bokstav e).*

I den videre tekst, i noe som må oppfattes som kommentar til forskriftene, er dette med god landmålerskikk gjentatt (fra lovens formuleringer), men uten å si noe mer enn det loven sier. Ennvidere har denne kommentaren ett avsnitt (nederst s. 24 i vår utskrift),

som innledes med formuleringen om at ”landmåler skal aktivt medvirke til å rydde opp i rettighetsforholdene”. Den følges umiddelbart opp med følgende formulering: ”Det er normalt tilstrekkelig at landmåler har undersøkt grunnboksbladet for avgivereiendommen(e)” Videre at han skal spørre partene om hvordan det forholder seg med evt. ikke tinglyste rettigheter. Hele ”*oppryddingen*” – hva nå det måtte innebære, synes å kunne gå ut på at landmåler erklærer at han *har* sett grunnboksbladene, og at han *har* spurt. Hele dette avsnittet tror vi bør gjennomgå med tanke på å finne presise og dekkende formuleringer. En må også ha i tankene om og hvordan det er med klageproblematikk knyttet til disse formuleringene.

Protokollføring

Et meget sentralt element i klarlegging/beskrivelse osv mht. rettsforhold er protokollen. Dette har fått en egen paragraf i forskriftene; §39. Dette er positivt, og helt nødvendig. Men det er ikke nok, her bør man gå enda mer konkret og fullstendig til verks, sett på bakgrunn av at det ikke er noen krav til kompetanse til de som skal føre dette i pennen. Vi merker oss også at i kommentaren til forskriftenes § 39 ikke er sagt noe om forståelsen av det (etter vår mening vanskeligste) punktet i paragrafen; siste strekpunkt som omhandler rettighetsforhold , avtaler m.m. *Det bør utarbeides konkrete forskrifter for hvordan disse forholdene skal protokolleres.* Det er faktisk viktige sider ved rettspleien det her dreier seg om.

Registrering av jordsameie

Til slutt vil vi kommentere et stort og vanskelig tema – dette med registrering av jordsameie. Dette er et stort og vanskelig tema, det er dessuten nytt for det fleste kommunale tenestemenn som skal behandle det, og det er all grunn til å anta at dette vil reise ganske mange vanskeligheter. Det er derfor ekstra viktig at det blir gitt konkrete og utfyllende forskrifter om dette. Det er også et spørsmål om man ikke i denne sammenheng burde si noe om et beslektet problem; behandling av saker som gjelder fradeling, dvs. etablering av eiendommer i jordsameier. Vi kan ikke gå inn i dette her, men vi vil gi uttrykk for at de forslåtte forskrifter med kommentar er utilstrekkelige.