

Høringssvar fra Fredrikstad kommune på innføring av krav om landmålerbrev mv. og forslag til endringer i matrikkelforskriften

Innhold

Sammendrag	2
Høringsnotatet og andre samarbeidende kommuners uttalelser	2
1. Vurderinger av høringsnotatets sammendrag	2
2. Autorisasjonsordningen	2
2.1. Gjeldende rett	2
2.2. Lovvedtaket	3
2.3. Begrepet «Landmåler» §2	3
2.4. Nærmere om landmålerens oppgaver og ansvar	3
2.5. Autorisasjonsmyndighet	4
2.5.1. Hvem skal være autorisasjonsmyndighet?	4
2.5.2. Autorisasjonsmyndighetens oppgaver	4
2.6. Kravene for å få landmålerbrev	4
2.6.1. Egnet	4
2.6.2. Utdanning	4
2.6.3. Relevant erfaring	5
2.6.4. Dokumentasjonskrav	5
2.6.5. Autorisasjonsprøve	5
2.7. Etterutdanning	6
2.8. Gebyr	6
2.9. Tilbaketrekking av landmålerbrev	6
2.10. Overgangsordning og ikraftsetting	7
2.11. Landmålere fra EØS-stater og Sveits	7
3. Andre forslag til endringer i matrikkelforskriften	7
3.1. Oppretting og endring av festegrunn	7
3.2. Geografiske opplysninger om stedbundne rettigheter §3	8
3.2.1. Innledning	8
3.2.2. Nærmere avgrensning av ordningen	8
3.2.3. Nærmere praktisering av ordningen	8
3.2.4. Frist for registrering, arkivering	9
3.3. Dokumentasjonskrav og landmålers undersøkelsesplikt	9
3.4. Førings av opplysninger om grenser mv.	10
3.4.1. Bakgrunn	10
3.4.2. Ny ordning med dokumentbasert kvalitetsheving for eksisterende grenser	10

3.4.3.	Utvidet adgang til å rekvirere forretning	10
3.4.4.	Bruk av hjelpemidler.....	10
3.4.5.	Fastsetting av nye grenser	10
3.5.	Retting mv.	11
3.6.	Føring av opplysninger om eier av offentlig veigrunn mv.....	11
3.7.	Arkivering av oppmålingsprotokollen.....	11
3.8.	Kartografi.....	12
3.9.	Andre endringer, spørsmål under arbeid i andre utredninger mv.....	12
4.	Klage og klageorgan.....	13
5.	Administrative og økonomiske konsekvenser	13
	Samlet vurdering:.....	13

Sammendrag

Stortinget vedtok 20. april 2018 en rekke endringer i matrikkeloven, blant annet innføring av en autorisasjonsordning for eiendomslandmålere, enklere saksbehandling ved endring av festegrunn og åpning for å registrere geografiske opplysninger om servitutter i matrikkelen, samt flere mindre forenklinger og forbedringer.

Høringsnotatet og andre samarbeidende kommuners uttalelser

Høringsbesvarelsen er avklart med ordfører Jon Ivar Nygård, og leveres kun administrativt. Kompetansenettverket GIS-sør i Østfold består av fagmyndighetene innenfor geomatikk, i kommunene Fredrikstad, Sarpsborg, Halden, Moss, Råde, Rygge, Hvaler og Våler, samt representanter fra Fylkesmannen, Fylkeskommunen og Kartverket (Oslo). Fredrikstad kommune har fått noen tilbakemeldinger fra enkeltkommuner i kompetansenettverket Gis-sør, som selv ikke skal levere inn høringssvar til dette høringsnotatet. Kommunene, Råde, Våler, Hvaler og Halden stiller seg bak og er enig i høringssvaret som leveres fra Fredrikstad kommune.

1. Vurderinger av høringsnotatets sammendrag

Siden endringene i matrikkelforskriften er omfattende, kan det være behov for å erstatte gjeldene forskrift med en ny. En del eksisterende paragrafer vil da få nytt nummer.

Kommunen er enig i at gjeldende forskrift kan erstattes med en ny.

2. Autorisasjonsordningen

2.1. Gjeldende rett

Kommunen er ansvarlig for at oppmålingsforretninger i kommunen blir utført i samsvar med kravene i matrikkeloven og matrikkelforskriften. Det anbefales at landmåler minst har en bachelor i landmåling og eiendomsutforming eller tilsvarende realkompetanse.

Kommunen har ingen kommentarer til dette.

2.2. Lovvedtaket

Kommunen skal utpeke landmålere for å utføre hver enkelt oppmålingsforretning. Vedkommende må ha gyldig landmålerbrev. Det er ikke et absolutt krav om den utpekte landmåleren skal utføre alle deler av en oppmålingsforretning. En landmåler uten landmålerbrev kan utføre enkle oppmålingsforretninger helt eller delvis under ledelse av en autorisert landmåler. En nyutdannet landmåler må få anledning til å opparbeide seg nødvendig praksis for å bli tildelt landmålerbrev.

Kommunen er delvis enig i dette, men ønsker at det settes noen stoppere for at trenden kan bli å ha én autorisert landmåler, og mange landmålere uten landmålerbrev, som skal utføre de fleste oppmålingsforretningene. Det er viktig at en autorisert landmåler er fysisk tilstede under selve oppmålingsforretningen på kontoret eller i marka, der partene møter. På oppmålingsforretningen er det behov for en som kan svare på spørsmål, veilede, oppklare misforståelser og finne de beste løsningene. Det andre praktiske arbeidet som ikke involverer partene direkte, kan utføres selvstendig av en landmåler uten landmålerbrev under faglig ledelse av en autorisert landmåler.

2.3. Begrepet «Landmåler» §2

Landmåler er den som er pekt ut til å bestyre oppmålingsforretningen.

Kommunen mener at betegnelsen «landmåler» er et for vidt begrep. Det bør skilles mellom en landmåler med landmålerbrev, og en landmåler uten landmålerbrev. I høringsnotatet brukes begrepene «landmåler» og «landmåler med landmålerbrev». Vi synes språkbruken blir noe tung, og at det er lettere å forholde seg til begrepet «landmåler» og «autorisert landmåler» (eller «autorisert eiendomsmåler»). Det vil også stilles større krav til en «autorisert landmåler», og det er derfor viktig at det bør være et klart skille som gjenspeiler en høyere status for de som innehar landmålerbrev.

Det må også nevnes at andre sammenlignbare yrkesgrupper som har en autorisasjonsordning, bruker begrepene «autorisert» eller «statsautorisert».

2.4. Nærmere om landmålerens oppgaver og ansvar

Landmålers ansvar er å klarlegge og beskrive grenser og rettigheter, og bringe fram opplysninger og dokumentasjon som er nødvendig. Landmåler har ansvar for å sende ut varsel, holde oppmålingsforretning, føre protokoll og arkivere dokumenter fra arbeidet. En oppmålingsforretning er å anse som en offentlig forvaltningsoppgave underlagt forvaltningslovens regler. Landmåler skal opptre uavhengig og upartisk, og sørge for at oppmålingsforretningen gjennomføres i tråd med lover og regler

Det er veldig bra at det blir satt vekt på at kommunale landmålere, i tillegg til matrikkellovens regler, også må rette seg etter andre lovverk som jordloven, plan- og bygningsloven m.fl. samt offentlige forvaltningsoppgaver underlagt forvaltningslovens regler. Det at landmåler har utredningsplikt/undersøkelsesplikt og veiledningsplikt skiller kommunal saksbehandling fra eksempelvis jordskifteretten, som bare skal ta hensyn til det partene legger fram. Det er viktig å få fram at landmåler må prøve å finne de riktige grensene, ved å bruke og tolke offentlige godkjente dokumenter, for å unngå skjulte grensejusteringer og arealoverføringer. Videre er det også bra at landmåleren bør involveres i oppstartsmøter og forhåndskonferanser for å bidra med sin eiendomskompetanse. Særlig gjelder dette i arealplanarbeider for å unngå avvik mellom plangrenser og eiendomsgrenser, men også for å klarlegge området i forkant med hensyn til eksisterende eiendomsforhold og uklare eiendomsgrenser. Landmåler kan også bistå med tidsbesparende og gode løsninger for å oppnå riktig rekkefølge for fradeling, arealoverføring, seksjonering, hjemmelsovergang og tinglysing.

2.5. Autorisasjonsmyndighet

2.5.1. Hvem skal være autorisasjonsmyndighet?

Kartverket er best egnet for å være autorisasjonsmyndighet

Kommunen er enig i at Kartverket er den som er best egnet til å være autorisasjonsmyndighet. Kartverket har i dag ansvar for tilsyn med matrikkelføring, har stor kompetanse innenfor fagområdet og har et bredt samarbeid og kontakt med kommunene.

2.5.2. Autorisasjonsmyndighetens oppgaver

Autorisasjonsmyndigheten skal tildele og trekke tilbake autorisasjon/landmålerbrev. De bør også arrangere autorisasjonsprøven eller delegere dette til høyskoler og universitet, dersom de ikke selv har kompetanse og kapasitet. Men Kartverket vil være ansvarlig for organisering og administrering. Altinn skal benyttes som portal for søknader og vedtak. Kartverket skal føre en oversikt over landmålere med gyldig autorisasjon. Denne lista skal ligge åpent på internett.

Kommunen er enig i dette.

2.6. Kravene for å få landmålerbrev

2.6.1. Egnethet

Autorisert landmåler må være myndig, ha godkjent utdanning, oppfylle kravene til relevant praksis og bestått autorisasjonsprøve.

Kommunen er enig i dette

2.6.2. Utdanning

Utdanningskrav skal være på bachelornivå, 180 studiepoeng. Utdanningen må inneholde landmålingstekniske, matrikulære og juridiske emner. 122 studiepoeng skal være obligatoriske fag og 58 studiepoeng skal være frie fag. Departementet kommer med forslag om hvordan de fleste obligatoriske studiepoengene skal fordeles på de tre forskjellige emnene, samtidig spesifiserer de studiepoengene innenfor hvert enkelt fag.

Kommunen er enig i at utdanningskravet skal ligge på bachelornivå, 180 studiepoeng. De tre emnene landmålingstekniske, matrikulære og juridiske emner er også et fornuftig utgangspunkt for hva utdanningen skal inneholde.

Kommunen setter spørsmålsteget ved at fagutdanningen skal følge kun ett spesifikt og detaljert fagprogram fordelt på et satt antall studiepoeng for hvert fag. Vi legger merke til at det detaljerte fagprogrammet kun er beskrevet i forarbeidene, og ikke videreført i forskriftsteksten eller i merknadene til de enkelte bestemmelsene.

Vi mener at den oppførte lista over fagområder er for detaljert, og heller ikke uttømmende. Lista vil ikke nødvendigvis være et fasitsvar på hvilke fag som bør være de obligatoriske fagene til enhver tid. Fagområder som ikke er dekket, eller bare delvis er dekket, innenfor fagprogrammet, kan for eksempel være flere juridiske emner som grunnleggende rettslære, matrikkelloven, plan- og bygningsloven, seksjoneringsloven, konsesjonsloven, jordloven, offentlighetsloven og tinglysingsloven. Men det savnes også andre fag som matrikkel/eiendomshistorie, rekonstruksjon av eiendom, tolkning av gamle dokumenter, bruk av programvare, bruk og forståelse av kartdata, protokollskriving, klagebehandling og god landmålerskikk.

Slik vi forstår det, er det ingen av utdanningsinstitusjonene som per dags dato har et fullstendig utdanningsprogram, som inneholder alle fag og antall studiepoeng, som kreves i forhold til forslaget i forarbeidene. En tanke er da at utdanningsinstitusjonene kanskje selv bør få frihet til å sette sammen fag og emner som dekker opp behovet til å gjøre en landmåler autorisert. Forskriftene må i alle fall ikke detaljregulere eller legge bånd på krav til utdanningen, slik at det blir umulig å få godkjent en autorisasjon. En slik detaljregulering av

landmålerutdannelsen, vil også kunne hindre videreutvikling, innovasjon, forbedringer og vekst innenfor fagområdet.

Ved tildeling av autorisasjonskrav, så bør Kartverket i utgangspunktet kunne stole på en bestått landmålingseksamen/profesjon som er godkjent av norske utdanningsinstitusjoner. For landmålere med utenlands utdanning, er kommunen enig i at kompetansen må kunne godkjennes gjennom NOKUT.

2.6.3. Relevant erfaring

Det settes krav til minst to års relevant erfaring etter ferdig utdanning i løpet av seks år. Søkeren må ha utført minst 10 selvstendige oppmålingsforretninger fordelt på minimum tre ulike sakstyper. Tre av oppmålingsforretningene kan være gjennomført som kontorforretninger. Oppmålingsforretningene skal skje under tilsyn av en autorisert landmåler og vedkommende skal attestere for at søkeren har gjennomført de nødvendig antall oppmålingsforretninger.

Kommunen mener at det bør holde med ett års relevant erfaring, etter ferdig utdanning, i løpet av seks år. Men det må settes krav til at søkeren må ha gjennomført de nødvendig oppmålingsforretningene som beskrives i høringsforslaget. I andre sammenlignbare yrkesgrupper, er det krav til ett års praksisperiode, for å kunne kvalifisere til å ta en autorisasjonsprøve. I store kommuner, er det ikke uoverkommelig å kunne gjennomføre 10 saker i løpet av ett år. Det bør heller legges til rette for at kandidater som er ansatt i mindre kommuner, med få og ensartet saker, kan hospitere i større kommuner der en har mange og ulike saker.

2.6.4. Dokumentasjonskrav

Departementet foreslår at Kartverket fastsetter kravene til dokumentasjon for utdanning og erfaring. En del eksempler er oppgitt under dette punktet. Videre foreslås det at det skal opprettes et nytt felt i matrikkelen, hvor landmåler som har bestyrt forretningen, skal oppføres. Dette skal sikre at Kartverket kan foreta en kontroll av om at kravet til antall oppmålingsforretninger er oppfylt.

Kommunen mener at det er riktig at Kartverket skal fastsette krav til dokumentasjon, og at kandidaten må sende dokumentasjon på utdanning og praksis sammen med søknad for å ta autorisasjonsprøven.

Oppretting av nytt felt for utøvende landmåler i matrikkelen er bra i den forstand at Kartverket kan kontrollere at alle forretninger er gjennomført i en praksisperiode. Hvis det skal opprettes et nytt felt for utøvende landmåler i matrikkelen, bør dette også gjelde i alle andre oppmålingssaker. (I Fredrikstad har vi rutiner for at landmålerne gjennomfører alle saker fra A-Å (fullstendig saksbehandling). Det vil si at landmålerne matrikkelfører sin egen sak med sidekontroll. Hos oss vil da landmåler og matrikkelfører bli samme person. Denne praksisen er det flere kommuner som har.)

2.6.5. Autorisasjonsprøve

Departementet foreslår at autorisasjonsprøven utarbeides, arrangeres og bedømmes av Kartverket. Prøven skal ikke være en ny bacheloreksamen, men en praktisk anvendelse av teori i oppmålingsarbeid, gjerne casebasert. Prøven skal tas som tidsbasert hjemmeeksamen gjennom portalen Altinn. Karakterbedømmelsen skal være «bestått» eller «ikke bestått» Kandidaten kan ta ny prøve etter 3 måneder, dersom prøven ikke blir bestått. Det skal også gis klageadgang på avslag om søknad om landmålerbrev.

Kommunen er enig men har noen bemerkninger – vi ser at det er enklest å administrere dette ved hjemmeeksamen, men vi har betenkeligheter med at kandidaten da kan få hjelp under eksamen og kvaliteten vil da bli dårligere. Bør dette ligge på samme nivå som fagbrev/fagprøve i andre yrkesgrupper? Hvis dette ikke er gjennomførbart i en overgangsfase, bør kanskje de som nå er landmålere med lang erfaring kunne gjennomføre en prøve digitalt gjennom Altinn.

2.7. Etterutdanning

Departementet har kommet fram til at det ikke er nødvendig med krav til etterutdanning for å beholde autorisasjon. Dersom landmåler handler i strid med regelverk og god landmålerskikk, vil landmålerbrevet kunne trekkes tilbake. Kommunene vil også være ansvarlig for å ha ansatt eller engasjert landmåler med nødvendig kompetanse. Kommunen er derfor også ansvarlig for å legge forholdene til rette for at landmålerne skal holde seg oppdaterte.

Kommunen er delvis enig i at det ikke bør settes krav til etterutdanning for å beholde autorisasjon. Det bør i alle fall ikke settes krav til etterutdanning med eksamen og oppnådde studiepoeng. Men i flere sammenlignbare yrkesgrupper er det satt krav om å delta på dedikerte kurs med sikte på oppdatering innenfor fagområdet. Nødvendige oppdateringskurs bør i så fall holdes i regi av autorisasjonsmyndigheten (kartverket). For kommuner med dårlig kursbudsjett, er dette kanskje en løsning for å sikre en et visst nivå på saksbehandlingen.

2.8. Gebyr

Gebyrene for kostnader ved autorisasjonsordningen skal utarbeides i henhold til selvkostprinsippet. Ut fra selvkostberegninger utgjør summen kr. 15 000. Dette skal dekke etableringskostnader, behandling av søknad, tilrettelegging og retting av prøve, samt utstedelse av landmålerbrev.

Kommunen har ingen innvendinger mot dette.

2.9. Tilbaketrekking av landmålerbrev

Landmålerbrev kan trekkes tilbake ved brudd på bestemmelsene eller tillatelser gitt i eller i medhold av matrikkelloven, plan- og bygningsloven eller seksjoneringsloven. Gjentatte brudd på «god landmålerskikk» kan også gi grunnlag for tilbaketrekking av landmålerbrevet. Kartverket skal foreta en konkret vurdering i hver enkelt sak, basert på alvorlighetsgraden i overtredelsen og fatte vedtak om midlertidig eller varig tilbaketrekking av landmålerbrev. Landmåler med landmålerbrev skal selv varsle Kartverket, dersom vedkommende ikke lenger tilfredsstiller vilkårene eller av andre årsaker ikke lenger ønsker å inneha sitt landmålerbrev.

Kommunen er enig i at det skal fattes vedtak om tilbaketrekking av landmålerbrev dersom det skjer overtredelser. Overtredelser i forhold til gjeldende lovverk er greit å forholde seg til, men hva er «god landmålerskikk»? Det er uklart hva som menes med «god landmålerskikk». Det er utarbeidet noe fra Geoforum og noe fra Tekna sentralt, men utover dette, har det så langt, vært opp til den enkelte kommune å tolke hva som menes med «god landmålerskikk». I Fredrikstad kommune har vi denne formuleringen:

Landmåleren skal behandle alle parter med respekt, være en god ambassadør for Fredrikstad kommune og stå inne for kommunes verdigrunnlag (MERK).

Landmåleren skal vise interesse for partenes behov ved å lytte aktivt, stille spørsmål og være tilstede mentalt.

Landmåleren skal behandle partene på en nøytral måte og sørge for at begge parter påstander blir dokumentert på en objektiv måte selv om den ene partens påstand framstår som urimelig eller uriktig.

Landmåleren skal være løsningsorientert, utdype og forklare vanskelige sammenhenger og være behjelpelig med å finne det beste alternativet i den enkelte sak, i samsvar med lov og forskrift.

Landmåleren bør forsøke å mekle mellom partene, men skal være forsiktig med å komme med løsninger som kan oppfattes eller gi fordeler for den ene parten.

Landmåleren skal gi tilbakemeldinger om videre prosess i saken, overholde det som blir lovet og beklage dersom noe blir glemt.

Dersom «god landmålerskikk» skal være grunnlag for å kunne trekke tilbake landmålerbrev, er det ønskelig at dette blir utarbeidet sentralt, slik at landmålerne vet hva de skal forholde seg til.

2.10. Overgangsordning og ikraftsetting

Departementet foreslår en overgangsordning på 2 år, og at autorisasjonsordningen gjøres gjeldende uten unntak fra 1. januar 2023. Kommunale landmålere med minst åtte års sammenhengende relevant praksis kan søke om autorisasjon uten krav til formell utdanning. Lavere stillingsprosent, bør kunne kompenseres med lengre ansettelsesforhold. Disse landmålerne må avlegge og bestå en autorisasjonsprøve for å kunne få landmålerbrev. Ansiennitet beregnes fra 1. januar 2010. I tillegg foreslås det en ordning for landmålere med ulik relevant praksis fra andre virksomheter. Ordningen vil også være aktuell for kommunale landmålere som har relevant praksis, men mangler åtte års praksis. Her vil det gjelde krav om utdanning og relevant erfaring, men manglende utdanning kan kompenseres med ett års relevant erfaring (30 studiepoeng). Det åpnes også for at personer med særlige grunner, kan få godkjent søknad om landmålerbrev. Søknad om landmålerbrev må være sendt inn før 1. januar 2023, og at kommunen kan peke ut landmåler uten gyldig landmålerbrev frem til 1. desember 2022.

Kommunen har ingen spesielle kommentarer til overgangsordningene, men synes at tidsfristene i forhold til ordningen er noe knapp. Overgangsordningen bør være 5 år, på lik linje med andre overgangsordninger i andre faggrupper. I storkommunene vil det ikke være noe problem å kunne innfri kravet til autorisasjon i løpet av to år, men med tanke på mindre kommuner som kun har en eller to landmålere ansatt, vil det kreve større utfordringer dersom landmålerne ikke vil kunne oppfylle kravene i forhold til overgangsordningen. Per dags dato foreligger det ikke «godkjente» utdanningsprogram hos våre utdanningsinstitusjoner. Dette vil gjøre at det blir krevende for de landmålerne som har for lite praksis, å kunne gjennomføre den utdanningen de trenger, for å kunne få autorisasjon etter overgangsordningene.

2.11. Landmålere fra EØS-stater og Sveits

Yrkesutøvere som er statsborger av en EØS-stat og Sveits, kan utøve sitt yrke i Norge på lik linje med yrkesutøvere som har ervervet sine yrkeskvalifikasjoner i Norge. Landmålerne må få godkjent sine yrkeskvalifikasjoner gjennom yrkeskvalifikasjonsloven og trenger derfor ikke å avlegge ordinær autorisasjonsprøve. Dersom vilkår for varig arbeid i Norge foreligger, utstedes ordinært landmålerbrev.

For landmålere med utenlands utdannelse, er kommunen enig i at kompetansen må kunne godkjennes gjennom gjeldende lovverk.

3. Andre forslag til endringer i matrikkelforskriften

3.1. Oppretting og endring av festegrunn

Departementet foreslår å innføre to nye sakstyper «endring av festegrunn» og «splitting av festegrunn», samt tre presiseringer av eksisterende sakstyper. Overføring av areal mellom festegrunner skal håndteres som «endring av festegrunn» og ikke arealoverføring. «Endring av festegrunn» mellom festegrunner som er festet bort, må gjennomføres med de samme kriteriene som ved arealoverføring. Tinglysingen kan også kreve at det sendes inn påtegning av festekontrakter sammen med melding til tinglysing. Omgjøring av punktfeste til et bestemt areal, må behandles på samme måte. Det skal også være mulig å dele en festetomt i to eller flere matrikkelenheter (to og to eiendommer av gangen). Eksisterende festetomt reduseres og ny festegrunn opprettes på det frigjorte arealet «splitting av festegrunn». Den gamle og

den nye enheten må omfatte eksakt samme areal som festetomta hadde før splitting. Det er grunneier som må søke om «endring eller splitting av festegrunn». Fester må samtykke. Det er foreslått at unntak fra krav om matrikulering/fradeling av grunn der rettigheten regnes som eksklusiv kan lempes noe. Blant annet feste av ubebygd grunn, feste av parkeringsplass, feste av båtplass, og anlegg som kan flyttes (eks. flytebrygger), kan være unntatt fra matrikuleringskravet.

Kommunen mener at saksbehandling i forbindelse med festegrunn kan være krevende.

Forslaget om å gjøre en del forretninger enklere, er derfor etterlengtet.

Kommunens praksis er at vi ikke lenger oppretter nye festetomter med festenummer. Dette har ikke blitt gjort på 35-40 år. Denne praksisen gjelder mange kommuner i Norge.

Eiendommen blir fradelt som grunneiendom og grunneier «fester» bort grunneiendommen.

Årsaken til dette er at fester har fått større rettigheter gjennom nytt regelverk, og at det er meget sjelden at bebygde festetomter tilbakeføres til grunneiendommen. For oss vil ikke da «splitting av festegrunn» bli en reell sakstype.

Det er fint at det blir lempet litt på kravet om matrikkelføring i forhold til eksklusiv bruk og tinglysing av rettigheter. Det har vært mange frustrerte eiere som har fått avslag om tinglysing, og som heller ikke får godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven.

3.2. Geografiske opplysninger om stedbundne rettigheter §3

3.2.1. Innledning

Det åpnes for å registrere stedbundne rettigheter i matrikkelen. Det er bare de geografiske opplysningene som skal føres. Rettsvern må skje ved tinglysing av rettigheten.

Kommunen vil kommentere nærmere under de andre punktene om avgrensing og praktisering.

3.2.2. Nærmere avgrensning av ordningen

Departementet foreslår at registreringen kun skal gjelde tinglyste rettigheter på fast eiendom, avgrenset til rettigheter i grunnen. Registreringen skal også være en frivillig ordning, og det skal ikke være noen begrensninger bakover i tid for når rettigheten ble tinglyst. Landmåler bør bistå til at rettighetene blir klargjort under oppmålingsforretningen, men det er fortsatt partenes ansvar å rydde opp i rettighetene. Både personlige og reelle rettigheter, kan matrikkelføres. Varigheten på rettigheten må være minst tre år. Det skal være automatiske meldingsrutiner mellom grunnbok og matrikkel, slik at når en rettighet slettes i grunnboken, avregistreres den også i matrikkelen.

Kommunen mener at dersom det skal åpnes for å legge inn private avtaler i matrikkelen, så bør disse avtalene ha en tidsbegrensning. Det finnes utrolig mange heftelser i grunnboka som ikke lenger er «gyldige». Når personer selger sin eiendom, eller dør, blir heftelsene sjeldent slettet. Det finnes også mange heftelser som omhandler f.eks. gamle steinbrudd eller masseuttak, eller andre rettigheter der foretaket eller rettighetshaveren er gått konkurs eller ikke lenger eksisterer. Når registreringen skal være en frivillig ordning, vil ikke informasjonen få troverdighet. En vil altså ikke kunne stole på om det ligger stedfestede rettigheter på eiendommen eller ikke.

3.2.3. Nærmere praktisering av ordningen

Det er ikke krav til oppmålingsforretning for å registrere rettigheter i matrikkelen, Minimumskrav til dokumentasjon er at det må refereres til riktige matrikkelenheter, og den tinglyste rettigheten. Det bør vedlegges et kart der rettigheten er inntegnet i samsvar med den tinglyste rettigheten. Rekvisisjonen må være undertegnet i samsvar med den tinglyste rettsstiftelsen. Partene kan selv rette, endre eller slette opplysningene ved å sende inn krav om dette til kommunen, dette krever også dokumentasjon. Opplysningene skal ikke registreres i matrikkelkartet.

Kommunene er enig i at det må stilles krav til nødvendig dokumentasjon hvis det skal registreres, rettes, endres eller slettes stedfestede rettigheter i matrikkelen. Vi har forståelse for at det er omfattende å endre kartapplikasjonene i matrikkelklienten og at dette ikke er realistisk nå, siden det vil kreve store systemendringer for å kunne legge inn linjer uten polygon. Spørsmålet er derfor hvorfor rettighetene skal legges inn i matrikkelen uten at de blir koordinatfestet i kartet? Matrikkelen er koplet opp mot grunnboka, og de originale tinglyste dokumentene er tilgjengelige via matrikkelen. Dokumentene kan lastes ned som en rapport og en kan lagre dokumentene som pdf-filer. Kommunen kan derfor ikke se at det skal være behov for å få direkte tilgang i matrikkelen til de samme dokumentene, særlig ikke når dette skal være en frivillig ordning. Informasjonen vil ikke få troverdighet på lik linje med grunnboka, og en vil alltid måtte bruke grunnboka for å innhente alle heftelser uansett.

Hvis eller når matrikkelklienten med tiden skal videreutvikles, slik at det blir muligheter for å legge inn rettigheter i kartet, bør det også gis rom for å kunne legge inn vernegrenser for verneområder/naturreservater og deler av eiendomsgrenser fastsatt av jordskifteretten.

3.2.4. Frist for registrering, arkivering

Frist for å matrikkelføre avtale om eksisterende grenser, lokalisering av punktfeste eller registrering av stedbundne rettigheter skal ha en frist på seks uker. Departementet mener at det er en fordel at avtaler (eksisterende grenser) gjøres tilgjengelig direkte i matrikkelen. De tekniske tilpasningene kan ta noe tid å iverksette. Dette forutsetter at kommunene må tilrettelegge dataløsninger sammen med KS. Direkte tilgang skal i første omgang ikke være obligatorisk.

Kommunen mener at fristen på seks uker for matrikkelføring er riktig. Men kommunen mener at det er tilstrekkelig at avtaler om eksisterende grense blir arkivert i sak/arkivsystemene i hver enkelt kommune, på lik linje med andre dokumenter, f.eks. grensejusteringsavtaler.

3.3. Dokumentasjonskrav og landmålers undersøkelsesplikt

Landmåler skal aktivt være med å rydde opp i tinglyste rettsforhold i fradelingsaker. Det skal normalt være tilstrekkelig at grunnbokbladene for de aktuelle eiendommene er undersøkt, og at landmåler har tatt opp relevante heftelser med partene på oppmålingsforretningen. Krav om matrikkelføring skal avvises, dersom det ikke foreligger nødvendige rettigheter som er fastsatt som vilkår i fradelingsvedtaket etter plan- og bygningsloven. Ved innføringen av elektronisk grunnbok, skilles det ikke lenger mellom servitutter og pengeheftelser. Alle heftelser blir overført direkte ved fradeling. Det er derfor lettere å ta stilling til hvilke rettigheter som kan slettes og hvilke som skal gjelde for den aktuelle eiendommen.

Protokollen skal inneholde opplysninger om rettighetsforholdene. Departementet foreslår at det bør legges til rette for at heftelser kan slettes, samtidig med tinglysing av ny eiendom. (tinglysningsloven §31) Dette vil redusere henvendelser til tinglysingen om sletting i etterkant.

Det må poengteres at det er viktig at kommunene ikke skal ta stilling til privatrettslige avtaler utover det som er satt som vilkår for fradeling. Avtaleretten mellom partene må respekteres. På en annen side er det også viktig at stedbundne rettigheter blir ordnet opp i så langt det går, slik at partene unngår uoverensstemmelser i ettertid.

Ved fradeling av ny grunneiendom, blir nå, etter innføring av elektronisk grunnbok, alle heftelser overført direkte fra grunneiendommen usortert. Dette gjør blant annet at servitutter blir mer synlig i grunnboka. På grunn av synligheten av heftelser, får Tinglysingen nå flere henvendelser fra grunneiere enn før. Før innføringen av elektronisk grunnbok, ble det på nye eiendommer henvist til å se på grunneiendommen for flere heftelser.

Forslaget er derfor at det skal legges til rette for at landmåler skal sende inn sletting av heftelser samtidig med tinglysing av ny grunneiendom. Dette forslaget vil innebære endel merarbeid for landmålerne, og det må i så fall legges opp til mere smidige løsninger enn det som er tilfellet i dag.

Av erfaring er det ikke alltid lett å få slettet heftelser. Særlig ikke hvis rettighetshaver er død, eller foretaket er gått konkurs eller avvirket. Det er heller ikke lett å finne ut av hvilken instans

som er riktig å henvende seg til, der eiendommer er heftet med båndlegging i forbindelse med naturreservater, verneområder osv.

Det er ofte liten kunnskap blant folk flest om grunnbok og matrikkel, og det er krevende å skaffe den dokumentasjonen som kreves for å få slettet en heftelse.

For utbyggere og andre som lever av å utvikle eiendommer, kan dette forslaget fort kunne forsinke og fordyre fradelingsprosessen, og det er lett å se for seg, at landmåleren vil måtte bruke mye lengre tid i hver fradelingsak.

Ettersom gebyrene i kommunen er beregnet etter selvkostprinsippet, vil det også være naturlig at fradelingene vil bli dyrere.

3.4. Føring av opplysninger om grenser mv.

3.4.1. Bakgrunn

Departementet oppsummerer feil og mangler i matrikkelen

Kommunen har ingen kommentar

3.4.2. Ny ordning med dokumentbasert kvalitetsheving for eksisterende grenser

Departementet foreslår at matrikkelføringa av opplysninger om grenser uten oppmålingsforretning deles inn i tre hovedgrupper:

- 1. Avtale mellom partene der det ikke foreligger dokumentasjon §3*
- 2. Feilretting av matrikkelen (feil gnr/bnr, umatrikulert grunn mm.)*
- 3. Dokumentbasert kvalitetsheving – Klargjøring i matrikkelen*

Adgang til å benytte kontorforretning foreslås videreført uendret slik reglene er i dag.

Kommunen mener at det er et stort behov for å rette og kvalitetsheve matrikkelkartet, og at det bør settes mer fokus på å få matrikkelen så bra som mulig. Det er også viktig at det skal være strenge krav til dokumentasjon, og kvalitetshevingen må gjøres i samsvar med gjeldene offentlig utarbeidet dokumenter som viser eiendommene i området. Ofte kan det foreligge dårlige målebrev eller skylddelinger uten koordinater, vinkler og diagonaler. Det kan også være vanskelig å rekonstruere eiendommen i forhold til andre eiendommer i området. Slike eiendommer kan ofte ikke legges inn med grenser uten at det er avholdt ny oppmålingsforretning. Dette for at det ikke skal generes nye feil i matrikkelkartet. Kommunen følger i hovedsak fremgangsmåtene som departementet foreslår i dag, selv om inndeling av type sak ikke er det samme etter dagen regelverk. Kommunen mener at de tre hovedgruppene som departementet foreslår i ny ordning, er i tråd med hvordan dette også bør håndteres fremover.

3.4.3. Utvidet adgang til å rekvirere forretning

Det skal alltid være mulig å rekvirere oppmåling over eksisterende grense, selv om det tidligere er avholdt oppmålingsforretning. Det blir også foreslått at tingretten, namsmannen og deres medhjelpere kan rekvirere oppmålingsforretning over eksisterende grenser.

Kommunen er enig i dette

3.4.4. Bruk av hjelpemidler

Det foreslås at kommunen kan endre hjelpelinjer (eks. vannlinje) og hjelpepunkt for å gi en bedre angivelse av eiendommene. Dette bør rettes som dokumentbasert kvalitetsheving, og er ikke å anse som et enkeltvedtak. Føring av disse linjene, vil derfor ikke isolert sett kunne påklages, men dersom denne hjelpelinjen får konsekvenser for et eiendomsforløp, bør det kunne påklages.

Kommunen er enig i dette

3.4.5. Fastsetting av nye grenser

Ved matrikkelføring skal det kontrolleres at landmåler har gjort mindre tilpasninger eller avvik fra vedtak etter plan- og bygningsloven. Avvikene kan ikke gå utover skrankene for grensejustering, og må heller ikke være i strid med arealplaner eller dispensasjoner. Hvis

avviket blir for stort, må saken behandles på nytt. Ved utsatt oppmålingsforretning skal grensene være fastsatt innen to år. Fullføring av oppmålingsforretningen skal skje ved oppmålingsforretning i marka innenfor to år. Skal det skje etterfølgende merking, må dette skje innen 3 år. Dersom fristen på to år oversittes, skal den nye grensen regnes som fastsatt slik den ble matrikkelført ved oppretting. Fullføring av oppmålingsforretningen skal da skje etter reglene for «klarlegging av eksisterende grenser»

Hvis fastsetting av grenser i en delingssak, blir påklagd, kan ikke grensene regnes som fastsatt før klagesaken er avgjort. I de sakene der partene ikke er blitt varslet, og en part kan ha klagerett etter lang tid, bør saken behandles som «klarlegging av eksisterende grenser» (gjelder alle saker etter delingsloven). Det foreslås videre at grenser skal behandles som eksisterende, dersom det blir gitt klagerett mer enn ett år etter at matrikkelbrev er utstedt, tilsvarende bør gjelder hvis kommunen eller klageorganet endrer matrikkelføringen av eget tiltak.

Kommunen er usikre når det gjelder nye regler om utsatt oppmålingsforretning. Kan kommunen komme i erstatningsansvar dersom fristen for å holde oppmålingsforretning oversittes og grensene blir fastsatt uten at det er avholdt oppmålingsforretning?

3.5. Retting mv.

Feilretting som skyldes feil i registreringen eller vedlikehold i matrikkelen. Eks. Digitalisering av ØK eller målebrev, eller feil fra gamle ØK. For å kunne rette kreves det dokumentasjon. Hvis det ikke foreligger god nok dokumentasjon, må det holdes ny oppmålingsforretning i marka. Feil kan rettes av kommunen eller etter krav fra partene. Berørte parter skal underrettes på vanlig måte for retting/kvalitetsheving. Underretning gjennom annonser i aviser mm. skal begrenses til tilfeller der føringen gjelder likt for et stort antall enheter.

Kommunen er enig i dette

3.6. Føring av opplysninger om eier av offentlig veigrunn mv.

Departementet foreslår:

- *Opplysninger om registrert eier, registrert fester og kontaktperson for matrikkelenhet, føres av Kartverket*
- *Føring av eieropplysninger på umatrikulert grunneiendom, skal føres av kommunen*
- *Føring av eieropplysninger på uregistrert jordsameie, eller endringer i sameiefordelingen, skal føres av kommunen*
- *Føring av registrert eier på offentlig eid veg- eller jernbane, skal føres av kommunen, basert på egenerklæring fra den virksomheten som forvalter veien eller jernbanen.*
- *Opplysninger om kontaktperson, reserveres til kun å gjelde kontaktperson for registrert eier, ikke fester.*

Kommunen er enig i dette

3.7. Arkivering av oppmålingsprotokollen

Oppmålingsprotokollen skal arkiveres i hver enkelt kommune sammen med vedtak og annen dokumentasjon som ligger til grunn for oppmålingsforretningen. Dette for å sikre at all dokumentasjon kan gjenfinnes på en enklest mulig måte, og legge til rette for at matrikkelen kan koples opp for sentral arkivering på lengre sikt.

Kommunen er enig i at alle dokumenter i en oppmålingssak skal arkiveres i kommunen. Vi kan ikke se at det skal være nødvendig at dokumentene også skal lagres i matrikkelen. De aller fleste kommunene er allerede i gang med å digitalisere sine analoge eiendomsarkiver. Alle dokumenter som blir opparbeidet nå, blir lagret digitalt i kommunenes sak/arkivsystemer. Etterhvert vil alle dokumenter bli tilgjengelige for alle via kommunenes kart eller innsynstjenester. Kommunen kan derfor ikke se at det skal være noe behov for å lagre dokumenter i matrikkelen separat. Det bør heller satses på at det skal være muligheter på sikt for at matrikkelen kan koples opp mot kommunenes digitale arkiver og innsynsløsninger.

3.8. Kartografi

For å skille matrikkelenhetstypene i matrikkelen foreslås det at det blir inntatt et bokstavsymbol i tilknytning til matrikkelnummeret. G- grunneiendom, F- festegrunn, J- jordsameie, E- eierseksjon, A- anleggseiendom og AM- annen matrikkelenhetstype. Videre foreslås det en nedtonet farge for matrikkelenheter som utgjør en del av en annen matrikkelenhet

Kommunen mener det er positivt at det blir lettere å skille mellom type matrikkelenheter. I og med at grensene ligger inne med kode for nøyaktighet, er det et bedre alternativ å kode matrikkelnummer og en nedtonet farge på seksjoner og festetomter.

3.9. Andre endringer, spørsmål under arbeid i andre utredninger mv.

Departementet foreslår at matrikkelbrev ikke bare skal utstedes etter formell oppmålingsforretning, men at det skal utstedes til registrert eier/fester også i andre tilfeller som innebærer føring i matrikkelen. Det foreslås en redaksjonell omarbeiding av hele paragraf 9.

Kommunen har ingen kommentarer til dette.

Det åpnes opp for at Statsforetak på samme måte som statsorgan kan kreve matrikulering med egenerklæring

Kommunen har ingen kommentarer til dette.

Departementet foreslår å ta inn noen presiseringer om hvilke rutiner som skal gjelde når Kartverket skal føre opplysninger etter delegert fullmakt

Kommunen har ingen kommentarer til dette.

Departementet foreslår noen endringer om krav til anleggseiendom, blant annet endringer i samsvar med eierseksjoneringsloven som trådte i kraft i 2018.

Kommunen er enig i dette.

Det foreslås at sammenslåing og deling av seksjonssameier skal bli enklere å gjennomføre. Blant annet skal det åpnes for at seksjonert grunneiendom og seksjonert anleggseiendom skal kunne sammenslås.

Kommunen er positiv til dette.

Det foreslås noen presiseringer i forbindelse med endring av registrert sameiefordeling i jordsameie.

Kommunen har ingen kommentarer til dette.

Det foreslås at alle bestemmelsene i matrikkelloven settes i kraft for Svalbard og at Svalbardloven går ut av bruk.

Kommunen har ingen kommentarer til dette.

Det åpnes for å kunne registrere blant annet adkomstpunkt ved tildeling av offisiell adresse

Kommunen har ingen kommentarer til dette.

Departementet foreslår noen presiseringer i forbindelse med grensemerking og utelatelse av grensemerking. Etter gjeldende lovverk, skal det ikke brukes radius eller legges inn kurver på eiendommer. Det skal legges inn knekkpunkter med rette linjer imellom. Alle knekkpunktene i en linje trenger ikke å merkes fysisk i terrenget.

Kommunen er enig i at det bør lempes litt på kravet om å merke alle grensepunkter. Når det gjelder bestemmelser om at det ikke skal brukes kurver, men kun rette linjer, er kommunen uenig. Dette er ikke en akseptabel måte å matrikkelføre eiendommer på i dag, og lovverket bør endres. Reguleringsplaner og moderne eiendomsdesign tilsier at en må bruke radius for å få gode løsninger i terreng og på kart. Veier er så godt som alltid utarbeidet og profilert med kurver. Vi mottar stikningsdata fra oppdragsgivere med radius som en naturlig del av

veigrunn. Det blir da veldig rart at kommunene skal matrikkelføre en vei med masse punkter for å få rette linjer mellom hvert punkt, når en kan beregne kurver. Det samme vil gjelde eiendommer som grenser inntil en sving på veien. Eierne av denne eiendommen vil nok oftest bruke arealet helt ut til grøfta, og plante hekken langs veien i en bue, og ikke i rette linjer ut mot grøfta. Vi kan opplyse om at kommunen også sitter på gamle trekantmålte målebrev, der radius er tegnet inn for hånd, lenge før matrikkelkartet og matrikkelloven trådte i kraft.

Endringer som følge av endringer i vegloven, strategi for bygningsdelen – behandlet i egen prosess - og andre regelendringer.

Kommunen har ingen kommentarer til dette.

4. Klage og klageorgan

Fylkesmannen skal være klageinstans for kommunale vedtak. Kartverket skal være klageinstans når det gjelder vedtak om utlevering av opplysninger fra matrikkelen. Departementet er klageinstans for vedtak gjort av Kartverket. Ved klage på vedtak om tilbaketrekking av landmålerbrev skal departementet være klageorgan.

Kommunen er enig i dette.

5. Administrative og økonomiske konsekvenser

Ny forskrift, oppfølging av endringer i matrikkelloven og innføring av autorisasjon, vil påføre Kartverket og kommunene en merkostnad som må dekkes innenfor Kartverkets til enhver tid gjeldende rammer og kommunenes gjeldende gebyrsatser.

Kommunen har ingen kommentarer til dette.

Samlet vurdering:

Kommunen mener at det er mye bra og mange fornuftig tanker som er kommet til uttrykk i denne høringen. Kommunen er enig i store deler av høringsnotatet, men at det i noen punkter kanskje har blitt litt for detaljert. Det bør satses på at det skal være muligheter for at matrikkelen kan innhente ferske data eller dokumenter direkte fra grunnbok og kommunenes digitale sakarkiver, i stedet for å lagre de samme dokumentene i en egen database i matrikkelen.