

# Innhold

Forord .....	5
--------------	---

## Kapittel 1

<b>Introduksjon til arealadministrasjon.</b> .....	15
--	----

*August E. Røsnes*

1.1 Bakgrunn .....	15
1.1.1 Areal og administrasjon .....	15
1.1.2 Arealadministrasjon .....	17
1.1.3 Eierforholdet som registreringsenhet for arealadministrasjon .....	19
1.2 Arealadministrasjon som instrument i samfunnsutvikling ...	22
1.2.1 Funksjoner, policyer og virksomhet .....	22
1.2.2 Aktører og andre involverte .....	26
1.2.3 Spilleregler .....	28
1.3 Eiendom .....	29
1.3.1 Eiendom som realgode .....	29
1.3.2 Endringer – inklusivitet i retter, eksklusivitet i råderett? .....	31
1.3.3 Eiendomsdannelse – mellom avtale og regulering. ...	32
1.4 Bidragene .....	35
1.4.1 Profesjonsterminologien .....	35
1.4.2 Disponeringen .....	37
1.4.3 Del I .....	38
1.4.4 Del II .....	39
1.4.5 Del III .....	40

## DEL I EIENDOM OG EIENDOMSFORHOLD SOM GRUNNLAG FOR AREALADMINISTRASJON

## Kapittel 2

<b>Eiendomsrett, særlige tinglige retter, samt bo- og eieformer i fast eiendom</b> .....	43
--	----

*Børge Aadland*

2.1 Innledning .....	43
2.2 Fast eiendom som juridisk term .....	45
2.3 Eiendomsretten som juridisk term .....	53

---

2.4	Særlige tinglige retter .....	57
2.5	Bo- og eieformene .....	60
<b>Kapittel 3</b>		
<b>Fast eigedom som romleg fenomen .....</b>		<b>64</b>
<i>Leiv Bjarte Mjøs</i>		
3.1	Eigedom og romleg utstrekning .....	64
3.1.1	Korleis forstå eigedom og omgrepet grense? .....	64
3.1.2	Grunneigedom .....	66
3.1.3	Festegrunn .....	69
3.1.4	Anleggseigedom .....	70
3.1.5	Jordsameige .....	71
3.1.6	Eigarseksjon .....	71
3.1.7	Eigeformer som ikkje er registrert som fast eigedom .	74
3.2	Register for informasjon om fast eigedom .....	76
3.2.1	Registra for romleg informasjon .....	76
3.2.2	Korleis er den romlege oppbygginga av registreringssystemet? .....	77
3.2.3	Er romleg eigedomsinformasjon i grunnbok og matrikkel til å lite på? .....	79
<b>Kapittel 4</b>		
<b>Formalisering av eigarskap i matrikkel og grunnbok .....</b>		<b>87</b>
<i>Leiv Bjarte Mjøs</i>		
4.1	Kva vil det seie å formalisere eigarskap i grunnbok og matrikkel? .....	87
4.2	Attersyn over utvikling av eigedsregistrering og oppmåling	89
4.2.1	1600-talet .....	89
4.2.2	1700-talet .....	90
4.2.3	1800-talet .....	93
4.2.4	1900-talet .....	101
4.2.5	Innpå 2000-talet .....	109
4.3	Dagens situasjon .....	110
<b>Kapittel 5</b>		
<b>Eiendomsregistrering, offentlige registre og statistikk .....</b>		<b>116</b>
<i>Einar Hegstad</i>		
5.1	Registre som felleskomponenter i digital infrastruktur .....	116
5.1.1	Bakgrunn .....	116
5.1.2	Folkeregisteret .....	118
5.1.3	Enhetsregisteret .....	119
5.1.4	Matrikkelen som offentlig register .....	120

5.2	Matrikkelens informasjonsinnhold . . . . .	121
5.2.1	Matrikkelenheter . . . . .	121
5.2.2	Samlet fast eiendom . . . . .	122
5.2.3	Adresser . . . . .	123
5.2.4	Bruksenheter . . . . .	125
5.2.5	Kretser . . . . .	125
5.2.6	Bygninger . . . . .	127
5.3	Hovedprinsippene i samspillet mellom matrikkel og andre registre . . . . .	127
5.3.1	Omfanget av relasjoner . . . . .	127
5.3.2	Grunnforurensning . . . . .	128
5.3.3	Kulturminner . . . . .	128
5.3.4	Postadresser . . . . .	129
5.3.5	Folkeregisteret . . . . .	129
5.3.6	Landbruksregisteret . . . . .	130
5.4	Koordinering av eiendomsinformasjon i matrikkel og grunnbok . . . . .	130
5.4.1	Hva er hoveddelene for eiendomsinformasjon ment å være? . . . . .	130
5.4.2	Matrikkelen . . . . .	131
5.4.3	Grunnboka . . . . .	133
5.4.4	Kommunalt planregister . . . . .	136
5.5	Sluttkommentar . . . . .	138

## Kapittel 6

Eiendomsinformasjon ved boligomsetning . . . . .	141
--	-----

### *Søve Bærug*

6.1	Innledning . . . . .	141
6.2	Hvorfor er eiendomsinformasjon viktig? . . . . .	142
6.2.1	Forbruker og marked . . . . .	142
6.2.2	Insentiver for selger . . . . .	144
6.2.3	Potensielle kjøpere har kort tid i Norge . . . . .	145
6.2.4	Når informasjon fram til potensielle kjøpere? . . . . .	146
6.3	Eiendomsinformasjon i handel og vandel . . . . .	147
6.3.1	Avhendingsloven . . . . .	147
6.3.2	Lov om eiendomsmegling . . . . .	148
6.3.3	Bransjenormer og lignende . . . . .	150
6.3.4	Tradisjon – nasjonalt og lokalt . . . . .	152
6.3.5	Øvrig informasjon . . . . .	154
6.3.6	Kort om andre omsetninger . . . . .	155
6.4	Noen vurderinger . . . . .	156

## DEL II AREALADMINISTRASJON VED EIENDOMSDANNELSE

**Kapittel 7****Avtalefriheten ved eiendomsdannelse . . . . . 161***Frode Aleksander Borge*

- 7.1 Prinsippet om avtalefrihet. . . . . 161
- 7.2 Avtalefrihetens begrensninger i forhold til avtaleloven . . . . . 163
- 7.3 Forholdet mellom avtalefriheten og jordloven . . . . . 165
- 7.4 Forholdet mellom avtalefriheten og konsesjonsloven . . . . . 169
- 7.5 Forholdet mellom avtalefriheten og matrikkelloven . . . . . 171
- 7.6 Forholdet mellom avtalefriheten og plan- og bygningsloven. . 177
- 7.7 Forholdet mellom avtalefriheten og rettskraftige avgjørelser. . 180

**Kapittel 8****Hvordan kan arealplaner påvirke fysisk utforming av eiendom? . . . . . 182***Fredrik Holth*

- 8.1 Planleggingens rolle i dannelsen av eiendom. . . . . 182
  - 8.1.1 Problemstilling. . . . . 182
  - 8.1.2 Rettsgrunnlaget . . . . . 183
  - 8.1.3 Planmyndighetens kompetanse etter plan- og bygningsloven . . . . . 184
- 8.2 Planers rettsvirkning. . . . . 185
  - 8.2.1 «Juridisk bindende» planer har rettsvirkninger for utnyttelse av eiendom. . . . . 185
  - 8.2.2 Reguleringsplaner . . . . . 185
  - 8.2.3 Kommuneplanens arealdel. . . . . 187
- 8.3 Styring av arealbruk og utnyttelse av eiendom . . . . . 187
  - 8.3.1 Reguleringsplanlegging . . . . . 187
  - 8.3.2 Planbestemmelser som styringsinstrument . . . . . 188
  - 8.3.3 Reguleringsbestemmelser som påvirker eiendomsdannelsen . . . . . 189
- 8.4 Rettslige begrensninger . . . . . 193
  - 8.4.1 Plan- og bygningsloven . . . . . 193
  - 8.4.2 Forvaltningsloven. . . . . 193
- 8.5 Kontroll med reguleringsbestemmelser . . . . . 194
  - 8.5.1 Forvaltningskontrollen. . . . . 194
  - 8.5.2 Domstolskontrollen . . . . . 194
- 8.6 Sluttkommentar . . . . . 194

**Kapittel 9****Måling og deling** ..... 195*Helge Nysæter og Arve Leiknes*

- 9.1 Hvorfor måle, dele og hvordan ..... 195
  - 9.1.1 Hva vil det si å måle og dele? ..... 195
  - 9.1.2 Hvem trenger opplysningene? ..... 196
  - 9.1.3 Grunnlaget for målingene ..... 197
- 9.2 Oppmåling og gjennomføring av oppmåling. .... 198
  - 9.2.1 Målingskravet ..... 198
  - 9.2.2 Kompetansekrav til den som skal måle ..... 199
  - 9.2.3 Hva skal måles? ..... 200
  - 9.2.4 Måling med totalstasjon. .... 201
  - 9.2.5 Måling med satellitmottaker (sanntids-GNSS) ..... 202
  - 9.2.6 Feilkilder ved GNSS-måling. .... 205
  - 9.2.7 GNSS-måling med kontroll ..... 205
- 9.3 Beregning av koordinater ..... 206
  - 9.3.1 Utjevning og grovfeilsøk ..... 206
  - 9.3.2 Indre og ytre pålitelighet ..... 206
  - 9.3.3 Innføring i matrikkelen og arkivering av beregningsdokumentasjon ..... 207
- 9.4 Nøyaktighet, kompetanse og dokumentasjon ..... 208
  - 9.4.1 Nøyaktighet. .... 208
  - 9.4.2 Kravet om beregning av ytre pålitelighet ..... 209
  - 9.4.3 Landmålerens kompetanse. .... 210
  - 9.4.4 Dokumentasjon til grunneier ..... 211
- 9.5 Virkningene av dagens oppmålingskrav ..... 212
  - 9.5.1 Avvik mellom grenser i matrikkelen, i reguleringsplaner og i terrenget. .... 212
  - 9.5.2 Når det oppstår tvist om oppmålte eiendomsgrenser . 212
  - 9.5.3 Konsekvenser av standarden ..... 213

**Kapittel 10****Eiendomsdannelse i bytransformasjon** ..... 215*August E. Røsnes*

- 10.1 Bystrukturen. .... 215
- 10.2 Planleggingens byutvikling ..... 218
  - 10.2.1 Utbyggingsmønsteret – konsolidering, transformasjon eller ekspansjon? ..... 218
  - 10.2.2 Bebyggelses- og tomtemønster ..... 220
  - 10.2.3 Eiendomsstrukturen ..... 222
- 10.3 Eiendomsdannelsen ..... 224
  - 10.3.1 Arealtilgangen i byutvikling. .... 224

10.3.2	Fasene og trinnene . . . . .	225
10.3.3	Matrikulær omforming . . . . .	228
10.4	Brukerregime og transaksjoner . . . . .	233
10.4.1	Initiativtakers koordinering . . . . .	233
10.4.2	Myndighetenes administrasjon . . . . .	235
10.4.3	Eiendomsdannelse som ledd i produksjon av grunn- og gulvareal . . . . .	237

## Kapittel 11

<b>Krav til etablering av eierseksjonssameie og borettslag . . . . .</b>	<b>240</b>
--	------------

### *Børge Aadland*

11.1	Forutsetningene for dannelse av eiendom til boligformål . . . .	240
11.2	Eierseksjoner . . . . .	242
11.2.1	Terminologi og rettsgrunnlag . . . . .	242
11.2.2	Opprettelse av eierseksjonssameie – seksjonering . . . .	242
11.2.3	Seksjoneringsbegjæringen . . . . .	247
11.3	Borettslag . . . . .	250
11.3.1	Terminologi og rettsgrunnlag . . . . .	250
11.3.2	Stiftelse av borettslag . . . . .	251
11.4	Dokumentavgift . . . . .	256

## DEL III ORGANISERING AV AREALADMINISTRASJON

## Kapittel 12

### **Uavhengig kompetanse og påliteleg informasjon**

<b>i eigedomsregistrering . . . . .</b>	<b>261</b>
---	------------

### *Arve Leiknes, Leiv Bjarte Mjøs, August E. Røsnes og Hans Sevatdal*

12.1	Utvikling og reformer frå 1960 . . . . .	261
12.1.1	Strategien for hamskifte . . . . .	261
12.1.2	Innføring og etablering av GAB. . . . .	266
12.1.3	Geodatasamarbeidet utviklar seg ut over 1990-talet .	268
12.2	Organisering av utøvarar og resultat . . . . .	269
12.2.1	Utføring av kart- og delingsforretningar . . . . .	269
12.2.2	Kva vil det seia at utøvarane er uavhengige og kompetente? . . . . .	273
12.2.3	Prising av oppmålingsforretning og grensegang . . . . .	278
12.2.4	Manglar, årsaker og konsekvensar . . . . .	279

**Kapittel 13****Eiendomsdannelse mellom myndighetsutøvelse og tjenesteyting . . . . . 286***Leiv Bjarte Mjøs og Hans Sevatdal*

- 13.1 Eiendomsforhold som objekt for endring . . . . . 286
  - 13.1.1 Initiativtaker, eiendomsdannelse og eiendomsforhold . 286
  - 13.1.2 Hva er eiendomsdannelse? . . . . . 288
  - 13.1.3 Rettighetenes betydning i eiendomsdannelsen . . . . . 290
- 13.2 Organiseringen – initiativtaker, tjenesteyter og forvaltning . . 292
  - 13.2.1 Tjenesteyting versus forvaltning, jordskifte og tinglysing . . . . . 292
  - 13.2.2 Eiendomsdannelsen møter systemet . . . . . 295
  - 13.2.3 Saksveier og transaksjoner . . . . . 297
- 13.3 Organisering og styring . . . . . 301
  - 13.3.1 Fragmentert forvaltning . . . . . 301
  - 13.3.2 Alternativene i og utenfor det etablerte systemet . . . . 303
  - 13.3.3 Kimer til nye muligheter? . . . . . 303

**Kapittel 14****Arealadministrasjon i kontrasterende lys . . . . . 305***Leiv Bjarte Mjøs og August E. Røsnes*

- 14.1 Nasjonale systemer – internasjonale trender . . . . . 305
- 14.2 Arealadministrasjon – fra eiendomsregister til geografisk informasjon . . . . . 308
  - 14.2.1 Eiendomsforståelsen . . . . . 308
  - 14.2.2 Romlig avgrensning . . . . . 309
  - 14.2.3 Registering . . . . . 311
  - 14.2.4 Integrering av samfunnsinformasjon . . . . . 313
- 14.3 Eiendomsdannelse . . . . . 314
  - 14.3.1 Fysisk eiendom og rettigheter . . . . . 314
  - 14.3.2 Eiendomsregistrenes rolle som økonomiske registre . . 316
- 14.4 Myndighetsutøvelse, tjenesteyting og kompetanse . . . . . 318
  - 14.4.1 Forvaltning eller tjenesteproduksjon . . . . . 318
  - 14.4.2 Tilgjengeligheten til tjenester og informasjon – gratis eller betaling, åpen eller begrenset? . . . . . 319
- 14.5 Kommentarer til kontrastene . . . . . 321

**Forfatteroversikt . . . . . 322**

<b>Referanser</b> .....	324
Lover med forskrifter .....	339
Departementale rundskriv .....	341
Kommunal- og arbeidsdepartementet .....	341
Landbruks- og matdepartementet .....	341
<b>Domsregister</b> .....	342
<b>Klagesaker</b> .....	343
Sivilombudsmannen (SOM) .....	343
Fylkesmannen .....	343
<b>Stikkordregister</b> .....	344