

Innhold

Forord	13
Kapittel 1	
Introduksjon til arealadministrasjon	15
<i>August E. Røsnes</i>	
1.1 Bakgrunn	15
1.1.1 Areal som objekt for eierskap	15
1.1.2 Administrasjon for utøvelse av eierskap	18
1.1.3 Registrering av eierskap	20
1.2 Arealadministrasjon i samfunnsutviklingen	25
1.2.1 Offentlig ressursbehov og markedsstøtte	25
1.2.2 Verktøy i forvaltning, planlegging og informasjonsformidling	27
1.2.3 Aktører og andre involverte	29
1.2.4 Spilleregler	31
1.3 Eiendom	32
1.3.1 Realgodet	32
1.3.2 Rettsforhold og informasjonsbehov under endring ..	34
1.3.3 Eiendomsdannelse mellom avtale og regulering	35
1.4 Bidragene	38
1.4.1 Profesjonsterminologien	38
1.4.2 Disponeringen	40
1.4.3 De enkelte bidragene	41

DEL I

Fast eiendom som grunnlag for arealadministrasjon	45
---	----

Kapittel 2**Eiendomsrett, særlige tinglige retter, samt bo- og eieformer**

i fast eiendom	47
-----------------------------	----

Børge Aadland

2.1 Innledning	47
2.2 Fast eiendom som juridisk term	49
2.3 Eiendomsretten som juridisk term	58
2.4 Særlige tinglige retter	64
2.5 Bo- og eieformene	68
2.6 Manglende registreringsplikt	71

Kapittel 3

Fast eignedom som romleg fenomen	73
---	----

Leiv Bjarte Mjøs

3.1 Eignedom og romleg utstrekning	73
3.1.1 Korleis forstå eignedom og omgrepet eigedomsgrense?	73
3.1.2 Grunneigedom	75
3.1.3 Festegrund	78
3.1.4 Anleggseigedom	80
3.1.5 Jordsameige	80
3.1.6 Eigarseksjon	81
3.1.7 Eieformer som ikkje er registrerte som fast eignedom	83
3.2 Register for informasjon om fast eignedom	85
3.2.1 Registera for romleg informasjon	85
3.2.2 Den romlege oppbygginga av registreringssystemet	87
3.2.3 Er romleg eigedomsinformasjon i grunnbok og matrikkel til å lite på?	89

Kapittel 4

Formalisering av eigarskap i matrikkel og grunnbok	97
---	----

Leiv Bjarte Mjøs

4.1 Kva vil det seie å formalisere eigarskap?	97
4.2 Attersyn på eigedomsregistrering og oppmåling	99
4.2.1 1600-talet	99

4.2.2	1700-talet	100
4.2.3	1800-talet	103
4.2.4	1900-talet	112
4.2.5	Inn på 2000-talet	119
4.3	Dagens situasjon	119
4.4	Sluttord	123

DEL II

Eiendomstransaksjoner og eiendomsdannelse

i arealadministrasjon	127
-----------------------------	-----

Kapittel 5

Informasjon om eksisterende eiendom	129
--	-----

Arve Leiknes og Leiv Bjarte Mjøs

5.1	Innleiing	129
5.2	Modernisering av europeiske katastersystem	130
5.2.1	Teigbaserte kataster	130
5.2.2	Eigedomsbasert matrikkelsystem i Norge	133
5.2.3	Modernisering basert på eiendom og økonomisk kartlegging	134
5.3	Framstilling av grensepunkt og grenselinjer for teig i matrikkelkartet	138
5.4	Feil og manglar ved grensepunkt i matrikkelkartet	139
5.5	Feil og manglar ved grenselinjer i matrikkelkartet	142
5.5.1	Grenser som er korrekt fastlagde	142
5.5.2	Grenser som ikkje er korrekt fastlagde	143
5.5.3	Grenselinjer som manglar	146
5.5.4	Hjelpelinjer	149
5.6	Feil og manglar ved teigidentifikasjon i matrikkelkartet	150
5.7	Innsyn i matrikkelkartet og utlevering av matrikkeldata	152
5.8	Sluttord	154

Kapittel 6

Eiendomsinformasjon ved boligomsetning	157
---	-----

Sølve Bærug

6.1	Omsetning av hva slags bolig og hvordan?	157
6.2	Hvorfor er informasjon om boligeiendom viktig?	158
6.3	Informasjon og budrunder	160

6.3.1	Insentiver for selger	160
6.3.2	Potensielle kjøpere har kort tid i Norge	161
6.3.3	Når informasjonen frem til potensielle kjøpere?	162
6.4	Eiendomsinformasjon i handel og vandel	163
6.4.1	Avhendingsloven	163
6.4.2	Lov om eiendomsmegling	164
6.4.3	Bransjenormer mv.	167
6.4.4	Tradisjon – nasjonalt og lokalt	169
6.4.5	Øvrig informasjon	170
6.4.6	Kort om andre former for omsetning	171
6.5	Noen vurderinger	172

Kapittel 7

Krav til etablering av eierseksjonssameie og borettslag	173
--	-----

Børge Aadland

7.1	Forutsetninger for dannelse av eiendom til boligformål	173
7.2	Eierseksjoner	175
7.2.1	Terminologi og rettsgrunnlag	175
7.2.2	Opprettelse av eierseksjonssameie – seksjonering	175
7.2.3	Seksjoneringssøknaden	181
7.3	Borettslag	186
7.3.1	Terminologi og rettsgrunnlag	186
7.3.2	Stiftelse av borettslag	187
7.4	Dokumentavgift	191

Kapittel 8

Eiendomsdannelse i byutvikling	193
---------------------------------------	-----

August E. Røsnes

8.1	Bystrukturen	193
8.2	Byplanleggingen velger utbyggingsmønster	196
8.2.1	Konsolidering, transformasjon eller ekspansjon?	196
8.2.2	Er dagens eiendomsstruktur egnet til fremtidig byggetomter?	199
8.2.3	Arealutnyttelse og typologier bestemmer ny eiendomsstruktur	202
8.3	Omformingsprosessen	205
8.3.1	Faser i eiendomsdannelsen	205
8.3.2	Anskaffelse av utviklingseiendom	206
8.3.3	Omdanning til byggetomt	208
8.3.4	Opprettelse av nye eiendommer	210

8.4	Brukerregimet	212
8.4.1	Hvem koordinerer hva?	212
8.4.2	Myndighetenes saksbehandling	213
8.4.3	Eiendomsdannelse som kostnad i produksjon av byggegrunn og gulvareal	215

Kapittel 9

Avtalefriheten ved eiendomsdannelse	218
--	------------

Frode Aleksander Borge

9.1	Prinsippet om avtalefrihet	218
9.2	Avtalefrihetens begrensninger i forhold til avtaleloven	220
9.3	Forholdet mellom avtalefriheten og jordloven	221
9.4	Forholdet mellom avtalefriheten og konsesjonsloven	226
9.5	Forholdet mellom avtalefriheten og matrikkelloven	229
9.6	Forholdet mellom avtalefriheten og plan- og bygningsloven	232
9.7	Forholdet mellom avtalefriheten og rettskraftige avgjørelser	235

Kapittel 10

Offentlig kontroll med eiendomsdannelsens romlige avgrensning ..	236
---	------------

Sjur Kristoffer Dyrkolbotn

10.1	Innledning	236
10.2	Rettsgrunnlaget og betydningen av offentlig kontroll	238
10.3	Generelt om romlig avgrensning	241
10.4	Plan- og bygningslovens betydning	244
10.4.1	Planlegging som ramme for eiendomsdannelse	244
10.4.2	Hva kan planmyndigheten bestemme om fremtidige eiendomsgrenser?	248
10.4.3	Tomteinndelingsplaner og myndighetenes kontroll med eiendomsdannelsen	251
10.4.4	Betydningen av distinksjonen mellom «tomt» og «eiendom»	256
10.4.5	Kort om fradeling til fortsatt bruk	258
10.4.6	Hvordan skal reguleringsplanen tolkes?	259
10.5	Matrikkellovens betydning	261
10.5.1	Matrikkelkartet	261
10.5.2	Opprettelse av matrikkelenheter	263
10.5.3	Tillatelsens betydning ved oppmåling og matrikkelføring av ny eiendom	263

10.5.4	«Mindre avvik»	266
10.6	Sammendrag og sluttord	268

Kapittel 11

Eiendomsmåling		271
<i>Helge Nysæter og Arve Leiknes</i>		
11.1	Hvorfor måle og hvordan?	271
11.1.1	Hva vil det si å måle?	271
11.1.2	Hvem trenger opplysningene?	273
11.1.3	Grunnlaget for målingene	273
11.2	Gjennomføring av oppmåling	274
11.2.1	Målingskravet	274
11.2.2	Kompetansekrav til landmåler og innføring av landmålerbrev	276
11.2.3	Hva skal måles?	277
11.2.4	Måling med totalstasjon	278
11.2.5	Måling med satellitmottaker (sanntids-GNSS)	279
11.2.6	Feilkilder ved GNSS-måling	282
11.2.7	GNSS-måling med kontroll	283
11.3	Beregning av koordinater	284
11.3.1	Utjevning og grovfeilsøk	284
11.3.2	Indre og ytre pålitelighet	285
11.3.3	Innføring i matrikkelen og arkivering av beregningsdokumentasjon	285
11.4	Nøyaktighet og dokumentasjon	286
11.4.1	Nøyaktighet	286
11.4.2	Kravet om beregning av ytre pålitelighet	287
11.4.3	Dokumentasjon til grunneier	288
11.5	Virkninger av dagens oppmålingskrav	288
11.5.1	Landmålerens kompetanse	288
11.5.2	Avvik mellom grenser i matrikkelen, i reguleringsplaner og i terreng	290
11.5.3	Tvist om oppmålte eiendomsgrenser	291
11.5.4	Konsekvenser av standarden	292

DEL III

Arealadministrasjon i kontrasterende lys	293
--	-----

Kapittel 12

Matrikkelsystem og informasjonstilfang	295
---	------------

Leiv Bjarte Mjøs og August E. Røsnes

12.1 Kva slags katastersystem?	295
12.2 Eignedomsinformasjon i det matrikulære systemet	297
12.2.1 Grunnboka – rett til eigarskap	297
12.2.2 Matrikkel – fysisk fast eigedom	298
12.2.3 Særlege tinglege rettar	299
12.2.4 Overføring av data mellom matrikkel og andre register	300
12.3 Tilføring av informasjon	303
12.3.1 Matrikkelsystem og reguleringar av informasjon	303
12.3.2 Grunnboka	304
12.3.3 Matrikkelen	307
12.3.4 Eigarsuksesjonar og urealiserte overdragingar	309
12.4 Arbeidsdelinga stat–kommune	312
12.5 Matrikkelen som nasjonal felleskomponent og basisregister ..	313
12.6 Nye grep – vedvarande utfordringar	317
12.7 Sluttord	319

Kapittel 13

Policyar og avgjerder i utviklinga av matrikkelsystemet	321
--	------------

Leiv Bjarte Mjøs og August E. Røsnes

13.1 Tilbakeblikket	321
13.2 Sentrale prioriteringar	323
13.2.1 Policyar	323
13.2.2 Teknologisk modernisering	327
13.2.3 Informasjonsinnhenting og informasjonsforvaltning	331
13.3 Organiseringa av offentleg ansvar og offentlege oppgåver ...	335
13.3.1 Den sentrale staten – separate politikkområde og forhandlingsstyring	335
13.3.2 Regionalisering	337
13.3.3 Gjennomføringa lokalt	338
13.4 Arbeidsansvar og kompetanse	341
13.4.1 Fleirfaglege oppgåver	341
13.4.2 Kompetansekrav for kven og kor omfattande?	342

13.4.3	Når domstolar rettar opp feil og manglar	345
13.5	Sluttord	346

Kapittel 14

Nære naboar – store systemskilnader	348
--	-----

Arve Leiknes, Leiv Bjarte Mjøs, Helge Nysæter og August E. Røsnes

14.1	Kva slags skilnader?	348
14.2	Romleg framstilling – katasterkartet	350
14.3	Eigedomsdanning og grensefastsetting	355
14.3.1	Regulering og eigedomsstruktur	355
14.3.2	Servituttar og andre rettar	357
14.3.3	Grensefastsetting og måling	359
14.4	Matrikkelsystem og motsetnader	361
14.4.1	Sikker registrering av eigarskap?	361
14.4.2	Uvisse og granskingsplikt ved oppmåling og eigedomsdanning	364
14.4.3	Konfliktløysing	366
14.5	Kompetansen – eit spørsmål om organisering?	369
14.6	Sluttkommentar	372

Forfatteroversikt	374
--------------------------------	-----

Referanser	375
-------------------------	-----

Stikkordregister	399
-------------------------------	-----