

Innhold

Forord	5
DEL I	15
Kapittel 1 Introduksjon	17
1.1 Innledning	17
1.2 Bokens tema	18
1.3 Kommunen som saksbehandler	22
1.4 Kommunestruktur	24
1.5 Praksis og likhet for loven	25
1.6 Relevante faglige arbeider	27
1.6.1 Innledende om forskning og faglige arbeider	27
1.6.2 Arbeider innen forvaltningens praksis	27
1.6.3 Arbeider innen eiendomsregistrering og oppmåling av eiendom	29
1.6.4 Arbeider i de nordiske landene	31
1.7 Forskningsprosjektet endring av fast eiendom	32
1.7.1 Forholdet til andre faglige arbeider	32
1.7.2 Forskningsspørsmål og metodevalg	32
1.7.3 Målet med forskningsprosjektet	33
1.8 Hvordan lese boken	34
Kapittel 2 Teorigrunnlag	35
2.1 Innledning	35
2.2 Eiendomsteori	36
2.2.1 Overordnet tilnærming	36
2.2.2 Fast eiendom	38
2.2.3 Eiendomsdannelse	40
2.2.4 Rettigheter i fast eiendom	42
2.3 Institusjonell teori	44
2.3.1 Om institusjoner	44
2.3.2 Institusjonell analyse og utvikling	46

2.4	Metodologi	49
2.4.1	Om metodologi	49
2.4.2	Det kvantitative paradigme	50
2.4.3	Det kvalitative paradigme	50
2.4.4	Forskning basert på kombinert metode	51
Kapittel 3 Formelt rammeverk		52
3.1	Innledning	52
3.2	Utvikling av endring av fast eiendom som søknadspliktig tiltak	53
3.3	Arealplan og endring av fast eiendom	56
3.4	Kommunen	60
3.4.1	Kommunen som forvaltningsorgan	60
3.4.2	Ulik praksis	62
3.4.3	Kvalitetssikringssystem	63
3.4.4	Eksternt fagmiljø	66
3.4.5	Internt fagmiljø	67
3.5	Saksbehandleren	68
3.5.1	Arbeid og bemanning	68
3.5.2	Kompetanse og fagkompetanse	70
3.6	Veiledning og søknad	72
3.6.1	Veiledning	72
3.6.2	Søknadsskjema	74
3.6.3	Søker	75
3.7	Saksforberedelser	76
3.7.1	Søknadens innhold	76
3.7.2	Kontroll av søknad	77
3.7.3	Nødvendige rettigheter	79
3.7.4	Samordning	80
3.7.5	Avtalefriheten	82
3.7.6	Matrikkelen	83
3.7.7	Søknader i strid med arealplanen	85
3.8	Tillatelse	87
3.8.1	Vedtaksmyndighet	87
3.8.2	Tillatelsens form og innhold	87
3.9	Realisering	91
3.9.1	Organisering av oppmåling av eiendom	91
3.9.2	Saker som ikke omsøkes	93
3.9.3	Oppmålingsforretning	94
3.9.4	Føring av matrikkel og tinglysing	99
3.10	Forsvarlig saksbehandling	101

Kapittel 4 Forskningsprosjektets design og metode	105
4.1 Innledning	105
4.2 Utvikling av forskningsdesign	106
4.3 Planlegging og forberedelser	110
4.4 Forundersøkelsen	111
4.4.1 Dokumentanalyse	111
4.4.2 Intervju	112
4.4.3 Eksisterende statistikk	114
4.4.4 Undersøkelsesenhet og respondenter	114
4.5 Spørreundersøkelsene	117
4.5.1 Spørreundersøkelse i syv trinn	117
4.5.2 Strukturering av spørreskjema	118
4.5.3 Pilottesting og revidering	122
4.5.4 Gjennomføring	123
4.5.5 Datamaterialet og svarprosent	125
4.6 Behandling og presentasjon av data	128
4.7 Reliabilitet og validitet	129
4.8 Personvern og forskningsetikk	134
DEL II	139
Kapittel 5 Kommunen	141
5.1 Innledning	141
5.2 Saksmengde og kvalitetssikringssystem	142
5.2.1 Saksmengde	142
5.2.2 Kommunenes kvalitetssikringssystem	145
5.3 Eksternt fagmiljø	148
5.3.1 Praktisering av samarbeid	148
5.3.2 Betydningen av eksternt fagmiljø	149
5.3.3 Ekstern veiledning om gjennomføring av saksbehandling	151
5.4 Internt fagmiljø	153
5.4.1 Intern veiledning om gjennomføring av saksbehandling	153
5.4.2 Tverrfaglige møter	154
5.5 Avslutning kapittel 5	156
5.5.1 Kvalitetssikringssystem	156
5.5.2 Eksternt fagmiljø	156

5.5.3	Internt fagmiljø	157
5.5.4	Fagmiljøer og interaksjon	158
Kapittel 6 Saksbehandleren		160
6.1	Innledning	160
6.2	Arbeid og bemanning	162
6.2.1	Stillingsprosent og deloppgaver	162
6.2.2	Arbeidsoppgaver	165
6.2.3	Antall saksbehandlere i kommunen	167
6.3	Fagkompetanse	169
6.3.1	Utdanning og arbeidserfaring	169
6.3.2	Muligheter for utvikling av fagkompetanse	172
6.4	Avslutning kapittel 6	175
6.4.1	Arbeid og bemanning	175
6.4.2	Fagkompetanse	176
Kapittel 7 Veiledning og søknad		179
7.1	Innledning	179
7.2	Veiledning	180
7.2.1	Praktisering av veiledning	180
7.2.2	Veiledningstema	182
7.2.3	Utfordringer ved veiledning	184
7.3	Søknadsskjema	185
7.4	Søker	189
7.5	Avslutning kapittel 7	192
7.5.1	Veiledning	192
7.5.2	Søknadsskjema	193
7.5.3	Søker	194
Kapittel 8 Saksforberedelser		197
8.1	Innledning	197
8.2	Kontroll og samordning	198
8.2.1	Kontroll av søknaden	198
8.2.2	Rettigheter og kontroll av grunnboken	200
8.2.3	Rettigheter til nødvendig atkomst, vann og avløp	201
8.2.4	Når søknaden har mangler	203
8.2.5	Samordning	205
8.3	Matrikkelen som saksbehandlingsverktøy	207
8.4	Søknader i strid med arealplanen	209
8.5	Avslutning kapittel 8	212

8.5.1	Kontroll og samordning	212
8.5.2	Matrikkelen som saksbehandlingsverktøy	218
8.5.3	Søknader i strid med arealplanen	221
Kapittel 9	Tillatelse til endring av fast eiendom	223
9.1	Innledning	223
9.2	Vedtaksmyndighet	224
9.2.1	Praktisering av vedtaksmyndighet	224
9.2.2	Vedtaksmyndighet ved dispensasjon	224
9.3	Tillatelsens innhold	225
9.3.1	Forhold som belyses i tillatelsen	225
9.3.2	Beskrivelse av rettigheter	226
9.3.3	Beskrivelse av areal	228
9.3.4	Bruk av vilkår	229
9.3.5	Opplysninger om oppmåling	232
9.3.6	Opplysninger om retten til å klage	233
9.4	Tillatelse når tiltaket er i strid med arealplan	234
9.5	Avslutning kapittel 9	238
9.5.1	Vedtaksmyndighet	238
9.5.2	Tillatelsens innhold	239
9.5.3	Tillatelse når tiltaket er i strid med arealplan	241
Kapittel 10	Realisering av tillatelsen	243
10.1	Innledning	243
10.2	Organisering av oppmåling av eiendom	244
10.2.1	Kommunal eller privat oppmåling	244
10.2.2	Saksmengde	245
10.2.3	Eksternt fagmiljø	246
10.2.4	Internt fagmiljø	247
10.3	Realisering uten saksbehandling	250
10.4	Oppmålingsforretning	250
10.4.1	Forberedelser	250
10.4.2	Innkalling av parter	252
10.4.3	Tillatelsen	253
10.4.4	Feil, mangler og løsninger	255
10.4.5	Rettigheter i fast eiendom	257
10.5	Resultat av oppmålingsforretning	259
10.6	Føring av matrikkel	261
10.7	Tinglysing	262
10.8	Avslutning kapittel 10	264

10.8.1	Organisering av oppmåling	264
10.8.2	Realisering uten saksbehandling	266
10.8.3	Realisering av tillatelsen	267
DEL III	273
Kapittel 11	Institusjonell analyse	275
11.1	Innledning	275
11.2	Utenforliggende faktorer	277
11.3	Handlingsarena og handlingssituasjon	280
11.4	Interaksjoner mellom aktørene	282
11.5	Utfallet og utfallets påvirkning på saksbehandlingen	287
11.6	Evalueringskriterier og evaluering	289
Kapittel 12	Konklusjon	301
12.1	Innledning	301
12.2	Oppsummering av del II	302
12.2.1	Kommunen, jf. kapittel 5	302
12.2.2	Saksbehandleren, jf. kapittel 6	302
12.2.3	Veiledning og søknad, jf. kapittel 7	303
12.2.4	Saksforberedelser, jf. kapittel 8	303
12.2.5	Tillatelsen, jf. kapittel 9	304
12.2.6	Realisering, jf. kapittel 10	304
12.3	Forsvarlig saksbehandling	305
12.4	Forslag til struktur for kvalitetssikringssystem	308
12.5	Forslag til struktur for tillatelse til endring av fast eiendom	310
Kapittel 13	Perspektiv	313
13.1	Innledning	313
13.2	Mulighet for endring av prosessen	313
13.3	Fagkompetanse	319
13.4	Den digitale 24/7-kommunen	320

Referanser	323
Litteratur	323
Rundskriv og offentlige dokumenter	333
Rettspraksis	334
Sivilombudsmannens uttalelser og årsmeldinger	334
Lover og forskrifter	335
Lovforarbeider	336
Tilsynsrapporter	337
Forkortelser og akronymer	338
Stikkordregister	339