# Matrikkelen som forskningstema

Eivind H Ramsjord
PhD-Stipendiat
Institutt for Landskapsplanlegging

EIENDOMSDANNELSE I BYTRANSFORMASJON
UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP

## Struktrur:

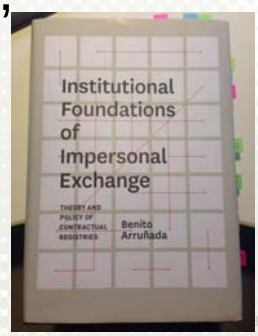
- Matrikkel som forskningstema?
- Kontekst og relevans
- Hovedfunn fra arbeidet med avhandlingen
- Tanker om videre forskning
- Mål

EIENDOMSDANNELSE I BYTRANSFORMASJON
UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP

## Matrikkel som forskningstema…

- Matrikkelen/matrikkelsystemet (eiendomsfaglig perspektiv)
  - En "smal" eller teknisk tilnærming
    - Med matrikkelsystemet forstås EDB-løsningen for matrikkelen (NOU199:1)
    - Registret og informasjonen i det som objekt eller ressurs for forskning
    - Kunnskap om kvalitet på data et sentralt poeng!

vs.

" 
"

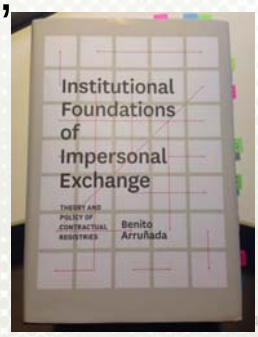
www.umb.no

EIENDOMSDANNELSE I BYTRANSFORMASJON
UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP

## Matrikkel som forskningstema…

- Matrikkelen/matrikkelsystemet (eiendomsfaglig perspektiv)
  - En "vid" / institusjonell tilnærming
    - Matrikkel/matrikkelsystem og de samlede institusjonelle rammene som omslutter dette systemet
      - Formelle institusjoner
      - Aktører
      - Organisering
      - Uformelle institusjoner
      - Transaksjoner (prosesser)
      - Transaksjonskostnader

vs.

" 
"

www.umb.no

EIENDOMSDANNELSE I BYTRANSFORMASJON
UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP

## Kommersiell by- og eiendomsutvikling:

- Matrikulær omforming og eiendomsdannelse er praktisk, juridisk og finansielt en grunnleggende forutsetning for gjennomføring av planer og prosjekt



EIENDOMSDANNELSE I BYTRANSFORMASJON
UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP

## Kommersiell by- og eiendomsutvikling og eiendomsdannelse:

- Bytransformasjon vs. feltutbygginger og "kapping av land"
  - Mer komplekse eiendoms- og reguleringsmessige forhold, kompliserte kontraktstrukturer, flere aktører, mer kapitalkrevende, betydelig potensial for profitt, men også høy risiko..
- Matrikkelen og det samlede systemet for eiendomsdannelse og eiendomsregistrering spiller en sentral rolle både for å sikre marked og off. plan- og utviklingskontroll
- Behov for effektive og forutsigbare institusjonelle rammer
  - Er dagens institusjonelle rammer effektive og forutsigbare med tanke på eiendomsdannelse i bytransformasjon?

EIENDOMSDANNELSE I BYTRANSFORMASJON
UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP

## Eiendomsdannelse i Bytransformasjon, om avhandlingen:

- Casestudier vinklet mot å analysere eiendomsdannelse under gjennomføring av transformasjonsprosjekt
  - Eiendomsdannelse ved hjelp av jordskifte (to case)
  - Eiendomsdannelse via det ordinære kommunale systemet (ett case)
  - Komparative studier av "Jordskiftebrukerregimet" vs. "Det kommunale brukerregimet"
    - Kartlegge involverte aktører, formelle og uformelle institusjoner, deres organisering
    - Analysere transaksjoner og transaksjonskostnader
    - Belyse hvordan den samlede institusjonelle rammene i hvert regime påvirker transaksjoner og transaksjonskostnader
    - Hovedsakelig brukerperspektiv

www.umb.no

7

EIENDOMSDANNELSE I BYTRANSFORMASJON
UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP

## Eiendomsdannelse i Bytransformasjon, funn og refleksjoner fra arbeidet med avhandlingen:

- Funn:
  - Jordskifte valgt som svar på høye transaksjonskostnader
  - Symptom på at de institusjonelle rammer som omslutter "det kommunale brukerregimet" ikke håndterer utfordringene dagens byutviklingspolicy og eiendomsprosjekt reiser
    - Formell og uformell institusjonell forankring
    - Taler for videre forskning og forbedring av "det kommunale brukerregimet"
    - En rekke vanskelige problemstillinger knyttet til bruk av jordskiftedomstolene, spesielt grensesnittet mellom domstol og forvaltning
    - Begrenset med eksisterende forskning og kunnskap

www.umb.no

8

EIENDOMSDANNELSE I BYTRANSFORMASJON
UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP

## Eiendomsdannelse i Bytransformasjon, funn og refleksjoner fra arbeidet med avhandlingen:

- Funn:
  - En rekke problem som påvirker eiendomsdannelse negativt går igjen i begge brukerregimene:
    - Grensesnitt mellom planlegging og eiendomsdannelse, "eiendomsplanlegging" er formelt sett ikke et tema i dag
    - Koordinering mot byggesak
    - Koordinering mot tinglysing og håndtering av heftelser (pant og servitutter)
    - Matrikkellovens oppmålingskrav
    - Rollefordeling og ansvar
    - Kompetanse



EIENDOMSDANNELSE I BYTRANSFORMASJON
UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP

## Eiendomsdannelse i Bytransformasjon, videre forskning:

- Få bedre kunnskap om eiendomsdannelse og matrikulære prosesser i ulike kontekster.
  - I lys av dagens byutviklingspolicy er bytransformasjon og gjennomføring av by- og eiendomsutviklingsprosjekt spesielt interessant!
- Analysere og kartlegge de samlede formelle institusjonelle rammene for eiendomsdannelse / det matrikulære systemet
  - Utvikling av formelle rammer for eiendomsdannelse vs. utvikling av byutviklingspolicy
  - De enkelte regelverkenes utforming, utvikling, samspill, avhengighet og (mangel på) koordinering

EIENDOMSDANNELSE I BYTRANSFORMASJON
UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP

## Eiendomsdannelse i Bytransformasjon, videre forskning:

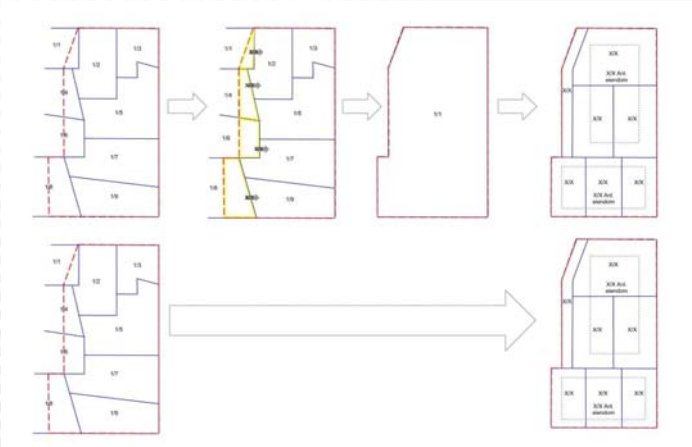
- Kartlegge variasjoner i uformelle institusjoner, organisering og praktisering av regelverk via casestudier, brukerundersøkelser el.
  - Hva er brukernes behov?
  - Hvordan fungerer kommunene som koordinerende organ for myndighetsutøvelse og tjenesteproduksjon?
  - Hvordan er de involverte organisert, hvordan praktiseres formelle institusjoner?
    - Offentlig myndighetsutøvelse, off. tjenesteytende virksomhet, brukere av systemene (utbygger)
  - Hvordan påvirker involverte aktørers kompetanse, rolleforståelse og organisering utfall og strukturering av slike prosesser?
- Sammenligne ulike geografiske og administrative områder
- Sammenligne ulike typer prosjekt
- Sammenligne det norske systemet med andre lands system

www.umb.no 11

EIENDOMSDANNELSE I BYTRANSFORMASJON
UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP

## Eiendomsdannelse i Bytransformasjon, videre forskning:

- Overordnet sett ønskelig å danne et bedre bilde av hvordan dagens institusjonelle rammer påvirker transaksjoner og transaksjonskostnader/prosesseffektivitet direkte og indirekte relatert til eiendomsdannelse og matrikulær omforming

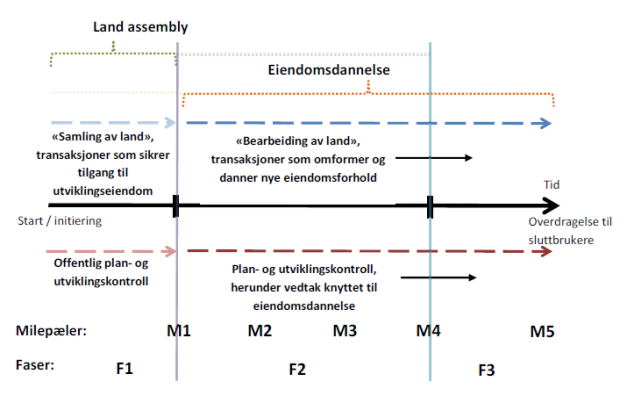


www.umb.no 12

EIENDOMSDANNELSE I BYTRANSFORMASJON
UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP

## Mål?

- Teori og kunnskapsutvikling
- Synliggjøre tema og fagfeltet
- Bidra til å forbedre dagens system






EIENDOMSDANNELSE I BYTRANSFORMASJON
UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP

## SPØRSMÅL?

EIENDOMSDANNELSE I BYTRANSFORMASJON

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP

## Eiendomsdannelse i Bytransformasjon, videre forskning:

- Få bedre kunnskap om eiendomsdannelse og matrikulære prosesser i ulike kontekster.
  - I lys av dagens byutviklingspolicy er bytransformasjon og gjennomføring av by- og eiendomsutviklingsprosjekt spesielt interessant!
- Analysere og kartlegge de samlede formelle institusjonelle rammene for eiendomsdannelse / det matrikulære systemet
  - Formelle rammer for eiendomsdannelse vs. dagens byutviklingspolicy
  - De enkelte regelverkenes utforming, utvikling, samspill, avhengighet og (mangel på) koordinering
- Kartlegge variasjoner i uformelle institusjoner, organisering og praktisering av regelverk via komparative casestudier, brukerundersøkelser el.
  - Hva er brukernes behov?
  - Hvordan fungerer kommunene som koordinerende organ for myndighetsutøvelse og tjenesteproduksjon?
  - Hvordan er de involverte organisert, hvordan praktiseres formelle institusjoner?
    - Offentlig myndighetsutøvelse, off. tjenesteytende virksomhet, brukere av systemene (utbygger)
  - Hvordan påvirker kompetanse, rolleforståelse og organisering prosessene?
- Sammenligne det norske systemet med andre lands system

- Overordnet sett danne et bedre bilde av hvordan dagens institusjonelle rammer påvirker transaksjoner og transaksjonskostnader / prosesseffektivitet som kan relateres til matrikulær omforming / eiendomsdannelse