

Høringsinnspill – KVV eierskap til fast eiendom

Innspill fra Lillestrøm kommune

Vi viser til konseptvalgutredning for eierskap til fast eiendom datert juni 2025. Nedenfor følger innspill fra Lillestrøm kommune.

Generelt

Lillestrøm kommune er positive til at det blir satt fokus på kvaliteten i de registrene som skal sikre riktig eierforhold i matrikkelen. Dataene fra matrikkelen brukes i dag i alt fra saksbehandling (matrikkelloven, eierseksjonsloven, plan- og bygningsloven osv.) til utsendelse av brev om eiendomsskatt, feiing eller utsendelse av kommunalt gebyr o.l. For kommunene er det viktig med god og tidsriktig kvalitet i eierforholdene. I dag har leverandører av VAR (Vann, avløp og renovasjon) og EL (Elektrisitetsverk) bedre kvalitet i sine registre enn hva som finnes matrikkelen, da eierne har en egeninteresse i at kommunene og energiverkene leverer til riktig kunde. Noen kommuner har satt dette i system og foretar registrering av KE/KF kommunal kontakt-person/fester i matrikkelen. Dette gjøres for å sikre at kommuner som har flere forsystem får riktig eierinfo fra matrikkelen overført til alle system.

Vi mener at det fremdeles er mye uavklart i de tre konseptene som foreslås, og at det er mange momenter som krever nærmere utdyping og avklaring. Når det fremdeles er mye som er uavklart i de ulike konseptene er det også vanskelig å vite konsekvensen av å innføre et av disse. Vi ønsker derfor ikke å konkret vurdere hvilket konsept vi anser som best egnet for både brukere og de som skal rapportere opplysninger om eierskap til fast eiendom. Vi vil nedenfor komme med innspill på hva vi mener er bra og mindre bra med hvert enkelt konsept, inkludert nullalternativet.

Oppsummert mener vi at:

- Det er svært positivt at det settes fokus på kvalitetsheving av registrerte/tinglyste eiere gjennom de konseptuavhengige tiltakene, og at det foreslås tiltak for at ikke nye avvik skal oppstå.
- De konseptuavhengige tiltakene for å rydde opp i eierforhold med døde hjemmelshavere og slettede hjemmelshavere bør prioriteres høyt, og vi ønsker at slike tiltak skal iverksettes så snart som mulig.
- Vi understreker viktigheten av kommunal involvering i det videre arbeidet som innebærer reell involvering, og ikke bare som høringsinstans.
- Det er mye som er positivt med de ulike konseptene, men det er også en del momenter ved disse som er mindre bra og som kan skape utfordringer til kommunene.

Konseptuavhengige tiltak

Uavhengig av hvilket konsept som velges, er det viktig å forbedre eierinformasjonen i matrikkel og grunnbok. Spesielt med tanke på døde hjemmelshavere eller slettede foretak som fortsatt står som hjemmelshavere. Kommunene bruker eieropplysninger til saksbehandling på flere områder, så en forbedring er ønsket. Vi er også positive til å innføre tiltak som i fremtiden sørger for at hjemmels- og rettighetsforhold i grunnboken blir overført fra avdøde personer innen rimelig tid. Det samme gjelder for innføring av plikt til å overføre hjemmels- og rettighetsforhold før en virksomhet blir endelig slettet i Enhetsregisteret. Disse to tiltakene er veldig viktig for å sikre fremtidig kvalitet i grunnboka og oversikt over reelle eiere.

Nullalternativet

Hva er bra med nullalternativet:

Vi synes det er bra at det blir satt fokus på alle «eierløse» eiendommer i Norge og at det blir satt av midler til å se om mulige justeringer i ulike lovverk som sikrer bedre oversikt over reelle eiere.

Hva er mindre bra med nullalternativet:

Vi ser at dette alternativet ikke vil imøtekomme de målene som er satt i forbindelse med denne bestillingen på en tilstrekkelig måte. Vi som kommune mener også at dette ikke er en optimal løsning, fordi vi i dag allerede har mange avvik i tinglyste eierforhold. Vi mener derfor at det trengs endringer utover de forbedringene som legges fram i dette alternativet.

Konsept 1 – Forbedret grunnbok

Hva er bra med konsept 1:

Vi er svært positive til at det skal gjøres tiltak for å sikre at samsvaret mellom tinglyst eier og reell eier blir forbedret. Det er også positivt at det skal vurderes om det kan lages bedre koblinger mellom tinglyst eiendom og formuesobjekter hos skatteetaten.

Vi er også positive til at man i dette konseptet vil utvikle grunnboken til å bli mer elektronisk, og at elektronisk tinglysing blir hovedregelen.

Hva er mindre bra med konsept 1:

Det legges ikke opp til at det kan innføres nye registreringsplikter. Dette mener vi er en svakhet ved konseptet, ettersom det da ikke vil løse problematikken ved at døde eiere og slettede foretak vil bli liggende igjen som eiere på en eiendom. Vi ser også at dette konseptet ikke er tilstrekkelig for å nå målene og rammebetingelsene som er satt for utredningen.

Konsept 2 – Deling av eierskapsopplysninger

Hva er bra med konsept 2:

En slik portal kan sikre løpende ajourhold via API og beholder kildeinformasjon. Samtidig synes vi det er bra at retting av feil og endringer kan foretas i avgiversystemet og flyter sømløst videre til portalen.

Hva er mindre bra med konsept 2:

Vi er skeptiske til at matrikkelen skal utvides/videreutvikles til å også omfatte andre objekter enn matrikkelenheter. Det at matrikkelen også skal inneholde opplysninger med annet opphav enn grunnboken kan være med på å forverre matrikkelens kvalitet. Dette utdypes mer under konsept 3.

Konsept 3 – Sentralisert eierskapsregistrering

Hva er bra med konsept 3:

Vi tenker at det er positivt at man samler all informasjon om eierskap til fast eiendom i en felles portal som forvaltes av en aktør (Kartverket). Ved å innføre en høy grad av standardisering vil det være med på å forene hvordan ulike aktører definerer eierskap, og det vil igjen forenkle samhandlingen på tvers av de ulike aktørene som bruker dataen. Vi ser også på det som positivt at man forenkler løsninger og verktøy, og gjør det mer fleksibelt og lettere å tilpasse brukerbehovene.

Vi er også positive til en vurdering av registreringsplikt. Vi mener det kan være med på å motvirke nye tilfeller av ufullstendige opplysninger knyttet til eierskap og reell eier av fast eiendom.

Hva er mindre bra med konsept 3:

En bekymring/spørsmål som vi som jobber med matrikkelen lokalt har, er knyttet til hva intensjonen med matrikkelen er. Hvilken funksjon skal den ha, og hvilken informasjon er hensiktsmessig å samle i matrikkelen? Det legges opp til at man samler svært mye informasjon i matrikkelen. For en kommune vil det bli viktig at alle data blir kodet med kilde, dato osv. Eierinformasjon knyttet til fast eiendom brukes til alt fra varsling etter ulike lovverk eller legalpant ved innkreving av kommunalt gebyr. Skulle det bli usikkerhet rundt kildene til eierinformasjonen eller gyldighet, vil dette gi kommunene store problemer.

Vi tror at det kan oppstå noen utfordringer rundt at formuesobjekter som ikke er selvstendige matrikkelenheter skal være en del av matrikkelen. Det ble nevnt at det skal innføres et objektregister for slike formuesobjekter, hvor man ser for seg at det kan være utbyggere som skal ha adgang til å registrere eierskap til formuesobjektene, f.eks. kontraktsposisjoner som er solgt. Dette kan etter vårt syn bli en utfordring for kommunene som lokal matrikelmyndighet. Mange

kontraktsposisjoner inngås i dag før et prosjekt er omsøkt eller godkjent. Det vil da ikke foreligge noen matrikelobjekter å knytte denne kontraktsposisjonen til. Hvordan skal dette løses uten at det går på bekostning av matrikelens kvalitet? Og hvordan skal man kontrollere at informasjonen faktisk stemmer?

Samtidig som vi synes det er positivt med innføring av registreringsplikt ved kjøp og salg av eiendom, ser vi også en bekymring rundt at grunnboken kan bli svekket. Det er fordi forslaget går ut på at grunnboken videreføres som et rettighetsregister med frivillig tinglysing.

Registreringsplikten er oppfylt enten ved tinglysing av hjemmelsovergang, eller ved å registrere eierskap i den nye portalen i konsept 3. En bekymring er at folk da heller velger å registrere eierskap, enten fordi man ikke vet forskjellen, eller fordi man ikke ønsker å betale dokumentavgift. Vi ser at det drøftes at man må ha en løsning hvor det ikke skal være gunstigere å velge registrering framfor tinglysing, men klarer ikke helt å se hvordan en slik løsning skal se ut.