

Innspill fra Norsk Kommunalteknisk Forening

Oslo 16.10.2025

Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF) gir her sine skriftlige innspill til Kartverket sin utredning om eierskap til fast eiendom, heretter omtalt som sentral eierskapsregistrering.

Om NKF

NKF er en ideell organisasjon av, og for, norske kommunalteknikere. Foreningen er delt opp i fagfora for byggesak, bygg og eiendom, plan og miljø, digital og veg og park. NKF skal jobbe for å dele kunnskap og skape relasjoner på tvers av kommunegrenser.

Foreningen har over 400 virksomhetsmedlemmer og kommunene som er medlem i NKF dekker 99,5% av den norske befolkningen. Over 1.000 kommunale enheter er aktive i foreningens nettverk.

NKFs innspill.

NKF støtter intensjonen om å forbedre datakvaliteten i registre om eierskap, men vi stiller et stort spørsmål om bærekraften i det anbefalte konseptet konsept 3. Vi har valgt å gruppere våre bekymringer i fem punkter:

- 1. Analysegrunnlaget er for begrenset**
 - 2. Store teknologiprosjekter egner seg ikke for KVVU og KS1 og KS2**
 - 3. Det er lagt opp til begrenset samhandling med private aktører i alle konseptene, dagens praksis er utstrakt samhandling**
 - 4. Det er høy usikkerhet rundt hvordan KI vil påvirke hele områder rundt eiendomsinformasjon når vi ikke har lyktes med en felles standard for hvordan vi registrer våre eiendommer**
 - 5. Kommunene må sikres en kostnadsfri tilgang til eierskap på eiendommer**
-
- 1. Selve analysen har et begrenset omfang og mangler vesentlige datakilder som vil påvirke resultatet**
 - Av 20 offentlige aktører som er spurt, er det kun 5 som representerer kommunesektoren og herav bare en kommune. Det er store antall eiendommer som er registrert i en kommune. Analysen kunne med fordel ha inkludert det store antallet kommuner som var aktive i arbeidet med å se på bygningsenheter under bygg i matrikkelarbeidet som ble gjennomført i 2024. Likeledes savner vi et stort antall kommuner som var aktive i hvordan sikre bedre data for eiendomsskatt, våren 2023. Videre er ikke NKF spurt om hvilke kommuner som burde intervjues, til tross for at vi samler alle norske kommuner som jobber med eiendomsutvikling og forvaltning. Samt de aller fleste kommuner innen plan- og byggesak hvor eiendommens identitet i dag oppstår som en konsekvens av matrikkelloven og kommunens rolle som matrikkelfører.

- Analysen har dermed en stor bias i behovet til de statlige aktørenes behov for koordinering og ikke den reelle hensikten som er å få bedre innsikt og oversikt.
- NKF støtter ambisjonen til løsningen for å begrense hvitevasking gjennom eiendom. Men ambisjonen er kanskje litt naiv, ved at en ny teknologisk løsning vil løse dette. Erfaringer fra teknologibransjen er at de kriminelle er raskest ute med å ta i bruk ny teknologi, og vi tillater oss å undre vi litt forsiktig hvorfor ikke aktører som bruker denne metoden er studert og dokumentert som en del av analysen.
- Analysen tar ikke inn over seg den teknologiske utviklingen som vil skje i perioden frem til 2032. Med læring fra Apple/iPhone og hva de gjorde med data og teknologi fra 2007 til 2014 og hvordan AI nå beveger seg fra innovasjon og forskning til tilgjengelig internasjonale løsninger med raske skaleringer, er dette en stor svakhet som må tas med i analysen for å gi et beslutningsgrunnlag som har en viss risikoreduksjon.
- De samfunnsøkonomiske gevinstene baserer seg på en timepris for kommunen på 539 kroner. Vi har ikke kunnskap om noen kommuner som har så lave timekostnader for sine ansatte innen fagområdene som skal bidra.
- Analysen tar ikke inn knapphet og tilgang til ressurser som enten burde vært tatt med som kostnadsdrivende elementer, eller risiko for mangel på ressurser som i sin tur vil føre til forsinket/manglende fremdrift.

2. Store teknologiprojekter egner seg ikke for KVV og KS1 og KS2

En rekke store nasjonale digitaliseringsprosjekter som samhandler mellom en rekke aktører har vist vesentlig overskridelse og forsinkelse fordi metodikk og tilnærming ikke harmonerer med dagens datamodeller. Vi kan nevne alt fra helseplattformer til nasjonale ID-kort og modernisering av plattformer som Altinn.

Dagens løsningskonsepter må lanseres raskt og vise verdi for flere enn en aktør for å bevege seg forover i agile utviklingsløp. Løsningene må adopteres og implementeres i verdinettverk hvor alle som har interesse av dette samarbeider.

NKF forstår at nasjonale registermyndigheter er bekymret for sine data og sine roller med å sikre autoritative data, samtidig mener vi disse myndigheter må oppdatere sine tilnærminger til hvordan teknologi utvikles og oppdateres.

3. Det er lagt opp til begrenset samhandling med private aktører i alle konseptene, dagens praksis er utstrakt samhandling

Dagens matrikkel som holder våre data om eiendommer i grunnboken baserer seg på et utstrakt samarbeid fra en rekke aktører organisert gjennom Geovekst-samarbeidet.

Kommunen som gjennom plan- og byggesak oppretter eiendommer, har matrikkelførere og er en viktig førende enhet for Kartverket i et stort apparat av mange aktører. Modellen har behov for forbedring, men alle modeller må ha et stort antall aktører, da data må føres der det oppstår.

Boligmappa var tidligere en nasjonal eiet database, som er solgt til private investorer og fremstår idag under Ambita's paraply. Dette er kanskje også en sak som bør analyseres bedre når staten her valgte å selge unna en stor nasjonal database fordi nytteverdien av eierskap ble vurdert som for dyr opp mot drift- og utviklingskostnader.

Offentlige digitale løsninger samhandler med alle nivåer i forvaltningen, med næringslivet og med leverandører av løsninger. Disse må også løpende tilpasse seg EU's ambisjoner som går raskt, og hvor Norge gjennom EØS-arbeidet ikke sitter ved bordet når løsningsdesign diskuteres.

Vi kjenner til at mange er med rette fasinert av finansbransjens store DSP-prosjekt. Da minner vi forsiktig om at bankene allerede da var omforenet om BankID som en felles løsning alle brukte.

4. Det er høy usikkerhet rundt hvordan KI vil påvirke hele områder rundt eiendomsinformasjon når vi ikke har lyktes med en felles standard for hvordan vi registrer våre eiendommer

Databaser må ha en levende ambisjon og en funksjon som fyller dem med oppdaterte data. Praksis som ligger til grunn for det anbefalte konseptet, tar dette lite innover seg. NKF erfarer at det er presentasjon av data fra en rekke ulike kilder, som gir en innsikt og oversikt over data støttet av KI og som ikke er tatt med i denne KVV'en.

Investormiljøer som EG-gruppen og Hawk Investment gjør aktive oppkjøp i programvare som eiendomsbransjen benytter og har nå mer data om eiendom og registre enn noen offentlig aktør vil klare å samle. Disse selskapene er ikke med i analysen, da det er Kartverkets tradisjonelle partnere som er spurt, altså fra geo-data. For programvare innen facility management er det offentlige ingen premissgiver og et nasjonalt register vil tilføre lite verdi, da de allerede har data eieren trenger for å utvikle og drifte sin eiendom.

NKF har dyp innsikt i dagens eiendomsregistre gjennom etableringen og lanseringen av politikerdashbordet som sammenstiller data registrert på kommunale eiendommer fra en rekke datakilder. Vi har møtt på store og små hindre på vår vei, og fortsetter å møte på det. Disse hindrene kjennetegnes ved at de er designet for å rapportere på et spesifikt behov, men ikke for å sette data sammen i en bredere forståelse og et dashboard for styring.

6. Kommunene må sikres en kostnadsfri tilgang til eierskap på eiendommer

Kommunesektoren har en rekke løsninger som benytter data om eiendommer og eiere. Sektoren vil ved større endringer i systemer og løsninger for tilgang til eierskapsinformasjon få en betydelig kostnadsøkning.

Eksempler på kostnader som vil oppstå er i nye versjoner av programvare - kritisk for den daglige driften av de kommunaltekniske tjenestene, integrasjoner og samhandlinger fra applikasjoner på kommunalt nivå til statlige registre og behov for tilpasninger i roller og rettigheter. Og det vil tilkomme kostnader knyttet til enkel og effektiv tilgang til oppdaterte data.

NKF mener at de konseptuavhengige tiltakene er svært viktig for kommunesektoren. Vi tror som KS at mange av disse vil bidra til å løse dagens utfordringer med tilgang til korrekte eieropplysninger. Men det gjenstår en rekke uavklarte problemstillinger som ikke er besvart i de ulike konseptene. Blant annet savnes perspektiver fra NKF sitt høringssvar på egneregistrering i matrikkelen.

NKF ønsker sammen med KS å bidra til, sammen med Kartverket fremover, til å sikre at sektorens behov ivaretas. Videre bidra til at vi sammen på tvers av alle forvaltningsnivåer og med næringslivet, realiserer potensialet som ligger i økosystemet. Vi etterspør en bredere tilnærming hvor hele økosystemet involveres, og hvor mange aktører drar i samme retning om den store samlede ambisjonen om redusert hvitvasking gjennom eiendommer i Norge.

Med vennlig hilsen



Kirsti Kierulf
Administrerende Direktør
Norsk Kommunalteknisk Forening