

Konseptvalgutredning (KVU) eierskap til fast eiendom – Høringssvar fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Seksjon matrikkel

Innhold

Konseptvalgutredning (KVU) eierskap til fast eiendom – Høringssvar fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Seksjon matrikkel	1
1. Introduksjon	2
2. Bakgrunn	2
3. Kommentar til konseptene	3
3.1 Nullalternativet	3
3.2 Konsept 1 Forbedret grunnbok	3
3.3 Konsept 2 Deling av eierskapsopplysninger	4
3.4 Konsept 3	5
3.5 Konseptuavhengige tiltak	6
3.6 Modernisert matrikkel	6
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for Oslo kommune	7
5. Oppsummering	7

1. Introduksjon

Kommunal- og distriktsdepartementet har i brev av 28. november 2024 gitt Kartverket i oppdrag å utrede konsepter som legger til rette for sikker registrering, lagring og deling av opplysninger for å sikre tilstrekkelig oversikt over og kontroll med eierskap til fast eiendom. Høringsfristen er 16.10.2025.

2. Bakgrunn

Formålet er å utrede alternative konsepter som kan håndtere samfunnets behov for tilgang til riktige og oppdaterte opplysninger om eierskap til fast eiendom i Norge. Kartverket og Skatteetaten har utarbeidet tre konsepter, i tillegg til nullalternativet.

Alle konseptene tar utgangspunkt i at brukerne får ett digitalt grensesnitt med tilgang til opplysninger om eierskap i fast eiendom. Det legges til grunn at samme opplysning bare skal samles inn én gang og forvaltes ett sted, og at offentlige data skal deles der man kan, og skjermes der man må. Det er videre en forutsetning av grunnbokens troverdighet som rettsvernsregister opprettholdes.

Kartverket og Skatteetaten er enige om å anbefale konsept 3, Sentralisert eierskapsregistrering. Konseptet innebærer én felles offentlig løsning for registrering, forvaltning og distribusjon av eierskaps- og eiendomsopplysninger.

3. Kommentaar til konseptene

3.1 Nullalternativet

I nullalternativet tinglyses de fleste eiendomsoverdragelser, enten digitalt eller på papir. Kommuner rapporterer matrikkeldata til Kartverket. Eierskapsinformasjon er tilgjengelig via Kartverkets visningstjeneste «Eiendomsregisteret» (tidligere Se Eiendom) og historiske arkiver. Private aktører henter data fra grunnbok og matrikkel til egne private registre, og tjenestetilbydere sammenstiller og tilbyr løsninger til profesjonelle sluttbrukere. Dataflyten går kun én vei.

Positivt

Arbeidet ned KVV'en har satt fokus på utfordringene knyttet til eierskap i dagens register, og at det blir arbeidet med løsninger for dette.

Svakheter

Dagens situasjon inkluderer en del mangler og ulemper som i liten grad blir rettet ved en videreføring av dagens situasjon.

Vår vurdering

Nullalternativet gir ingen merverdi, og viderefører dagens svakheter.

3.2 Konsept 1 Forbedret grunnbok

Konsept 1 forbedrer dagens grunnbok ved å øke samsvaret mellom tinglyst og reell eier gjennom opprydding, kvalitetskontroll og økt digitalisering. Det innebærer ingen nye registreringsplikter, men benytter eksisterende matrikkelfunksjoner for bedre kobling mellom eiendom og formuesobjekter, som særlig forenkler Skatteetatens arbeid.

Positivt

Det iverksettes tiltak for å øke samsvaret mellom tinglyst og reell eier. Dette er en viktig forbedring. I dette konseptet vurderes det å etablere kobling mellom tinglyst eiendom og formuesobjekter hos Skatteetaten. Vi er svært positive til at det skal gjøres tiltak for å sikre at samsvaret mellom tinglyst eier og reell eier blir forbedret.

Svakheter

Konseptet ser ikke ut til å inkludere registreringsplikt, som kan redusere antall nye tilfeller av manglende samsvar mellom tinglyst eiendom og formuesobjekter hos Skatteetaten.

Vår vurdering

Konsept 1 inneholder mange gode forbedringstiltak, men dekker ikke behovet til mange av brukerne av eierinformasjon. Vi mener konsept 1 blir en «halvveis» løsning, og vil ikke anbefale dette konseptet.

3.3 Konsept 2 Deling av eierskapsopplysninger

Konsept 2 innfører en felles portal som gir samlet tilgang til eierskapsopplysninger fra desentraliserte registre, som fortsatt forvaltes av ulike aktører. Portalen samler, men registrerer ikke data selv. Matrikkelen utvides til å inkludere formuesobjekter som ikke er matrikkelenheter, samtidig som Skatteetaten avvikler sitt register over objekter i fast eiendom. Det legges opp til høy grad av standardisering for eiendomsobjekter, men lav standardisering for eiere og relasjoner. Ingen nye registreringsplikter innføres sentralt, men rapporteringsplikter kan innføres lokalt i de desentrale registrene.

Positivt

Data flyter inn fra de respektive fagfeltene inn i en felles portal. Vi anser det som en styrke at fagfeltene beholder ansvaret for sine data innenfor sitt fagfelt.

Svakheter

Med forskjellige datakilder kan det oppstå avvikende informasjon i de respektive registrene for samme objekt. Hvordan eierinformasjonen i Skatteetatens register skal erstattes er utfordrende å se ut fra høringsdokumentet. Det innføres ikke registreringsplikt i portalen utover de konseptuavhengige tiltakene. Løsningen vil antagelig ikke dekke behovene til alle brukerne av eierinformasjon.

Vår vurdering

Vi ser det som en fordel at fagmiljø beholder ansvaret for sine respektive register. Det styrker det faglige i registrene. Konsekvensen av at Skatteetatens register skal erstattes er vanskelig å vurdere, da det ikke går tydelig frem hva der skal erstattes med. Gitt disse usikkerhetene er det vanskelig å gjøre en god vurdering av konseptet.

3.4 Konsept 3

Konsept 3 innfører et sentralisert eiendomsregister som samler og standardiserer eierskap og roller til fast eiendom på ett sted. Både objekter og relasjoner får entydige definisjoner og identifikatorer. Matrikkelen utvides til å omfatte formuesobjekter som ikke er matrikkelenheter, og det er blant annet mulig å registrere kontraktsposisjoner og eiendomstransaksjoner der det tidligere ble brukt blankoskjøter. Det innføres registreringsplikt for eierskap og overdragelser. Rapportering av formuesobjekter til Skatteetaten erstattes av registrering i det sentrale registeret.

Positivt

Samling av all informasjon om eierskap til fast eiendom i et felles register er positivt. Innføring av høy grad av standardisering vil forene hvordan ulike aktører definerer eierskap, og det vil forenkle samhandlingen på tvers av de ulike aktørene. Konseptet har større fleksibilitet og kan lettere tilpasses brukerbehovene. Det etableres ett autoritativt register.

Innføring av registreringsplikt i registeret kan være med på å redusere nye tilfeller av mangelfulle eieropplysninger.

Svakheter

Med et sentralisert register fremstår blir det større avstand fra dagens fagmiljø, og vi er usikre på hvordan dette vil påvirke kvaliteten i løsningen. Vi finner ingen beskrivelse på om løsningen inkluderer kildehenvisning på hvilken kategori eierskap som er registrert (hjemmelshaver, egenregistrert etc).

Dataflyt fra andre kilder som eiendomsoverdragelse og egenmelding uten kvalitetssjekk kan redusere påliteligheten til registeret.

Vår vurdering

Vi ser store gevinster med et sentralt eierregister, men har bekymringer for kvaliteten og dataflyt inn i registeret. Det er særlig viktig at det fremkommer kilden til eierinformasjonen.

3.5 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.

3.6 Modernisert matrikkel

Konsept 2 og 3 forutsetter en modernisert matrikkel.

«Matrikkelen skal i K2 og K3 definere en standard datamodell for objektene, altså fast eiendom..... For å oppfylle en slik funksjon, må matrikkelens enhetsdel og bygningsdel endres grunnleggende slik at de understøtter behov på tvers av økosystemet som i dag ikke dekkes.» s. 103 KVV – Fast eiendom

«I K2 skal det etableres en standardisert objektdefinisjon slik at alle aktører forholder seg til matrikkelens definisjoner og datamodell for objekter, altså fast eiendom.... Dette krever endringer i kjernen av definisjoner på matrikkelenheter og bygninger..... Det må opprettes et nytt objektregister som støtter registrering av objekter som ikke kan defineres i enhets-/byggningsdel, ettersom det også etter modernisering vil finnes slike tilfeller (f.eks. gjennom kontraktsposisjoner).» s. 21 Vedlegg D – Estimering av prissatte virkninger

«Behovet for investeringer i matrikkelen er vurdert som likt som i K2. Dette skyldes at datamodell for objekter skal standardiseres, likt som i K2. Dermed blir K2 og K3 fra matrikkelens perspektiv i all hovedsak like.» s.24 Vedlegg D – Estimering av prissatte virkninger

Vi kan ikke se at begrepet «Objektregister» er klart definert noe sted i dokumentet eller i vedleggene. Vår forståelse er at et objektregister i matrikkelen har til hensikt å registrere eierskap til formuesobjekter som ikke er selvstendige matrikkelenheter, og at disse skal knyttes til eiendom/seksjon etc.

Vi syns det er utfordrende å se hva som egentlig menes med dette, og hvilken konsekvens dette vil ha for matrikkelen og kommunen i form av merarbeid og kostnader. Hva intensjonen med matrikkelen i denne sammenhengen? Hvilken

funksjon skal den ha, og hvilken informasjon er hensiktsmessig å ha der? Vår umiddelbare tanke er bekymring for at en slik løsning vil svekke matrikkelens kvalitet og troverdighet som et enhetlig og pålitelig register.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for Oslo kommune

Konsept to og tre medfører en modernisert matrikkel. Vi synes det er utfordrende å se hva som menes med dette, men det er nærliggende å forstå dette slik at konseptene, i tillegg til nye registerobjekter, også forutsetter at visse bygg må oppdatert etter ny bygningsmodell. Vi har ikke kapasitet til å oppdatere en større mengde bygg etter ny standard, og er dette en forutsetning, så må det budsjetteres med midler i prosjektet til å dekke utgiftene for merarbeid i tilknytning til dette arbeidet.

Det er vår forståelse at matrikkellova sier at det kommunen som er delegert myndighet til å registrere objekter i matrikkelen. Med denne forståelsen følger det at det vil være kommunen som må registrere nye registerobjekter. Dette kan medføre et betydelig merarbeid for Oslo kommune, og gjøre det utfordrende for oss å utføre de lovpålagte oppgavene innen lovpålagte frister.

5. Oppsummering

Vi er positive til etableringen av et sentralisert register, og vurderer konsept 3 som det beste konseptet. Kvaliteten på eierinformasjonen, dataflyt av nye registerobjekter og merarbeid hos kommunen er en stor bekymring.

Samlet sett er vi enige i Kartverket sin vurdering om at man vil anbefale å gå videre med konsept 3. Vi ser at dette konseptet er mest hensiktsmessig ut ifra de forutsetningene og behovene som er lagt til grunn for konseptvalgutredningen. Vi vil likevel presisere at vår konklusjon tar forbehold om at man finner gode løsninger på de utfordringene/bekymringene vi har kommentert i dette innspillet.

Vi er spesielt opptatte av kvaliteten på de systemene vi har i dag, og ønsker stadig å forbedre kvaliteten. Vi er derfor svært positive til de konseptuavhengige tiltakene. Vi ser at konsept 3 vil medføre en rekke omfattende lovendringer, og at dette er en tidkrevende prosess. Vi håper likevel at de konseptuavhengige tiltakene kan gjennomføres så snart som mulig.

Vi mener en av de sentrale suksessfaktorene for prosjektet vil være en god involvering av kommunesektoren, inkludert, men ikke begrenset til, matrikkelmiljøet, på et så tidlig tidspunkt som mulig i prosjektet. Det er viktig at dette er en reell involvering, og ikke bare som høringsinstans.

