



Kartverket

Vår ref.:
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:
25/23544
Dato:
16.10.2025

Høringsuttalelse – Konseptvalgutredning eierskap til fast eiendom

Sammendrag

Samlet sett er Kristiansand kommune 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 konseptvalg-utredningen. 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.

Positive og utfordrende momenter ved anbefalt konsept

Kommunen mener 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. Det anses også som positivt å forenkle løsninger og verktøy. Registreringsplikt kan være med på å motvirke nye tilfeller av ufullstendige opplysninger knyttet til eierskap og reel eier av fast eiendom.

En bekymring (eller spørsmål) kommunene som til daglig jobber med matrikkelen, er knyttet til hva intensjonen med matrikkelen er og skal være fremover. Hvilken funksjon skal den ha, og hvilken informasjon er hensiktsmessig å ha der?

Kristiansand kommune tror det kan by på noen utfordringer rundt matrikkelens kvalitet dersom man skal innføre formuesobjekter som ikke er egne matrikkelenheter i matrikkelen. Det er nevnt at dette objekt registeret skal være en del av matrikkelen, hvor typisk utbyggere eller lignende skal ha adgang til å registrere disse formuesobjektene, f.eks. kontraktsposisjoner som er solgt. Dette kan etter vårt syn være utfordrende for kommunene som lokal matrikkelmyndighet. Mange kontraktsposisjoner inngås før et bygg er omsøkt eller godkjent. Det vil da ikke foreligge noen matrikkelobjekter å knytte kontraktsposisjonen til. Hvordan skal dette løses uten at det går på bekostning av kvaliteten til matrikkelen. Det stilles spørsmål til vurderingen som ligger bak forslaget om at ansvaret for registeret kan fjernes fra de respektive

fagmiljøene. Kommunen er bekymret for at dette kan påvirke kvaliteten og påliteligheten til registeret.

Samtidig som det kan være positivt å innføre registreringsplikt ved kjøp og salg av eiendom, er det knyttet 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 i det anbefalte konseptet oppfylt enten ved tinglysing av hjemmelsovergang, eller ved å registrere eierskap i den nye portalen. 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.

Det skal også samles svært mye informasjon i det anbefalte konseptet. For kommunen blir det viktig at alle data blir kodet med kilde, dato fra og til. Eierinformasjon av eiendom skal brukes til alt fra varsling etter lovverk (plan og bygningslov, matrikkellov osv.) om f.eks. oppmålingsforretninger eller legalpant ved innkreving av kommunalt gebyr. Skulle de være usikkerhet rundt kilde til eierinformasjon eller gyldighet, vil dette gi store problemer for kommunene.

Konseptuavhengige tiltak

Kristiansand kommune mener at det i første omgang må gjøres tiltak for å sikre at det ikke oppstår nye avvik. Dvs. at det må gjøres regelendringer som sikrer at det ikke oppstår nye avvik for tinglyste eierforhold. Vi mener fortsatt at vi bør studere løsningene som er valgt i våre naboland (Sverige og Danmark). De har sikret at firma ikke kan oppløses hvis firma er eier til eiendom eller arvinger til død eier får straffeskatt hvis de ikke ordner i hjemmelen innen enn viss tid.

Uavhengig av hvilket konsept som velges, er det også 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.

Kristiansand kommune er også opptatt av to ting det kunne vært skrevet litt mer om:

- Dersom det skal legges til rette for at andre objekter enn matrikkelenheter skal være en del av eiendomsregisteret, tenker vi at det er nødvendig med en grundig avklaring av hvordan vi som offentlige forvaltere/saksbehandlere skal forholde oss til det. Hvilken formell rolle skal en eier av et slikt objekt ha? På samme måte synes det også å være uklart hvordan ulike former for kontaktpersoner skal behandles ved offentlig forvaltning/saksbehandling. Om vi får ulike kategorier av kontaktpersoner for eiendommer og objekter, får vi som offentlige forvaltere/saksbehandler «en sammensatt forsamling» å forholde seg til. Hvem skal regnes som formelle parter i ulike sakstyper, og hvor langt går retten/plikten ved å bli regnet som part?
- Slik vi leser målene for konseptvalgutredningen, handler eierskap til fast eiendom om noe mer enn informasjon om eier til fast eiendom. Eiendomsregisteret må ha god informasjon om hva eiendommen består av, ikke bare god informasjon om hvem som er formell eller reell eier. Vi mener at modernisering av matrikkelens bygningsdel må prioriteres i dette arbeidet. Det er i bygningsmassen de store verdiene ligger, og effektiv/automatisert behandling i offentlig forvaltning, bank, forsikring osv. er avhengig av bygningsopplysninger med kvalitet. Dersom det offentlige eiendomsregisteret ikke klarer å vise hva eiendommen består av mht. bygningsmasse, har det

liten verdi å legge store ressurser i å ha full kontroll på hvem som er eier. Eierskap til fast eiendom handler ikke bare om hvem som er eier, men også hva eierskapet inneholder.

Kristiansand kommune vil i tillegg fremheve at for oss er det viktig at det blir gjort vurderinger om hva som må gjøres av systemendringer for at det ikke skal oppstå flere tinglyste eiere uten postadresse i matrikkelen.

Dette skyldes at det i dag ikke er mulighet til å tvinge at eierforhold blir ordnet for oppløste firma eller døde eiere uten kontaktinformasjon for arvinger. Videre mener vi at det snarest blir gjort vurderinger om hvilke ryddinger og kvalitetshevinger som må gjøres for å heve kvaliteten på dagens tinglyst eierinformasjon. Det er i denne sammenheng viktig at eieropplysningene lar seg bruke ved digitale utsendinger, for eksempel «svar-ut». Kristiansand kommune mener også at det vil være til hjelp for alle at opplysninger om de i Brønnøysund registrerte eierseksjonssameier var tilgjengelige i matrikkelen.

Kontraktsposisjoner

Kristiansand kommune vil presisere at det for alle konseptene forutsettes at det må komme en kvalitetsheving av grunnlagsdataene i ulike kilderegistre. Hørings dokumentet viser til at kontraktsposisjoner skal knyttes til "Matrikkelobjekter". Vi synes det er utfordrende å se hva som menes med dette, men det er nærliggende å forstå dette til at kontraktsposisjonene skal knyttes til bygg eller bruksenheter.

Mange kontraktsposisjoner inngås før bygg er omsøkt eller godkjent. I sistnevnte tilfelle vil det ikke foreligge noe kjent matrikkelobjekt å knytte kontraktsposisjonen til. Hvordan dette er tenkt løst er viktig med tanke på merarbeid hos kommunene, og kvaliteten til matrikkelen. Et scenario er at det tilflytter matrikkelobjekter fra utbygger, men det er mulig dette vil medføre behov for en lovendring. Et annet scenario er at kommunen må legge inn matrikkelobjekter som ikke er godkjente. Her vil det være viktig at det fremgår fra matrikkelen at disse ikke er godkjente.

Kommunal involvering i det videre arbeidet

Avslutningsvis vil Kristiansand kommune fremheve at en mulig gjennomføringsevne for prosjektet vil være en god involvering av kommunesektoren. Dette inkluderer spesielt matrikkelmiljøet og at det må gjøres så tidlig som mulig i prosjektet. Det er viktig at dette er en reell involvering, og ikke bare som høringsinstans.

Med hilsen

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Grethe Helland
Matrikkel og Eiendomsskatt
Sign.

Robert Hedland
Eiendomsdanning
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Kristiansand kommune v/ Areal- og miljøutvalget