

KVU-Eierskap til fast eiendom

Vi i Stavanger kommune er svært positive til at det nå blir satt fokus på kvaliteten i de ulike registrene som skal sikre riktig eierforhold til fast eiendom.

Dataene fra matrikkelen brukes i dag i alt fra saksbehandling (matrikkellov, eierseksjonslov, plan og bygningslov osv) til utsendelse av brev om eiendomsskatt, feiing eller utsendelse av kommunalt gebyr o.l. For kommunene er det viktig med god og oppdatert kvalitet i eierforholdene.

For kommunene blir det viktigst at:

- at det ikke gjøres systemendringer som fører til at eierinformasjon blir mindre tilgjengelig for kommunene enn i dag
- at det blir gjort vurderinger om hvilke ryddinger og kvalitetshevinger som må gjøres for å heve kvaliteten på dagens tinglyste eierinformasjon.
- 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.)

Vi mener at punktene som vi har gruppert under bør prioriteres svært høyt og igangsettes snarest mulig, da de berører 5,1 % av de tinglyste eierforholdene i Norge.

Totalt er det pr 01.01.2025 176 000 (5,1%) eiere, som vi i dag har problemer med å nå. Disse fordeler seg slik:

110 000	Eier er død (3,1%)
20 575	Eier er utvandret
9 000	Eier med ugyldig fødselsnummer
800	Eier ureregistrert person
9 500	Eier oppløst foretak (0,3%)
300	Eier ugyldig orgnr
47 000	Eier kun med løpenr (1,4%)
176 000	Eier oppløst eller død (5,1%)

Kommunal involvering i det videre arbeidet

Vi mener en av de sentrale suksessfaktorene for prosjektet vil være en god involvering av kommunesektoren inkludert, men ikke begrenset til, matrikkelmiljøet så tidlig som mulig i prosjektet. Det er viktig at dette er en reell involvering, og at ikke kommunene bare blir brukt som høringsinstans. Ved høringer er man kanskje kommet for langt til at kommunens innspill kan bli tatt med inn i utviklingsløpene.

Stavanger kommune støtter konsept 3, men har i dette dokumentet gjort vurderinger av alle konseptene. Det er omtalt lenger ute i dokumentet.

Nullalternativet (Kort beskrivelse)

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.

Hva er bra med konsept 0:

Vi håper i det minste at denne KVVU-en skal gjøre at det blir satt fokus på alle «Eierløse» eiendommen i Norge og at det blir satt av penger til å se om mulige justeringer i ulike lover/forskrifter sikrer at eiere eiendommer får brev angående eiendom.

Hva er mindre bra med konsept 0:

Konsept 0 er i utgangspunktet ett dårlig konsept, da dagens retningslinjer og lovverk har ført til at 5,1 % av tinglyste eiendommer har eiere som er død eller hvor firma er oppløst. En stor del «uklare» eierforhold skyldes eiere med løpenummer, men også eier med 11 siffer fødselsnummer øker. Med dagens bruk av digitale løsninger som SvarUt eller SMS-varsel, så trengs det ett system sikrer riktig kontaktinformasjon for alle eiendommer.

Tiltak som bør igangsettes allerede i dag

Vi tenker 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 hvis tid.

Konsept 1 Forbedret grunnbok (Kort beskrivelse)

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.

Vi er svært positive til at det skal gjøres tiltak for å sikre at samsvaret mellom tinglyst eier og reell eier blir forbedret. Vi i kommunene er opptatt av at vi får tilgang til riktig kontakt-/eierinformasjon for oppløste foretak eller døde eiere. Siden vi ønsker at mest mulig post skal sendes digitalt vil vi gjerne at det skal være ett formelt organisasjonsnummer eller gyldig fødselsnummer på kontaktinformasjonen for eiendommene. Vi er usikre på om dette vil oppnås via konsept 1.

Hva er bra med konsept 1:

At med konsept 1 så settes det i gang utredning om kvalitetsheving og øke samsvaret mellom tinglyst og reell eier.

At det skal vurderes om det kan lages bedre koblinger mellom tinglyst eiendom og formuesobjekter hos Skatteetaten.

Hva er mindre bra med konsept 1:

At det ikke skal innføres nye registreringsplikter, så oppløsning av firma som eier eiendom og manglende eierinformasjon for arvinger til døde personer vil øke med samme tempo som i dag.

At det er satt for lavt mål i forhold til forbedring av grunnboka, da det bare er oppgitt at de bare mangler 110 000 eiere. Det riktige tallet bør være noe slikt som 176 000 eiere (tatt med utflyttet 20 575)

Hva om en allerede under konsept 1 kunne:

Innføring av sperre mot oppløsning

Er det gjort vurderinger i forhold til å sikre at et firma ikke kan oppløses hvis det er tinglyst eier til eiendom? Dvs at det kan fusjoneres inn i annet firma hvor hjemmelsforhold blir overført til bestående firma. Oppløsning av firma kan ikke gjøres uten at hjemmelsforholdet er overført til riktig eier.

Overføring av kontaktinformasjon for firma under oppløsning

Er det gjort vurderinger i forhold til å sikre at kontaktinformasjon den som er ansvarlig for oppløsning blir overført som kontaktinformasjon til matrikkelen. Orgnr 123456789 Firmaxx c/o Adv Pettersen, Kirkebakken 2, 4023 Haugesund

Overføre kontaktinformasjon for avdød tinglyst eier til matrikkel?

Kan det tenkes at data fra skifteretten kunne overføres til matrikkelen som kontaktinformasjon for avdød. Frist for registrering av arvinger

Ansvarlig kontaktperson fra skifteretten
Arvinger fra skifteretten

Konsept 2 Deling av eierskapsopplysninger (Kort beskrivelse)

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 Side 4 av 184 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

Hva er bra med konsept 2:

Tenker at en slik portal sikrer løpende ajourhold via API og hvor en beholder informasjon om kilden.

Feil og endringer foretas i avgiverregisteret og flyter sømløst videre til ulike system.

Hvert hovedsystem blir ansvarlig for sitt fagsystem og feil rettes i kilden.

Data kan overføres uten opphold eller via nattlig jobb.

(Det må stilles krav til data som leveres via ulike API.)

Hva er mindre bra med konsept 2:

At Kripes, Økokrim og Skatteetaten ved konsept 2 må få utvikle ett eget register som tjener deres formål og evt leverer data til bruk via API «eierskapsregister som er beskrevet under konsept 3», der de kan føre ulike avanserte eierforhold som ikke trenger å måtte knyttes til eiendom

Konsept 3 Sentralisert eierskapsregistrering

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.

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. Konseptet har større fleksibilitet og kan lettere tilpasses brukerbehovene. Registreringsplikt er med på å motvirke nye tilfeller av ufullstendige opplysninger knyttet til eierskap og reel eier av fast eiendom.

Hva er mindre bra med konsept 3:

En bekymring (eller spørsmål) 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 ha der?

Vi tror det kan by på noen utfordringer rundt matrikkelens kvalitet dersom man skal innføre formuesobjekter som ikke er egne matrikkelenheter i matrikkelen. Det ble 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?

Vi er bekymret for at ansvaret for registeret fjernes fra de respektive fagmiljøene, og at dette kan påvirke kvaliteten og påliteligheten til registeret.

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.

Hva tenker vi om konsept 3:

I konsept 3 skal det samlet svært mye informasjon. For en kommune 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

Vi i kommunene har diskutert dette med Kp1-5 og mener at det burde være mulig å få satt i gang pilotprosjekt for å høste erfaringer og unngå tidspress og lite tid til å velge beste løsning.

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.

For alle konseptene så kreves det kvalitetsheving av grunnlagsdataene i ulike kilderegistre.

Reguleringskonsept

RK1: Opprydding døde hjemmelshavere

I dette konseptet innfører vi en ny plikt til å gjøre opp dødsbo/rydde opp i forhold knyttet til hjemmelshavere i grunnboken som står oppgitt som døde. Plikten innebærer å rydde opp i dette innen en viss tidsfrist (amnestiperiode). Prosessen skjer uavhengig av andre prosesser. Dette betyr at vi får økt kvalitet på dataen (ingen døde hjemmelshavere står oppført som hjemmelshavere i grunnboken). Konseptene kan innebære at det innføres en midlertidig regelverksendring.

Vi er usikre på hvilke konsekvenser en slik innføring medfører hvis nye eier/arvinger ikke ønsker å oppdatere eierforhold? (Pressmiddel/gevinster for eiere)

RK2: Datadeling

I dette konseptet gis offentlige myndigheter (og/eller enkelte private aktører, eksempelvis banker, meglere) utvidede hjemler til å hente ut opplysninger fra for eksempel Folkeregisteret. Dette vil spare aktørene for tid når det kommer til å finne opplysninger om arvtakere etter døde hjemmelshavere. Dette vil kreve regelverksjustering på personvernlovgivningen.

Vi kan ikke se at det er nevnt de omfattende kostnadene for kommunene i forbindelse med omprogrammering til nye løsninger. Konsept 0-2 blir mye billigere for kommunene.

RK4: Hjemler ved virksomhetsletting

I dette konseptet blir det krav om å rydde opp hjemler ved virksomhetsletting. Dette vil gi økt datakvalitet da avviklede selskaper ikke står oppgitt med hjemler i eiendom i grunnboken. Konseptet kan innebære at aktøren som skal kontrollere at hjemler fjernes ved virksomhetsletting får et større ansvar.

Bør det være en systemsperre som forhindrer oppløsning når foretak eier fast eiendom?
(Krever lovendring som hindrer oppløsning av foretak som eier fast eiendom, burde kanskje vært lagt inn under konsept 1.)

RK5: Tinglysing

Vi er positive til at det innføres en løsning for å registrere flere erverv. Det bør det gjøres endringer med hensyn på dokumentavgift for å stimulere til slik registrering.

Vi mener også at det må vurderes regelendringer som sikrer at det ikke oppstår nye avvik for tinglyste eierforhold. Vi er av den oppfatning 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 hvis tid.

Høringsdokumentet viser til at kontrakts-posisjoner skal knyttes til "Matrikkelobjekter". Vi syns det er utfordrende å se hva som menes med dette, men det er nærliggende å forstå dette til at kontrakts-posisjonene skal knyttes til bygg eller bruksenheter.

Mange kontrakts-posisjoner inngås før bygg er omsøkt eller godkjent. I sistnevnte tilfelle vil det ikke foreligge noe matrikkelobjekt å knytte den til. Hvordan dette er tenkt løst er viktig med tanke på merarbeid hos kommunene, og kvaliteten til matrikkelen. Et scenario er at det tilflyter 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.

Hvordan skal man da kontrollere at denne informasjonen til enhver tid holdes oppdatert? Hva så hvis prosjektet ikke får tillatelse, eller blir avbrutt? Hvem er det da som skal følge opp og oppdatere dette?

Kommentar til kap. 3.6_vedlegg C – juridisk. Etablering av en-til-en-forhold mellom matrikkelenheter som er registrert i matrikkelen og grunnboken

Vi mener at regelverket bør motivere til at veigrunn bli matrikulert og ført inn i grunnboken og skjøte/egenerklæring. Det gir bedre eiendomsforvaltning og kan redusere risiko for tvist med private. Sånn sett er oppheving av unntaket positivt. Men det bør vurderes om det skal gis unntak for dokumentavgift for slike arealer, ettersom de normalt uansett ikke har en verdi. Kanskje bør det gis anledning til at vei kan «måles opp» uten krav om fysisk oppmåling i terrenget; dvs. kun basert på luftfoto, slik det ble gitt anledning til i overgangsbestemmelsen i 2012.

Oppsummering:

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 opptatt 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.