



Innspill - Konseptvalgutredning eierskap til fast eiendom

1. Introduksjon	3
2. Innledende merknader	3
2.1. Forskriftsendring - "registrert eier" i matrikkelen	7
3. Oppdragsbrev fra KDD av 28.11.2024	8
4. Vedlegg C - juridisk vedlegg	10
4.1. Innledning	10
4.2. Avgrensninger	10
4.3. Konsept 1 - Forbedret grunnbok	11
4.3.1. Opprydding i tilfeller der avdøde personer er registrert som hjemmels- eller rettighetshaver i grunnboken	12
4.3.2. Tiltak for å sørge for at hjemmels- og rettighetsforhold i grunnboken for fremtiden blir overført fra avdøde personer innen rimelig tid	13
4.3.3. Tiltak for å redusere forekomsten av slettede virksomheter som er registrert som hjemmels- eller rettighetshavere i grunnboken	14
4.3.4. Opprydding i tilfeller der slettede virksomheter er registrert som hjemmels- eller rettighetshavere i grunnboken	14
4.3.5. Identifisering av virksomheter som hjemmels- og rettighetshavere i grunnboken	15
4.3.6. Opprydding i registrering av offentlige eiere som hjemmels- og rettighetshavere i grunnboken	15
4.3.7. Etablering av en-til-en-forhold mellom matrikkelenheter som er registrert i matrikkelen og grunnboken	16
4.3.8. Registrering i grunnboken av bruksrett til boenheter knyttet til boligaksjeselskaper	16
4.3.9. Tilrettelegging for at alle saker som kan tinglyses kan sendes inn elektronisk og at dette skal være hovedregelen	17
4.3.10. Innføring av bestemmelser om tidbegrensning av visse urådigheter	18
4.4. Konsept 2 - Deling av eierskapsopplysninger	18
4.5. Konsept 3 - Sentralisert eierskapsregistrering	20
4.5.1. Behovet for regelendringer i konsept 3	25
5. Gjennomgående spørsmål	26
5.1. Dokumentavgift	26
5.1.1. Dokumentavgiften videreføres med dagens sats og med tinglysning av hjemmelsovergang som utløsende begivenhet for avgiftsplikten.	26
5.1.2. Dokumentavgiften avvikles, eventuelt i kombinasjon med annen økt beskatning av fast eiendom	27
5.1.3. Det endres hva som er den utløsende begivenheten for avgiftsplikten, slik at dette ikke er knyttet til tinglysningen av en hjemmelsovergang	27
5.2. Pliktig tinglysning/registrering av eierskap til fast eiendom	28
5.2.1. Registrering av eierskapsopplysninger i dag	28



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjälte

5.2.1.1. Tinglysning av hjemmelsforhold i grunnboken	28
5.2.1.2. Registrering av eierforhold i matrikkelen	29
5.2.1.3. Andre registreringer av eierskapsopplysninger	30
5.2.2. Utgangspunkter for vurderingene knyttet til pliktig tinglysning/registrering	31
5.2.2.1. Bakgrunn	31
5.2.2.2. Det bør bygges videre på grunnboken som den sentrale kilden til eierskapsopplysninger	32
5.2.3. Innføring av registreringsplikt	33
5.2.4. Pliktig tinglysning	35
5.2.4.1. Objektene for registrering	35
5.2.4.2. Registrering av ulike roller	39
5.2.4.3. Tidspunkt for registrering	40
5.2.4.4. Kostnader ved registrering	41
5.2.4.5. Tilgang til registrerte opplysninger	41
5.2.4.6. Sanksjoner ved pliktbrudd	41
5.2.5. Pliktig registrering	42
5.2.5.1. Objektene for registrering	42
5.2.5.2. Registrering av ulike roller	43
5.2.5.3. Tidspunkt for registrering	43
5.2.5.4. Kostnader ved registrering	43
5.2.5.5. Tilgang til registrerte opplysninger	43
5.2.5.6. Sanksjoner ved pliktbrudd	44
5.2.6. Vurdering av pliktig tinglysning	44
5.2.6.1. Fordeler med pliktig tinglysning	44
5.2.6.2. utfordringer med pliktig tinglysning	45
5.2.6.3. Fordeler med pliktig registrering	47
5.2.6.4. utfordringer med pliktig registrering	50
5.3. Ervervskontroll	51
5.3.1. Ervervskontroll i konsept 1	51
5.3.2. Ervervskontroll i konsept 2	52
5.3.3. Ervervskontroll i konsept 3	52
6. Avsluttende refleksjoner	53
6.1. Mulige utfordringer / behov for endringer i utskriving og forvaltning av eiendomsskatt:	54
6.2. Generell tillit til forvaltningen	55



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjälte

1. Introduksjon

Kartverket har tidligere sendt ut et utfyllingsskjema nyttevirkninger knyttet til KVV eierskap til fast eiendom, der Trondheim kommune sendte inn innspill til fristen 6. mai 2025. Trondheim kommune registrerer at anbefalingen fra Kartverket er at konsept 3 og sentralisering av data er det ledende konseptet.

Når det gjelder KVV som pr. 28. august 2025 ble sendt ut på høring, oppfatter Trondheim kommune at ønsket om innspill fra Kartverket er todelt:

1. Hvordan Trondheim kommune vurderer at konseptet påvirker vår virksomhet, både når det gjelder registrering og bruk av opplysninger om eierskap til fast eiendom.
2. Et ønske om innspill knyttet til de foreløpige juridiske vurderingene og rettslige forutsetningene, samt internasjonale forpliktelser, som er beskrevet i rapportens vedlegg C.

Trondheim kommune gjennomførte i 2022 et omfattende arbeid med å innhente informasjon om matrikkelenhetene i kommunen, helt nede på bruksenhetsnivå. Hovedformålet med dette var et behov for oppdatert og mest mulig korrekt informasjon i forbindelse med taksering for eiendomsskatteformål. I den forbindelse har det vært viktig for Trondheim kommune å ivareta matrikkelenes integritet, og bygge på uuid som unik identifikator for den enkelte bruksenhet. En klar fordel med dette er at vi har unngått uhensiktsmessig inndeling av eiendommer hvor det finnes fire eller færre bruksenheter på samme eiendom. Ved å "slå sammen" bruksenheter på denne måten, fjerner man seg også fra muligheten med å ha et "påliteleg register [...] over alle faste eignedommar i landet" jf. matrikkelloven § 1 første ledd første setning.

I og med at Trondheim kommune har taksert på bruksenhetsnivå, har vi igjen blitt i stand til å "banke på døra" til den enkelte bolig i hele kommunen, og samtidig følge opp innbyggerne 1:1. Dette har vi gjort kun med oppfordring til innbyggerne om å samarbeide, og å bidra til mest mulig korrekt informasjon om egen eiendom/leilighet. Ingen regelendringer var påkrevd. Avgjørende for oss, var i den sammenheng å ha en god "MinSide-løsning", som bidro til kommunikasjonsmuligheten mellom innbyggerne og saksbehandlerne. Helt sentralt for å unngå og redusere feil er et maskin-til-maskingrensesnitt som utveksler nødvendig informasjon.

2. Innledende merknader

Trondheim kommune finner det nødvendig å påpeke flere forhold knyttet til Konseptvalgutredningen som Kartverket ber kommunene om å uttale seg om. For det første mener Trondheim kommune at det er et stort og omfattende arbeid å sette seg inn i dokumentasjonen fra Kartverket. Det er snakk om 6 ulike vedlegg, hvor hoveddokumentet utgjør 184 sider, interessentanalysen utgjør 14 sider, mulighetsstudien utgjør 101 sider, juridisk vedlegg er på 42 sider, estimering av prissatte virkninger er 58 sider og usikkerhetsanalysen relatert til prissatte virkninger er på 71 sider. Totalt sett er det snakk om



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjälte

470 sider med kompleks og detaljert informasjon og som i stor grad berører kommunenes arbeidsområde som lokal matrikkelmyndighet. Det er mange små kommuner som ikke har mulighet til å koble på såpass omfattende ressurser som her kreves for å sette seg inn i problemstillingene og dokumentasjonen for øvrig. Høringssiden er datert 28. august 2025 ved siste oppdatering, og fristen for å gi innspill er "innen 16. oktober 2025". Det er altså gitt en frist på ca. 6 uker for kommunene å sette seg inn i grunnlaget fra Kartverket. Sett i lys av omfanget og alvoret i den tematikken konseptvalgutredningen tar opp, mener Trondheim kommune at fristen ikke står i forhold til det Kartverket ber om innspill på.

Trondheim kommune opplever kompleksiteten i det som presenteres som utfordrende å forstå og navigere seg i. Det er utfordrende å vite hvilke deler av hoveddokumentet som er relevante sett i forhold til det som står i vedlegg C. Utover dette oppfatter Trondheim kommune at Kartverket bruker forholdsvis like begreper i ulike deler av dokumentet og i ulike kontekster, noe som bidrar til usikkerhet med tanke på hva Kartverket mener. I lys av dette har Trondheim kommune oppfattet enkelte argumenter som motstridende, uten at vi er sikre på at dette er tilfellet.

Ifølge konsept 3 skal matrikkelen bestå, men da "som et register over objektene for fast eiendom og opplysninger knyttet til objektene". Det er vanskelig å forstå hva Kartverket mener med "objekter" som ikke er egne matrikkelenheter, og hva som er bakgrunnen for at matrikkelen skal utvides til også å omfatte disse objektene. Vi er bekymret for at matrikkelen skal bli et oppsamlingssted for informasjon man ikke ønsker å ha andre steder. For oss som er opptatt av å kvalitetsheve matrikkelen og rendyrke matrikkelen til bruk for nettopp oversikt over fast eiendom, er det forvirrende om dette skjer.

Trondheim kommune har forsøkt å kommentere på det vi er usikre på i vedlegg C, slik at det er mulig for Kartverket å oppklare dette overfor særlig kommunene. Uppreis begrepsbruk, motstridende argumentasjon, en del gjentakelser og noe ulogiske sammenhenger, fører til at vi stadig tvilsstiller våre egne vurderinger og hva vi forstår og hva vi eventuelt misforstår. Trondheim kommune er bekymret for at viktige faglige poenger glipper, at vi blir for kritiske og at det ikke er fokusert nok på hvilken betydning det anbefalte konseptet har for kommunenes arbeidsbelastning. Vi er også bekymret for at kommunene ikke blir hørt når det gjelder våre høyst reelle bekymringer knyttet til hva matrikkelen vil bli på sikt, dersom arbeidet med å utvide tolkningen av formålsparagrafen i matrikkelloven fortsetter. Hvis intensjonen er å endre på matrikkelens innhold og hensikten med matrikkelen, mener vi at formålsparagrafen og matrikkelloven § 4 må revideres. Ut fra lovens ordlyd skal matrikkelen være et register over fast eiendom, til bruk i offentlig forvaltning, ikke et kontakt- og reservasjonsregister. Kartverket peker på tilsvarende argumentasjon relatert til pliktig tinglysning og grunnboken i hoveddokumentet punkt 6.4.4.5.

Vi er også usikre på om Kartverket mener at innføring av registreringsplikt relatert til fast eiendom innebærer at det skal utvikles et nytt system som skal forvaltes sentralt, eller om det skal utvikles en tjeneste som samordner informasjon fra ulike systemer. I og med at det skal lovfestes en ny registreringsplikt, og at den som tinglyser sitt erverv ikke omfattes av denne registreringsplikten, lurer Trondheim kommune på om det er en del av sentral registermyndighet sine oppgaver å "finne" hvilke eiendommer eller objekter som da omfattes av registreringsplikten. Vi antar også at det ligger mye jobb i å samordne og sørge for



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjälte

enhetlig struktur i samtlige systemer (herunder grunnboken, matrikkelen, Brønnøysundregistrene og et eventuelt nytt register), slik at det er mulig å identifisere en og samme faste eiendom på en entydig måte.

Underveis i dokumentet skriver Kartverket blant annet at det offentlige har “forholdsvis god oversikt over de aktuelle objektene gjennom de registrene som finnes”. På den andre siden legger konseptvalgutredningen opp til at det skal brukes enormt mye penger og ressurser på å utvikle et nytt sentralisert register. Hvis Trondheim kommune forstår Kartverket riktig, vil det sentraliserte registeret ha tilnærmet samme formål som allerede eksisterende registre, nemlig å holde oversikt over fast eiendom og hvem som er reell eier/hjemmelshaver. Dette oppfatter Trondheim kommune som en selvmotsigelse og at behovet for en så omfattende nyutvikling ikke er tilstrekkelig/godt nok dokumentert. Vi mener det er mye mer fruktbart å legge til rette for et samarbeid mellom offentlige etater, som i stor grad også er skissert gjennom EUs sjette hvitvaskingsdirektiv artikkel 18.

Når det gjelder samarbeidspartnere og oppgavefordeling, er det i liten grad omtalt hvilke konsekvenser en slik omlegging vil ha for kommunenes rolle som lokal matrikkelmyndighet. Det fremstår som om alle budsjettmidler knyttet til dette prosjektet, som uavhengig av konsept, er fastlåst og øremerket Kartverkets virksomhet. Vi er imidlertid bekymret for hvilke økonomiske ringvirkninger en slik omveltning vil ha på kommunalt nivå, særlig sett i lys av at private fagsystem også må tilpasse seg eventuelle endringer. Det er heller ikke til å komme bort ifra, at selv om registeret skal sentraliseres, vil kommunene også være nødt til å håndtere henvendelser fra publikum, uten å ha noen mulighet for å kontrollere eller korrigere informasjonen. Utover dette er vi også skeptiske til hva dette vil ha å bety for saksbehandlingstiden hos Kartverket, dersom kommunene har behov for tilgang på slik informasjon. Kommunenes behov for tilgang handler ofte om oppslag i øyeblikket. Det vil være svært uheldig hvis tilgangen på denne informasjonen vil bli underlagt saksbehandlingstid fordi informasjonstilgangen og -forvaltningen sentraliseres.

Hvis Trondheim kommune forstår Kartverkets argumentasjon relatert til samfunnsøkonomisk nytte og kostnader for forvaltningen og private næringsaktører, er nytteverdien av konsept 3 så stor, at økonomi ikke skal være et argument mot gjennomføring. Trondheim kommune merker seg at kommunenes saksbehandlingstid relatert til publikumshenvendelser ikke er en del av analysen, noe vi mener er en klar svakhet ved denne. Når det gjelder fordelingsvirkninger jf. hoveddokumentet punkt 7.8 (s. 148 flg.). Kartverket mener at med konsept 3, vil staten oppleve en økning i skatteinntektene, fordi Skatteetaten greier å fange opp flere skattepliktige transaksjoner. I tillegg vil deling av data ha en kostnadsmessig konsekvens, som igjen vil bli overført til brukere av eksempelvis fagsystem. Denne kostnadsbyrden mener Kartverket ikke må tillegges særlig vekt, fordi kommunene vil oppleve “økt nytte som følge av bedre kvalitet på eierskapsopplysninger”. Trondheim kommune vil i den sammenheng peke på at dette tross alt er avhengig av hvilken tilgang kommunene vil ha på disse opplysningene og hvilken troverdighet disse dataene vil ha.

Med forbehold om at Trondheim kommune har forstått Kartverket riktig, kan vi ikke stille oss bak argumentene om at de faktiske kostnadene kan forsvares med en konkret nytteverdi med tanke på tiltak i konsept 3. Det er mange forutsetninger som må være på plass før



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

utviklingskostnader og dertil hørende regelverksendringer veier opp for den økonomiske byrden som påføres både privatpersoner, næringsdrivende og offentlige forvaltningsorganer, herunder kommunen. Endringene som foreslås i konsept 3 er både system- og samfunnsomveltende, og innebærer at både private aktører og offentlige aktører må tilpasse seg enda et nytt system. Det koster penger å utvikle ny funksjonalitet, i tillegg til at det koster tid og ressurser å ta disse i bruk. I et samfunnsperspektiv er det vanskelig å se for seg at nytteverdien av konsept 3 er såpass stor at det veier tyngre enn den samfunnsøkonomiske belastningen det vil være å innføre en helt ny registreringsplikt med nytt regelverk og i tillegg skattlegge innbyggerne for å få til dette.

Konseptene synes å omhandle hvordan Skatteetaten skal utvikle sitt interne register, og hvordan Kartverket kan overta informasjonen og benytte dette som grunnlag for svar på KDD sin bestilling. Trondheim kommune er enig i at det er fornuftig at viktig informasjon ikke skal gå tapt. Vi opplever likevel at det nå legges opp til at det skal innføres en ekstra rapporteringsplikt, men nå sentralisert hos Kartverket, hvor den største rapporterings- og kostnadsbyrden påføres innbyggerne. Når det også legges til rette for at registreringsplikten skal følge selvmeldingsprinsippet, på samme måte som Skatteetaten sitt system fungerer i dag, tror ikke Trondheim kommune at dette er et tyngende nok tiltak til at det vil ha den effekten som Kartverket skisserer. Erfaringsmessig vil det være mulig å omgå rapporteringsplikten. I tillegg har man ingen garanti for at den informasjonen man rapporterer inn er korrekt. Trondheim kommune mener det er viktig å sende et signal om at informasjon om fast eiendom er viktig, og at man må ha solide hjemmelsgrunnlag for å samle inn, forvalte og kontrollere slik informasjon.

Trondheim kommune har også registrert at Kartverket innledningsvis presiserer “[n]otatet er ikke ment som et høringsnotat [...]”. Samtidig peker annen begrepsbruk knyttet til dette mot at dette er en høring, eksempelvis at det er gitt en frist for høringsuttalelse på Kartverkets nettside.

I tillegg har Trondheim kommune merket seg at det kommuniserer noe ulikt om hva som egentlig er gjenstand for innspill. I digitale møter oppfatter vi at det blir kommunisert at Kartverket ber om innspill på hele konseptvalgutredningen, fordi ingenting er bestemt og at det skal gjennomføres et forprosjekt før man lander på hvilken løsning man velger. I den forbindelse undrer vi oss over Kartverkets konklusjon om å forkaste pliktig tinglysning som alternativ i konseptvalgutredningen. Vi er enige i at pliktig tinglysning ikke løser noe alene, men at det må være et godt verktøy og virkemiddel i det å skaffe det offentlige bedre kontroll på eierskap i fast eiendom. Slik vi oppfatter Stortingsvedtaket og KDD sin bestilling, ligger det en klar føring om at alternativet om pliktig tinglysning skal utredes nærmere.

Til tross for at det muntlig blir kommunisert at ingenting er bestemt eller vil bli bestemt i en eventuell forprosjektfase, ber Kartverket spesifikt om at eventuelle innspill skal ha fokus på vedlegg C og hvordan anbefalt konsept 3 kan påvirke vår virksomhet. Vi opplever at Kartverket/Skatteetaten allerede har bestemt seg for hvilket konsept som er mest aktuelt, og at dokumentasjonen derfor er tilpasset og bærer preg av dette. Det fremstår som om Kartverket ikke er opptatt av hva vi måtte mene om dette, fordi konseptet allerede er valgt og vil bli gjennomført uavhengig av hvilke innspill og faglige bekymringer som blir fremmet.



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

Trondheim kommune registrerer at store deler av dokumentet er mye klipp og lim fra hoveddokumentet. Totalt sett er Trondheim kommune usikker på hva intensjonen med vedlegg C faktisk er.

2.1. Forskriftsendring - “registrert eier” i matrikkelen

Samtidig med at vi i mai ble bedt om å sende inn høringsinnspill i forbindelse med en forskriftsendring i matrikkelforskriften, ble vi også bedt om å levere et skjema relatert til konseptvalgutredningen. Enkelte kommuner er i tillegg til dette en del av Kartverkets pilotprosjekt med tanke på egenregistrering i matrikkelen. Mange kommuner vil ikke ha verken kapasitet, ressurser eller tid til å sette seg inn i alle initiativene Kartverket nå har løpende samtidig. Det er en reell bekymring fra Trondheim kommune, at det da vil bli gjennomført tiltak og innført regelverk som skaper praktiske problemer som ikke blir belyst, fordi kommunene ikke greier å håndtere alt dette samtidig.

Det er ikke tvilsomt at det har hatt negativ innvirkning på kommunene som lokal matrikkelmyndighet, at registrert eier fra Skatteetaten ble implementert uten forutgående orientering, varsling eller medvirkning. Kommunene har gjennom SKG flagget våre bekymringer både mot sentral matrikkelmyndighet, via matrikelhjelp og via private fagsystemleverandører. Responsen fra sentral matrikkelmyndighet har vært lite imøtekomende, og har i praksis fraskrevet seg ansvaret for de praktiske konsekvensene endringen medfører på lokalt nivå. I tillegg svares kommunene ut med en henvisning til at dette burde kommet fram i høringsprosessen relatert til forskriftsendringen. Trondheim kommune opplever at det ble skrevet et langt, grundig og fyldig hørings svar som omtalte våre bekymringer, uten at vi kan se at noe av dette er hensyntatt i den videre prosessen med forskriftsendringen.

Hvordan mener Kartverket at kommunene skal forholde seg til at det blir innført en forskriftsendring som får store konsekvenser for hvordan kommunene håndterer saksbehandlingen sin i praksis uten forvarsel? Vi er bundet til å følge matrikelloven med forskriften, og når dette kolliderer med andre bestemmelser, eksempelvis utleveringsforskriften og GDPR, uten at vi har trygghet for at dette er vurdert, blir vi bekymret. Det fremstår som om Kartverket og Skatteetaten nå har fått nødvendig hjemmelsgrunnlag i form av forskriftsendringen til å gjennomføre denne praktiske jobben, men ikke erkjenner konsekvensene og omfanget av dette for kommunene. I denne sammenheng mener Trondheim kommune det er viktig at Kartverket tar innover seg, at dersom all informasjon fra ulike registre skal samordnes og fremgå av et og samme register, vil de utfordringene kommunene har pr. i dag bli Kartverket sine i videre arbeid.

Erfaringen med implementeringen av “registrert eier” fra Skatteetaten nylig, er et tydelig eksempel på de alvorlige praktiske konsekvensene som oppstår lokalt, når informasjon overføres ukritisk til Matrikkelen uten forutgående dialog, varsling eller involvering av kommunene som lokal matrikkelmyndighet. Dette fører til at saksbehandlingstiden på lokalt nivå øker på grunn av økt hyppighet av feilmeldinger, betraktelig treghet i systemene og den



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjälte

faktiske saksbehandlingen når det gjelder å gjennomgå “registrert eier”. Slik situasjonen er nå, risikerer kommunene at vi gir ut informasjon som er i strid med utleveringsforskriften eller at vi gir ut informasjon som er sperret med fortrolig eller strengt fortrolig jf. beskyttelsesinstruksen § 4 jf. § 3 jf. offentlighetsloven § 24 tredje ledd annet punktum første alternativ. All den tid det nå blir lagt inn mengder med informasjon og data i matrikkelen som kommunene ikke har kontroll over, og heller ikke vet hvordan er registrert og hvilke forholdsregler som er tatt relatert til dette, blir det en manuell jobb for den enkelte saksbehandler å gå gjennom dette. Den enkelte saksbehandler risikerer både sivilt erstatningsansvar og også straff etter straffeloven §§ 209 og 210 dersom vedkommende avslører informasjon som er underlagt taushetsplikt. Når kommunene ikke har mottatt informasjon om hvilke data som legges inn, hvordan data er strukturert og på hvilken måte slik taushetsbelagt informasjon er merket, fører dette til at vi løper en stor risiko med å behandle data slik matrikkelloven og matrikkelforskriften pålegger oss som utgangspunkt. Det er heller ikke gitt at dagens hjemmelsgrunnlag med tanke på “registrert eier” er godt nok gjennomtenkt og gir kommunene nødvendig fleksibilitet til å fjerne eieropplysninger fra nabolister og lignende.

Innledningsvis redegjør Kartverket for at “det først er i forprosjektfasen at det beskrives hvordan prosjektet kan gjennomføres ved å planlegge nærmere hva som skal utvikles”. Trondheim kommune blir usikre med tanke på hvor i prosessen vi befinner oss jf. statens prosjektmodell, i og med at Kartverket da er så spesifikk med hensyn til anbefaling av valg av konsept. Trondheim kommune har oppfattet det slik at Kartverket har kommunisert at gjennomføringen av et eventuelt forprosjekt og konseptvalg ligger langt fram i tid. Samtidig tilsier Kartverket og Skatteetaten sine handlinger, at noe større er i ferd med å skje. Særlig sett i lys av at det nå blir lastet inn betraktelige mengder med informasjon i matrikkelen om “registrert eier” fra Skatteetatens interne register/fagsystem.

Det som er helt avgjørende for kommunens rolle er at vi har rask og sikker tilgang til troverdige data. En sentralisering av registerinformasjon må ikke medføre at kommunene blir satt i en skvis hvor Kartverket må konsulteres i alle tilfeller. Dette vil potensielt bli en flaskehals, og føre til treghet i saksbehandlingstid og at det som i utgangspunktet er enkle oppgaver blir utfordrende og tidkrevende å utføre. Kommunen må ha tilgang og mulighet til å kontrollere og forvalte de dataene vi trenger for å utføre vårt samfunnsoppdrag.

3. Oppdragsbrev fra KDD av 28.11.2024

I brev av 28.11.2024 følger det at formålet med oppdraget er:

“Formålet med oppdraget 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 skal i utredningen legge til grunn følgende foreløpige samfunns mål:

“Tilgang til riktige opplysninger om eierskap i fast eiendom skal gi tryggere og mer effektiv myndighetsutøvelse og grunnlag for bedre tjenester til næringslivet og innbyggerne,



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjjelte

bekjempe økonomisk kriminalitet og gi bedre grunnlag for å sikre nasjonale sikkerhetsinteresser. Bedre tilgang til pålitelige opplysninger om eierforhold til fast eiendom skal bidra til økt tillit i samfunnet til slike opplysninger”.

Trondheim kommune forstår det slik at opphavet til bestillingen er Innst. 412 S (2023-2024), hvor det i vedtakets punkt III heter at “Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et forslag om å innføre obligatorisk registrering av eierskap i fast eiendom”. Trondheim kommune ser av hoveddokumentet at problemstillingen til en viss grad har vært løftet. I den sammenheng skriver Kartverket at det ikke er realistisk å oppnå at informasjon om eierskap i fast eiendom skal være komplett og oppdatert med reell eier til enhver tid. Bakgrunnen for det er at det er mange måter et eierskap kan erverves på. Trondheim kommune er her opptatt av at det viktigste tross alt er å favne massen av eiendomsoverdragelser som skjer, og interessen det offentlige har i å vite hvem reell eier er. I dagens privatmarked ved kjøp og salg av bolig, kommer man seg ikke unna tinglysning, da dette er en del av prosessen. For mange vil det allerede oppleves som en naturlig del av eiendomsoverdragelsen. Vi er enige med Kartverket i at en tinglysningsplikt alene ikke løser alle problemstillinger knyttet til eierskap i fast eiendom, men at det kan være et godt virkemiddel for å skape legitimitet og troverdighet rundt informasjon om reell eier. Med en lovhjemlet plikt til å tinglese, skaper man presedens og en forventning i samfunnet om at det som utgangspunkt skal være åpenhet om hvem som eier fast eiendom i Norge. Klare regler om dette, vil også bidra til at det blir mindre attraktivt å erverve eiendom for å skjule annen økonomisk kriminalitet.

På generelt grunnlag vil Trondheim kommune peke på at hovedutfordringen med dagens tinglysningsordning er at frivillighet signaliserer at man også kan la være. Pliktig registrering i form av selvmeldingsprinsipper kan muligens fungere, men ikke uten noen form for insentiver eller grundige kontrollrutiner og oppfølging mot den enkelte 1:1. I forlengelsen av dette finner vi det viktig å påpeke det KDD skriver at: “Dersom en skattepliktig unnlater å rapportere ikke-tinglyste eierforhold, vil heller ikke dette fagsystemet ha oppdatert informasjon om eierforhold”.

KDD har også omtalt plikt til å tinglese eierskap i sitt oppdragsbrev. Der de blant annet skriver: “Det må tas stilling til om plikten skal gjelde bare ved kommende overdragelser av rett til fast eiendom, eller om den skal gjelde mer generelt og da uavhengig av om man er i en overdragelsessituasjon eller ikke”. Med forutsetning om at plikten skal gjelde for kommende overdragelser av rett til fast eiendom står det i oppdragsbeskrivelsen at det “må tas stilling til hva slags overdragelser som eventuelt skal omfattes”. Videre står det at dersom forutsetningen er at plikten skal gjelde mer generelt at det må “tas stilling til hvordan en tinglysningsplikt rent praktisk skal gjennomføres i tilfeller der eierforholdene er uavklarte eller omtvistede eller det ikke er kjente eierpretendenter, og hvilken kontroll tinglysningsmyndighetene skal føre med at det som meldes inn, er korrekt”. Som en del av en mer generell tinglysningsplikt skriver KDD videre at det også må “tas stilling til hvilken prinsipiell betydning en regel om at alle eierforhold skal være tinglyst i grunnboka, vil ha for tinglysningen som system”. I tillegg skal det, som en del av oppdraget, vurderes “hvilke sanksjoner eller tiltak som skal til for å sikre etterlevelse av reglene”.



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

KDD skriver også at “forholdet mellom de byrdene en tinglysningsplikt vil påføre eiere av fast eiendom, og de fordelene som kan oppnås i form av mer tilgjengelige opplysninger om eierskap beskrives”. Vi mener det er en svakhet ved konseptvalgutredningen at alternativet med pliktig tinglysning ikke er utredet nærmere og inntatt som alternativt konsept.

4. Vedlegg C - juridisk vedlegg

4.1. Innledning

Trondheim kommune legger til grunn at den “forprosjektsfasen” og det “senere regelverksarbeidet” Kartverket viser til i innledningen til dokumentet (kap 1), refererer til fasen i etterkant av at et av konseptene er “landet” og man tar fatt på arbeidet med å iverksette valgt konsept. Vi er dog noe usikre på hvor Kartverket er i prosjektfasen pr. i dag. Ifølge oppdragsbrevet skulle første leveranse blitt levert til ekstern kvalitetssikring den 16. juni 2025, mens det ifølge Kartverkets egne nettsider skal leveres ekstern kvalitetssikring i løpet av høsten 2025.

På Kartverkets nettside til Konseptvalgutredning eierskap til fast eiendom ber dere om “høringsinnspill knyttet til de foreløpige juridiske vurderingene og de rettslige forutsetningene for de ulike konseptene, også eventuelle internasjonale forpliktelser”. I innledningen til vedlegg C følger det imidlertid at notatet ikke er ment som en høring. Trondheim kommune mener dette skaper noe usikkerhet med hensyn til hvor i prosessen Kartverket/Skatteetaten/KDD befinner seg. Det er også satt en nærmere frist for “høringsuttalelser”. Noe som igjen gir inntrykk av at dette er en høring, ikke ønske om innspill/merknader/kommentarer. I og med at dette i stor grad er et samarbeid mellom Kartverket og Skatteetaten, etterlyser Trondheim kommune økende grad av medvirkning fra blant annet lokal matrikkelmyndighet og Brønnøysundregistrene. Dette for å belyse mulighetsrommet i mye større grad enn det dokumentene gjør pr. i dag.

4.2. Avgrensninger

Når det gjelder avgrensning fremgår det at det vil falle “utenfor utredningen å skulle foreta inngående vurderinger knyttet til skattlegging av fast eiendom”. Trondheim kommune mener dette absolutt bør være en del av helhetsvurderingen, da matrikkelen og dertil tilhørende informasjon om den enkelte eiendom, utgjør grunnlaget for takseringsprosessene etter eiendomsskatteloven. Vi viser i den sammenheng til eiendomsskatteloven § 8 A-2 hvor “Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal”. I formuessammenheng jf. eiendomsskatteloven § 8 C-1 jf. skatteloven § 4-10 andre ledd skal “Verdien av en primærbolig settes til 25 prosent av en beregnet omsetningsverdi”, i tillegg åpner bestemmelsen for at i det tilfelle at skattyter krever det, “skal verdien settes ned til 25 prosent av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi”. Det følger av forarbeidene at omsetningsverdien må dokumenteres med en takst/verdivurdering, eventuelt en



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

observerbar omsetningsverdi. Sistnevnte refererer til oppnådd salgssum for den aktuelle boligen, eller tilsvarende bolig i samme område jf. Prop. 1 L (2009-2010) punkt 3.3.5. For taksten/verdivurderingen er det et krav at boligen har blitt besiktiget både innvendig og utvendig. Når Kartverket nå foreslår potensielt store omveltninger hva gjelder strukturering av data, og hvordan disse dataene skal tilgjengeliggjøres, er det helt klart at det vil ha stor innvirkning på hvordan eiendommen håndteres i skattesammenheng. Dette særlig sett i lys av at eiendomsinformasjon (blant annet areal, byggeår, bygningstype, beliggenhet) er sentrale faktorer i verdsettelsen. For å sikre at data blir forvaltet og fortsatt kan benyttes på en helhetlig måte, mener Trondheim kommune at det er viktig at man ser hen til i hvilke sammenhenger data blir brukt for øvrig.

Når det gjelder eieforhold/festeforhold hvor offentlige aktører eier områdene skriver Kartverket at “[p]å disse arealene befinner det seg et betydelig antall bygg mv. som er egne formuesobjekter, men som ikke er matrikulert. Dette kan i noen grad være med på å begrense oversikten over eierskapet til fast eiendom”. På neste side fortsetter dere argumentasjonen med å si at “Samlet sett har det offentlige forholdsvis god oversikt over de aktuelle objektene gjennom de registre som finnes”. Vi blir noe usikre på hva dere mener i denne sammenhengen. Hvis intensjonen med konseptvalgutredningen totalt sett er å velge et alternativ som sørger for at flere eiendommer blir registrert i et helhetlig og enhetlig register, vil det være essensielt også å sørge for at det offentliges eiendommer fremgår. Vi mener det også er viktig i forhold til transparens, tillit til forvaltningen og innsyn i offentlig virksomhet at vi selv følger samme regelsett som private hjemmelshavere blir underlagt. Dersom det offentlige har god oversikt over disse eiendommene, skulle en uansett tro at det var lite ressurskrevende å videreføre tilsvarende registreringer i et enhetlig sentralisert register. Tilsvarende synspunkt legges til grunn for avgrensningen mot Kraftledningsregisteret som er omtalt i vedlegg C kapittel 2.4.

4.3. Konsept 1 - Forbedret grunnbok

I kapittel 3.2.2 viser Kartverket til et prosjekt kalt “Oppgjør etter dødsfall”. Det Trondheim kommune finner av informasjon om prosjektet er at prosjektet utgjør deler av digitaliseringsstrategien. Det er Digdir (Digitaliseringsdirektoratet) som er ansvarlig for å koordinere og utvikle sammenhengende tjenester, blant annet for tjenesten “Oppgjør etter dødsfall”. Ifølge Digdir selv er det et ønske om “at de etterlatte skal ledes gjennom oppgjøret på en brukervennlig måte ved at prosessen digitaliseres og data deles”¹. Prosjektet ble ifølge nettsiden opprettet den 7. desember 2020, og sist endret den 1. mars 2022. Det kunne kanskje vært en idé å samordne flere prosesser som en del av dette prosjektet, særlig sett i lys av at døde hjemmelshavere utgjør flesteparten av ukjente eiere av fast eiendom. Ifølge prosjektet “smartere hverdag” fordeler tallene seg slik: 109 560 døde hjemmelshavere, 9 347 stk eier med utgått org.nr, 46 932 stk eier med løpenr: Alle avvik: 175 913 stk eiendom uten eier.

¹Kilde: <https://www.digdir.no/digitaliseringsradet/digdir-prosjekt-oppgjor-etter-dodsfall/2159>



4.3.1. Opprydding i tilfeller der avdøde personer er registrert som hjemmels- eller rettighetshaver i grunnboken

Som en del av å rydde opp i døde hjemmelshavere, anbefaler Kartverket i vedlegg C kapittel 3.2.3 at det skal igangsettes et arbeid hvor målet er "å få overført hjemmels- og rettighetsforhold som i dag er registrert på avdøde personer til levende personer eller eventuelt virksomheter". Et slikt opprydningsarbeid kan skje både innenfor gjeldende regelverk, og ved innføring av eventuelle endringer i regelverket.

Vi forstår Kartverket slik at de mener målet innenfor gjeldende regelverk er å sørge for at "den eller de som reelt sett er eiere blir registrert som hjemmelshaver". Overføring av hjemmel basert på arv skjer enten ved innsending av skiftedokumentasjon eller "[g]jennom krav om grunnbokshjemmel etter kunngjøring". Det er private selv som må ta initiativ overfor tinglysningsmyndigheten med tanke på endring. Kartverket mener at private ikke gjør dette av seg selv. Trondheim kommune slutter seg til denne vurderingen. Vi mener likevel at hvis dagens tjenester i større grad legger til rette for at private veiledes/styres igjennom en prosess, hvor det blant annet i forbindelse med skifte legges til rette for slik melding, vil mye av dette være løst.

Kartverket introduserer derfor et scenario hvor myndighetene selv må ta initiativ til en slik opprydding, enten ved hjelp av generelle eller individuelle informasjonstiltak. En forutsetning for å iverksette individuelle informasjonstiltak er at man har kunnskap om konkrete matrikkelenheter, samt at man kan "spore" opp den avdødes arvinger. Kartverket mener at dette er kostnads- og tidkrevende tiltak, som vil innebære omfattende saksbehandling for tinglysningsmyndighetene. Det krever imidlertid ikke noe ekstra regelverksarbeid å gjennomføre dette. Trondheim kommune tenker at det uansett bør vurderes å gjennomføre tiltak med hensyn til dagens situasjon, særlig fordi dette kan løses slik situasjonen er pr. i dag. Det vil være fornuftig å vurdere hvorvidt det er mulig å løse det praktiske slik at lokal matrikelmyndighet bidrar med deler av saksbehandlingen, og på den måten å fordele arbeidsbyrden på en mer hensiktsmessig måte.

I relasjon til konseptvalgutredningen vil spørsmålet bli hvor slik informasjon skal hentes fra i et konsept hvor all eiendomsinformasjon skal sentraliseres. Kartverket foreslår å bruke eieropplysninger fra blant annet kommunens og Skatteetatens registre. Hvem som skal stå ansvarlig for å "eie" dataene, og hvordan skal disse dataene distribueres og koordineres for å oppnå ønsket nytteverdi? Problemstillingen må særlig ses i lys av GDPR kapittel 1 artikkel 4 nr. 7. og 8. som definerer hvilken instans som er "behandlingsansvarlig" og hvilken instans som er "databehandler". Dette er roller som er dynamiske og vil være avhengig av hvem som deler data, og hvem som "konsumerer" data. Det betyr at kommunene kan komme i den situasjonen at vi innehar begge rollene i ulike situasjoner med tanke på forholdet til databehandlingsansvaret. Rollene er pr. i dag utfordrende å holde orden på. Hvis Kartverket mener at informasjon skal sentraliseres, mener Trondheim kommune at det samtidig må vurderes å klargjøre rollene og situasjonene med tanke på etterlevelse av GDPR som henvist til ovenfor.



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

Vi forstår notatet og hoveddokumentet slik at Kartverket har lagt til grunn at all saksbehandling skal skje hos tinglysningsmyndighetene. En naturlig konsekvens av å sentralisere data, med Kartverket som hovedforvalter, er økt ressursbruk hos det saksbehandlende organet.

Med forutsetningen om at det innenfor gjeldende regelverk vil være for tids- og kostnadskrevende å sette i gang og drive et slikt prosjekt innenfor gjeldende regelverk, har Kartverket foreslått at det er nødvendig med "regelverksendringer som forenkler prosessene for å få overført hjemmelen fra avdøde personer". Kartverket skriver at dette "vil være nødvendig for at det skal være mulig å rydde opp på en kostnadseffektiv måte innen rimelig tid". Trondheim kommune stiller seg her spørsmålet med tanke på hvilket tidsperspektiv som er "rimelig", særlig med tanke på at de foreslår endringer av eksisterende lovbestemmelser, i tillegg til å innføre nye lovbestemmelser, endringer i regelverket knyttet til dokumentavgift (Lov om dokumentavgift, LOV-1975-12-12-59 og Forskrift om dokumentavgift, FOR-1975-12-16-1). Regelendringer slik Kartverket skisserer vil kreve en god del arbeid og ressurser, hvor tidsaspekt og kompleksitet vil være "avhengig av hvilke forslag som skal utredes nærmere".

Lovgivningsarbeidet består av forberedende lovarbeid, lovforslag, komitébehandling, Stortingsbehandling (i to omganger) og sanksjonering av Kongen i statsråd. Trondheim kommune er av den oppfatning at det vil være minst like tids-, ressurs- og kostnadskrevende å starte på et omfattende lovarbeid med tanke på regelendringer. Det vil også ha en samfunnsøkonomisk slagside i form av at flere offentlige og private instanser vil engasjere seg, særlig i den fasen hvor forslag til endringer sendes ut på høring. Et forslag om regelendring vil være både tid- og kostnadskrevende, men da for flere enn saksbehandlingsorganet alene. Vi tenker at det absolutt bør vurderes å innføre tiltak som lar seg løse innenfor dagens regelverk, særlig sett i lys av at det ligger et betydelig potensiale og utbytte med tanke på mer troverdige data.

4.3.2. Tiltak for å sørge for at hjemmels- og rettighetsforhold i grunnboken for fremtiden blir overført fra avdøde personer innen rimelig tid

Utgangspunktet er at en avdød ikke bør stå registrert som hjemmelshaver i grunnboken, noe Trondheim kommune er enig i. De fleste av tiltakene Kartverket skisserer i denne sammenheng vil medføre regelverksarbeid og lovendring. Forslaget går blant annet ut på å "[i]nnføre en bestemmelse om at ved utstedelse av uskifteattest skal registrerte hjemmels- og rettighetsforhold i grunnboken som er omfattet av uskiftet automatisk overføres til den som skal sitte i uskifte". Trondheim kommune vurderer det som problematisk om det bare skal innføres en bestemmelse, uten at man vurderer tilstøtende bestemmelser og tar høyde for arvelovens øvrige bestemmelser. Som Trondheim kommune har påpekt over, vil regelverksendringer medføre betydelig ressursbruk hos flere samfunnsaktører, samt forutsette formell lovendring på flere punkter. Det vil således påføre mange flere



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjälte

samfunnsaktører et saksbehandlingsansvar å følge opp om regelverksforslag, i motsetning til tiltak som lar seg løse innenfor dagens regelverk.

Kartverket skisserer som tiltak, at det skal bli lettere å digitalisere overføringen av den avdødes hjemmels- og rettighetsforhold. Trondheim kommune stiller spørsmål ved om ikke dette er en del av ovennevnte prosjekt som Digdir har prosjektlederansvaret for: "Oppgjør etter dødsfall". Det vil i så fall være mulig å kombinere og koordinere formålene, slik at man oppnår en felles fordel av digitaliseringen.

4.3.3. Tiltak for å redusere forekomsten av slettede virksomheter som er registrert som hjemmels- eller rettighetshavere i grunnboken

Det er pr. i dag ingen generell plikt til å rydde opp i hjemmelsforhold dersom man avvikler et selskap eller en virksomhet, uavhengig av hva som er årsaken til at virksomheten opphører å eksistere. Integrasjonen mellom grunnboken og Enhetsregisteret medfører at grunnboken oppdateres med opplysninger om hvilket navn som er knyttet til et bestemt organisasjonsnummer. Grunnboken blir imidlertid ikke oppdatert med informasjon dersom virksomheten slettes fra Enhetsregisteret. Det forutsetter aktivitet fra en virksomhet eller person for å fjerne den registrerte virksomheten som hjemmelshaver fra grunnboken.

Trondheim kommune oppfatter at det allerede eksisterer en integrasjon mellom systemene. I den forbindelse etterlyser Trondheim kommune at man tenker i retning av muligheten for en slags type "flagging" av eiendommer der hjemmelshaver er et organisasjonsnummer, og organisasjonsnummeret slettes fra Enhetsregisteret. Ved fusjon vil det overtakende selskapet overta rettigheter og forpliktelser på lik linje med eksisterende selskap. Kan et alternativ være en integrasjon mellom systemene som viser hvilke organisasjonsnummer som eventuelt fusjonerer inn i et annet selskap, og at hjemmelsforholdene til nytt org. nr. derigjennom oppdateres? Hvis det er mulig, er vel også dette tiltak det er mulig å få i stand uten regelverksendring?

4.3.4. Opprydding i tilfeller der slettede virksomheter er registrert som hjemmels- eller rettighetshavere i grunnboken

Ifølge vedlegg C dreier manglende informasjon om eierskap i fast eiendom i mange tilfeller om virksomheter som overføres til annet selskap eller annen organisasjonsform. Dette mener Kartverket at de selv kan håndtere som et kvalitetshevingstiltak, og at det ikke kreves noen regelverksendring for dette. Kartverket ser for seg å hente informasjon fra ulike offentlige instanser og ta et initiativ overfor eventuelle rettsetterfølgere etter slettede virksomheter for å oppfordre til medvirkning.



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

Pr. i dag har tinglysningsmyndigheten ingen hjemmel som bidrar til å "tvinge" rettsetterfølgere om å tinglyse eiendomsoverdragelser. Muligheten til å rydde opp i dette vil ifølge Kartverket derfor også være begrenset.

Tiltak for å sørge for at det i fremtiden blir overført hjemmel før en virksomhet blir endelig slettet, kan løses med "pliktig overføring" av hjemmel. Det krever igjen regelverksendring.

4.3.5. Identifisering av virksomheter som hjemmels- og rettighetshavere i grunnboken

Pr. i dag er det en forutsetning at man må være et selvstendig rettssubjekt, samt at rettssubjektet kan pådra seg rettigheter og plikter for at virksomheten kan registreres som hjemmels- eller rettighetshaver i grunnboken. Det er "ikke noe absolutt krav om at virksomheten må ha et norsk organisasjonsnummer for å bli registrert". Et automatisk generert løpenummer brukes for virksomheter som er utenlandske. Dette innebærer at samme virksomhet kan ha ulike løpenummer relatert til ulike hjemmels- eller rettighetsforhold.

4.3.6. Opprydding i registrering av offentlige eiere som hjemmels- og rettighetshavere i grunnboken

Kartverket mener at Grunnboken i dag gir ufullstendig informasjon om eiendom som det offentlige eier. Skal man gjøre noe med dette, vil opprydningsarbeid fordre at også departementer og direktorater må involveres. Det pågår et arbeid hos Brønnøysundregistrene relatert til offentlige virksomheter og bruken av organisasjonsformen "organisasjonsledd".

Her foreslås i hovedsak kun regelendringer som tiltak. Prinsippet om at det må være en juridisk person som er registrert som rettighetshaver i grunnboken, bør også gjelde for statlige instanser. Utover dette mener Kartverket at det må tydeliggjøres hva som ligger i disposisjonsretten til det organ som har forvaltningsansvaret for den aktuelle eiendommen. I tillegg etterlyser Kartverket en nærmere regulering med hensyn til hvordan forvaltningsansvaret kan overføres internt i statsforvaltningen. Samtidig bør man se på en løsning for elektronisk signering på vegne av statlig virksomhet. Trondheim kommune mener, som vi har nevnt tidligere, at det er fornuftig om også offentlige instanser innretter seg slik at man får klarhet i eiendomsforholdene hvor det offentlige er hjemmelshaver. Dette handler om transparens og tillit til forvaltningen.



4.3.7. Etablering av en-til-en-forhold mellom matrikkelenheter som er registrert i matrikkelen og grunnboken

Enkelte grunneiendommer er registrert i matrikkelen, men fremkommer ikke av grunnboken. Dette gjelder grunn til offentlig veg eller jernbane jf. matrikkelloven § 24. I tilfeller hvor eiendommen mangler en tinglyst hjemmelshaver i grunnboken, vil det bli avvik mellom registrene, noe som igjen fører til at det kan bli utfordrende å finne ut hvem som har rett til å råde over eiendommen. Trondheim kommune forutsetter at Kartverket her henviser til Grunnboken og matrikkelen som aktuelle registre i denne sammenhengen. Forslaget til tiltak i denne sammenhengen er en endring i ordlyden til matrikkelloven § 24, slik at unntakene oppheves enten helt eller delvis. I tillegg foreslår Kartverket overgangsbestemmelser som bidrar til at matrikkelenhetene som mangler i grunnboken blir registrert og hjemmelsforholdene avklart.

Trondheim kommune støtter tiltaket, men understreker samtidig at den foreslåtte opprydningen via overgangsbestemmelser, er et ressurskrevende tiltak, og må inneholde en klar plan for finansiering og ansvarsfordeling. Det må sikres at denne krevende ryddejobben ikke ensidig faller som en ufinansiert byrde på kommunene.

4.3.8. Registrering i grunnboken av bruksrett til boenheter knyttet til boligaksjeselskaper

Nyetablering av boligaksjeselskaper ble forbudt etter burettslagslova av 2005 § 1-4. Grunnboken har ingen oversikt over hvem som eier hvilke bruksenheter i et boligaksjeselskap. Skattemyndigheten får en oversikt pr. skatteår, men kjøp og salg fører til at oversikten gir et midlertidig bilde av eierforholdene. Kartverket er av den oppfatning at grunnboken også bør inneholde informasjon om hvem som har bruksrett til den enkelte boenhet, på lik linje med borettslag og sameier. Dette er et synspunkt som Trondheim kommune stiller seg bak.

Utover dette foreslår Kartverket et par tiltak for å få opplysninger om bruksrett til boenheter i boligaksjeselskaper inn i grunnboken. Begge forslagene forutsetter en regelendring. Et av forslagene går på at det skal innføres en plikt for boligaksjeselskapene å omdanne seg til borettslag, eventuelt eierseksjonssameie. Pr. i dag er dette mulig jf. borettslagsloven § 13-5. Det er imidlertid en forutsetning at alle aksjonærer må være enige om slik omdannelse, noe som i praksis vil være umulig. I utgangspunktet vil et påbud om omdanning av organisasjonsstruktur være fordelaktig på to ulike måter: den ene ved at man blir kvitt boligaksjeselskaper som organisasjonsform, og det andre er at grunnboken vil bli oppdatert med hensyn til hjemmelsforhold til de enkelte boenhetene.

Det andre tiltaket som er skissert er en regelverksendring som "innfører et tilsvarende system for registrering av aksjer i boligaksjeselskaper med tilhørende bruksrett som for borettslagsandeler".



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjjelte

Kartverket peker på innføring av plikt til å omdanne boligaksjeselskaper enten til borettslag eller boligsameie som det enkleste og lettest praktisk gjennomførbare alternativet.

Trondheim kommune er usikker på om det vil være inngripende å pålegge en allerede eksisterende organisasjonsstruktur å endre det formelle stiftelsesgrunnlaget. Når det gjelder å innføre tilsvarende registerordning for boligaksjeselskaper fremstår dette som et mindre inngripende, og forholdsvis praktisk alternativ, gitt dagens situasjon. Spørsmålet er om man bør se nærmere på ordlyden i borettslagsloven § 13-5 med sikte på å endre kravet om enstemmighet mellom aksjonærene. Hjemmelen vil sannsynligvis bli mer praktisk, og kanskje også brukt, i motsetning til hva situasjonen er i dag.

4.3.9. Tilrettelegging for at alle saker som kan tinglyses kan sendes inn elektronisk og at dette skal være hovedregelen

Pr. i dag er det mulig med tinglysning både digitalt og på papir. Selv om regelverket knyttet til tinglysning er teknologinøytralt, er det pr. i dag ingen hovedregel om digitalisering som førstevalg. Når det gjelder saksbehandlingstid, er det utvilsomt mer fordelaktig med digital behandling, da tinglysning av maskinelle data kan skje i løpet av få sekunder. Tinglysning på papir tar alt fra to til fjorten dager. Tidsperspektivet gjør grunnboken mer utsatt for økonomisk kriminalitet. I tillegg peker Kartverket på at tinglysning basert på papirdokumenter er utsatt med tanke på forfalskning, med hensyn til signaturer, både hjemmelshavers og også vitners signatur. Elektronisk dokumentasjon vil være lettere å kvalitetssikre med tanke på autentisering. Dette stiller Trondheim kommune seg bak, og er enige med Kartverket i. Kartverket skriver videre at dersom det legges til rette for at saker til tinglysning kan sendes inn elektronisk, vil dette gi en bedre brukeropplevelse. Slik utviklingen er i dagens samfunn, er Trondheim kommune enig i dette også.

Som tiltak foreslår Kartverket i all hovedsak en revisjon av tinglysningregelverket, og at endringen bør være relatert til at dokumenter som skal tinglyses må sendes inn elektronisk. I tillegg foreslår Kartverket at det for tinglysning av hjemmelsoverdragelser og pant bør være obligatorisk med elektronisk innsending. Det åpnes likevel for en snever unntaksregel, særlig for privatpersoner. Kartverket mener at elektronisk tinglysning bør være en plikt for profesjonelle aktører.

Trondheim kommune slutter seg til Kartverkets vurderinger, og stiller samtidig spørsmål om hva som er bakgrunnen for den snevre unntaksregelen for private parter og i hvilke tilfeller det vil være særlig aktuelt og praktisk at dette er unntaket. All den tid man åpner for en alternativ form for registrering, åpner man samtidig for at datagrunnlaget og datakildene potensielt svekkes med tanke på legitimitet og troverdighet. Elektronisk kommunikasjon gjør identifikasjon og rapportering mer smidig. Maskin-til-maskin-kommunikasjon reduserer også risikoen for feil. Samfunnet går i stadig større grad mot økt digitalisering, med stadig økende krav til at de fleste tjenester har et digitalt grensesnitt. Trondheim kommune har god erfaring med bruk av MinSide, fordi det gir mulighet for 1:1 kommunikasjon med eiere (en type min



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjjelte

side-løsning som kan dekke både kommunikasjonsbehovet og fortsatt ivareta den digitale prosessen).

4.3.10. Innføring av bestemmelser om tidbegrensning av visse urådigheter

Formålet med urådighetserklæringer er at eiendomserverver sikrer seg retten til å disponere over eiendommen som om vedkommende var hjemmelshaver. Samtidig blir registrert hjemmelshaver avskåret fra å tinglyse nye disposisjoner på eiendommen. I noen tilfeller blir dette brukt for å unngå å måtte betale dokumentavgift, eller for å omgå konsesjonsregelverket eller annen ervervskontroll. Urådighetserklæring åpner også for misbruk i form av økonomisk kriminalitet.

Rent prinsipielt er det problematisk at en juridisk person, som ikke er formell eier av en eiendom, har anledning til å disponere og råde over en eiendom som om vedkommende var formell eier.

Som tiltak foreslår Kartverket at man i større grad bør gå opp grensene for urådighetserklæringer, slik at man "får tak på" illegitime urådigheter og samtidig ivaretar legitime urådigheter, eksempelvis ved ordinært boligsalg. Det vil være nødvendig med regelverksendringer for å oppnå dette.

Trondheim kommune tenker at et alternativ kan være å innføre en obligatorisk registreringsplikt for den som faktisk råder over eiendommen. Dette innebærer at den som faktisk råder over eiendommen, selv om vedkommende ikke er formell hjemmelshaver, plikter å registrere sin spesifikke rolle (reell råderettshaver) ved hjelp av en entydig identifikator. På denne måten vil det være mulig å skille ut, ettergå og spore hvilke eiendommer urådighetserklæringene gjelder for, og hvem som i realiteten disponerer over eiendommen.

4.4. Konsept 2 - Deling av eierskapsopplysninger

Fra juridisk vedlegg C, skal konsept 2 "bidra til at det i enda større grad enn i dag blir samsvar mellom tinglyste hjemmelsforhold og reelle eierforhold". Forslaget til tiltak er at det skal etableres en felles "portal for distribusjon av eiendomsopplysninger", der det skal gis tilgang til eiendoms- og eierskapsopplysninger fra registrene som knyttes opp mot portalen. Trondheim kommune vil i den sammenheng peke på at det samme ble skissert som alternativ i forbindelse med innføring av nytt takseringsalternativ for eiendomsskatt i Prop. 1 LS (2012-2013) på s. 114. Av forarbeidene ble det foreslått "at kommunene skal kunne hente ut relevante eiendomsdata fra en internettbasert portal utviklet av Skattetaten." Status pr. i dag (2025) er at det ikke er utviklet noen slik portal, men nå åpnet for at informasjon kan hentes via Skattetaten sitt api. Spørsmålet er derfor om man heller bør tenke i retning av api eller integrasjoner, slik at man i større grad sikrer seg stabil og kontinuerlig drift, samt fleksibilitet i bruk og deling av informasjon mellom offentlige instanser.



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

Trondheim kommune kan ikke se at det konkretiseres i vedlegg C hvem som skal være "portaleier", men vi forutsetter og konkluderer ut fra sammenhengen og dokumentasjonen for øvrig at Kartverket mener at det må være Kartverket selv. Dette følger særlig av figur 6-12 i hoveddokumentet på s. 92 hvor det om roller og ansvar står at man i konsept 2 "[k]onsoliderer all forvaltning av eiendomsopplysninger i ett sentralt eiendomsregister hos Kartverket. Innsamling av eierskapsopplysninger fra andre myndigheter for samlet deling hos Kartverket. Eget eiendomsregister avvikles hos Skatteetaten (og andre myndigheter). Eierskapsregistrering fortsetter hos Skatteetaten (og andre myndigheter)".

Ifølge konsept 2 skal hvert enkelt registerobjekt ha en unik identifikator, og at ordningen med gårds- og bruksnummer, festenummer og seksjonsnummer videreføres. Trondheim kommune reiser spørsmål "hvor langt ned" på den enkelte matrikkelenhet en slik identifikator skal genereres, og hvor denne skal genereres fra. Kan bygningsnummer være en slik identifikator? Hva med uuid fra matrikkelen? Her ser vi også noen utfordringer med tanke på useksjonerte "blanda bruk", eller eiendommer der vi har flere avtaler med ulike regningsmottakere. Trondheim kommune er også klar over at vi har festeforhold som ikke er registrert med eget festenummer. Dette må også løses med tanke på en unik identifikator. Det samme gjelder for bygninger på landbrukseiendommer, der næringsbygg eies av f.eks et firma, men som ikke er utskilt fra eiendommen. Hvis en slik identifikator skal genereres automatisk på noen måte, må det nødvendigvis også innebære et arbeid med å sørge for at eventuelle integrasjoner klarer å entydig identifisere samme objekt på tvers av systemer med bakgrunn i denne identifikatoren. Ut fra Trondheim kommunes beste skjønn, vil dette innebære en omlegging og omstrukturering av flere av dagens registre, som i seg selv er en krevende oppgave.

I beskrivelsen av konseptet står det at Skatteetaten skal avvikle sitt register over objekter i fast eiendom, hvor det i neste avsnitt står at Skatteetaten skal beholde eierskapsregistreringer som etaten har i dag for skattemessige formål. Det er noe uklart for Trondheim kommune hva som menes med dette i konsept 2, og hva som blir den praktiske forskjellen her. Er poenget at selve ansvaret for forvaltning og vedlikehold skal overføres? Skal ansvar for forvaltning og vedlikehold av objektregisteret ligge sentralisert hos Kartverket, mens eierskapsregistreringen knyttet til objektene deles fra de desentraliserte registrene, hvor hver registreier har ansvar for forvaltning og vedlikehold etter ulike regelverk? Trondheim kommune antar at det fortsatt er viktig, også for skattemessige formål, at det er mulig å knytte eierskapsregistreringer til en fast eiendom.

Grunnboken skal fortsatt være et rettsvernregister for tinglyste rettigheter i fast eiendom. Matrikkelenheter, borettslagsenheter og boligaksjeenheter skal være registrert med et eget grunnboksblad. Trondheim kommune er litt usikker på hvordan informasjon fra ulike registre skal kunne kobles sammen og fremstilles slik det skisseres over.

Når det gjelder tilgjengeliggjøring av informasjon skal den unike identifikatoren være knyttet til objektene i de tilknyttede registrene. Det skal være mulig å få opplysninger om hvem som har ulike roller relatert til det enkelte objekt, samt at det skal være mulig å få oversikt over



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjälte

alle objektene en enkelt person eller virksomhet har roller i forhold til. Eksempel på informasjon som skal fremgå av felles portal er:

- "Matrikkelenheter og opplysninger knyttet til disse
- Borettslagsandeler og opplysninger knyttet til disse
- Andeler i boligaksjeselskaper og opplysninger knyttet til disse
- Tinglyste hjemmelshavere
- Tinglyste festere
- Øvrige tinglyste rettsforhold
- Opplysninger om eierskap og kontaktperson mv. som er registrert i matrikkelen
- Registrerte eieforhold til matrikkelenheter som avviker fra det som er tinglyst
- Registrerte eieforhold til objekter som ikke er egne matrikkelenheter

Ifølge konseptet skal det ikke innføres noen ny plikt for portaleier utover det som er skissert i konsept 1. Kartverket åpner likevel for å innføre rapporteringsplikt for de "desentraliserte registrene [...] for å sikre bedre løpende registrering av eierskap til fast eiendom". *Trondheim kommune er veldig usikker på hva Kartverket mener med dette. Er det sånn at i tillegg til at kommunene må være forberedt på å håndtere flere henvendelser i forbindelse med egenregistrering i matrikkelen, at vi også skal få ansvaret for jevnlig rapportering av data til Kartverket i denne portalen? Et annet spørsmål i den sammenheng er hvor kommunene skal ta slike eierskapsdata fra. Vi registrerer at Kartverket henviser til det eierskapsregisteret kommunene sitter på, uten at vi er kjent med at, i alle fall Trondheim kommune, sitter på et slikt register. Det er også uklart for oss hva Kartverket mener med "å sikre bedre løpende registrering av eierskap til fast eiendom". Skal eiere være nødt til å oppdatere tilknytningen til egen eiendom fortløpende/flere ganger i året, eller er dette en rapporteringsplikt som skal utløses av eventuelle endringer? Hvilke endringer skal eventuelt utløse rapporteringsplikten, og hvilken myndighet skal ha ansvaret for å holde oversikt over eventuelle endringer?*

Aktuelle endringer som følge av konseptet vil blant annet være at portalen må forankres i lov, hvor en del av vurderingen må være om det skal vedtas en særskilt lov. Kartverket peker på at arbeidet vil være omfattende og til dels komplekst. Dette er Trondheim kommune enig i. I tillegg til regelverksarbeidet, antar Trondheim kommune at det vil kreve mye systemutvikling og konkretisering av ulike dataparametere og datasett for at det skal være med samordning og utveksling av data i en slik portal. Særlig med utgangspunkt i at det må etableres en felles unik identifikator for hver enkelt eiendom, eller bruksenhet.

4.5. Konsept 3 - Sentralisert eierskapsregistrering

Tanken med dette konseptet er at matrikkelen skal rendyrkes som "register over objektene for fast eiendom og opplysninger knyttet til objektene". Trondheim kommune undrer seg over dette, særlig med tanke på den endringen som allerede er initiert av Kartverket med tanke på egenregistrert informasjon i matrikkelen og registrert eier fra Skatteetaten? Jo mer informasjon som puttes inn i matrikkelen, jo vanskeligere blir det å skille ut og sortere hva som er øyeblikksbildet til enhver tid. Skal man klare det, er man avhengig av at kilde og tidspunkt fremgår tydelig, noe som betyr at det må legges inn enda mer informasjon i



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjälte

matrikkelen. Dette harmonerer dårlig med ordbruk som “rendyrking”, og §§ 1 og 4 i matrikkelloven.

Videre tar konseptet utgangspunkt i at det ikke skal etableres noen nye matrikkelenhetstyper. Dette stiller Trondheim kommune seg noe kritisk til, i og med at vi allerede i dag ser at det er et behov for å nyansere og endre litt på de matrikkelenhetstypene vi har pr. i dag. Et eksempel på dette er at det stadig blir flere “mikrohus” som bygges og plasseres på eiendom. Her har revisjon av bygningstypestandard resultert i at mikrohus nå blir egen bygningstype. Det fremstår noe inkonsekvent om matrikkelen skal være uendret, men matrikkelens bygningsdel skal moderniseres. Hvordan skal matrikkelen da henge sammen til slutt?

“I matrikkelen legges det til rette for at det i tillegg til matrikkelenheter også kan registreres formuesobjekter som ikke i seg selv er egne matrikkelenheter”. Som eksempel på slike matrikkelenheter nevnes “avtale om kjøp av boenhet i bygning som ennå ikke er ferdigstilt”. I ordlisten til hoveddokumentet fremgår det at begrepet “formuesobjekt [o]mfatter både fysiske (materielle) og ikke-fysiske (immaterielle) objekter. Brukes på samme måte som begrepet eiendel. Trondheim kommune stiller seg undrende til om Kartverket mener at matrikkelen innenfor dette konseptet skal åpnes for registrering av eiendeler/ting. Dette vil i så fall være nok et ledd i å skape ytterligere forvirring og “støy” i matrikkelen. Trondheim kommune sliter med å forstå hvordan dette harmonerer med å rendyrke matrikkelen og matrikkellovens §§ 1 og 4. Når det også skal være mulig å registrere kontraktsposisjoner i bygg som pr. definisjon ikke eksisterer, og kanskje heller ikke blir noe av, stusser vi over hvor mye informasjon Kartverket ser for seg at matrikkelen skal håndtere. Hvem skal i så fall holde oversikt og kontroll over dette? *Når man ser dette med tilrettelegging for egenregistrert informasjon i matrikkelen, er det da meningen at eier av slik kontraktsposisjon også skal kunne redigere egenregistrert informasjon i matrikkelen?*

Videre forutsetter konsept 3 at objekttypene i matrikkelen skal defineres på en entydig måte, og også slik at øvrige offentlige instanser må forholde seg til samme entydige definisjoner og ikke opprette egne. Trondheim kommune mener at det er fornuftig å tenke mer enhetlig hva gjelder definisjon av objekttyper, og samtidig at offentlige myndigheter ikke kan lage seg egne definisjoner. Det Trondheim kommune stiller spørsmål til er om den myndigheten som skal være ansvarlig for å etablere entydige definisjoner vil være lydhør for hvilke faktiske behov kommunene har pr. i dag, og i hvilken grad det vil være fleksibilitet i forhold til etablering av nye objekttyper ved behov. Her mener vi det er helt essensielt med tett og god dialog med lokal matrikkelmyndighet.

Også etter dette konseptet nevnes at objektene skal få tildelt en unik identifikator, samtidig som ordning med gårds-, bruksnummer, feste- og seksjonsnummer skal videreføres. Trondheim kommune viser til vår merknad knyttet til konsept 2, punkt 4.4.

Videre står det i konseptbeskrivelsen til konsept 3 at personers eller virksomheters relasjon til objektene (hjemmelshaver eller fester), skal “tas ut av matrikkelen som sådan”. Hva menes med dette? Kontraktsposisjoner for potensielt ikke-eksisterende matrikelobjekter skal registreres i matrikkelen, men informasjon om hjemmelshavere eller festere skal tas ut



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjjelte

av matrikkelen? Trondheim kommune er usikker på hvordan dette harmonerer med hverandre, og tar forbehold om at vi misforstår hva Kartverket peker på her.

Trondheim kommune legger til grunn at Grunnboken skal videreføres med samme innhold og samme betydning som etter konsept 2. Grunnboken skal fortsatt være et rettsvernregister for tinglyste rettigheter i fast eiendom. Matrikkelenheter, borettslagsenheter og boligaksjeenheter skal være registrert med et eget grunnboksblad. Trondheim kommune er usikker på hvordan informasjon fra ulike registre skal kunne kobles sammen og fremstilles slik det skisseres over.

Eierskap og andre roller knyttet til objektene for fast eiendom skal føres i et sentralt register. I tillegg skal det fremgå hvilke relasjoner som fins mellom fysiske personer/virksomheter og de enkelte objektene som er registrert i objektregisteret (matrikkelen).

- Grunnboken skal bestå → rendyrkes som rettsvernregister for tinglyste rettigheter i fast eiendom.
- Matrikkelen skal bestå → rendyrkes som register over fast eiendom og opplysninger knyttet til det enkelte objekt.
- Sentralt register → eierskap og roller knyttet til det enkelte objekt for fast eiendom. Skal vise relasjoner mellom personer/virksomheter og objektene som er registrert i matrikkelen. Personer bosatt i Norge skal identifiseres ved hjelp av Folkeregisteret og virksomheter registrert i Norge skal identifiseres ved hjelp av Enhetsregisteret. I tillegg tilrettelegges registeret for bruk av entydig identifikatorer fra personer/virksomheter med annet hjemland.

I et fremtidsperspektiv må det tilrettelegges for at det samtidig med eierskap skal gis opplysninger om statsborgerskap. Trondheim kommune reiser spørsmål med tanke på hva vi gjør med den informasjonen vi allerede har i denne sammenheng. Skal eksisterende informasjon kvalitetssikres, sjekkes eller saksbehandles på noe vis? Skal det etableres noe initiativ for å sørge for at allerede eksisterende data og informasjon blir satt i system og kan integreres med hverandre? Trondheim kommune ser for seg at slik kommunikasjon kan bli krevende å lete frem og utfordrende å vedlikeholde uten et hjemmelsgrunnlag som pålegger utenlandske personer/virksomheter å følge et ensartet regelverket. Vi er også usikre på hvordan dette stiller seg i forhold til GDPR og andre forpliktelser etter EØS-regelverket, samt forbudet mot diskriminering basert på nasjonalitet osv.

Minimum av opplysninger som en del av konsept 3:

- Tinglyste hjemmelshavere
- Tinglyste festere
- Registrerte eierforhold til matrikkelenheter som avviker fra det som er tinglyst.
- Registrerte eierforhold til objekter som ikke er egne matrikkelenheter.
- Personer eller virksomheter som kan opptre på vegne av hjemmelshaveren/eieren.
- Kontaktpersoner
- Overdrager/selger og mottaker/kjøper ved overdragelse av formuesgoder i objektregisteret.



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjälte

Kartverket åpner for at det skal innføres en presumsjonsbestemmelse som medfører at tinglyst hjemmels- eller rettighetshaver også er reell eier eller reell rettighetshaver i offentligrettslig sammenheng. Trondheim kommune antar at intensjonen med en presumsjonsbestemmelse er å avhjelpe offentlige myndigheter ved at det vil være tilstrekkelig å forholde seg til tinglyst hjemmels- eller rettighetshaver. Spørsmålet er om en slik presumsjonsbestemmelse er godt nok som insitament til at hjemmels- eller rettighetshavere vil ønske å registrere sine rettigheter. Selv om en slik bestemmelse er ment å forenkle noe av saksbehandlingen med hensyn til hvilke parter det offentlige skal forholde seg til, bidrar ikke en slik bestemmelse nødvendigvis til større avklaring rundt hvem som rent faktisk er reell eier og derigjennom disponerer over eiendommen. Trondheim kommune reiser i den sammenheng et spørsmål om det ikke vil være mer formålstjenlig med formalisering av en plikt til å tinglyse ulike forhold i fast eiendom, og tilrettelegge sentral registrering i tråd med dette. Vil ikke det være eneste måten å sikre seg at man faktisk sitter på riktig informasjon knyttet til eierforhold eller øvrige rettsforhold?

Videre foreslår Kartverket at det skal innføres en registreringsplikt for eierskap til og overdragelse av alle objekter som er registrert i objektregisteret. Registreringsplikten omfatter transaksjoner knyttet til objektene og eierskapet, samt at det foreslås frister for å sikre oppfyllelse av plikten. Ikke alle erverv skal omfattes av denne plikten, eksempelvis hevd samt opparbeidelse av sameieandel i ekteskaps- og samboerforhold. Trondheim kommune mener at så lenge det åpnes for at enkelte forhold skal holdes utenfor registreringsplikten, løper man en risiko for at det fortsatt vil mangle informasjon om eierskap til fast eiendom. Samtidig er det viktig å fokusere på massen av overdragelser der det er viktig å ha oversikt, og deretter forsøke å fange opp og lage gode løsninger for at også mindre praktiske overdragelser kan registreres på samme måte som øvrige erverv.

Ifølge Kartverket skal all innrapportering og registrering skje elektronisk, hos en og samme myndighet, samtidig som ny ordning med registreringsplikt vil erstatte rapportering til skattemyndighetene med tanke på eierskap til formuesobjekter i fast eiendom. Denne registreringsplikten er oppfylt dersom man tinglyser ervervet. For å sørge for oppfyllelse, vil det også være nødvendig med en frist for når registrering senest må være gjennomført. Trondheim kommune antar at et slikt tiltak vil ha et eget hjemmelsgrunnlag. Ser Kartverket for seg at manglende oppfyllelse sanksjoneres?

For profesjonelle aktører vil det som en del av konsept 3 bli innført en plikt til å rapportere transaksjoner. Ellers vil det også påhvile et ansvar både hos overdrager og erverver om å sørge for å rapportere overdragelsen. Trondheim kommune ser ikke for seg at dette er mulig uten forutgående regelendringer. Er det tenkt at det skal være noen form for "ris bak speilet" om man velger ikke å registrere? Og hvordan stiller det seg i forhold til eiendom som "bytter hender" i form av at selskapet selges og fusjoneres inn i et annet eksisterende selskap. Eiendommen overdras, bytter eier, uten at det nødvendigvis vises i form av at selskapet blir oppløst, eller at eiendommen tilsynelatende får nye eiere. Kunne det tenkes at man skisserte opp en løsning der aksjonærregisteret ble en del av Grunnboka? Slik at man kunne se "Reell eier" på eiendommene som eies av AS? Eller er det et alternativ at oppdateringer i eierforhold tinglyses (eksempelvis at "Gata 1 AS har fått nytt morselskap og dermed inngår i følgende konsern fra dato xx")?



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

Selve registreringen skal, ifølge Kartverkets beskrivelse av konsept 3, basere seg på selvdeklarerer. Opplysningene som meldes inn skal som utgangspunkt ikke ettergås eller kvalitetssikres av det offentlige. For det tilfelle at en part ønsker å registrere annet eierskap enn det som er tinglyst på eiendommen, må grunnlaget for eierskapet dokumenteres, samt at det må foreligge samtykke fra hjemmelshaver til at eierskapsopplysningene blir registrert. Trondheim kommune har, i forbindelse med eiendomsskattetaksering i 2023, erfart at vi mangler ca. 15 000 boliger fra Skatteetaten sammenlignet med det vi har registrert i matrikkelen i Trondheim kommune. For det første har dette enormt stor betydning i takseringsarbeidet etter eiendomsskatteloven og skattegrunnlaget, samt at avviket gir en indikasjon om at det pr. i dag er et stort gap mellom det som rapporteres via selvrappotering og det som er underlagt noen form for offentlig saksbehandling (matrikkelinformasjon). Trondheim kommune er av den oppfatning at det er viktig med "lokal" saksbehandling, da det er den enkelte kommune som kjenner sin egen eiendomsmasse aller best. At informasjon skal "oppbevares" og distribueres fra et sentralt register har vi forsåvidt ingen innvendinger mot. Det viktige i den sammenhengen er at lokal forvaltning fortsatt består, og at man sikrer et maskin-til-maskinlesbart grensesnitt som åpner for gjensidig informasjonsutveksling.

Ifølge KVVU skal brudd på registreringsplikten sanksjoneres. For profesjonelle aktører lanseres advarsel, overtredelsesgebyr og tap av autorisasjon som aktuelle sanksjonsmuligheter. Overfor private parter ser Kartverket for seg at administrative sanksjoner av økonomisk karakter er det mest aktuelle. Trondheim kommune stiller seg spørsmål om hvordan Kartverket ser for seg at brudd på registreringsplikten skal kunne avdekkes. Er det meningen at det sentraliserte eiendomsregister også skal være koblet mot databaser hos de enkelte profesjonelle aktørene for å holde tritt med faktiske salg av fast eiendom? Er dette godt nok i forhold til å fange opp alle omsetninger. Trondheim kommune har erfart at virksomheter ofte selger selskapet som eier eiendommen, framfor at eiendommen selges. Når det gjelder private er spørsmålet om en slik registrering legges godt nok til rette slik at folk faktisk benytter seg av den. Hvor aktivt folk vil benytte seg av en slik ordning, vil avhenge av å skape forståelse hos publikum med tanke på hvorfor offentlige myndigheter pålegger deg å gjøre dette. Vil en trussel om en økonomisk sanksjon være et godt nok initiativ til at private parter vil registrere dette selv? At ordningen er tenkt å basere seg på selvregistrering og ikke underlegges noen form for kontroll, anser vi for å være en utfordring i denne sammenheng.

Mangel på etterlevelse av registreringsplikten, vil likevel ikke føre til at avtalen mellom to parter er ugyldig. Trondheim kommune er usikker på bakgrunnen for at Kartverket tar opp dette forholdet. Det offentlige bør vel strengt tatt ikke ha mulighet til å regulere hvorvidt en privatrettslig overdragelse er gyldig eller ikke, kun på bakgrunn av at en registreringsplikt ikke overholdes. Hvis man har en hjemmel for pliktig tinglysning derimot, mener vi at dette stiller seg annerledes.

Kartverket tar også opp spørsmål om kostnadene ved selve registreringen, og at dette må innrettes på en slik måte at "at alternativ registrering ikke fremstår som mer gunstig enn tinglysning for så vidt gjelder matrikkelenheter". Trondheim kommune er usikker på hva



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjjelte

Kartverket mener med dette. Hvis vi har forstått det riktig, beskriver konseptet at både matrikkelen og grunnboka skal bestå som før, og rendyrkes i større grad. Er ikke et sentralt register avhengig av at det skal utveksles informasjon maskin-til-maskin mellom de ulike systemene/institusjonene? Hvilken nytte gjør det med et sentralt system, som i bunn og grunn potensielt kan inneholde annen informasjon enn både grunnboka og matrikkelen har? Skal sentralt system være basert på selvdeklarerer alene, ingen informasjonsinnhenting eller kvalitetssikring opp mot annen informasjon fra andre offentlige systemer (grunnboken eller matrikkelen)?

Hvis Trondheim kommune forstår konsept 3 riktig, er meningen at grunnboksinformasjon (hjemmels- og rettighetsforhold) fortsatt være tilgjengelig for offentligheten. Øvrig informasjon som innrapporteres (eier- og transaksjonsopplysninger), skal kun være tilgjengelig for offentlige myndigheter. Bakgrunnen for det er at grunnboka ikke skal miste noe av sin troverdighet. Hvis det er behov for informasjon som en del av anti-hvitvaskingsarbeid, kan også andre brukere få tilgang til øvrige eieropplysninger. Trondheim kommune antar at sistnevnte tilfeller vil kreve noen form for saksbehandling for å ta stilling til om tilknytningen og begrunnelsen for å be om slik informasjon er tilfredsstillende. Er det tenkt at registermyndigheten også skal ha denne saksbehandlingsoppgaven?

Avslutningsvis presiserer Kartverket at konseptuavhengige tiltak skal bidra til å øke graden av samsvar mellom tinglyste hjemmelsforhold og reelle eierforhold. De mener en konsekvens av dette er at det vil bli mindre behov for eierregistrering som avviker fra det som er tinglyst, særlig for formuesobjekter som er egne matrikkelenheter. Trondheim kommune er usikker på hvilket poeng Kartverket ønsker å fremme med dette. Slik Trondheim kommune opplever det, er det tinglyste rettsforhold som pr. i dag er den største utfordringen å ha bedre kontroll over. Uten at vi hadde informasjon om eiendommene i Grunnboka, ville det heller ikke være mulig for oss å vite at vi ikke har kontroll på eiere av fast eiendom. I og med at vi i dag ikke har en plikt til tinglysning, vil en naturlig konsekvens av dette være manglende oversikt og kontroll. All den tid det finnes eiendommer i Grunnboka hvor ny eier ikke har tinglyst sitt erverv, vil det være avvik mellom informasjonen som fremgår av de ulike registrene.

4.5.1. Behovet for regelendringer i konsept 3

Ifølge Kartverket vil regelendringen skje i flere faser, hvor "bare" to er listet opp i dokumentet. Det ene gjelder:

- "Utarbeiding av ny lov om registrering av eierskap i fast eiendom.
- Endringer i eksisterende lover og tilknyttet regelverk, blant annet i matrikkelloven for å rendyrke matrikkelen som et register over objektene for fast eiendom, herunder formuesobjekter som ikke er egne matrikkelenheter".

Kartverket mener at denne gjennomføringen er mulig innenfor dagens strukturer. Samtidig peker Kartverket på at regelendringene "ligger i grenseland for hva som bør utredes av et særskilt lovutvalg". Til tross for at regelverksarbeidet er omfattende og komplekst, mener Kartverket at det er gjennomførbart parallelt med systemutvikling. Trondheim kommune har de siste årene gjort seg noen erfaringer knyttet til hvordan det er å jobbe med utvikling og



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

forvaltning samtidig. Det er krevende å holde oversikten over saksbehandlingen og utviklingsbehov parallelt. Systemutvikling er ingen enkel oppgave i seg selv, og Trondheim kommune ser for seg at det kan bli utfordrende i og med at konsept 3 krever en omstrukturering av data både i matrikkelen, grunnboken og det sentraliserte registeret. I og med at Kartverket selv sier at regelendringene er av en slik kompleksitet at det ligger i grenseland for hva som bør utredes av et særskilt lovutvalg, stiller Trondheim kommune seg om hva begrunnelsen for å la det være eventuelt måtte være. Når det uansett er snakk om innføring av nye bestemmelser, til og med en ny lov, som må harmoneres mot eksisterende regelverk og potensielt fordrer endringer i eksisterende lovverk, mener Trondheim kommune det mest fornuftige vil være å utrede dette nærmere.

Fase nr. 2 kan, ifølge Kartverket, innebære:

- "Utarbeiding av en ny lov om eiendomsregistrering som skal regulere både objektene for fast eiendom, rettighetene (rettsvern) og relasjoner mellom personer/virksomheter og objektene.
- Den nye loven skal erstatte dagens tinglysningslov og matrikkellov.
- Det må vurderes om også annet regelverk skal innarbeides i den nye loven.
- Nødvendige endringer i annet regelverk må også vurderes".

Behovet for regelverksendring slik det er skissert over, er, ifølge Kartverket, ikke nødvendig, men anbefales sterkt. I tillegg er det ikke mulig å gjennomføre en slik endring innenfor dagens strukturer, da regelverksarbeidet bør resultere i en NOU. Trondheim kommune har vanskeligheter med å se nyanseforskjellen i forhold til det som av Kartverket beskrives som fase 1. Trondheim kommune mener at slike omfattende endringer som foreslås bør utredes og resultere i en NOU med dertil påfølgende lovgivningsprosess.

5. Gjennomgående spørsmål

5.1. Dokumentavgift

5.1.1. Dokumentavgiften videreføres med dagens sats og med tinglysning av hjemmelsovergang som utløsende begivenhet for avgiftsplikten.

Dokumentavgiftssatsen er i dag 2,5 prosent av salgsverdien. Tinglysning av hjemmelsovergang skal fortsatt stå som utløsende hendelse. Kartverket åpner for at reduksjon i avgiftssatsen kan bidra til at flere vil ønske å benytte tinglysning for å oppnå rettsvern for ervervet sitt. Trondheim kommune er enig i Kartverkets vurdering av at det må en vesentlig reduksjon i avgiftssatsen før en slik ordning vil være attraktiv nok for ulike aktører. Spørsmålet blir da, etter en kost-nytte-vurdering, og om det i realiteten er et aktuelt alternativ å kutte ut dokumentavgiften. I den sammenheng mener Trondheim kommune at det er på sin plass å reise spørsmålet om en heller bør vurdere å oppdatere regelverket for å favne en større andel av eiendomsoverdragelser som skjer uten tinglysning. Eksempelvis mekanismer som kan fange opp eventuelle AS som eier eiendom, hvor næringsaktøren selger selskapet videre, framfor eiendommen som sådan.



5.1.2. Dokumentavgiften avvikles, eventuelt i kombinasjon med annen økt beskatning av fast eiendom

Kartverket mener at en fullstendig avvikling av dokumentavgiften vil føre til en betydelig økning i aktører som ønsker å tinglyse ervervet sitt. Videre argumenterer Kartverket for at regelverket knyttet til dokumentavgiften har blitt komplisert å forholde seg til, både for næringsaktører/borgere, men også for myndighetene selv. Dette skyldes særlig kompliserte unntaksregler og avgrensninger som er utfordrende å håndheve. Selve det å avvikle dokumentavgiften vil, isolert sett, ikke være komplisert. Kompleksiteten består i å vurdere alternativer i forhold til inntektstapet en avvikling av dokumentavgiften representerer. Kartverket mener at en full avvikling av dokumentavgiften er særlig fordelaktig for konsept 3, da man unngår at aktørene kun benytter seg av eierskapsregistrering og unnlater tinglysning. Trondheim kommune tenker umiddelbart at det er problematisk å fjerne et inntektsgrunnlag helt og holdent, uten at man har noen form for diskusjon rundt alternativene for potensiell erstatning av tapt inntekt. Det er heller ikke sikkert at dokumentavgiften alene er det som medfører at man unnlater tinglysning. I og med at regelverket fremstår såpass komplisert og vanskelig å navigere seg i, både for næringsutøvere, borgere og offentlige myndigheter, kan det være en tanke å revidere selve regelverket knyttet til dokumentavgift også, uten å avvikle avgiften som sådan.

5.1.3. Det endres hva som er den utløsende begivenheten for avgiftsplikten, slik at dette ikke er knyttet til tinglysningen av en hjemmelsovergang

Ifølge Kartverket vil endring av utløsende begivenhet for avgiftsplikten ha liten innvirkning på selve tinglysningen av eiendomserverv. Hvilket tidspunkt som er best egnet varierer fra konsept til konsept. Det viktigste er at når avgiftsplikten skal kobles til en konkret hendelse, at denne hendelsen er lett konstaterbar og ettersporbar for offentlige myndigheter. I den forbindelse skisserer Kartverket som mulig alternativ hendelse det tidspunkt hvor risikoen for tingen går over fra selger til kjøper. Ifølge Kartverket vil dette tidspunktet som oftest være avtalt mellom partene. Trondheim kommune undrer seg over hvordan registermyndigheten ser for seg å få tilgang på slik informasjon. Dersom det er avtafestet i en privatrettslig avtale mellom partene, er det vel ikke noe automatikk i at offentlig myndighet får vite om denne datoen?

Konsept 1 og 2 er ikke utformet med tanke på å endre tidspunkt for et annet tidspunkt for dokumentavgiftsplikten, ei heller tilsvarende avgift med annet navn. Kartverket mener at konsept 3 er bedre tilrettelagt for endring av tidspunkt, gitt at det skal innføres en plikt til å registrere. Ifølge Kartverket er det lett å endre tidspunkt for risikoovergangen som en del av konsept 3. Trondheim kommune stiller seg undrende til hvordan Kartverket ser for seg å få tilgang på informasjon om tidspunktet for når risikoen går over fra en part til en annen, dette til tross for at det vil være avtalt mellom partene. Skal Kartverket samtidig innføre en



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjälte

dokumentasjonsplikt i forbindelse med eiendomsoverdragelser? Trondheim kommune oppfatter det som vanskelig å tidfeste risikoovergangen på en enhetlig måte. Vi har forståelse for at Kartverket ser for seg å innføre en registreringsplikt, men vi har også forstått det slik at registreringen skal foregå og lagres i et eget system. Er det da meningen at det skal flyte informasjon mellom sentralt register, Grunnboken, matrikkelen, Brønnøysundregistrene osv? Eller skal det finnes EN fasit/master som skal inneholde mer troverdig data enn de andre systemene. Hvordan stiller det seg hvis informasjonen avviker mellom de ulike systemene med tanke på forvaltning og kontroll? I tillegg er Trondheim kommune noe skeptisk til at det skal innføres en plikt til å registrere, uten at det samtidig gis et initiativ/gevinst for den enkelte ved å registrere og konkrete sanksjonsforslag for de som unnlater å registrere. Trondheim kommune mener også at det er av sentral betydning å vite hvor sentralt register har fått informasjonen fra.

Videre skriver Kartverket at dokumentavgiften er “tett integrert med tinglysningsprosessen og regelverket for tinglysning. En eventuell endring av hva som er utløsende begivenhet for avgiftsplikten vil derfor gjøre det nødvendig med forholdsvis omfattende regelverksarbeid”. Trondheim kommune legger til grunn at det Kartverket skriver i avsnittet over, om at det “fremstår som forholdsvis enkelt å legge opp en plikt til registrering/rapportering som knytter seg til tidspunktet for risikoovergangen”, handler om den tekniske og ikke den praktiske endringen. Trondheim kommune antar at selv om tidspunkt for avgiftsplikten endres, vil det fortsatt være behov for regelverksendringer som må utredes. Trondheim kommune forstår formålet med å endre tidspunkt er å “fristille” eierskapsregistrering fra dokumentavgiften, slik at avgiften ikke blir et argument for å unnlate registrering av eierskap til fast eiendom. Dersom vi forutsetter at løsningen er enkelt å få til, men krever et “forholdsvis omfattende regelverksarbeid”, stiller Trondheim kommune spørsmålet om kost-nytteverdien av en slik endring. Er det samfunnsmessig forsvarlig å sette i gang omfangsrike regelverksendringer når den praktiske nytteverdien er usikker, dette til tross for at selve utviklingen av slik tjeneste fremstår enkel på nåværende tidspunkt?

5.2. Pliktig tinglysning/registrering av eierskap til fast eiendom

5.2.1. Registrering av eierskapsopplysninger i dag

5.2.1.1. Tinglysning av hjemmelsforhold i grunnboken

Notatet redegjør for at hensikten med tinglysning er at et eierskap eller en rettighet til et formuesgode blir registrert i et offentlig register, slik at rettigheten er beskyttet overfor andre med konkurrerende rettigheter i samme formuesgode. Grunnboken er rettsvernregisteret, med Kartverket som registerfører. Hvem som er hjemmelshaver fremgår av Grunnboken, og reflekterer hvem som er eier og dermed har råderett over eiendommen. I noen tilfeller er tinglysning lovfestet, men i all hovedsak er tinglysning en rettighet, ikke en plikt. Den som kjøper eiendommen, står altså fritt til å velge å tinglyse eller la være. Uten tinglysning har man altså ikke rettsvern for kjøpet sitt. For visse typer landbrukseiendommer er det en plikt å tinglyse endringer i hjemmelsforholdet: “Hvis det i dødsboet inngår landbrukseiendom som



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

består av minst fem dekar jordbruksareal eller minst 25 dekar produktiv skog, må eiendommen overføres fra dødsboet til en ny eier med tinglyst hjemmel innen tre år fra arvelaterens død". Hvis Trondheim kommune forstår dette riktig, er det pliktig å tinglyse innen tre år etter arvelaterens død. Tre år er uansett lang tid hvor man potensielt mangler informasjon om hvem som er eier av eiendommen, hvor avdød fortsatt står som hjemmelshaver. Vi er også usikre på hvordan situasjonen blir dersom arvtaker selger eiendommen i etterkant av dødsfall og kjøper velger å avstå fra å tinglyse kjøpet sitt. Erfaringsmessig kan det skje mye med en eiendom, i alle fall i løpet av tre år.

Borettslagsandeler skal være registrert i grunnboken, selv om andelene som utgangspunkt ikke er egne matrikkelenheter. Reglene i tinglysningsloven gjelder, med mindre det finnes regler i borettslagsloven kapittel 6 som sier noe annet. Trondheim kommune har et inntrykk av at unntaksreglene blir svært lite spesifikke, og at man må vite om reglene i borettslagsloven kapittel 6 og reglene i tinglysningsloven for å vite om ervervet skal tinglyses eller ikke. Når regelverket er komplekst og lite forutsigbart, blir det også utfordrende å sette seg inn i og også å etterleve. Usikkerhet rundt hva som gjelder i lovverket, fører igjen til at mange vil unnlate å tinglyse fordi man ikke trenger. Jo flere som unnlater å tinglyse, jo dårligere kvaliteten og lavere troverdighet, vil den informasjonen som er registrert i Grunnboka også være.

5.2.1.2. Registrering av eierforhold i matrikkelen

Matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom. Kartverket beskriver at matrikkelen har en sentral rolle i digitaliseringen av det norske samfunnet. Trondheim kommune slutter seg til denne betraktningen og er enig i dette.

I matrikkelen er det mulig å registrere fem ulike objekttyper som egne matrikkelenheter:

- grunneiendom
- anleggseiendom
- eierseksjon
- jordsameie
- festegrunn

Rettigheter tildelt et matrikkelnummer som er registrert etter tidligere regelverk kan også være registrert i matrikkelen. Trondheim kommune vil igjen rette fokus på det som blir uttalt i høringsnotatet om at det ikke vil være rom for å opprette nye objekttyper i matrikkelen. Trondheim kommune lurer på hvor fremtidsrettet det er å låse seg fast med tanke på objekttypene i matrikkelen. Med dagens fortetningspolitikk, ser vi for oss at eiendomsutviklingen vil endre seg mye på kort tid. Vi tenker at det vil være behov for økt fleksibilitet, ikke mindre.

Utgangspunktet er at alle matrikkelenheter skal være registrert i matrikkelen. Det er ikke 1:1-forhold mellom matrikkelenheter i matrikkelen og det som er registrert i grunnboken. Jordsameier og grunn til offentlig veg og jernbane nevnes som eksempler på matrikkelenheter som finnes i matrikkelen, men ikke i grunnboken. Bakgrunnen for at de ikke er registrert i Grunnboken er at disse matrikkelenhetene kun registreres dersom det blir



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjjelte

særskilt krevd etter matrikkelloven § 24. Trondheim kommune oppfatter at Kartverket har nevnt unntaksmuligheten i matrikkelloven § 24 som en potensiell bestemmelse som må revideres i forbindelse med konseptvalgutredningen og videre prosjekt. Vi har forstått at hensikten med dette er å skape mindre forvirring og øke samsvar mellom registrerte matrikkelenheter i grunnboken og matrikkelen. Trondheim kommune er enige i at regelverksarbeidet er en viktig faktor i det å oppnå økt grad av enhetlig informasjon i både Grunnboken og matrikkelen. Like fullt mener Trondheim kommune at det er vanskelig å se for seg at man kommer seg unna et større regelverksarbeid som krever utredning, uansett valg av konsept.

Av matrikkelforskriften § 2 fremgår det at det også kan registreres opplysninger om registrert eier, fester og kontaktperson relatert til den enkelte matrikkelenheten. Registrert eier og registrert fester er definert i matrikkelforskriften § 2 i henholdsvis bokstav b og bokstav c. Ifølge Kartverket er registrert eier, den som har hjemmel til eiendomsrett i grunnboken. Altså er det en direkte kobling mellom de to registrene. For tilfeller der det eksisterer en matrikkelenhet, men matrikkelenheten ikke er registrert i grunnboken, er det registrert eier i matrikkelen som er oppført eier. Trondheim kommune er igjen usikker på hva Kartverket viser til her. Betyr dette at koblingen kun er åpen for enveis registrering? Altså fra grunnboken til matrikkelen? Slik at grunnboken inneholder ingen informasjon om matrikkelenhetene som finnes i matrikkelen, og at eier/fester feltet da blir stående tomt? En skulle kanskje tro at en kobling der systemene utveksler informasjon maskin-til-maskin hadde vært nyttig, slik at det var mulig å holde oversikt og sikre seg at det rent faktisk er 1:1 forhold mellom objektene i matrikkelen og objektene i grunnboken. På den andre siden vil det kunne føre til at Grunnboken har matrikkelenheter i sitt register, hvor det ikke fremgår noen tinglyst hjemmelshaver, og feltet da blir stående "tomt". Trondheim kommune er usikker på om Kartverket mener at det skal være mulig å tinglyse rettigheter knyttet til samtlige matrikkelobjekter. Hvis et av målene på sikt er for å sørge for 1:1 forhold mellom matrikkelen og Grunnboken, er det nødvendig at matrikkelobjektene finnes i Grunnboken, men da med tomt felt for registrert eier.

5.2.1.3. Andre registreringer av eierskapsopplysninger

Ifølge Kartverket har Skatteetaten et eget fagsystem til internt bruk, hvor man finner både hjemmelsopplysninger fra grunnboken og opplysninger som er et resultat av skattyters egenrapportering. Kartverket har videre notert seg at kommunene registrerer opplysninger om eierskap til fast eiendom i tilknytning "til kommunale skatter og avgifter som påhviler eiere av fast eiendom". Trondheim kommune stiller seg undrende til Kartverkets utsagn og oppfatning i denne sammenheng. Ut fra det Trondheim kommune vet, er det ingen kommuner som har egne fagsystemer som henter informasjon om eierskap til eiendom fra Grunnboken. I Trondheim har vi valgt å forholde oss til matrikkelen med tanke på matrikkelenhetene, i tillegg til at vi har forholdt oss til informasjon på bruksenhetsnivå når det gjelder areal. Bakgrunnen for dette er å skape mindre forvirring med tanke på eiendommer som har flere bruksenheter. Med forbehold om at Trondheim kommune har forstått det riktig, slår Skatteetaten sammen bruksenhetene på fast eiendom med fire eller færre bruksenheter. Trondheim kommune kjenner seg ikke igjen i at vi har egne registre eller egen oversikt over



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

eierskap til fast eiendom. Vi benytter ikke annen informasjon enn det som fremgår av matrikkelen. Trondheim kommune har heller ikke åpnet for egenregistrering knyttet til eierskapsforhold på eiendommen, utover at hjemmelshaver kan be om en annen regningsmottaker for kommunale avgifter. Trondheim kommune er bekymret for at Kartverket her misforstår hvilken informasjon kommunene bruker og forvalter, samt at Kartverket ikke ser kommunenes behov for kvalitetssikker informasjon i matrikkelen. Matrikkelen er et viktig arbeidsverktøy og i mange tilfeller avgjørende for kommunenes saksbehandling. Vi er bekymret for at kommunenes rolle som lokal matrikelmyndighet undergraves og undervurderes, særlig sett i lys av alle endringer og de mengdene med informasjon som Kartverket nå mener at matrikkelen skal håndtere.

5.2.2. Utgangspunkter for vurderingene knyttet til pliktig tinglysning/registrering

5.2.2.1. Bakgrunn

Kartverket viser til at det "fra flere hold har blitt tatt til orde for at det bør innføres plikt til å tinglyse eiendomserverv som virkemiddel for å få bedre oversikt over eierskap til fast eiendom i Norge". Som eksempel på dette viser Kartverket til Meld. St. 1 (2021-2022) jf. Innst. 2 S (2021-2022) hvor Stortinget har bedt regjeringen om å utrede bruk av blankoskjøter opp mot plikt til tinglysning ved eiendomserverv. Trondheim kommune er noe usikker på hva som er bakgrunnen for at Kartverket tar opp dette med blankoskjøter eksplisitt, framfor å ha fokus på resten av "bestillingen" fra Stortinget. Vi tolker dette med blankoskjøter som en snever del av et større bilde, men vi ser jo at det er en del av utredningsoppdraget Kartverket har fått.

Videre skriver Kartverket at det er en del av oppdraget for konseptvalgutredningen er basert på Stortingets anmodningsvedtak 12.06.2024 nr. 756 hvor det heter at "Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et forslag om å innføre obligatorisk registrering av eierskap i fast eiendom". Deretter skriver Kartverket: "Dette anmodningsvedtaket gjelder også en form for pliktig registrering, men knytter ikke dette til tinglysningen som sådan". Kartverket reiser som "sentralt spørsmål i konseptvalgutredningen om det skal innføres en form for pliktig registrering av eierskap til fast eiendom og hvordan en slik plikt i så fall skal utformes". Trondheim kommune er usikker på hvilke alternativer annet enn tinglysning, Stortinget viser til i sitt anmodningsvedtak. Det fremstår for Trondheim kommune som om Kartverket har avfeid pliktig tinglysning som reelt alternativ, uten at vi helt forstår bakgrunnen for dette. Trondheim kommune har forståelse for at pliktig tinglysning vil være tidkrevende og innebære et omfattende regelverksarbeid. Likevel tror Trondheim kommune det er klokt å se nærmere på hvordan obligatorisk tinglysning kan være et viktig virkemiddel i det å oppnå 1:1 forhold mellom matrikkelen og grunnboken. Vi mener det er en svakhet ved konseptvalgutredningen at dette ikke er inkludert som et alternativ, og da som en del av et større bilde med andre tiltak som supplement. Vi finner eksempel på flere land som har hatt stor suksess med hensyn til innføring av pliktig tinglysning og dermed har fått bedre kontroll og oversikt over eierskap i fast eiendom.



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjälte

Nyansen mellom en pliktig registrering og obligatorisk tinglysning mener vi er viktig i forhold til de konseptvalgene som drøftes. Vi er av den oppfatning at å innføre en plikt til å registrere, ikke nødvendigvis fører til at "alle" faktisk vil etterleve et enkelt påbud. En pliktig registrering bærer fortsatt et visst preg av frivillighet med seg. Obligatoriske pålegg vil i seg selv være initiativ nok til å etablere mekanismer som ivaretar dette. I tillegg fører lovpålagte forpliktelse til en indre selvjustis hos samfunnsdeltakerne, slik at man i større grad blir opptatt av å følge lover og regler. Vi tror det er viktig at manglende etterlevelse av eventuelle plikter må få synlige eller konkrete etterprøvbare konsekvenser. Når Kartverket velger å avskrive obligatorisk tinglysning som del av et større tiltaksbilde og aktuelt konsept, mener Trondheim kommune det ikke er å svare på bestillingen fra Stortinget. Å utelate alternativet med pliktig tinglysning, er heller ikke tilfredsstillende svar på KDD sin bestilling etter Trondheim kommune sin oppfatning.

5.2.2.2. Det bør bygges videre på grunnboken som den sentrale kilden til eierskapsopplysninger

Tinglysning foregikk i manuelle grunnbøker frem til 1980 og 1990-tallet. De ble da digitalisert. På midten av 2000-tallet fikk Kartverket oppgaven med all tinglysning i fast eiendom. Kartverkets digitale innsynsløsning gir private muligheten til å logge seg inn og se informasjon om eiendommer, i tillegg til at profesjonelle aktører har tilgang til opplysningene via egne elektroniske løsninger. Til tross for at Grunnboken er et rettsvernregister, har Grunnboken over tid blitt en viktig kilde til informasjon om hjemmelsforholdene i den enkelte eiendom. Hjemmelsforholdet sier ofte noe om hvem som er reell eier og kan råde fritt over eiendommen. Kartverket er tydelige på at "[h]jemmelsregistreringene i grunnboken bør også i fremtiden kunne fungere som det viktigste utgangspunktet for opplysninger om eierskap til fast eiendom". Trondheim kommune er ikke uenig i at det er fornuftig at man styrker grunnboken som rettsvernregister, og i større grad også kvalitetssikres med hensyn til hjemmelshaveropplysninger. I denne sammenhengen er det viktig å peke på at kommunen i liten grad og sjelden stoler på hjemmelsopplysninger fra Grunnboken alene. Det kreves omfattende regelverksarbeid for å sørge for at Grunnboken ikke avviker fra matrikkelen når det gjelder informasjon om matrikkelenheter. Det kreves også et søtre arbeid for å utrede hvordan denne informasjonen skal struktureres på en enhetlig og god måte. Dette for at offentlige myndigheter kan etablere øvrig tjenestegrensesnitt mot det samme datasettet, slik at man på sikt etablerer en enhetlig måte å kategorisere matrikkelenheter og tilhørende informasjon på. Trondheim kommune er av den oppfatning at struktur og premisser for behandling av data bør komme fra sentrale myndigheter.

Videre skriver Kartverket at registerkvaliteten i grunnboken er "relativt god, men på en del områder er det behov for forbedringer". Trondheim kommune er enig i dette. Det mangler imidlertid en del både i forhold til organisasjoner som er avviklet, men fortsatt eier eiendom, eiere registrert med løpenummer, døde hjemmelshavere, eiendomsoverdragelser som ikke tinglyses osv. På sikt ser Kartverket for seg at de tiltakene som skisseres som en del av konsept 1 og i konseptene for øvrig, vil sørge for en kvalitetsheving av hjemmelsopplysninger og sørge for økende grad av fullstendige opplysninger i grunnboken. På den måten vil grunnboken være et godt utgangspunkt for opplysninger om eierskap til



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

fast eiendom. Trondheim kommune er enig i dette. Et godt utgangspunkt er imidlertid ikke alltid nok. Særlig i en tid hvor det blir mer og mer fokus på digitalisering og maskin-til-maskin-kommunikasjon. Her tenker Trondheim kommune at det ligger et potensial i hvordan informasjon struktureres og hvordan systemer og tjenester kommuniserer med hverandre, slik at det er mulig å utnytte det beste av det vi har, og samtidig gir kommunene godt grunnlag til å sile og lete i tilgjengelig informasjon.

Kartverket løfter frem tiltak som å forenkle tinglysningsprosessen og etablere elektronisk innsending som hovedregel, som ledd i å styrke grunnboken og det potensial som ligger i å bruke grunnboken som register over hjemmelsinformasjon. På nytt gjentas følgende formulering: "Dette går ut over registerkvaliteten og reduserer nytten for brukerne av opplysninger fra grunnboken". Det er viktig å ha brukergruppene klart for seg når man tenker i disse baner. Trondheim kommune mener det utvilsomt er slik at jo mer det legges til rette for digitale løsninger, jo lettere er det for den enkelte å benytte seg av tjenesten og jo større samfunnsnytte har det faktisk. For å få til dette må det imidlertid tilrettelegges en del både i form av strukturering og standardisering av informasjon, regelverksarbeid og det rent praktiske med hensyn til tekniske løsninger og fagsystem som skal håndtere dette.

5.2.3. Innføring av registreringsplikt

Ifølge Kartverket er det "ikke realistisk at man skal kunne få en oversikt over eierskapet til fast eiendom som til enhver tid er oppdatert med opplysninger om hvem som er reell eier til alle faste eiendommer i Norge". Trondheim kommune lurer på hvordan Kartverket har kommet frem til en slik konklusjon og hvilke forutsetninger som ligger til grunn for dette. Kommunene som lokal matrikkelmyndighet kjenner eiendomsforholdene i kommunen godt, og har ofte ingen problemer med å identifisere mangler eller "hull" i eiendomsinformasjonen vi sitter med. Slik vi oppfatter det er det mer et spørsmål om ressurser, både fagpersoner og økonomi for øvrig, som er avgjørende for hvor langt ned i dybden den enkelte kommune har anledning til å gå når det gjelder kvalitetsheving og kvalitetssikring av data.

Videre skriver Kartverket at bakgrunnen for at det er tilnærmet umulig å få denne oversikten, er at "det er så mange måter eierskap kan erverves på". *Også her undrer Trondheim kommune seg over formuleringen til Kartverket. Vi er grunnleggende uenig i at det er hvordan eiendommen overdras på som er avgjørende for manglende kontroll eller oversikt med eierskap til fast eiendom. Trondheim kommune mener i denne sammenheng at det er lite konsistent og konsekvent regelverk som er årsaken til at vi har manglende kontroll og oversikt over eiendommer og eierskap til disse.* All den tid tinglysning er frivillig, og vi har mange unntaksregler i ulike regelverk, vil det være komplekst å sette seg inn i. Resultatet er at mange unnlater å tinglyse fordi man har manglende insentiver til å gjøre det. En annen faktor i dette er at der vi har lovhjemler om pliktig tinglysning, oppstilles det langvarige frister for når en slik overdragelse senest må være tinglyst. Dette innebærer at det tar lang tid før erverver MÅ foreta seg noe, og det kan skje mye i mellomtiden som endrer helhetsbildet. Trondheim kommune er enig i at bildet med tanke på å holde oversikt pr. i dag er utfordrende, men med økte ressurser og en styrking av lokal matrikkelmyndighet sine



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjälte

virkemidler, mener vi det er fullt mulig å gjennomføre tiltak som bidrar til å skaffe en bedre oversikt.

Ifølge oppdragsbrevet skal konseptvalgutredningen legge "til rette for løsninger som sikrer "tilstrekkelig" oversikt over og kontroll med eierskap til fast eiendom". I denne sammenheng oppfatter Trondheim kommune at det i løpet av prosessen er blitt gitt motstridende informasjon fra Kartverket. Det er ikke lett å forholde seg til at Kartverket i møtet med SKG redegjør for at endringer og konsekvenser er langt fram i tid, at konseptvalgutredningen er lagt til rette slik at kommunene skal få gi tilbakemeldinger på alle konseptene. Samtidig med dette er Kartverket tydelig på at det er konsept 3 som anbefales fra deres side. Trondheim kommune opplever at det allerede er tatt et valg fra sentral matrikkelmyndighet, hvor lokal matrikkelmyndighet har lite å stille opp med. Vi opplever også i liten grad å bli hørt med våre konstruktive og godt gjennomtenkte tilbakemeldinger. Dersom man skal legge til rette for gode og gjennomførbare løsninger som bidrar positivt til kvalitetsheving av informasjon om eierskap til fast eiendom, må dette skje med stor grad av medvirkning fra lokal matrikkelmyndighet.

Videre viser Kartverket til at det offentlige har forholdsvis god oversikt over eierskapet til fast eiendom, og refererer da til grunnboken, matrikkelen, Skatteetatens register og kommunenes register. Trondheim kommune vil i denne sammenheng påpeke at kommunene ikke fører noe eget register over eierskap i fast eiendom. Vi forvalter og kvalitetshever matrikkelen på lokalt nivå, hvor opplysningene saksbehandles før de føres i matrikkelen. Vi vil også løfte frem motstriden mellom at Kartverket sier at det offentlige har forholdsvis god oversikt over eierskapet til fast eiendom, samtidig som at anbefalingen fra Kartverket er at det skal igangsettes et enormt prosjekt som vil koste mye penger og ressurser å gjennomføre. Det harmonerer dårlig at det er et behov for en så storstilt omveltning av måten informasjonen forvaltes på, dersom utgangspunktet egentlig er at det offentlige har god kontroll på dette.

Videre fremhever Kartverket at utfordringene med eierskapsinformasjonen er at den er desentralisert forvaltet, har varierende kvalitet og kan være motstridende. Trondheim kommune er sterkt uenig i Kartverkets synspunkt i denne sammenheng. Vi er ikke enig i at utfordringen ligger i at informasjonen er desentralisert forvaltet. Kommunene sitter med svært god kjennskap til eiendommene i sine respektive kommuner, men mangler dessverre både ressurser og verktøy for å forvalte dette så godt som vi ønsker. Mangel på ressurser, mangel på enhetlig registrering og enhetlig strukturering av data er helt klart de største utfordringene kommunene har. Dette fører naturlig nok til at dataene vil ha varierende kvalitet. Når det gjelder Kartverkets påstand om at eierskapsinformasjonen er motstridende er Trondheim kommune ukjent med at vi i forvaltningen sitter på enormt mye motstridende informasjon når det gjelder eierskap til fast eiendom. Vi vil gjerne at Kartverket er mer konkret på hva de mener med dette. All den tid det ikke er 1:1 forhold mellom matrikkelenheter i Grunnboken og matrikkelen, og vi mangler hjemmelsgrunnlag for å kreve informasjon om eierskap fra eier av eiendom, vil det ikke være mulig å skaffe slik oversikt.

Kartverket redegjør videre for at informasjonen sjelden blir oppdatert, av og til bare en gang i året. Sjelden oppdatering fører til at det ikke er tilfredsstillende med tanke på løpende



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjälte

oversikt over eierskapet til fast eiendom. *Dette stemmer ikke i forhold til Trondheim kommune sin måte å jobbe på.*

Kartverket fremhever så “styrking og utvikling av eksisterende registreringsordninger” som et viktig ledd i å få bedre oversikt over eierskapet til fast eiendom. Trondheim kommune stiller seg bak dette resonnementet og er enig i at mye godt vil komme ut av at man tar utgangspunkt i dagens register og informasjonen som finnes der. Det er imidlertid et behov for at denne informasjonen samordnes og struktureres på en enhetlig måte, slik at dataflyten vil bli bedre og mer tilgjengelig for de fleste. Dette vil igjen bidra til å skape større forutsigbarhet for brukere av informasjonen.

“Måloppnåelsen vil imidlertid bli klart best dersom registreringen av opplysninger om eierskap til fast eiendom sentraliseres hos en og samme myndighet og det innføres en generell plikt til fortløpende registrering av eierskap”. Her ønsker Trondheim kommune at Kartverket tar innover seg at det i stor grad er kommunene som ser konsekvensene av de endringene som blir gjort på sentralt hold. Dette fører til at våre leverandører blir nødt til å endre våre fagsystemer, en kostnad som veltes over på oss som brukere, uten at det nødvendigvis er mulig for oss å ta budsjettmessig høyde for dette. Med all informasjon som det skisseres at skal innføres i matrikkelen, er vi bekymra for at matrikkelen med de eieropplysningene ikke lenger skal fremstå som troverdig. Kommunene må i større grad enn før kontrollere eierskapsopplysninger også. Det kreves fagkompetanse og forståelse å avdekke eventuelle mangler med dette, i tillegg til at det koster mer tid på saksbehandlingssida. Hva med kompetansen i kommunene med tanke på dette? Ikke oppdaterte data må forvaltes på en eller annen måte. Kommunene har pr. i dag oppgaven med å kvalitetssjekk matrikkelen, ikke bare objekt men all informasjon om eiendommen. Ved å inkludere data vi ikke har hatt kontroll på, som ikke nødvendigvis er oppdatert etter tinglysning, vil dette medføre betraktelig økt ressursbruk for hver enkel saksbehandlingssoppgave vi har. Alle nabolister må gjennomgås og kvalitetssikres før brev sendes ut.

Kartverket mener det er to alternativer for pliktig registrering:

- “Registreringsplikt knyttet til tinglysningsinstituttet (pliktig tinglysning)
- Registreringsplikt som ikke knytter seg til tinglysning (pliktig eierregistrering)”.

Hvilken løsning som velges beror på vurderinger av en avveining mellom grad av måloppnåelse mot negative virkninger løsningen har. Trondheim kommune tenker det er innlysende at valg av løsning må være fundert på en kost-nyttevurdering. Vi legger til grunn at måloppnåelsen Kartverket viser til er økende grad av eiendommer med avklarte hjemmelsforhold, selv om dette ikke er konkretisert kun omtalt. Det er helt klart viktig å løfte frem hvilke utfordringer som er forbundet med de ulike alternativene. Her mener vi også at det er viktig å koble på lokal matrikkelmyndighet, som tross alt sitter med den praktiske erfaringen og ser de konkrete effektene av tiltakene som sentral matrikkelmyndighet innfører. Erfaring fra den siste tiden viser at det flyter lite eller ingen informasjon om tiltak som iverksettes ut til kommunene, men at kommunene blir sittende med et stort omfang av konsekvenser og blir møtt med liten forståelse for våre utfordringer.



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjälte

5.2.4. Pliktig tinglysning

5.2.4.1. Objektene for registrering

På generelt grunnlag vil Trondheim kommune her peke på at vi har litt utfordringer med å forstå hvilke andre objekter som vil være gjenstand for registrering. Vi er litt usikre på hva Kartverket mener med "ulovlige objekter", og undrer oss litt over at boretts- og boligaksjeselskaper får en del fokus.

Som nevnt tidligere peker Kartverket på at grunnboken er et register over tinglyst "formelt eierskap (hjemmel) til matrikkelenheter". Skatteetaten sitt register inneholder, ifølge Kartverket, "også opplysninger om eierskap til formuesobjekter i fast eiendom som ikke selv er egne matrikkelenheter".

Når det gjelder økonomisk kriminalitet, terrorfinansiering og nasjonal sikkerhet, mener Kartverket at det knytter seg utfordringer til mer enn de formuesobjektene som er egne matrikkelenheter. Her løstes EUs sjette hvitvaskingsdirektiv artikkel 18 som "kan oppfattes slik at det ikke bare stilles krav om informasjon til matrikkelenheter, men også enkelte formuesobjekter på en matrikkelmyndighet". Slik Trondheim kommune leser EUs sjette hvitvaskingsdirektiv artikkel 18 er det helt klare utgangspunktet "opplysninger om fast eiendom", ikke nødvendigvis andre objekter, eksempelvis tingsrettslige objekter eller eiendeler (slik Kartverket har definert begrepet formuesobjekt i ordlisten til hoveddokumentet). Ut fra det vi forstår påhviler det et ansvar for medlemsstatene å sikre at flere opplysninger blir tilgjengelig via et maskinlesbart grensesnitt. Artikkel 18 nr. 2 angir en rekke punkter som minimum skal fremgå av informasjon i dette grensesnittet. Av artikkel 18 nr. 2 andre ledd følger det: "Hvis en matrikulær parcel omfatter flere formuegoder, sikrer medlemsstatene, at de opplysninger, der er omhandlet i første afsnit, gives for hvert enkelt formuegode på den pågældende matrikulære parcel". Ut fra dette forstår Trondheim kommune at det er forholdsvis klart at det stilles krav om at også formuesgoder som ikke nødvendigvis er egne matrikkelenheter også må kunne registreres på den aktuelle faste eiendommen.

Videre skriver Kartverket at "[i] skattemessig sammenheng er det også nødvendig med opplysninger om formuesobjekter i fast eiendom som i dag ikke er egne matrikkelenheter". Trondheim kommune er usikker på hva som er bakgrunnen for at Kartverket viser til hvilke behov som er nødvendige i skattemessig sammenheng. Vi oppfattet Kartverket slik at det skattemessige ikke var relevant i denne sammenheng. Hvis Skatteetaten skal avvikle sitt register, vil det vel neppe være behov for opplysninger til bruk som en del av personskatten i matrikkelen eller grunnboken, da denne informasjonen vil være statisk. Vil det da bli gjort noen tiltak med tanke på et skjæringspunkt for når registrert eier fra Skatteetaten ikke lenger er relevant i matrikkelen, eller blir denne informasjonen liggende også for fremtiden?

Kartverket mener at dagens tinglysningssystem ikke er i stand til å ivareta behov om eierskapsopplysninger til andre formuesobjekter enn matrikkelenheter og borettslagsandeler. "Dersom en pliktig registrering skal knyttes til tinglysningssystemet, vil det måtte innføres nye objekter i grunnboken med egne grunnboksblad, som det kan tinglyses eierskap til". Trondheim kommune er innimellom usikker på hvordan Kartverket bruker begrepene "pliktig



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjjelte

tinglysning” og “pliktig registrering” om hverandre. I og med at det er dedikert egne overskrifter til hvert av temaene, skaper det forvirring når man blander sammen begrepene, Vi blir i tvil om hva Kartverket mener med sin argumentasjon og hvordan Kartverket resonnerer. Kartverket har også redegjort for at det er behov for en kobling mellom matrikkelen og Grunnboken i større grad, slik at det er mulig å favne opplysninger om eierskap til, og i, fast eiendom og andre formuesobjekter i større grad. Hvis målet er økt samsvar mellom objekter i matrikkelen og i Grunnboken, er det neppe tvilsomt at også Grunnboken må tilrettelegges slik at det er samsvar mellom matrikkelenheter og formuesobjekter i 1-til-1 forhold.

Når det gjelder boret i boligaksjeselskaper skisserer Kartverket muligheten for en tilsvarende løsning som for borettslagsandeler. I den forbindelse mener Kartverket at det vil være mer komplisert å innføre objekter i grunnboken som knytter seg til eksisterende matrikkelenheter. “Slike objekter vil ikke nødvendigvis være lovlig opprettet etter offentligrettslige regler, noe som kommer på spissen dersom slike objekter skal innføres som egne objekter i grunnboken”. Her er Trondheim kommune noe i tvil om hva Kartverket mener med ulovlig opprettede objekter. Trondheim kommune har forstått det slik at det er forbudt å etablere nye boligaksjeselskaper, men at eksisterende boret i borettslag ikke er ulovlig opprettet av den grunn. Vi lurer derfor på om dere i dette tilfellet peker på at en boret i et boligaksjeselskap ikke nødvendigvis er lovlig opprettet? Eller problematiserer Kartverket det faktum at det er utfordrende for grunnboken å håndtere en inndeling der boligaksjeselskapet må deles inn i underenheter for den enkelte boret?

I forlengelsen av dette resonementet mener Kartverket at det vil være paradoksalt “at man i et offentlig register over eierskap til fast eiendom skal ha objekter som ikke er lovlig opprettet i samsvar med offentligrettslige krav knyttet til blant annet deling og arealbruk”. Trondheim kommune er enig i at man skal verne om offentlige register, og at det er viktig for troverdigheten til slike register at objektene er saksbehandlet og lovlig opprettet. Vi er imidlertid usikker på hvilke ulovlig opprettede objekter Kartverket viser til, om det er relatert til allerede eksisterende matrikkelenheter, eller om det er en hypotetisk situasjon og i så fall hvilke forutsetninger som ligger til grunn for en slik hypotese. Trondheim kommune har det som grunnleggende forutsetning at dersom man skal sørge for større grad av samsvar mellom matrikkelen og Grunnboken, må dette være fundert i gjeldende lover og regler og ha vært gjenstand for offentlig saksbehandling.

Kartverket redegjør for at matrikkelen og grunnboken er nært knyttet til objektene som er matrikkelenhet, og at disse igjen er tett knyttet til blant annet plan- og bygningsloven. Ifølge Kartverket vil en innføring av “objekter i grunnboken som ikke samsvarer med matrikkelenhetene som er lovlig opprettet og registrert i matrikkelen” føre til at “sammenhengen mellom objektene i grunnboken og matrikkelen” blir brutt. Trondheim kommune er ikke kjent med at det i dag eksisterer en stor andel objekter i matrikkelen som ikke er lovlig opprettet og dermed ikke har sitt fundament i lov. Vi forstår at Kartverket er bekymret for at enheter som ikke er lovlig opprettet skal bli registrert i grunnboken, som jo er et rettsvernregister. Dette vil igjen føre til at man potensielt kan hevde en disposisjonsrett i et matrikelobjekt som har oppstått uten legitimiteten en lovhjemmel gir. Trondheim kommune



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjjelte

klarer, til tross for dette, ikke å få helt tak på hva det er Kartverket mener i denne sammenhengen. Dersom det er et avvik i matrikkelen og Grunnboken med hensyn til matrikkelenheter, antar vi at systemene må legges til rette på en slik måte at det er mulig å ettergå og kontrollere dette nærmere. Trondheim kommune stiller seg også uforstående til hvordan slike ulovlig opprettede objekter skal "komme inn i" matrikkelen eller grunnboken uten forutgående saksbehandling eller kontroll.

Av jordloven § 12 fremgår det at "[d]eling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jodbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet" og at "[d]et samme gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren)". Etter tinglysningsloven § 12 a tredje ledd kan en ikke tinglyse et "[d]okument som går ut på å stifte eller overdra noen rett som rammes av delingsforbudet i jordlova" uten departementet sitt samtykke. Ifølge Kartverket vil "[e]n eventuell innføring av nye objekter i grunnboken reise spørsmål om hvordan de hensynene som ligger bak jordlovens bestemmelser ivaretas". I tillegg til at bestemmelsene i forhold til konsesjonsloven må avklares. Hjemmelsgrunnlagene Kartverket viser til, regulerer, ut fra det Trondheim kommune forstår, forholdet mellom deling og tinglysning av rettigheter knyttet til overdragelse av en spesifikk type eiendom, herunder eiendom som kan brukes til jordbruk eller skogbruk. I disse tilfellene forstår Trondheim kommune at det er utarbeidet spesielle regler knyttet til at departementet først må godkjenne både deling, forpaking, tomtefeste og leie/bruksrett. Også her problematiserer Kartverket forholdet til innføring av nye objekter i grunnboken og hvilke utfordringer dette potensielt skaper, uten at Trondheim kommune oppfatter at de problemstillingene konkretiseres på noen måte.

Trondheim kommune forstår Kartverket slik at de ønsker å være restriktive med hensyn til å endre på strukturen eller oppbygningen i Grunnbokens systematikk. Samme argumenter som det Kartverket tilsynelatende bruker i relasjon til endring av Grunnboken, har Trondheim kommune tidligere pekt på i forhold til endring og innføring av egenregistrert eierskapsinformasjon i matrikkelen. Det fremstår som om matrikkelen skal inneholde stadig mer informasjon, som er egnet til å skape forvirring og tåkelegge den informasjonen i matrikkelen kommunene kan stole på. Grunnen til at Trondheim kommune stoler på matrikelinformasjonen er fordi den allerede er underlagt offentlig saksbehandling og dermed er i samsvar med gjeldende lover og regler. Vi mener dette er en klar forutsetning for å øke troverdigheten til registeret: At informasjonen er saksbehandlet og kontrollert. På samme måte som at Kartverket er skeptiske til at grunnboken potensielt skal bli "forurenset" med ubekreftet informasjon, er kommunen bekymret for at matrikkelen blir "oppbevaringsplass" og oppsamlingsregister for informasjon man ikke vet hvor passer inn ellers.

Avslutningsvis under dette temaet skriver Kartverket at grunnboken er et rettsvernregister, og at det i forlengelsen av innføring av nye objekter i grunnboken oppstår spørsmål om det også skal være mulig å få rettsvern til disse objektene på lik linje med dagens objekter i grunnboken. Trondheim kommune er, som vi tidligere har pekt på, usikre på hvilken betydning dette har for konteksten "pliktig tinglysning" og "objekter for registrering". Vi oppfatter at det forskutteres et spørsmål knyttet til innføring av nye objekter i grunnboken,



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

uten at vi forstår sammenhengen for øvrig. Det er for Trondheim kommune uklart hva Kartverket mener. Vi savner at Kartverket redegjør for hvilke objekter som faktisk er dagens matrikkelenheter/objekter og hva som potensielt kan være objekter eller formuesgoder som vil være aktuelle for registrering. Ut fra det vi kan lese har Kartverket heller ikke gitt konkrete eksempel på hvilke objekter de mener er “nye objekter” i grunnboken, eller eksempel på hva som kan være ulovlig opprettede objekter.

5.2.4.2. Registrering av ulike roller

Kartverket viser til hvilke roller det pr. i dag er mulig å registrere i grunnboken. Dette er:

- “Rettighetshaver (hjemmelshaver) til en matrikkelenhet eller borettslagsandel
- Rettighetshaver til en rettighet som er registrert som en heftelse på en matrikkelenhet eller borettslagsandel”.

Videre viser Kartverket til EUs sjette hvitvaskingsdirektiv og “krav om at det skal gis opplysninger om den som hevder å opptre på vegne av en eier”. Kartverket redegjør videre for at det ikke er noen form for registrering av representasjons- eller fullmaktsforhold i grunnboken pr. i dag. I den sammenheng problematiserer Kartverket konsekvensene av å innføre nye roller i grunnboken, og mener at dette kan ha betydning for “grunnbokens funksjon som rettsvernregister”, samt at det reises spørsmål knyttet til hva dette vil bety i forhold til legitimasjon.

EUs sjette hvitvaskingsdirektiv artikkel 18 nr. 2 (b) (i) lyder: “Medlemsstatene sikrer, at minst følgende opplysninger gøres tilgjengelige via det fælles adgangspunkt omhandlet i første afsnit [...] navnet på ejeren og enhver person, der foregiver at handle på ejerens vegne”. Det fremstår for Trondheim kommune som at Kartverket her redegjør for hvilke plikter som påhviler medlemsstatene etter EUs sjette hvitvaskingsdirektiv og hvilken informasjon som skal være tilgjengelig av informasjon om fast eiendom. Diskusjonen synes å problematisere hvorvidt Grunnboken pr. i dag tilfredsstiller EUs sjette hvitvaskingsdirektiv artikkel 18, og eventuelt hvilke problemstillinger som oppstår i kjølvannet av å innfri direktivet innenfor rammene av Grunnboken slik den er bygd opp i dag. Ut fra det Trondheim kommune forstår med EUs sjette hvitvaskingsdirektiv artikkel 18, gir dette direktivet anvisning på hvilken informasjon som skal være tilgjengelig for “kompetente myndigheter”. Vi tenker umiddelbart at det ikke er snakk om å presentere informasjon til publikum i samme grad som Grunnboken, men et maskinlesbart grensesnitt som kan sammenstille og presentere en rekke informasjonspunkter knyttet til fast eiendom og forholdene i tilknytning til den aktuelle eiendommen. Det er ikke nødvendigvis slik at løsningen skal være tilgjengelig for offentligheten, men være et arbeidsverktøy for offentlige myndigheter som har behov for et helhetsbilde over forholdene i tilknytning til fast eiendom. Dette dreier seg også om at det må være mulig å identifisere hvem hjemmelshaver, eventuelt fullmektig eller annen representant, for den aktuelle eiendommen er. Artikkel 18 nr. 3 gir også føringer når det gjelder at opplysningene skal være “ajourførte og nøyaktige”. Trondheim kommune stiller spørsmål ved om Grunnboka som sådan er et egnet register i så måte, og vil samtidig peke på at nr. 4 i samme bestemmelse viser til at “opplysninger, der opbevares elektronisk, omgående videregives til den anmodende kompetente myndighed. Hvis disse opplysninger



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjälte

ikke opbevares elektronisk, sikrer medlemsstaterne, at de videregives rettidigt og på en sådan måte, at den anmodende kompetente myndigheds aktivitet ikke undergraves". Hvis det er slik at informasjon i større grad skal sentraliseres, mener Trondheim kommune at det bør være sterkt fokus på lokal matrikkelmyndighets involvering i utviklingen av et slikt maskinlesbart grensesnitt, og at det prioriteres at informasjon knyttet til eiendommen oppdateres hyppig. Eiendomsmarkedet er i stadig bevegelse, noe som fører til at informasjon raskt blir utdatert og lite aktuell i forhold til aktuell situasjon. Det vil være mer hensiktsmessig med et felles maskinlesbart grensesnitt som offentlig myndighet har lesetilgang til, og som presenterer og sammenstiller informasjon fra ulike systemer. På den måten har offentlige myndigheter bedre forutsetninger for å skape seg et helhetsbilde over forholdene på den enkelte eiendom, og samtidig sikre legitimitet over informasjonen som fremgår og dermed også saksbehandlingen som skjer i relasjon til fast eiendom. Her tenker vi det er relevant å vise til at Brønnøysundregistrene også har oversikt over reelle rettighetshavere via api².

5.2.4.3. Tidspunkt for registrering

Kartverket viser til at tinglysning er et avsluttende ledd i prosessen med tanke på erverv av eiendom. Det pekes på at det både kan gå kort og lang tid mellom at eiendommen er overtatt av kjøper, og at risiko er gått over fra selger til kjøper. Dette fører også til utfordringer knyttet til hvor ferske opplysningene i grunnboka er. Trondheim kommune er enig i at det absolutt er et sentralt punkt å føre kontroll og sørge for samsvar mellom matrikkel og grunnbok. Særlig viktig med kontroll er det i sistnevnte situasjon, hvor det går lang tid mellom at eiendomsoverdragelsen skjer og de faktiske forhold tinglyses, alternativt at man unnlater å tinglyse.

Ifølge Kartverket handler konseptvalgutredningen "om å sikre tilstrekkelig oversikt over og kontroll med eierskap til fast eiendom". I brev av 28.11.2024 følger det at formålet med oppdraget er:

"Formålet med oppdraget 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 skal i utredningen legge til grunn følgende foreløpige samfunns mål:

"Tilgang til riktige opplysninger om eierskap i fast eiendom skal gi tryggere og mer effektiv myndighetsutøvelse og grunnlag for bedre tjenester til næringslivet og innbyggerne, bekjempe økonomisk kriminalitet og gi bedre grunnlag for å sikre nasjonale sikkerhetsinteresser. Bedre tilgang til pålitelige opplysninger om eierforhold til fast eiendom skal bidra til økt tillit i samfunnet til slike opplysninger".

2

<https://www.brreg.no/bruke-data-fra-bronnoysundregistrene/datasett-og-api/data-om-reelle-rettighetshavere/>



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjälte

Videre skriver Kartverket at det er “avgjørende å få informasjon om et erverv umiddelbart etter at ervervet er en realitet” som ledd i å bekjempe økonomisk kriminalitet og ivaretagelse av nasjonal sikkerhet. Trondheim kommune er enig i, og ser absolutt nytten i, at man i større grad etablerer et system som tilrettelegger for informasjonsutveksling og -uthenting om eierskap til fast eiendom mellom offentlige instanser. Det springende punktet, slik Trondheim kommune oppfatter det, er at det må foreligge hjemmelsgrunnlag som sikrer at myndighetene kan stole på den informasjonen som er tilgjengelig, herunder en mer tydelig plikt til å tinglyse sine erverv av fast eiendom. Vi tenker også at det er av sentral betydning at et slikt system favner massen av eiendomsobjekter og matrikkelenheter, samtidig som man ikke utelukker behov for systematikk for spesialtilfellene. Et system med god grunnmur, med fleksibilitet innenfor visse rammer, samt strukturerte og enhetlige data er avgjørende forutsetninger for at noe slikt skal fungere.

5.2.4.4. Kostnader ved registrering

Tinglysningsgebyret utgjør i 2025 kr 545. Utover dette må det også betales dokumentavgift. Denne utgjør 2,5 prosent av tinglyst salgsverdi. Som privatperson oppleves det ikke som at det er noen vei utenom å tinglyse sitt erverv. Er da veien så lang mellom dagens situasjon og det å vurdere pliktig tinglysning sett i lys av dette?

5.2.4.5. Tilgang til registrerte opplysninger

Å få ervervet sitt tinglyst handler hovedsakelig om å få rettsvern for eierskapet. Grunnboksinformasjon er i hovedsak offentlig. Kartverket mener at innføring av pliktig tinglysning ikke vil medføre en vesentlig endring i disse utgangspunktene. Trondheim kommune slutter seg til dette resonementet og er enig i det.

Dernest skriver Kartverket at for det tilfelle at det skal innføres andre objekter i grunnboken enn de som finnes i dag, vil det potensielt føre til “full offentlighet om en rekke opplysninger om eierskap til fast eiendom som det i dag er begrenset innsyn i”. Trondheim kommune er noe usikker på hva Kartverket mener med dette. Grunnboken gir offentligheten tilgang på det meste av informasjon om eierskap til fast eiendom, men holder vel eksempelvis personnummeret unna innsyn? Hvis det er etablert automatikk knyttet til dette, er det vel mulig å lage regler for hva som skal holdes tilbake av informasjon selv om det opprettes nye grunnboksblad med andre matrikkelenheter/objekter som utgangspunkt?

Behovet er vel strengt tatt ikke at informasjonen det er snakk om skal fremgå enten av matrikkelen eller grunnboken som sådan. EUs sjette hvitvaskingsdirektiv artikkel 18 synes å legge opp til at det skal etableres et “felles adgangspunkt” der “kompetente myndigheter har umiddelbar, direkte og vederlagsfri adgang til opplysninger, som muliggjør rettidig identifikasjon af alle formuesgoder i form af fast ejendom og af de fysiske personer eller juridiske enheder eller juridiske arrangementer, der ejer de pågældende formuesgoder, samt opplysninger, der gjør det muligt at identificere og analysere transaksjoner vedrørende fast ejendom”. Slik Trondheim kommune leser hvitvaskingsdirektivet er det behov for et felles grensesnitt hvor offentlige myndigheter har mulighet til å innhente og sammenstille informasjon om fast



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjälte

eiendom. Fra kommunens side er det mer enn godt nok med et grensesnitt som gir lesetilgang til hvilke opplysninger øvrige myndigheter har relatert til fast eiendom. Trondheim kommune forstår direktivet slik at det ikke er nedfelt noen føringer med tanke på at informasjonen må være offentlig tilgjengelig jf. ordlyden "kompetente myndigheder".

5.2.4.6. Sanksjoner ved pliktbrudd

Økonomiske sanksjoner fremstår mest aktuell sanksjonsmulighet ved pliktbrudd. Trondheim kommune er enig i dette. Alternativet er å etablere en eller annen form for ordning der den som følger sine forpliktelser blir tilgodesett på noen måte. I utgangspunktet er vi likevel enige i at normalsituasjonen bør være å følge en eventuell plikt til tinglysning, og at manglende etterlevelse av dette bør ha et ris bak speilet i form av en økonomisk sanksjon.

Som alternativ skriver Kartverket at det kan reises "spørsmål om brudd på tinglysningsplikten også skal ha betydning for gyldigheten mellom avtalepartene". I den forbindelse peker Kartverket på at et slik alternativ vil være vidtgående og inngripende, og at det må utredes mer hvis det skal være et reelt alternativ. Trondheim kommune er svært kritisk til en form for regulering hvor man skal begrense avtalefriheten, særlig fordi det finnes andre virkemidler som er mye mer effektive og ikke griper inn i den private rettssfære. Vi mener det er mye mer fornuftig om man etablerer et sett med offentligrettslige regler som i utgangspunktet skal følges, og at man unngår å legge skranker/føringer i privatrettslig sammenheng.

5.2.5. Pliktig registrering

Trondheim kommune legger til grunn at det nå ikke lenger er snakk om tinglysning av eierskapsopplysninger, men en eller annen form for lovmessig plikt til å registrere eierskap til fast eiendom i et eller annet sentralt register som pr. i dag ikke er etablert. På generelt grunnlag kan Trondheim kommune si at vi er skeptiske til innføringen av enda et nytt register som skal presentere informasjon om eierskap til fast eiendom. Hvis det er slik at det også blir åpnet for andre objekter enn de vi har pr. i dag, ser vi en utfordring med tanke på å koble sammen eksisterende informasjon med ny informasjon. Det blir mange register og mye informasjon å forholde seg til, og potensielt mange parter og ulike eiendomssammensetninger å forholde seg til. Det er ikke nødvendigvis ideelt å lage noe nytt, parallelt med det vi har, for å bøte på flere underliggende problemstillinger knyttet til eierskap i fast eiendom.

5.2.5.1. Objektene for registrering

Ifølge Kartverket vil en pliktig registreringsordning ikke være begrenset til dagens matrikkelenheter, fordi det er mulig å opprette objekter etter behov. Utfordringen er imidlertid hvis samme objektene også skal være egne matrikkelenheter. Kartverket mener da at mange av de samme spørsmålene som er drøftet under punkt. 6.2.4.1 vil være aktuelt også etter dette alternativet. Trondheim kommune mener at en slik løsning vil bidra til å skape mer



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjälte

avvik mellom de offisielle registrene vi har tilgjengelig og et eventuelt sentralisert register over eierskap. Hvis man tillater registrering av andre objekter i enda et nytt system/register, åpner man samtidig for at det blir vanskeligere å skape en troverdig matrikkel og grunnbok. Det skaper også rom for usikkerhet blant offentlige myndigheter for hvilken informasjon man kan stole på, og øker potensialet for feil og avvik mellom ulike informasjonskilder. Slik Trondheim kommune ser det er det ikke ønskelig med enda et system man kan hente et annet sett data eller informasjon ut fra. Det er viktigere å strukturere eksisterende data på en enhetlig og tydelig måte, slik at det er mulig å se større sammenhenger og kunne stole på at dataene er troverdige. Vi er ii utgangspunktet kke motstander av at data forvaltes sentralt.

5.2.5.2. Registrering av ulike roller

Når det gjelder roller mener Kartverket at så lenge registreringsordningen ikke knyttes opp mot tinglysningen, vil det være lett "å legge til rette for registrering av de rollene som behovene tilsier", samt at det vil være "lett å legge til nye roller dersom endrede behov gjør dette ønskelig". Trondheim kommune forutsetter at bakgrunnen for at Kartverket mener at dette er en enkel oppgave, handler om at det vil være lett å etablere et nytt system, hvor det vil bli tatt høyde for slike behov som de her skisserer. Som Trondheim kommune har pekt på tidligere, mener vi at et nytt registreringssystem ikke nødvendigvis løser de grunnleggende problemstillingene vi har med eierskap til fast eiendom i dag.

5.2.5.3. Tidspunkt for registrering

Kartverket viser til at det ved pliktig eierregistrering er større fleksibilitet med hensyn til tidspunktet for registrering av ervervet. I tillegg mener Kartverket at det også er "Mulig å ha registreringsplikter knyttet til flere hendelser i en eiendomstransaksjon". Hvis aktøren er profesjonell part, mener Kartverket det er mulig, og dessuten forholdsvis enkelt og lite ressurskrevende, å sørge for automatisk rapportering mellom systemer. På generelt grunnlag er Trondheim kommune svært positiv til all kommunikasjon som kan etableres fra maskin-til-maskin. Vi antar likevel at dette fordrer at data i samtlige systemer må være strukturert på samme måte, slik at det faktisk er mulig for systemene å utveksle informasjon med hverandre. Når det er sagt opplever Trondheim kommune heller ikke at det er tidspunktet for registreringen som er den største utfordringen med hensyn til å sørge for mer kvalitetssikker informasjon om eier av fast eiendom.

5.2.5.4. Kostnader ved registrering

Når det gjelder kostnader knyttet til pliktig registreringsordning vil det ikke innebære noen avgiftsplikt, med mindre det skjer endringer med tanke på tidspunktet for utløsende faktor for dokumentavgiftsplikten. Heller ikke Skatteetatens eierskapsrapportering utløser noen avgiftsplikt. Likevel mener Kartverket at hvorvidt pliktig registrering skal være gebyrbelagt må vurderes i et forprosjekt. Mener Kartverket i dette tilfellet at det skal legges på en ekstra dimensjon til allerede eksisterende tinglysningsgebyr og dokumentavgift? For en registreringsordning som skal være pålagt for den som kjøper/selger eiendom? Trondheim



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjälte

kommune mener det fremstår urimelig at kostnaden for å utvikle og drifte et sentralisert register, skal skyves over på publikum, all den tid det er en forvaltningsoppgave og i forvaltningens egeninteresse å ha denne oversikten.

5.2.5.5. Tilgang til registrerte opplysninger

Aktuelle brukere er ifølge Kartverket de som “driver med kriminalitetsbekjempelse eller ivaretagelse av nasjonale sikkerhetsbehov” og privatpersoner. Ifølge Kartverket vil det i en registreringsordning som ikke er knyttet til tinglysning, være lett å tilpasse og styre tilgangen til de ulike brukergruppene. Trondheim kommune er usikker på hva Kartverket mener er hensikten med å gi “alle”, også privatpersoner, tilgang til informasjonen i en slik registerordning. EUs sjette hvitvaskingsdirektiv legger ikke opp til at eierskapsinformasjon i fast eiendom skal være offentlig tilgjengelig. Her synes Kartverket å forutsette at et slikt register skal struktureres på samme måte som Grunnboken, uten at registreringene skal gis samme legitimitet i form av rettsvern, som en tinglysning ellers ville gitt. Dette stiller vi oss undrende til, og reiser spørsmålet om det vil bli en form for dobbeltregistrering eller et oppsamlingsregister over informasjon vi ellers ikke får registrert i hverken grunnboken eller matrikkelen.

5.2.5.6. Sanksjoner ved pliktbrudd

Også ved pliktig registrering ser Kartverket for seg å innføre sanksjoner ved brudd på plikten. Det er i dette scenarioet også mest aktuelt med økonomiske sanksjoner. *Trondheim kommune viser til vårt innspill under punkt “Sanksjoner ved pliktbrudd” under avsnittet som omhandler pliktig tinglysning.*

5.2.6. Vurdering av pliktig tinglysning

5.2.6.1. Fordeler med pliktig tinglysning

“Tinglysning er et godt kjent og etablert system som har eksistert i Norge i mange hundre år. [...] Det som vil være nytt vil være at en ordning som tidligere har vært frivillig å benytte vil bli pliktig i større utstrekning enn i dag”. Trondheim kommune er enig i dette.

Pr. i dag har Grunnboken rettslig troverdighet, og man kan som hovedregel “legge til grunn de opplysningene som fremkommer i grunnboken, for eksempel om hvem som har hjemmel til en matrikkelenhet”. Ofte legges det også til grunn at den som er registrert i grunnboken også er reell eier. Hvis man innfører tinglysningsplikt vil det bli økt samsvar mellom den som har registrert rettsvern og den som er reell eier, noe som igjen fører til at grunnbokas troverdighet øker. Trondheim kommune er enig i dette også. Vi ser det som en stor fordel om grunnboka som register øker sin troverdighet.

Innføring av tinglysningsplikt vil også føre til at den som tinglyser et eiendomsserverv også får rettsvern for eiendommen. Trondheim kommune er enige med Kartverket om at dette er en fordel i seg selv.



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjälte

Videre mener Kartverket at pliktig tinglysning fører til at alle eieropplysninger vil være samlet på et sted, nemlig i grunnboken. Dette fører til at man får samlet informasjon om eierskap i fast eiendom, og at det vil være åpent for "alle" å se hvilke opplysninger som er registrert på den enkelte eiendom. Med dette unngår man grensedragninger med tanke på hvilken informasjon som skal være tilgjengelig for ulike brukergrupper. Trondheim kommune ser fordelene Kartverket peker på. Likevel stiller vi spørsmål om Kartverket da mener at EUs sjette hvitvaskingsdirektiv artikkel 18 også er oppfylt med dette grepet. Ordlyden i direktivet peker ikke i retning av at det er en forutsetning at informasjon som er opplistet i artikkel 18 skal være offentlig tilgjengelig, slik Trondheim kommune ser det. Når det er sagt er vi likevel tilhengere av at de data som ligger i Grunnboken skal være troverdige, og mener det er et viktig steg i retning av å skape bedre samsvar og samordning mellom informasjon om eierskap i fast eiendom.

Kartverket skriver så at tinglysning "i alle tilfelle" må bestå for at en overdragelse skal få rettsvern, selv om det etableres en pliktig tinglysningsordning utenfor grunnboken. Trondheim kommune lurer på hvilken betydning dette har for scenarioet om pliktig tinglysning? Det skaper dårlig sammenheng å plutselig drøfte et annet forslag innimellom pliktig tinglysning, særlig med tanke på at det allerede er utfordrende å skille på i hvilke tilfeller det er snakk om "pliktig tinglysning" og "pliktig registrering". Det er en svakhet i dokumentet på generelt grunnlag at begrepene brukes om hverandre, og skaper forvirring med tanke på hva det faktisk er snakk om. Prøver Kartverket her å si at selv om man etablerer pliktig tinglysning, **må** man også ha et parallelt eierskapsregister med pliktig registrering?

Dernest løfter Kartverket frem at det potensielt kan være forvirrende for brukerne å måtte registrere sitt eiendomsservv flere steder. "Dette kan gjelde både når man skal benytte de ulike registrene og hva man oppnår ved registreringene". Trondheim kommune legger til grunn at Kartverket forutsetter at ordinær tinglysning og pliktig eierskapsregistrering er parallelle prosesser med ulike formål. Formålet med tinglysning er at man får rettsvern for overdragelsen, mens den pliktige eierskapsregistreringen er viktig for å holde orden på hvem som er hjemmelshaver/reell eier. Vi er usikre på hvordan Kartverket mener at argumentet om at disse systemene må eksistere parallelt, er en fordel framfor pliktig tinglysning. Trondheim kommune mener tvert imot at det er en ulempe at man skal innføre en ekstra pliktdimensjon. Pliktig tinglysning må i denne sammenheng være et tiltak som står på egne bein, uavhengig av et parallelt pliktig eiendomsregister.

Pliktig tinglysning vil medføre større klarhet med tanke på registrering av eierskap i fast eiendom og rettsvern for dette. Det er Trondheim kommune enig i. Vi mener at dette er et viktig ledd i den helhetlige prosessen det er å ha større forvaltningskontroll med eierskap til eiendom, slik at vi på sikt blir i stand til å etablere systemer og strukturer som gjør oss som samfunn i stand til å etterleve EUs sjette hvitvaskingsdirektiv artikkel 18.



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

5.2.6.2. utfordringer med pliktig tinglysning

Kartverket mener at det er en utfordring at pliktig tinglysning utgjør et “betydelig inngrep i den private rettssfæren”. I tillegg vil det ha en betydelig økonomisk virkning overfor erverver av fast eiendom, fordi vedkommende må betale tinglysningsgebyr og dokumentavgift. Er det ikke slik at de fleste eiendomsoverdragelser, særlig innenfor den private rettssfære (med dette mener Trondheim kommune da de overdragelser som skjer mellom privatpersoner, ikke mellom eksempelvis næringsaktører), nødvendigvis innebærer at ervervet tinglyses? Vi har mange eksempler på regelsett i dag som pålegger innbyggerne en plikt til enten å gjøre noe eller unnlate å gjøre noe. Alle pålegg og plikter vil nødvendigvis innebære et inngrep i den private rettssfære. Ofte er innføring av plikter begrunnet i offentligrettslige hensyn, og tjener som regel andre formål enn det privatrettslige behovet for å regulere forholdet mellom to parter. Trondheim kommune er usikker på hvilket inngrep i den privatrettslige rettssfære Kartverket har i tankene, og hvorfor det er en utfordring. Slik ordningen er pr. i dag, er det vel slik at pliktig tinglysning i de fleste tilfellene ikke vil innebære en voldsom stor omveltning for privatpersoner?

Suksessive erverv i forbindelse med ekteskap og samboerskap, samt ordninger som leie til eie, fremheves av Kartverket som erverv som ikke enkelt lar seg tinglese. Her savner Trondheim kommune en konkretisering av hva bakgrunnen for at tinglysning av disse ervervene er utfordrende. Er det at Kartverket ser på det som et prosentvis eller andelsvis erverv, som medfører at status med tanke på tinglyst eierandel til enhver tid vil være utfordrende? Eller er det andre ting som medfører at det er vanskelig rent praktisk?

“EUs sjette hvitvaskingsdirektiv artikkel 18 kan oppfattes slik at det også stilles krav om tilgjengeliggjøring av informasjon om enkelte formuesobjekter på en matrikkelenhet”. Når Kartverket i denne sammenheng skriver “kan oppfattes som”, innebærer dette at dette er måten Kartverket har tolket EUs sjette hvitvaskingsdirektiv artikkel 18 på? I dette tilfellet mener Trondheim kommune at ordlyden i EUs sjette hvitvaskingsdirektiv artikkel 18 peker på at det er “kompetent myndighet” som skal ha tilgang på den informasjonen som fremgår av artikkelen for øvrig. Vi kan ikke lese noe automatikk i at denne informasjonen skal være offentlig tilgjengelig på samme måte som eksempelvis grunnboksinformasjon er pr. i dag. Hvitvaskingsdirektivet artikkel 18 stiller mange krav til hvilken informasjon som skal fremgå, samt at det må være mulig å analysere disse dataene, men vi kan ikke se at dette samtidig skal gjøres tilgjengelig for privatpersoner.

Med tanke på skatt, viser Kartverket til at det er nødvendig med “opplysninger om formuesobjekter i fast eiendom som ikke er egne matrikkelenheter”, og at det “kan være utfordrende å få til innenfor rammene av tinglysningsinstituttet”. Mener Kartverket at definisjonen av fast eiendom må endres eller gjøres noe med? Trondheim kommune er også usikre på hvilke formuesobjekter i fast eiendom Kartverket mener det er relevant å drøfte i denne sammenheng. Ligger utfordringen i å holde grunnboken oppdatert med til enhver tid registrerte formuesobjekter i fast eiendom som potensielt ikke henger direkte sammen med den faste eiendommen for øvrig? I et møte med Kartverket ble blant annet kunstinstallasjoner i det offentlige rom nevnt som eksempel på dette. Trondheim kommune



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

lurer på om Kartverket da mener at matrikkelen, til enhver tid, skal inneholde informasjon om også slike installasjoner, som eksempelvis flyttbare kunstinstallasjoner.

Videre skriver Kartverket at samme utfordring med tanke på tinglysningsinstituttet gjelder for "hvitvaskingsdirektivets krav om at det skal gjøres tilgjengelig opplysninger om enhver person som hevder å opptre på vegne av eieren". Trondheim kommune tar utgangspunkt i at Kartverket da viser til EUs hvitvaskingsdirektiv artikkel 18 nr. 2 (b) (i). Denne artikkelen lyder: "Medlemsstaterne sikrer, at mindst følgende opplysninger gøres tilgjengelige via det fælles adgangspunkt omhandlet i første afsnit: opplysninger om ejerforhold: navnet på ejeren og enhver person, der foregiver at handle på ejerens vegne". Trondheim kommune tolker at bestemmelsen viser tilbake på "første afsnit", altså artikkel 18 nr. 1, som handler om hvilken informasjon som minimum skal være tilgjengelig for "kompetente myndigheder". Vi er usikre på om Kartverket med sin formulering "gjøres tilgjengelig" her viser til at tinglyst informasjon skal være offentlig tilgjengelig, og at det er derfor det er utfordrende om ovennevnte informasjon skal fremgå av Grunnboken. Spørsmålet Trondheim kommune da stiller seg er om Kartverket har lagt til grunn en riktig tolkning av EUs hvitvaskingsdirektiv artikkel 18.

Trondheim kommune stiller spørsmål ved følgende avsnitt i Kartverkets utredning, og om dette synspunktet i realiteten representerer en utfordring med hensyn til pliktig tinglysning: "Pliktig tinglysning vil trolig i første rekke føre til at de som i dag unnlater å tinglyse et erverv på grunn av dokumentavgiftsplikten likevel tinglyser ervervet. En tinglysningsplikt vil dermed kunne føre til bedre og mer komplett oversikt over en del eiendomserverv, men vil neppe i seg selv være spesielt godt egnet for å fange opp de eiendomstransaksjonene som knytter seg til økonomisk kriminalitet". Trondheim kommune oppfatter at det Kartverket skriver ovenfor egentlig er argumenter som taler for pliktig tinglysning, nettopp fordi flere vil tinglyse sine erverv og at dette igjen fører til en styrket og mer troverdig grunnbok. Vi forstår ikke bakgrunnen for at Kartverket i denne sammenheng mener at det faktisk at tiltaket alene ikke bidrar til å fange økonomisk kriminalitet taler mot pliktig tinglysning. Trondheim kommune er enig i at det må flere og koordinerte tiltak til dersom man skal fange både økonomisk kriminalitet og momentene i EUs sjette hvitvaskingsdirektiv. Vi er uenige i at det taler mot tinglysningsplikt at ordningen alene ikke favner samtlige problemstillinger relatert til å fange opp potensiell økonomisk kriminalitet.

Når det gjelder tinglysning generelt, viser Kartverket til at de fleste tinglyser sine erverv frivillig nettopp for å få rettsvern. Prosessen med tinglysning er effektiv. I tillegg er fast eiendom godt egnet som kredittobjekt. Kartverket skriver i den forbindelse at "[d]et kan være uheldig å gjøre endringer som rokker ved dette - i alle fall dersom behovene for eierskapsopplysninger kan dekkes ved annen form for pliktig eierregistrering". Trondheim kommune forstår ikke hvilke endringer tinglysningsplikt vil medføre som rokker ved dagens situasjon og tinglysningsprosessen slik den er i dag. Mener Kartverket i denne sammenheng at pliktig eierregistrering er et mindre inngripende alternativ enn pliktig tinglysning, og ut fra en mer-til-det-mindre tankegang mener at det er mulig å med samme måloppnåelse med et pliktig registreringsregime som en lovfestet plikt til å tinglyse?



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjjelte

5.2.6.3. Fordeler med pliktig registrering

Trondheim kommune legger til grunn at Kartverket nå går over til å konsentrere seg om fordeler/ulempes relatert til å innføre pliktig registrering i et separat, sentralisert register.

Kartverket redegjør for at det pr. i dag eksisterer en omfattende plikt til å rapportere informasjon om eierskap til formuesobjekter i fast eiendom. Rapporteringsplikten gjelder overfor Skatteetaten med skattemessig formål. Rapporteringen skjer kun en gang i året. Er det en fordel at det allerede eksisterer en omfattende rapporteringsplikt? Hvilke erfaringer har Skatteetaten med dette? Og hvilke kontrollrutiner har Skatteetaten med at slik rapportering skjer i tråd med regelverket? Trondheim kommune har i forbindelse med omtaksering i 2023 analysert data som gjelder fast eiendom til bruk i skattemessig sammenheng, herunder eiendomsskatt. Informasjon brukt til taksering etter eiendomsskatteloven § 8 C-1 har vist seg å være svært mangelfullt i forhold til det kommunen selv greier å fremskaffe med grunnlag i matrikkelen og kommunikasjon med innbygger (via MinSide-løsning). Utfordringen med egenmeldt rapportering til Skatteetaten er at privatpersoner melder inn feil, og misforstår informasjonen man legger inn. Det er også en svakhet at det føres lite kontroll med det som meldes inn til Skatteetaten. "Trusselen" om at skattemyndigheten kan gå flere år tilbake i tid og at feilrapportering kan sanksjoneres, er ikke tilstrekkelig. Som eksempel fant Trondheim kommune i 2022 at vi manglet 15 000 boliger fra Skatteetaten sammenlignet med det kommunen hadde registrert i matrikkelen. I tillegg er småhuskategorien misvisende med tanke på reell situasjon, i tillegg til at flere bruksenheter på samme eiendom vil i enkelte tilfeller bli slått sammen. Dessuten stiller Trondheim kommune seg undrende til at det er nødvendig med utvikling av enda et nytt sentralt register, hvis Kartverket her redegjør for at plikt til registrering allerede eksisterer. Vil ikke da det avgjørende være hvilken myndighet som forvalter disse dataene og hvilke kontrollmekanismer som eksisterer for å avdekke feil eller manglende rapportering fra innbyggerne? Trondheim kommune legger til grunn at den årlige rapporteringen Kartverket viser til i denne sammenheng er innlevering av privat skattemelding for den enkelte.

Skal man oppnå tilfredsstillende oversikt og kontroll med eierskap til fast eiendom, mener Kartverket at rapportering må skje fortløpende i tillegg til at "formålet med informasjonsinnhenting må utvides". Kartverket mener at det vil være et beskjedent inngrep overfor borgerne å innføre fortløpende rapportering. Trondheim kommune legger til grunn at Kartverket med at "den pliktige rapporteringen" må skje fortløpende, mener at det må legges inn en eller annen mekanisme ved overdragelse av fast eiendom, som tilfredsstiller forutsetningene for pliktig registrering. Dersom borgerne fortløpende må rapportere uavhengig av om det har skjedd endringer på eiendommen eller ikke, vil dette fort oppleves belastende og unødvendig.

Kartverket mener at en pliktig registreringsløsning vil være bedre rustet med tanke på å utvide registreringsplikten i forhold til "hva som skal rapporteres og når dette skal skje". Videre skriver Kartverket at "[d]et ligger også godt til rette for å etablere ordninger med flere rapporteringstidspunkter i tilknytning til eiendomstransaksjoner og utvidelse av hvilke objekter i fast eiendom som det skal rapporteres eierskap til". Trondheim kommune stiller spørsmål om hva som er forskjellen på ovenstående argumentene. Hvilken nyanse er det vi



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

ikke oppfatter her? Viser Kartverket til to forskjellige ting, eller er det samme forutsetning som repeteres to ganger?

På bakgrunn av det ovenstående mener Kartverket at pliktig registrering fremstår som en "mer tilpasningsdyktig og fremtidsrettet" løsning enn å innføre pliktig tinglysning. Dette synspunktet er ikke Trondheim kommune nødvendigvis helt enig i. Vi mener at løsningen også må være robust med hensyn til "tidens tann", og vi frykter at enda en pliktig registreringsordning, i tillegg til det innbyggerne allerede rapporterer pr. i dag, blir en ekstradimensjon som raskt mister sin legitimitet. Vi mener det vil være mer fruktbart å tenke at rapportering skal skje i naturlig sammenheng med selve overdragelsen, og at det blir feil at enda en myndighet skal pålegge enda mer rapportering. Her må en også se hen til at forvaltningsloven § 13 g legger opp til at heller ikke taushetsplikten er "til hinder for at bestemte organer kan dele opplysninger for å utføre oppgaver som er lagt til avgiver- eller mottakerorganet, så langt delingen ikke utgjør et uforholdsmessig inngrep overfor den opplysningen gjelder". Spørsmålet Trondheim kommune reiser i den sammenheng er om det ikke er mer hensiktsmessig at det offentlige samarbeider om å strukturere det datagrunnlaget ulike organer sitter på i dag, og sammen utarbeider en løsning som legger til rette for å oppfylle hvitvaskingsdirektivet artikkel 18 om "fælles adgangspunkt" for "kompetente myndigheter". Vi er også usikker på hva Kartverket mener med at ny registreringsordning vil være mer fleksibel i forhold til hvilke objekter man kan registrere eierskap i fast eiendom i forhold til. Det er utfordrende å se hvilke problemer Kartverket henviser til med tanke på å tinglyse også annet eierskap til fast eiendom, og begrunner dette med at tinglyst informasjon skal være offentlig tilgjengelig. Hvilke transaksjoner/overdragelser i andre objekter i fast eiendom mener Kartverket er kontroversielle, og dermed er problematisk å offentliggjøre?

Videre skriver kartverket at pliktig registrering ikke skal utløse dokumentavgiftsplikt, og at borgerne ikke vil bli påført noen "avgiftsbyrde av registreringen som sådan". Trondheim kommune mener å ha lest Kartverket har lansert det som alternativ at det kan bli nødvendig med en gebyrordning knyttet til pliktig registrering. Vi mener at det offentlige må tenke seg nøye om før man innfører enda en registreringsordning, som i utgangspunktet går på å registrere forhold som de fleste gir informasjon om i andre sammenhenger. I tillegg mener vi det bør utøves stor forsiktighet i relasjon til å gebyrbelegge enda en type registerordning, altså i tillegg til tinglysningsgebyr og dokumentavgift.

Tinglyst informasjon er offentlig. For det tilfelle at pliktig registrering ikke knyttes til tinglysning, mener Kartverket at det er lettere å styre brukertilgang, med tanke på å tilgjengeliggjøre informasjon. Vi registrerer at Kartverket har brukt dette som argument tidligere, og er fortsatt usikre på hva Kartverket her mener med dette. Er Kartverket innstilt på at registeret skal være åpent tilgjengelig for "alle", altså fra offentlige myndigheter, næringsaktører og privatpersoner? Og er det i så fall snakk om "lesetilgang" eller også mulighet for å registrere? Skal man kunne hente ut informasjon fra dette registeret på samme måte som fra grunnboken i dag?

Ifølge Kartverket vil også pliktig tinglysning være fordelaktig fordi det "vil kanskje i noe større grad enn pliktig tinglysning kunne understøtte suksessive erverv av eiendomsrett".



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

Trondheim kommune stiller seg undrende til dette utsagnet og lurer på om det er basert på praktiske utfordringer med hensyn til systemutvikling, eller faktiske utfordringer knyttet til regelverk og administrasjon av dette. Vi antar at det vil være like interessant for samboere/ektefeller å ha mulighet til å tinglyse reelt eierskap, også ved suksessivt erverv.

Videre mener Kartverket at “[d]ette vil også kunne gi bedre samlet tilgjengelighet til informasjon om eierskap til offentlige myndigheter”. Trondheim kommune legger til grunn at det Kartverket her sikter til er at dersom det er mulig å registrere suksessive erverv, vil det bidra til bedre informasjon om eierskap i fast eiendom. Det Trondheim kommune stiller seg noe tvilende til i denne sammenheng, om det er suksessive erverv som samfunnet i særlig grad mangler informasjon knytter til. Trondheim kommune mener at det innenfor dagens rammeverk, med dagens matrikkelobjekter ligger et betydelig potensial i å etablere ordninger som gir samtlige aktører i eiendomsmarkedet et insentiv til å rapportere informasjon om eierskap i fast eiendom. Hvis vi klarer å skape gode rammer for registrering av eierskap i fast eiendom, og et fortløpende ajourhold av denne informasjonen, vil vi i mye større grad være godt rustet til å ha troverdig informasjon både i matrikkelen og i Grunnboken.

5.2.6.4. Utfordringer med pliktig registrering

Tinglysning og grunnboken må eksistere parallelt med en pliktig registrering om eierskap til fast eiendom. Kartverket løfter i den sammenheng frem at det kan bli “utfordrende for brukerne å forstå forskjellen mellom de to registreringsordningene, både når det gjelder hva som skal registreres hvor, hensikten med registreringen og hva man oppnår med registreringen”. Trondheim kommune er helt enig i at dette er en betydelig utfordring med pliktig registrering slik Kartverket skisserer alternativet. Vi oppfatter at det er et ulovfestet forvaltningsprinsipp at dersom man tar kontakt med forvaltningen, skal forvaltningen ha kontroll på offentligrettslige data. I utgangspunktet bør det ikke være behov for at innbyggerne tar kontakt med flere ulike offentlige instanser for å rapportere inn samme informasjon. Dette svekker tilliten til forvaltningen på generelt grunnlag, og er med på å ansvarliggjøre den enkelte innbygger i oppgaver som utvilsomt ligger til forvaltningen å holde orden på og oversikt over. Uten at forvaltningen klarer å skape en rasjonalitet rundt behovet for en plikt som skal pålegges den enkelte, mener Trondheim kommune at det vil være utfordrende å skape engasjement og initiativ hos den enkelte, særlig fordi mange vil oppfatte at dette er informasjon som allerede rapporteres i forbindelse med tinglysning av ervervet sitt.

Usikkerhet rundt hvem som har en relasjon til objektet, blir også løftet frem som en utfordring. Som eksempel nevnes objekter som vil være gjenstand for pliktig registrering og som ligger i grunnboken, men da som heftelse, ikke eget objekt med eget grunnboksblad. I dette ligger et potensial for at det er manglende samsvar mellom hvem grunnboken peker på som rettighetshaver og hvem som er eier i forbindelse med pliktig eierregistrering. Forskjeller mellom hvordan de ulike objektene er definert i de ulike systemene vil også potensielt skape utfordringer. Så lenge det ikke er meningen at det nye registeret skal forholde seg til allerede eksisterende objekter, og tilstøtende system ikke skal utvikles med tanke på å håndtere eventuelle nye objekttyper vil det alltid være en risiko for manglende samsvar. Det



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

Trondheim kommune her er i tvil om er hvordan Kartverket ser for seg at den pliktige registreringen skal være bygget opp og strukturert. Dersom man tar utgangspunkt i eiendommen som sådan, vil denne ha et eget grunnboksblad. Eventuelle rettigheter i den faste eiendommen vil fremgå av samme grunnboksblad. Er det da sånn å forstå at Kartverket ser for seg at det i pliktig registrering skal være mulig å registrere en slik rettighet som om det var et eget objekt, eller en selvstendig enhet, uavhengig av eiendommen rettigheten er fundert i? Måten begrepet "objekt" blir brukt i denne sammenhengen er svært forvirrende og gjør det meget utfordrende å mene noe om konsekvensen av det Kartverket skisserer. Vi er imidlertid enig i at all den tid samme objekter gis ulike definisjoner i ulike systemer, vil dette skape en utfordrende situasjon. Nå var Trondheim kommune av den oppfatning at poenget med konseptvalgutredningen var å bedre situasjonen og skape nettopp bedre samsvar mellom sammenheng og systematikk i eksisterende registre. Måten Kartverket ordlegger seg på her, gjør oss i tvil om vår forståelse av oppdragets formål i brevet fra KDD av 28.11.2024 er riktig.

Det løftes også frem at et pliktig register, i tillegg til andre registreringer, vil kunne føre til at grunnbokens troverdighet blir svekket. Hvis den pliktige registreringsordningen blir mer attraktiv å benytte, vil færre tinglyse sine erverv. Trondheim kommune er enig i at det er en reell fare for at etablering av et pliktig register vil kunne føre til at tinglysningsinstituttet som helhet svekkes, og derigjennom også Grunnbokas troverdighet. Ifølge Kartverket vil kostnadene knyttet til registreringsordningene ha betydning for hvilken løsning man velger. Her vil Trondheim kommune bemerke at Kartverket fremstår noe inkonsekvent i måten sin å redegjøre for pliktig tinglysning. I noen tilfeller legges det frem som om at det ikke skal koste innbyggeren noe å registrere eierskapet, mens i andre deler av dokumentet drøftes det om ordningen skal gebyrbelegges. Så lenge tinglysning er en forholdsvis kostbar affære, og pliktig tinglysning ikke vil koste noe, er det nærliggende å tro at de aller fleste ville gått for pliktig registrering framfor tinglysning hvis man hadde et reelt valg mellom to likeverdige alternativer. Vi oppfatter ikke Kartverkets standpunkt som om at det er meningen at man nødvendigvis skal velge, i og med at Grunnboka og matrikkelen skal bestå parallelt med pliktig registrering.

Kartverket skriver videre at "[d]et er en risiko for at en pliktig registreringsordning i første rekke vil bli et registreringsalternativ for de som i dag ikke tinglyser på grunn av dokumentavgiftsplikten", og at det ikke er "nødvendigvis de målgruppene som man i første rekke er ute etter med tanke på bekjempelse av økonomisk kriminalitet og ivaretagelse av nasjonale interesser". Trondheim kommune blir usikker på hvem Kartverket mener at en slik pliktig registreringsordning er laget for å tilfredsstille. Er det Kartverkets eget behov for et bredere kunnskapsgrunnlag når det gjelder eierskap til fast eiendom og eventuelle objekter knyttet til dette, eller er det andre føringer som ligger bak? Ut fra formålet i oppdragsbeskrivelsen skal konseptene "håndtere samfunnets behov for tilgang til riktige og oppdaterte opplysninger om eierskap til fast eiendom i Norge" (vår understreking). Hvor sannsynlig tenker Kartverket det er at de som unnlater å tinglyse på grunn av dokumentavgiften, heller vil benytte seg av tilsvarende ordning med pliktig tinglysning som også kan være gebyrbelagt? Trondheim kommune er også usikre på hvem disse målgruppene med tanke på bekjempelse av økonomisk kriminalitet og ivaretagelse av nasjonale interesser Kartverket viser til er. Er det særlig utenlandske selskap? Innenlandske



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

selskap som selger aksjeselskapene som eier eiendom og fusjonerer selskaper framfor å tinglyse eiendomsservervet?

5.3. Ervervskontroll

5.3.1. Ervervskontroll i konsept 1

Forutsetningen etter konsept 1 - forbedret grunnbok - er hovedsakelig å øke kvaliteten på opplysningene i grunnboken. Kartverket skisserer en regelteknisk utforming på lik linje med konsesjonslovgivningen, hvor søknadsplikten gjøres obligatorisk for en bestemt gruppe juridiske enheter. Eksempel på dette er virksomheter eller personer som ikke er hjemmehørende i EØS-området. Trondheim kommune har ingen innvendinger til Kartverkets resonnement knyttet til dette da kommunene ikke er ansvarlig forvalter av verken grunnboken eller sikkerhetsmessige vurderinger.

5.3.2. Ervervskontroll i konsept 2

Etter konsept 2 - deling av eierskapsopplysninger - vil det ikke bli innført noen nye ervervsordninger. Kartverket redegjør for at det muligens er større handlingsrom for å etablere ervervskontroll for enkeltområder. Begrunnelsen for dette er at det vil "være aktuelt med mer løpende registreringsplikter overfor skattemyndighetene". Trondheim kommune er usikker på om dette stemmer. Ut fra det som står i oppdragsbeskrivelsen fra KDD er det redegjort for at Skatteetatens interne fagsystem også vil ha mangler i informasjon knyttet til ikke-tinglyste eierforhold. Her ligger det også en begrensning i at fagsystemet til Skatteetaten kun er til bruk for skatteformål. Når det gjelder ervervskontroll knyttet til grupperinger i samfunnet, er mulighetene, ifølge Kartverket, de samme i konsept 2 som for konsept 1.

5.3.3. Ervervskontroll i konsept 3

Sentralisering og pliktig registrering. Tiltakene er derfor mest omfattende. Kartverket mener konsept 3 ligger best til rette for å innføre ervervskontroll som en del av ordningen. Begrunnelsen er at myndighetene vil ha bedre oversikt over eierskap til fast eiendom, samt at opplysningene vil være tilgjengelig på et tidligere tidspunkt enn etter de andre to konseptene. Når Kartverket uttaler dette, medfører vel dette utsagnet å forskuttere en hel rekke problemstillinger som er drøftet ellers i dokument C uten at det er dratt noen endelig konklusjon utav det? Vi registrerer for øvrig at alternativet med lovfestet tinglysning ikke er omtalt som aktuelt konsept, dette til tross for at myndighetene gjentatte ganger både Stortingsmeldinger og anmodningsvedtak, samt oppdragsbeskrivelsen fra KDD, eksplisitt har bedt Kartverket om å ta stilling til dette. Det er overraskende at det potensialet som ligger i pliktig tinglysning hoppes bukk over på denne måten, og ikke anses av Kartverket å være et reelt alternativ i forhold til konseptvalgutredningen. Trondheim kommune vil også bemerke at en "fullstendig oversikt over eierskapet knyttet til fast eiendom" ved pliktig registrering, fortsatt ikke vil favne alle eiendomsoverdragelser.



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjälte

For øvrig mener Kartverket at det bare er i konsept 3 det er realistisk med ervervskontroll knyttet til bestemte områder. Konsept 3 er dessuten bedre tilpasset til ervervskontroll overfor enkeltgrupperinger. Trondheim kommune har ikke grunnlag for å påstå noe annet.

6. Avsluttende refleksjoner

Trondheim kommune oppfatter at den overordnede problemstillingen er en mangel på standardisert registrering, og standardiserte regler for registrering. Hvis det blir gitt stor frihet med hensyn til hva man registrerer og hvordan det registreres, fører det igjen til at det er utfordrende å etablere og beholde struktur og systematikk. Dette har også sammenheng med den gjennomgående tendensen at dagens situasjon medfører en redusert registerkvalitet, og derigjennom mindre bruksverdi for datakonsumenter hva gjelder hjemmels- og rettighetsinformasjon. Trondheim kommune er ikke motstander av at data skal forvaltes sentralt, under forutsetning av at lokal matrikkelmyndighet fortsatt blir i stand til å gjøre forvaltningsoppgavene sine raskt og effektiv, som i dag.

Vi er også usikre på om intensjonen er at Grunnboken skal inneholde tilnærmet samme informasjon som matrikkelen, eller er det hovedsakelig matrikkelenhet og eierforhold, eventuelle heftelser og servitutter Grunnboken skal inneholde? Hvis målet er å ha 1:1-forhold med tanke på eiendom i de ulike registrene, er vi helt avhengige av at sentralt hold definerer, strukturerer og sørger for tilfredsstillende dataflyt.

Mange av tiltakene som foreslås er avhengig av en regelendring, og fordrer at lovgiver må på banen uansett. Spørsmålet blir da hvor omfattende endringen må bli, og hva hensiktsmessigheten er i å innføre et stort, kostnads- og ressurskrevende prosjekt som sannsynligvis krever et større lovarbeid uansett.

Trondheim kommune vil løfte fram det som står i oppdragsbrevet med tanke på "at tilgang til riktige og oppdaterte opplysninger om eierskap til fast eiendom er nødvendige for å sikre en trygg og effektiv myndighetsutøvelse, og for å kunne tilby gode offentlige tjenester til private virksomheter og personer".

Ifølge Kartverkets vedlegg C vil konsept 1 og konsept 2 "bidra til at det i enda større grad enn i dag blir samsvar mellom tinglyste hjemmelsforhold og reelle eierforhold. Dermed reduseres behovet også i dette konseptet for eierregistrering som avviker fra det tinglyste - i alle fall for formuesobjekter som egne enheter". Trondheim kommune stiller seg da spørsmål om hvordan dette relaterer seg til at det nå nylig har vært en høring knyttet til endringer i



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

matrikkelforskriften, som åpner for egenregistrert informasjon i matrikkelen. Grunnboken er “et tinglysningsregister for fast eiendom” jf. tinglysningsloven § 4 første ledd. Matrikkelen er “eit einsarta og påliteleg register [...] over alle faste eigedommar i landet”. Av matrikkelen skal det fremgå “opplysningar om den enkelte matrikkeleininga som er nødvendig for planlegging, utbygging, bruk og vern av fast eiendom, under dette offisielle nemningar og opplysningar om den enkelte bygning, bustad og adresse” jf. matrikkelloven § 1 første ledd. Videre skal matrikkelen “innehalde opplysningar om pålegg som gjeld bruk av grunn eller bygningar på vedkommande matrikkeleining” jf. matrikkelloven § 4 andre ledd. Det fremstår noe inkonsekvent at opplysninger i Grunnboken skal vernes i større grad fra påvirkning fra hjemmelshaver, mens matrikkelen i større grad skal åpnes for eierregistrering. Vi er bekymret for at matrikkelen vil bli bestående av data som vi i minkende grad kan stole på.

Som en del av konsept 2, beskrives det i kapittel 4.1 at “[m]atrikkelen skal videreutvikles slik at det i tillegg til dagens matrikkelenheter også kan registreres andre objekter. Dette omfatter blant annet de objektene som Skatteetaten i dag har registrert i sitt fagsystem til bruk for skattemessige formål”. Trondheim kommune mener fortsatt at egenregistrerte data er bedre egnet i en annen digital løsning enn i matrikkelen, og at forskriftsendringene som foreslått er premature med tanke på risiko for en forringelse av matrikkelen som Norges offisielle eiendomsregister jf. matrikkellova §§ 1 og 4.

Trondheim kommune mener Kartverket skaper usikkerhet rundt hva eierskapsregisteret er tenkt brukt til, når også “ting” omtales som en del av objekttypene det er mulig å registrere. Er intensjonen at det også skal være mulig å registrere eierskap til andre formuesgjenstander i eierskapsregisteret? Gjenstander som ikke nødvendigvis er faste installasjoner? Dette vil vel i så fall kreve grundig oppfølging fra “registreier”. Det vil vel også få konsekvenser med tanke på regelverk og utløse et behov for regelverksendringer.

Trondheim kommune er enige i innledende setning i Kartverkets oppsummering i punkt 6.4.4.5 om at “[i]nnføring av pliktig tinglysning uten andre endringer vil ha liten effekt [...]”. Vi mener likevel at det er en klar svakhet med hele konseptvalgutredningen at pliktig tinglysning ikke er en del av utredningen.

6.1. Mulige utfordringer / behov for endringer i utskriving og forvaltning av eiendomsskatt:

På et overordnet plan:

Vi har oppgaver og plikter som fordrer at vi har (tilgang til) et oppdatert kunderegister vi kan stole på til enhver tid.

Per i dag, så er vi (eskatt) “master” for kunderegisteret ved fakturering av kommunale avgifter i Trondheim kommune. Gitt et scenario der “eiere” trekkes ut av Matrikkelen, og et eget nasjonalt “eierregister” sentraliseres, hvordan vil dette påvirke:

- Overføring av kundefil til Regnskapsavdelingen, som fakturerer kundene videre?
- Vedlikehold av kunderegisteret? (Vil kommunene ha full og direkte tilgang til det sentraliserte eierregisteret?)



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjjelte

- Daglig forvaltning og kommunikasjon med kundene / innbyggerne?
- Matrikkel -/ Grunnbokssynk?
- Leverandører av forvaltningsprogramvare? Vil disse få "direktetilgang" til registeret?

Per i dag får vi mye henvendelser per telefon og e-post om forespørsler om endring av fakturamottaker. Vil dette meldes videre fra oss til Kartverket?

Det kommer også endringsforespørsler via "MinSide" på endring av fakturamottakere. Der er det "tinglyste hjemmelshavere" som kan endre hvem som skal være fakturamottaker for eiendommen. Hvordan vil dette løses / ikke løses?

I LIFT finnes det mange c/o adresser som er registrert som fakturamottakere. Vil disse bli overført?

I behandlingen av fritak for eiendomsskatt er det å vite hvem som er eier helt vesentlig. Hvordan vil dette bli med et sentralisert eierregister?

I tillegg til fritaksspørsmålet, så har vi i den årlige, og daglige, forvaltningen av eiendomsskatt et stadig behov for å vite HVEM som er eier av eiendommene til enhver tid. Eksempler er:

- Årlig utskriving av takst og skatt. Hvor skal skattsedler / vedtak sendes?
- Klagebehandling. Har klager faktisk klagerett? Hvor skal vedtaksbrev sendes?
- Utsending av diverse varsler, infoskriv etc. til eiere av eiendommene
- Retting av faktafeil (hele året). Hvor skal korrigerte vedtak sendes?
- Ved kontakt per telefon. Hvordan skal vi sjekke at innringer har krav på dokumentasjon / innsyn?

Hva med tinglyste eiere som har løpenr?

6.2. Generell tillit til forvaltningen

Forvaltningen er avhengig av generell tillit i forvaltningen. Spørsmålet er om tilliten til forvaltningen, særlig lokal forvaltning, svekkes når vi ikke lenger har kontroll på egen informasjon og hva som "går ut" til innbyggerne. Gir inntrykk av at vi ikke har kontroll på egne data og trenger informasjon fra innbyggerne for å ha basisinformasjon tilgjengelig.