

STATENS KARTVERK

Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse: 25/02943-2
Arkivkode: 600
Saksbehandler: Heidi Liv Tomren
Deres referanse: 25/23544
Dato: 24.10.2025

Høringsuttalelse – Konseptvalgutredning eierskap til fast eiendom

1 Om høringen

Vi viser til Kartverkets ønske om høringsinnspill til konseptvalgs utredning (KVU) om eierskapsopplysninger til fast eiendom. Det er utarbeidet tre ulike konsepter, og det er ønske om å få innspill på:

- Hvilke positive eller negative virkninger vil konseptene gi for din virksomhet?
- Hvilket konsept vurderer dere som best for dem som skal bruke opplysninger om eierskap til fast eiendom?
- Hvilket konsept vurderer dere som best for dem som skal rapportere opplysninger om eierskap til fast eiendom?

Formålet med utredningen har vært å se på alternative konsepter som kan håndtere samfunnets behov for tilgang til riktige og oppdaterte opplysninger om eierskap til fast eiendom i Norge. Konseptene skal gi styrket kontroll med eiendom av betydning for nasjonal sikkerhet ([Meld. St. 9 \(2022–2023\) - regjeringen.no](#)), samt bidra til styrket innsats for å forebygge og bekjempe økonomisk kriminalitet ([Meld. St. 15 \(2023–2024\) - regjeringen.no](#)). Videre stilles det krav til tryggere og mer effektiv myndighetsutøvelse, opprettholdelse av et effektivt eiendoms- og finansmarked og tilrettelegging for bedre tjenester til næringsliv og innbyggere. Utredningen tar i tillegg høyde for innføring av EUs sjette hvitvaskingsdirektiv og skal ses i sammenheng med utredning om eierskapsopplysninger til aksjer ([Konseptvalgutredning eierskapsopplysninger aksjer - Skatteetaten](#)).

Høringsfristen er satt til 16. oktober 2025.

2 Forslaget

Konseptene inneholder tiltak som skal realisere følgende mål:

- Norske myndigheter og private aktører får bedre oversikt, gjennom *økt kvalitet* på opplysningene, over hvem som er *reelle eiere til fast eiendom til enhver tid*
- Norske myndigheter og private aktører får *enkel tilgang til og bruk* av relevante opplysninger om eiere til fast eiendom

- Prosessen knyttet til eiendomstransaksjoner skal være *effektiv*

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

Samlet anbefaler Kartverket og Skatteetaten konsept 3 (sentralisert eierskapsregistrering). Konseptet har høyest investerings- og forvaltningskostnader, men også størst prissatte- og ikke-prissatte nyttevirksomheter. De ikke-prissatte nyttevirksomhetene er avgjørende for anbefalingen, og det vurderes at disse vil overstige konseptets merkostnader. Det er også vurdert større oppside i realopsjoner i konsept 3 enn i de øvrige konseptene.

Korrekt eierskapsinformasjon er grunnmuren for mye av saksbehandlingen som kommunene foretar seg, og viktig i tjenesteproduksjonen. Eksempler er plan- og byggesaksprosesser, informasjon til berørte, fakturering og innkreving av eiendomsskatt og gebyrer. Det er i dag tidkrevende for kommunene å finne riktig eierskapsinformasjon, for eksempel som følge av døde hjemmelshavere eller oppløste selskaper som fortsatt står som eier. KS velger å gi høringsvar, siden eieropplysninger er avgjørende for å levere mange kommunale tjenester.

3 Vår anbefaling

Vi utdyper våre enkelte anbefalinger og begrunnelser nedenfor. Her er en oppsummering av anbefalingene våre:

- De konseptuavhengige tiltakene er svært viktige for kommunesektoren og vil bidra til å løse mange av dagens utfordringer med tilgang til korrekt eieropplysninger
- Kommunesektoren kan ved større endringer i systemer og løsninger for tilgang til eierskapsinformasjon få en betydelig kostnadsøkning. Det er viktig at økonomiske og administrative konsekvenser blir tilstrekkelig belyst i valg og videre arbeid med konsept
- Kommunesektoren må få enkel tilgang til eieropplysninger for å effektivt kunne gjennomføre sine oppgaver
- KS ønsker å bidra sammen med Kartverket fremover med å sikre at sektorens behov ivaretas og at vi realiserer potensialet som ligger i økosystemet

De konseptuavhengige tiltakene som inngår i alle konseptene, er svært viktige for kommunene; de vil bidra til at kommunene får korrekte eierskapsopplysninger uten å måtte gjøre tidkrevende og manuelle operasjoner. Det gjør også at etablerte fellesløsninger for kommunesektoren kan benyttes sømløst. Dette gjelder for eksempel KS SvarUt ved utsending av informasjon, fakturaer og vedtak til eiere.

Vi mener at det er viktig med standardiserte API som gjør at kommunesektoren får tilgang til opplysningene for sine fagsystemer og løsninger. KS ønsker i den sammenheng å bidra med å gi innspill på sektorens behov, og sikre at vi realiserer potensialet som ligger i økosystemene som er etablert. Kommunene har etablert en felles plattform (FIKS) som tilbyr kommunene fellestjenester og protokoller som sikrer standardisert tilgang og utveksling av data. Det blir viktig fremover å se på hvordan eierskapsopplysninger skal håndteres for kommunene og hvilken utvikling som må gjøres for å sikre at vi får til sammenhengende tjenester i samarbeid med Kartverket. Det vil være nødvendig med et tett

samarbeid mellom Kartverket og kommunene, slik at kommunesektoren ikke påføres store kostander for å få tilgang til data i sine fagsystemer og tjenesteproduksjon fremover.

4 Juridiske vurderinger

Kartverket ber om høringsinnspill knyttet til de foreløpige juridiske vurderingene og de rettslige forutsetningene for de ulike konseptene. KS finner ikke i denne fasen å kunne gi konkrete juridiske innspill, annet enn helt kort å peke på at etter forvaltningsloven og gjennom praksis er det enkelte opplysninger som i utgangspunktet ikke karakteriseres som personlige forhold og derfor ikke er taushetsbelagte. Opplysninger som typisk ikke vil være taushetsbelagte er blant annet hvem som eier/har bruksrett til eiendom, se eksempelvis s. 30 i Sivilombudets *Innsynsguiden* juni 2025. Se også s. 80 i Justisdepartementets *Rettleiar til offentleglova*. Mye taler for at opplysninger om hvem som er eier av eiendom ikke tilgjengeliggjøres utelukkende for norske myndigheter og private aktører. Dette bør vurderes nøye i det videre arbeidet.

5 Vurdering og generelle betraktninger

De konseptuavhengige tiltakene som er foreslått vil gi besparelser for kommunesektoren i form av redusert tid til å korrigere og finne riktig eiere.

Kommunene kan få store endringer som følge av konsept 2 og 3, deling av- og innføring av sentralisert register for eierskapsopplysninger. Kommunens portefølje for fagsystemer og bruk av data fra Eiendomsregistret (Matrikkelen) vil måtte løse tilgangen til eieropplysninger på andre måter enn i dag. Dette kan medføre store kostander for sektoren, og det blir derfor viktig for kommunesektoren at konsekvensene utredes og at kommunene sikres enkel tilgang til eieropplysninger fremover.

Høringsfristen fremstår som for knapp, noe som begrenser muligheten for grundige innspill og bred medvirkning. I fremtiden vil det være en fordel med en lengre høringsfrist for å sikre at konseptene som utvikles blir godt gjennomarbeidede og ivaretar behovene til alle berørte parter.

Kristin W Wieland

Områdedirektør

Forskning, innovasjon og digitalisering

Asbjørn Finstad

Avd direktør

Strategisk IKT og Digitalisering

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

