



Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Postboks 8112 Dep  
0032 OSLO

Vår ref.:  
201828802-2  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Kristiansand, 19.03.2019

## Høringsuttalelse - strategi for bygningsdelen i matrikkelen

Kommentarer til høringsnotatet fra Kristiansand kommune v/ Plan-, bygg- og oppmålingsetaten.

### Generelle kommentarer.

Vi har med interesse lest høringsnotatet med tilhørende forslag til lov- og forskriftsendringer. I vår uttalelse prøver vi å kommentere i hvilken grad vi tror de aktuelle forslagene bidrar til å oppfylle matrikkellovens formål om å lage et ensarta og pålitelig register. Bygningsopplysningene i matrikkelen rommer store verdier og brukes i mange sammenhenger, som f.eks. ved omsetning, i saksbehandling og beregning av kommunale avgifter, av skatteetaten, SSB, KOSTRA, banker, næringsliv og ulike tjenesteleverandører. Behovet for riktige, fullstendige og enhetlig registrerte data øker med bruken, og er sentrale i kommende elektroniske og automatiserte søknads- og saksbehandlingsprosesser. Det er derfor viktig at strategien slår fast hvilke funksjoner bygningsdelen skal ha som basisregister, også sett i lys av dagens bruk og framtidens behov.

Vi registrerer en gledelig god beskrivelse av matrikkel-hverdagen, og vi registrerer at ikke alle elementer vi synes er viktige, er tatt tak i.

Notatet belyser ikke godt nok sammenhengen mellom eierseksjonsloven, matrikkelloven og plan- og bygningsloven. Selv om vedtak etter plan- og bygningsloven er den største og viktigste kilden til bygningsdelen av matrikkelen, så er vedtak etter eierseksjonsloven like viktig mht innhold. En eierseksjon er både en del av et bygg – og en eiendom (matrikkelenhet). Det er essensielt at matrikkelen bidrar til klarhet i hva en eierseksjon består av. Når det er avvik mellom opplysninger i byggesak og seksjonerings sak – «hvem vinner?» Hvilken lov skal veie tyngst for matrikkelfører hvis det ikke er samsvar? Det er et paradoks at siste revisjon av eierseksjonsloven resulterte i at man på den ene siden har nærmet seg plan- og bygningsloven (boligseksjoner), og på den andre siden har fjernet seg både fra plan- og bygningsloven og matrikkelloven (parkering).

Egenrapportering kan være et positivt bidrag til matrikkelens fullstendighet. Det må imidlertid være klart hva som kan egen-rapporteres – og hva som ikke er i den kategorien. Det kan være nyttig om man får egenrapportering på aktuell bruk av næringslokaler. Alle matrikkelfelt må ha historikk, kilde og dokumentasjon; «hvem har endret hva når og på hvilket grunnlag». Systemet må da kunne «gripe inn» om noen prøver å rapportere noe som er søknadspliktig. Arealopplysninger er mindre egnet for egenrapportering enn mye annet. Egenrapportering må ikke kunne legalisere ulovligheter.

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
  
Matrikkel og eiendomsskatt  
Postboks 417 Lund  
4604 KRISTIANSSAND S

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 18  
Kristiansand  
**Vår saksbehandler**  
Hanna Sofie Nystad  
**Telefon**  
+47 38 24 31 62

**E-postadresse**  
post.teknisk@kristiansand.kommune.no  
  
**Webadresse**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksregisteret**  
NO963296746

Eksempelvis er det søknadspliktig å etablere flere bolig-bruksenheter i et bygg, mens det ikke er søknadspliktig å etablere flere næringslokaler.

Behovet for en grundig gjennomgang og fornyelse av matrikkelsystem og –innhold er ikke godt nok poengtert. Matrikkelen skal være et «einsarta og påliteleg» register – og det er ett av samfunnets basisregistre som skal ligge til grunn for digitale hel- og halvautomatiske prosesser. Vi kan ikke se at dette samsvarer med regjeringens satsing på digitalisering. Det vil derfor være tjenlig å gjøre et grundigere arbeid med matrikkelen, og ikke «klatte» på et system bygd på GAB fra 1980. Vi kan ikke se at det går an å forbedre matrikkelen godt nok uten at man involverer lokal matrikkelmyndighet, og gir systemeier tilstrekkelige bevilgninger fra statens side.

«Min matrikkelside» kan være en god måte å publisere matrikkelinhold til eiere på, og det kan være et godt hjelpemiddel for store eiendomsbesittere i deres forvaltning av eiendomsmassen.

## **Kommentarer til ‘forslag og spørsmål til høringsinstansene’:**

### *Innrapportering fra en digital bygningsinformasjonsmodell (BIM)*

Mulighet for innrapportering fra en digital bygningsinformasjonsmodell (BIM) ser vi positivt på. Det vil være et spørsmål om hvor mye av BIM-en som skal tilflytte matrikkelen; sannsynligvis vil det måtte være et nærmere spesifisert utdrag. Men vi synes også det er på tide å signalisere behov for at matrikkelen må bli flerdimensjonal, så å åpne for framtidig representasjonspunkt for hver bruksenhet bør gjøres allerede nå. Hvis man greier å etablere et godt regime for riktig dataflyt fra BIM-er til matrikkelen vil det være et viktig steg mot en ensarta og pålitelig matrikkel.

### *Kilder for matrikelopplysninger*

Vi er enige i at byggesaksbehandlingen er hovedkilde for matrikelopplysninger, men man må ikke glemme at for de fleste større byggeprosjekter er seksjoneringsaken like viktig. Selv om man kanskje greier å oppnå et en-til-en-forhold overfor PBL, så må man også ha det overfor Eierseksjonsloven. Det som er lovlig bygd og lovlig seksjonert må også la seg matrikelføre på et entydig og lovlig vis. Hvis man sørger for samsvar mellom begrepsbruk og bestemmelser i disse tre lovene vil det være et godt bidrag til å oppfylle matrikellovens formål.

Når det gjelder opplysninger i byggesaksbehandlingen registrerer vi at det kan være store avvik mellom det skriftlige i en søknad, og det som kommer fram i tegningene. Hva skal man ta hensyn til da? Om søknaden omhandler sjøbu til oppbevaring av fiskeredskap mens tegningene viser fullt utstyrt hytte – hva skal matrikelfører gjøre da?

Et annet tilfelle vi ofte ser er at man har «enebolig med praktikantdel»; dette er en enebolig ihht PBL, og det er to (eller flere) bolig-bruksenheter i matrikkelen. Det er ikke uvanlig at man har dårlig samsvar mellom byggesaksvedtaket og føringsinstruksen. Når planen er lagd med eneboliger og praksis viser at de aller fleste i realiteten er tomannsboliger, vil ikke forutsetningene i planen bli gjennomført gjennom byggetillatelsene, og til slutt får man en føringsteknisk utfordring når dette skal i matrikkelen. Skal man da føre matrikkelen ut fra byggesaken eller ut fra føringsinstruksen?

I det siste har vi også sett eksempler på eneboliger med to store utleiedeler i en enebolig. Det er ikke uvanlig at utleiedelene har to soverom i tillegg til stue/kjøkken, så det er vanskelig å omtale dette som «hybel». En bruksenhet for «bolig i bolig» kan løse det føringstekniske.

Eiendomsmeglerne uttaler at det er et daglig problem at det er misforhold mellom PBL-godkjenning og de faktiske forhold. I alle tilfeller er kildeinformasjon viktig. I tillegg er ‘brukstilfelle’ for retting og kvalitetsheving nødvendig; i dag overskriver man informasjon når noe korrigeres eller suppleres.

### *Blanketter og elektronisk rapporteringsformat.*

At obligatoriske blanketter for byggesaksbehandling skal kreve de obligatoriske opplysninger til matrikelføringen bør være en selvfølge, enten de er på papir eller elektronisk. En grundig gjennom-

gang av matrikkel og matrikkelsystem kan gi et godt svar på hva som er nødvendig i så måte. Man må konsentrere seg om å få god kvalitet og fullstendighet på de riktige elementene i matrikkelen. Det vil være et godt bidrag til å oppfylle matrikkellovens formål.

### *Egenregistrering*

Egenregistrering av matrikelopplysninger kan være et bidrag til større fullstendighet i registeret. Det er viktig at man er tydelig på hvilke opplysninger som kan egenregistreres – og på hvilken måte disse framkommer i matrikkelen. På samme måte må det være klart hvilken bruk de ulike opplysningene er egnet for, og hva som skal brukes videre hvis det ikke er samsvar mellom egenrapporterte og tidligere kommunalt registrerte opplysninger. Arealer er ikke veldig egnet til egenrapportering; erfaringsmessig er måling og beregning av bruksareal for etasje og bruksenhet en vanskelig øvelse. Faktisk bruk av næringslokaler er egnet til egenrapportering.

Egenregistrering av ikke-søknadspliktige tiltak bør være obligatorisk. (Jfr lovendring fra 1.juli 2015). Per i dag er det anslagsvis 10-15 % av disse objektene som kommunen får vite om fra tiltakshaverne. Resten observerer vi ifm befaring for eiendomsskatt, tilfeldig i «sidesynet» når vi er ute for å se på noe annet – eller når et område får nye kart.

Datamodellen må omarbeides. Det er nødvendig å ha logg med kilde på alle endringer; når har hvem endret hva og hvorfor. Egenregistrering må ikke kunne bidra til å legalisere ulovligheter eller skape usikkerhet hos brukere av matrikkeldata. Det er ikke godt nok for kommunen å kunne bestille «hva inneholdt matrikkelen på dato x/y i året zzzz» fra Kartverket. Kilde og dato må alltid med.

#### *P-rom.*

Å hente inn P-rom fra Skatteetaten vil ikke bidra til et ensarta og pålitelig register. P-rom har en uklar ikke-entydig definisjon. Kommunen får med jevne mellomrom spørsmål fra publikum om hva deres P-rom er, og vi erfarer at det er mye enklere å forklare BRA enn P-rom. Det eneste positive med å legge P-rom fra skatteetaten inn som et nytt felt i matrikkelen, vil være at man da vil få se hvor variabel og svak kvaliteten på disse opplysningene er. Vi har foretatt en sammenligning av P-rom fra Skatteetaten med P-rom oppgitt ifm omsetning av eiendommer i kommunen, og ser tydelig at dette er et svært lite pålitelig arealbegrep. Når man i tillegg vet at kommunen ikke har mulighet til å korrigere åpenbart gale P-roms-opplysninger, så mener vi at P-rom ikke hører hjemme i et register hvor man bør ha kvalitet i høysetet. (Skatteetaten bruker bare P-rom oppgitt av eier. Kommunen kan derfor ikke korrigere hvis f.eks. en enebolig har oppgitt P-rom til 14 m<sup>2</sup> i stedet for 140m<sup>2</sup>.) Vi lurte på om Departementet har analysert kvaliteten; hvis matrikkelen skal være et ensarta og pålitelig register må man ha en god kvalitet på opplysningene. Tidlig i data-alderen het det at «søppel inn = søppel ut», og det gjelder fortsatt.

### *Næringskode*

Næringsgruppe fungerer i dag som et «en-gangs-felt»; det fylles ut ved første gangs registrering av bygget, og blir sjelden eller aldri ajourført. Dagens utbygging av kombinerte bygg med næringslokaler for utleie gjør at kommunen ikke vet hva en bygning eller et lokale skal brukes til ved byggesaks-behandling og matrikkelføring. Og bruken endres gjerne over tid. Dermed er næringsgruppe-koden av liten verdi. Den blir stort sett *L – Omsetning og drift av fast eiendom*. Hvis man her kunne hatt informasjon om aktuell bruk på bruksenhetsnivå, ville det bidra til at verdien for statistikk- og analyseformål kunne bli atskillig større.

Både det vi i dag har som næringsgruppe- og bygningstypeinformasjon må kunne knyttes til de enkelte bruksenhetene. Slik informasjon på bruksenhetsnivå vil også gi et godt og nyttig bidrag i sammenheng med samfunnssikkerhets- og beredskapsvurderinger. Dette er ikke et by-fenomen; ethvert tettsted rundt om i landet har bygg som brukes til flere, ulike formål.

### Eksempler fra hverdagen med kombinerte bygg:

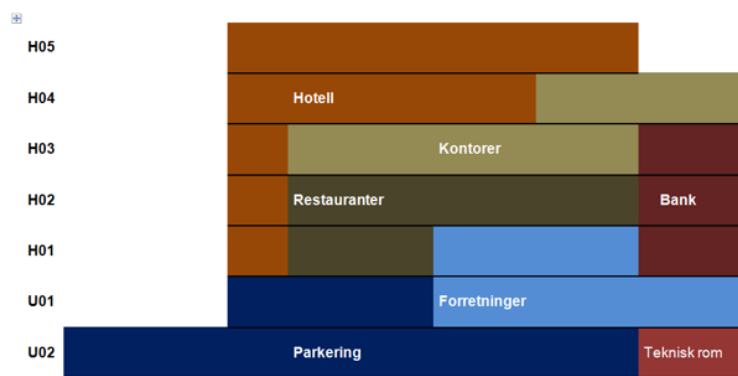
Bygg skal per i dag ha type ihht den største delen av bruken. Dermed har man kirkebygg som også inneholder barnehage. Man har forretningsbygg med boliger på toppen. – Vet brannvesenet hvor boligene er? Har man har stigebil med god nok rekkevidde – og hvor kan man plassere stigebilen for å rekke fram? Hele kvartaler blir bygd om. Under er skisse som viser et helt kvartal med byggtipe 322. Hvordan vet brannvesenet at det er et hotell her? Det er mange ulike sikkerhets- og beredskapsutfordringer her; kunnskap om bruk og innhold i bygg er sentralt for slike vurderinger.



#### • Byggtipe 322

- ser ikke at dette komplekset både inneholder et hotell..
- .. en avisredaksjon
- .. et callsenter
- .. forretninger
- .. restauranter

- Knyttet til P-hus



Selvsagt må systemet ha sperrer mot egenregistrering av noe som er søknadspliktig. Knytter man næringsopplysningene på den enkelte bruksenhet vil det bidra til oppdatering av denne type opplysninger, og dette kan i så fall bli et godt virkemiddel for å få et ensarta og pålitelig register.

### Areal

Vi er enige i at arealopplysninger er viktige. Men vi er ikke enige i at kommunen skal kunne velge arealtype. Vi forutsetter at hvis man har behov for både bruksareal - BRA (som er meget godt utfylt) og bruttoareal - BTA (som er nytt i matrikkelen, ikke på skjemaene, og svært lite utfylt), så må disse arealene kunne ekstraheres fra BIM-en. Hvis ikke bør det være obligatorisk med BRA. Forøvrig kan man antakelig lage omregning fra BRA til BTA som er av god nok kvalitet til statistiske formål. Vi mener at man i matrikkelen må ha både bruksareal per bruksenhet, per etasje og per bygning. Det er også behov for bruksenhetens areal i hver etasje. En bruksenhet kan ha areal i flere etasjer. En eierseksjon kan ha areal i flere etasjer og i flere bygg. Og fellesareal i bygg ligger på hver etasje, og kommer i tillegg til de enkelte bruksenheters areal.

Hvis det er behov for BTA-opplysninger om kommunale formålsbygg (eide eller leide) til KOSTRA, så bør de nok hentes fra de enkelte FDV-systemene – og ikke fra matrikkelen.

Når det gjelder BYA er vel det egentlig ikke en bygningsopplysning – heller en GIS-analyse på eiendommen. BYA brukes for å beregne U-grad. Det kan være tjenlig å gå igjennom de ulike definisjonene på utnyttelse, og lage en ny som tar utgangspunkt i registrerte bygg i FKB på tomte slik den fremstår i kartet på aktuelt tidspunkt. Planfaglige vurderinger må veie tyngst for definisjonene. Vi mener BYA kan utgå. Men, i den grad «fotavtrykk» av hvert enkelt bygg kan genereres ut fra BIM-er, så kan det eventuelt inngå i matrikkelen. Men da må fotavtrykket være det rene fotavtrykket av selve bygget, og ikke inneholde noe annet. Enkle, entydige definisjoner!

## *Heis.*

Vi er enige i at opplysninger om heis kan hentes fra NIREG, og vi vil anta at opplysningene kan hentes fra NIREG ved direkte oppslag fra matrikkelen.

## *Bygningsstatus*

Bygningsstatus – datamodellen må videreutvikles slik at man kan ha statusinformasjon både på bruksenheter og byggetrinn. Dette er et av de viktigste forbedringsforslagene. Det kommer daglig inn midlertidig brukstillatelse på del av bygg. Hvis man får MB på tre leiligheter i et bygg må det kunne registreres på de tre leilighetene (bolig-bruksenheter). Vi er usikre på om byggetrinn vil fange dette godt nok opp, så vi synes man må kunne registrere på enkeltbruksenheter ved behov.

### *Bruksenheter*

Bruksenheter er sentrale i matrikkelen. Det er viktig at man tilstreber enhetlige definisjoner og samsvarende lovverk slik at matrikkelregistreringen blir entydig. I dag er det ikke samsvar mellom PBL og føringsinstruks for matrikkelen. Dette må på plass snarest!

### *Adressering og merking av bruksenheter.*

Kartverket avslutter i disse dager produksjon av adressemerker til boligbruksenheter i flerboligbygg uten at man har etablert et nytt regime for dette. Tildeling av bruksenhetsnummer og merking av disse er viktig både for beboere, nødetater og andre som skal utføre tjenester i eller for spesielle bruksenheter. Beliggenheten av bruksenheter må være klar – og gjerne i tilleggsdokumenter til matrikkelen så lenge man ikke kan operere i flere dimensjoner.

## *Byggeår.*

Vi ser ikke behov for at byggeår bør innføres. Per i dag brukes en av status-datoene som byggeår. Om man innfører byggeår, så må det være tydelig kildemerking på feltet. Vi kan i den forbindelse ikke anbefale at man velter over Skatteetatens opplysninger om byggeår. Dette fordi vi har opplevd at Skatteetaten ukritisk finner datoer i matrikkelen som brukes som byggeår. Vi har eksempel på at dato for bytte av geodetisk datum ble brukt til å fastsette byggeår på et Sefrak-bygg. Da vi tok dette opp med Skatteetaten, var man ikke interessert i å finne ut hvordan dette kunne skje, og derigjennom unngå at samme feil ble gjort flere ganger.

## *Oppvarming og energikilde(r).*

Om oppvarmingskode bør utgå har vi ingen formening om. At opplysninger om energikilder kan egenrapporteres ser vi positivt på. Kommunen vil jo bare ha de opplysninger som vi får inn fra søker å forholde oss til, og kan ikke fange opp endringer eller suppleringer. Det må framgå hvis ingen har opplyst noe. Informasjon om pipe/røykløp er etterspurt.

Vi er enige i at det er en svakhet med matrikkelen at man ikke kan se bruksenheterens plassering i bygget. Her vil en moderne, flerdimensjonal datamodell kunne være til hjelp. Men det at man i dag ikke har en flerdimensjonal datamodell må ikke hindre at man forsøker å stedfeste alle bruksenheter. En BIM vil måtte kunne takle bruksenhetsnummerering. En eventuell knytting av vedlegg som viser plasseringen av bruksenheter i etasjene kan være til hjelp inntil matrikkelen blir flerdimensjonal.

Man må ha kontroll på eierseksjon, på borettsandel og på bruksenheter. Tidligere seksjoner må framgå; ev endringer i bruksenhetsnummerering må framgå. Dette vil være et viktig grunnlag for å gi sikkerhet ved omsetning av både seksjoner og borettsandeler.

### *Kontaktperson for bygninger*

Kontaktperson for bygninger – usikkert om denne opplysningen har verdi.

Kontaktinformasjon til sameier er viktigere, og burde kunne finnes via matrikkelen. Dette er kanskje noe man må se på i samråd med Brønnøysundregistrene. Koblingen mellom eiendom og sameie registrert i Brønnøysund. Kontaktperson-informasjon som egenregistreres kan ev brukes til hjelp for store eiendomsbesittere. Men kanskje bruk av 'aktuell eier' er like bra. Uansett må det kunne legges til rette for maskinell innlegging av opplysning om aktuell eier for eksempelvis offentlige formålsbygg. Dette vil bl.a. bidra til at nabovarsler kommer til riktig etat; et godt kvalitets- og forenklingstiltak.

### *Referanser til dispensasjoner*

Føring av referanser til dispensasjoner fra UU-bestemmelsene hører etter vår mening ikke hjemme i matrikkelen. Det vil framgå av aktuell byggesak.

### *Behov for ytterligere harmonisering og rapportering*

Behov for ytterligere harmonisering av måten matrikkelen etablerer referanser til kommunale arkiv-, sak-, og fagsystemer? Ja, men ikke bare til kommunale registre. Alle seksjoneringsdokumentene bør man få tak i. Og det trengs også en tettere tilknytning til borettsregisteret. Hvilken borettsandel er denne bruksenheten? Kobling til seksjoneringsdokumenter og bygningsinformasjon.

Det kan være fint hvis andre etater rapporterer til matrikkelen. Det må i så fall være entydig definert hva som kan rapporteres, på hvilke felt, og opplyse om kvalitet og fullstendighet. Pipeløp er et eksempel på etterspurt informasjon.

For øvrig er det vanskelig å forstå den noe spesielle lovtolkningen som gjør at man får definert fakta om bygninger til å bli personopplysninger. Vi har aldri tenkt tanken om å forespørre eiere om lov til å fortelle feieren at eiendommen deres har pipe.

### *Finansiering og gevinstrealisering.*

Hvis regjeringen mener alvor med digitaliseringsstrategien, er det i matrikkelen man må sette inn mer midler. Man oppnår ikke regjeringens ønskede digitaliseringsgevinster om man bygger på en vaklevoren halvdigital grunnmur. Både datamodell og innhold i hele matrikkelen må gjennomgås.

En modernisering av matrikkelmodell og –system krever stor innsats. Det samme gjør etterspurt kvalitetsheving. Egenregistrering er ikke svaret, bare et supplement. Matrikkelen er en bærebjelke i det elektroniske samfunnet. Hvis matrikkelen skal bli god nok til det den forutsettes brukt til, krever det atskillig mer penger enn det som fins i kartverkets budsjett og de kommunale selvkostområdene.

Med hilsen

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef

Hanna Sofie Nystad  
Rådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*