

## Svar på høring 'Strategi for bygningsdelen i matrikkelen'

Norkart AS (Norkart) har helt siden tidlig på 1990-tallet vært leverandør av programvare og tjenester som benytter data fra tidligere GAB, nå matrikkelen, og i dag leverer vi løsninger for oppdatering og/eller bruk av matrikkeldata til mer enn 350 kommuner.

I løpet av de siste ti årene har vi også blitt stor leverandør av matrikkeldata og tjenester til en rekke private virksomheter som bank, forsikring, meglerbransje, takstbransje, advokater, strømselskaper med flere. Norkart har i alle år hatt et stort faglig fokus på matrikkelen, og vi yter derfor også mye matrikkelfaglig bistand til våre kunder. Vi deltar også aktivt i ulike faggrupper relatert til matrikkelfaget, hvor også bruk og videreutvikling av matrikkelen er tema.

Med bakgrunn i vår lange fartstid med utvikling av løsninger som utnytter data i matrikkelen med en stor og variabel kundemasse, vil vi hevde at vi kjenner de fleste av matrikkelens sterke og svake områder relativt godt. Vi går ikke inn på alle detaljer i forslaget, men konsentrerer oss om noen hovedpunkter.

(En god kandidat for å teste behov og aktuelle/nødvendige tiltak/endringer for bygning i matrikkelen er det nye Mjøstørent i Brumunddal i Ringsaker kommune.)

### 1 Endringer i matrikkelen må gjøres med "forsiktighet"!

Hovedmålet med etablering av GAB var for bruk i offentlig forvaltning. Den største bruken (av matrikkelen) er fortsatt innenfor offentlig forvaltning, men nå benyttes matrikkeldata også i mange private virksomheter som bank, forsikring, takst- og meglerbransje med flere.

Den store bruken av matrikkeldata både i offentlig og privat virksomhet gjør at det også er utviklet mange omfattende datasystemer basert på eksisterende datamodell og kodelister i matrikkelen. Tilsynelatende små endringer i datamodell og kodelister kan gi relativt omfattende konsekvenser både praktisk, systemteknisk og dermed også økonomisk. Med dette som en førende bakgrunn mener vi at følgende forhold må vurderes grundig før man gjør vesentlige endringer i matrikkelen generelt, og i bygningsdelen spesielt:

- 1) Behov for endringen må være grundig vurdert, og det må være et reelt behov for endringen før den settes i verk.
- 2) Konsekvenser av endringen må være grundig vurdert. Dette gjelder både tekniske, praktiske, økonomiske og formelle forhold.
- 3) Endringer må i så stor grad som mulig være bakoverkompatibel, det vil si at eksisterende dataløsninger vil fungere uten å gjøre (vesentlige) endringer/omprogrammering.

Matrikkelen er ved siden av folkeregisteret og enhetsregisteret et våre tre basisregistre, og bør derfor ikke inneholde opplysninger/datafelt av typen "kjekt å ha". Alle datafelt skal fylles ut. Datafelt som ikke oppdateres, og som det er tvil om skal være i matrikkelen, bør fjernes eller settes til historisk.

Det er viktig å få harmonisert og ryddet arealbegreper i matrikkelen, og i forbindelse med strategiarbeidet bestemme hvilke arealer som skal registreres i matrikkelen, og hvilke som ikke skal registreres. Vi mener at flere av forslagene i strategidokumentet dessverre peker i feil retning knyttet til behovet for harmonisering/rydding.

## 2 Feil og mangler i matrikkelen hindrer digitalisering av offentlige og private tjenester

Det er nå helt nødvendig at både offentlige og privat sektor digitaliserer sine tjenester, og mange er i god gang med dette. Dessverre er feil og mangler ved eiendomsgrenser og arealer i bygg i matrikkelen en vesentlig årsak til at mange prosesser ikke lar seg gjennomføre digitalt. Feil og mangler ved arealer i bygg er beskrevet i høringsdokumentet. Bruksareal mangler i størst grad for bruksenheter, men også i flere til dels store kommuner, kan det være en stor prosentandel av bygningene som fullstendig mangler arealopplysninger.

Av andre vesentlige feil og mangler som er direkte knyttet til bygg vil vi spesielt nevne to:

- Manglende kobling mellom seksjon og bruksenhet i bygning i matrikkelen.
- Manglende kobling mellom borettingsandeler (boretter) i grunnboken og bruksenheter i matrikkelen på grunn av feil/mangel ved adresse og/eller bruksenhetsnr i grunnboken.

Vi mener at problemet med feil og mangler i matrikkelen (og dels i grunnboken) bør gis vesentlig større fokus fra statlig hold enn at man ønsker å bidra til utvikling og test av løsninger/metoder for innsamling av data. Vi mener det haster med et nasjonalt prosjekt for registrering av arealer og andre vesentlige data som mangler i bygningsdelen. Staten ved Kartverket bør være prosjekteier og pådriver i samarbeid med KS og DiBK, og staten bør bidra med økonomiske insentiver for rask gjennomføring. Dette vil være et meget lønnsomt prosjekt. Et slikt prosjekt bør gjennomføres i løpet av tre år og være ferdig senest i løpet av 2025.

## 3 Registrering av arealer i bygg

Departementet foreslår blant annet følgende tiltak/endringer vedrørende registrering av arealer i bygg:

1. Kommunen skal parallelt kunne registrere opplysninger meldt ifm. byggesak (formell verdi) og opplysninger innhentet på annen måte (faktisk verdi). I tillegg skal rettighetshaver/eier av matrikkelenhet/borettingsandel kunne registrere seg via "min matrikkelside" og registrere sin versjon av faktisk verdi.
2. BTA eller BRA skal fortsatt registreres per etasje og summeres for bygget som helhet. Kommunen skal kunne velge å føre enten BRA eller BTA per etasje avhengig av praksis i den enkelte kommune eller ut fra hva som er lagt til grunn i byggesøknaden.
3. Føring av areal til bolig bør heretter knyttes til bruksenheterne og ikke til bygningen som helhet. Opplysninger om bruksenhetsens areal bør oppgis per etasje og summeres for bruksenheten som helhet.
4. For å kunne utlede de nødvendige tjenesteindikatorerne i KOSTRA må kommunene gjennomføre massivregistrering av BTA i eksisterende kommunale formålsbygg, og kommunene må løpende registrere BTA i slike bygg.
5. Primærrom areal (P-ROM) skal overføres fra skattemyndigheten til matrikkelen.

### 3.1 Matrikkelen bør fortsatt bare vise faktiske opplysninger for bygg

Vi er overrasket over vinklingen i forslaget til departementet knyttet til om det skal registreres faktisk eller godkjent situasjon av bygget i matrikkelen. Vi er også overrasket over at det vi oppfatter som den viktigste endringen som foreslås, er å åpne for egenrapportering direkte fra rettighetshaver. Slik det er beskrevet i høringsnotatet skal en slik egenrapportering føre til at viktige opplysninger i bygningsdelen i matrikkelen, som arealer, skal kunne registreres i tre forskjellige versjoner. Vi kan ikke se noe positivt ved dette forslaget, og er redde for at det vil bli unødvendig kostbart, samtidig som det vil skape stor forvirring vedrørende forvaltning og bruk av arealer fra matrikkelen. Vi savner en konsekvensanalyse for å gjennomføre dette, herunder vurdering av formelle forhold/problemstillinger.

Vi mener at matrikkelen fortsatt bør vise opplysninger om byggenes faktiske arealer. Et hovedproblem når det gjelder arealer er at vi mangler mulighet for å registrere informasjon om datakilde. Datakilde samt dato for registrering må minimum kunne registreres pr. etasje og bruksenhet. Eksempler på datakilde kan være Byggetegninger\_Byggesak, Byggetegninger\_Etterregistrert, Opplyst fra eier, Målt i felt\_Besiktiger, Beregnet fra kart mv., men dette må selvsagt vurderes og avklares nærmere.

Krav om komplettering og endring av opplysninger i matrikkelen bør fortsatt skje via kommunen som matrikkelfører, men det bør utvikles mer effektive løsninger for dette. Løsninger som vår 'Min eiendom' er en slik løsning hvor rettighetshaver ser all informasjon for sin(e) eiendommer og/eller boretter. Her kan det legges til rette for digital samhandling med kommunen, herunder krav om retting i matrikkelen. Kombinert med varsling via SMS kan slike løsninger også benyttes som ledd i prosjekter for massivinnsamling av data.

### **3.2 Matrikkelen bør bare inneholde bruksareal (BRA)**

Bruksareal (BRA) er ført i GAB/matrikkelen siden den ble etablert. Bruttoareal (BTA) ble innført i matrikkelen med bakgrunn i at kommunene hadde krav om KOSTRA-rapportering med BTA for kommunale bygg. Til tross for dette sier føringsinstruksen for matrikkelen at BTA skal føres for alle bygg. Vi mener det er helt unødvendig at BTA skal registreres i matrikkelen, og per i dag utgjør dette unødvendig tidsbruk i kommunen. Etter vår mening finnes det ingen god grunn for at kommunene skal rapportere BTA for kommunale bygg til KOSTRA, slik rapportering bør og kan skje som BRA.

Vi mener det blir helt feil at kommunene skal kunne velge om de vil registrere BRA eller BTA for bygninger i matrikkelen for sin kommune. Som beskrevet innledningsvis er det i dag svært mange brukere av opplysningene i matrikkelen. Disse brukerne må kunne forholde seg til enhetlige arealer for bygg i alle landets kommuner! LovDialog-gruppen sitt forslag om at BTA fjernes fra matrikkelen støtter vi opp under fullt og helt. Vi støtter derfor ikke forslaget om at kommunene skal massivregistrere BTA for kommunale bygg.

P-ROM er ikke et standard arealbegrep og bør derfor ikke tas inn i matrikkelen. At skattedirektoratet tar inn P-ROM for beregning av formuesverdi er ikke noen grunn for at P-ROM skal tas inn i matrikkelen. Formuesverdi av bolig kan benyttes som grunnlag for beregning/utskrivning av kommunal eiendomsskatt, og i denne forbindelse trenger kommunene ferdig beregnet formuesverdi, dvs. at P-ROM er uten interesse for kommunene ifm. beregning av eiendomsskatt. At P-ROM benyttes i prospekter ved salg av bolig er heller ikke noe argument for at P-ROM skal tas inn i matrikkelen.

### **3.3 Arealer for etasjer og bruksenheter**

Vi er litt usikre på hva departementet mener med "Føring av areal til bolig bør heretter knyttes til bruksenheter og ikke til bygningen som helhet." Årsaken til at vi er usikre på dette, er at BRA i dag føres per bruksenhet og per etasje samtidig som "departementet anbefaler at det fortsatt skal registreres areal for bygningen som helhet, og fordelt per etasje og per bruksenhet".

BRA er helt fra starten (i GAB) ført per etasje som areal til Bolig og Annet (som ikke er bolig), og profesjonelle brukere av matrikkelen både i offentlig og private sektor er avhengig av at dette videreføres, uavhengig av hvordan føring av BRA per bruksenhet skal foregå i framtiden.

Føring av BRA for bruksenhet fordelt per etasje vil innebære en vesentlig modellendring i matrikkelen med ditto merarbeid for kommunene som matrikkelfører. Vi anbefaler at det gjøres mer grundige vurderinger før denne endringen eventuelt settes i verk.

## 4 Behov og løsning for mer differensiert koding av innholdet i bygg

Det er et sterkt behov for en bedre/mer differensiert koding av kombinerte bygg, noe som også er påpekt i LovDialog-prosjektet. Bygningstype- og næringsgruppe-koder er en blanding av detaljering og generalisering på bygningsnivå. I LovDialog-prosjektet er det vurdert å utvide kodelisten for bruksenhetstyper alternativt innføre ny egenskap næringsstype, mens departementet foreslår å flytte registrering av næringsgruppe til bruksenhet.

Vi er usikre på om næringsgruppekodene, slik de er utformet og benyttes, blant annet for statistikk, uten videre kan flyttes slik departementet foreslår. For å beholde bakoverkompatibilitet har vi, på vegne av Geomatikkbedriftene, i LovDialog-prosjektet foreslått å innføre registrering av ny egenskap næringsstype på bruksenheter av type A (Annet enn bolig) som alternativ til å utvide kodelisten for bruksenhetstyper.

Før det gjøres endring(er) for dette bør det gjøres en mer grundig vurdering av praktiske og formelle konsekvenser, for eksempel om endring av næringsgruppekode på bruksenhet skal innebære krav om søknad.

## 5 Behov og løsning for registrering av vedtak/bygningsstatus på deler av bygg

Mange kommuner har (lenge) etterlyst mulighet for å kunne registrere vedtak/bygningsstatus på deler av et bygg. For eksempel for tilfeller der midlertidig brukstillatelse kun er gitt for bruksenheter i første etasje av en fem etasjers blokk.

Departementet foreslår ingen vesentlige endringer i kodeverdiene for bygningsstatus, men foreslår endring/utvidelse av datamodellen for å håndtere flere byggesaker på samme bygning, og at en utbygging kan skje trinnvis.

Dette er to forskjellige problemstillinger som bør vurderes separat, både i forhold til behov og løsning. Registrering av flere vedtak av samme type som gjelder hele bygget er relativt enkelt å implementere, men vi stiller spørsmål ved om det er reelt behov for å registrere mer enn første vedtak (av en type) i matrikkelen. For at flere vedtak av samme type (for hele bygget) skal ha noen verdi så bør det i tillegg registreres informasjon om hva vedtaket gjelder.

Registrering av vedtak for deler av bygg er vesentlig mer krevende å implementere, men dette bør løses på grunn av et klart definert behov. Vi kan ikke støtte departementets forslag med registrering av flere byggetrinn som bygningsendring. Det blir logisk feil å registrere deler av et nybygg som bygningsendring. Vi vil også fraråde dette på bakgrunn av at vi vet det gjøres en god del feil ved registrering av bygningsendringer. Feil og mangler ved registrering av bygningsendringer overføres til hovedbygget når bygningsendringen gis status TB/MB/FA (ved den status som registreres først), og mange gjør feil når allerede registrerte feil skal rettes opp.

I LovDialog-prosjektet har det vært diskutert flere alternativer, blant annet å flytte registrering av bygningsstatus fra bygg (bygning og bygningsendring) til bruksenhet. Dette har vi gått klart i mot fordi det vil innebære en vesentlig og etter vår mening unødvendig modellendring og fordi bygningsstatus i de aller fleste tilfeller gjelder for hele bygget.

På vegne av Geomatikkbedriftene har vi i LovDialog-prosjektet foreslått at bygningsstatus som hovedprinsipp skal registreres som i dag, det vil si knyttet til hele bygget, men at modellen endres/utvides slik at bygningsstatus kan knyttes til utvalgte registrerte bruksenheter i aktuelle tilfeller. En slik utvidelse av datamodellen i matrikkelen vil være relativt enkel å implementere og den vil være tilnærmet bakoverkompatibel i forhold til eksisterende brukerløsninger.

## 6 Digital innrapportering i matrikkelen

Matrikkelen er allerede tilrettelagt for digital innrapportering av data, dvs. data som sendes til matrikkelen er jo på digital form uavhengig av om de er punchet i en tradisjonell matrikkelklient eller om de sendes på digital form fra andre systemer, for eks. en løsning for maskinell massivoppdatering.

Det jobbes nå med løsninger for sømløs digital dataflyt med en gjennomgående standardisert datamodell fra byggesøknad via saksbehandling og registrering i FKB og matrikkel for bygg-relaterte saker (via FtB fra DiBK og FIKS fra KS). Målet er at man skal slippe å beregne og registrere opplysningene som skal inn i matrikkelen flere ganger i ulike systemer. Som departementet påpeker har et av hovedproblemene vært at sentrale opplysninger/arealer som skal registreres i matrikkelen ikke er påkrevd i skjema som skal følge byggesøknaden. Vi gir vår fulle støtte til forslag om endring av aktuelle forskrifter for å løse dette.

## 7 BIM data/modeller i matrikkelen

Det jobbes med standardisering av BIM modeller i flere sammenhenger, blant annet for å få en entydig definisjon og beregning av arealer med utgangspunkt i BIM som nå benyttes i stor grad ved prosjektering av bygg. Departementet foreslår at det skal legges til rette for at matrikkelen skal kunne ta i mot og lagre standardiserte BIM-modeller. I denne omgang vil vi bare bemerke at uavhengig av bruk av BIM i byggesaksprosess og eventuell framtidig lagring av BIM-modeller i matrikkelen, så vil det i overskuelig framtid være behov for at sentrale opplysninger om bygg, for eksempel etasjer og bruksenheter med tilhørende arealer, må lagres og være direkte tilgjengelig som definerte datafelt som i dag.

## 8 Behov for ny matrikkelførerrolle

Vi har lenge sett behovet for en egen matrikkelførerrolle (byggningsfører) som (bare) skal kunne føre alle brukstilfeller for bygg og adresse. Kartverket har vært imot dette fordi de mener at personer som skal føre matrikkelen må ha kompetanse om hele innholdet i matrikkelen, det vil si også eiendom. Vi er enig i at alle som skal føre matrikkelen bør (må!) ha grunnleggende kompetanse om alle objekter og forhold i matrikkelen, men personer som bare skal føre bygg og adresse trenger ikke kursing i føring av alle typer eiendomssaker. Hovedproblemet med dagens kurs er at de har for lite fokus på føring av bygg. Vi mener det er fullt mulig og forsvarlig å tilby et kurs, for eksempel over tre-fire dager, som også gir grunnleggende kompetanse om eiendom, men hvor det legges vesentlig mer vekt på føring av bygg (og adresser).

Vennlig hilsen

Norkart AS

**NORKART**

Løkketangen 20A

Postboks 145

N- 1300 Sandvika

+47 67 55 14 00

[norkart.no](http://norkart.no)