



DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
Postboks 8013 Dep
0030 OSLO

Vår ref.: 200912299-5/E: 064 L30 /HSN
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Kristiansand, 14.09.2010

Høringsuttalelse - endringer i matrikkelloven, tinglysningsloven mv.

Her er synspunkt på de foreslåtte endringer fra Kristiansand kommune. Uttalelsen er skrevet av administrasjonen, og ikke behandlet politisk.

Vi er bekymret for at ikke alle de foreslåtte endringer bidrar til å oppfylle lovens formål slik det er uttrykt i Matrikkellovens §1:

"Lova skal sikre tilgang til viktige egedomsopplysningar, ved at det blir ført eit einsarta og påliteleg register (matrikkelen) over alle faste eigedommar i landet, og at grenser og eigedomsforhold blir klarlagde.

Lova skal vidare sikre tilgang til eit felles geodetisk grunnlag, jf. kapittel 8."

Det er spesielt den planlagte rapporteringen fra Skattedirektoratet som *ikke* bidrar til at man får et "einsarta og påliteleg register".

Her er våre kommentarer til de enkelte punktene i høringsbrevet:

1) KOMPLETTERING AV OPPLYSNINGER I MATRIKKELEN BASERT PÅ RAPPORTERING FRA SKATTEMYNDIGHETEN. ENDRING AV MATRIKKELLOVENS § 27 OG NY § 60A I MATRIKKELFORSKRIFTEN.

Hensikten med forslaget er å gi lovhjemmel for å benytte informasjon innhentet i likningsverdisammenheng til å komplettere matrikkelen. Det synes positivt, så lenge metodene som velges medfører at matrikkelen reelt får økt nytteverdi. Beskrivelsen som gis av forhold rundt matrikkeldata som resultat av godkjennelsesprosess hos bygningsmyndigheten og matrikkeldata basert på ulik arealberegning av eksisterende bygninger, er i overensstemmelse med de faktiske forhold sett fra vårt ståsted. Komplettering av matrikkelen med data fra skattemyndigheten vil kunne ha en viss nytteverdi for eksisterende bygninger hvor det mangler matrikkeldata fra godkjennelsesprosess.

Hovedankepunktet til forslaget slik det foreligger, er at P-romareal er valgt som arealbegrep. Vi stiller spørsmål ved om det er hensiktsmessig å registrere primærromareal i matrikkelen, når matrikkelen helt og fullt er basert på bruksareal som uttrykk for areal i bygninger. Det er særlig to betingelser som må være oppfylt for at registrering av P-rom skal ha noen nytteverdi i matrikkelen:

1. Feltet for registrering av arealdata fra skattemyndigheten må kun benyttes til primærromareal, og aldri bruksareal. Dersom man i ettertid ikke vet om det er bruksareal

Postadresse
Kristiansand kommune

OPPMÅLINGSVESENET
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

Besøksadresse
Tollbodgata 22,4611
KRISTIANSAND S
Vår saksbehandler
Hanna Sofie Nystad
Telefon/Telefaks
38 07 55 18/

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no/>
Foretaksregisteret
NO963296746

eller primærromareal som er registrert, har opplysningen minimal nytteverdi.

2. Skattemyndigheten må evne å formidle til vanlige hjemmelshavere hvordan primærromareal skal beregnes. Vår erfaring med å forklare hvordan bygningsareal skal beregnes, er at BRA relativt enkelt kan beskrives som alt areal innenfor yttervegger. Skråtak, der kun deler av etasjen er måleverdig, eller mesaninetasjer kan imidlertid være krevende nok å formidle målreglene for. Vi tror det vil bli krevende å definere primærromareal på en kort og lettfattelig måte som sikrer kvalitet i opplysningene som kommer tilbake fra hjemmelshaverne.

Av forslaget framkommer det at innsamling og overføring av data fra skatteyter skal skje elektronisk og være automatisert. Det betyr at kvalitetssikring kun vil skje gjennom de begrensninger som er lagt i systemene som etableres for overføring. Matrikkellovens §1 uttrykker at formålet med loven er å "sikre tilgangen til viktige eiendomsopplysninger ved at det blir ført eit einsarta og påliteleg register". Kan egentlig skatteyteres vurdering av hva som er P-rom og arealberegningen av disse bidra til et mer "einsarta og påliteleg register"?

I vår utøvelse av matrikkelføringsfaget ser vi at det i bymessig bebyggelse noen ganger er utfordrende å definere avgrensningen av bygninger og hvor mange bygningsnummer et bygningskompleks skal deles opp i. Hvordan skal automatiske overføringsrutiner sikre at riktige arealer knyttes til riktige bygg?

I mange kommuner som utskriver eiendomsskatt, er det gjort en betydelig arbeidsinnsats for å oppdatere matrikkelen med riktig areal, bygningstype og byggeår. Innbyggerne er da kjent med at "det offentlige" har denne informasjonen. Vi forventer at mange skatteytere vi reagerer på at de nå selv skal innrapportere slike data. Vi forventer også reaksjoner på at areal som skal legges til grunn for ligningsverdi er P-rom, mens det for eiendomsskatt er bruksareal.

I siste del av høringsperioden har skatteetaten sendt ut brev og skjema til boligeiere. Kommunen får svært mange henvendelser som følge av dette. Vi erfarer at henvendelsene boligeierne kommer med er:

"– jeg har et hus som i følge brevet fra skatteetaten er et bolighus, men som jeg benytter som fritidsbolig. Vi vil at kommunen skal rette matrikkelen, slik det fremgår av brevet fra skatteetaten; "Dersom du/dere mener at eiendommen ikke er en boligeiendom, bør du ta kontakt med kommunen eiendommen ligger i, og be om at opplysningene i matrikkelen blir rettet."

"– hvordan skal arealet beregnes?"

"– jeg eier en andel av en garasje i boligblokken der jeg bor. Garasjen har seksjonsnr. 1. I brevet jeg har mottatt fra skatteetaten kalles garasjeseksjonen for bolig. Dere i kommunen må rette registrene deres. Hvilke opplysninger skal skatteetaten ha om garasjeseksjonen?"

Til første strekpunkt: Skatteetaten har ikke klart å formidle at det er søknad om bruksendring som skal til for å løse dette. Eierne har heller ikke oppfattet at dersom vi "retter" boligen til fritidsbolig, er det en fritidsbolig de eventuelt har som salgsobjekt senere.

Til andre strekpunkt: Kommunen har kun skatteetatens informasjon på internett å støtte oss til når det gjelder arealberegning av P-rom. Vi er usikre på hvilke areal som skal regnes med for eksempel av gangareal i en kjeller der det både er kjellerstue og boder.

Til tredje strekpunkt: vi har sett eksempler på forhåndsutfylte brev til andelseiere av seksjon som inneholder garasjer. Matrikkelen er korrekt ført med hensyn til type seksjon og bruk av grunn. Allikevel er brevet forhåndsutfylt som om seksjonen skulle inneholde en bolig. Det er da svært vanskelig å forklare hva skatteetaten bygger sin informasjon om eiendommen og bygningen på. Det er også vanskelig å vite hvilken informasjon skatteetaten skal ha om slike objekter.

Ut i fra de henvendelsene kommunen får vedrørende likningsverdi, betviler vi sterk at faktaopplysningene som kommer inn i dette prosjektet er av en slik kvalitet at de er egnet for å lastes over i matrikkelen. Det sterke fokuset på kvalitet i matrikkelen gjennom matrikkelloven og autorisasjonskrav for matrikkelførere, står i grell kontrast til kvalitetsnivået skatteetaten har valgt. Forholdet gjelder P-rom kontra bruksareal, men også forvirrende forhåndsutfylte opplysninger om eiendom og type bygning. Dessuten er alle bygningsareal i matrikkelen knyttet til etasje, mens etasje ikke er noe tema i skatteetatens prosjekt.

På bakgrunn av dette er vi svært skeptiske til å anbefale automatisk overføring av data fra Skatteetatens prosjekt inn i matrikkelen. Slike data må i tilfelle legges inn i nye tilleggsfelt som ikke kan blandes med eller erstatte de eksisterende felt i matrikkelen.

2) FORSLAG TIL ENDRINGER I TINGLYSINGSLOVEN.

Denne endringen ser fornuftig ut.

3) MAKSIMALFRISTEN FOR UTSATT OPPMÅLINGSFORRETNING FORLENGES FRA TO TIL TRE ÅR. REGLENE FLYTTES FRA MATRIKKELLOVA TIL MATRIKKELFORSKRIFTEN.

Denne endringen ser fornuftig ut. Det gir samsvar med varigheten på et delingsvedtak.

4) PREISERING AV UNNTAK FRA KRAV OM DELINGSTILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR VISSE TILTAK SOM BEHANDLES ETTER ANNET LOVVERK.

Denne endringen ser fornuftig ut. En grei tydeliggjøring.

5) PREISERING AV REGLENE I MATRIKKELFORSKRIFTEN OM UTLEVERING AV MATRIKKELBREV.

Dette er en endring vi ser svært positivt på. For eiendomsmeglere vil det ofte være naturlig å skaffe matrikkelbrevet for den eiendom vedkommende skal selge – og da er det praktisk at ikke bare hjemmelshaver har anledning til å skaffe matrikkelbrev.

6) SUPPLERENDE REGEL I MATRIKKELFORSKRIFTEN OM KLAGE.

Denne endringen er helt på sin plass.

7) ADMINISTRATIVE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER.

Kvalitetskontroll, spørsmål, oppretting og oppdatering av de automatisert overførte opplysninger medfører et ganske stort arbeid både i kommunene og hos sentral matrikkelmyndighet. Det samme gjelder prosessen med avklaring av hva som skal være grunnlaget for likningsverdien hvis skattyter og kommunen har svært ulike tall for boligens areal. Det synes unødig kostbart for samfunnet å innføre nye arealbegrep i matrikkelen, og å etablere datafelt med så ulikt grunnlag og kvalitetsnivå.

Med hilsen


Hanna Sofie Nystad
Oppmålingssjef

