

# Notat

*Til* Knut Almaas

*Fra* Magnar Danielsen

*Saksbehandler* Helge Onsrud

*Dato* 1. desember 2003

*E-post* [magnar.danielsen@statkart.no](mailto:magnar.danielsen@statkart.no)  
*Telefon* 32 11 83 86 – mobil 922 07 242



STATENS KARTVERK  
EIENDOM

Ledelsen

## **FORSKRIFTER OM SAMORDNING OG SAMVIRKE MELLOM BORETTSREGISTER OG GAB**

Samordning av og utveksling av opplysninger mellom borettsregistrene og GAB har flere formål og fordeler. Praktisk samordning og samvirke vil kreve forskrifter og tekniske løsninger.

### **Behovet for samordning og samvirke**

Det skjer ingen spesiell samordning eller utveksling av data mellom eksisterende borettsregister og GAB i dag. Det vil være mange fordeler knyttet til bedre samordning og utveksling av data i fremtiden sett fra vårt ståsted.

Borettsregister kan ses på som ekvivalent til tinglysingsregisteret for andre faste eiendommer. I prinsippet bør borettsregistrene samordnes med GAB etter samme retningslinjer som for samordning mellom GAB og tinglysingsregisteret; dvs. at objektene (boligene) identifiseres og deres fysiske data registreres i GAB, mens eier (andelshaver) og heftelser registreres i borettsregister. Prinsippet bør imidlertid tillempes til hva som er praktisk. Bl.a. er det nok hensiktsmessig at andeler i borettslag opprettes ved innføring i borettsregister, og ikke ved registrering i GAB men det kan også tenkes at en borettslag "fødes" i GAB, på samme måte som for nye grunneiendommer.

Utteksling av data mellom borettsregistrene og GAB (+eventuelt også EDR) bør primært skje elektronisk.

GAB kan i dag registrere boliger i borettslag med andelsnummer (som foreslått nedenfor) samt navn og personnummer/org.nummer på andelshaver, og pris ved overdragelse, uten å endre databasen (eller med marginale endringer).

Det må derimot lages nye løsninger for å kunne formidle opplysninger om heftelser via EDR. En ordning med formidling av heftelser via EDR må trolig baseres på frivillige avtaler med eierne av borettsregistrene.

For å sikre samsvar mellom registrene, bør fører av borettsregister ha tilgang til GAB og rett til å overføre relevante opplysninger fra GAB til

boretsregisteret. Som motytelse for å levere opplysninger til GAB bør den som fører boretsregister ha gratis tilgang til GAB.

De viktigste fordelene med å samordne boretsregistrene og GAB kan punktvis angis slik:

- Alle boliger i boretslag er registrert i GAB som leiligheter i bygningsregisteret. Boretsregistrene og GAB vil derfor ha en del felles opplysninger. Opplysninger som inngår både i boretsregistrene og i GAB bør være identiske. Boligene må da ha samme identifikasjon i boretsregistrene og i GAB.
- Gjennom å kople boretsregister til GAB vil boretsregistrene automatisk og til en hver tid ha tilgang til riktig boligadresse på boligen. Boretslag/boligbyggelag bør til en hver tid ha oversikt over boligens lovlige boligadresse, slik at dette kan formidles til nye andelshavere, påføres overdragelsesdokumenter osv.
- Det må anses som en fordel at banker, forsikringsselskaper, offentlige myndigheter, potensielle kjøpere av andeler, m.fl. får tilgang til data om boliger i boretslag gjennom samme datatjeneste som for andre faste eiendommer. At boligen er i boretslag, samt andelshavers navn og postadresse bør derfor inngå i GAB-registeret, på samme måte som for andre faste eiendommer. Opplysningene blir da også tilgjengelig gjennom Eiendomsregisteret og for de distributører som etter avtale med Norsk Eiendomsinformasjon as formidler opplysninger fra GAB og tinglysingsregisteret.
- Det må anses som en fordel om opplysninger om andeler i boretslag, herunder om kjøp og overdragelse av andel (kjøpers navn og pris) formidles til SSB og Skattemyndighetene etter samme opplegg som for andre faste eiendommer, dvs at opplysningene overføres fra boretsregistrene til Kartverket, som så foretar samlet melding for alle faste eiendommer til SSB og skattemyndighetene. Det betales fordelsskatt for bolig i boretslag som for andre selveiede boliger. *(NB, det må sjekkes om SSB og Skattemyndighetene har behov for salgsprisen for andeler i boretslag)*
- Dersom andelshavers navn og fødselsnummer (eventuelt org.nummer) er registret i GAB, kan postadressen oppdateres løpende via den faste koplingen mellom GAB og det sentrale personregisteret

Det må dessuten anses som en fordel om opplysninger om heftelser i andeler i boretslag formidles til brukere gjennom Eiendomsregisteret (EDR) på samme måte som for andre faste eiendommer. Dette kan gjøres ved å kople boretsregister direkte til EDR. Dette bør trolig baseres på frivillige avtaler. Boligbyggelag som fører boretsregister vil imidlertid vanligvis også opptre som eiendomsmegler. For å unngå eventuelle uheldige virkninger av en slik dobbeltrolle kan det være aktuelt å vurdere om opplysninger om boliger i boretslag *skal* tilflytte aktører i eiendomsmarkedet på samme måte som for andre faste eiendommer. Det må da trolig stilles krav om at boretsregistrene koples elektronisk til EDR.

## Behovet for forskrifter

Samordning av og samvirke mellom borettsregistrene og GAB (+ evt. EDR) må reguleres i forskrift, herunder for utveksling av data. Utveksling av data bør helst skje automatisk mellom registrene og uten at det skal sendes meldinger på papir. Dette er likevel ikke noe absolutt vilkår. Alternativt må utveksling av data skje via eget meldingsskjema.

### 1. Registrering av nye boliger i borettslag – tildeling av nummerident til eksisterende boliger

Kartverket antar at en del opplysninger vil inngå både i GAB og borettsregisteret. Opplysninger som inngår i begge register bør være identiske. Et absolutt vilkår for å oppnå dette er at boliger er identifisert på samme måte (har samme nummer) i begge registrene.

Kartverket legger til grunn at identifikasjon for boliger i borettslag bør være entydige på landsbasis og stabile over tid. Det er særlig viktig at identifikasjon for fast eiendom, som det knyttes data om eier og heftelser til, er stabil over tid. Bolig i borettslag bør beholde samme identifikasjon også dersom borettslaget oppløses og seksjoneres.

Alle boliger i Norge er tildelt boligadresse som består av gatenavn + husnummer + bolignummer. Adresser er imidlertid ikke tilstrekkelig stabile over tid. Den er derfor ikke egnet som identifikasjon for eiendomsobjekter. Av den grunn er for eksempel selveierleiligheter nummerert med løpenummer (seksjonsnummer) under nummeret for den grunneiendommen som bygningen ligger på. Kartverket mener at bolig i borettslag – som fast eiendom – bør nummereres på samme måte som eierseksjoner; med *andelsnummer* under vedkommende bruksnummer (eventuelt festenummer).

Nummereringssystemet for boliger i borettslag må reguleres i forskrift. Forskriften må også slå fast hvem som tildeler nummer og når nummer skal tildeles. Ved etablering av nye borettsregister må eksisterende boliger i borettslag gis andelsnummer i samsvar med forskriften, og også dette må reguleres i forskrift.

Kartverket antar at den som fører borettsregister vil tildele andelsnummer. Det må gis forskrift om at andelsnummeret samtidig meldes til GAB-registeret. Hvis boligadressen allerede er registrert i GAB før andelen opprettes må det samtidig opprettes peker mellom andelsnummer og boligadresse. Alternativt – hvis andelsnummeret skal ”fødes” i GAB, må borettsregisteret, evt. borettslaget, anmode om at det opprettes et nummer i GAB. Det antas at det er mest hensiktsmessig at nytt andelsnummer meldes på fastsatt skjema til kommunen som registerfører for GAB, evt. at anmodning om oppretting rettes samme sted.

Det er viktig at det registreres en datateknisk ”peker” mellom andelsnummer og boligadressen (på samme måte som mellom seksjonsnummer og boligadressen i dag). Dermed kan alle boligopplysninger i bygningsdelen i GAB knyttes til riktig andelsnummer. Kartverket antar at boligadressen også bør registreres i borettsregistrene, selv om det kan være like hensiktsmessig at boligadressen alltid hentes ved oppkopling til GAB. Kommunen

registrerer tildeling og endring av boligadresse og dette kan eventuelt automatisk overføres til borettsregistrene.

Forslag til forskrift:

*Boliger i borettslag nummereres med andelsnummer under registernummeret (matrikelnummeret) for den eiendommen, festegrunnen eller seksjonen som vedkommende bygning ligger på. Boligens samlede betegnelse består av matrikelnummer og andelsnummer.*

*Andelsnummer tildeles av Statens kartverk eller annet organ som etter avtale har slik myndighet, jf. § 1 tredje ledd i Forskrift om føring av grunneiendoms-, adresse- og bygningsregisteret av 26. juni 2003 nr. 968. Tildeling skjer etter anmodning fra registerfører for et borettsregister eller vedkommende borettslag selv. Dersom boligen er tildelt boligadresse, skal meldingen angi boligadressen.*

*(Overgangsbestemmelse)*

*Ved opprettelse av nytt borettsregister skal alle eksisterende boliger tildeles andelsnummer i samsvar med bestemmelsene i første og annet ledd.*

## **2. Overdragelse av andel i borettslag**

Som nevnt ovenfor må det anses som en fordel av GAB har opplysninger om navn og postadresse på andelshaver. Dertil at opplysninger som skattemyndighetene og SSB skal ha ifm med overdragelse av andel meldes via GAB som for andre faste eiendommer. Dette bør primært skje automatisk på samme måte som tilsvarende opplysninger overføres fra tinglysningsregisteret. Det kan eventuelt skje på fastsatt skjema til Statens kartverk.

Forslag til forskrift:

*Ved registrering av ny andelshaver i borettsregisteret skal den som fører borettsregisteret melde navn og personnummer, eventuelt organisasjonsnummer, og det beløp som er betalt for boretten, til Statens kartverk senest første virkedag etter at opplysningene er ført i borettsregisteret. Opplysningene skal meldes på den måten som er fastsatt av Statens kartverk.*

## **3. Gjensidig tilgang til registrene**

For å sikre samsvar mellom registrene, bør fører av borettsregister ha tilgang til GAB og rett til å overføre relevante opplysninger fra GAB til borettsregisteret. Opplysninger som føres i begge registrene bør være identisk og tilgang til GAB vil være ett virkemiddel for å oppnå dette. Tilsvarende bør Statens kartverk ha tilgang til borettsregistrene. Som motytelse for å levere opplysninger til GAB bør den som fører borettsregister ha gratis tilgang til GAB og Kartverket bør ha fri tilgang til borettsregistrene.

Forslag til forskrift:



*Fører av borettsregister skal ha fri tilgang til GAB-registeret og kan overføre opplysninger fra GAB - registeret til borettsregisteret i det omfang opplysningene er relevant for de oppgaver som borettsregisteret skal brukes til. Videreformidling av data fra GAB-registeret til andre kan bare skje etter avtale med Statens kartverk.*

*Statens kartverk skal ha fri tilgang til borettsregister i den grad det er nødvendig for å kontrollere at opplysninger i GAB-registeret er riktige og i samsvar med opplysninger i borettsregistrene.*

Magnar Danielsen