

Fra: Stein Egil Aambø  
Sendt: 25. juli 2006 14:25  
Til: Postmottak MD  
Kopi: Ragna Dahl Grønnevet; Ronny Frekhaug; Tore Hals  
Emne: Høringsuttalelse - Forskrift om eiendomsregistrering  
(matrikkelforskriften)

postmottak@md.dep.no  
Saksbehandler  
Stein Egil Aambø  
Tlf 70 16 26 42

Deres ref.                      Vår ref.                      Dato:  
   SEAA/06/1282-3/ L3                      25.07.2006

## HØRING - FORSKRIFT OM EIENDOMSREGISTRERING

Ålesund kommune har mottatt Miljøverndepartementets forskrift om eiendomsregistrering på alminnelig høring.

Ålesund formannskap har i sak 124/06 den 20.06.2006 behandlet en høringsuttalelse, og som er enstemmig vedtatt i samsvar med rådmannens innstilling.

Som anmodet av departementet oversendes en kopi av Ålesund kommune's høringsuttalelse, kfr. vedlegg av tekstfilen slik saken er framstilt og behandlet av formannskapet.

Med hilsen

Stein Egil Aambø  
kart og oppmålingssjef

Vedlegg.

<<...OLE\_Obj...>>

SAKSPAPIR

## Høring - forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften)

### Dokumentinformasjon:

Saksbehandler: Stein Egil Aambø ArkivsakID: 2006001282 Avgjøres av:  
F

JournalID: 2006022229  
Tlf: 70 16 26 42 Arkiv: K2-L3  
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

### Politisk behandling:

Organ:	Møtedato:	Sak nr.
Ålesund formannskap	20.06.2006	124/06

### Vedlegg:

Ingen

### Utrykte dokumenter i saken:

Forslag til forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften), datert  
31.03.2006

Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eiendomsregistrering (utskrift hentet fra  
Lovdata)

### Saksopplysninger:

Den nye loven om eiendomsregistrering (matrikkelloven) ble sanksjonert av  
Kongen i statsråd

17. juni 2005, med tanke på iverksetting fra og med 01.01.2007. Men før  
iverksetting skal det

utarbeides nødvendige forskrifter. Forslag til forskrifter foreligger nå, og  
med høringsfrist

01.08.2006.

I denne høringssaken må det skilles mellom to ting

- det som går på det materielle innholdet i forskriften
- det som går på kommunens valg i organisering/tilpasning av  
vedtatt lov

Sistnevnte strekpunkt vil være atskillig mer omfattende i sin beskrivelse av  
Ålesund kommune

sin situasjon og vurdering av valg av organisasjonsmodell/tilpasning, slik  
at det vil rådmannen

komme tilbake til i egen sak senere på høsten.

Noen viktige prinsipper ved loven skal en likevel være klar over:

1. Det er uttalt at loven skal sikre tilgang til viktige eiendomsopplysninger ved at det blir ført et ensartet og pålitelig register (matrikkel) over alle faste eiendommer, og at grenser og eiendomsforhold blir klarlagt. Matrikkelen skal være landets offisielle register over all fast eiendom, og skal inneholde alle opplysninger som er nødvendig for planlegging, utbygging, bruk- og vern av fast eiendom. Den skal i utgangspunktet bygge på dagens GAB-system (grunneiendoms-, adresse- og registeret), men skal også omfatte eiendomskart (opprettelse av et digitalt eiendomskartverk - DEK). Et betydelig merarbeid er igangsatt/må igangsettes både i forhold til retting av feil i eksisterende databaser samt massivetablering av et digitalt eiendomskartverk for å tilpasse seg den nye situasjonen.
2. Etter gjeldende delingslov er alle sider ved eiendomsregistreringen en pliktig myndighetsoppgave, så vel oppmålingen i marka som registerføringen. Den nye loven har innført et skille mellom en tjenstedel og en myndighetsdel. Oppmåling, merking m.v. defineres nå som tjensteproduksjon, mens føring av matrikkelen fortsatt skal være en kommunal myndighetsoppgave. Dette åpner for at tjenstedelen kan tilbys av private landmålerforetak, og som da må skaffe seg godkjenning som landmålerforetak. Denne åpningen for konkurranseutsetting på tjenstedelen gjør at kommunene selv må velge hvordan de vil organisere tjenstedelen. Det er mellom annet denne delen rådmannen vil måtte komme tilbake til i egen sak senere på høsten, sett i forhold til den situasjonen som Ålesund kommune befinner seg i.
3. Alle saker etter gjeldende lov skal behandles etter den. Dvs. at foreliggende saksmengde, inkludert gammelt etterslep (restanser), samt alle nye rekvisisjoner resten av året 2006 skal behandles og gjennomføres etter "gammel lov". Utfordringen for kommunen er derfor å takle disse samt kunne konkurrere om de nye oppdragene, i og

med at det nå blir

rekvirenten selv som skal velge utfører av tjenstedelen. Dagens gebyrordning med eget

betalingsregulativ vil bortfalle, med mindre kommunen velger en monopolsituasjon, slik

at det må avtales pris/kostnad på tjenesten i hver enkelt sak.

Det skal beregnes merverdiavgift på kostnadene til tjenesteproduksjonen.

4. Den nye loven skjerper kommunenes bruk av grensejusterings-instituttet. Nå er det bare mindre areal som kan grensejusteres (5% av eiendommens størrelse).

Det er åpnet et

nytt institutt - arealoverføring - og som gir muligheter for overføring av noe større areal, men da kommer dokumentavgiften inn i vurderingen.

5. Det legges opp til betydelige og klart definerte kompetansekrav for landmålerforetak (enten de er kommunale eller ikke) for å bli godkjent som utfører av tjenesteproduksjonen.

6. Det er lagt opp til en framtidig måleplikt på all eiendom, i forbindelse med salg/overdragelse, nettopp med tanke på lovens intensjon om et ensartet og pålitelig eiendomsregister. Det er skissert at dette vil iverksettes om 4-5 år, når den nye loven har "fastnet" seg litt i bruken.

Forannevnte punkt illustrerer de vesentligste punktene i forhold til de endringene som er vedtatt, og som da vil være bakgrunnen i den saken som rådmannen vil måtte forelegge til politisk vurdering og behandling senere på høsten når m.a det foreligger vedtatte forskrifter.

Vurdering:

Det som nå skal underkastes behandling vil derfor være knyttet til det materielle innholdet i forslaget til forskrift.

Det er en veldig detaljert forskrift som ligger på bordet. Sett i forhold til dagens lov og forskrifter så er her betydelige presiseringer i forhold til det arbeidet som skal utøves, for så vel den framtidige tjenstedelen som for den framtidige myndighetsdelen, og

som skal være kommunal, med mindre det for eksempel kan etableres en interkommunal løsning.

I forhold til dagens delingslov innføres det nå også en skjerping i forhold til dette med rettigheter knyttet til fast eiendom, og at det skal ryddes opp i heftelser i grunnboksbladene som kan være både gamle og uaktuelle. Ikke minst i forhold til finansinstitusjoner og pantsettinger så har en del heftelser skapt mye bry både i forhold til tid og kostnader med opprydding, og det kanskje i en vanskelig finansiell situasjon der tid har betydning mye og hvor slike problemer ofte er knyttet opp mot formaliteter som beklageligvis ofte tar tid (frister m.v.). Dette arbeidet vil nå i hovedsak være knyttet til tjenesteproduksjonen.

I forhold til den nye loven og presiseringen av lovens tekst i forskriftene, oppleves det mye "krav" til kommunen som matrikkelmyndighet og matrikkelfører. Det er ikke til å stikke under en stol at der i det framtidige matrikkelarbeidet (etter 01.01.2007) er tilført betydelig merarbeid, ikke minst gjennom krav til formaliteter i saksbehandlingsarbeidet i matrikkelarbeidet.

For all del, der er mange positive elementer, som på sikt vil bidra til å gi landet det ensartede og pålitelige eiendomsregisteret som loven legger opp til. Rådmannen synes å kunne se at der på visse felt blir en bedre og fastere struktur i saksbehandlingen i matrikkelarbeidet i forhold til dagens lovverk. Ikke minst antas dette etter hvert å kunne gi et faglig løft for alle som arbeider i og med dette fagfeltet, og som skal gi oss et bedre verktøy for å gi raske, gode og sikre svar til alle som etterspør eiendomsopplysninger.

Det sistnevnte har tatt av voldsomt de siste åra. Som en kuriositet nevnes at ved innføringen av delingsloven i 1980 så var det ca. 16 000 grunneiendommer i Ålesund. Nå 25 år senere er tallet økt til ca. 20 000 stk. + at der er komnt til bortimot 6 000 seksjonsenheter. Dvs. at det i Ålesund nå er ca. 26 000 eiendommer med egne grunnboksblad. Pr. år blir ca 10 % av eiendomsmassen omsatt på ulikt vis (skifte av hjemmel). Det er svimlende

summer som hvert år er i bevegelse gjennom disse eiendomstransaksjonene. Kravet til et ensartet og pålitelig eiendomsregister er nok berettiget. Videre har vi i flere år hatt en betydelig byggeaktivitet som utløser sine krav til eiendomsinformasjon og nabovarsling. Behovet for eksakte eiendomsopplysninger stiger jevnt og trutt for hvert år. I dette økende markedet er det tvingende nødvendig å legge til rette for, på godt teknologisk vis å kunne gi raske, korrekte og oppdaterte svar.

I forhold til tjenestedelen er det innført betydelige presiseringer av kompetansekrav til den/de som skal arbeide i et landmålerforetak. Det skurrer derfor betydelig for kommunen når forskriften elegant overser å stille krav til myndighetsarbeidet. I hht forskriften er Statens kartverk gitt i oppgave å godkjenne den enkelte matrikkelmyndighet uten å si noe mer hvilke krav som skal settes. Sett i forhold til lovens uttalte krav om et ensartede og pålitelig eiendomsregisteret, stemmer dette dårlig. Det er kun gjennom god kompetanse, formell kunnskap og erfaring, dette kan skje.

Like eller ikke like det, så kommer ikke kommunene utenom at matrikkelmyndigheten skal og må foreta vurderinger av de opplysninger de enkelte landmålerforetakene kommer med (enten de er kommunale eller ikke) før matrikkelbrev kan utferdiges. Da må kompetansekravet være til stede for at lovens intensjon skal etterleves. Og ikke minst må der være en god nok kompetanse til stede for å ha kontroll/vurdere de eiendomsdata som utleveres og brukes til nye oppgaver. Pr. dato er det mange kommuner som sliter/og vil slite med dette i lang tid framover. Da er det ingen vei utenom kvalitetssikring på det som kommer inn igjen, før en sak kan avsluttes med at matrikkelmyndigheten utsteder det offisielle matrikkelbrevet.

Det opprører rådmannen mye at det legges opp til en gebyrordning for det pålagte myndighetsarbeidet som på sikt vil bidra til å vanskeliggjøre kommunenes rekrutteringsarbeid av fagfolk til dette fagfeltet fordi der i kke vil følge tilstrekkelig økonomi med til dette med mindre kommunene subsidierer det betydelig. I sitt forslag til forskrift

foreslår departementet

3 x rettsgebyret + et tilleggsbeløp pr. matrikkelbrev på 0,2 x rettsgebyret  
(pr. dato:

1 rettsgebyr = kr. 860,-). Begrunnelsen for foreliggende forslag til  
størrelse på gebyret, er at  
det skal være selvkost.

Med den saksmengden (ca. 300 stk) av fradelingssaker/grensejusteringer  
Ålesund kommune

har, og har hatt de siste år, vil det nye og mer omfattende  
matrikkelarbeidet ganske sikkert

kreve et sted mellom 2 og 3 årsverk. Da sier det meste seg selv om  
økonomien opp i dette.

Det vil ikke gå i hop uten betydelig subsidiering av kommunen.

Sett i forhold til det arbeid og ansvar som er pålagt myndighetsdelen og med  
det kommunens

behov for å skaffe seg den fornødne kompetanse til dette arbeidet, finner  
rådmannen det

urovekkende at staten på nytt innfører en ny lov og forskrift uten å gi  
kommunene den

nødvendige håndsregning på at dette arbeidet kan og bør være reelt  
selvfinansierende.

Rådmannen er enig i at selvkostprinsippet skal legges til grunn. Skal dette  
være reelt så må g

ebyret for matrikkelarbeidet pr sak økes. Utvilsomt vil selvkostprinsippet  
ligge betydelig

nærmere et "5 x rettsgebyret", slik som kostnaden er sett i forbindelse med  
synfaring

v/eierseksjonering.

Økonomiske konsekvenser:

Rådmannen er av den oppfatning at en gjennomføring av kommunens  
myndighetsarbeid etter

den nye matrikkelloven, og med krav til nødvendig fagkompetanse i dette  
viktige arbeidet,

som med departementets forslag i forskriftene skal honoreres med (3 x  
rettsgebyret + 0,2 x

rettsgebyret), dvs kr. 2 752,- pr. matrikkelbrev (2006-sats), så betyr dette  
at kommunen ikke

vil kunne få dekt sine utgifter gjennom det som er uttalt å skulle være  
selvkostfinansierende.

Dette ser rådmannen alvorlig på, og vil innstendig be om at det legges til  
grunn et større

honorar som gjør det mulig for kommunen(e) å foreta det viktige utvidede  
eiendomsarbeidet

som pålegges kommunene å utføre, slik at dette kan bli et reelt

selvkostarbeid slik  
departementet selv sier det skal være.

Juridiske konsekvenser:

Forslaget til forskrifter innebærer ingen andre juridiske konsekvenser annet enn at når de er vedtatt så må kommunen tilpasse seg et nytt lov og regelverk.

Andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:

Den nye eiendomsregistreringsloven med de bestemmelser som måtte bli fattet i de endelige forskrifter vil opplagt bety driftsmessige og organisatoriske konsekvenser for kommunen.

Innledningsvis i denne saken er det sagt at dette er et forhold som rådmannen kommer tilbake til i egen sak senere på høsten.

Konklusjon med begrunnelse:

Rådmannen tar til etterretning at det er kommet en ny lov om eiendomsregistrering, og at Ålesund kommune på best mulig vis vil forsøke å få til den nødvendige tilpasning slik at lovens intensjon kan oppfylles.

For det arbeid som nå i loven og i forslaget til forskrift er definert som myndighetsarbeid, er rådmannen svært opptatt av at kommunen(e) gis mulighet til å utføre dette arbeidet på en høg faglig forsvarlig måte fra første dag, og at fastsettingen av gebyret for dette myndighetsarbeidet gir rom for dette. Med det forslaget som ligger i forskriftene i dag vil ikke dette bli ivaretatt, kfr. det som er sagt og illustrert i vurderingen foran.

Selvkostprinsippet for myndighetsarbeidet er neppe på plass før det snakkes om ca. 5 x rettsgebyret, og som for eksempel er det beløpet som kan tas ved eierseksjonering der det skjer synfaring. Etter rådmannens oppfatning er det et helt reelt sammenligningsgrunnlag ut fra arbeidsomfanget pr. sak.

Rådmannens innstilling:

Ålesund formannskap vil gi slik uttale til høringen vedrørende ny forskrift

om  
eiendomsregistrering:

1. Ålesund formannskap slutter seg til rådmannens vurdering av forslaget til forskrift for den nye matrikkelloven, og ser positivt på at store deler i forskriftsarbeidet kan bidra til et framtidig bedre og trygt eiendomsregister. Jmført med samfunnets stadig økende behov for rask og korrekt eiendomsinformasjon kan Ålesund formannskap se for seg at det nye lov- og forskriftsarbeidet kan gi en god struktur i det forbedrede eiendomsregistrerings-systemet.
2. Ålesund formannskap slutter seg til rådmannens vurdering i forhold til at når staten har vedtatt den nye loven, med de gode intensjoner som er uttalt i så vel lovarbeidet som i forskriftsarbeidet i forhold til etablering og drift av et ensartet og pålitelig eiendomsregister, er det av avgjørende betydning at det stilles krav til nødvendig fagkompetanse i myndighetsarbeidet, på lik linje med de krav som stilles til fagkompetanse for tjenestedelen. Det er forventninger til det.
3. Videre slutter Ålesund formannskap seg til rådmannens vurderingen av kostnadene ved det definerte myndighetsarbeidet som tillegges kommunen, og at det med det gebyrforslaget som ligger i forskriften, betyr det samme som at staten nok en gang påfører kommunen(e) merarbeid og økte utgifter. Når staten har vedtatt den nye loven er det helt avgjørende for pålegget til kommunen(e) om gjennomføringen av oppbyggingen og det framtidige daglige vedlikehold av det nye utvidede eiendomsregisteret, at det kan skje innenfor en akseptabel økonomisk ramme. Kommunene må gis reelt økonomisk rom for å utføre dette pålagte myndighetsarbeidet, og ikke minst når det er uttalt at gebyrordningen skal representere selvkost. Ålesund kommune stiller krav om at det blir etterlevd og at foreslåtte takster blir justert til et reelt nivå.

Ragna Dahl Grønnevet  
rådmann

Stein Egil Aambø  
kart og oppmålingssjef

Formannskapetets vedtak  
20.06.2006

Som rådmannens innstilling.

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.