

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep.
0030 OSLO



Saksbehandler: Jarle Vinje	Vår dato: 31.03.2008	Vår referanse: OS/2008/576-2	Deres dato: 19.12.2007	Deres referanse: 200703588-/DH
-------------------------------	-------------------------	---------------------------------	---------------------------	-----------------------------------

Høring angående forslag til matrikkelforskrift mv.

Vi viser til brev fra departementet av 19.12.2007 hvor vi blir bedt om å gi vår uttalelse til forslag til matrikkelforskrift mv.

Innledning

I Ot.prp. nr. 70 2004-2005 om lov om egedomsregistrering, på side 13, uttaler departementet:

"Behovet for relevante og riktige egedomsopplysningar aukar innanfor fleire samfunnssektorar. Lov om egedomsregistrering skal, saman med anna lovverk, i første rekkje lov om tinglysing, gi eit påliteleg og effektivt grunnlag for transaksjonar i fast egedom, for offentlig administrasjon og for bruk og vern av det fysiske miljøet i det heile."

Forbrukerrådet vil framheve at hovedformålet med matrikkelloven sammen med, i første rekke, tinglysningsloven vil være å gi et pålitelig og effektivt grunnlag for transaksjoner i fast eiendom. Riktige og mest mulig fullstendige opplysninger om boliger, som anskaffes til boformål for forbrukerkjøperen og dennes husstand, vil være et vesentlig bidrag til å styrke **forbrukervernet** når boliger omsettes i forbrukeravtaleforhold. Boligens tekniske tilstand på kjøpstidspunktet vil være et vesentlig forhold forbrukerkjøperen vil ha stor nytte av å få informasjon om.

Et lovutvalg vurderer for tiden bl.a. om det i avhendingsloven skal inntas en, i forbrukeravtaleforhold, ufravikelig lovpålagt plikt for selger til å fremlegge en grundig, teknisk tilstandsvurdering av boligen før salg. Denne bør være utarbeidet av en offentlig autorisert bygningsinspektør, med særlig kompetanse til å avdekke og beskrive feil og mangler i bygg og boliger. Hvis avhendingsloven i tillegg pålegger selger/bygningsinspektøren en plikt til å registrere denne grundige tekniske tilstandsvurderingen i matrikkelen, vil opplysningene få økt notoritet og betydning.

Matrikkelen åpner for å legge inn opplysninger om den enkelte bolig, som etter Forbrukerrådets mening vil kunne være svært nyttige ikke bare for myndighetene ut fra et forvaltningsmessig syn, men også for folk flest i handel og vandel.

Vi vil i vår uttalelse hovedsakelig knytte kommentarer til bestemmelser som vil kunne komme til anvendelse på forhold som forbrukere, som anskaffer bolig for egne boformål for seg og sin husstand, vil kunne ha særlig nytte av.

Kapittel 15 i matrikkelforskriften bør derfor inneholde bestemmelser, som omfatter de formål Forbrukerrådet kunne ønske ble ivaretatt.

1.

Vi mener at utvidelse av innholdet og detaljering av opplysninger om bygning i matrikkelen må tilpasses det samlede behov for bygningsopplysninger som er etterspurt i forbindelse med registrering av bygningers universelle utforming, bygningers tilstandsbeskrivelse ved nybygging og omsetning av eiendom, verdifastsetting som grunnlag for eiendomsbeskatning og beregning av bygningers energibruk. I forbrukeravtaleforhold, hvor partene ofte vil mangle kunnskaper og erfaringer om hvordan eiendomstransaksjoner foregår, vil behovet for mest mulig fullstendige og korrekte opplysninger om boligen/eiendommen gjøre seg særlig sterkt gjeldende. Det er derfor viktig at disse opplysningene er samlet i et offentlig register, matrikkelen, det er grunn til å feste særlig lit til.

Boligeiere/kjøpere vil kunne ha stor nytte av en fortløpende registrering av informasjon om boligens tekniske tilstand fra vugge til grav ("boligens servicehefte"). Det bør da inntas lovbestemmelser i Plan- og bygningsloven, avhendingsloven, bustadoppføringsloven og eventuelt eiendomsmeglingsloven, som krever at bestemte opplysninger om boligens tekniske status ved gitte anledninger skal registreres i matrikkelen. Aktuelle tidspunkter vil kunne være ved nybygging og omsetning av boliger. Man kunne foreta en teknisk inspeksjon av boligen (av offentlig autoriserte bygningsinspektører), som i detalj kunne beskrive boligens tekniske status på ferdigstillestidspunktet og senere ved hvert eierskifte. Ønskelig er det også at vesentlige vedlikeholds- og endringsarbeider, som fagutdannede håndverkere har stått for, anmerkes, og at navnet på firmaet/håndverker, som har gjort arbeidene oppgis. Ønskelig er det også at pålegg om å bringe boligen i samsvar med offentligrettslige krav blir registrert, og at det eventuelt anmerkes når forholdet er bragt i orden.

2.

Det finnes i dag ikke noen offisiell boligprisstatistikk i Norge. Den beste statistikken eies av Finn.no og meglerforbundene, og datagrunnlaget er ikke offentlig tilgjengelig. Dermed får vi ikke en god, nøytral og troverdig statistikk - vi har bl.a sett kritikk mot dagens "statistikk" i media i det siste.

Dersom matrikkelen oppdateres ved omsetning, ville vi kunne få en god boligprisdatabase hvis det kom krav om at salgspris registreres i matrikkelen når boligen omsettes. Omsetningsprisen står på skjøtet, så dersom det kom krav om å registrere nye opplysninger (tilstandsoppdateringer) ved omsetning, er det ingenting som tilsier at man ikke skulle registrere salgsprisen også. Da får man etter hvert en database som er offentlig tilgjengelig og kan gi grunnlag for god boligprisstatistikk – hvilket i dag etterspørres.

3.

Husleieloven har en bestemmelse i § 4-3 om at leien kan kreves regulert til gjengs leie. For å kunne gjøre dette på en minst mulig konfliktskapende måte trenger man tilgang til husleieavtalene i det området boligen ligger, både avtaler av eldre og nyere dato frem til ikrafttredelsestidspunktet for den "gjengse leien". Det er "gjengs leie" for tilsvarende leieforhold i området boligen ligger det kan reguleres til. Det har til nå vært vanskelig å finne et brukbart utgangspunkt for å fastsette "gjengs leie" - fordi husleieavtalene har vært lite tilgjengelige. Får man til et system for å registrere husleieavtaler fortløpende på bruksenhetsnummeret – vil man etter hvert opparbeide et grunnlag for å kunne fastsette "gjengs leie" på en rasjonell måte. Husleieloven må da ha en lovbestemmelse om at husleieavtaler skal registreres på bruksenhetsnummeret i matrikkelen.

Et bygningsregister som samlet sett dekker disse behovene vil gi en rasjonell drift og hindre ukontrollert registeroppbygging og bruk av bygningsinformasjon.

Forbrukerrådets konklusjoner og anbefalinger;

Innhold og detaljering av opplysninger i matrikkelen

Vi mener med bakgrunn i lovens § 4 med merknader at de krav til informasjon som trenges for evaluering av universell utformede bygg, tilstandsvurdering og energiberegning kan tas inn i forskriften til matrikkelens innholdsbestemmelse, matrikkelforskriften § 3, og innarbeides når matrikkelsystemet og prosesser for rapportering av data er etablert.

Føring av bygningsopplysninger i matrikkelen.

Matrikkellovens §22, 3dje ledd med merknader åpner for at det kan inngås avtale med NVE, Statelige og kommunale FDVU - enheter, Husbanken og autoriserte bygningsinspektører/takstmenn (når i tilfelle avhendingsloven hjemler dette), om rapportering av informasjon til matrikkelen.

Bestemmelser om dette bør innarbeides i Forskriftens § 60 Føring av bygningsopplysninger eller i egen ny paragraf § 61.

Forslag til endring av innholdet om bygning i matrikkelforskriftens § 3 pkt. (1) bokstav b og c

(1) Matrikkelen er det offisielle registeret for matrikkelenheter, adresser og bygninger, og inneholder opplysninger om:

b) Bygninger/boliger, herunder:

- bygningsnummer, bygningstype, næringsgruppe,
- antall etasjer og deres bruksareal, heis, bebygd areal,
- bygningsstatus, bygningshistoriske opplysninger,
- vannforsyning, avløp,
- kontaktpersons navn, adresse og fødsels- eller organisasjonsnummer,
- omsetningspriser
- tilstandsopplysninger
- energiforbruk
- grad av universell utforming

c) Bruksenheter i bygning, herunder:

- bruksenhetsnummer, bruksenhetstype, bruksareal,
- antall rom, bad, wc, energikilder og oppvarming, kjøkkentilgang,
- omsetningspriser
- tilstandsopplysninger
- energiforbruk
- grad av universell utforming
- husleieavtaler/-priser

d) Rom og bygningstekniske elementer og installasjoner herunder

- identitet, utforming, plassering, og materielle betegnelser eller produktnavn
- tilstandsopplysninger
- energiforbruk
- grad av universell utforming
- husleieavtaler

Forslag til ny § 61 i forskriften

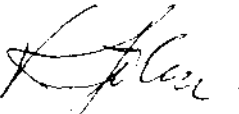
Etter avtale med eller pålegg fra Statens kartverk kan/skal:

- (1) **Husbanken** føre opplysninger om bygning i matrikkelen i forbindelse med finansiering av nye bygg, førstehjems lån og ved tildeling av bostøtte.

- (2) **Norge Vassdrags- og energidirektorat** føre opplysninger om bygning i matrikkelen i forbindelse med kontroll av kjeler, oppvarmings- og ventilasjonsanlegg.
- (3) **Autoriserte takstmenn / bygningsinspektører** etter plikt hjemlet i avhendingsloven føre opplysninger fra tilstandsvurdering av bygg i matrikkelen
- (4) **Hjemmelshaver/meglere** etter plikt hjemlet i avhendingsloven/tinglysingsloven registrere priser ved omsetning
- (5) **Enheter i kommunal og statlig virksomhet med ansvar for Eiendoms - forvaltning, -drift,- vedlikehold og utvikling (FDVU)** føre opplysninger i matrikkelen ved oppretting og endring av bygg når oppdatering av registeret krever det.
- (6) **Den enkelte hjemmelshaver** frivillig legge data inn i matrikkelen som ledd i eget vedlikehold av bygg samt myndighetenes administrative, tekniske og økonomiske bruk av dataene.
- (7) **Hjemmelshaver** etter plikt hjemlet i husleieloven registrere husleieavtaler etter hvert som de inngås.

Med hilsen

for Forbrukerrådet


Vidar Holm
Underdirektør


Jarle Vinje
Rådgiver