

Høringsnotat

Strategi for bygningsdelen i matrikkelen

Med forslag til endringer i matrikkellova, matrikkelforskriften og byggesaksforskriften vedrørende bestemmelsene om registrering av opplysninger om bygninger og bruksenheter i matrikkelen

Innhold

1	Sammendrag	3
1.1	Generelt.....	3
1.2	Forslag og spørsmål til høringsinstansene	4
1.3	Høringsnotatets oppbygning	6
2	Bakgrunn	6
3	Gjeldende rett.....	8
3.1	Innledning	8
3.2	Innholdet i bygningsdelen.....	9
3.3	Registrering og endring av opplysninger	10
3.4	Utlevering og bruk	12
4	Bygningsinformasjon i de andre nordiske landene	13
4.1	Danmark.....	13
4.2	Finland	14
4.3	Island.....	15
4.4	Sverige	15
5	Generelle prinsipper for bygningsdelen	16
5.1	Innledning	16
5.2	Innrapportering og føring av data	17
5.3	Dataverdier.....	19
5.4	Tiltak for å bedre kvaliteten på opplysninger om eksisterende bygninger og bruksenheter	20
6	Opplysninger om bygninger og bruksenheter	21
6.1	Innledning	21
6.2	Opplysninger om bygningen som helhet.....	21
6.2.1	Bygningsnummer	21
6.2.2	Bygningstype	22
6.2.3	Næringsgruppe.....	26
6.2.4	Bebygd areal	27
6.2.5	Antall etasjer og deres areal, heis.....	27
6.2.6	Bygningsstatus, bygningshistoriske opplysninger	29
6.2.7	Vannforsyning og avløp.....	31
6.2.8	Energikilder og oppvarming	32
6.2.9	Kontaktpersons navn, postadresse og fødsels- eller organisasjonsnummer	32
6.3	Opplysninger om den enkelte bruksenhet	33
6.3.1	Bruksenhetsnummer og bruksenhetstype	33
6.3.2	Bruksenhetens areal, antall rom, bad, wc og kjøkkentilgang	35
6.4	Pålegg som gjelder bruken av bygning. Universell utforming.....	35
6.5	Stedfesting, referanser, pekere, systemtekniske opplysninger mv.	36
6.6	Kommunal tilleggsdel	37
7	Administrative og økonomiske konsekvenser	37
8	Forslag til lov og forskriftsendringer	39
8.1	Merknader til forslag om endring av matrikkellova § 27.....	39
8.2	Merknader til forslag om endringer i matrikkelforskriften	39
8.3	Merknader til forslag om endringer i byggesaksforskriften	40
8.4	Forslag til endring av matrikkellova § 27	40
8.5	Forslag til forskrift om endringer i matrikkelforskriften og byggesaksforskriften.....	40

1 Sammendrag

1.1 Generelt

Matrikkelen inneholder sentrale opplysninger om fast eiendom og regnes som en nasjonal elektronisk felleskomponent sammen med bl.a. folkeregisteret og enhetsregisteret. Matrikkelen deles gjerne i en eiendomsdel, en adressedel og en bygningsdel. Betydningen av matrikkelen som sentral informasjonskilde øker. Det gjelder også bygningsdelen.

Bygningsdelen omfatter sentrale opplysninger om alle bygninger, herunder et unikt bygningsnummer som identifiserer den enkelte bygning, og en oppdeling av bygningen i bruksenheter.

Bygningsdelen svarer i dag ikke godt til de forventinger offentlige og private brukere stiller til registeret, bl.a. er det til dels store variasjoner i kvalitet, pålitelighet og fullstendighet. Det derfor behov for å drøfte den videre strategien for bygningsdelen.

Det er et stadig økende behov for enkel tilgang til opplysninger om bygninger og bruksenheter. Det er, og vil være, mange gode forslag om å utvide datainnholdet i bygningsdelen, for på den måten sikre effektiv tilgang til de aktuelle opplysningene på harmonisert form for hele landet. Et eksempel på dette er klimautfordringene samfunnet står overfor. Nødvendige analyser og planlegging for bedre energieffektivitet i bygningsmassen, krever bedre og mer effektiv tilgang til tredimensjonale opplysninger om bygningsutformingen og om byggematerialene.

Departementet foreslår i hovedsak å holde fast ved gjeldende organisering av bygningsdelen. Mange brukere har tilpasset seg bygningsdelen slik den er lokalt og på landsbasis. Eventuelle endringer må ta hensyn til dette.

Den viktigste endringen departementet foreslår, er å åpne for egenrapportering direkte fra rettighetshaver. Departementet foreslår i den forbindelse en presisering i matrikkellova § 27 om komplettering av opplysninger i matrikkelen med en utfyllende bestemmelse i matrikkelforskriften § 60.

Den viktigste funksjonen til bygningsdelen er å gi hver enkelt bygning og bruksenhet en entydig identifikasjon som følger bygningen og bruksenheten gjennom hele levetiden. Dernest skal bygninger og bruksenheter koples til rette matrikkelenheter og til rette adresser. Til slutt skal bygningsdelen opplyse om noen sentrale faktiske egenskaper både om den enkelte bygningen og på bruksenhetsnivå.

Offentlige data bør fortrinnsvis lagres og forvaltes ett sted. Det bør derfor ikke tas inn opplysninger i matrikkelen som kan forvaltes bedre utenfor matrikkelen.

Opplysninger i matrikkelen bør være slike som det er behov for å knytte til hver enkelt bygning individuelt gjennom hele bygningens levetid. Det bør i hovedsak være mulig holde opplysningene oppdatert med enkle og effektive saksbehandlingsmetoder av kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Matrikkelen kan i egen «kommunal tilleggsdel» inneholde enkelte tilleggsopplysninger etter rutiner fastsatt lokalt i kommunen. Departementet foreslår ingen endringer i bruken av kommunal tilleggsdel, men det bør på sikt fastsettes en felles nasjonal datamodell for denne delen slik at brukerne skal kunne utnytte dataene direkte uten å måtte gå gjennom den enkelte kommune.

I forbindelse med ulike prosjekt for digitalisering av plan- og byggesaksprosesser gjennomføres ulike tester og pilotering som kan gi nye mulige tiltak for forbedring av bygningsdelen i matrikkelen. Departementet vil vurdere slike tiltak i det videre arbeidet med bygningsdelen i matrikkelen. Bygningsdelen bør i større grad legge til rette for digital innrapportering og føring av data.

1.2 Forslag og spørsmål til høringsinstansene

Departementet foreslår ingen vesentlige endringer i datainnholdet, men åpner for å innrapportere opplysningene for den enkelte bygning i form av en standardisert digital bygningsmodell (BIM). Departementet foreslår i den forbindelse en presisering i matrikkelforskriften § 3. Den enkelte bygning skal fortsatt stedfestes som et punkt. Koordinatfestede opplysninger om bygningskroppens form og orientering vil således fortsatt ligge utenfor matrikkelen i det offentlige kartgrunnet. Bruksenhetene koordinatfestes ikke. Lenger fram bør det være et mål å komme fram til en felles datamodell for «Felles kartbase» (FKB) og bygningsdelen med bygningen som felles objekt, stedfestet og orientert i tre dimensjoner.

Byggesaksbehandlingen i kommunen skal fortsatt være en primær oppdateringskilde for matrikkelen. Byggesaksbehandlingen omfatter alle større prosjekter, både nybygg og ombygninger og vil nødvendigvis være primærkilden for opplysninger om slike bygninger. Føring av bygningsopplysninger i matrikkelen og søknadsbehandlingen etter plan- og bygningsloven bør samordnes bedre. Departementet foreslår i den forbindelse to mindre presiseringer i byggesaksforskriften §§ 4-3 og 5-4.

Obligatoriske blanketter og elektroniske rapporteringsformat i byggesaksbehandlingen må utformes slik at nødvendige opplysninger for føring av matrikkelen på en effektiv måte kan hentes inn gjennom søknadsbehandlingen. Departementet legger til grunn at opplysningene som skal føres av kommunen, ikke skal være mer omfattende enn at de etter tiltakets art er relevante for søknadsbehandlingen.

Andre kilder for innhenting av opplysninger må også utnyttes for å kunne bedre datakvaliteten for den eksisterende bygningsmasse. Opplysninger om bygninger og bruksenheter som inngår i annen offentlig saksbehandling, bør kunne overføres til matrikkelen på samme måte som opplysninger fra byggesaksbehandlingen, der det ligger til rette for slik kvalitetsforbedring.

I tillegg til opplysninger oppdatert gjennom offentlig saksbehandling, er det mange opplysninger som godt kan holdes oppdatert av rettighetshaver selv. Det gjelder spesielt mange opplysninger om bruksenhet. Departementet foreslår at rettighetshaver skal kunne registrere seg elektronisk og opprette en egen side i matrikkelen («min matrikkelside») for oppdatering av slike opplysninger. Med rettighetshaver menes eieren eller andelshaveren til borettslagsleilighet. Departementet legger til grunn at oppretting av «min matrikkelside» og innrapportering av opplysninger via siden, skal være frivillig. Innrapportering av P-ROM skal fortsatt sendes skattemyndigheten, men skal overføres derfra til matrikkelen som tidligere forutsatt.

Departementet foreslår at opplysninger om næringskode knyttes til den enkelte bruksenheten, og skal kunne vedlikeholdes av rettighetshaver som har registrert seg elektronisk.

Departementet mener at opplysninger om areal er viktig. Departementet anbefaler at det fortsatt skal registreres areal for bygningen som helhet, og fordelt per etasje og per bruksenhet. Det bør være tilstrekkelig at kommunen fører opplysninger om bruttoareal (BTA) eller bruksareal (BRA) avhengig av hvilken praksis kommunen ønsker å følge. Føring av areal til bolig bør heretter knyttes til bruksenhet og ikke til bygningen som helhet. Departementet ber høringsinstansene vurdere om føringen av bebygd areal for bygning (BYA) kan utgå.

Departementet foreslår at opplysninger om heis ikke lenger skal føres i matrikkelen, men at matrikkelen får en kopling til nasjonalt installasjonsregister for løfteinnretninger (NIREG).

Departementet foreslår ingen vesentlige endringer i kodeverdiene for bygningsstatus, men datamodellen må kunne håndtere det faktum at det kan være flere byggesaker på samme bygning, og at en utbygging kan skje trinnvis med flere rammetillatelser og igangsettingstillatelser. Departementet foreslår å innføre byggeår som eget datafelt, og at opplysningen skal kunne vedlikeholdes av rettighetshaver.

Departementet foreslår at kodeverdien for oppvarming utgår, og at opplysninger om energikilder skal kunne vedlikeholdes av rettighetshaver. Opplysninger om energikilder kan hentes inn fra energimerkeordningen, men dette vil kreve regelendringer under Olje- og energidepartementets ansvarsområde og må utredes nærmere.

Departementet foreslår at opplysninger om kontaktperson for bygning utgår.

Departementet mener det er en vesentlig svakhet ved dagens system at matrikkelen mangler selv enkle skisser som viser bruksenhetenes plassering i bygningen, og foreslår at dette blir tatt inn. Departementet mener at kommunen fortsatt skal ha ansvaret for å tildele bruksenhetsnummer og føre opplysninger om bruksenhetstype for nye bygninger. I dag registreres ikke status for byggesaksbehandlingen på bruksenhetsnivå (rammetillatelse, igangsettingstillatelse osv.). Departementet har vurdert å ta inn opplysninger om status for hver enkelt bruksenhet, men foreslår det ikke.

Departementet har vurdert om det bør føres referanse til eventuelle vedtak om dispensasjon fra krav til universell utforming i matrikkelen, men foreslår ikke dette i denne omgang.

Departementet ber høringsinstansene vurdere behovet for ytterligere harmonisering av måten matrikkelen etablerer referanser til kommunale arkiv-, sak- og fagsystemer ut over gjeldende standarder og prinsipper for samspill mellom geografiske informasjonssystemer og sak- arkiv- og andre fagsystemer i offentlig sektor som KS og Kartverket står bak.

Departementet har vurdert om enkelte offentlige og private tjenester og tilsyn kan utnyttes som kilde for å heve kvaliteten på opplysningene i matrikkelen. Eksempler kan være feiervesen, vannforsyning, elektrisitetsforsyning og eiendomsmegling. Departementet understreker at slik rapportering må være lovregulert eller basert på informert samtykke fra eventuelle personer som opplysningene kan knyttes til. Departementet mener det derfor ligger best til rette for at eier selv oppfordres til å sjekke opplysningene i matrikkelen mot det som framkommer i forbindelse med tjenesten eller tilsynet, og eventuelt oppdaterer opplysningene via den foreslått ordningen med «min matrikkelside». Det kan være grunn til å tro at eventuell direkte rapportering fra den som er ansvarlig for tjenesten eller tilsynet, vil kunne oppfattes

som mer inngripende enn datautveksling med matrikkelen i forbindelse med ordinær offentlig saksbehandling der vedkommende selv gir inn opplysningene eller på annen måte kan kontrollere dem.

Departementet legger til grunn at innfasingen må skje innenfor de til enhver tid gjeldende budsjettammer for Statens kartverk. Forslaget vil innebære en viss effektivisering for kommunene og for offentlige og private brukere. Departementet inviterer høringsinstansene til å komme med innspill til ytterligere forenklinger og effektiviseringer.

1.3 Høringsnotatets oppbygning

Høringsnotatet punkt 2 gir en nærmere beskrivelse av bakgrunnen for strategien. Punkt 3 omtaler gjeldende rett. Punkt 4 omtaler registrering av bygningsinformasjon i de andre nordiske landene.

Departementets forslag til generelle prinsipper for bygningsdelen er nærmere omtalt i punkt 5. Punkt 6 gir en mer detaljert omtale av status for de enkelte informasjonselementene med forslag til framtidige tiltak.

Punkt 7 omtaler administrative og økonomiske konsekvenser av forslagene. Punkt 8 redegjør for de konkrete forslagene til endringer i matrikkellova § 27, matrikkelforskriften §§ 3 og 60 og byggesaksforskriften §§ 4-3 og 5-4.

2 Bakgrunn

Matrikkelen inneholder sentrale opplysninger om fast eiendom herunder de offisielle betegnelsene for den enkelte matrikkelenhet (matrikkelnummeret), adresse, bygning og bruksenhet. Opplysningene har varierende kvalitet. Det gjelder kanskje i særlig grad opplysninger om bygninger og bruksenheter.

Rutiner for innsamling av opplysninger om bygninger kom først på plass i 1983. Opplysninger om bygninger fra før 1983 stammer fra ulike kilder, bl.a. kulturminneregistreringer i fylkene, kommunale eiendomstakseringer og et større nummereringsprosjekt i 1990-årene for å kunne benytte bygningsdelen som grunnlag for boligtellinger. Mange bygninger fra før 1983 mangler således en rekke sentrale opplysninger. For eksempel mangler ca. en tredjedel av bygningsmassen opplysninger om bygningens areal. Et annet ankepunkt er at koding av egenskaper og statusopplysninger ikke er tilpasset dagens situasjon.

Nye opplysninger registreres primært i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Faktiske endringer som skjer utenom byggesaksbehandlingen, fanges ofte ikke opp. I enkelte kommuner fanges heller ikke alle opplysninger opp i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Det får betydning også for kvaliteten på opplysningene om nye og endrede bygninger.

På den annen side øker betydningen av bygningsdelen som sentral informasjonskilde, bl.a. for kommunal skatte- og avgiftsinnkreving, for planlegging og i byggesaksbehandlingen, for dimensjonering av kommunale tjenester og for statistiske formål. Mange brukere av opplysninger fra bygningsdelen behandler innholdet videre i «foredlet form» via ulike fagsystemer og brukerapplikasjoner.

Gode matrikkeldata er en forutsetning for en mer digital byggesaksbehandling. En fulldigital byggesaksprosess kjennetegnet av stor grad av selvbetjening. Det samme gjelder mange andre digitale bruksområder. For å få til dette må brukeren ha lett

tilgang til oppdaterte data om aktuelle eiendommer. Matrikkeldata må være til å stole på, de må være relevante, og de må oppdateres i takt med eventuelle endringer.

Det er fremmet flere forslag om å utvide innholdet i bygningsdelen, bl.a. et mindretallsforslag i NOU 2009: 6 om tilstandsrapporter ved salg av bolig. Datamodell og kodelister har langt på vei ligget fast siden starten på 1980-tallet. Det er i seg selv en fordel, men innebærer etter hvert økte problemer. Moderne byggevirkksomhet med utstrakt bruk av kombinerte funksjoner lar seg vanskelig modellere med en tradisjonell inndeling med separate bolig- og næringsbygninger.

Departementet mener det derfor er grunn til å drøfte den videre strategien for bygningsdelen i matrikkelen.

Kartverket satte i 2014, etter bestilling fra departementet, ned en arbeidsgruppe for å gjennomgå bygningsdelen i matrikkelen. Arbeidsgruppen bestod av medlemmer fra Kartverket, Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) og kommunesektoren.

Arbeidsgruppens rapport *Strategi for bygningsdelen i matrikkelen*¹ ble overlevert departementet 30. april 2015. Rapporten gir en grundig gjennomgang av de fleste sidene ved dagens bygningsdel. Den drøfter også noen muligheter for utvidelser.

Arbeidsgruppen ser for seg et system for bygningsregistrering med nøkkelopplysninger som er forankret i lov og saksbehandlet, men at det også kan benyttes koblinger til andre registre. Arbeidsgruppen utelukker ikke at informasjon kommer fra andre kilder, men understreker at det da må fremgå hvor informasjonen kommer fra. Arbeidsgruppen mener en vesentlig endring av datafelter ikke er hensiktsmessig på det nåværende tidspunkt. Det påpekes også at registerets struktur med fordel kan gjennomgås. ID-nummeret knyttet mot bygg og bruksenhet anses å være av sentral betydning da øvrige aktører knytter opplysninger til disse, og arbeidsgruppen etterlyser bedre identifisering av bruksenhetene.

Departementet har med utgangspunkt i denne rapporten arbeidet videre med problemstillingene. Departementet har i arbeidet fått bistand fra Helge Wangen i Wangen Consult.

Departementet arrangerte et arbeidsmøte om bygningsdelen 7. februar 2018 med deltakelse fra bl.a. Kartverket, DiBK, SSB, KS, noen større kommuner og systemleverandører. Representanter fra privat sektor la bl.a. vekt på at matrikkelen må kunne svare på hvor stor bygningen er (fortrinnsvis BTA) og hva som er godkjent bruk. Representanter fra kommunene viste bl.a. til at data fra bygningsdelen er støttedata for saksbehandling etter plan- og bygningsloven, støttedata for saksbehandling etter eierseksjonsloven, grunnlag for gebyrberegning for vann og avløp etter stipulert forbruk, grunnlag for fastsettelse av eiendomsskatt, grunnlag for kommunal bygningsforvaltning og analysegrunnlag for boligbyggingen i kommunen (antall igangsatte og fullførte boenheter).

Departementet har videre benyttet rapporten *Brukerbehov matrikeloppdatering fra byggesak* utarbeidet av en ekspertgruppe innenfor geointegrasjonsprosjektet nedsatt av Kartverket og KS i 2017 for å dokumentere dagens situasjon og ønsket framtidig situasjon for registrering av bygningsdelen via kommunenes byggesaksbehandling. Gruppen etterlyser bl.a. tiltak for mer komplett datafangst hos søker, et standardisert grensesnitt (API) for overføring av vedtak fra byggesakssystem til matrikkelsystem, en mer brukertilpasset gjennomgående datamodell fra søker via byggesak og til

¹ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/rapport-om-bygningsdelen-i-matrikkelen/id2439088/>

bygningdelen i matrikkelen, åpning for en enklere matrikkelførerrolle for bygning og adresse (bygningfører) og en mer entydig semantikk med hensyn på definisjoner i plan- og bygningsloven og matrikkellova.

Oslo Economics har i en rapport² fra 2014 analysert samfunnsøkonomiske kostnader og nytte knyttet til DiBK sin digitaliseringsstrategi for byggesektoren. Deres analyser tilsier at det på kort sikt er mest å hente gjennom å digitalisere byggesaksprosessen, med digital innsending av søknader sammen med automatisert rapportering fra kommunen til matrikkel og SSB.

Departementet ber høringsinstansene konkretisere forventninger, behov og krav de setter til informasjon i bygningdelen av matrikkelen.

3 Gjeldende rett

3.1 Innledning

Matrikkelen skal inneholde opplysninger om den enkelte matrikkelenhet som er nødvendig for planlegging, utbygging, bruk og vern av fast eiendom, under dette offisielle betegnelser og opplysninger om den enkelte bygning, bolig og adresse, jf. matrikkellova § 4 første ledd. Matrikkelen skal være et ensartet og pålitelig register for hele landet, jf. matrikkellova § 1 første ledd. Innholdet i matrikkelen deles gjerne i tre hoveddeler:

- eiendomsdelen, med matrikkelnummeret som sentral identifikator
- adressedelen, med adressen som sentral identifikator
- bygningdelen inkludert bruksenheter i bygninger, med bygnings- og bruksenhetsnumrene som sentrale identifikatorer

De tre delene er ikke tre separate deler, men henger sammen på ulike måter. En eierseksjon er for eksempel både et eget eiendomsobjekt og en egen bruksenhet med egen adresse. Denne strategien gjelder primært opplysninger om bygninger og bruksenheter i bygninger, men kan ikke ses separat fra eiendomsdelen og adressedelen.

Bygning er i matrikkelsammenheng definert i samsvar med det europeiske statistikkbyrået Eurostat som noe som kan anvendes separat, er oppført for et permanent formål, og er egnet eller beregnet til å beskytte mennesker, dyr eller ting.

Med bruksenhet menes bygning eller del av bygning (lokale), f.eks. bolig, kontorenhet, verksted og lager, dvs. et rom eller en samling rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av en bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksrettshaver. Definisjonen av bolig er omtalt i punkt 6.1.

Det benyttes flere definisjoner for arealberegninger av bygninger og bruksenheter innenfor ulike deler av offentlig og privat virksomhet. De viktigste er:

- bebygd areal (BYA), det arealet som bygningen opptar av terrenget, «fotavtrykket»
- bruttoareal (BTA), areal inkludert yttervegger
- nettoareal (NTA), arealet mellom omsluttende indre og ytre bygningsdeler
- bruksareal (BRA), areal innenfor omsluttende yttervegger

² ByggNett – samfunns effekter som følger av strategien/2014:13

- primærrom (P-ROM), bruksareal for oppholdsrom ol. (før 1. januar 2008 betegnet boligareal (BOA))
- sekundærrom (S-ROM), bruksareal for sekundære rom (boder ol.)

Beregningene tar som hovedregel utgangspunkt i Norsk Standard NS 3940 Areal og volumberegning av bygninger, men ofte med tillempninger. Det innebærer at det er visse forskjeller mellom beregningsreglene bl.a. etter NS 3940 og byggesaksreglene. Matrikkelen følger i hovedsak NS 3940.

Oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger er omfattet av byggesaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven, jf. loven §§ 20-1 første ledd bokstav g og 31-6. Reglene gjelder imidlertid etter forskrift oppdeling i «boenhet» som definisjonsmessig ikke uten videre omfatter hybler, jf. byggesaksforskriften § 2-2.

Oppdeling eller sammenføring av bruksenheter som ikke er boliger, er i utgangspunktet ikke søknadspliktig. Offentlig tillatelse vil likevel være nødvendig når enheten er skilt ut som eget eiendomsobjekt. Oppretting eller endring av eierseksjoner reguleres av eierseksjonsloven. Oppretting eller endring av anleggseiendom er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

3.2 Innholdet i bygningsdelen

Opplysninger om bygninger i matrikkelen skal i utgangspunktet beskrive hvordan bygningen faktisk er, men i praksis vil kommunen måtte basere seg på tiltakshavers opplysninger. Opplysninger hentet inn i forbindelse med søknadsprosessen etter plan- og bygningsloven, vil vanligvis indikere hvordan bygningen er tillatt oppført. Det betyr ikke at matrikkelen kan påberopes som rettsgyldig grunnlag for hva kommunen har «godkjent». Dette må i regelen avgjøres ut i fra de vedtak kommunen har fattet vedrørende bygningen, først og fremst etter plan- og bygningsloven.

Matrikkelforskriften § 3 første ledd bokstav b og c gir en ikke uttømmende liste over de enkelte dataelementene.

For opplysninger om bygninger omfatter det:

- bygningsnummer, bygningstype, næringsgruppe, bebygd areal
- antall etasjer og deres bruksareal og bruttoareal, heis
- bygningsstatus, bygningshistoriske opplysninger
- vannforsyning, avløp
- energikilder og oppvarming
- kontaktpersons navn, postadresse og fødsels- eller organisasjonsnummer

For opplysninger om bruksenheter i bygninger omfatter det:

- bruksenhetsnummer, bruksenhetstype, bruksareal
- antall rom, bad, wc, kjøkkentilgang

Det kan videre registreres opplysninger om pålegg som gjelder bruk av grunn eller bygninger, jf. bokstav d.

Matrikkelen omfatter videre adresser til bygninger og bruksenheter, jf. bokstav e, og stedfesting av opplysningene med koordinater, arkivreferanser og opplysninger om sammenheng mellom matrikkelenheter, adresser og bygninger, jf. andre ledd.

Matrikkelen kan i egen «kommunal tilleggsdel» inneholde tilsvarende opplysninger om matrikkelenhet, adresse og bygning til bruk i kommunal planlegging, saksbehandling og administrasjon, herunder opplysninger om renovasjon, privat vannforsyning, avløpsrensing, septiktank, nedgravd brenselstank og bygningsmaterialer samt referanse til sak eller arkiv, jf. tredje ledd.

Matrikkelen kan i tillegg inneholde andre opplysninger om matrikkelenhet, adresse, bygning og bruksenhet som er nødvendig for ordning, drift og føring av matrikkelen, jf. fjerde ledd.

3.3 Registrering og endring av opplysninger

Kommunen fastsetter og fører opplysninger om bygninger og bruksenheter, primært i sammenheng med byggesaksbehandlingen, jf. matrikkellova § 25 første ledd:

«Kommunen skal tildele bygningsnummer og registrere nye bygninger i matrikkelen samtidig med at det blir gitt byggjeløyve. Fullstendige opplysningar om bygningar og bustader skal seinast vere førde inn når bygningen lovleg kan takast i bruk. Matrikkelen skal dessutan oppdaterast når ei byggjesak medfører at opplysningar i matrikkelen må endrast, eller når kommunen på annan måte får kjennskap til at opplysningane om ein bygning ikkje er i samsvar med dei reelle forholda.»

Rettighetshaver kan kreve at uriktige eller ufullstendige opplysninger blir rettet, jf. matrikkellova § 26 tredje ledd.

Nærmere regler om føring av bygningsopplysninger framgår av matrikkelforskriften § 60:

«(1) Kommunen skal matrikkelføre opplysninger om søknadspliktige tiltak som gjelder oppføring av bygning, tilbygg, påbygg eller underbygning, riving, bruksendring, tap eller annen hendelse som endrer bygning, samtidig med at det gis rammetillatelse, igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

(2) Er tiltaket unntatt ansvarsrett og kontroll og kan forestås av tiltakshaver, skal kommunen matrikkelføre opplysningene så snart kommunen kan legge til grunn at tiltaket er eller blir gjennomført. Det samme gjelder ved underretning om tiltak etter annet lovverk, eller når kommunen på annen måte kan legge til grunn at et tiltak eller en hendelse som gjelder bygning, er eller blir gjennomført eller har inntruffet.

(3) Kommunen avgjør om bygning eller del av bygning med bebygd areal eller samlet bruksareal som er 15 m² eller mindre, skal registreres med eget bygningsnummer.

(4) Kommunen kan i kommunal tilleggsdel, jf. § 3 andre ledd, føre andre opplysninger om bygning og bruksenhet til bruk i kommunal planlegging, saksbehandling og administrasjon.

(5) Ved opprettelse eller endring av eierseksjon skal kommunen kontrollere matrikkelen og eventuelt føre inn nye opplysninger samtidig med seksjoneringsvedtaket og stadfeste opplysningene ved retur av tinglysningsdokumentene.»

Kilde for kommunens føring vil være innsendte opplysninger fra ansvarlig søker i de ulike søknadsfasene. Dersom søker benytter standardiserte DiBK blanketter³ vil de fleste opplysninger framgå på en oversiktlig måte, jf. følgende blanketter:

- 5167 Søknad om ferdigattest
- 5174 Søknad om tillatelse til tiltak
- 5175 Opplysninger om tiltakets ytre rammer
- 5176 Boligspesifikasjon i matrikkel

For oppføring av søknadspliktige bygninger, vil blankettene være dekkende i de fleste tilfeller for hva som uansett må framgå av søknaden, jf. byggesaksforskriften §§ 5-1 første ledd og 5-4.

Det er i dag ikke noe vilkår om å bruke disse eller andre blanketter. Hjemmelen i byggesaksforskriften § 5-1 tredje ledd om at DiBK kan bestemme at opplysninger og dokumentasjon som skal sendes kommunen må fremsettes i en nærmere fastsatt form eller elektronisk format, er ikke tatt i bruk.

Det er ikke utarbeidet blankett for bruksenheter generelt, bare for boliger. Boligspesifikasjonen har dessuten bare felt for bruksareal. Skal alle arealoppgavene i matrikkelen føres som forutsatt, vil kommunens saksbehandler ofte være henvist til å beregne disse ut i fra tegningsmaterialet. Mangler opplysninger i søknaden som forutsettes ført i matrikkelen, men som kommunen mener ikke er relevant for å ta stilling til den konkrete søknaden, kan kommunen kreve opplysningene fra eier, rettighetshaver eller leieren, jf. matrikkellova § 27 første ledd, men kommunen kan ikke stoppe eller utsette søknadsbehandlingen med hjemmel i plan- og bygningsloven.

For oppføring og endring mv. av bygning og tilbygg over 15 m² som ikke krever søknad og tillatelse, skal tiltakshaver informere kommunen om tiltaket og plasseringen når det er ferdigstilt, slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata, jf. byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav a, b og c og fjerde ledd. For tiltak som behandles etter andre lover skal tiltakshaver underrette kommunen om tiltakets plassering som er nødvendige for ajourføring av det offentlige kartverket, uten at matrikkelen er nevnt spesielt, jf. byggesaksforskriften § 4-3 fjerde ledd.

Ved seksjonering og reseksjonering er det krav om «plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft, som tydelig angir grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnumrene og bruken av de enkelte rommene», jf. eierseksjonsloven § 11 andre ledd bokstav c. Opplysninger i saken skal føres på særskilt fastsatt blankett, jf. forskrift 17. desember 2017 nr. 2119 om bruk av standardisert søknad om seksjonering. Kravene gir ikke uten videre grunnlag for å utlede verken arealoppgaver eller andre egenskapsopplysninger som skal føres i matrikkelen.

Matrikkellova § 27 *Komplettering av opplysningane i matrikkelen* åpner på generelt grunnlag for å pålegge eier, rettighetshaver eller leier å framskaffe opplysninger om eksisterende bygninger og bygningsdeler. Ordlyden er ikke uten videre dekkende for frivillig innlegging av data. Ved endringer i matrikkellova i 2012 (lov 20. januar 2012 nr. 7) ble det tatt inn et tillegg til paragrafen (som første ledd nytt andre og tredje punktum) om at slik komplettering også kan skje på bakgrunn av opplysninger

³ <https://dibk.no/saksbehandling/byggsok/Byggesaksblanketter/>

som eier eller rettighetshaver innrapporterer til skattemyndigheten, jf. Prop. 118 L (2010-2011). De aktuelle opplysningene for slik komplettering som ble nevnt i forarbeidene, var primært bygningstype, byggeår og areal. Endringen er ikke satt i kraft.

På Svalbard føres bygningsdelen kun for Longyearbyen arealplanområde. Føringen utføres av Longyearbyen lokalstyre.

3.4 Utlevering og bruk

Formålet med matrikkelen er å sikre samfunnet tilgang til viktige bygnings- og eiendomsopplysninger. Samtidig faller mange av opplysningene inn under reglene for behandling av personopplysninger. Det er derfor fastsatt visse begrensninger i behandlingen.

Alle opplysninger som direkte eller indirekte kan knyttes til en identifiserbar enkeltperson, er personopplysninger. Det at en opplysning gjelder noe en person eier eller *har*, for eksempel en eiendom, i motsetning til noe vedkommende *er*, endrer ikke opplysningenes status som personopplysninger. Heller ikke det forhold at opplysningene eventuelt må knyttes til enkeltperson via koplinger gjennom andre registre som folkeregisteret og grunnboken. De fleste av opplysningene i matrikkelen gjelder noe personer eier eller bebor og som i liten grad beskriver dem som person. Dette er opplysninger som i de fleste tilfellene oppfattes som relativt lite personverninngripende.

Informasjon fra matrikkelen som ikke inneholder personopplysninger, kan utleveres og behandles for ethvert formål. Det samme gjelder informasjon som bare identifiserer, stedfester eller typebestemmer bygninger og adresser, jf. matrikkellova § 30 tredje ledd. Dette er opplysninger som i de fleste tilfellene oppfattes som relativt lite personverninngripende, og dermed også lite beskyttelsesverdige. Det er i utgangspunktet ikke knyttet store personvernutfordringer til behandlingen av denne type opplysninger. Det bør likevel bemerkes at det her ligger potensielle sammenkoplingsmuligheter som innebærer at også rene geografiske informasjonssystemer som i utgangspunktet ikke identifiserer enkeltpersoner, kan måtte betraktes å inneholde indirekte personopplysninger uavhengig om systemet viderebruker opplysninger fra matrikkelen eller ei.

Alle typer matrikkelinformasjon kan utleveres og behandles for offentlig planlegging, saksbehandling og administrasjon og for å ta hånd om offentlige og private interesser knyttet til rådighet eller bruk av matrikkelenhetene, jf. matrikkellova § 30 første ledd.

Informasjon fra matrikkelen kan dessuten utleveres og behandles for andre formål, dersom den som behandler informasjonen skal ivareta en berettiget interesse, og hensynet til den registrertes personvern ikke overstiger denne interessen, jf. matrikkellova § 30 andre ledd.

Utlevering av fødselsnummer er særlig regulert. Informasjon kan uansett ikke utleveres dersom vitale personlige eller offentlige interesser tilsier dette, jf. matrikkellova § 30 femte og sjette ledd.

Det er gitt utfyllende regler i forskrift 18. desember 2013 nr. 1599 om utlevering, viderebruk og annen behandling av opplysninger fra grunnboken og matrikkelen. Vegadresse, bygningsnummer, næringsgruppe, bygningsstatus og bygningstype med

unntak av skjermingsverdige bygningstyper, regnes således å falle inn under reglene i matrikkellova § 30 tredje ledd. Bebygd areal, antall etasjer og deres bruksareal, heis, bygningshistoriske opplysninger, vannforsyning, avløp, energikilder og oppvarming, pålegg som gjelder bruk av grunn eller bygninger, og den fulle adressen ned på bruksenhetsnivå, regnes å falle inn under reglene i matrikkellova § 30 andre ledd. Interne opplysninger om bruksenhet, f.eks. antall rom, kan således bare behandles etter matrikkellova § 30 første ledd.

Det er et grunnkrav til behandling av personopplysninger at opplysningene skal samles inn for spesifikke, uttrykkelig angitte og berettigede formål og ikke viderebehandles på en måte som er uforenlig med disse formålene, uten at den registrerte samtykker eller at det foreligger annet lovlig grunnlag, jf. personvernforordningen artikkel 5 nr. 1 bokstav b og artikkel 6. Det innebærer at opplysninger fra andre kilder ikke kan benyttes i matrikkelen uten at dette er i samsvar med det opprinnelige behandlingsformålet eller det må innhentes samtykke. Bruken kan også være tillatt dersom behandlingen er nødvendig av grunner som oppgitt i personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav b til e, herunder oppgaver i allmennhetens interesse som angitt i lov.

4 Bygningsinformasjon i de andre nordiske landene

4.1 Danmark

Bygningsinformasjon inngår i det sentrale Bygnings- og boligregisteret (BBR). Registeret inneholder også adresseinformasjon. Registeret er regulert i lov om bygnings- og boligregistrering (BBR-loven). Kostandene dekkes dels av Skatteforvaltningen, dels av kommunene. Driften ivaretas av et kommunalt eid IT-selskap.

Registeret omfatter både lovpålagte opplysninger og en frivillig del. Kommunene og enkelte andre «berettigede parter» fører opplysningene i registeret. Innbyggerne er pålagt å innberette visse opplysninger og å kontrollere at opplysningene om egen bygning eller bolig er korrekte. Det kan ilegges straffegebyr dersom de ikke innberetter pålagte opplysninger. Alle bygninger på en eiendom skal oppmåles og registreres hver for seg. Fredede og bevaringsverdige bygninger registreres i et eget register (FBB), som Slots- og kulturstyrelsen er ansvarlig for.

Bygnings- og boligregisteret inneholder følgende opplysninger:

- Bygningsidentifikasjon, byggeår, beliggenhet, størrelse, tekniske forhold, innretning, installasjoner, energiforsyning og anvendelse.
- Bolig- eller næringsenhetsidentifikasjon, byggeår, størrelse, husleieforhold, innretning, installasjoner, energiforsyning og anvendelse.

Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan fastsette regler om registrering av andre opplysninger om bygnings- og boligforhold samt av tekniske anlegg mv., som har betydning for ivaretagelse av oppgaver, som påhviler offentlige myndigheter eller har annen vesentlig samfunnsmessig interesse.

Private skal innberette:

- Byggeår, tidspunkt for ombygging eller påbygg
- Bebygd areal (Måles etter bruttoarealprinsippet, dvs. med yttervegger. Overdekket vindfang, inngangspartier og terrasser registreres særskilt.)
- Antall etasjer
- Samlet boligareal

- Samlet næringsareal
- Areal for utnyttelse av loftsleilighet
- Areal lysthus
- Taktekkingsmaterial
- Energiforsyning

I tillegg er virksomheter innen energiforsyningen pålagt å gi opplysninger til registeret om installasjoner og forbruk.

Kodene for bygningstype er relativt detaljerte. Følgende hovedtyper benyttes:

- Bygninger til helårsbeboelse
- Bygning produksjon innen primærnærings
- Bygning til industri og verksted
- Bygning til energiproduksjon og energidistribusjon
- Bygning i forbindelse med transport og parkering
- Bygning i forbindelse med kontor, handel og lager
- Bygninger i forbindelse med hotell, restaurant og øvrige serviceyrker
- Bygninger i forbindelse med kino, bibliotek og trosutøvelse
- Bygning i forbindelse med undervisning og forskning
- Bygninger i forbindelse med sykehus, hospice, legevakt
- Bygninger i forbindelse med dag- og døgninstitusjoner
- Bygninger til fritidsformål og idrett
- Bygning i forbindelse med idrett
- Mindre bygning til garasjeformål, opphold og oppbevaring samt felleferdig bygning

Innenfor hver av hovedtypene benyttes mer detaljerte koder. Bygninger til helårsbolig deles for eksempel i våningshus i landbruket, frittliggende enebolig, rekkehus, kjedehus, vertikaldelt tomannsbolig, vertikaldelt enebolig, flerfamiliehus, studentheim og studentbolig, døgninstitusjon (pleiehjem, aldershjem, barne- og ungdomshjem), annekst til helårsbolig og annen bygning til helårsbolig.

Bygnings- og boligregisteret inneholder også informasjon om avløpsinstallasjoner. Det benyttes en rekke ulike koder for avløpstype. Det er også mulig å registrere opplysninger om tekniske anlegg. For nedgravde oljetanker registreres bl.a. type, fabrikkasjonsnummer, plassering og en rekke egenskapsopplysninger. Det er i stor grad eier eller bruker av tanken som er forpliktet til å innberette opplysningene.

4.2 Finland

Bygningsopplysninger inngår i det finske Befolkningsdatasystemet som driftes av Befolkningsregistercentralen. Registeret er regulert med hjemmel i lov om befolkningsdatasystemet och Befolkningsregistercentralens certifikattjänester. Det er et landsdekkende elektronisk register med folkeregisteropplysninger om alle finske innbyggere og andre som er bosatt i Finland. Registeret inneholder også opplysninger om bygninger og leiligheter, adresser og byggesaker. Registeret føres i nært samarbeid med kommunene. Lantmäteriverket som har ansvar for Fastighetsregisteret (eiendomsregisteret) sørger i samarbeid med kommunene for at bygninger blir knyttet til rett eiendom.

Registeret inneholder bl.a. følgende opplysninger:

- Eiendoms- og bygningsbetegnelse
- Bygningens adresse
- Areal eller volum
- Feste, ikke feste
- Eiers navn
- Eiertype (f.eks. privatperson, boligaksjeselskap, kommune eller staten)

- Bygningskoordinater (midtpunkt)
- Henvisning til arealplan da eiendommen ble bebygd (navn reguleringsplan eller ingen plan)
- Bygningsareal (areal og/eller volum)
- Byggetillatelse
- Dato for ferdigstillelse
- Brukstype (f.eks. leilighet, fritidsbolig)
- Fasade og bygningsmateriale (f.eks. tre, mur)
- Tekniske installasjoner (f.eks. el., avløp, varmt vann)
- Tilkobling til nett (f.eks. el., avløp, vannledning)
- Oppvarming (f.eks. el, innblåsing av varmluft)
- Brenselstyper (olje, el., ved, jordvarme)
- Informasjon om boenheter (betegnelse, størrelse, kjøkken, badstue, balkong, antall rom, bebodd – ikke bebodd)

4.3 Island

Bygningsinformasjon inngår i det sentrale eiendomsregisteret og består av basisdel med identifikasjonsnøkler, verdsettingsdel (avskrivingsverdi, brannforsikringsverdi) tinglysningsdel og bygningsdel. Registeret er regulert med hjemmel i bl.a. lov om registrering og vurdering av fast eiendom.

Registeret inneholder bl.a. følgende opplysninger:

- Navn
- Størrelse
- Type
- Beliggenhet
- Beskrivelse
- Byggetrinn
- Byggemateriale
- Byggeår
- Antall etasjer
- Antall rom
- Skatteklasser
- Utnyttingsgrad
- Forsikringsselskap
- Besiktigelsesdato
- Fotografier

4.4 Sverige

Bygningsinformasjon inngår i det svenske Fastighetsregisteret (eiendomsregisteret). Det er et landsdekkende elektronisk register som føres og driftes av Lantmäteriet. Det omfatter alle eiendommer og inneholder opplysninger bl.a. om eier, tinglyste rettigheter og heftelser, geometri for eiendom og bygning (byggningsform, grenser, kart, koordinater), arealplaner, adresser, skattleggingsverdier (takst) og bygningsinformasjon. Registeret er regulert med hjemmel i lov om fastighetsregister. Lantmäteriet har også ansvaret for det offisielle leilighetsregisteret med grunnleggende opplysninger om boliger. Registeret er regulert med hjemmel i bl.a. lov om lägenhetsregister. Lantmäteriet inngår årlige avtaler med hver kommune om informasjon som skal inn til Fastighetsregisteret.

Bygninger av kulturell interesse er registrert i eget register, Bebyggelseregisteret (BeBR) som forvaltes og driftes av Riksantikvarembetet (RAÄ.)

Eiendomsregisteret (fastighetsregisteret) inneholder bl.a. følgende opplysninger:

- Bygningens ID (objektid., UUID)

- Bygningsnummer (1, 2, 3 osv. angis løpende innen den respektive eiendom)
- Bygningens beliggenhet og form (geometri)
- Objektstatus (planlagt, gjeldende eller avregistrert)
- Kobling til eiendom
- Bygningsbetegnelse og anvendelse (dvs. bolig, industri, virksomhet, samfunnsfunksjon, bygning i primærnæring/ekonomibyggnad/gårdsbygning, tilleggsbygning (uthus, garasje, carport, cisterne, lager, sjøbod, redskapshus/lekehus) og øvrige bygninger). Ved flere eller usikre formål angis hovedformålet
- Navn på bygning, alternativ bygningsbetegnelse
- Boareal
- Festet bygning (ufri grunn)
- Bygningsservitutt
- Hovedbygning
- Adresseinformasjon for bygning (bostedsadresse, butikkadresse, besøksadresse, vareleveringsadresse)
- Bygning unntatt adressering (gjelder bare for bolig, industri, samfunnsfunksjoner og virksomhet)
- Byggeår, herunder byggeår for tilbygg
- Tilleggsopplysninger om adresse, verditakst, eier (foreslått fjernet pga. dårlig kvalitet og lite bruk)
- Referanser (tilfluksromsregisteret, skatteverkets skatteleggingsenhet og verdsettingsenhet)
- Byggesaksopplysninger (byggetillatelser, ferdigstilt, endringer, revet, nedbrent, feilregistrert)

Leilighetsregisteret inneholder bl.a. følgende opplysninger om boliger:

- Leilighetsnummer
- Boligareal
- Antall rom og kjøkkentype

5 Generelle prinsipper for bygningsdelen

5.1 Innledning

Den viktigste funksjonen til bygningsdelen er å gi hver enkelt bygning og bruksenhet en entydig identifikasjon (bygningsnummer og bruksenhetsnummer) som følger bygningen og bruksenheten gjennom hele levetiden. Dernest skal bygninger og bruksenheter koples til rette matrikkelenheter og til rette adresser. Videre skal bygningsdelen opplyse om noen sentrale faktiske egenskaper ved bygningen og bruksenheten slik som type og anvendelse (funksjon), godkjent bruk, størrelse og alder. Bygningsdelen skal spille sammen med de øvrige elementene i matrikkelen slik at registeret oppfyller sitt formål, jf. matrikkellova §§ 1 første ledd og 4 første ledd.

Offentlige data bør fortrinnsvis lagres og forvaltes ett sted. Det bør derfor ikke tas inn opplysninger i matrikkelen som kan forvaltes bedre utenfor matrikkelen. Offentlige data om bygninger og bruksenheter skal alltid identifiseres med det offisielle bygningsnummeret og bruksenhetsnummeret. På den måten spiller det mindre rolle hvor de ulike opplysningene er registrert og hvordan de forvaltes. Opplysningene vil alltid kunne sammenstilles om og når det er ønskelig.

Opplysninger i matrikkelen bør være slike som det er behov for å knytte til hver enkelt bygning individuelt gjennom hele bygningens levetid. Det bør i hovedsak være mulig å holde opplysningene oppdatert gjennom metoder for enkel og effektiv saksbehandling.

Departementet legger vekt på at den videre utviklingen av bygningsdelen skjer på en brukersentrert måte basert på anerkjente metoder for tjenstedesign. Det må samtidig tas hensyn til at matrikkelen primært skal dekke mange ulike brukeres felles behov for tilgang til grunndata om bygninger og bruksenheter.

5.2 Innrapportering og føring av data

Bygningsdelen bør i større grad legge til rette for digital innrapportering og føring av data.

Byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven er i dag den viktigste kilden for oppdatering, men det er rom for å forenkle og forbedre denne informasjonsinnhenting. Opplysninger og dokumentasjon som skal sendes kommunen som del av søknadsprosessen, bør være tilrettelagt slik at de kan overføres sømløst til matrikkelen. Direktoratet for byggkvalitet har utarbeidet krav til digitale bygningsinformasjonsmodeller (BIM) som kan brukes som en del av dokumentasjonen i byggesøknaden. Da ligger det samtidig til rette for å overføre denne direkte til matrikkelen, eventuelt som en forenklet modell etter nærmere bestemte spesifikasjoner. I framtiden åpner innføringen av digitale bygningsmodeller for mer fullstendig stedfesting av hele bygningskroppen, herunder koordinatfesting av hver enkelt bruksenhet.

Departementet foreslår å ta inn en presisering i matrikkelforskriften om at matrikkelen skal kunne omfatte forenklede digitale bygningsmodeller, jf. forslag til endring av § 3 andre ledd.

Departementet foreslår en bedre samordning med føring av bygningsopplysninger i matrikkelen og søknadsbehandlingen etter plan- og bygningsloven. Obligatoriske blanketter og elektroniske rapporteringsformat i byggesaksbehandlingen må utformes slik at nødvendige opplysninger for føring av matrikkelen kan hentes inn på en effektiv måte gjennom søknadsbehandlingen. De opplysningene som kommunen skal være ansvarlig for at blir ført i matrikkelen i forbindelse med byggesak, skal ikke være mer omfattende enn at de etter tiltakets art er relevante for søknadsbehandlingen. Departementet foreslår å ta inn en presisering i byggesaksforskriften om at melding om visse tiltak som behandles etter andre lover, må omfatte nødvendige opplysninger som skal føres i matrikkelen, jf. forslag til presisering i § 4-3 fjerde ledd.

Selv om oppdatering med utgangspunkt i byggesaker er sentral for å sikre opplysninger om endringer i bygningsmassen, berører den bare en begrenset del av bygningsmassen, ca. 2 % per år. Andre kilder for innhenting av opplysninger må også utnyttes for å kunne bedre datakvaliteten for den eksisterende bygningsmassen.

Opplysninger om bygninger og bruksenheter i matrikkelen som inngår i annen offentlig saksbehandling, bør oppdateres på samme måte som opplysninger fra byggesaksbehandlingen. Kommunal eiendomstaksering er viktig for å komplettere og kvalitetssikre opplysningene i bygningsdelen i kommuner som gjennomfører dette. For landet under ett gjelder dette i dag først og fremst innrapportering av primærom (P-ROM) via skattemyndigheten. Departementet foreslår at innrapporteringen fra skatteyter fortsatt skal sendes til skattemyndigheten, og at P-ROM overføres derfra til matrikkelen.

I tillegg til opplysninger oppdatert gjennom offentlig saksbehandling, er det mange opplysninger som godt kan holdes oppdatert av rettighetshaver selv. Departementet

foreslår at rettighetshaver skal kunne registrere seg elektronisk og opprette en egen side i matrikkelen («min matrikkelside») for oppdatering av slike opplysninger.

Slik komplettering er spesielt aktuelt for opplysninger om bruksenheter. «Min matrikkelside» vil samtidig gjøre opplysninger om egne bygninger og eiendommer langt enklere tilgjengelig for den enkelte rettighetshaver enn det de er i dag. Departementet legger til grunn at oppretting av «min matrikkelside» og innrapportering av opplysninger via siden, skal være frivillig. Med rettighetshaver mener departementet eier av bygningen eller bruksenheten, eventuelt seksjonseier eller registrert rettighetshaver til borettslagsleilighet. Legitimasjon kan skje med bruk av ID-porten. Slik innrapportering kan være aktuell for alle typer rettighetshavere, enten disse er privatperson eller privat selskap, offentlig etat eller annen juridisk person. Denne type oppdatering vil ikke minst kunne gjøre det lettere å få inn oppdaterte opplysninger om eksisterende næringsbygg og bygninger som benyttes til offentlige formål. Det kan være aktuelt å utvikle ulike oppdateringsløsninger for ulike brukere, herunder også maskinell oppdatering via brukerens eget system for bygningsforvaltning. Det kan også være aktuelt å prøve ut ordningen skrittvis for eksempel ved å starte med et mindre antall prøvekommuner.

Departementet mener denne type rapportering faller inn under bestemmelsene i matrikellova § 27 om komplettering av opplysninger i matrikkelen. Gjeldende ordlyden retter seg imidlertid primært mot situasjoner der matrikelmyndighetene kan pålegge rettighetshaver å gi inn opplysninger til matrikkelen. Departementet foreslår av den grunn å ta inn en bestemmelse om frivillig innrapportering som nytt første ledd. Forslaget innbefatter endringer vedtatt ved lov 20. januar 2012 nr. 7 som ikke er trådd i kraft med noen språklige endringer. Departementet foreslår i tillegg noen utfyllende bestemmelser i matrikkelforskriften § 60 nytt sjettede ledd.

Departementet har vurdert om enkelte offentlige tjenester og tilsynsoppgaver kan utnyttes som kilde for å heve kvaliteten på opplysningene i matrikkelen. Eksempler kan være feiervesen, vannforsyning og elektrisitetsforsyning. Departementet understreker at slik rapportering må være lovregulert eller basert på informert samtykke fra eventuelle personer som opplysningene kan knyttes til. Departementet mener det derfor ligger best til rette for at eier selv oppfordres til å sjekke opplysningene i matrikkelen mot det som framkommer i forbindelse med tjenesten eller tilsynet, og eventuelt oppdaterer opplysningene via «min matrikkelside». Det kan være grunn til å tro at eventuell direkte rapportering fra den som er ansvarlig for tjenesten eller tilsynet, vil kunne oppfattes som mer inngripende enn datautveksling med matrikkelen i forbindelse med ordinær offentlig saksbehandling.

Det samme gjelder private tjenester som for eksempel eiendomsforsikring, eiendomsmegling og innhenting av takst ved eiendomsomsetning. Departementet mener generelt at tredjeperson ikke bør kunne føre inn opplysninger på selvstendig grunnlag, men at slik føring eventuell må skje på grunnlag av fullmakt fra rettighetshaver. På sikt kan det i visse situasjoner være aktuelt å utvikle ordninger for å kunne etablere enkle fullmaktsforhold der det ellers ligger til rette for automatisk dataoverføring, f.eks. ved innrapportering fra ansvarlig søker, utbygger, takstmann eller eiendomsmekler.

Opplysninger lagt inn via den foreslått ordningen med «min matrikkelside» vil være tilgjengelig for bruk og viderebruk på samme måte som tilsvarende opplysninger innhentet via eksisterende føringsrutiner.

Opplysninger som skal føres av kommunen, bør primært være av en slik art at de kan og bør oppgis ved søknad og tillatelse om oppføring eller endring av bygning. Det gjelder uavhengig av om opplysningene gjelder forhold som senere kan endres av rettighetshaver selv uten krav om byggesaksbehandling. Reglene for kommunal føring blir i dag praktisert slik at person i kommunen som er godkjent for å føre matrikkelen, skal kunne føre alle typer matrikelopplysninger, dvs. opplysninger om eiendom og adresser så vel som bygninger. Systemet bør legge bedre til rette for økt fleksibilitet, slik at en person som fører matrikkelen i kommunen, skal kunne føre mer avgrensede opplysninger uten full opplæring i alle sakstyper.

Den gjeldende datamodellen for matrikkelen opererer i prinsippet med ett datafelt for hver egenskap. Det innebærer at det ikke alltid er klart om en opplysning i et datafelt beskriver hvordan bygningen faktisk er, eller om den beskriver hva som er godkjent av kommunen. Etter omstendighetene vil brukere av matrikkelen kunne ha behov for den ene eller den andre typen opplysninger.

Departementet understreker at kommunen parallelt skal kunne registrere opplysninger som godkjent eller meldt i forbindelse med byggesak (formell verdi), eller innhentet på annen måte (faktisk verdi), jf. Prop. 118 L (2010-2011) punkt 3. Det skal alltid knyttes opplysning om grunnlaget for registreringen til de enkelte verdiene. Matrikkelen vil dermed i prinsippet kunne ta vare på flere verdier om samme egenskap med forskjellig kildegrunnlag. Opplysninger om kilden må følge hver enkelt innrapportering. Matrikkelen må kunne skille mellom

- formell verdi som godkjent av kommunen i byggesak
- faktisk verdi som innrapportert av rettighetshaver
- faktisk verdi som legges til grunn av offentlig myndighet

Det bør i utgangspunktet være opp til den enkelte kommune å avgjøre i hvilken grad kommunen har behov for å kontrollere faktisk verdi som innrapportert av rettighetshaver, og foreta egne beregninger før kommunen eventuelt fastsetter en verdi som kommunen skal legge til grunn i sin videre saksbehandling, for eksempel ved fastsetting av kommunale avgifter som beregnes på grunnlag av bygningens areal. Innrapportering på denne måten vil ikke være å anse som en søknad iht. plan- og bygningsloven, for eksempel søknad om bruksendring. Slik søknad må i så fall sendes inn for seg eller samordnes med en eventuell ordning for elektronisk søknad.

Valg av innrapportering via matrikkelen eller andre offentlige saksbehandlingsrutiner, bør i alle tilfeller basere seg på prinsippet om at rettighetshaver skal unngå å måtte innrapportere samme opplysninger flere ganger.

Departementet legger til grunn at Kartverket og KS, i samarbeid med industrien, vil arbeide videre med felles standarder og grensesnitt for datautveksling mellom kommunale fagsystemer og matrikkelen.

5.3 Dataverdier

Valg av kodeverdier, dataparametere ol. må baseres på aksepterte standarder og vedtatte kategoriseringer slik de til enhver tid framgår av gjeldende lover og forskrifter, men samtidig også kunne fungere over tid.

En fullstendig harmonisering vil antakelig være vanskelig å oppnå og holde ved like over tid, bl.a. fordi ulike hensyn gjør seg gjeldende innenfor ulike sektorer. Det er verken mulig eller ønskelig å tvinge gjennom en harmonisering i matrikkelen som

ikke gjenspeiler faktiske forhold og gjeldene formelle kategoriseringer. Departementet understreker likevel betydningen av at administrative konsekvenser av å innføre eller videreføre sprikende definisjoner, blir grundig redegjort for i utredninger av endret regelverk innenfor de ulike sektorene.

Manglende harmonisering gjør seg særlig gjeldende for beregning av bygningsareal, jf. ulike beregningsmåter for bebygd areal (BYA), bruksareal (BRA), bruttoareal (BTA) og primærrom (P-ROM). Forskjellige brukere vil kunne foretrekke ulike definisjoner. Departementet har vurdert om det er nødvendig å føre flere parallelle arealopplysninger, og har kommet til at matrikkelen må kunne håndtere dette så lenge de forskjellige beregningsmåtene er i utstrakt bruk i ulike deler av samfunnet. Dette er nærmere drøftet i punkt 6.2.4, 6.2.5 og 6.3.2.

Det er også forskjeller mellom standard og regelverk i definisjonene for bolig og hybel. Departementet legger her avgjørende vekt på at verdiene som blir benyttet i matrikkelen, skal kunne danne grunnlaget for landsomfattende boligtellinger.

5.4 Tiltak for å bedre kvaliteten på opplysninger om eksisterende bygninger og bruksenheter

Kvaliteten på opplysningene i bygningsdelen er i det lange løp først og fremst avhengig av gode oppdateringsrutiner i hver enkelt kommune. Rutinene må løpende fange opp endringer i bygningsmassen. Departementet foreslår at byggesaksbehandlingen fortsatt skal være den primære oppdateringskilden. I tillegg bør opplysninger om bygninger og bruksenheter som inngår i annen offentlig saksbehandling oppdateres på samme måte som opplysninger fra byggesaksbehandlingen. Det kan for eksempel være oppdateringer som meldes inn i forbindelse med innkreving av vannavgift basert på bygningsareal eller kommunale takseringsprosjekter.

Andre opplysninger, bl.a. enkelte opplysninger om bruksenheter, vil i henhold til strategien være avhengig av frivillig oppdatering fra rettighetshaver. Det er vanskelig å si på forhånd hvor godt en slik frivillig ordning vil fungere. Antakelig vil det ta noe tid å få innarbeidet ordningen. Dersom publikum erfarer at denne måten å rapportere og ta vare på sentral informasjon forenkler kommunikasjonen med offentlige myndigheter, ligger det godt til rette for at dette blir en god ordning, både for private som eier egen bolig og fritidseiendom, så vel som større eiendomsforvaltere. Oppdatering i regi av eier vil ikke minst kunne være en kilde for å hente inn opplysninger direkte fra kommunale og statlige eiendomsforvaltere.

Innrapportering direkte fra eier vil i tillegg kunne bli hovedkilden for å få inn manglende opplysninger om den eksisterende bygningsmassen.

På den annen side vil kommunale prosjekter for å heve kvaliteten av bygningsdelen fortsatt være av avgjørende betydning for å få inn manglende opplysninger og øke påliteligheten på en mer systematisk måte. Departementet vil vurdere hvordan man fra sentralt hold bedre kan støtte opp om slike prosjekter, bl.a. gjennom test og pilotering i mindre målestokk og på den måten legge opp til en gradvis forbedring av matrikkelen. Ettersom mange viderebruker opplysninger fra bygningsdelen i «foredlet form» via ulike fagsystemer og brukerapplikasjoner, vil kommunenes system- og tjenesteleverandørene være sentrale premissgivere når det gjelder å få implementert nødvendige endringer.

6 Opplysninger om bygninger og bruksenheter

6.1 Innledning

En bygning kan bestå av en eller flere bruksenheter. Bygningen identifiseres med et bygningsnummer. Bruksenhetene identifiseres med et undernummer (bruksenhetsnummeret).

Det er registrert vel 4,2 millioner bestående bygninger i matrikkelen. Det er registrert ca. 3 millioner nummererte bruksenheter. Kartverket anslår at mellom 5 og 10 % av bygningene over 15 m² som finnes i felles kartdatabase (FKB), ikke er registrert i matrikkelen.

Noen opplysninger gjelder bygningen som helhet, bl.a. bygningstype, antall etasjer, vannforsyning og energikilder. Noen opplysninger gjelder den enkelte bruksenhet, bl.a. antall rom, bad, wc og kjøkkentilgang. Opplysninger om areal gjelder dels bygningen som helhet og dels den enkelte bruksenhet.

«Bolig» er primært å forstå som en bruksenhet som benyttes til privat opphold, men kan i enkelte sammenhenger også benyttes som egenskap ved bygningen som helhet, f.eks. «enebolig». Definisjonen av bolig er basert på definisjonen til SSB⁴:

«En bolig er en boenhet bestående av ett eller flere rom som er bygd eller ombygd til helårs privatbolig for en eller flere personer, og som har egen atkomst til rommet/rommene uten at man må gå gjennom annen bolig. En bolig er enten en leilighet eller en hybel. En leilighet er en bolig med minst ett rom og kjøkken (leilighet inkluderer også enebolig, rekkehus osv.). En hybel er et rom med egen inngang beregnet som bolig for en eller flere personer som har adgang til vann og toalett uten at det er nødvendig å gå gjennom en annen leilighet. Dette inkluderer også hybler i hybelbygg med felles inngang og kjøkken, typisk studenthybler og enheter i bofellesskap for eldre, funksjonshemmede o.l. "Hybler" uten egen inngang (f.eks. rom i en privatbolig) regnes ikke som bolig.»

6.2 Opplysninger om bygningen som helhet

6.2.1 Bygningsnummer

Bygningsnummeret er et unikt nummer for entydig nasjonal identifikasjon av den aktuelle bygningen. Selve nummeret er systemgenerert.

Som hovedregel skal frittstående bygningsenheter med areal over 15 m² ha eget bygningsnummer.

Rekkehus og enebolig i kjede hvor hver boligenhet ligger på grunnen skal ha ett bygningsnummer for hver bolig. Ved behov kan kommunen benytte annen oppdeling av sammenbygde enheter. Vertikaldelt tomannsbolig der boenheten er likeverdige skal tildeles ett bygningsnummer for hver enhet. Derimot skal horisontaldelt tomannsbolig, firemannsbolig og større boligbygg der boenhetene ligger over hverandre ha ett bygningsnummer for hele bygningen, hvis kommunen ikke har behov for annet.

⁴ <https://www.ssb.no/a/metadata/definisjoner/>

Alle tilbygg, påbygg, underbygg og ombygginger skal føres i matrikkelen med eget løpenummer, jf. føringsinstruksen. Tilhørende hovedbygg må være registrert fra før og ha status som et aktivt bygg.

I tillegg til bygningsnummeret føres også en opprinnelseskode som angir hvordan bygningen ble registrert første gang, ved massivregistrering eller vanlig registrering.

Departementet viser til at bygningsnummeret er avgjørende for å kunne identifisere den enkelte bygning, og foreslår ingen endringer i føringen av bygningsnummeret.

6.2.2 Bygningstype

Bygningstypen beskriver bygningens funksjon og egenart. Kodeverdiene bygger på inndelingen i NS 3457 *Klassifikasjon av byggverk - Del 3: Bygningstyper*.⁵ Følgende kodeverdier kan tildeles:

- 111 Enebolig
- 112 Enebolig m/hybel/sokkelleilighet
- 113 Våningshus
- 121 Tomannsbolig, vertikaldelt
- 122 Tomannsbolig, horisontaldelt
- 123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt
- 124 Våningshus, tomannsbolig, horisontaldelt
- 131 Rekkehus
- 133 Kjede/atriumhus
- 135 Terrassehus
- 136 Andre småhus med 3 boliger eller fl.
- 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et.
- 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et.
- 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer
- 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et.
- 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et.
- 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer
- 151 Bo- og servicesenter
- 152 Studenthjem/studentboliger
- 159 Annen bygning for bofellesskap
- 161 Hytter, sommerhus, fritidsbygg
- 162 Helårsbolig benyttet som fritidsbolig
- 163 Våningshus benyttet som fritidsbolig
- 171 Seterhus, sel, rorbu o.l.
- 172 Skogs- og utmarkskoie, gamme
- 181 Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig
- 182 Garasje, uthus, anneks knyttet til fritidsbolig
- 183 Naust, båthus, sjøbu
- 193 Boligbrakker
- 199 Annen boligbrakke
- 211 Fabrikkbygning
- 212 Verkstedbygning
- 214 Bygning for renseanlegg
- 216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
- 219 Annen industribygning
- 221 Kraftstasjon
- 223 Transformatorstasjon
- 229 Annen energiforsyningsbygning

⁵ Kodeverdiene bygger på NS3457:1995. En ny versjon av standarden, NS3457-3:2013, er ikke implementert.

- 231 Lagerhall
- 232 Kjøle- og fryselager
- 233 Silobygning
- 239 Annen lagerbygning
- 241 Hus for dyr, landbrukslager, silo
- 243 Veksthus
- 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
- 245 Naust, redskapsbygning for fiske
- 248 Annen fiskeri- og fangstbygning
- 249 Annen landbruksbygning
- 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
- 312 Bankbygning, posthus
- 313 Mediabygning
- 319 Annen kontorbygning
- 321 Kjøpesenter, varehus
- 322 Butikk/forretningsbygning
- 323 Bensinstasjon
- 329 Annen forretningsbygning
- 330 Messe- og kongressbygning
- 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
- 412 Jernbane- og T-banestasjon
- 415 Godsterminal
- 416 Postterminal
- 419 Annen ekspedisjons- og terminalbygning
- 429 Telekommunikasjonsbygning
- 431 Parkeringshus
- 439 Annen garasje-/hangarbygning
- 441 Trafikktilsynsbygning
- 449 Annen veg- og trafikktilsynsbygning
- 511 Hotellbygning
- 512 Motellbygning
- 519 Annen hotellbygning
- 521 Hospits, pensjonat
- 522 Vandrers-feriehytte
- 523 Appartement
- 524 Camping-/utleiehytte
- 529 Annen bygning for overnatting
- 531 restaurantbygning, kafébygning
- 532 Sentralkjøkken, kantinebygning
- 533 Gatekjøkken, kioskbygning
- 539 Annen restaurantbygning
- 611 Lekepark
- 612 Barnehage
- 613 Barneskole
- 614 Ungdomsskole
- 615 Kombinert barne- og ungdomsskole
- 616 Videregående skole
- 619 Annen skolebygning
- 621 Univ./høgskole m/auditorium, lesesal
- 623 Laboratoriebygning
- 629 Annen universitet/høgskole og forskningsbygning
- 641 Museum, kunstgalleri
- 642 Bibliotek, mediatek
- 643 Zoologisk/botanisk hage (bygninger)
- 649 Annen museum/bibliotek
- 651 Idrettshall
- 652 Ishall

- 653 Svømmehall
- 654 Tribune og idrettsgarderobe
- 655 Helsestudio
- 659 Annen idrettsbygning
- 661 Kino/teater/opera/konsertbygning
- 662 Samfunnshus, grendehus
- 663 Diskotek
- 669 Annet kulturhus
- 671 Kirke, kapell
- 672 Bedehus, menighetshus
- 673 Krematorium, gravkapell, bårhus
- 674 Synagoge, moské
- 675 Kloster
- 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter
- 719 Sykehus
- 721 Sykehjem
- 722 Bo- og behandlingssenter, aldershjem
- 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
- 729 Annet sykehjem
- 731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
- 732 Helse- og sosialsenter, helsestasjon
- 739 Annen primærhelsebygning
- 819 Fængselsbygning
- 821 Politistasjon
- 822 Brannstasjon, ambulansestasjon
- 823 Fyrstasjon, losstasjon
- 824 Stasjon for radarovervåking av fly eller skipstrafikk
- 825 Tilfluktsrom/bunker
- 829 Annen beredskapsbygning
- 830 Monument
- 840 Offentlig toalett

Alle bestående bygninger er registrert med bygningstype.

Koden som føres, skal være innenfor rammen av hva bygningen er tillatt brukt til (formell verdi), men som det framgår av kodeverditabellen er det ingen direkte sammenheng mellom kodeverdiene og arealbruksformålene etter plan- og bygningsloven. For en del bygninger er bygningstypen kodet ut i fra utseende og liknende (faktisk verdi), og ikke etter undersøkelser om hva som følger av tillatelse. Det gjelder fortrinnsvis eldre bygninger oppført før 1983.

Endring av bygningstype krever i utgangspunktet søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven. Noen kommuner tildeler kode 162 *Helårsbolig utenom våningshus som benyttes som fritidsbolig* for bygninger som er tillatt eller lovlig etablert brukt som helårsbolig, men som i praksis bare blir bebodd fra tid til annen, uten at kommunen med det tar stilling om slik bruk er innenfor rammen av tillatelse eller lovlig etablert bruk. Tilsvarende gjelder for kode 163 *Våningshus som benyttes som fritidsbolig*.

Registrert bygningstype kan ha betydning for beregning av skatt og avgifter. Ligningsverdien for formue tar således utgangspunkt i registrert bygningstype. Hva eiendommen faktisk brukes til, er ikke avgjørende for om det foreligger en boligeiendom eller ikke. Dette innebærer at en eiendom som er registrert i matrikkelen med bygningstypekode 162 eller 163 i utgangspunktet i skattemessig henseende blir ansett som en boligeiendom med mindre noe annet er sannsynliggjort eller dokumentert.

DiBK blankett nr. 5174 *Søknad om tillatelse til tiltak* har felt for bygningstype.

Følgende bygningstyper er skjermingsverdige, jf. forskrift om opplysninger fra grunnbok og matrikkel § 2 bokstav g:

- 221 Kraftstasjon
- 223 Transformatorstasjon
- 229 Annen energiforsyningsbygning
 - eller bygning som har nær tilknytning til eller tjener slik bygning
- 233 Silobygning
- 429 Telekommunikasjonsbygning
- 819 Fengselsbygning
 - eller bygning som har nær tilknytning til eller tjener slik bygning
- 824 Stasjon for radarovervåkning av fly eller skipstrafikk
- 825 Tilfluktsrom/bunker
- 829 Annen beredskapsbygning
 - eller bygning som har nær tilknytning til eller tjener slik bygning

I høring⁶ 22. august 2018 la Kommunal- og moderniseringsdepartementet fram forslag til endring i denne bestemmelsen ved å ta ut kodene 819, 825 og 829, og legge til kode 216 *Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon*. Høringsinstansene har kommet med ulike synspunkter til dette. Det er bl.a. foreslått å knytte skjermingen til bestemte eiendommer i stedet for til alle bygninger av utvalgte bygningstyper. Departementet har ikke tatt stilling til hvordan dette bør følges opp.

Arbeidsgruppen mente det er en svakhet ved dagens system at bygningstypeinndelingen ikke tar høyde for alle bruksområder bygningen har.

Landbruks- og matdepartementet (LMD) mener det er behov for bedre grunnlagsinformasjon om kårbolig på landbrukseiendommer. LMD peker på at det finnes kodeverdi for bygningstypen våningshus, og at andre boligbygg skal kodes som enebolig ol. uten at det framgår om boligen er bygget i tilknytning til landbruk. Oppføring av kårbolig på dyrka og dyrkbar jord krever samtykke til omdisponering etter jordloven, mens oppføring av våningshus som er direkte knyttet til driften av eiendommen ikke krever slikt samtykke.

Departementet mener det er et åpent spørsmål om kodeinndelingen er hensiktsmessig. Gjeldende kodeinndeling framstår som svært detaljert med verdier delt i tre nivåer. Noen kodeverdier innebærer glidende overganger som kommunen i liten grad er i stand til å ta stilling til i forbindelse med byggesaksbehandlingen, for eksempel kodeverdiene 511-529. Noen kodeverdier innebærer en dobbeltregistrering av egenskaper, for eksempel registreres antall etasjer som numerisk verdi, samtidig som kodeverdi 141-146 innebærer en oppdeling av bygningstypen i etasjestørrelser. Flere kodeverdier er av en slik art at endringer ikke lett fanges opp av byggesaksbehandlingen. Kodeinndelingen tar i liten grad høyde for kombinert bruk. Bygg som skal brukes til flere formål tildeles bygningstype etter den enheten som utgjør størst del av arealet.

Departementet foreslår i første omgang ingen endringer i føringen av bygningstype og viser til at gjeldende registrering tross svakheter i all hovedsak synes å fungere etter hensikten. Departementet vil på litt lengre sikt vurdere en todeling:

- En parameter for hva som er godkjent bruk basert på en enkel klassifisering av tillatt bruk

⁶ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing---forslag-til-endringer-i-forskrift-om-utlevering-av-opplysninger-fra-grunnbok-og-matrikkel-forskrift-om-tinglysing-forskrift-om-gebyr-for-tinglysing-og-forskrift-om-eiendomsregistrering/id2608903/>

etter plan- og bygningsloven, og eventuell annen lovgivning som Landbruks- og matdepartementet peker på.

- En annen parameter rettet mot en mer tradisjonell klassifisering av faktisk funksjon.

Den første parameteren må føres av kommunen basert på formell tillatelse etter plan- og bygningsloven mv., mens den andre parameteren vel så godt kan føres av rettighetshaver selv. Begge parameterne må kunne håndtere kombinasjonsbygg, f.eks. ved å tillate registrering av flere formål og funksjoner.

Et annet alternativ kan være en enklere inndeling basert på en parameter med kodeverdier tilsvarende arealbruksformålene etter plan- og bygningsloven. Departementet legger til grunn at en nærmere utredning av disse spørsmålene kan koordineres med en eventuell justering av NS3457-3 slik at standard og krav til føring i matrikkelen bedre samsvarer med hverandre.

Departementet antar at bygningstype slik denne registreres av Skattedirektoratet, i mindre grad egner seg for maskinell innlegging i matrikkelen.

6.2.3 Næringsgruppe

Kode for næringsgruppe angir hvilket næringshovedområde bruken av bygningen tilhører. Koden tildeles i samsvar med standard for næringsgruppering (SN2007) med to tilleggsverdier for boligformål og annet som ikke er næring. Bygg som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet, med unntak for bygg med areal til boligformål. Slike bygninger skal kodes med den næringsgruppen som utgjør størst areal utenom boligarealet. For eksempel skal en boligblokk med butikklokale kodes med næringsgruppe G uansett størrelsen på lokalet.

Følgende kodeverdier kan tildeles:

- A Jordbruk, skogbruk og fiske
- B Bergverksdrift og utvinning
- C Industri
- D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning
- E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet
- F Bygge- og anleggsvirksomhet
- G Varehandel, reparasjon av motorvogner
- H Transport og lagring
- I Overnattings- og serveringsvirksomhet
- J Informasjon og kommunikasjon
- K Finansierings- og forsikringsvirksomhet
- L Omsetning og drift av fast eiendom
- M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting
- N Forretningsmessig tjenesteyting
- O Offentlig administrasjon og forsvar, og trygdeordninger underlagt offentlig forvaltning
- P Undervisning
- Q Helse- og sosialtjenester
- R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter
- S Annen tjenesteyting
- T Lønnet arbeid i private husholdninger
- U Internasjonale organisasjoner og organer
- X Bolig
- Y Annet som ikke er næring

DiBK blankett nr. 5175 *Opplysninger om tiltakets ytre rammer* har felt for næringsgruppe.

21 % av antall bestående bygninger mangler opplysninger om næringsgruppe. For bygninger ført i 2017 er utfyllingsgraden 99 %.

Opplysninger om næringsaktivitet i bygningen er lite egnet for oppdatering gjennom kommunal saksbehandling. Opplysningen fanger i liten grad opp kombinert bruk.

Departementet foreslår at opplysninger om næringskode knyttes til den enkelte bruksenheten, og skal kunne vedlikeholdes av rettighetshaver som har registrert seg elektronisk.

6.2.4 Bebygd areal

I matrikkelen føres bebygd areal (BYA) for den aktuelle bygning. Med det menes det arealet som bygningen opptar av terrenget (fotavtrykket). For bygg under bakken oppgis ikke bebygd areal. For beregning av bebygd areal brukes mål fra ytterveggs ytterside, jf. NS 3940. Se også Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder⁷ *Grad av utnytting* s. 19 ff.

I bebygd areal for vedkommende bygning medregnes:

- Åpent, overbygget areal, sammenhengende med hovedbygningen
- Utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5,0 m
- Konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen/bygningsdelen
- Åpen garasje (carport)

Byggesaksforskriften § 5-2 definerer bebygd areal for tomta. Her inngår bebygd areal for alle bygninger på tomta, inkludert andre frittstående mindre bygninger eller konstruksjoner som ikke nødvendigvis skal registreres som egne bygninger i matrikkelen. I bebygd areal for tomta inngår også åpent avsatt parkeringsareal. BYA for bygning, slik det er registrert i matrikkelen, er således ikke tilstrekkelig som grunnlag for byggesaksbehandlingen.

DiBK blankett nr. 5175 *Opplysninger om tiltakets ytre rammer* har felt for bebygd areal, men utfyllingen er gjort avhengig av beregningsreglene for arealdisponeringen angitt i gjeldende plan.

84 % av antall bestående bygninger mangler opplysninger om BYA.

Utfyllingsgraden ved nyregistrering for 2017 er imidlertid rimelig god og ligger rundt 88 %.

Departementet foreslår ingen endringer i føringen av bebygd areal i form av BYA for bygning. Departementet viser til at BYA for bygning omfatter åpent overbygget areal som ikke omfattes av BTA eller BRA. Departementet ber likevel høringsinstansene vurdere om føring av BYA for bygning bør utgå. Et annet alternativ kan være å føre BYA for tomt i form av BYA for matrikkelenhet.

6.2.5 Antall etasjer og deres areal, heis

Summen av antall etasjer registreres i utgangspunktet ikke med egen verdi, men kan registreres i kommunal tilleggsdel. Hver etasje identifiseres med kode for etasjeplan og etasjenummer, jf. punkt 6.3.1 om bruksenhetsnummer. Summen av antall etasjer kan beregnes på dette grunnlaget.

⁷ https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad_av_utnytting.pdf

Dersom bygningen inneholder heis, skal det oppgis som ja eller nei. Antall heiser, kapasitet, antall etasjer heisen(e) betjener o.l. registreres ikke. Samtidig registreres heis og andre løfteinnretninger i nasjonalt installasjonsregister for løfteinnretninger (NIREG) som forvaltes av DiBK.

Bruttoareal (BTA) og bruksarealet (BRA) registreres for hver etasje, fordelt på areal til bolig og annet areal. Åpent overbygget areal regnes ikke med. Arealet for en bygning er summen av arealet for alle måleverdige plan uavhengig av bruken. Eldre bygninger som får endret areal for eksempel med nytt tilbygg, uten at opprinnelig areal registreres, vil ha et mangelfullt areal totalt på bygningen. Dette markeres med kode «Ufullstendig areal» på bygningen.

DiBK blankett nr. 5175 *Opplysninger om tiltakets ytre rammer* har felt for opplysninger om areal for bygningen som helhet. Valg av arealbegrep ved utfylling er gjort avhengig av beregningsreglene for arealdisponeringen angitt i gjeldende plan. Blanketten omfatter videre felt for antall etasjer, antall boliger og deres samlede areal, og antall andre bruksenheter og deres samlede areal. Blanketten omfatter også felt for heis og andre løfteinnretninger, bl.a. rulletrapp. Det er ikke utarbeidet blankett for arealoppgaver per etasje som fanger opp fellesareal og annen bruk enn bolig. Blanketten er i liten grad tilpasset føring av opplysninger i matrikkelen. Når det gjelder areal per bolig, se punkt 6.3.2.

Alle bygninger etablert etter 1983 skal være registrert med bruksareal. Eldre bygninger vil i utgangspunktet ikke ha opplysninger om areal, hvis det ikke er gjort kompletteringer i ettertid. Bruttoareal som arealbegrep ble tatt inn fra 2011, bl.a. for å kunne utlede egnede tjenesteindikatorer for forvaltningen av kommunalt eiet og leiet areal i kommunale formålsbygg (administrasjonslokaler, skole- og førskolelokaler, institusjonslokaler, kommunale idrettsbygg og kulturbygg) i KOSTRA (Kommune-Stat-Rapportering).

Det er registrert i underkant av 29.000 bygninger med heis i matrikkelen. Det er registrert om lag 46.000 løfteinnretninger i NIREG.

31 % av bygningene mangler opplysninger om BRA. 98 % av bygningene mangler opplysninger om BTA. 37 % av bygningene er merket med ufullstendig areal. Utfyllingsgraden ved nyregistrering for 2017 for BRA er rimelig god, ca. 94 %. Utfyllingsgraden for BTA er derimot lav, ca. 22 %. Manglende opplysninger om BTA innebærer at de nødvendige tjenesteindikatorerne i KOSTRA ikke kan beregnes maskinelt på grunnlag av data fra matrikkelen.

Departementet mener kommunen fortsatt skal identifisere alle etasjer med kode for etasjeplan og etasjenummer.

Når det gjelder arealoppgavene for bygningen som helhet, mener departementet det bør være tilstrekkelig at kommunen fører arealopplysningene enten som bruttoareal (BTA) eller bruksareal (BRA) avhengig av hvilken praksis kommunen ønsker å følge, eventuelt hva som er lagt til grunn i byggesaken for den aktuelle bygningen. Departementet mener det er lite hensiktsmessig å tvinge gjennom en bestemt arealdefinisjon isolert for registrering i matrikkelen. Dette må i så fall gjennomføres mer generelt som en obligatorisk standard for all arealmåling av bygninger. For statistiske formål, vil det til en viss grad være mulig å regne om fra en standard til en annen basert på automatiske korreksjonsfaktorer.

Departementet anbefaler at kommunen fortsatt skal spesifisere BTA eller BRA per etasje og summere arealet og antall etasjer for bygget som helhet. Opplysninger om

faktisk BTA og BRA bør parallelt kunne legges inn og vedlikeholdes av rettighetshaver som har registrert seg elektronisk.

Føring av areal til bolig bør heretter knyttes til bruksenhetene og ikke til bygningen som helhet. Fellesareal per etasje vil således ikke bli registrert. Det vil være behov for en ny og bedre søknadsblankett for å spesifisere de enkelte etasjene og deres areal til erstatning for DiBK blankett nr. 5176 *Boligspesifikasjon i matrikkel*. Se nærmere om dette i punkt 6.3. Blanketten vil ikke være nødvendig når innrapportering skjer med bruk av digital bygningsmodell (BIM).

Departementet foreslår at opplysninger om heis ikke lenger skal føres i matrikkelen, men at matrikkelen får en kopling til NIREG.

For å kunne utlede de nødvendige tjenesteindikatorerne i KOSTRA må kommunene gjennomføre massivregistrering av BTA i eksisterende kommunale formålsbygg. Kommunene må løpende sørge for at BTA blir registrert for alle nye kommunale formålsbygg som ledd i byggesaksbehandlingen, som ledd i kommunens matrikkelføring eller ved at kommunen som rettighetshaver til slike bygninger tar i bruk «min matrikkelside» når denne tjenesten blir operativ. Et alternativ til dette kan være å basere tjenesteindikatorerne i KOSTRA på data om BTA fra kommunenes bygg- og eiendomsforvaltningssystemer. Dette vil samtidig gi bedre mulighet for å dekke både kommunalt eide og leide bygninger. Det gjør det også lettere å registrere andre opplysninger som det kan være viktig å knytte til denne type bygninger spesielt, f.eks. tilstandsvurderinger. Dette endrer ikke behovet for å gjennomføre massivregistrering der opplysningene mangler i dag. Alternativet forutsetter automatisk overføring av opplysninger om BTA fra forvaltningssystemene til matrikkelen slik at opplysningen blir tilgjengelig for SSB og andre brukere. Et annet alternativ kan være å basere utregning av BTA på automatisk omregning fra BRA. Slike omregningsmetoder må i så fall utvikles, og det er usikkert hvilken nøyaktighet som i så fall kan oppnås.

6.2.6 Bygningsstatus, bygningshistoriske opplysninger

Kommunen fastsetter kode og dato for bygningsstatus. Koden beskriver behandlingsstatus for byggesaken. Følgende kodeverdier kan tildeles:

- rammetillatelse
- igangsettingstillatelse
- midlertidig brukstillatelse
- ferdigattest
- tatt i bruk
- meldingssak registrer tiltak
- meldingssak tiltak fullført
- tiltak unntatt fra byggesaksbehandling
- bygning godkjent for rivning eller brenning
- fritatt for søknadsplikt
- bygning revet eller brent
- bygging avlyst
- bygning flyttet
- bygningsnummer utgått

Kodene følger gangen i byggesaksbehandlingen fra rammetillatelse til ferdigattest.

Koden for bygningsstatus håndterer i utgangspunktet ikke en bygning som føres opp i flere byggetrinn med forskjellige tidspunkt for igangsetting og ferdigstilling for de ulike byggetrinnene.

Hovedregelen etter plan- og bygningsloven er at man ikke har lov til å ta i bruk et bygg før det foreligger ferdigattest, eventuelt vedtak om midlertidig brukstillatelse dersom det gjenstår mindre arbeider som er uten betydning for liv og helse. Det skal fremgå av den midlertidige brukstillatelsen hvilke arbeider som gjenstår og hva som er fristen for å gjennomføre disse. Når dette er gjort, skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattesten markerer den formelle og endelige avslutningen av byggesaken i kommunen. Vedtak om midlertidig brukstillatelse er ikke tidsbegrenset. En bygning kan dermed bli stående med status «midlertidig brukstillatelse» uten ferdigattest.

Kodeverdien «tatt i bruk» kan gis til bygninger som de facto er tatt i bruk uten at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kodeverdien kan likevel bare benyttes på bygg som har fått igangsettingstillatelse. Føringen av kodeverdien «tatt i bruk» ble før 2007 praktisert på annen måte, og da også gitt til godkjente bygninger.

Når det gjelder eldre saker, så har det gjennom tiden vært ulike krav til dokumentasjon for å utstede en ferdigattest. Det er i dag ikke anledning til å gi ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. For at bygningen skal kunne være tatt lovlig i bruk, må det etter bygningsloven av 1965 og plan- og bygningsloven av 1985 imidlertid være gitt midlertidig brukstillatelse, og etter bygningsloven av 1924 «midlertidig innflyttingstillatelse». Slike bygninger vil derfor måtte bli stående med kodeverdi «midlertidig brukstillatelse».

Bygningsstatus skal føres samtidig med byggesaken, senest fem dager etter at nytt vedtak er fattet i saken. I praksis kommer føringen på landsbasis i gjennomsnittlig ca. 11 dager etter at vedtak er fattet i byggesaken. I tillegg er det usikkert om status oppdateres gjennom hele byggesaken. Det er for eksempel registrert ca. 40000 rammetillatelser eldre enn fem år som ikke er etterfulgt med registrering av igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ved nye registreringer i matrikkelen bevares de gamle opplysningene. Funksjonen ble innført fra november 2013. Fra og med dette tidspunktet er det derfor mulig å gå tilbake i registeret for å finne tidligere registrerte opplysninger om den enkelte bygningen.

Alle bygninger er registrert med bygningsstatus.

Departementet foreslår ingen vesentlige endringer i kodeverdiene for bygningsstatus. Datamodellen må kunne håndtere det faktum at det kan være flere byggesaker på samme bygning, og at en utbygging kan skje trinnvis med flere rammetillatelser og igangsettingstillatelser. Koding av status for bygg med flere byggetrinn kan eventuelt løses ved å utvide bygningsendringskodelista med byggetrinn 1, byggetrinn 2 osv. etter samme modell som ved tilbygg, påbygg til eksisterende bygg hvor bygningsnummeret tillegges et løpenummer. En annen tilnærming kan være å ikke betrakte parameteren som «bygningsstatus», men som «status i sak som krever melding eller søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven». Departementet ber om høringsinstansenes vurdering av disse alternativene.

God kvalitet i registrering av bygningsstatus forutsetter tett integrasjon mellom byggesaksbehandlingen og registerføringen. Det kan f.eks. oppnås ved at den som fatter vedtaket i byggesaken eller ekspederer vedtaket til tiltakshaver, også fører opplysningen i matrikkelen, eller at dette automatiseres gjennom integrasjon mellom de ulike datasystemene (fag-, arkiv- og matrikkelsystem). Departementet mener denne type praktiske tiltak bør utnyttes før det er aktuelt å utrede eventuelle

endringer i regelverket, f.eks. om publisering av bygningsstatus i matrikkelen skal være en integrert del av vedtaket om tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Bygninger som står oppført med kodeverdien «tatt i bruk», men som etter tidligere lovgivning er gitt midlertidig brukstillatelse eller midlertidig innflyttingstillatelse, skal etter krav fra rettighetshaver kunne rettes til kodeverdi «midlertidig brukstillatelse».

Eventuelle framtidige endringer i byggesaksreglene vil kunne kreve at det innføres nye kodeverdier.

Byggeår er ikke en egen opplysning i matrikkelen i dag, men framgår indirekte av dato for bygningsstatus. Departementet foreslår å innføre byggeår som eget datafelt, og at opplysningen skal kunne vedlikeholdes av rettighetshaver som har registrert seg elektronisk. Opplysningen føres i dag av Skattedirektoratet, men det ligger bedre til rette for at opplysningen vedlikeholdes i matrikkelen. Opplysninger om byggeår som i dag finnes hos Skattedirektoratet, bør ved oppstart overføres derfra til matrikkelen.

For eldre bygninger registrerer kulturminnemyndighetene flere andre opplysninger med kulturhistorisk verdi, bl.a. om verneverdi, sosialt miljø og konstruksjon. Registreringene framgår i en egen del av matrikkelen, kalt SEFRAK etter den opprinnelige betegnelsen for registreringsarbeidet (Sekretariatet for registrering av faste kulturminne i Norge).

SEFRAK-registreringene ble gjennomført i årene 1975-1995 og omfattet alle bygninger fra før 1900 i landet som helhet og før 1945 i Finnmark. I alt gjelder dette omlag 515.000 bygninger.

Departementet foreslår ingen endringer i føringen av SEFRAK-registrerte opplysninger.

6.2.7 Vannforsyning og avløp

Følgende kodeverdier gjelder vannforsyning:

- tilknyttet offentlig vannverk
- tilknyttet privat vannverk (som forsyner mer enn 100 personer eller 20 husstander)
- privat innlagt (når det er mindre enn 20 husstander som forsynes, f.eks. egen brønn)
- ikke innlagt vann

Følgende kodeverdier gjelder avløp:

- offentlig kloakk
- privat kloakk
- uten avløp (ingen kloakk)

DiBK blankett nr. 5175 *Opplysninger om tiltakets ytre rammer* har felt for vannforsyning og avløp.

58 % av antall bestående bygninger mangler opplysninger om vannforsyning. For bygninger ført i 2017 er utfyllingsgraden 67 %.

72 % av antall bestående bygninger mangler opplysninger om avløp. For bygninger ført i 2017 er utfyllingsgraden 66 %.

Departementet foreslår ingen endringer i føringen av opplysninger om vannforsyning og avløp. Et alternativ kan være å føre opplysningene i kommunens fagsystemer med kobling fra matrikkelen, se punkt 6.5.

6.2.8 Energikilder og oppvarming

Følgende kodeverdier gjelder energikilde (flere kilder kan oppgis):

- elektrisitet
- olje, parafin eller annen flytende brensel
- biobrensel
- solenergi
- varmpumpe
- gass
- fjernvarme
- annen energikilde

Følgende kodeverdier gjelder oppvarming:

- elektrisk
- sentralvarme
- annen oppvarming

Kode for oppvarming angir det fyringssystemet som utgjør hovedoppvarmingen. Når to fyringssystemer er likeverdige, oppgis begge.

DiBK blankett nr. 5167 *Søknad om ferdigattest* har felt for energikilder og oppvarming.

71 % av antall bestående bygg mangler opplysninger om energikilder. For bygninger ført i 2017 er utfyllingsgraden 29 %.

71 % av antall bestående bygg mangler opplysninger om oppvarming. For bygninger ført i 2017 er utfyllingsgraden 27 %.

Opplysninger om energikilder og oppvarming rapporteres og lagres parallelt av Enova SF i forbindelse med ordningen for energimerking av boliger og bygninger. Opplysningene fra energimerkeordningen er ikke offentlige og kan således ikke uten videre overføres til matrikkelen.

Departementet foreslår at opplysninger om energikilder skal kunne vedlikeholdes av rettighetshaver som har registrert seg elektronisk. Departementet mener oppgaven kan forenkles og foreslår at den særskilte kodeverdien for oppvarming utgår.

Departementet mener opplysninger om energikilder med fordel kan hentes inn fra energimerkeordningen, men dette vil kreve regelendringer og må utredes nærmere. En slik utredning bør også vurdere om enkelte underlagsopplysninger som benyttes i energivurderingen, f.eks. arealopplysninger, kan utveksles med matrikkelen. Et alternativ kan være å føre opplysningene i kommunens fagsystemer med kobling fra matrikkelen, se punkt 6.5.

Departementet har vurdert å ta inn opplysninger om pipeløp, men foreslår ikke dette.

6.2.9 Kontaktpersons navn, postadresse og fødsels- eller organisasjonsnummer

Matrikkelen kan ha opplysninger om kontaktperson knyttet til bygningen. Opplysninger om kontaktperson for bygningen kan være aktuelt å registrere når registrert eier har satt bort forvaltningen av bygningen til forretningsfører eller liknende. Kontaktperson for bygning blir i praksis kun benyttet for opplysninger om tiltakshaver i forbindelse med byggesak.

1,3 millioner bygninger er registrert med kontaktperson.

Departementet foreslår at opplysninger om kontaktperson for bygning utgår av matrikkelen. Opplysning om tiltakshaver under en byggesak vil like godt kunne

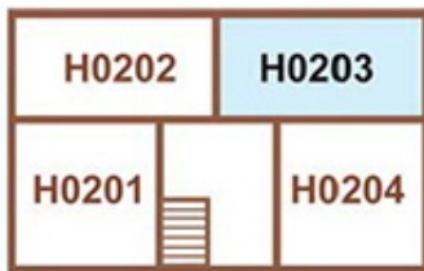
hentes ut av kommunens arkivsystem. Et annet alternativ kan være å registrere opplysninger om kontaktperson i kommunal tilleggsdel.

6.3 Opplysninger om den enkelte bruksenhet

6.3.1 Bruksenhetsnummer og bruksenhetstype

Bruksenhetsnummeret identifiserer de enkelte bruksenhetene i en bygning. Bruksenhetsnummeret er også en del av bruksenhetens adresse.

Bruksenhetsnummeret består av en kode for etasjetype (etasjeplankode), etasjenummer og bruksenhetens nummer innen etasjen, f.eks. «H0203» som angir bruksenhet nummer 3 i andre hovedetasje, jf. figur 6.1.



Figur 6.1 Etasjeplanskisse

Etasjeplankoden har følgende verdier:

- Kjellerplan (K)
- Underetasje (U)
- Hovedetasje (H)
- Loft (L)

Bruksenhetstypen beskriver den godkjente bruken av den aktuelle bruksenheten med følgende kodeverdier:

- bolig
- ikke godkjent bolig (kodeverdi tatt i bruk i boligadresseprosjektet for å kunne registrere faktiske boliger uten å kontrollere om slik bruk er lovlig)
- fritidsbolig
- annet enn bolig
- unummerert bruksenhet (f.eks. garasje eller frittstående uthus, dvs. bygning med bygningsnummer men uten bruksenhetsnummer)

Alle boliger skal identifiseres med bruksenhetsnummer. Andre bruksenheter skal identifiseres når de er skilt ut som egen eierseksjon eller når kommunen vurderer dette som hensiktsmessig. Om definisjonene av bruksenhet og bolig, se punkt 3.1 og 6.1. Hybler skal registreres som egen bruksenhet med eget bruksenhetsnummer.

Bruksenhetsnummeret er en del av den offisielle adressen, jf. matrikkelforskriften § 53. Eier, eventuelt fester, beboer eller tiltakshaver, skal merke bruksenheten med adressemerke. Merket skal settes synlig på eller ved inngangsdøren for bruksenheten, jf. matrikkelforskriften § 57 tredje ledd. Bruksenheter merket før 1. oktober 2009 kan være merket etter tidligere ordning med merke i dørkarmen. Etter forskriften er det eier osv. sitt ansvar å bekoste merkingen på samme måte som for skilting av husnummer. Kartverket har hatt som service å sende ut gratis klistremerker for nye bruksenheter, men denne ordningen vil opphøre.

DiBK blankett nr. 5176 *Boligspesifikasjon i matrikkelen* har felt for antall rom, kjøkkentilgang, antall bad og antall wc per bolig. Blanketten framstår kun å være rettet mot registrering av boliger, ikke bruksenheter generelt.

6 % av bygningsmassen er registrert med flere enn ett bruksenhetsnummer. I hovedsak er dette bygninger med flere boliger, f.eks. boligblokker.

33 % av bygningsmassen er registrert med ett bruksenhetsnummer, dvs. som eneboliger og uoppdelte næringsbygg.

57 % av bygningsmassen er registrert uten bruksenheter. I utgangspunktet skal dette være garasjer, uthus ol.

SSB antar at opp mot 60.000 boliger, inkludert hybler, mangler bruksenhetsnummer.

Departementet viser til at bruksenhetsnummeret er avgjørende for å kunne identifisere den enkelte bruksenhet, og mener kommunen fortsatt må ha det primære ansvaret for å tildele bruksenhetsnummeret.

Departementet mener det er en vesentlig svakhet ved dagens system at matrikkelen mangler planskisser som viser bruksenhetenes plassering i bygningen, og foreslår at dette blir tatt inn. Planskissen trenger i prinsippet ikke være mer detaljert enn figur 6.1. Slike etasjplanskisser bør kunne genereres automatisk for bygninger som registreres med digital bygningsmodell (BIM). Plantegninger som ligger til grunn for søknad om seksjonering, vil også kunne benyttes. Ved føring av eierseksjoner, bør kommunen etablere en kobling mellom seksjon og bruksenhetsnummer. Dersom seksjoneringen gjelder eksisterende bygning uten planskisser, bør kommunen føre etasjplanskissene i forbindelse med seksjoneringsaken.

Hybler fanges vanskelig opp gjennom kommunens byggesaksbehandling. Det samme gjelder oppdeling i bruksenheter som benyttes til næring.

Departementet foreslår at rettighetshaver som har registrert seg elektronisk, bør kunne oppdatere opplysninger om bruksenheter. Når det gjelder identifisering av nye enheter eller oppdeling eller sammenslåing av eksisterende enheter, forutsetter dette kontroll av kommunen, bl.a. fordi bruksenhetsnummeret er en del av den offisielle adressen. Kontrollen kan forenkles om det utvikles programvare som støtter automatisk validering av nye og utgåtte bruksenhetsnummer. Kontrollen må også sikre at etasjplanskissen for vedkommende etasje blir oppdatert med ny bruksenhetsinndeling.

Departementet mener at kommunen fortsatt bør ha ansvaret for føre opplysninger om bruksenhetsstype for nye bygninger, og kontrollere oppdateringer på samme måte som for bruksenhetsnummeret. Et alternativ kan være å utvide antall typer noe for gruppen «annet enn bolig», f.eks. kontor, tjenesteyting og industri. Departementet understreker at en eventuell utvidelse ikke bør gå ut over rammene for hva kommunen kan regulere som lovlig bruk av den enkelte bruksenhet.

Departementet foreslår en presisering om at søknad om byggetillatelse må oppgi en eventuell oppdeling i bruksenheter, jf. forslag til presisering i byggesaksforskriften § 5-4 tredje ledd bokstav m.

Departementet foreslår som nevnt i punkt 6.2.3 at opplysninger om næringsgruppe som i dag er knyttet til bygningen som helhet, i stedet knyttes til den enkelte bruksenheten. Dette bør kunne sikre en bedre karakterisering av bruksenheter som

benyttes til næringsformål. Opplysningen bør kunne vedlikeholdes av rettighetshaver som har registrert seg elektronisk.

I dag registreres ikke status for byggesaksbehandlingen på bruksenhetsnivå i matrikkelen (rammetillatelse, igangsettingstillatelse osv.). Departementet har vurdert å ta inn dette, men foreslår det ikke. Departementet legger vekt på at dette vil være kompliserende for kommunen og at en slik registrering ikke uten videre framgår direkte av byggesaksbehandlingen. Departementet antar at den foreslåtte åpningen med å dele opp bygningsstatus i byggetrinn, er et bedre alternativ.

6.3.2 Bruksenhetens areal, antall rom, bad, wc og kjøkkentilgang

Areal føres som bruksareal (BRA) og bruttoareal (BTA). Ved beregning av bruksareal på bruksenheter regnes ikke felles areal som en del av bruksenheten. Felles areal legges inn først ved summering av arealet for hele etasjen.

For boliger føres antall rom, bad, wc og kjøkkentilgang.

Et rom må tilfredsstillende plan- og bygningslovens krav til beboelsesrom til varig opphold. Kjøkken, bad, bodar, vindfang, gang, hall og lignende regnes ikke med i antall rom.

Rom med dusj blir regnet som bad. Med wc menes antall klosettskåler i boligen. Dersom bygningen inneholder felles bad eller wc for flere bruksenheter, skal dette ikke telles. Andre toalettløsninger enn vannklosett skal også telles. Utedo telles ikke med.

Kjøkkentilgang er en funksjon ved boligen, og kan føres med følgende kodeverdier:

- kjøkken (bolig med egen kjøkkenfunksjon)
- felles kjøkken (dersom flere hybler deler kjøkkenfunksjon)
- ikke kjøkken (hybel uten kjøkken)

DiBK blankett nr. 5176 *Boligspesifikasjon i matrikkelen* har felt for antall rom, kjøkkentilgang, antall bad og antall wc per bolig. Blanketten framstår kun å være rettet mot registrering av boliger, ikke bruksenheter generelt. Blanketten framstår også komplisert for enkle forhold, for eksempel enebolig.

32 % av registrerte bruksenheter mangler opplysninger om bruksarealet.

79 % av registrerte boliger mangler opplysninger om kjøkkentilgang.

Departementet foreslår at opplysninger om areal, antall rom, bad, wc og kjøkkentilgang bør kunne vedlikeholdes av rettighetshaver som har registrert seg elektronisk. I prinsippet bør disse opplysningene kunne oppgis for alle typer bruksenheter. Siden behovet for å lage statistikk for disse opplysningene i hovedsak gjelder boliger, inkludert hybler, bør det være tilstrekkelig om utformingen av brukergrensesnittet primært retter seg mot innhenting av boligopplysninger. Arealopplysninger for bolig bør alternativt kunne oppgis som P-ROM. Opplysninger om bruksenhetens areal bør oppgis per etasje og summeres for bruksenheten som helhet.

6.4 Pålegg som gjelder bruken av bygning. Universell utforming

Det føres i dag ikke opplysninger om pålegg som gjelder bruken av bygning, ut over at fredningsbestemmelser som eventuelt indirekte kan framgå av de bygningshistoriske opplysningene. Matrikkellova åpner for å ta inn slike

opplysninger, men dette har så langt ikke blitt prioritert. Departementet foreslår ingen endringer på dette punktet.

Arbeidsgruppen til Kartverket fikk i oppgave å se på om innholdet i matrikkelen skulle endres med sikte på å dekke informasjonsbehovet for å angi status om universell utforming (uu-status) for bygg. Flertallet i arbeidsgruppen mente at en matrikkel med tilstrekkelig innhold og detaljering til å avlede uu-status ikke er realistisk gjennomførbart før bruk av digitale bygningsmodeller (BIM) kan tas inn i matrikkelen. Et alternativ er at det kan komme andre registre som har informasjon om uu-status. Arbeidsgruppen nevner Norsk Kommunalteknisk Forening som har et web-basert bygningsregister for internkontroll (IK bygg) i kommunale bygg. Her svarer kommunene på spørsmål blant annet om den enkelte institusjons tilgjengelighet for funksjonshemmede.

Departementet vil på denne bakgrunnen ikke fremme forslag om å registrere detaljert informasjon om universell utforming før dette kan hentes ut av innrapporterte digitale bygningsmodeller i forbindelse med søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven. Et alternativ kan være å legge inn noen viktige opplysninger om uu-status som eventuelt kan oppdateres av rettighetshaver som har registrert seg elektronisk.

Departementet har vurdert om mye kan oppnås ved å føre referanse til eventuelle vedtak om dispensasjon fra krav universell utforming. I utgangspunktet skal tiltak være universelt utformet. Det vil derfor ha stor informasjonsverdi om unntak fra dette kravet kan få publisitet gjennom matrikkelen. Forutsetningen for dette må være at vedtaket om slik dispensasjon ikke trer i kraft før det er publisert i matrikkelen. Ideelt bør i så fall adgangen til å kreve slik publisitet framgå av plan- og bygningslovens bestemmelse om dispensasjonsvedtaket, jf. § 19-2. Departementet fremmer derfor ikke forslag om dette i denne omgang.

6.5 Stedfesting, referanser, pekere, systemtekniske opplysninger mv.

I dag stedfestes den enkelte bygning med et representasjonspunkt. Bygningsomriss, taklinjer, utvendige trapper og liknende framgår ikke av matrikkelen, men av "Felles kartdatabase" (FKB). Bygningsomriss mv. og andre opplysninger fra FKB (veger, vassdrag, terreng, stedsnavn osv.) vises sammen med opplysninger fra matrikkelen i offentlige kartløsninger fra kommunene og Statens kartverk (seeiendom.no).

45 % av registrerte bygninger er enten ikke adresseverdig eller ikke adressert. 86 % av registrerte bygninger mangler verifisert stedfesting innenfor bygningskroppen, 0,2 % mangler enhver form for stedfesting.

Departementet foreslår ingen endringer i stedfestingen, men åpner for å ta inn forenklete tre-dimensjonale bygningsmodeller i matrikkelen basert på elektronisk innrapportering fra rettighetshaver. Lenger fram bør det være et mål å komme fram til en felles datamodell for FKB og bygningsdelen med bygningen som felles objekt, stedfestet og orientert i tre dimensjoner.

Det er i dag ikke uten videre mulig å etablere sømløse forbindelser mellom matrikkelen og andre åpne fagsystemer, f.eks. slik at eksterne brukere kan gå direkte fra matrikkelen til andre kommunale tjenester. Det kan f.eks. være aktuelt for opplysninger om energikilder, vannforsyning og avløp. KS og Kartverket står bak standarder og prinsipper for samspill («GeoIntegrasjon») mellom geografiske informasjonssystemer og sak- arkiv- og andre fagsystemer i offentlig sektor. Delen

som gjelder søk og lagring i arkivsystemer, er adoptert som en del av norsk arkivstandard (NOARK-5). GeoIntegrasjon-standardene og -prinsippene gir en viss mulighet for å etablere direkte overgang mellom matrikkelen og andre kommunale systemer. Departementet ber høringsinstansene vurdere om det er behov for ytterligere harmonisering av måten matrikkelen etablerer referanser til kommunale arkiv-, sak- og fagsystemer.

6.6 Kommunal tilleggsdel

Det er den enkelte kommune som avgjør om de vil benytte kommunal tilleggsdel og på hvilken måte. Delen inneholder datafelt som den enkelte kommune selv avgjør hvordan skal føres. Aktuelle data kan være:

- Alternativt bebygd areal. Her føres åpne arealer for eksempel carport, terrasser eller lignende som etter PBL inngår i beregning av grad av utnyttning.
- Alternativt areal (feltet finnes under etasjedata)
- Alternativt areal 2 (feltet finnes under etasjedata)
- Antall røykløp
- Brensel tank nedgravd år
- Kartblad
- Septiktank
- Renovasjon
- Fundamentering
- Materialer i yttervegger
- Horisontale bærekonstruksjoner
- Vertikale bærekonstruksjoner
- Kommunale referanser med referansetype
- Kommentarer

Kommunal tilleggsdel åpner bl.a. for å registrere alternative arealtyper. Kommunen bestemmer selv hvordan arealet skal måles og om hvilke arealtype som skal benyttes. En carport (åpen garasje) vil for eksempel kunne angis med alternativt areal.

Departementet foreslår ingen endringer når det gjelder innrapportering til kommunal tilleggsdel, men det bør på sikt fastsettes en felles nasjonal datamodell for denne delen slik at brukerne skal kunne utnytte data fra denne delen, og ellers vite hva som er registrert, uten å måtte gå gjennom den enkelte kommune. Drøftingen i dette høringsnotatet gjelder ellers ikke for kommunal tilleggsdel uten der dette er eksplisitt angitt.

7 Administrative og økonomiske konsekvenser

Forslag til presiseringer i byggesaksforskriften om opplysninger som skal foreligge i byggesak, vil ha begrensede administrative konsekvenser og få eller ingen budsjettmessige konsekvenser. Forslaget vil innebære en viss effektivisering for offentlig forvaltning. Forslaget vil klargjøre eksisterende rapporteringskrav for private og offentlige tiltakshavere.

Forslag til endringer i matrikkelforskriften om mulighet for å ta inn opplysninger i form av digitale bygningsmodeller, og åpne for at rettighetshaver skal kunne legge inn opplysninger selv, vil kreve systemtilpasninger i matrikkelen for å kunne få effekt. Det samme gjelder andre forslag til endringer i datamodell og kodeverdier. Kostandene faller på Statens kartverk. Et nærmere anslag vil bli utarbeidet i forbindelse med den nærmere fastsettingen av ny datamodell og føringsinstruks før

departementet fastsetter strategien for det videre arbeidet med bygningsdelen. Departementet legger til grunn at innfasingen må skje innenfor de til enhver tid gjeldende budsjetttrammer for Statens kartverk. Forslaget vil innebære en viss effektivisering for kommunene og for offentlige og private brukere.

Omfanget for systemspesifikasjon, utvikling og testing av de ulike elementene er kategorisert på følgende måte:

<i>Element</i>	<i>Kategori</i>
Sømløs overføring av data fra søknad til matrikkel, overføring av data fra digital bygningsmodell	Stor
Oppdateringer fra rettighetshaver	Vesentlig
Flere typer matrikkelførere i kommunen	Middels
Skille i datamodellen mellom formell verdi, faktisk verdi fra rettighetshaver og faktisk verdi fra offentlig myndighet	Vesentlig
P-ROM overført fra skattemyndighetene	Middels
Håndtere parallelle arealdefinisjoner	Middels
Næringskode kobles til bruksenhet	Liten
Endret føring av BYA	Middels
Boligareal til bruksenhet	Liten
Heis kobles til NIREG	Stor
Klient for massivregistrering av BTA-opplysninger	Middels
Nye felt for arkivreferanse	Liten
Datamodell som håndterer trinnvise utbygginger	Stor
Endringer i datamodellen for bygningsstatus	Liten
Innføring av byggeår som eget datafelt	Middels
Forenkle føring av energikilder	Liten
Fjerne kontaktperson for bygning	Liten
Innføring av etasjemplanskisse	Stor
Kontroll av bruksenhetsnummer	Middels
Utvidelse av bruksenhetstypene	Liten

Endringene vil få virkning for Longyearbyen arealplanområde. Spørsmålet om bygningsdelen helt eller delvis skal innføres for andre områder på Svalbard, er ikke utredet og må eventuelt drøftes for seg.

8 Forslag til lov og forskriftsendringer

8.1 Merknader til forslag om endring av matrikkellova § 27

Gjeldende første ledd første punktum gir sentral matrikkelstyresmakt og kommunen rett til innhente opplysninger til matrikkelen fra eier eller annen rettighetshaver. I lov 20. januar 2012 nr. 7 er det som andre og tredje punktum tatt inn en bestemmelse om slik komplettering for noen avgrensede opplysninger via rapportering til skattemyndigheten. Endringen er ikke trådt i kraft. Gjeldende andre ledd gir departementet hjemmel til å gi forskrift om komplettering.

Nytt *første ledd* presiserer at eier eller annen rettighetshaver også kan legge inn opplysninger om egen eiendom eller bygning på frivillig grunnlag. Opplysningene vil være tilgjengelig for andre brukere av matrikkelen, bl.a. kommunen, etter de regler som gjelder for behandling av de konkrete dataelementene.

Nærmere regler for denne type komplettering gis i forskrift, men vil også kunne fastsettes som automatiske kontrollmekanismer i den elektroniske løsningen for innlegging av denne type opplysninger. Primært vil dette gjelde opplysninger om bygning og bruksenhet i bygning, men ordningen kan også tenkes for eventuelle opplysninger som kun gjelder matrikkelenheten. Løsningen kan også tenkes benyttet for melding til kommunen om endringer i dataelement som føres av kommunen, og tilsvarende for data som føres av andre myndigheter.

Gjeldende første ledd blir nytt *andre ledd* første punktum med en mindre språklig rettelse. Gjeldende andre ledd blir nytt andre punktum.

Første ledd andre og tredje punktum som vedtatt ved lov 20. januar 2012 nr. 7, blir nytt *tredje ledd* med en mindre språklig rettelse. I tillegg er henvisningen til ligningsloven i tredje ledd er rettet i samsvar med at skatteforvaltningsloven erstatter ligningsloven fra 1. januar 2017.

8.2 Merknader til forslag om endringer i matrikkelforskriften

Til § 3 andre ledd

Det presiseres at opplysninger om bygninger og bruksenheter kan modelleres som digitale bygningsmodeller.

Til § 60 nytt sjette ledd

Det åpnes for at rettighetshaver skal kunne legge inn opplysninger om egen bygning eller bruksenhet på frivillig grunnlag, herunder også endre eller rette opplysningene ved behov. Det legges til grunn at løsningen tar vare på historikken i registreringene. Ordningen er ment å være basert på elektronisk selvbetjening. Hvilke opplysninger som kan legges inn på denne måten, vil være styrt av den elektroniske løsningen. For bygning kan det bl.a. gjelde opplysninger om faktisk funksjon, areal, byggeår, energikilder og uu-status. For bruksenhet kan det bl.a. gjelde opplysninger om næringskode, areal, antall rom, bad, wc og kjøkkentilgang. Løsningen vil eventuelt også kunne benyttes for melding om endringer i bruksenhetsinndelingen i bygningen. Komplettering og melding kan eventuelt også skje i form av elektronisk overføring av en forenklet tre-dimensjonal bygningsmodell (BIM).

8.3 Merknader til forslag om endringer i byggesaksforskriften

Til § 4-3 fjerde ledd andre punktum

Bestemmelsen § 4-3 fjerde ledd setter krav om at tiltakshaver i visse saker som behandles etter andre lover, skal underrette kommunen om tiltaket. Det presiseres at underrettingen også skal omfatte opplysninger som kommunen trenger for å oppdatere matrikkelen. Primært vil dette gjelde opplysninger om oppføring og endring av bygninger som føres i matrikkelen.

Til § 5-4 tredje ledd bokstav m

Bestemmelsen § 5-4 tredje ledd spesifiserer opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak. Gjeldende bokstav m nevner tegninger og målsatt situasjonsplan. Det presiseres at situasjonsplanen må angi eventuell oppdeling i bruksenheter.

8.4 Forslag til endring av matrikkellova § 27

I lov 17. juni 2005 nr. 101 om eighedsregistrering skal § 27 lyde:

§ 27 Komplettering av opplysningane i matrikkelen

Eigar, rettshavar eller leigar til eigedom, bygning eller bygningsdel, kan leggje inn og rette opplysningar om eigedomen, bygningen eller bygningsdelen når dette går fram av forskrift. Departementet kan gi forskrift om slik komplettering, under dette om krav til elektronisk registrering og legitimasjon for den som skal kunne gjere slik komplettering.

Sentral matrikkelstyresmakt eller kommunen kan påleggje eigar, rettshavar eller leigar til eigedom, bygning eller bygningsdel å *skaffe fram* opplysningar om eksisterande matrikkeleiningar, bygningar, bustader og adresser, *som* det går fram av lov eller forskrift at matrikkelen skal *innehalde*. Departementet kan gi forskrift om slik komplettering, under dette bestemme kva for organ som skal føre opplysningane i matrikkelen, og offentlege organ si plikt til å rapportere slike opplysningar.

Dersom *ein* eigar eller rettshavar til fast eigedom har plikt til å gi slike opplysningar til skattestyresmakta, kan skattestyresmakta rapportere opplysningane vidare til sentral matrikkelstyresmakt etter reglar *fastsett* av departementet i forskrift. Skattestyresmakta kan utføre slik rapportering utan hinder av teieplikta etter *skatteforvaltningsloven*.

8.5 Forslag til forskrift om endringer i matrikkelforskriften og byggesaksforskriften

Fastsatt ... med hjemmel i lov 17. juni 2005 nr. 101 om eighedsregistrering (matrikkellova) §§ 4, 22, 25 og 27, og lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) §§ 20-6, 21-2, 21-4 og 21-5.

I

I forskrift 26. juni 2009 nr. 864 om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) gjøres følgende endringer:

§ 3 andre ledd skal lyde:

(2) Matrikkelen skal også omfatte stedfesting av opplysningene med koordinater, arkivreferanser og opplysninger om sammenheng mellom matrikkelenheter, adresser

og bygninger. *Opplysninger om bygninger kan organiseres som digitale bygningsmodeller.*

§ 60 nytt sjettede ledd skal lyde:

(6) Rettighetshaver til bygning og rettighetshaver til bruksenhet kan elektronisk registrere seg og legge inn opplysninger om den aktuelle bygningen eller bruksenheten etter retningslinjer fastsatt av Statens kartverk. Som rettighetshaver til bygning regnes registrert eier, men registrert fester når noen står oppført som dette. Som rettighetshaver til bruksenhet regnes den som er rettighetshaver til bygningen, men den som har grunnbokshjemmel som eier til seksjonen når bruksenheten er en eierseksjon, eventuelt den som er registrert rettighetshaver når bruksenheten er en borettslagsleilighet.

II

I forskrift 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak (byggesaksforskriften) gjøres følgende endringer:

§ 4-3 fjerde ledd andre punktum skal lyde:

Alle opplysninger om tiltakets plassering *og utforming* som er nødvendige for ajourføring av *matrikkelen* og det offentlige kartverket, herunder kommunenes og statens felles kartdatabaser, skal sendes kommunen sammen med underretningen, jf. plan- og bygningsloven kapittel 2 (Krav om kartgrunnlag, stedfestet informasjon mv.).

§ 5-4 tredje ledd bokstav m skal lyde:

m) tegninger og målsatt situasjonsplan *med eventuell oppdeling i bruksenheter*