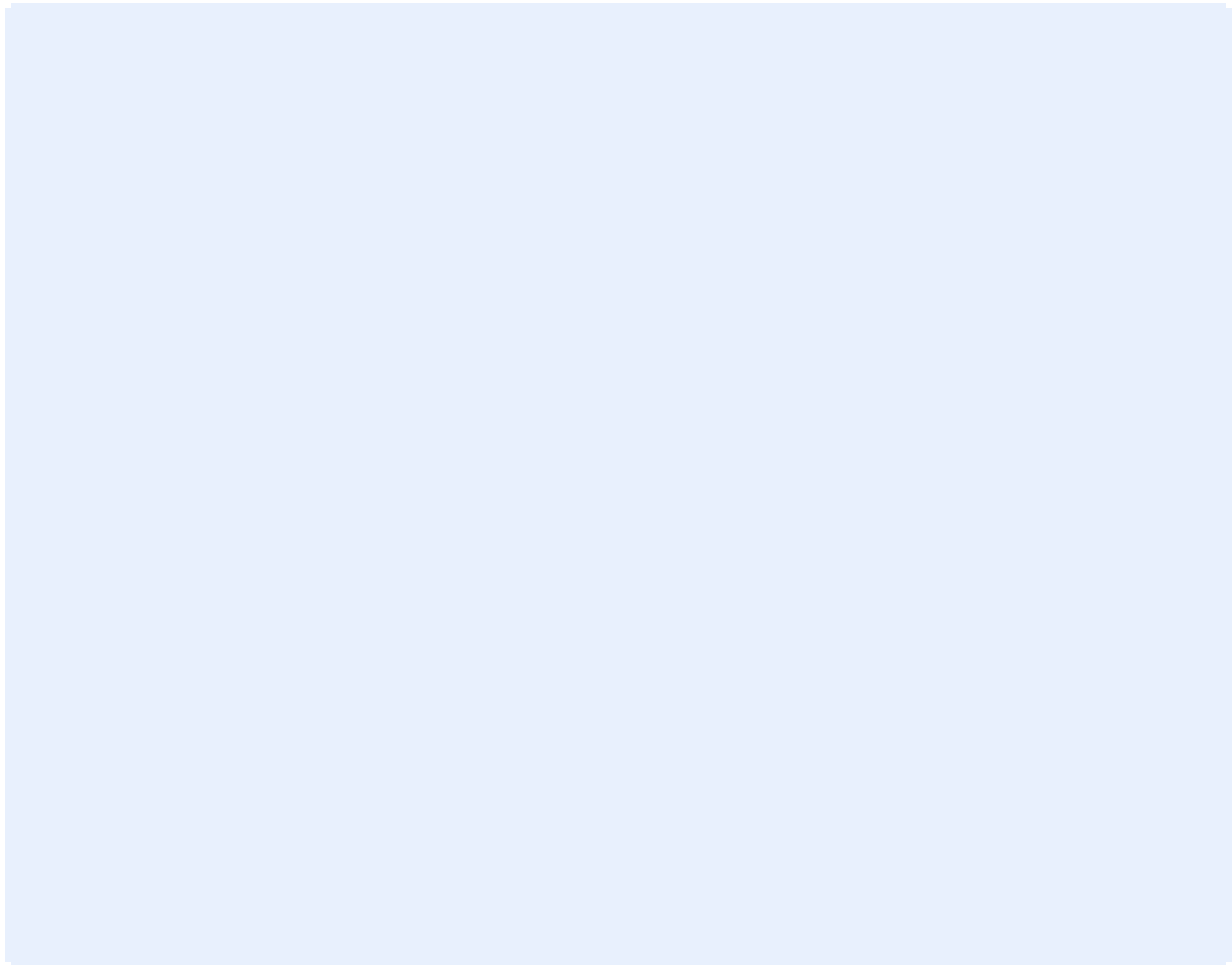
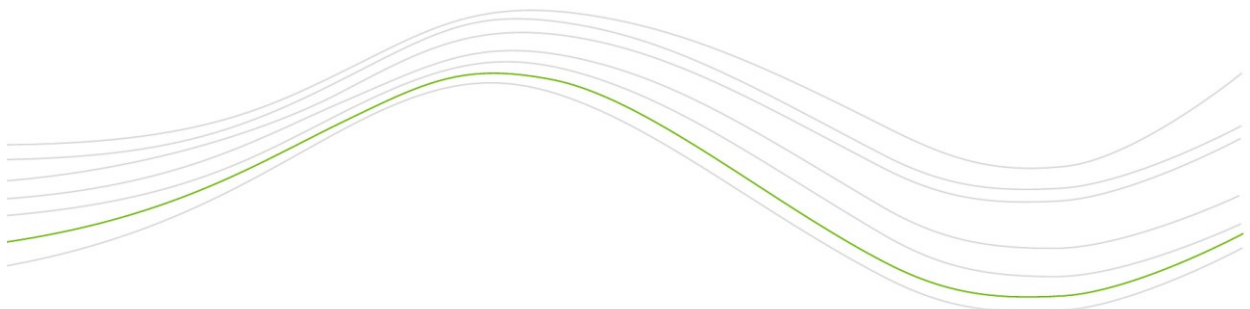


RAPPORT:

Strategi for bygningsdelen i matrikkelen



Arbeidsgruppens medlemmer: Siri Lajord, Olaf Hjellum, Heming Herdlevær, Fredrik Horjen, Britt Anne Bergfjord, Rolf Eivind Bakken, Knut Holter og Janne Johnsen



Innhold

| | |
|--|----|
| Kapittel 1 Sammendrag | 5 |
| Kapittel 2 Bakgrunn | 6 |
| Kapittel 3 Bestilling..... | 7 |
| 3.1 Rapportens oppbygging | 8 |
| Kapittel 4 Oversikt over dagens matrikkelsystem | 9 |
| 4.1 Matrikkelloven..... | 9 |
| 4.2 Sentral og lokal matrikkelmyndighet | 9 |
| 4.3 Innholdet i bygningsdelen i matrikkelen | 10 |
| 4.4 Registrering i bygningsdelen i matrikkelen..... | 10 |
| Kapittel 5 Kvalitet på bygningsinformasjon i matrikkelen | 12 |
| 5.1 Bakgrunn | 12 |
| 5.1.1 Kvalitet på bygninger oppført før 1983 | 12 |
| 5.1.2. Kvalitet på bygninger oppført etter 1983 | 12 |
| 5.1.3. Fullstendighet på opplysningene i bygget | 12 |
| 5.2 5-dagers fristen..... | 13 |
| 5.3 Kvalitetshevingprosjekter i bygningsdelen | 13 |
| Kapittel 6 Utfordringer med dagens system | 15 |
| 6.1 Dårlig samsvar mellom søknadsskjemaer etter pbl og opplysninger som skal føres i matrikkelen | 15 |
| 6.2 Kvalitet på innholdet i bygningsdelen i matrikkelen | 16 |
| 6.3 Er innholdet som ligger i matrikkelen godkjent situasjon etter plan- og bygningsloven?..... | 16 |
| 6.4 Matrikkelen som nasjonal felleskomponent, systemstruktur | 17 |
| 6.5 Utfordringer for Kartverket | 18 |
| Kapittel 7 Arealer i matrikkelen | 19 |
| 7.1 Generelt om arealer i matrikkelen..... | 19 |
| 7.2 Diskusjon rundt arealer i matrikkelen..... | 19 |
| 7.3 Bebygd areal (BYA) | 20 |
| 7.3.1 Bruk av BYA | 20 |
| 7.3.2 Arbeidsgruppens vurdering av BYA i matrikkelen | 21 |
| 7.4 Bruksareal (BRA)..... | 21 |
| 7.4.1 Bruk av BRA | 21 |
| 7.4.2 Arbeidsgruppens vurdering av BRA | 21 |
| 7.5 Bruttoareal (BTA) | 22 |
| 7.5.1 Bruk av BTA | 22 |

| | |
|--|----|
| 7.5.2 Arbeidsgruppens vurdering av BTA | 22 |
| 7.6 Skal matrikkelen inneholde areal på romnivå?..... | 23 |
| 7.7 Bør P-rom som arealbegrep registreres i matrikkelen? | 24 |
| 7.8 Videre arbeid med arealopplysninger på overordnet nivå | 24 |
| Kapittel 8 Hvordan skal data samles inn og vedlikeholdes i en viderutviklet løsning? | 26 |
| 8.1 Utgangspunktet..... | 26 |
| 8.2 Registrering av saksbehandlet informasjon i en videreutviklet løsning | 26 |
| 8.3 Informasjon som blir til gjennom saksbehandling hos andre myndigheter.... | 27 |
| 8.4 Kan matrikkelens innhold suppleres/kompletteres på annen måte enn gjennom saksbehandling? | 27 |
| 8.4.1 Oppdatering fra andre kilder f. eks. fra eiendomsmeglere, skatt, FKB bygg | 28 |
| 8.4.2 Informasjon fra privatpersoner..... | 28 |
| Kapittel 9 Bruk av matrikkelen i kostra-rapportering for bygningsdata | 30 |
| 9.1 Kostra | 30 |
| 9.2 Bakgrunn med hovedvekt på bruttoareal (BTA) | 30 |
| 9.3 BTA og KOSTRA | 30 |
| 9.4 Vurdering | 31 |
| Kapittel 10 Uu indikatorer for bygg i matrikkelen..... | 33 |
| 10.1 Bakgrunn..... | 33 |
| 10.2 Hva forutsetter det at uu kommer inn i matrikkelen?..... | 34 |
| 10.3 Konklusjon..... | 34 |
| Kapittel 11 Pålegg i matrikkelen | 35 |
| 11.1 Bakgrunn..... | 35 |
| 11.2 Hva menes med offentlige pålegg?..... | 35 |
| 11.3 Fordeler med et sentralt register | 35 |
| 11.4 Hva skal publiseres?..... | 36 |
| 11.5 Hvordan skal pålegg registreres i matrikkelen?..... | 37 |
| 11.6 Konklusjon..... | 37 |
| Kapittel 12 FKB bygning i matrikkelen? | 38 |
| 12.1 Hva er FKB?..... | 38 |
| 12.2 Innhold i FKB-bygning | 38 |
| 12.3 Ajourhold av FKB-bygning per i dag | 39 |
| 12.4 Sammenhengen mellom FKB-bygning og bygningspunktet i matrikkelen ... | 40 |
| 12.5 Skal bygningsomriss fra FKB-bygning inn i matrikkelen?..... | 40 |
| 12.5.1 Fordeler..... | 41 |

| | |
|--|----|
| 12.5.2 Ulemper | 41 |
| 12.6 Bygg som ikke skal omsøkes..... | 42 |
| 12.7 Konklusjon..... | 42 |
| Kapittel 13 Forholdet til ByggNett..... | 43 |
| Kapittel 14 Oppsummering med anbefalt prioritering | 44 |
| 14.1 Bygningsdelen i matrikkelen beholdes på dagens nivå | 44 |
| 14.2 Ved økt bruk og tilgjengeliggjøring av matrikkelen vil kvaliteten øke | 44 |
| 14.3 Samhandling med byggesak..... | 45 |
| 14.4 Systemrevisjon for bygningsdelen i matrikkelen | 45 |
| 14.5 Kartverkets utfordringer | 46 |
| 14.6 Utfordringer med arealbegreper og arealopplysninger | 46 |
| 14.7 Kostra, uu, pålegg og FKB | 47 |

Kapittel 1 Sammendrag

Arbeidsgruppen legger til grunn at matrikkelen skal inneholde nøkkelinformasjon om det enkelte bygg som er korrekt, egnet og tilgjengelig. Dette mener vi må være utgangspunktet for videre arbeid med bygningsdelen i matrikkelen. Dersom dataene skal bli brukt må de være til å stole på.

Vi ser at en hovedutfordring med bygningsdelen i matrikkelen i dag er kvaliteten på dataene i registeret. Det samme kan sies å gjelde systemløsningen og det at kjennskapen til opplysningene ikke er god nok. Dette er forhold som begrenser bruken av opplysninger i matrikkelen. Arbeidsgruppen finner derfor at det er lite tilfredsstillende å åpne for en matrikkel som skal favne mye videre enn det den gjør i dag. Vi ser ikke hvordan det å få mer data inn vil bedre den samlede kvaliteten på innholdet i matrikkelen.

Vi ser imidlertid at det er et behov i samfunnet for informasjon om bygning. Dette gjelder blant annet ved offentlig tilsyn, kommunenes drift og eiendomsforvaltning, forsikringsselskaper, beregning av energiforbruk, i byggesaksbehandlingen, ved taksering og omsetning av eiendom og i samfunnsstyringen som statistikk over kostnadsutviklingen og prognoser for sysselsetting bl.a. i byggenæringen m.m. Matrikkelen kan derfor sies å være en vesentlig informasjonsbærer for samfunnet generelt. Arbeidsgruppen har imidlertid kommet til at en vesentlig endring av informasjonsmengden i matrikkelen på dette tidspunktet ikke er hensiktsmessig.

Vår anbefaling er at hovedmengden av informasjonen som i dag ligger i matrikkelen skal videreføres, men med noen justeringer. Vi ser også at de prosesser som pågår nå, spesielt med tanke på digitalisering av byggesaksprosessen, kan medføre et kvalitetsløft på matrikkelen ved at informasjonen blir lettere tilgjengelig for matrikkelfører. På sikt ser vi at dette kan føre til at mer detaljert informasjon kan legges inn i matrikkelen forutsatt at denne informasjonen er nødvendig informasjon om bygninger som flere brukergrupper har behov for.

Arbeidsgruppen ser videre for seg et system for bygningsregistrering med nøkkelopplysninger som er lovforankret og saksbehandlet, men at det også kan foreligge koblinger til andre registre. Dette for å publisere, og vise kobling til informasjon som ligger andre steder. Det skal da framkomme klart hva som er saksbehandlet informasjon og ikke. Vi utelukker ikke at informasjon kommer inn via andre kilder, men det må da framkomme fra hvor, og være presentert slik at det er klart hva som er Kartverkets autoritative data, og hva som er opplysninger fra private aktører eller privatpersoner.

God kvalitet på bygningsinformasjonen som ligger i matrikkelen er helt avgjørende. Dersom flere brukere skal ha nytte av et bygningsregister kan det være at registerets struktur må gjennomgås på nytt. Det er nødvendig at samfunnets øvrige aktører (tilsynsmyndigheter, bank, forsikring, lovpålagte samsvarserklæringer m.m.) skal kunne bruke ID-nummeret og knytte aktuell informasjon til bygget og til bruksenheten. Dagens matrikkel identifiserer ikke alle bruksenheter på en tilstrekkelig måte i forhold til behovene. Matrikkelen er en av

de nasjonale felleskomponentene, og identifiseringen må derfor ivaretas fullt ut. Det er viktig at andre datasystemer med informasjon om eiendommer og bygninger bruker de identifiseringsnumre som er angitt i matrikkelen.

Kapittel 2 Bakgrunn

I tildelingsbrevet fra Miljøverndepartementet for 2013 er det sagt at Statens kartverk skal "bl.a. fortsette arbeidet med strategisk avklaring av om bygningsdelen av matrikkelen skal utvikles videre for å legge til rette for større brukergrupper og på større bruksområder". I tildelingsbrevet for 2014 er det gitt frist ut oktober på å fremlegge en strategi. Denne fristen har blitt endret til 15. april 2015.

Avdelingsdirektør har bedt om at dette arbeidet organiseres som et utredningsarbeid.

Arbeidet er organisert i en styringsgruppe og en arbeidsgruppe.

Styringsgruppa er ledet av Lars Elsrud, Kartverket, og de øvrige medlemmer er:
Dag Høgvard, Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD)
Roger Jensen, Statistisk sentralbyrå (SSB)
Line Richardsen (har blitt erstattet av Anne Mette Dørum og seinere Hallvard Hoen), KS
Øivind Roth, Direktoratet for byggkvalitet (DiBK)
Karsten Lien, Kartverket, sekretær
Prosjektleder Janne Johnsen, Kartverket, deltar i møtene i styringsgruppen

Arbeidsgruppa er ledet av Janne Johnsen, Kartverket, og de øvrige medlemmer er:
Knut Holter, Kartverket, sekretær
Rolf E. Bakken, Kartverket
Britt Anne Bergfjord, Kartverket Bergen
Olaf Hjellum, Drammen kommune
Heming Herdlevær, Hole kommune
Siri Lajord, Oslo kommune
Fredrik Horjen, Direktoratet for byggkvalitet (DiBK)

Kapittel 3 Bestilling

På bakgrunn av bestilling i tildelingsbrevet skal Kartverket avklare om bygningsdelen skal utvikles videre for å legge til rette for større brukergrupper og på større bruksområder. Arbeidsgruppens mandat vedlegges i sin helhet¹. I tildelingsbrevet for 2014 er det gitt frist ut oktober på å fremlegge en strategi. Denne fristen har blitt endret til 15. april 2015.

I hovedsak skal arbeidsgruppen gi svar på tre hovedpunkter:

- Skal bygningsdelen i matrikkelen utvikles videre
- Hvilke brukergrupper/bruksområder er aktuelle for registeret
- Hvilke strategiske avklaringer må gjøres i forhold til punktene over

Når det gjelder utvikling av registeret skisserer mandatet tre alternativer som skal vurderes:

- Alt. 1 – et register med færre opplysninger enn i dag
- Alt. 2 – et register med tilnærmet samme opplysninger som i dag
- Alt. 3 – et utvidet register med flere opplysninger enn i dag

Videre har arbeidsgruppen fått i oppgave å ha en gjennomgang av hvilke utfordringer (system og innhold) dagens bygningsdel i matrikkelen har. Både gjennom å beskrive hvordan dagens data samles inn og vedlikeholdes, og gi en anbefaling om hvordan data skal samles inn og vedlikeholdes i en videreutviklet løsning.

Arbeidsgruppen har også fått i oppdrag å besvare/utrede følgende forhold:

- Skal matrikkelen inneholde indikatorer for å utlede universell utforming?
- Skal matrikkelen benyttes i KOSTRA-rapportering for bygningsdata?
- Beskrive hvordan samhandlingen med ByggNett kan ivaretas på en god måte
- Vurdere overføring av opplysninger fra andre kilder og systemer
- Vurdere om bygningsdata fra FKB-bygning og annen kartproduksjon burde være en del av matrikkelen
- Vurdere andre forhold som kan være nyttige å ha i matrikkelen

Anbefalinger skal gis i en prioritert rekkefølge. Det vil si at det må fremkomme i hvilken rekkefølge eventuelle tiltak bør gjøres. Sammenhengen og avhengighetsforhold mellom ulike tiltak skal også synliggjøres.

I følge mandatet skulle det for alle bruksområdene sees på hvordan det tekniske mot matrikkelen kunne løses. Arbeidsgruppen har på bakgrunn av tid og ressurser funnet at dette må sees på etter at utredningen er ferdig.

Mandatet har lagt opp til bruk av referansegrupper. I både arbeidsgruppe og styringsgruppe har nåværende brukergrupper vært representert. Arbeidsgruppen har utført en spørreundersøkelse med en rekke aktuelle spørsmål for strategiarbeidet. Undersøkelsen ble sendt ut til alle landets kommuner, samt til andre aktuelle brukergrupper av matrikkelen som bank, forsikring og

¹ Vedlegg 1: Mandat for bygningsstrategi

byggenæringen Vi har fått inn mange svar, men ser at det har vært en utfordring å få tak i nye brukergrupper. Vi har i etterkant av undersøkelsen foretatt en telefonintervjurunde med noen av de aktuelle brukergruppene vi ikke fikk tilbakemelding fra i den opprinnelige undersøkelsen.

3.1 Rapportens oppbygging

Arbeidsgruppen har lagt opp til en rapport hvor første del fokuserer på matrikkelens system, dens innhold og utfordringer. Deretter vil en del prinsipielle diskusjoner gjøres rundt temaer som arealopplysninger, saksbehandlet informasjon og mulige kompletteringsløsninger bli gjennomgått. Arbeidsgruppen har i egne kapitler vurdert de konkrete spørsmål som mandatet stiller i kapitlene 9-16(s.30 flg.). Avslutningsvis trekker arbeidsgruppen fram de områder som vi ser viktigheten av å fokusere på videre.

Kapittel 4 Oversikt over dagens matrikkelsystem

Som ett av landets tre basisregistre og en av de pr nå 7 nasjonale felleskomponentene er det mange forskjellige systemer, fagmiljøer og personer som forholder seg til informasjonen i matrikkelen. Disse forutsetter at informasjonen i matrikkelen er fullstendig, kvalitetssikret, oppdatert og korrekt.

I det følgende vil vi gi en oversikt over bygningsdelen i matrikkelen, med utgangspunkt i lovverket, innhold og oppdatering.

4.1 Matrikkelloven

Utgangspunktet for føring av bygningsdelen i matrikkelen er matrikkelloven(ml) med forskrift (mf), samt føringsinstruksen utarbeidet av Kartverket.

Formålet til matrikkelloven er at matrikkelen skal være et ensartet og pålitelig register over alle faste eiendommer i landet jf. ml § 1. Og jf.ml § 4 under dette offisielle benevnelser og opplysninger om den enkelte bygning og det enkelte bosted (må leses som bruksenhet, jf. mf § 3 første ledd, bokstav c). Med ensartet menes bl.a. at samtlige kommuner, som lokal matrikkelmyndighet, forstår og forholder seg likt til lov- og regelverket - både matrikkelloven og andre tilgrensende lover.

4.2 Sentral og lokal matrikkelmyndighet

Kartverket er sentral matrikkelmyndighet jf. matrikkelloven (ml) § 5a og matrikkelforskriften (mf) § 1, og skal stå for ordning, drift og forvaltning av matrikkelen. Noen av sentral matrikkelmyndighets oppgaver hjemlet i lovverket er å:

- føre tilsyn med kommunene jf. ml § 28
- godkjenne personer som skal føre opplysninger i matrikkelen jf. mf § 5
- veilede kommunene for å sikre ensartet føring over hele landet, i tråd med ml §§ 1 og 4

Kommunene er lokal matrikkelmyndighet og matrikkelfører og skal føre registeret (eiendom, bygning og adresse) for sin kommune. Det følger av ml § 22 at en person som skal føre informasjon i matrikkelen skal være godkjent av sentral matrikkelmyndighet. I mf er godkjenningen konkretisert til å være Kartverkets kurs i matrikkelføring.

Hvordan matrikkelføringen organiseres er opp til hver enkelt kommune. Det kan være at byggesaksbehandler fører matrikkelen, men i mange tilfeller er føring av matrikkelen og byggesaksbehandling separate funksjoner, som kan være fordelt på forskjellige avdelinger. Selve matrikkelføringen kan også settes bort, jf. ml § 5a andre ledd tredje punktum: " *Kommunen kan etter avtale overlate til annen kommune etter reglane i kommunelova kapittel 5, eller til sentral matrikkelstyresmakt, å føre matrikkelen på sine vegner.*" Enkelte kommuner har satt bort matrikkelføringen til nabokommuner men på landsbasis har dette skjedd i

liten grad. Kartverket setter i 2015 i gang et pilotprosjekt for føring av enkelte saker i matrikkelen for pilotkommuner. Det kan bli aktuelt å gjøre dette for flere kommuner på sikt.

4.3 Innholdet i bygningsdelen i matrikkelen

Det er redegjort i ml §4 og mf § 3 pkt. b-e hva som skal registreres i matrikkelen.

Mf § 3 Innhold i matrikkelen:

b) bygninger herunder

- *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*

c) bruksenheter i bygning, herunder

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

d) pålegg som gjelder bruk av grunn og bygning

e) adresser til matrikkelenheter, bygninger og bruksenheter, herunder opplysninger om grunnkrets, valgkrets, kirkesogn, tettsted, postnummer og poststedsnavn.

Matrikkelen inneholder mange felter med opplysninger som skal fylles ut; noen opplysninger genereres ved bruk av matrikkelsystemet, men de fleste opplysningene fremkommer gjennom de kommunale byggesaksvedtakene. I vedlegg 1 ligger en uttømmende oversikt over alle opplysningene som registreres etter at vedtak er gitt. Se vedlegg for innholdⁱ.

I tillegg til opplysningene i matrikkelens hoveddel finnes også en kommunal tilleggsdel det er opp til kommunen om, og hvordan de benytter. Informasjon i kommunal tilleggsdel er kun tilgjengelig for den enkelte kommune. I tillegg til opplysningene i matrikkelens hoveddel finnes også en kommunal tilleggsdel det er opp til kommunen om, og hvordan de benytter. Informasjon i kommunal tilleggsdel skal være kun tilgjengelig for den enkelte kommune og Kartverket. Men den som eier / fester eiendom skal ved krav om innsyn også få informasjonen i den kommunale tilleggsdelen. Se vedlegg for innholdet i kommunal tilleggsdelⁱⁱ

Når vi i det følgende omtaler bygningsdelen i matrikkelen inkluderer dette ikke kommunal tilleggsdel.

4.4 Registrering i bygningsdelen i matrikkelen

Opplysninger i bygningsdelen skal i all hovedsak registreres på bakgrunn av byggesaksvedtak som gjøres etter plan- og bygningsloven². Her baserer matrikkelfører seg på informasjon i vedtaket og i søknaden. I tillegg må en rekke opplysninger innhentes/måles av den som førere matrikkelen selv på bakgrunn av

² Jf. ml § 25 1. ledd.

de godkjente tegningene i byggesaken. I følge ml § 25 skal opplysningene fra vedtaket føres i matrikkelen samtidig med at det er gitt byggetillatelse. "Samtidig" er senere definert i merknader til matrikkelloven til å være fem virkedager etter at tillatelsen er gitt.

I tillegg skal kommunen endre opplysninger om en bygning i matrikkelen når de får kjennskap til at en bygning i matrikkelen ikke er i samsvar med reelle forhold³.

Per i dag kan det være noe ulik praksis i kommunene omkring registrering av de forskjellige bygningsopplysningene. Dette både når det gjelder hvilke opplysninger som registreres, om kommunen fører faktisk eller godkjent situasjon, og også når det gjelder utfyllingen av de forskjellige datafeltene. Kommunalt selvstyre og ulik organisering blant landets 428 kommuner gjør at det kan være store variasjoner fra kommune til kommune når det gjelder rutinene omkring føring i matrikkelen. Dette medfører at det er komplisert å veilede kommunen, og gjennomføre strømlinjeformede prosesser, og å oppnå formålet i ml med ensartet og pålitelig informasjon.

Noen kommuner vedlikeholder data i den grad at de oppdaterer mangelfulle opplysninger i eksisterende bygg i forbindelse med nye byggesaker, eller retter etter innsendte krav.

Det er verdt å merke seg at føring av bygningsdelen i GAB⁴ ble iverksatt fra 1983, og at bygningsmassen før dette tidspunkt stort sett inneholdt opplysninger om byggets eksistens. Det manglet således opplysninger om arealer, og andre detaljerte opplysninger om utforming, som antall bruksenheter, rom m.m. for bygninger eldre enn 1983.

Vi ser at det, per i dag, også er mangler knyttet til hvilke opplysninger som registreres for nye bygg i matrikkelen i forhold til dagens lovkrav.

Vi ser at det, per i dag, er store mangler knyttet til hvilke opplysninger som registreres i matrikkelen i forhold til dagens lovkrav.

3 jf. ml. § 25, 1. ledd, 3. pkt.

⁴ Forkortelse for «Grunneiendom, adresse, bygning». GAB er forløperen til matrikkelen.

Kapittel 5 Kvalitet på bygningsinformasjon i matrikkelen

5.1 Bakgrunn

God kvalitet på bygningsinformasjonen som ligger i matrikkelen er helt avgjørende for at dagens og fremtidens brukere av informasjonen skal kunne benytte seg av den. Uansett hva bygningsdata brukes til, og uansett brukergrupper, så ser vi det nødvendig å si noe om dagens kvalitet og fullstendighet på bygningsdata i matrikkelen.

Kvalitet på i bygningsdelen i matrikkelen kan deles i tre deler:

- Kvalitet på bygninger oppført før 1983
- Kvalitet på bygninger oppført etter 1983
- Fullstendighet på opplysningene i registeret

5.1.1 Kvalitet på bygninger oppført før 1983

Som beskrevet over startet registreringen av bygningsopplysninger på nasjonalt plan da GAB ble opprettet i 1983. Før dette er var bygningsmassen registrert i diverse registre med informasjon om bygningsmassens eksistens. I forbindelse med MABYGG-prosjektet på 1990-tallet ble alle bygg over 15 m² registrert i matrikkelen med bygningsnummer, matrikelnummer og sentralpunkt. Bygningene ligger altså i registeret, men mangler så godt som alle dagens lovpålagte opplysninger, selv om kommunene har gjort en stor jobb med etterregistrering av data, spesielt bruksareal.

5.1.2. Kvalitet på bygninger oppført etter 1983

I forbindelse med etableringen av GAB ble det satt i verk et nasjonalt register over bygninger, med nasjonale rammer og regler for hva, og hvordan, opplysningene skulle føres. Disse reglene er ytterligere definert med ml og føringsinstruksen fra Kartverket. I 2010 ble det, i forbindelse med overgangen til ml og matrikkelen, laget en egen matrikelklient med noen digitaliserte regler som skulle ivareta riktig føring av bygningsmassen.

Når det gjelder kvaliteten på opplysningene som føres i dag må de antas å være gode. Det er dog et komplisert føringsinstruks som skal følges, det er mange som fører matrikkelen (landets 428 kommuner har hatt mer enn 3000 personer på Kartverkets kurs for å bli godkjent for å føre i matrikkelen).

5.1.3. Fullstendighet på opplysningene i bygget

Når det gjelder selve kvaliteten så er det ikke foretatt et konkret arbeid for å vurdere kvaliteten på de opplysningene som ligger i matrikkelen, men ved å ta ut rapporter fra matrikkelen kan vi si noe om utfyllingsgraden (fullstendighet) av de ulike feltene, samt om vedtak registreres i henhold til lovbestemt frist. Hvordan kvaliteten er på de ulike feltene er det vanskeligere å si noe om.

Ved uttak av rapporter kan vi se at det er varierende grad av opplysninger som registreres i det enkelte bygg. Forhold som for eksempel bruttoareal, energibruk og oppvarming er typiske data det er liten utfyllingsgrad på, også hvis man ser på data lagt inn etter 2010.

Dette kan illustreres med tallene i tabell 1 under:

| Fullstendighet på bygg – hovedbygg og bygningsendringer for alle bygningstyper 1.1.2012-24.3.2015 | | | | | | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Antall bygg | Andel uten næringsgruppe | Andel uten vannforsyning | Andel uten avløp | Andel uten bebygd areal | Andel uten bruksareal | Andel uten bruttoareal | Andel uten oppvarming | Andel uten energikilde |
| 289 714 | 0,1% | 72,5% | 74,1% | 12,9% | 8,1% | 90,0% | 92,2% | 91,5% |

Tabell 1: Tabellen viser alle bygninger, bygningsendringer og bygningstyper på landsbasis, registrert i perioden 1.1.2012-24.3.2015.

Som man kan lese av tabellen er det av totalt 289 714 bygg 90,9% uten bruttoareal, 91,5% uten energikilde, 92,2% er uten type oppvarming, mens 8,1% er uten bruksareal.

Tabell 2 viser tall for **boligbygg** (bygningstype 111-146) i samme tidsperiode som tabell 1.

| Fullstendighet på bygg – hovedbygg og bygningsendringer for boligbygg 1.1.2012-24.3.2015 | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Antall bygg | Andel uten næringsgruppe | Andel uten vannforsyning | Andel uten avløp | Andel uten bebygd areal | Andel uten bruksareal | Andel uten bruttoareal | Andel uten oppvarming | Andel uten energikilde |
| 67 441 | 0,0% | 39,9% | 42,7% | 4,7% | 1,0% | 92,0% | 83,3% | 82,9% |

Tabell 2: Tabellen viser alle bygninger (hovedbygg), bygningsendringer på landsbasis for bygningstypene 111-146 (boligbygg) registrert i perioden 1.1.2012-24.3.2015.

Man kan av tabellen se at andelen bygg uten bruttoareal øker, mens antall bygg uten utfylling av energi og oppvarming minker, mens 1% av bygningene er registrert uten bruksareal.

5.2 5-dagers fristen

Kartverket tar kvartalsvis ut etterslepstall ned på kommunenivå og legger disse ut på internett. På landbasis er det pr. 1. kvartal 2015, 66 % av bygningsopplysningene som føres i matrikkelen innen lovfristen på 5 dager.

5.3 Kvalitetshevingsprosjekter i bygningsdelen

Det er gjennomført noen store nasjonale prosjekter rettet mot bygningsdelen i matrikkelen. To av disse er massivregistrering av alle bygg (MABYGG) og boligadresseprosjektet. MABYGG resulterte i at alle bygg over 15 m² ble registrert med bygningstype, matrikkelnummer og sentralpunktkoordinat i matrikkelen. Boligadresseprosjektet gikk ut på å få alle bruksenheter av type bolig registrert i matrikkelen med adresse og bolignummer. Bygninger og bruksenheter er dermed registrert, men de mangler alle øvrige opplysninger som areal, antall rom etc.

I forbindelse med innføring av eiendomsskatt har mange kommuner i ettertid registrert areal i bygg som har manglet dette. Det er gjerne da bare foretatt

kvalitetsheving av bruksarealet, og ikke de resterende opplysningene som manglet.

Et nasjonalt prosjekt for å heve kvaliteten og fullstendigheten på bygningsdelen i matrikkelen har ikke vært gjennomført. Det foreligger heller ingen planer i nærmeste fremtid for å gjennomføre et slikt løft.

Kartverket og Statistisk sentralbyrå har samarbeidsmøter 3-4 ganger i året hvor fokuset er kvalitet i matrikkelen. I den forbindelse sendes rapporter til kommunene med oversikt over bygninger med feil og mangler i noe av den informasjonen SSB benytter.

Kapittel 6 utfordringer med dagens system

Innledningsvis: Med system her menes helheten i hvilke informasjon som skal føres, hvordan denne blir til og hvordan den tilflyter den som fører i matrikkelen. «System» her er altså noe annet og mer omfattende enn selve matrikkelsystemet.

I følge mandatet skal arbeidsgruppen se på utfordringer dagens bygningsdel har, både når det gjelder system og innhold. I tillegg til at arbeidsgruppen har diskutert temaet, er også andre kommuner forespurt om å komme med innspill. Vi har også trukket ut tilbakemeldinger fra spørreundersøkelsen sendt ut i forbindelse med strategiarbeidet. Undersøkelsen var delt i to deler, en for kommunen som matrikkelfører, og en for andre. Det kom i all hovedsak svar fra de som fører matrikkelen, som i en egen tekstdel kunne kommentere hvilke utfordringer de så med dagens system. Her fikk vi svært mange tilbakemeldinger

Det er en rekke utfordringer med dagens system, og i det følgende vil disse bli beskrevet.

6.1 Dårlig samsvar mellom søknadsskjemaer etter pbl og opplysninger som skal føres i matrikkelen

Registrering av opplysninger i bygningsdelen i matrikkelen er basert på byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven. Opplysningene skal føres etter at vedtak er gjort i saken. Som det fremgår av avsnitt "4.4 Innholdet i bygningsdelen" og vedlegg 1, er det svært mange detaljer som skal registreres i bygningsdelen. Den største utfordringen med dagens system er at det ikke er samsvar mellom dagens søknadsblanketter etter pbl, altså hvilke data som oppgis i søknaden, og de feltene som skal fylles ut i matrikkelen. Opplysningene tilflyter ikke kommunen, til tross for at ansvarlig søker, med sine avanserte dataverktøy, har oversikt over opplysningene. Dette gjelder i all hovedsak arealer. BYA (bebyggd areal) opplyses kun i de tilfeller hvor reguleringsplanen krever det, og da som regel som et prosenttall for utnyttelsesgraden for eiendommen, og ikke i m² for bygget, som skal registreres i matrikkelen. BRA (bruksareal) oppgis for hele tiltaket, og ikke for hver etasje, som etterspørres i matrikkelen. BTA (bruttoareal) er ikke nevnt på noe søknadsskjema.

I tillegg er det i søknadsmaterialet i varierende grad fylt ut andre opplysninger som er relevante for matrikkelfører, som bygningstype eller næringsgruppe, vann- og avløpsinformasjon, og informasjon om oppvarming og energi. Det gis i liten grad tilbakemeldinger fra kommunene til ansvarlig søker at disse opplysningene må fylles ut før tillatelser gis. Dette bunner nok i at det allerede etterspørres store mengder dokumentasjon i byggesakene, og fordi man ikke ønsker å si at saken er ukomplett på bakgrunn av dette, da det medfører gebyrøkning for søker.

En konsekvens av dette er at den som fører matrikkelen for en stor grad selv måler opp arealene som skal registreres i matrikkelen, for som regel alle arealtypene, samt BRA på bruksenhetene (leilighetene). I tillegg må den som fører matrikkelen lese gjennom så godt som all dokumentasjonen som er lagt ved, samt vedtaket, for

å finne alle de andre opplysningene som skal registreres, og vedkommende må også selv gjøre en rekke egne vurderinger ut i fra føringsinstruksen fra Kartverket for enkelte av opplysningene. Dette kan for eksempel være antall rom i bruksenheten, bygningstype, næringsgruppe og i visse tilfeller også antall bruksenheter.

Dette medfører at kommunene bruker uforholdsmessig mye tid på å finne de opplysningene som skal føres i registeret.

6.2 Kvalitet på innholdet i bygningsdelen i matrikkelen

I kapitlet "Kvalitet på bygningsinformasjon i registeret" er situasjonen for kvaliteten i bygningsdelen i matrikkelen beskrevet. Det at registeret innehar store feil og mangler hva gjelder innhold, er en stor utfordring. Det er en utfordring at utfyllingsgraden er liten, spesielt på eldre bygg, men det er også en utfordring at kommunene unnlater å føre alle lovpålagte opplysninger slik at utfyllingsgraden, på flere av datafeltene, er lav, også ved registrering av nye bygg.

Arbeidsgruppen vil hevde at kvaliteten på innholdet i registeret, også på nyere bygg, lider av at det, av grunner nevnt i 6.1, for mange kommuner kan virke for komplisert å føre bygningsdelen. I tillegg er det som nevnt i kap 5.1.2 svært mange som fører bygningsopplysninger i registeret, da hver kommune må ha minst en person som fører matrikkelen. I det de fleste registrerte opplysningene er basert på manuell behandling, blir det svært vanskelig med en enhetlig føring. SSB har for eksempel gitt uttrykk for at de ikke kan få tatt ut boligstatistikk på en tilfredsstillende måte, fordi kommunene ikke fører registeret enhetlig. De må bruke andre kilder for å få tilfredsstillende statistikk.

Per i dag er kvaliteten på registeret hemmende for videre bruk.

6.3 Er innholdet som ligger i matrikkelen godkjent situasjon etter plan- og bygningsloven?

Etter matrikkellovens § 25 1. ledd skal opplysninger fra vedtak gjort etter plan- og bygningsloven føres i registeret. Men ifølge § 25 1. ledd 3. punkt skal kommunen endre opplysninger om en bygning i matrikkelen når de får kjennskap til at en bygning registrert i matrikkelen ikke er i samsvar med reelle/faktiske forhold. En utfordring med matrikkelen i dag er at opplysningene i bygningsdelen ikke inneholder opprinnelse eller kvalitet for hvert datafelt. Det er dermed ikke mulig å lese ut fra matrikkelen om informasjonen som ligger i datafeltene er godkjent og vedtatt, eller om det er faktisk situasjon.

Dette er en komplisert situasjon å forholde seg til for kommunene, og per i dag velger derfor stort sett kommunene å legge inn enten godkjent eller faktisk situasjon i matrikkelen, altså varierer det fra kommune til kommune. Som eksempel fra arbeidsgruppen registrerer Oslo kommune kun godkjent situasjon, mens Drammen registrerer faktisk situasjon. I Oslo kommune legges det kun inn opplysninger fra de siste godkjente tegningene eller vedtaket, som gjelder for bygningen, hvis det viser seg at det er avvik mellom faktisk situasjon og godkjente

tegninger. Avvik kan dreie seg om bygningstype (enebolig/tomannsbolig), antall bruksenheter, og areal. Det kan dreie seg om ulovligheter utført på bygget ved at de er utført uten å være omsøkt hos ansvarlige bygningsmyndigheter. I Drammen kommune må avvik dokumenteres med en erklæring fra eier hvor faktisk situasjon beskrives. Når erklæringen foreligger registreres opplysningene eier har innrapportert.

Det kan være forskjellige grunner til at det har oppstått et slikt skille hos kommunene. I Oslo kommune ønsker kommunen at registeret skal kunne brukes til å vise hva som faktisk er godkjent for bygningen, man ønsker at et offisielt register skal kunne benyttes til denne typen oppslag. Faren ved dette er at registeret per i dag ikke har god nok kvalitet til å vise godkjent kvalitet for alle bygg registrert, hvilket er grunnen til at Drammen kommune velger å legge inn faktisk situasjon. Et annet moment er at matrikkelen inneholder opplysninger som det ikke er søknadspliktig å endre, for eksempel antall rom i en bolig. For å vise hvilke hensyn som også må ivaretas er det for eksempel i en nødsituasjon viktig å vite hvor mange leiligheter som faktisk finnes, godkjent eller ikke betyr lite i denne sammenheng.

Arbeidsgruppen mener at det er en svært uheldig situasjon at registeret ikke innehar mulighet til å vise kvalitet eller opprinnelse på de forskjellige datafeltene, slik at det ikke er mulig å lese om opplysningene er saksbehandlet og godkjent, eller om de gjenspeiler en faktisk situasjon som avviker fra den som er godkjent.

6.4 Matrikkelen som nasjonal felleskomponent, systemstruktur

Matrikkelen inneholder en rekke nøkkelopplysninger som identifiserer bygninger og deler av bygninger. De viktigste nøkkelopplysningene i bygningsdelen er bygningsnummer, som er et nasjonalt unikt nummer for en bygning eller en bygningsdel, og bruksenhetsnummer, som identifiserer og lokaliserer en enkelt bruksenheter i et flerboligbygg/bygg med flere bruksenheter.

For bruksenheter finnes det kun fem typer: Bolig, annet enn bolig, fritidsbolig, ikke godkjent bolig og unummerert bruksenheter. Det er kun mulig å registrere én bygningstype per bygg selv om en bygning kan inneholde en rekke forskjellige bruksområder. Dette er en svakhet med dagens system, og en utfordring for brukerne.

For at matrikkelen skal kunne fungere som en felleskomponent er det viktig at identifiseringen i bygningsdelen i matrikkelen fungerer optimalt for brukerne av registeret. Dette gjelder i all hovedsak med tanke på bruksenhetsstrukturen, men det kan også være mulig at det gjelder selve bygningsnummeret. I så tilfeller kan andre registre bruke nøklene til å identifisere bygninger eller leiligheter i sine registre, og det blir mulig å lage koblinger.

6.5 Utfordringer for Kartverket

Som registreier har også Kartverket en rekke utfordringer.

Kartverket har en utfordring med å få kommunene til å føle eierskap til oppgaven med å føre all informasjon som skal inn i registeret, og dermed til å ta det ansvaret som er gitt med å føre et ensartet og pålitelig register. Kommunene, ved bygningsmyndighetene og matrikkelmyndighet, har gjerne selv, i liten grad, nytte av registeret og bygningsopplysningene. Dette må nok sees på som mye av grunnen til at ikke alle felter fylles ut, og at det er varierende kvalitet på innholdet som produseres.

Bygningsdelen er dårlig forankret i lovverket, og sliter med å oppnå den samme "statusen" og kravet til pålitelighet som eiendomsdelen og adressedelen. Bygningsdelen er knapt nevnt i selve loven, og har bare en paragraf i forskriften § 60 Føring av bygningsopplysninger. Dette gjør det vanskelig å veilede kommunene om hvordan de skal forvalte innholdet i registeret, for eksempel ved klager.

Det foregår ikke systematisk kvalitetskontroll av innholdet som produseres, og systemet inneholder få regelsjekker. Foreløpig tas det i hovedsak ut rapporter som omhandler utfyllingsgrad av de forskjellige feltene, samt om 5-dagersfristen overholdes. Med andre ord kan kommunene feilregistrere data uten at det oppdages fra sentralt hold.

Innholdet i bygningsdelen er i matrikkelen ikke utformet for å dekke noe klart definert behov, og brukerområdene blir derfor uklare. Det er en utfordring at bygningsdelen har en for dårlig forankring både i Kartverket og hos de potensielle brukerne av innholdet. Dette fører til at det blir vanskelig å få bygningsdelen opp på et overordnet nivå, og få prioritert hvilke områder som er viktige.

Når det gjøres endringer i plan- og bygningsloven vil det også få konsekvenser for matrikkelen. Per i dag blir ikke Kartverket i tilstrekkelig grad tatt med i slikt endringsarbeid, hvor det er viktig at konsekvenser for matrikkelen tidlig blir klargjort.

Når det gjelder prioritering av bygningsdelen i matrikkelen internt i Kartverket, mener arbeidsgruppen at dette må tas tak i. Kartverket har i dag en stor utfordring med at det er lite tilgjengelige ressurser til videreutvikling av matrikkelklienten. Slik situasjonen er i dag er det minimalt med utbedringer det er mulighet til å gjøre, og kun feilrettinger prioriteres.

Kapittel 7 Arealer i matrikkelen

7.1 Generelt om arealer i matrikkelen

Arealopplysninger om bygning benyttes i ulik grad av kommunene blant annet i drift og eiendomsforvaltning, i byggesaksbehandlingen, som grunnlag for eiendomsskatt og kommunale avgifter, av forsikringsselskapene, ved beregning av energiforbruk, ved omsetning av eiendom og i samfunnsstyringen som statistikk over kostnadsutviklingen og prognoser for sysselsetting bl.a. i byggenæringen. Arealopplysningene må derfor kunne sies å være en vesentlig informasjonsbærer for samfunnet generelt.

7.2 Diskusjon rundt arealer i matrikkelen

Det er en realitet at arealbegrepene i matrikkelen og i bransjen generelt er en av de hyppigste tilbakemeldingene i forbindelse med både utfordringer med matrikkelen og ønske om endring.

Arbeidsgruppen har diskutert mye rundt teamet arealer. Diskusjonen har gått både på de arealene som ligger i matrikkelen per i dag, samt andre arealtyper og opplysninger som eventuelt kunne vært registrert i matrikkelen. I det følgende vil arbeidsgruppen gå inn på hvert enkelt av disse arealbegrepene, for å vurdere om innholdet i matrikkelen når det gjelder arealer skal endres.

Arealer som skal registreres i matrikkelen per i dag er:

1. BYA = bebygd areal, utfyllingsgrad for alle bygg etter 1991⁵ 32%
2. BRA = bruksareal, utfyllingsgrad for alle bygg etter 1983⁶ 94%
3. BTA = bruttoareal, Utfyllingsgrad for alle bygg etter 2011⁷ 8%

Utfyllingsgraden gjelder alle bygg registrert etter at arealtypen ble innført.

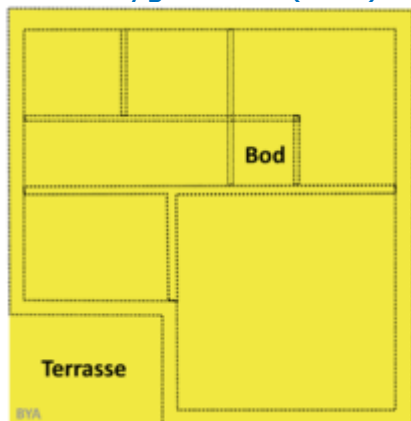
I følge lovverket skal alle arealtyper registreres for alle bygninger.

⁵ BYA ble innført i matrikkelen i 1991

⁶ BRA ble innført i matrikkelen i 1983

⁷ BTA ble innført i matrikkelen i 2011

7.3 Bebygd areal (BYA)



Bebygd areal er det arealet som bygningen eller bygningene opptar av terrenget (fotavtrykket).

BYA er et komplekst areal. I følge NS3940 skal alle utkragede bygningsdeler under fem meter fra terrenget, alle åpne overbygde arealer, og konstruksjoner som stikker mer enn 0,5 meter over terrenget, regnes med i BYA for bygningen.

BYA-arealet er ført opp på Direktoratet for byggkvalitet sitt skjema "Ytre rammer" som sendes inn sammen med en byggesøknad. Arealet fylles dog ut kun i de tilfellene hvor reguleringsplanen har BYA-

krav i utnyttelsesgraden. I tilfeller hvor reguleringsplanen har BRA-krav i utnyttelsesgraden fylles BYA som kvadratmeter sjeldent ut i søknadene.

Ellers oppgis også ofte BYA som et prosenttall for utnyttelsesgrad for hele tomten, og tallet kan således ikke oppgis direkte i matrikkelen via søknadsmaterialet.

For å legge inn BYA må matrikkelfører i stor grad måle arealet selv. Dette er som nevnt over svært komplisert, og alle tegningene for bygget inngår i prosessen for å finne åpne overbygde arealer, utkragede bygningsdeler og konstruksjoner som stikker mer enn 0,5 meter over terrenget.

7.3.1 Bruk av BYA

BYA er et areal som benyttes i utregningen av utnyttelsesgraden for eiendommer. Altså benyttes arealet av byggesaksmyndighetene i kommunene, og ikke minst er det i utgangspunktet til stor nytte for søker i byggesaker.

Utnyttelsesgrad er et prosenttall fastsatt i reguleringsplanen som sier hvor stor del av eiendommen som kan bebygges. Nå er det dog slik at ifølge Byggteknisk forskrift (TEK) skal beregningen av utnyttelsesgraden også innebære parkering på terreng. I tillegg gjelder areal for alle bygg på eiendommen (også de under 15 m²) og for eksempel carporter⁸.

Et godt utfylt BYA-datasett for alle bygninger i matrikkelen kunne vært til god nytte for søkere av nye byggeprosjekter og for kommunen selv. Det kunne for eksempel blitt benyttet til å beregne hvor stor del av kommunen som kan utbygges. Problemet blir at utnyttelsesgraden beregnes per eiendom, og ikke per bygning. BYA-arealet per bygg ville vært til hjelp kanskje, men det blir uansett ikke nok til å gjøre denne typen beregninger alene. Det holder heller ikke å beregne parkeringsareal ut i fra bygningstype i matrikkelen da krav til parkering ikke er en fast variabel, men varierer fra reguleringsplan til reguleringsplan.

⁸ Disse byggene er det ulik grad av registreringspraksis for. De kan registreres, men da bare med alternativt areal og BYA. Dette gjøres i stor grad i Bergen, men registreres da som garasje.

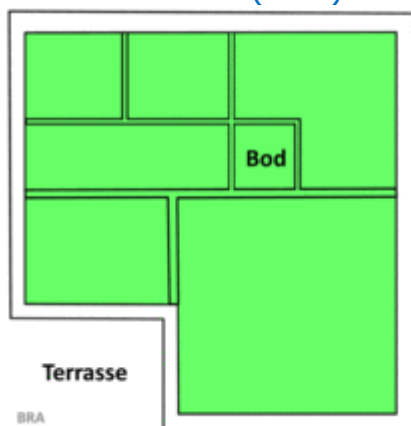
Et godt utfylt datasett kan være til hjelp for søker i beregning av utnyttelsesgraden på egen eiendom for å få vite hva mere han kan bygge, men han må selv vite at han også må ta med alt av bebyggelse på eiendommen, også bygg under 15 m² og carporter, samt beregne areal for parkering på terreng.

7.3.2 Arbeidsgruppens vurdering av BYA i matrikkelen

BYA er et datafelt som har lav utfyllingsprosent på nye bygg (sannsynligvis av grunnene nevnt ovenfor), samtidig som det er et areal som er så godt som fraværende på eldre bebyggelse, altså svært lav fullstendighet i matrikkelen generelt. Arbeidsgruppen ser det som en nærmest umulig oppgave å få et fullstendig datasett for BYA for alle bygninger som ligger i matrikkelen. For å få til det må bygninger enten besiktiges og måles, eller man må gjennomgå alle tegninger i kommunens byggesaksarkiv og beregne BYA ut i fra dette. BYA er et areal det tar lang tid å beregne ut i fra tegninger, fordi alle tegninger må studeres, både snitt, fasadetegninger og etasjeplaner.

Arbeidsgruppen stiller spørsmålsteget ved behovet for utfylling av BYA i matrikkelen og mener at dette må utredes nøyere og eventuelt vurderes fjernet.

7.4 Bruksareal (BRA)



Bruksareal er alt areal innenfor omsluttende vegger.

BRA oppgis i skjemaet "opplysninger om tiltakets ytre rammer" på lik linje med BYA nevnt ovenfor. I skjemaet oppgis dog kun et samlet BRA-areal for hele tiltaket, mens det i matrikkelen skal oppgis BRA per etasje fordelt på BRA bolig og BRA annet. I tillegg skal BRA per bruksenhet oppgis. BRA annet brukes i all hovedsak til alle arealer som ikke inngår i boligarealene.

Selv om BRA-arealet som skal inn i matrikkelen ikke etterspørres i søknadsskjemaene, oppgis BRA per etasje ofte på plantegningene som medfølger søknaden. Dette er dog valgfri ekstrainformasjon fra arkitekten.

I tilfellene hvor BRA per etasje og per bruksenhet ikke oppgis i søknadsmaterialet (vi anslår at dette oppstår i rundt 50% av registreringstilfellene), må matrikkelfører selv måle arealet i byggesakens tegninger.

7.4.1 Bruk av BRA

Per i dag benytter SSB BRA for beregning av statistikk. I tillegg brukes arealet i omsetning av boliger og av kommunene selv blant annet til beregning av eiendomsskatt og kommunale avgifter.

7.4.2 Arbeidsgruppens vurdering av BRA

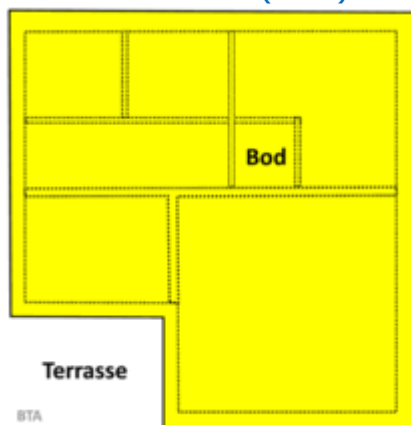
Når det gjelder bruksarealet (BRA), som er det arealbegrepet som er mest fylt ut i matrikkelen, er utfordringen hvilket kvalitetsnivå det ligger på, og hvor bra kvalitet man kan få. For å få helt korrekte areal vil det kreve at byggesaksmapper må

gjennomgå for å finne siste godkjente tegninger, for så å kunne beregne BRA på de byggene som mangler. I stor grad finnes ikke denne dokumentasjonen og kommunene har heller ikke kapasitet til dette arbeidet. Dette gjelder antagelig for et stort antall kommuner. Unntaket er de kommuner som har innført eiendomsskatt og i denne forbindelse har oppgradert BRA-innholdet i matrikkelen slik at de kan bruke det. I de tilfeller hvor tegninger ikke har vært å oppdrive har disse kommunene besikket bygget og tatt målinger fra utsiden og trukket fra en faktor. I disse tilfellene blir registrert areal ikke korrekt i forhold til standarden.

Når det gjelder kvaliteten på bruksarealet som allerede er registrert i matrikkelen er nok denne varierende. En av forklaringene er som tidligere nevnt at matrikkelen består av data fra byggesaker registrert etter etableringen av GAB i 1983 og massivregistrerte data (utvendig vurdering av bygg) fra før denne tiden. Kvaliteten på disse dataene er derfor variabel.

Arbeidsgruppen mener at fokus bør være kvalitet på innholdet i matrikkelen. Dette tilsier at matrikkelen ikke bør favne for mye informasjon dersom innleggingsregimet skal være det samme som i dag. Imidlertid ser vi at bruksarealet absolutt er den arealformen som faktisk fylles registreres, og foreslår at denne beholdes, og at fokuset her må være kvalitet på data som legges inn, og kvalitet på oppdatering av eldre data.

7.5 Bruttoareal (BTA)



Bruttoareal er areal inkludert omsluttende vegger og summeres for alle plan i en bygning. Bruttoareal ble innført i matrikkelen i 2011.

BTA er et lite brukt arealbegrep i byggesaksbehandlingen og det etterspørres ikke i noen av skjemaene til Direktoratet for byggkvalitet. Siden det er lite brukt generelt i byggesaksmiljøet oppgis det også svært sjeldent på tegningene.

Den som fører matrikkelen må altså i rundt 90% av tilfellene måle dette arealet selv, hvilket nok er mye av grunnen til lav utfyllingsprosent.

7.5.1 Bruk av BTA

Eiendomsmeglere og takstmenn er en stor gruppe som benytter seg av BTA. Arealtypen brukes også i eiendomsforvaltningen forøvrig.

7.5.2 Arbeidsgruppens vurdering av BTA

Bruttoareal er ett av de feltene som har skilt seg ut med tilbakemeldinger i spørreundersøkelsen arbeidsgruppen sendte ut til alle landets kommuner. Typisk så går tilbakemeldingene ut på at kommunene ikke skjønner hvorfor man skal registrere bruttoareal, noen vet ikke at det skal registreres og sist, men ikke minst, det er ikke et arealbegrep som kommer inn via byggesaken. Disse

tilbakemeldingene faller sammen med erfaringer fra oppfølging av kommunene og tilsyn. Det har skjedd en gradvis forbedring i utfyllingsgrad sett i sammenheng med at dette er et av de områdene Kartverket har fokus på (ref. tabeller kap.5.1.3).

En forklaring på utfyllingsgraden av BTA er at det først kom inn som et arealbegrep i matrikkelen i 2011, og bygninger oppført før dette har som hovedregel ikke utfylt BTA.

Bruttoareal kommer ikke inn via byggesaksbehandlingen, og arbeidsgruppens klare anbefaling er at dette må være en forutsetning hvis vi fortsatt skal ha bruttoareal i matrikkelen slik vi har det i dag.

Dersom bruttoareal ikke kommer inn via søknadsskjemaer i byggesaken mener arbeidsgruppen at utfylling av bruttoareal må gjøres på en annen måte enn i dag. For nærmere gjennomgang av bakgrunnen for bruttoarealet i matrikkelen, se kap.9 om KOSTRA. Arbeidsgruppen foreslår at bruttoareal kun registreres på de bygg som KOSTRA har behov for (kommunale formålsbygg). Dette kan da registreres av de som jobber med dette, og løses på samme måte som foreslått ved registrering av pålegg, se kap.11.

Et siste alternativ er at bruttoareal rapporteres av andre som faktisk benytter seg av det, slik som eiendomsmeglere. I forbindelse med kjøp og salg av eiendom gjennomføres det taksering av eiendom med tilhørende oppmåling av arealer deriblant BTA. Norges Takseringsforbund og NITO takst tar vare på takstene i egne databaser. Disse databasene inneholder en stor del av Norges bygningsmasse. Informasjonen er samlet inn ut i fra faglige standarder. Databasene kan være en kilde til utfyllende opplysninger om bygningsmassens faktiske arealer og tilstand. Arbeidsgruppen mener det må vurderes om Kartverket skal kontakte eierne av de ulike databasene med tanke på å kunne gjøre uttrekk av BTA og eventuelle andre data til matrikkelen. En forutsetning da er det faktisk må fremkomme hvordan opplysningene har fremkommet og at matrikkelen kun publiserer dette arealbegrepet.

7.6 Skal matrikkelen inneholde areal på romnivå?

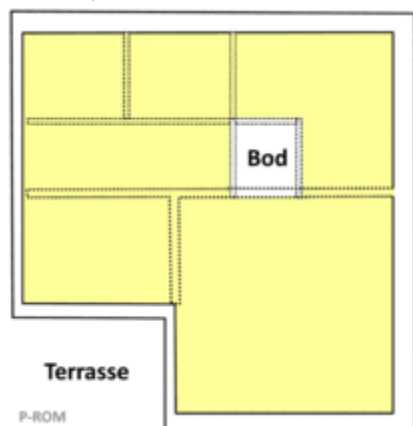
En av gruppens diskusjoner har vært om arealer for bygg også skal omhandle inndeling ned på romnivå. Dette er informasjon eiendomsmeglere kan ha interesse av, samt det er en forutsetning for at man skal kunne utlede universell utforming fra matrikkelen.

I dagens matrikkel er det lagt opp til innlegging av areal pr. bygg, etasje og bruksenhet, ikke ned på romnivå. Det registreres antall rom, bad og WC, samt kjøkkentilgang, men det registreres ikke areal per rom. Det kan påstås at mangelen på arealtilgang per rom i en bruksenhet begrenser fremtidig bruk og brukergrupper av matrikkelen. Arbeidsgruppen vurderer dog at så lenge informasjonen ikke eksplisitt kommer inn gjennom dokumentasjon i byggesaken, er det urealistisk å få areal på rom inn i matrikkelen. Problemstillingen kan igjen bli aktuell hvis nyere digitalisering av opplysninger fra byggesøknaden tilflyter matrikkelen mer automatisk, for eksempel gjennom BIM-modeller.

Vi sitter imidlertid igjen med utfordringen: Hvordan få inn areal på de objekter som allerede ligger inne i matrikkelen? Skal vi ha et skille ved at alle nye bygg etter en viss dato får areal på romnivå, mens eldre bygg ikke får det? Kartverket ser at prosjekter som skal komplettere/rette opp innhold som allerede ligger inne i matrikkelen krever store ressurser både økonomisk, og ikke minst personellmessig.

Arbeidsgruppen anbefaler at matrikkelen ikke utvides til å inneholde arealopplysninger på romnivå.

7.7 Bør P-rom som arealbegrep registreres i matrikkelen?



P-rom er en arealbetegnelse oppfunnet av takstbransjen. P-rom ble i 2010 tatt i bruk av likningsmyndighetene for beregning av likningsverdi. P-rom er arealet av boenhetens primære rom og innvendige vegger mellom disse rommene. Primære rom er den viktige delen av boligen: Oppholdsrom til stue, kjøkken, bad og soverom. Takstbransjen har en utfyllende liste over disse rommene.

P-rom benyttes per i dag i omsetning av bolig, og som verdigrunnlag for likning av bolig. I tillegg har det blitt åpnet opp for at denne arealtypen kan benyttes i beregning av eiendomsskatt i kommunene.

Det er altså en arealtype som er mye brukt, og sannsynligvis vil bli enda mer brukt i fremtiden.

Skatteetaten har et omfattende datasett med p-rom for så godt som alle bygninger i landet via likningsverdien ved at boligeiere blir bedt om å oppgi p-rom for sin bolig via selvangivelsen. Dette datasettet er dog av høyst usikker kvalitet.

I tillegg finnes det omsetningsdata for store deler av bygningsmassen med et takstbasert areal for p-rom.

Arbeidsgruppen er gjort oppmerksom på at Skatteetaten ønsker å innlemme p-rom som en arealtype i matrikkelen, og overføre sitt datasett. I så tilfelle stiller arbeidsgruppen spørsmålstegn ved videre ajourføring av datasettet. P-rom er ikke definert i NS3490, og opplysningene tilflyter ikke matrikkelen via byggesøknadspapirene. Arbeidsgruppen stiller seg skeptisk til overføring av Skatteetatens datasett for P-rom direkte inn i matrikkelen. Dette fordi en slik overføring vil innlemme data av svært variabel kvalitet i matrikkelen. Da må det i så fall fremkomme helt klart og tydelig hvilke data som er kommet fra hvor, og med hvilken kvalitet, hvilket ikke er mulig i dagens matrikkelsystem.

Arbeidsgruppen anbefaler ikke at p-rom innføres som et arealbegrep i matrikkelen.

7.8 Videre arbeid med arealopplysninger på overordnet nivå

I arbeidsgruppen er det stor enighet om at Norsk Standard NS3940:2012 Areal og volumberegninger av bygninger, må legges til grunn for beregning av arealer i

matrikkelen. Utfordringen er at de ulike bruksområdene og brukerne har ulike behov for arealbeskrivelse av bygg.

Ut fra den samfunnsmessige betydningen arealopplysningene om bygg har, og posisjonen matrikkelen har som offentlig datakilde (felleskomponenter) mener arbeidsgruppen det er ønskelig med en gjennomgang med brukermiljøene. Denne gjennomgangen må kartlegge behov for arealopplysninger av bygg, og ønsket utvikling av matrikkelen som kilde til arealopplysninger til bruk både i offentlig og privatrettslig saksbehandling.

Arbeidsgruppens anbefaling er at det er nødvendig at det tas et overordnet grep i forhold til hvilke arealer som er viktige og hvorfor. Det er et ønske at opplysningene i Matrikkelen og i andre sentrale registre skal brukes på tvers, og dette forutsetter at bransjen/samfunnet har en omforent forståelse hva det enkelte arealbegrep innebærer.

Kapittel 8 Hvordan skal data samles inn og vedlikeholdes i en viderutviklet løsning?

8.1 Utgangspunktet

Arbeidsgruppen ser fortsatt for seg et system for bygningsregistrering med nøkkelopplysninger som er lovforankret og saksbehandlet gjennom byggesak. Men at det også kan foreligge koblinger til andre registre for å publisere, viktig informasjon som ligger i andre registre.

Under vil vi ta for oss innlegging av bygningsopplysninger via byggesaksprosessen, men også se på måter å komplettere og oppdatere allerede eksisterende opplysninger.

8.2 Registrering av saksbehandlet informasjon i en videreutviklet løsning

Når det gjelder byggesak tar vi utgangspunkt i KS sitt arbeid i gruppen eByggesak, hvor det er laget en kravspesifikasjon som er sendt ut til norske kommuner som de kan bruke i separate anskaffelser ved kjøp av saksbehandlingssystem. I dette dokumentet legges både faktisk og ønsket målbilde fram når det gjelder saksbehandlingssystemet.

I den videre fremstillingen tas det tak i det ønskede målbildet for byggesak. Dette fordi det i all hovedsak når det gjelder bygning er byggesak som er kilden til de opplysninger som skal inn i matrikkelen. Det legges opp til en mer automatisert, elektronisk saksbehandling enn det er i dag.

Ved innregistrering av søknad og annen dokumentasjon så er det ønskede målbildet at kommunen mottar alle byggesøknader og henvendelser tilknyttet disse elektronisk, med strukturert informasjon, slik at de automatisk kan gjøres tilgjengelig på riktig måte i mottaks- og saksbehandlingssystemene. Tilbakemeldinger, svar og eventuelt behov av tilleggsdokumentasjon sendes til søker automatisk. Når søknaden er vurdert som komplett sendes det automatisk rapport til KOSTRA om at saksbehandlingstiden starter.

Ved behandling av søknader behandles søknadene automatisk så langt det er mulig. Løsningen sjekker automatisk om plassering i kart er i henhold til planverk, lovverk og i henhold til gjeldende regulering for eiendommen. Eventuelt skjer dette i en prosess der saksbehandleren får presentert status på utførte sjekker og tar stilling til disse. Noen få trinn, som estetisk vurdering, må saksbehandler gjøre manuelt. I behandlingen kan 3D modeller og romlig data benyttes.

Vedtaket fattes av saksbehandler og registreres i løsningen. Vedtak har som regel dobbeltunderskrift av saksbehandler og leder. De får vedtaket opp i arbeidsflaten, og signeringen kan foregå her. Utsendelse av vedtaket skjer i: " Utsendelse av vedtak".

Tiltaket arkiveres automatisk i kart gjennom tiltaksbasen. Oppdateringen av Matrikkel, tiltaksbase og rapportering til KOSTRA er automatisert.

Søknadens vedtak genereres automatisk, blir kontrollert av saksbehandler, og sendes så ut automatisk som en utsendelse til søker sammen med orientering av klageadgang.

Arbeidsgruppen ser at en fordel ved denne automatiseringen er at overføring fra byggesak til matrikkelføring skjer automatisk når vedtak er fattet. Imidlertid så forutsettes det at alle opplysninger som kreves innlagt i matrikkelen faktisk har kommet inn via byggesaksbehandlingen, og at opplysningene som kommer inn via byggesaken kvalitetssjekkes før de tilflyter matrikkelen.

Arbeidsgruppen ser at det er viktig at dette arbeidet som gjøres i KS og Kommit følges opp og at matrikkelen tilrettelegges for en slik automatisering.

8.3 Informasjon som blir til gjennom saksbehandling hos andre myndigheter

Skal matrikkelen bare inneholde informasjon som blir til gjennom kommunal byggesaksbehandling? Eller skal matrikkelen også inneholde informasjon som blir til gjennom saksbehandling hos andre myndigheter?

Dagens matrikkelsystem henter data om lokaliteter med grunnforurensning fra forurensningsmyndighetenes database og publiserer dette. Riksantikvarens register over bevaringsverdige bygg (SEFRAK) er også et eksempel på en database som er knyttet til matrikkelen. Arbeidsgruppen ser at dette kan være en alternativ løsning når det gjelder andre forhold tilknyttet bygning. Det pågår f. eks. en dialog med skattemyndighetene om P-rom skal inn i matrikkelen. Denne informasjonen kan sies å være saksbehandlet ved at den er lagt til grunn for ligningen, og man kan se for seg at dette publiseres i matrikkelen.

Det må i slike tilfeller komme klart frem at matrikkelen ikke er originalregisteret for informasjonen. Men at denne kommer fra et annet originalregister med tilhørende lovverk som informasjonen er saksbehandlet etter. Og at informasjonen publiseres i matrikkelen. Arbeidsgruppen ser at det at matrikkelen publiserer slik informasjon kan være med å samle relevant informasjon om bygninger på ett sted. Når slike opplysninger er samlet på ett sted, er det enklere for offentlige myndigheter, private og enkeltpersoner å ta hensyn til opplysningene i sitt arbeid og i sine vurderinger.

Arbeidsgruppen er åpen for at denne type informasjon kommer inn i matrikkelen. Men at det må være slik at dette er informasjon som fullt og helt produseres og vedlikeholdes uten involvering av kommunen, som lokal matrikkelmyndighet.

8.4 Kan matrikkelens innhold suppleres/kompletteres på annen måte enn gjennom saksbehandling?

Arbeidsgruppen har vært gjennom flere diskusjoner når det gjelder de forskjellige arealbegrepene og måter man kan forbedre eller komplettere utfyllingsgraden av både arealer og annet innhold i matrikkelen.

8.4.1 Oppdatering fra andre kilder f. eks. fra eiendomsmevlere, skatt, FKB bygg

Kvaliteten i matrikkelen er et gjennomgående tema i denne rapporten. Situasjonen i dag og sannsynligvis i framtiden er at kommunen har en begrenset kapasitet til å registrere og vedlikeholde innholdet i matrikkelen. Dette tilsier at dagens innhold ikke bør utvides noe særlig ut over dagens innhold.

På den annen side mener arbeidsgruppen at man må se på muligheten for at andre enn kommunen som lokal matrikkelmyndighet kan føre opplysninger i matrikkelen. Det har vi f.eks. foreslått når det gjelder føring av pålegg i matrikkelen, se Kapittel 11. Det må bli mer fokus på samspill og samarbeid om oppdateringer av matrikkelen ved bruk av tredjeparter. For å gjøre dette arbeidet enklere bør det legges til rette for at oppdateringer og behandlinger i mye større grad skjer gjennom elektronisk datautveksling og koblinger mot andre registerkilder/datasystemer, også internt i kommunene.

Imidlertid må man ha det klart for seg at det kanskje ikke skal være slik at matrikkelen skal tilfredsstillere alle behov. Det kan være at andre i markedet kan dekke opp noen av behovene. En bygning kan i registersammenheng generere et utall av data, men vi må også tenke på ajourholdet, og betydningen at det er kvalitetssikret informasjon som ligger registrert.

Arbeidsgruppen ser for seg et eiendomsinformasjonssystem med nøkkelopplysninger som er lovforankret og i stor grad saksbehandlet, men at det også kan foreligge koblinger til mange andre fag/spesialregistre. Det må fortsatt være en klar ansvarsfordeling med hensyn til hvem som kan legge inn de ulike dataene. Primærkilden til dataene må identifiseres og dataene må ajourholdes der ansvaret for dataene ligger.

Oppdatering av BYA via FKB-bygg kan være en mulighet til å få et mer komplett utfyllt BYA areal. I dag etableres FKB-bygg i kartbasen som et omriss av bygget, men det gjøres ingen kontroll av arealet opp mot de detaljerte reglene i TEK10 eller annen kontroll utover at bygningspunktet ligger innenfor omrisset. En automatisk kontroll og beregning av arealet for bruk i matrikkelen bør teknisk kunne løses, og BYA vil da følge ajourholdstakten for FKB-bygg og dermed bli et tilnærmet komplett areal over noe tid.

Oppdatering av arealer (BTA, BRA) fra eiendomsmevlere og takstbransjen. I forbindelse med kjøp og salg av eiendom gjennomføres det taksering av eiendom med tilhørende oppmåling av arealer deriblant BTA. Norges Takseringsforbund og NITO takst m. flere tar vare på takstene i egne databaser. Disse databasene inneholde en stor del av Norges bygningsmasse. Informasjonen er samlet inn utfra faglige standarder. Arbeidsgruppen foreslår at Kartverket kontakter eierne av de ulike databasene med tanke på å kunne gjøre uttrekk av BTA og eventuelle andre data til matrikkelen.

8.4.2 Informasjon fra privatpersoner

Skal matrikkelen i fremtiden inneholde informasjon som blir til gjennom innhenting fra privatpersoner (de som eier)? Ting endrer seg hele tiden, bygninger "lever" og

endres. Hvis registrering gjøres slik at også eier kan gå inn å oppdatere opplysninger som ikke er søknadspliktig, vil dette bidra til ajourhold og kvalitet?

En feilmeldingstjeneste hvor publikum kan melde feil i kartet er iverksatt hos Kartverket⁹. Rett i kartet er nå utvidet til også å gjelder veier og veiadresser¹⁰. Dette kan være et alternativ når det gjelder korrekte opplysninger om bygning også. Eier selv kan følge opp sin egen eiendom med tilhørende bygninger. Dette kan for eksempel være et alternativ for å komplettere opplysninger om vannforsyning, avløp og energiopplysninger. Dette er opplysninger privatpersoner kan legge inn selv. Et moment som støtter dette er at endringer i flere av disse forholdene ikke er søknadspliktige og dermed vil være vanskelig å holde oppdatert på annen måte. Dette kan få positiv innvirkning på kvaliteten i matrikkelen.

Arbeidsgruppen ser at dette kan være med på å bevisstgjøre eier på hva slags informasjon om vedkommendes bygninger som ligger i matrikkelen, og at eier på denne måten ansvarliggjøres ved å gi beskjed om avvik mellom matrikkelen og faktisk situasjon. Man kunne tenkt seg at det fra sentralt hold siles i de saker som kommer inn i denne forbindelse, men at reelle avvik/feil i matrikkelen enten blir tatt tak i sentralt, eller at den enkelte kommune retter selv.

⁹ Rett i kartet, her har alle mulighet til å melde inn feil i kartet.

¹⁰ http://www.rettikartet.no/?_ga=1.202517719.776109690.1425976969

Kapittel 9 Bruk av matrikkelen i kostra-rapportering for bygningsdata

9.1 Kostra

KOSTRA (KOMMune-STat-RApportering) er et nasjonalt informasjonssystem som gir styringsinformasjon om kommunal og fylkeskommunal virksomhet. Kommuner og fylkeskommuner rapporterer regnskapsinformasjon og informasjon om tjenester til staten ved SSB. Data som er rapportert inn, blir publisert på SSBs sider om KOSTRA¹¹ som grunnlagsdata eller satt sammen og publisert som nøkkeltall. Disse nøkkeltallene og grunnlagsdataene skal bidra til å gi innbyggere, media, kommunesektoren selv, staten og andre, muligheten for å få informasjon om det meste av kommuners og fylkeskommuners virksomhet. Denne informasjonen skal også bidra til åpenhet, gjennomsiktighet og å gi muligheten for å forbedre tjenestetilbudet i kommunesektoren.

9.2 Bakgrunn med hovedvekt på bruttoareal (BTA)

Det rapporteres på svært mange tall/forhold men det er kun bruttoarealet (BTA) som kan tas ut fra matrikkelen. Når det gjelder andre forhold som skal rapporteres til KOSTRA men som ikke finnes i matrikkelen, har ikke arbeidsgruppen gått i dybden på dette. Vi finner at fokus når det gjelder bygning er å ha korrekte nøkkelopplysninger om bygning og ikke i vesentlig grad utvide det innholdet vi har i dag.

Bakgrunnen er altså at kommunene er pliktige å rapportere data til KOSTRA på en mengde punkter. KOSTRA rapporteringen er i pr. i dag skjemabasert, men det er et ønske om å få til en mer registerbasert rapportering fra andre kilder som for eksempel matrikkelen. Dette er blant annet bakgrunnen for at BTA kom inn i matrikkelen i 2011 som et nytt arealbegrep. Som vi tidligere har vist så er dette et felt som ikke blir fylt ut i matrikkelen av en stor del av landets kommuner. Det betyr ikke at de ikke rapporterer bruttoareal til KOSTRA, bare at det ikke rapporteres via matrikkelen.

9.3 BTA og KOSTRA

BTA i matrikkelen kom inn på bakgrunn av ønske fra KOSTRA som vil ta bruttoarealet direkte ut av matrikkelen. I et møte med KOSTRA eiendomsgruppe ble det informert om at valg av BTA ble begrunnet med at bruttoarealet benyttes i kommunale økonomiske systemer for drift og forvaltning i kommunen. KOSTRA benytter innrapportert bruttoareal for eiet og leiet areal på utvalgte formålsbygg. Disse kategoriene er administrasjonslokaler, førskolelokaler, institusjonslokaler, kommunale idrettsbygg, kommunale kulturbygg. Det innrapporteres BTA på de kommunale formålsbyggene fra den enkelte kommune til KOSTRA, men tallene tas ikke fra matrikkelen. Når det gjelder kvaliteten på tallene så ble det i møte med KOSTRA eiendomsgruppe uttalt at det

¹¹ <https://www.ssb.no/offentlig-sektor/kostra/>

er utfordringer med kvaliteten på innrapporterte tall. Man har registrert at de samme tallene kan "gå igjen" fra år til år. Det forutsettes imidlertid at dette skal bedre seg dersom man får innhentet tall direkte fra matrikkelen. Slik utfyllingsgraden er i dag vil ikke dette være tilfellet (siden det finnes få bygg med BTA innlagt). I første omgang er det tale om at dette skal gjelde offentlige bygg, kommunale og fylkeskommunale (eide/leide) bygg. Det er også et visst ønske at man skal kunne rapportere fra matrikkelen i forhold til statlig eide og leide bygg. Matrikkelen har ingen registrering av leide bygg.

Matrikkelforskriften krever at BTA registreres for alle bygg og ikke bare for de kommunale formålsbyggene (som var bakgrunnen for lovendringen). Som sagt tidligere er det stor treghet og manglende forståelse hos kommunene til å bruke tid på å registre og regne ut et areal som ikke kommer inn via byggesaken og som "ingen benytter". Utfyllingsgraden av BTA i matrikkelen er for nyere bygg (etter 2011) på 8%.

9.4 Vurdering

Arbeidsgruppens klare anbefaling og utgangspunkt er at for å få BTA inn i matrikkelen via den som fører matrikkelen, må arealopplysningen fremkomme via byggesøknaden.

Arbeidsgruppen mener at man kan se på en alternativ løsning når det gjelder BTA. Dersom man konsentrerer innsatsen om BTA for alle formålsbygg/offentlige bygg vil dette være en overkommelig engangsregistrering i matrikkelen for kommunene. Dagens situasjon er at BTA måles, regnes ut og rapporteres av kommunens eiendomsforvaltere. Matrikkelmiljøet i kommunene er ikke involvert eller kjent med denne rapporteringen. Arbeidsgruppen mener at BTA kan legges inn og vedlikeholdes av de som faktisk innhenter det, og ikke av kommunen som lokal matrikkelmyndighet. Vi mener at når det gjelder dette arealbegrepet så skal det ikke være krav om at den som fører matrikkelen på dette punktet er godkjent for matrikkelføring. Det må fremkomme hvem som har registrert dette og hvilke forutsetninger som ligger til grunn.

Dette reiser spørsmål om hva med BTA på alle de andre byggene. Er det et brukerbehov for BTA-areal på alle de andre byggene? Eiendomsmeglere og takstmenn er en stor gruppe som benytter seg av dette arealbegrepet. Imidlertid er det vi har av bruttoareal i dag ikke noe som kan brukes. Det må da iverksettes tiltak som kan heve utfyllingsgraden i matrikkelen betraktelig. Arbeidsgruppen mener det må vurderes om man kan få oppdatert og komplettert matrikkelen ved at det pålegges eiendomsmeglere en rapporteringsplikt på bruttoareal ved omsetning av boliger. En mulig forskriftsendring på dette punktet bør vurderes. Det må fremgå i matrikkelen hvilken kilde dataene kommer fra, men arbeidsgruppen mener at dette kan gi et kvalitetsløft til bygninger.

Arbeidsgruppen sitt endelige forslag er imidlertid at det kun rapporteres på kommunale formålsbygg slik som forutsetningen var da forskriftsbestemmelsen ble innført og ikke på alle bygg slik som i dag. Dette vil være en mulig oppgave for

kommunene å løse samt vil skape mer forståelse i kommunene av hvorfor man registrerer bruttoareal.

Dersom bruttoareal kommer inn automatisk via byggesaksprosessen kan man ha bruttoareal på alle bygg, og da med en mulig komplettering via innrapportering fra eiendomsmevlere.

Kapittel 10 Uu indikatorer for bygg i matrikkelen

10.1 Bakgrunn

I henhold til mandatet har arbeidsgruppen fått i oppgave å se på om innholdet i matrikkelen skal endres slik at det dekker informasjonsbehovet for å angi universell utformingsstatus (uu-status) for bygg. Vi skal se på om det er mulighet for at det kan utledes om et bygg er uu ved å se på innholdet i bygningsdelen i matrikkelen. Selve vurderingen av om et bygg er uu skal ikke gjøres i matrikkelen.

Uu er et krav om at produkter og omgivelser skal utformes slik at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig uten behov for spesiell tilpasning. Det er grunnleggende å oppnå likeverdige livsvilkår for personer med nedsatt funksjonsevne knyttet til syn, hørsel, bevegelse, forståelse og følsomhet for miljøpåvirkning. Regjeringen har gitt ut en handlingsplan for økt tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne.

I lovkravene om at løsningene skal være universelle, ligger at kravene skal imøtekomme alle uavhengig av ulike brukerforutsetninger, således både de med og de uten nedsatt funksjonsevne. Kravet gjelder ikke bare tilgjengelighet slik at inngangspartiet må tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Kravet omfatter både fysisk utforming og andre tekniske forhold som påvirker brukbarheten. I tillegg til at inngangen tilrettelegges for rullestolbrukere, stilles det krav til for eksempel lysforhold, ytelse for ventilasjonsforhold, akustiske forhold eller krav om teleslynge.

Det er et gjennomgående trekk ved de krav som settes til uu bygg at de er knyttet til bygningstekniske elementer på et detaljeringsnivå som i dag ikke kreves registrert i matrikkelen. Pr. dags dato kan det ikke utledes fra matrikkelen om et bygg er universelt utformet eller ikke.

Kartverket har foretatt en utredning når det gjelder mulig bruk av matrikkelen for vurdering av status og utvikling av tilgjengelighet og brukbarhet av bygg for personell med nedsatt funksjonsevne. Det er i en rapport fra denne uttrykt at «datainnsamling må gjennomføres ved bruk av bestående prosesser, samt å trekke inn i datainnsamlingen brukermiljøer med behov for opplysninger om bygg på et detaljert nivå». Rapporten beskriver en innsamling av «et datagrunnlag som beskriver byggets fysiske elementer ned på romnivå gjennom en enkel og omforent registreringsmodell med angivelse av bygningselementets identitet, typebetegnelse, størrelse og materielle betegnelse eller produktnavn». Denne informasjonen ønsker en gruppe som har jobbet med uu at skal registreres i matrikkelen.

Det er i videre i rapporten opplyst at man i registeroppbyggingen kan tenke seg en gradvis utbygging av matrikkelsystemet fra en registerbasert drift til evt. integrering av et tegningsregister og til en 3D bygningsmodell. I rapporten uttales det at de har sett det som riktig å beholde profilen til matrikkelen som et faktaregister for bygning og foreslår at opplysninger om uteområder registreres i

forbindelse med kartlegging og at data om parkeringsplasser og atkomst blir liggende i kartbasene.

Slik vi i arbeidsgruppen for strategi for bygningsdelen ser det foreligger det flere utfordringer med den modellen som overfor er nevnt:

- Uu krever et detaljeringsnivå som det er vist at matrikkelen pr. i dag ikke har. Matrikkelen er heller ikke tilrettelagt for registrering av denne type opplysninger. Det er særlig på romnivå vi ser at det ikke finnes opplysninger.
- Videre er uu et ikke entydig definert begrep i den forstand at det i dag ikke ligger omforente målbare eller såkalte ytelsesbaserte krav til grunn for å betegne et bygg som uu. Manglende definisjon eller kriterier for når målsettingen er oppfylt, vanskeliggjør både utformingen og registrering av status for når bygg er tilgjengelig og har en akseptabel brukbarhet eller er universell utformet.
- For det tredje er det i dag lovbasert hva som kommer inn av bygningsinformasjon i matrikkelen. I dag er det manglende lovforankring på rapportering fra andre instanser som kunne hatt en mulighet til å rapportere inn opplysninger relevant for vurderingen av om et bygg er universelt utformet.

10.2 Hva forutsetter det at uu kommer inn i matrikkelen?

Dersom kommunene som lokal matrikkelmyndighet skal pålegges å legge inn relevant informasjon er utgangspunktet at informasjonen må fremkomme av byggesaken, og enkelt kunne overføres til matrikkelen. Vi ser at ved digital byggesaksbehandling og kobling mellom byggesak og arkiv/matrikkel så kan det være en overkommelig oppgave i fremtiden. 3D modeller vil også kunne komme inn som et bidrag. En utfordring vil være kvalitetssikring av data som da kommer rett fra ansvarlig søker og ender i matrikkelen. Slik situasjonen er i dag sliter vi med å få inn den matrikkelinformasjonen som det er lovkrav om å legge inn.

10.3 Konklusjon

Flertallet i arbeidsgruppen konkluderer med at en matrikkel med tilstrekkelig innhold og detaljering til å avlede uu status ikke er realistisk gjennomførbart før eventuelt BIM blir en 3D "kartdel" i matrikkelen.

Et alternativ er at det kan komme andre registre som har informasjon om grad av uu. Norsk Kommunalteknisk Forening har for eksempel 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.

Kapittel 11 Pålegg i matrikkelen

11.1 Bakgrunn

Bygninger er underlagt et omfattende regelverk som forvaltes av ulike myndigheter. Eierne av bygget/bruksenheten er offentligrettslig ansvarlig for å følge regelverket. Ved tilsyn utarbeides det en tilsynsrapport med et eventuelt pålegg om retting. Rapporten og pålegget er offentligrettslige dokumenter som bør være tilgjengelig for eier og myndighetene.

Det er inntatt en bestemmelse i matrikkelloven § 4, 3. ledd hvor det fremkommer at "Matrikkelen skal inneholde opplysninger om pålegg som gjeld bruk av grunn eller bygninger på vedkommende matrikkeleining. Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om innhald i matrikkelen."

Det er lagt til rette for at offentlige pålegg skal inn i matrikkelen. Behovet er drøftet i NOU 1999:1, og arbeidsgruppen tar utgangspunkt i at til tross for tiden som har gått så er fortsatt behovet for et sentralt register for offentlige pålegg til stede. Det vil derfor bli tatt utgangspunkt i drøftingen i NOU 1999:1.

11.2 Hva menes med offentlige pålegg?

Med offentlige pålegg forstås vedtak av offentlig myndighet som pålegger personer plikter. I sammenheng med matrikkelloven vil dette omfatte pålegg og restriksjoner knyttet til bruk av grunn og bygninger, og som vil kunne tvangsfullbyrdes med hjemmel i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Slike pålegg gis i medhold av en rekke lover som forvaltes av ulike kommunale og statlige virksomheter, som brannvesen, elektrisitetsvesen, Statens forurensningstilsyn, plan- og bygningsmyndigheten i kommunene, arbeidstilsynet, næringsmiddeltilsynet, mfl.

Informasjon om pålegg er vanskelig tilgjengelig, ettersom informasjonen kun oppbevares hos den etat som har gitt påleggene. Dette betyr at en må kontakte flere ulike etater, for å få full oversikt over hvilke pålegg som hviler på en eiendom. Det kom i NOU 1999:1 frem at en rekke aktører peker på behovet for en mer systematisk registrering av offentlige pålegg.

Eiendomsmeglerens undersøkelsesplikt i henhold til lov om eiendomsmegling er ikke begrenset til pengeheftelser og servitutter, men også offentlige pålegg skal undersøkes.

11.3 Fordeler med et sentralt register

Etater som gir pålegg har et oppfølgingsansvar. Hvis de mister oversikten kan passivitet få rettsvirkninger. Det kan innebære at vedtak må fattes på nytt, men det kan også skje at partene i mellomtiden har innrettet seg slik at det er vanskelig å fatte det samme vedtaket på nytt. Det er spesielt aktuelt dersom eiendommen selges uten at pålegget er kjent for kjøperen.

Slik som lovutvalget mener arbeidsgruppen at det er rasjonelt at offentlige pålegg som gjelder bruk av grunn og bygninger systematisk registreres i matrikkelen. Hovedbegrunnelsen er at dette er særdeles viktig informasjon om eiendommer, som i dag er vanskelig tilgjengelig. Bedre oversikt over slike pålegg vil blant annet lette arbeidet til blant annet eiendomsmeglere, takstmenn og banker. Det vil lette gjennomføringen av pålegg, og kommunene vil for sin egen del ha stor nytte av en systematisk registrering.

Matrikkelføringen vil også tilfredsstillende kravet om publisitet og vil forhåpentligvis være et incitament for eier/den ansvarlige å etterkomme pålegg.

Det vil være effektivt, raskt og billig for kommunene og andre offentlige myndigheter selv å kunne føre opplysningene i matrikkelen.

11.4 Hva skal publiseres?

Når det gjelder hva slags informasjon om pålegget som skal registreres mener arbeidsgruppen det er tilstrekkelig at matrikkelen angir hva slags pålegg det dreier seg om, med referanse til aktuelle saksdokumenter.

Arbeidsgruppen har ikke utredet i detalj hvilke pålegg som skal registreres¹². Arbeidsgruppen mener som lovutvalget et dette må fastsettes nærmere i forskrift. De eksempler på kommunale pålegg som lovutvalget i sin tid tok utgangspunkt i, mener arbeidsgruppen er typiske pålegg som bør bli registrert i matrikkelen:

- Pålegg om å utbedre mangler ved bygg, jf. pbl. § 32-3
- Pålegg om at en nærmere bestemt bruk av en eiendom eller bygning skal opphøre, jf. pbl. § 32-3
- Pålegg om stansing av arbeid eller opphør av bruk, jf. pbl. § 32-4
- Pålegg om å rette forhold ved en eiendom eller virksomhet som direkte eller indirekte kan ha negativ innvirkning på helse, eller som er i strid med bestemmelser gitt i medhold av folkehelseloven kap. 3.
- Midlertidig bygge- og deleforbud i henhold til pbl. § 13-1
- Pålegg etter forurensingsloven §37 første ledd om å rydde opp i avfall o.l. eller betale for opprydding
- Pålegg om stansing eller fjerning av ulovlig byggverk i eller i medhold av friluftsløven, jf. § 40

I de eksemplene som er nevnt her gis det pålegg både tilknyttet grunn og bygning. Mandatet omhandler bygningsdelen men arbeidsgruppen mener at det er hensiktsmessig at dersom pålegg i større grad skal innføres i matrikkelen, så må det utredes/innføres både når det gjelder bolig og eiendom. Matrikkelen skal fungere som en helhet.

¹² Direktoratet for byggkvalitet har fått utarbeidet en uttømmende oversikt over alt regelverk for bygg. Listen inneholder over 100 lover og forskrifter. <http://www.dibk.no/no/Tema/Eksisterende-bygg/Nyheter-eksisterende-bygg/bygningseieres-offentligrettslige-ansvar/>. Denne vil være til hjelp for å identifisere hvilke instanser som fatter vedtak om pålegg og evt. skal registreres i matrikkelen.

11.5 Hvordan skal pålegg registreres i matrikkelen?

Når det gjelder ulemper med å registrere offentlige pålegg i matrikkelen så mener arbeidsgruppen at det ligger en utfordring i selve påleggets "natur". Det kan være tale om ganske flyktige pålegg med ikke alt for lange frister, og dermed blir det en utfordring dersom det er matrikkelfører som skal registrere påleggene. Det er et lovkrav at vedtak skal registreres straks i matrikkelen, og dette er definert i merknadene til forskriften § 60 å være innen 5 dager. Som vi har påpekt tidligere er det en utfordring for mange kommuner å registrere innen denne fristen, og arbeidsgruppen mener at selve poenget med å tydeliggjøre pålegg i matrikkelen faller bort hvis pålegget først legges inn etter at det faktisk er etterkommet. Vi foreslår derfor at saksbehandler/instans som fatter vedtaket om pålegg selv registrerer dette i matrikkelen. Det kan for eksempel opprettes en egen påleggsdel i matrikkelen som saksbehandler/instans gis adgang til å registrere i. Som med forurenset grunn og kulturminner så vises nye pålegg / referanse til pålegg i Seeiendom.

Dersom man har pålegg som en del av matrikkelen vil det ikke være behov for å opprette et eget frittstående påleggsregister, noe som gjør at å jobbe med pålegg, både innlegging og søk, blir både ryddigere, lettere å finne, mer effektivt og billigere.

11.6 Konklusjon

Arbeidsgruppen foreslår at en gruppe tar for seg pålegg både med hensyn til bygning og eiendom. Vi foreslår at man innledningsvis ser på dette for pålegg etter plan- og bygningsloven da dette har nær tilknytning til byggesaksbehandling og problematikk med føring av opplysninger i matrikkelen.

Kapittel 12 FKB bygning i matrikkelen?

12.1 Hva er FKB?

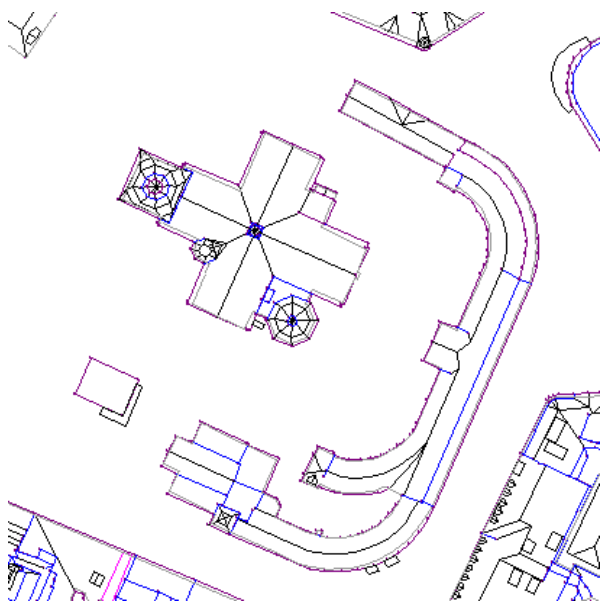
FKB (Felles kartdatabase) er en samling datasett med de mest detaljerte kartdataene, skaffet til veie gjennom et spleiselag mellom staten, kommunene, energiverkene og Telenor. De egner seg for kartproduksjon, og til bruk i saksbehandling, prosjektering og til geografiske analyser.

Det finnes en rekke FKB-datasett: AR5, Arealbruk, Bane, BygnAnlegg, Bygning, Høydekurver, LedningEITele, LedningVa, Lufthavn, Naturinfo, PbITiltak, Servitutt, Tekst1000, Tekst5000, Vann og Veg.

12.2 Innhold i FKB-bygning

FKB-bygning er et svært detaljert og komplekst datasett. I følge produktspesifikasjonen for FKB-bygning skal datasettet dekke flere behov:

- Ivareta forvaltningsoppgaver i det offentlige. Kommunene er pålagt å føre bygninger i det offisielle bygningsregisteret (matrikkelen). SOSI/FKB støtter opp om dette ved at modellen og egenskapene knyttet til bygning er samstemt med modellen i matrikkelen. Det legges da til rette for en samkjørt forvaltning av bygning i matrikkelen (med representasjonspunkt) og de øvrige bygningsobjekter i FKB-Bygning og FKB-PbITiltak.
- Brukes til kartframstillinger i både stor og liten målestokk. SOSI/FKB-modellen inneholder bygningsomrisset samt andre bygningsdetaljer ved eller på bygningen.
- Analyseformål. Modellen omfatter flatetopologi og koblingsnøkler.
- Sammen med gode terrengdata skal FKB-BYGNING kunne brukes til å lage 3D-modeller av bygninger i egnede verktøy.
- Prinsippet som er lagt til grunn for etablering av 3D-modeller er at alle bygningsobjekter registreres som topp objekt og at "vegger" dannes ved at takobjektene projiseres ned til terrengoverflaten.



Eksempel som viser datasettet FKB-bygning fra Domkirken og Kirkeristen i Oslo.

Selve innholdet i FKB-bygning kan deles inn i fem hovedkategorier:

1. Bygningshovedskjema: Inneholder blant annet bygningsnummer og bygningstype
2. Bygningsavgrensning: Avgrenses til enten fasadeliv, grunnmur eller takkant.
3. Beskrivende bygningslinjer: For eksempel taksprang, mønelinje, portrom etc.
4. Bygningsvedheng: For eksempel veranda, låvebru, trappebygg etc.
5. Takoverbygg: Inneholder linjer for takoverbygg

I alle linjer og flater som ligger i de forskjellige kategoriene ligger det blant annet informasjon om opprinnelsesdato, kvalitet og opprinnelse for linja/flata. For mer informasjon om innholdet i FKB-bygning vises til produktspesifikasjonen for FKB-bygning.¹³

12.3 Ajourhold av FKB-bygning per i dag

FKB-bygning ajourholdes på to måter:

1. Periodisk ajourhold via kartlegging og konstruksjon
2. Kontinuerlig ajourhold enten via FKB-PblTiltak (etter ferdigattest), innmåling av nye bygg, eller as-built-data fra tiltakshaver.

1. Periodisk ajourhold

423 av landets 428 kommuner er med i Geovekst. Geovekst er et samarbeid om felles etablering, forvaltning, drift, vedlikehold og bruk av geografisk informasjon som startet i 1992.

Kommunene bestiller, gjennom Geovekst, flyfotografering av hele eller deler av sin kommune med forskjellig mellomrom (varierer mellom ett og ti år). Ut i fra disse

¹³ <http://kartverket.no/Documents/Standard/SOSI%20kap3%20Produktspesifikasjoner/FKB02/5-Bygning-2013-01-01.pdf>

bildene konstrueres bygninger etter produktspesifikasjonen i SOSI-standarden FKB-bygning. Når leveransen med det ferdig nykonstruerte datasettet kommer, byttes den konstruerte delen ut i FKB-bygning-datasettet.

2. Kontinuerlig ajourhold

Gjennom FDV-avtalene forplikter kommunene seg i tillegg til å ajourholde datasettene FKB-PblTiltak og FKB-Bygning med informasjon som kommer inn gjennom byggesaksbehandlingen i kommunen.

FKB-PblTiltak er den geografiske visningen av tiltak som har fått godkjenningsvedtak etter plan- og bygningsloven.

Per i dag foregår det kontinuerlige ajourholdet ved å "flytte" tiltaket fra FKB-PblTiltak over i FKB-bygning og kode linjene med planlagt situasjon og dertil valgfri nøyaktighet. Dette gjøres på bakgrunn av vedtatt ferdigattest i kommunen. Ajourholdet kan også foregå ved at landmåler i kommunen måler inn nye bygninger/bygningsendringer, og legger disse inn i FKB-bygning. Siste mulighet er at kommunen mottar "as-built-data" fra utbygger, og legger disse inn i FKB-bygning.

12.4 Sammenhengen mellom FKB-bygning og bygningspunktet i matrikkelen

Matrikkelen inneholder bygningspunkt med unike bygningsnummer. Disse punktene oppstår ved førstegangsvedtak gjort etter plan- og bygningsloven, og en tiltakslinje rundt tiltaket legges inn i FKB-PblTiltak. Bygget er foreløpig kun på planleggingsstadiet og finnes ikke i marka. Når bygget er ferdig skal det konstrueres i FKB-bygning. I denne prosessen kopieres informasjon fra bygningspunktet i matrikkelen, og bygningsflata i FKB-bygning dannes på bakgrunn av dette. En bygningsflate i FKB-bygning inneholder dermed kopiert informasjon fra matrikkelen med bygningsnummer, bygningstype og bygningsstatus¹⁴, og de to databasene må derfor ajourholdes parallelt.

Foreløpig finnes ingen overordnet veileder for det kontinuerlig ajourhold av bygning og tiltak, samt det parallelle ajourholdet av FKB-bygning og matrikkelen. Det pågår i dag et veiledningsprosjekt hos Kartverkets for å lage godt veiledningsmateriell for dette parallelle ajourholdet. Systemleverandørene (NOIS og Norkart) har dokumentasjon av hvordan jobben gjøres i sitt system. Oppdatering av FKB-Bygning og FKB-PblTiltak er tett integrert med oppdatering av sakssystem og matrikkel i disse systemene.

12.5 Skal bygningsomriss fra FKB-bygning inn i matrikkelen?

Spørsmålet om bygningsomriss fra FKB-bygning skal inn i matrikkelen står i mandatet til arbeidsgruppa. Vi går ut fra at "bygningsomriss" dreier seg om FKB-Bygningsavgrensning, én av fem overordnede modeller i produktspesifikasjonen til FKB-bygning. Arbeidsgruppa er ingen eksperter på produktspesifikasjonen eller FKB-datasettene, men det synes umulig å trekke FKB-Bygningsavgrensning helt ut av FKB-bygningsdatasettet for å legge det inn i matrikkelen. Altså må en

¹⁴ Rammetillatelse, igangsettingstillatelse, bygg utgått, ferdigattest etc.

innleggelse av FKB-Bygningsavgrensning i matrikkelen gjøres i tillegg til i FKB-bygning, hvilket vil utgjøre unødvendig dobbeltlagring av data. I den videre diskusjonen tar vi derfor utgangspunkt i at det som eventuelt skal inn i matrikkelen gjelder hele FKB-bygning.

12.5.1 Fordeler

I dag opplever b-delen i matrikkelen det samme skillet i "bokdelen" og "kartdelen" som eiendomsdelen opplevde i skillet mellom GAB¹⁵ og DEK¹⁶. Alle bygningsopplysningene som arealer, bruksenheter etc. lagres i bygningspunktet i matrikkelen, mens bygningslinjene og flatene ligger i FKB-bygning. Samtidig kopieres bygningspunkt, bygningsstatus og bygningstype fra matrikkelen til FKB-bygning og ligger således dobbeltlagret, og må oppdateres, begge steder. For eksempel må bygningslinjene i FKB-bygning slettes parallelt med at et bygg i matrikkelen settes til "revet/brent" etter ferdigattest.

Det forekommer, i flere kommuner, at vedkommende som oppdaterer og ajourholder FKB-bygning ikke er den samme som oppdaterer B-delen i matrikkelen, altså er det fare for at oppdatering skjer kun i den ene databasen. Ved å flytte FKB-bygning inn i matrikkelen ser arbeidsgruppen for seg at unngår dobbeltlagring og muligheten for uoverensstemmelser i de to datasettene.

En annen fordel ville være at bygningslinjene ville være tilgjengelige sammen med resten av matrikelopplysningene i samme system. I dagens GIS-forvaltningsløsninger har alle matrikkelførere dog tilgang til FKB-bygning som et bakgrunnskartlag, og kan se om det ligger bygningsomriss der eller ikke.

En overføring av FKB-bygning til matrikkelen vil kunne medføre at man kan få oppdatert areal-informasjon om alle bygg inn i matrikkelen ved at en egen arealtype, for eksempel "bygningssomriss", automatisk tilflytter matrikkelen ved innleggelse av bygningsflaten. På den måten vil man kunne få en arealtype med svært god fullstendighet (så godt som alle bygg), inn i matrikkelen. Dette vil tilsvare "beregnet areal" i eiendomsdelen.

12.5.2 Ulemper

Verken matrikkelsystemet eller dagens forvaltningssystem for FKB-bygning er klare til å gjennomføre en overgang med FKB-bygning inn i matrikkelen. En flytting av FKB-bygning inn i matrikkelsystemet vil også medføre flytting av originaldataene fra kommunene til kartverket. Kartverket er allerede i gang med en slik tanke gjennom sitt prosjekt "Primærdatastrategien", hvor tanken er å flytte alle FKB-datasettene inn i en original som skal ligge hos kartverket. Alle geovekstkommunene godtar et slikt skifte i plassering av originaldataene. Enkelte av storkommunene som ikke er geovekstmedlemmer, er negative til dette.

Som tidligere nevnt er FKB-bygning et av de mest avanserte FKB-datasettene. Det ligger svært mye informasjon om hvert bygg i bygningslinjene. Det er på langt nær like detaljert informasjon i grenselinjene/punktene i eiendomsdelen. Hovedajourholdet av FKB-bygning og grenselinjer/punkter er også vesentlig

¹⁵ Forkortelse for Grunneiendom, Adresser og Bygning, forløperen til Matrikkelen

¹⁶ Forkortelse for Digitalt EiendomsKartverk

forskjellig. Siden hovedajourholdet av FKB-bygning gjøres via flybilder og kartkonstruksjon byttes store deler av datasettet ut samtidig, en gang i året (eller sjeldnere).

12.6 Bygg som ikke skal omsøkes

1. juli 2015 trår en rekke endringer i plan- og bygningsloven i kraft. Blant annet blir tiltak som ikke krever søknad og tillatelse utvidet fra å være tiltak under 15 m² til å, i visse tilfeller, gjelde tiltak under 50 m². Det er foreløpig ikke klart om disse tiltakene som nå kan bygges uten søknad skal meldes inn til kommunen. Forskriften legger opp til at tiltakshaver skal informere kommunen om tiltaket og plasseringen etter ferdigstillelse slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata.

Disse tiltakene vil bli fanget opp i det periodiske ajourholdet av FKB-bygning via flybildene, men det kan bli vanskelig å få dem inn via det kontinuerlige ajourholdet. Fordi de fanges opp i kartajourholdet kan de legges inn i matrikkelen og tildeles bygningsnummer, men man kan ikke se bygningstype ut i fra flybilder, og det foreligger heller ingen bygningsstatus i matrikkelen i dag som kan benyttes på disse husene i og med at de ikke er omsøkt og vedtatt.

12.7 Konklusjon

Arbeidsgruppen anbefaler ikke at FKB-bygning tas inn i matrikkelsystemet. På det nåværende tidspunkt må matrikkelsystemet utbedres betraktelig for å kunne ta høyde for kompleksiteten i bygningslinjene, samt omfanget av data inn og ut av systemet under periodisk ajourhold.

Prinsipielt kan vi se at FKB-bygning bør være en del av systemet for å unngå dobbeltlagring og problemer med dobbelt ajourhold. Vi anbefaler derfor at det på et senere tidspunkt settes ned et egnet utvalg som går nærmere inn i produktspesifikasjoner, og de tekniske forholdene i matrikkelsystemet, for å se om innlemming av FKB-bygning i matrikkelen teknisk lar seg gjøre.

Kapittel 13 Forholdet til ByggNett

Det har vært avholdt møte med Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) for å diskutere forholdet til ByggNett. Arbeidsgruppen har fått i oppgave at vi i samarbeid med DiBK skal beskrive hvordan samhandling med ByggNett kan ivaretas på en god måte.

ByggNett er et initiativ som er beskrevet i Stortingsmelding 28 (2011-2012) "Gode bygg for et bedre samfunn"¹⁷. Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) har ansvaret for realisering av ByggNett.

Byggnettstrategien omfatter hele bygningens livsløp fra vugge til grav. Alle offentligrettslige dokumenter, det vil si fra byggesaker, tilsynsmyndigheter, eiers internkontroll, samsvarserklæringer m.m. som er offentligrettslig bestemt må være tilgjengelig for eier og myndigheter. Matrikkelen er navet i denne informasjonsstrømmen.

I strategidokumentet¹⁸ er det forklart følgende: "ByggNett-strategien er kartet som viser hvordan Direktoratet for byggkvalitet gjennom digitalisering skal bidra til enklere og mer effektive byggeprosesser, større forutsigbarhet og innovasjon i byggesektoren." Videre er det fremhevet at "Strategien skal gjennomføres i samarbeid med myndigheter, kommuner, BAE-næring og IKT-leverandører." Det ble i møte med DiBK uttalt at de ser på matrikkelen som en helt sentral felleskomponent. De ser for seg at innholdet i matrikkelen er viktig kjerneinformasjon. Samarbeidet med KOMMIT ble fremhevet hvor det stilles krav til matrikkelen fra byggesaksiden. Generelt ser DiBK for seg at matrikkelen vil bli etterspurt i veldig mange sammenhenger, og da mest i selvbetjeningsløsninger mot innbyggere/eiere.

Bindende samarbeidsavtaler og fora hvor grensesnittet mellom byggesak og matrikkel diskuteres må etableres. Det er viktig at forholdet til matrikkelen kommer opp på et tidlig tidspunkt. Fremtidens støtteverktøy for byggesaksbehandling, eByggesak, som det nå er laget kravspesifikasjon for i regi av KS/KOMMIT, utvalgte kommuner, SSB, Kartverket og KS legger til grunn at det skal etableres automatisk filuttrekk av informasjon som skal registres i Matrikkelen. Det er viktig alle de berørte partene bidrar videre i planleggingen av hvordan dette skal gjøres, hvilken informasjon som skal inngå og hvordan kvalitetssikring skal gjennomføres.

¹⁷ <https://www.regjeringen.no/nb/dokumenter/meld-st-28-20112012/id685179/>

¹⁸ http://www.dibk.no/globalassets/byggnett/byggnett_rapporter/byggnett-strategi-1.0.pdf

Kapittel 14 Oppsummering med anbefalt prioritering

Arbeidsgruppen mener at utgangspunktet må være at matrikkelen fungerer som felleskomponent for alle bygningsregistre som inneholder informasjon om bygningen/bruksenheten. Som vi har påpekt i denne rapporten er utfordringene for dagens bygningsdel i matrikkelen store og mange. Det er viktig at de tas tak i, og at det gjøres solide grep for å klare å lage det pålitelige og enhetlige registeret som ønskes, og for at registeret skal oppfylle kravene til en god felleskomponent.

Vi ser imidlertid for oss at kvaliteten må forbedres dersom matrikkelen rolle som felleskomponent skal fungere optimalt. Arbeidsgruppen vil gi noen anbefalinger for videre arbeid.

14.1 Bygningsdelen i matrikkelen beholdes på dagens nivå

En hovedutfordring slik arbeidsgruppen ser det er at mange kommuner har begrenset kapasitet til å føre matrikkelen. Det er derfor viktig å prioritere de opplysninger som bidrar til å definere bygningen/bruksenheten slik at matrikkelen kan fungere som felleskomponent. Arbeidsgruppen mener at dette taler imot å utvide matrikkelens bygningsdel i vesentlig grad. På den annen side er en del av de basisopplysningene om bygg som ligger inne i matrikkelen i dag opplysninger vi er forpliktet via internasjonale bestemmelser å rapportere på. SSB har meldt at de er forpliktet til å rapportere på flere av de feltene som er inne i matrikkelen. Arbeidsgruppen ser på bakgrunn av dette at det ikke er hensiktsmessig å fjerne disse opplysningene. Dette medfører etter arbeidsgruppens syn at flesteparten av de opplysningene som ligger i matrikkelen i dag forblir der.

Det må allikevel hevdes at dersom bygningsdelen inneholder informasjon som ikke kan forsvares ut fra et brukerperspektiv, bør denne informasjonen utgå. Tilbakemeldingen fra SSB er at de pr. i dag ikke benytter Bruttoareal (BTA), bebygd areal (BYA), vannforsyning, energiopplysninger og avløp i sin statistikkproduksjon. Dette er opplysninger arbeidsgruppen i rapporten har stilt spørsmålsteget ved. En total gjennomgang av enkeltfeltene i matrikkelen bør gjennomføres og i samarbeid med kommuner og brukere vurderes med henblikk på å fjerne felter som ikke benyttes.

14.2 Ved økt bruk og tilgjengeliggjøring av matrikkelen vil kvaliteten øke

Arbeidsgruppen har en forventning at med økt bruk og tilgjengeliggjøring av registeret så vil kvaliteten også øke. Vi har diskutert om noen av de feltene vi har i matrikkelen i dag kan kompletteres på andre måter enn i dag.

Det er foreslått av man ser på muligheten å inngå avtale med eiendomsmeglere/takstbransjen for å oppdatere visse arealopplysninger. Vi har også tatt opp at det kan være en mulighet at privatpersoner involveres for å rette eller oppdatere visse felter. Det må fremkomme i matrikkelen at privatpersoner har lagt inn dette. Som beskrevet i kapitlet om kvalitet i bygningsdelen i matrikkelen har det aldri vært igangsatt et nasjonalt storstilt prosjekt for å heve kvaliteten, og øke fullstendigheten, på bygningsdelen i matrikkelen.

Arbeidsgruppen mener at hvis matrikkelen skal bli det pålitelige og enhetlige registeret vi ønsker må kvaliteten heves. Per i dag ser vi at mange potensielle brukere av registeret ikke kan bruke registeret på grunn av utfyllingsgrad og kvalitet på dataene, og det opprettes egne skyggeregistre hvor data for en stor grad dobbeltlagres. Det er ikke en ønskelig situasjon med flere offentlige registre som inneholder for eksempel bruksareal for en bygning i hvert sitt register.

14.3 Samhandling med byggesak

Like viktig som kvalitetsheving er at man tar innover seg det dårlige samsvaret mellom søknadsskjemaer i byggesak og datafelter i matrikkelen. Det er en utfordring at svært få av de opplysninger som skal registreres i matrikkelen kommer skjemabasert gjennom byggesaken. Imidlertid så pågår det et arbeid for å få til en strømlinjeformet prosess fra a til å i byggesaken. Det er viktig at matrikkelens hensyn ivaretas her og at man på et overordnet nivå har en forståelse av at hva som kommer inn i matrikkelen avhenger i stor grad av hva som kommer inn i byggesak. DiBK og Kommit har utarbeidet eByggesak, en kravspesifikasjon som kan brukes i separate anskaffelser ved kjøp av saksbehandlingssystemer. Arbeidsgruppen mener en slik løsning vil kunne løse dette problemet på lengre sikt.

På kort sikt bør DiBK utarbeide søknadstjenesten ByggSøk til å be om den informasjonen som skal registreres i matrikkelen, samt en rapporttjeneste som kan ta ut disse dataene. ByggSøk er en nasjonal byggesøknadstjeneste som benyttes av søkere i et stort antall av landets kommuner. Dersom det er slik at vannforsyning, avløp og energiopplysninger er opplysninger som fortsatt skal inn i matrikkelen må dette fremkomme i en søknadsprosess. Det skal det i dag, men det er ikke krav om at dette opplyses før ved søknad om ferdigattest. Det er imidlertid ikke noe til hinder at ferdigattest gis selv om disse opplysningene ikke er vedlagt søknaden. Arbeidsgruppen finner at dette er en svakhet og foreslår at dersom slike opplysninger fortsatt skal inn i matrikkelen via byggesak, må disse enten være en forutsetning for at ferdigattest kan gis eller det må være et krav om at de blir innlevert før igangsettingstillatelse blir gitt. Dette er et forhold som i samsvar med DiBK må vurderes.

Arbeidsgruppen mener at hvis man får orden på flyt av opplysninger – så kan man for så vidt registrere hvilke arealer og hva man vil i matrikkelen per i dag, da får man opplysningene inn. Dette er derfor en hovedprioritet etter arbeidsgruppens mening.

14.4 Systemrevisjon for bygningsdelen i matrikkelen

Arbeidsgruppen ser det som et problem at opplysningene i matrikkelen ikke er merket med blant annet opprinnelse og kvalitet, samtidig som systemnøklerne kanskje ikke fungerer optimalt. Det er også en mangel at bruksenheter som er annet enn bolig er for dårlig definert, og at det kun kan registreres én bygningstype og næringsgruppe per bygningsnummer.

På kort sikt forslår vi at det må diskuteres om promotering av dagens systemnøkler kan løse noen av problemene andre registreiere står ovenfor. I forarbeidene til

matrikkelloven står det at Kartverket skal påse at offentlige registre som etableres skal bruke tilgjengelige systemnøkler for å identifisere objekter i sine registre. For eksempel betyr det at hvis NVE oppretter et eget register for oppvarmingskilder i bygning skal Kartverket påse at de benytter gjeldende bygningsnummer som nøkkel i sitt register. Denne rollen må Kartverket tre tydeligere inn i.

Arbeidsgruppen foreslår at det settes ned et utvalg som må gå gjennom hele systemstrukturen for bygningsdelen i matrikkelen, for at denne skal kunne tilpasses dagens voksende marked på en bedre måte. Utvalget må være bredt sammensatt og inneholde en rekke av dagens og eventuelle fremtidige brukere av systemet.

14.5 Kartverkets utfordringer

Arbeidsgruppen ser at noen kommuner i liten grad føler eierskap til opplysningene de fører i bygningsdelen i registeret. Dette kommer frem i spørreundersøkelsen arbeidsgruppen sendte ut til alle landets kommuner. Kartverket har her satt i gang et opplysningsarbeid hvor 20 tilfeldige kommuner har fått besøk av sitt fylkeskartkontor i løpet av fjoråret. Kartkontoret har gjennomgått innholdet i bygningsdelen, og viktigheten av å føre et ensartet og pålitelig register. Kartverket ser svært gode resultater i de besøkte kommunene. Arbeidsgruppen foreslår at arbeidet videreføres.

Når det gjelder prioritering av «bygningdelen» i matrikkelen både internt i Kartverket, og i lovverket, mener arbeidsgruppen at denne må styrkes. Kartverket må løfte denne delen av registeret til et slikt overordnet nivå at riktige prioriteringer kan gjøres, og nødvendige ressurser blir tildelt. Det er ikke tvil om at det trengs store ressurser for å få særlig datainnholdet til å tilfredsstille de krav som settes til den nasjonale felleskomponenten matrikkelen er i dag.

For å på kort sikt bedre kvaliteten til data som produseres i registeret i dag, bør Kartverket se på om det kan produseres flere feilrapporter som kan distribueres til kommunene på en systematisk måte med oppfølging, samt om det kan legges inn flere fornuftige regelsjekker i systemet som hindrer feilregistrering.

14.6 Utfordringer med arealbegreper og arealopplysninger

Arbeidsgruppen anbefaling er at det er nødvendig at det tas et overordnet grep i forhold til hvilke arealer som er viktige og hvorfor. Det er et ønske at opplysningene i matrikkelen og i andre sentrale registre skal brukes på tvers og dette forutsetter at bransjen/samfunnet har en omforent forståelse hva det enkelte arealbegrep innebærer. I denne forbindelse har vi også sett spesielt på utfordringen med bruttoareal (BTA) og mulige løsninger på problemet. Bruttoareal kommer ikke inn via byggesaksbehandlingen, og arbeidsgruppen klare anbefaling er at dette må være en forutsetning hvis vi fortsatt skal ha bruttoareal i matrikkelen slik vi har det i dag. Alternative løsninger er føring av bruttoareal fra andre enn matrikkelfører eller oppdatering via avtaler med eiendomsmevlere.

Arbeidsgruppen stiller spørsmålstegn ved behovet for utfylling av BYA i matrikkelen og mener at dette må utredes nøyere og vurderes fjernet. Når det gjelder BRA

beholdes dette men vi har sett på muligheten for komplettering av det. Arbeidsgruppen anbefaler ikke matrikkelen utvides til å inneholde arealopplysninger på romnivå samt nye arealbegrep som p-rom.

14.7 Kostra, uu, pålegg og FKB

Siden arbeidsgruppen ikke vurderer innholdet i bygningsdelen vesentlig utvidet ser vi at det ikke er noe nytt innhold som kan overføres til KOSTRA. Flertallet i arbeidsgruppen konkluderer også med at en matrikkel med tilstrekkelig innhold og detaljering til å avlede uu-status ikke er realistisk gjennomførbart før eventuelt BIM blir en 3D "kartdel" i matrikkelen.

Arbeidsgruppen foreslår at en gruppe tar for seg pålegg både med hensyn til bygning og eiendom. Vi foreslår at man innledningsvis ser på dette for pålegg etter plan- og bygningsloven da dette har nær tilknytning til byggesaksbehandling og problematikk med føring av opplysninger i matrikkelen.

Arbeidsgruppen anbefaler ikke at FKB-Bygning tas inn i matrikkelsystemet. Det anbefales at det på et senere tidspunkt settes ned et egnet utvalg som går nærmere inn i produktspesifikasjoner, og de tekniske forholdene i matrikkelsystemet, for å se om innlemming av FKB-Bygning i matrikkelen teknisk lar seg gjøre.

i

- Bygningsnummer – system generert
- Bygningstype – Norsk standard NS3457:1995
- Bygningsstatus – rammetillatelse- igangsettingstillatelse- midlertidig brukstillatelse, ferdigattest, tatt i bruk, meldingssak registrer tiltak, meldingssak tiltak fullført, tiltak unntatt fra byggesaksbehandling, bygning godkjent for rivning/brenning, bygning revet/brent, bygging avlyst, bygging flyttet, bygningsnummer utgått
- Datofelt for bygningsstatuser – angitt dato og registrert dato
- Vannforsyning – offentlig/privat
- Avløp – offentlig/privat/ingen
- Har heis – ja/nei
- Næringsgruppe – standard for næringsgrupper SN2007
- Sefrakminne – spesielle bygningsopplysninger er registrert om bygget
- Kulturminne – angir kobling til Askeladden
- BYA - bebygd areal, grunnflaten av bygget
- Uten bebygd areal – feltet ikke utfyllt
- Ufullstendig areal – varsel om manglende utfylling
- (Tilleggsdel - fører kun referanse) – referansefelt til kommunal tilleggsdel
- Kontaktpersoner – kontaktperson eller tiltakshaver
- Energikilde – el- olje/parafin/fl.brensel- biobrensel- solenergi- varmpumpe- gass- fjernvarme- annen energikilde
- Oppvarmingsformer – el- sentralvarme- annet
- Etasjeplankode – kjeller- underetasje- hovedetasje- loft,
- Etasjenummer - 4 (etasjeplankode og etasjenummer=bruksenhetsnummer)
- Antall boenheter – pr. etasje
- BRA - bruksareal bolig og bruksareal til annet= bruksareal sum
- BTA - bruttoareal bolig og bruttoareal til annet= bruttoareal sum
- Bruksenhetstyper – bolig, ikke godkjent bolig, fritidsbolig, annet enn bolig, unummerert bruksenhet
- Data om bruksenheten: 1-kjøkken 2-ikke kjøkken 3-felleskjøkken, bruksareal til bruksenheten, antall rom, antall bad, antall wc
- Felter for kobling til vegadresse/matrikkeladresse og matrikkelenhet
- Representasjonspunkt – x og y koordinat for stedfesting i kartet
- Stedfesting verifisert – avkryssing at representasjonspunktet er innenfor bygningskroppen

ii

I kommunal tilleggsdel kan følgende opplysninger registreres:

- 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, her føres åpne arealer for eksempel carport, terrasser eller lignende som etter PBL inngår i beregning av grad av utnyttning.
- Alternativt areal 2
- Antall etasjer

-
- Antall røykløp
 - Brensel tank nedgravd år
 - Kartblad
 - Septiktank
 - Privat vannforsyning
 - Privat kloakkrensing
 - Renovasjon
 - Fundamentering
 - Materialer i yttervegger
 - Horisontale bærekonstruksjoner
 - Vertikale bærekonstruksjoner
 - Kommunale referanser med referansetype
 - Kommentarer