

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

postmottak@kmd.dep.no
Ders ref: 14/5626

Oslo, 21. nov 2016

Høringssvar: ORGANISERING AV EIENDOMSOPPMÅLING FORSLAG TIL ENDRING I MATRIKKELLOVEN

Norsk Eiendom er en bransjeforening for landets ledende eiendomsselskaper og er tilsluttet NHO. Norsk Eiendom har som formål å fremme bransjens interesser, herunder å bidra til robuste og forutsigbare rammebetingelser for samfunnsmessig og økonomisk bærekraftig steds- og byutvikling. Mer info: www.noeiendom.no

1. INNLEDNING

Innledningsvis vil vi gi uttrykk for at vi prinsipielt er positive til at eiendomsmåling kan utføres av kvalifisert personell fra private tjenesteytere. Selv om dette er et tiltak for å korte ned tiden for oppmåling, er det en lang rekke andre forhold ved eiendomsdannelse som det er svært mye viktigere å få løst. Vi skal kort redegjøre for dette senere i pkt 4.

Departementet skal ha ros for at de i sin utredning belyser flere problemstillinger knyttet til eiendomsdannelse – også utenfor rurale strøk. Slik departementet påpeker, er det en kjensgjerning at en rekke lover på området i svært liten grad er tilpasset moderne byutvikling som i all hovedsak foregår på gjenbruk av bebygget grunn med komplisert historikk. Regelverket er også i begrenset grad tilpasset digitale løsninger. Departementet foreslår i sin utredning en "stegvis fremgangsmåte", noe vi tolker som at man i denne omgang velger ikke å gripe fatt i de problemstillinger eiendomsbransjen gjennom lengre tid har påpekt. Dette beklager vi sterkt.

2. VIDERE ARBEID - ANBEFALT FREMGANGSMÅTE

Utredningen er utført av en intern arbeidsgruppe i departementet. Utredningen representerer et verdifullt materiale som burde vært supplert av praktikere fra eiendomsbransjen. Vi vil derfor sterkt anbefale at arbeidet gjenopptas med sikte på en komplett gjennomgang av alle lover og regler som trengs i en revisjon tilpasset moderne eiendomsdannelse.

3. KOMMENTARER TIL LOVFORSLAGET SLIK DET FORELIGGER

Vi har valgt å kommentere følgende forhold i det fremlagte forslag:

- a) Eiendomsmåleren må gis et utvidet ansvar for påliteligheten i målinger og kvaliteten på matrikkelinformasjonen. Feil kan få uante konsekvenser.
- b) Autorisert privat eiendomsmåling må underlegges kompetansekrav som dokumenteres på tilsvarende måte som for ansvarsrettssystemet etter Plan- og bygningsloven. DIBK må følgelig få autorisasjonsmyndighet. Man må unngå at ansvarsrett medfører søknadsplikt i det fradelingssøknaden allerede er søknadspliktig.
- c) Som en del av ansvarsrettssystemet bør det i tillegg sikres en flerfaglig kompetanse knyttet til eiendomsdannelse.
- d) For å hindre sammenblanding av roller vil det være uheldig om kommunen skal ha anledning til å etablere egne målingsforetak. Det er dog viktig å bemerke at det ligger en risiko som følge av privatiseringen at særlig små kommuner tappes for eiendomsfaglig kompetanse. Vi vil oppfordre til at dette hensynstas i den endelige utformingen av regelverket.

4. FORHOLD SOM IKKE LØSES GJENNOM FORELIGGENDE LOVFORSLAG

Ved pågående revisjon av Eierseksjonsloven ga vi en rekke innspill som skulle gjøre loven mer dekkende også for de kompliserte eierstrukturer man har både i utbyggingsfasen og i driftsfasen. Utvalget hevdet at så omfattende endringer lå utenfor utvalgets mandat. På samme måte som vi i dette brevets pkt 1 peker på at departementet ikke har vilje til å foreslå tilstrekkelig vidtgående endringer når matrikkelloven revideres, så vi at det utvalget som skulle revidere eierseksjonsloven valgte å avgrense sitt arbeid vesentlig. I sum bidrar dette til at vi får et lovverk som er dysfunksjonelt i forhold til den type byutvikling som blir mer og mer vanlig. Det er denne form for byutvikling som i all hovedsak skal møte befolkningsveksten og næringslivets verdiskapning i fremtiden. Det er derfor sterkt beklagelig at flere lovarbeider på områder viker unna de vanskeligste og viktigste problemstillingene.

Vi velger stikkordsmessig å peke på forhold der dagens lovverk er dysfunksjonelt:

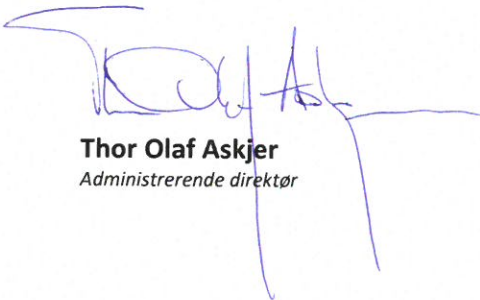
- a) Manglende overbygning mellom Plan- og bygningsloven, Eierseksjonsloven, Tinglysingsloven, Jordskifteloven og Matrikkelloven
- b) Sammenslåing og deling av eierseksjoner
- c) Sammenslåing og deling av matrikulerte eiendomsenheter innenfor juridisk bindende plan. Da jordskifteloven ble revidert ble denne ikke tilstrekkelig vurdert eller avstemt med reglene i plan- og bygningsloven for å sikre at jordskifte kan bli et effektivt virkemiddel når det gjelder å «rydde opp» i kompliserte eierforhold i by- og tettsteder. Reglene i Jordskifteloven bør gjennomgås på nytt av et utvalg som også i tilstrekkelig grad besitter plan- og bygningsrettskompetanse slik at reglene kan brukes!
- d) Tidspunkt for etablering av anleggseiendom

- e) Mulighet for etablering av pant og pantefrafall
- f) Mange prosjekter går over lang tid noe som innebærer at deler av prosjektet kan være solgt og innflyttet mens andre deler av prosjektet er under planlegging og utbygging
- g) Rasjonell og effektiv drift av eiendommer med kompliserte eierforhold og med uensartet bruk

5. OPPSUMMERING

De foreslåtte lovendringer vil ha begrenset verdi for produktivitet og kvalitet i næringen. I verste fall vil endringen kunne føre til alvorlig forvitring av kompetanse. Norsk Eiendom vil sterkt anbefale at det igangsettes et arbeid for å etablere en overbygning mellom plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven, tinglysingsloven, jordskifteloven og matrikkelloven. Norsk Eiendom vil gjerne bidra med kapasitet og kompetanse.

Med vennlig hilsen
NORSK EIENDOM



Thor Olaf Askjer
Administrerende direktør