



Sluttrapport LovDialog

Mars 2019

KOMMUNESEKTORENS ORGANISASJON

The Norwegian Association of Local and Regional Authorities

Mandat og arbeidsgruppe

Rapporten inneholder anbefalinger fra arbeidsgruppen LovDialog. Verdikjeden i en plan-, eiendom- og byggesaksprosess er vurdert. Det er tatt utgangspunkt i seks delprosesser som vist i figur 1. Gruppen har kartlagt og dokumentert behov for endringer i plan- og bygningsloven (pbl.), matrikkelloven og eierseksjonsloven med formål å legge til rette for selvbetjening i plan-, eiendom- og byggesaksprosessen.



Figur 1: Verdikjede plan-, eiendom- og byggesaksprosessen

Arbeidsgruppen har bestått av følgende personer:

Navn:	Bakgrunn/rolle i arbeidsgruppen:
Maria Ellingsen	Jurist, Landdivisjonen KV
Karen Kavli Setnes	Jurist, Eiendomsdivisjonen KV
Anders Braaten	Matrikkel og stedsnavn, Eiendomsdivisjonen KV
Leikny Gammelmo	Matrikkel og stedsnavn, Eiendomsdivisjonen KV
Hilde Grevskott Larsen	Seniorarkitekt, DiBK
Ida Rørbye	Jurist, KMD PLAN
Rose Byrkjeland	Senioringeniør, DiBK
Øyvind Kikut	Jurist, DiBK/KMD PLAN
Knut Helge Sandli	TEK, DiBK
Ina Skåra	Bærum kommune
Hilde Johansen Bakken	KMD PLAN
Venke Moe	Plan- og bygningsjef, Kristiansand kommune
Robert Hedland	Eiendom, Kristiansand kommune
Stig Knutsen	Oslo kommune
Jorunn Langenes	Narvik kommune
Gunnar Samuelsen	Geomatikkbedriftene
Siri Lajord	Geomatikkbedriftene
Grete Smerud	SSB
Lars Aasness	Sekretær/Standard Norge, arealstandarden NS3940
Tor Kjetil Nilsen	Rådgiver, dataflyt og informasjonsmodell
Håvard Thorsrud Karlsen	Rådgiver, prosjektstøtte
Michael Pande-Rolfsen	Leder/KS

Oppdragsgiver har vært DiBK ved GeoLett-prosjektet, representert ved Olaug Hana Nesheim. Det anbefales at styringsgruppen for GeoLett-prosjektet tar stilling til hvordan arbeidsgruppens forslag til tiltak følges opp videre.

Oslo, 15. mars 2019

Michael Pande-Rolfsen

Prosjektleder

Innhold

1	INNLEDNING	4
1.1	MÅL FOR ARBEIDET	4
1.2	ARBEIDSMETODIKK	5
1.3	BEGREPER.....	6
2	SAMMENDRAG	8
2.1	HOVEDFUNN I ARBEIDET	8
2.2	TILTAK	9
3	PLANPROSESSEN	12
3.1	DRØMMEREISEN	12
3.2	BRUKERUTFORDRINGER	12
3.3	TILTAK	13
4	OPPRETTELSE OG ENDRING AV EIENDOM	14
4.1	DRØMMEREISEN	14
4.2	BRUKERUTFORDRINGER	15
4.3	TILTAK	16
5	BYGGESAK	17
5.1	DRØMMEREISEN	17
5.2	BRUKERUTFORDRINGER	18
5.3	TILTAK	20
6	BYGNINGSTYPE	21
6.1	DRØMMEREISEN	21
6.2	BRUKERUTFORDRINGER	21
6.3	TILTAK	23
7	DEFINISJON AV BRUKSENHETER	24
7.1	DRØMMEREISEN	24
7.2	BRUKERUTFORDRINGER	24
7.3	TILTAK	27
8	ENTYDIGE AREALDEFINISJONER	28
8.1	DRØMMEREISEN	28
8.2	BRUKERUTFORDRINGER	28
8.3	TILTAK	32

1 Innledning

Hvert år sender privatpersoner og profesjonelle aktører ca. 100 000 byggesøknader til kommunene. Plan- og byggesaksprosessen er i stor grad preget av manuell håndtering. Byggenæringen, så vel som kommunene, har en klar forståelse av at digitalisering er en nødvendig og viktig driver for å sikre kvalitet, redusere saksbehandlingstiden og bidra til økt produktivitet i sektoren. Manglende harmonisering av formelt rammeverk begrenser mulighetene for digitalisering av saksbehandlingsprosesser og hindrer realisering av selvbetjeningsløsninger. Dette er bakgrunnen for at GeoLett-prosjektet nedsatte en arbeidsgruppe som skulle se nærmere på harmonisering av begreper og definisjoner i lovverket og harmonisering av datainnhenting og behandling for å lette flyten av data over i matrikkelen.

1.1 Mål for arbeidet

Mål for arbeidet i LovDialog har vært å kartlegge utfordringer og anbefale tiltak for å legge til rette for digitale saksbehandlingsprosesser og realisering av selvbetjeningstjenester innenfor plan-, eiendom- og byggesaksområdet.

«En problemstilling er at det ikke er samsvar mellom matrikkelloven med tilhørende føringsinstruks for matrikkelen, og plan- og bygningsloven (pbl.) med tilhørende skjemaer for utfylling av bygningsdata ved byggesøknader. Det er eksempelvis ulik definisjon og behandling av hva som er selvstendige brukenheter etter de to lovene. Dette kan få store økonomiske konsekvenser for søkerne. Det er derfor behov for en samordning i lovverket, slik at lover, definisjoner og semantikk blir sammenfallende.»¹

Med bakgrunn i denne problemstillingen har arbeidsgruppen LovDialog arbeidet for å oppnå følgende mål:

- 1) Harmonisering av formelt rammeverk
 - Kartlegge behov for harmonisering av begreper og definisjoner som begrenser digitalisering av saksbehandlingsprosesser og hindrer realisering av selvbetjeningsløsninger
 - Dokumentere hvilke bestemmelser som utgjør en utfordring
 - Gi innspill til endringer som vil forbedre identifiserte utfordringer og tilrettelegge for selvbetjeningsløsninger og digitalisering (blant annet å gi innspill til entydig semantikk for definisjoner)
- 2) Harmonisering av datainnhenting og behandling
 - Kartlegge behov for endringer i føringsinstruks og skjemaer for å lette flyt av data over i matrikkelens bygningsdel
 - Dokumentere utfordringer i føringsinstruks og skjema for selvbetjeningsløsninger og digitalisering

Andre strategier for oppdatering og kvalitetsforbedring av bygningsdelen i matrikkelen, utenom den oppdateringen som skjer som et resultat av plan- og byggesaksprosessen, er ikke behandlet av arbeidsgruppen. Det er likevel arbeidsgruppens anbefaling at også andre strategier, som for eksempel egenrapportering gjennom min side/mine eiendommer med eventuelt nødvendig saksbehandling, må følges når man skal ta stilling til tiltak som kan bidra til å heve fullstendigheten og kvaliteten på det som ligger i matrikkelens bygningsdel. Slike tiltak vil også legge til rette for digitale saksbehandlingsprosesser og realisering av selvbetjeningstjenester innenfor plan- og byggesaksområdet.

¹Utdrag fra rapporten [«Brukerbehov matrikkelopdatering fra byggesak»](#) utarbeidet av Geointegrasjonsprosjektet

1.2 Arbeidsmetodikk

Arbeidsgruppen hadde oppstartsmøte 27. juni 18 og har gjennomført totalt fire heldags arbeidsmøter, supplert med noe gruppearbeid og dialog mellom møtene. Arbeidet ble sluttført 15. mars 2019. Arbeidsgruppens leder har rapportert til GeoLett-prosjektet.

Tilnærming

Arbeidsgruppen har vurdert ulike sider ved verdikjeden i en plan-, eiendom- og byggesaksprosess (figur 1). Tilnærmingen har vært:

- En vurdering av det langsiktige og ønskede målbildet for digitaliseringsarbeidet – omtalt som «drømmereisen» – og et regelverk som støtter opp under drømmereisene og digitaliseringsarbeidet.
- Hovedutfordringene som oppleves med dagens verktøy, arbeidsprosesser, dataflyt og regelverk.
- Forslag til tiltak mht. hva som kan gjøres når det gjelder videreutvikling av regelverk, standarder, føringsinstrukser, matrikkelen osv.

Arbeidsgruppen har tatt utgangspunkt i **brukeren** (tiltakshaver/ansvarlig søker, publikum, saksbehandler o.l.) når ulike tiltak er vurdert. Arbeidsgruppen har etter beste evne vurdert de ulike tiltakene fra brukers side, slik at tiltakene fremstår som forståelige og fornuftige opp mot andre behov som myndighetene kan ha.

Rapportens oppbygning

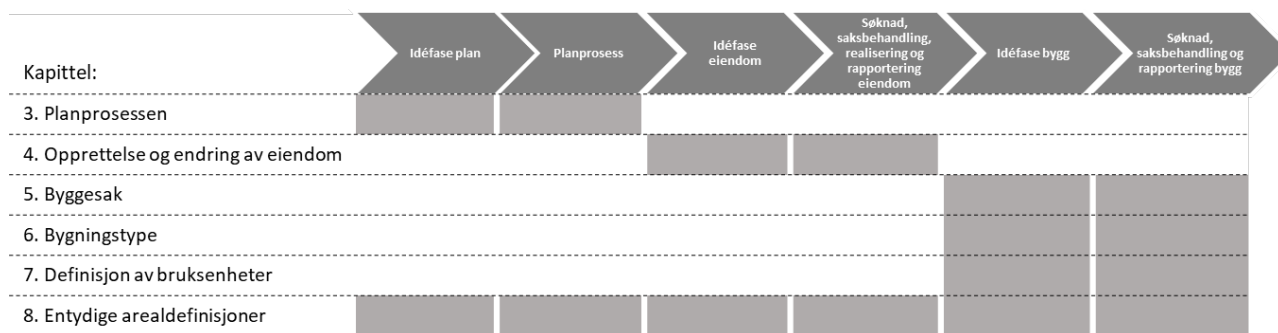
Rapportens innledende kapittel redegjør for mål for arbeidet, metode og tilnærming, rapportens oppbygging og sentrale begreper.

Kapittel 2 er et sammendrag av rapporten, og er ment for å gi innblikk i de mest sentrale utfordringene med tilhørende tiltak.

Kapitlene 3 til 8 dokumenterer drømmereisen, brukerutfordringer og tiltak for følgende områder:

- planprosessen
- opprettelse og endring av eiendom
- byggesak
- bygningstype
- definisjon av bruksenheter
- entydige arealdefinisjoner

Når det gjelder tiltakene som presenteres avslutningsvis i hvert kapittel, er disse ment som innspill til hva som kan gjøres med regelverk, standarder, instruksjoner og lignende, samtidig som intensjonene i regelverket ivaretas. Flere av tiltakene krever en nærmere gjennomgang og vurdering før de kan realiseres. Arbeidsgruppen er heller ikke omforent om alle de foreslåtte tiltakene.



Figur 2: Rapportens kapitler plassert i verdikjeden for plan-, eiendom- og byggesaksprosessen

1.3 Begreper

Oversikt over sentrale begreper benyttet i rapporten:

Begrep:	Beskrivelse:
Anleggseiendom	Anleggseiendom er en matrikkelenhetstype som kan opprettes i matrikkelen. En anleggseiendom defineres som en bygning eller konstruksjon, eller et avgrenset fysisk volum som er tillatt utbygd, og som er opprettet med eget gårds- og bruksnummer. Fast anlegg på eierløs sjøgrunn eller i eierløs undergrunn kan opprettes som anleggseiendom.
Arkiv	Arkiv er en samling av dokumenter som er blitt til som ledd i en virksomhet, f.eks. kommunens virksomhet, jf. arkivloven § 2. Kommuner plikter å ha arkiv, og sikre at disse er innordnet slik at dokumentene er sikret som informasjonskilder for samtid og ettertid og å føre journal i henhold til arkivloven med forskrifter. For elektronisk arkivering og journal skal systemet være godkjent etter Noark-standarden.
BIM	Building Information Modelling (BIM). Direktoratet for byggkvalitet har utarbeidet krav til digitale bygningsinformasjonsmodeller (BIM) som kan brukes som en del av dokumentasjonen i framtidige byggesøknader. Se https://dibk-utvikling.atlassian.net/wiki/display/FB/BIM+i+byggesak
Byggesak	Byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Byggesaksprosessen er samfunnets (kommunens) vurdering av om et byggetiltak er i overensstemmelse med rammene samfunnet har gitt. Rammene er først og fremst nedfelt i kommunale planer og lovgivningens krav, både når det gjelder prosess og materielle krav til for eksempel plassering og utnyttelse. Byggesaken skal være rask og effektiv, og samtidig sikre at bygget tilføres nødvendig kvalitet gjennom at samfunnets krav blir ivaretatt ² .
Delesak	Dagens praksis omtaler ofte tiltakene i pbl. § 20-1 bokstav m som delesak. I dokumentet benyttes «endring av eiendom» i tråd med den oppgaven som utføres.
Endring av eiendom	Sakstype for tiltakene i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m; ny grunneiendom, ny anleggseiendom, ny festegrund, arealoverføring og nytt jordsameie.
DOK	Det offentlige kartgrunnlaget er offentlige geografiske data som er tilrettelagt for kommunenes plan- og byggesaksarbeid. Formålet med det offentlige kartgrunnlaget er å sikre en kunnskapsbasert og effektiv planlegging og saksbehandling.
FKB	En samling strukturerte datasett som utgjør en viktig del av grunnkartet for et område.
Grunnboken	Grunnboken er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler. Ved tinglysing får man rettsvern etter prinsippet om «først i tid, best i rett».
NPAD	Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.
Lokal matrikkelmyndighet	Kommunene er lokal matrikkelmyndighet, og er blant annet ansvarlige for å føre matrikkelen, gjennomføre oppmålingsforretninger og adressere i egen kommune.
Matrikkelen	Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger, boliger og adresser. Ett av landets tre basisregistre, sammen med Enhetsregisteret og

² <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/bygg/ryddemappe-byggesak/temasider-byggesak/id634843/>

Begrep:	Beskrivelse:
	Det sentrale folkeregisteret. I tillegg utgjør matrikkelen en av de sju nasjonale felleskomponentene i regjeringens digitaliseringsprogram.
Matrikkelenhet	En grunneiendom, anleggseiendom, eierseksjon, jordsameie eller festegrunn, matrikkeloven § 3 bokstav b jf. § 5
Matrikkelføre	Føre opplysninger i matrikkelen. Som hovedregel regnes det å føre opplysninger i matrikkelen som enkeltvedtak som kan påklages.
Matrikkelfører	Kommunen som lokal matrikkelmyndighet. I kraft av å være matrikkelfører kan kommunen kreve informasjon som er nødvendig for hele prosessen fra søknad til føring i matrikkelen.
Matrikulering	Føre en ny matrikkelenhet i matrikkelen.
Rekvirent	Den som rekvirerer oppmålingsforretning blir i matrikkelforskriften omtalt som rekvirent. Etter matrikkelforskriften § 23 første ledd kan oppmålingsforretning rekvireres av den som kan kreve matrikkelføring etter matrikkeloven § 9.
Saksbehandler matrikkel	Ansatt i kommunen som er godkjent til å føre matrikkelens tre deler, eiendom, bygg og adresse. Vedkommende skal ha gjennomført Kartverkets kurs og eksamen.
Sentral matrikkelmyndighet	Kartverket er sentral matrikkelmyndighet og skal sørge for ordning, drift og vedlikehold av matrikkelen. Kartverket gjennomfører blant annet tilsyn med lokal matrikkelmyndighet, godkjenner personer som skal føre matrikkel og veileder innen matrikkeloven med forskrift.
Sjekkliste byggesak	De nasjonale sjekklister for byggesak er knyttet til prosesskategorier og milepæler. De nasjonale sjekklister forvaltes av Direktoratet for byggkvalitet. Kommuner kan også velge å legge inn flere oppgaver i disse sjekklister, som et støtteverktøy i saksbehandlingen. Sjekklister vil være et viktig hjelpemiddel for å nå de ulike milepælene.
Tiltakstype	Gir en nærmere beskrivelse av det tiltaket det søkes om. Tiltakstype velges i søknaden og videreføres i saksbehandlingsløsningen. For en oversikt over definerte tiltakstyper vises det til: https://register.geonorge.no/subregister/byggesoknad/direktoratet-for-byggkvalitet/tiltakstype
DiBK	Direktoratet for byggkvalitet er et nasjonalt kompetansesenter på bygningsområdet og sentral myndighet på flere områder innenfor bygningsdelen av plan- og bygningsloven.
FIKS	FIKS-plattformen er felles kommunal arkitektur som blant annet gjør det mulig å kommunisere på tvers av forvaltningsnivå. Plattformen utvikles i tett samarbeid med KS sine medlemmer.

2 Sammendrag

Arbeidsgruppen har vurdert ulike tiltak som de mener vil legge til rette for digital saksbehandling og selvbetjening innenfor plan-, eiendom- og byggesaksområdet. Tiltakene tar utgangspunkt i langsiktige mål (drømmereisen) for hva gruppen mener er realistisk å oppnå, samt opplevde utfordringer med dagens regelverk, arbeidsprosesser og dataflyt. Tiltakene retter seg mot:

- Harmonisering av begreper og definisjoner i lovverket (med tilhørende forskrifter) mellom plan og bygningsloven (pbl.), matrikkelloven (ml) og eierseksjonsloven.
- Harmonisering av datainnhenting og behandling for å lette flyt av data over i matrikkelens bygningsdel.

2.1 Hovedfunn i arbeidet

Noen av funnene som gruppen mener er til hinder for realisering av selvbetjeningsløsninger:

- Det kan oppstå utfordringer ved opprettelse av anleggseiendom. Anleggseiendom vises i liten eller ingen grad i reguleringsplanen. Dette gjør den senere gjennomføringen av oppmålingsforretningen i henhold til reguleringsplanen komplisert. Videre stilles det krav i matrikkelloven § 11 tredje ledd om at anleggseiendom i undergrunnen skal omfatte nødvendig sikkerhetssone. Det er ikke tatt høyde for sikkerhetssoner i arealplan.
- Kravene etter matrikkelloven for gjennomføring av det enkelte tiltaket setter blant annet krav til entydige eiendomsgrenser. Det finnes ikke tilsvarende krav om dette i planprosessen.
- Tinglyste rettigheter i grunnboken kan ha betydning for hvilke beføyelser hjemmelshaveren kan gjøre over eiendommen, for eksempel ved endring av eiendom, oppføring eller endringer av bygninger og lignende. Servitutter er rettigheter som kan tinglyses som en heftelse på eiendommen den gjelder, og kan enten innebære en begrenset rett til bruk av annen eiendom eller en rett som har til formål å hindre en bestemt bruk. Ved opprettelse av eiendom skal partene ta stilling til hvilke rettigheter som skal gjelde for den nye eiendommen under oppmålingsforretningen. Rettighetene kan som hovedregel slettes av rettighetshaveren ved å sende inn samtykke til dette etter tinglysningsloven § 32. Det oppstår utfordringer der rettighetshaver til rettigheten er ukjent eller består av en større krets.
- SAK10 § 6-2 lister opp myndigheter som omfattes av den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt etter pbl. § 21-5. Lokal matrikkelmyndighet inngår ikke i samordningsplikten. Dette til tross for at det er fastsatt i pbl. § 21-9 siste ledd at tillatelse til opprettelse eller endring av eiendom faller bort dersom matrikkelføring vil være i strid med matrikkelloven. Har kommunen gitt en tillatelse som ikke lar seg matrikkelføre, gjelder ikke tillatelsen.
- SAK10 § 5-4 fastsetter hvilken informasjon som skal inn med en byggesak. Informasjon til matrikkelen er ikke definert under denne bestemmelsen, og det er ulik praksis i kommunene om hva de krever utover informasjon som er nødvendig for å fatte vedtak i selve byggesaken. Det betyr at informasjon om areal og bruk som skal meldes inn i matrikkelen i dag, ofte ikke kommer inn med byggesaken. Dette gjør det vanskelig å oppnå god kvalitet på bygningsdelen av matrikkelen. Matrikkelloven har en egen hjemmel til å kreve denne informasjonen innsendt, men en mangel kan ikke stoppe behandling av byggesaken.
- Til tross for strenge krav til kunnskap hos saksbehandler som fører matrikkelen, har kvaliteten på det som føres vært dårlig når det gjelder bygningsdelen. I dag skal saksbehandler godkjennes av Kartverket etter gjennomført kurs og bestått eksamen. Bygningsdelen i kursene har mindre fokus enn matrikkelenhetsdelen. I noen tilfeller har kommunen et ønske om at byggesaksbehandling og matrikkelføring av bygning/adresse utføres av samme person. Tilrettelagte kurs mangler for denne målgruppen.

- I en byggesak gis det ofte flere igangsettingstillatelser, og det kan gis midlertidig brukstillatelse på deler eller hele tiltaket før ferdigattest. Det er ikke mulig å registrere alle milepælene i byggesaken i dagens matrikkelmodell. Dersom deler av et bygg tas i bruk, er det informasjon som er viktig både for nødetater, tjenesteytere og offentlig forvaltning.
- Tiltakstyper i Fellestjenester BYGG (FtB) og FKB-tiltak er ikke entydige. I dag finnes det flere koder som ikke lar seg koble entydig. Dette er til hinder for effektiv dataflyt fra saksbehandling til FKB og matrikkelen.
- Det er fortsatt uoverensstemmelse mellom ny eierseksjonslov, pbl. og matrikkeloven.
- Arealbegrepene har ulik betydning avhengig av om man er i planprosessen, søknadsfasen for bygg, byggesaksbehandling, matrikkelføringen eller rapportering til KOSTRA. Dette skaper store utfordringer når man skal over på digitale løsninger og gjenbruke data i verdikjeden, men også når det gjelder selvbetjente løsninger.

Arbeidet med en strategi for hva bygningsdelen i matrikkelen skal inneholde, er igangsatt. Så lenge en ny datamodell for matrikkelens bygningsdel ikke er på plass, er det vanskelig å utvikle gode digitale løsninger og få på plass ny dataflyt og effektive arbeidsprosesser i kommunene som støtter opp under bygningsdelen av matrikkelen. Noen utfordringer i denne sammenhengen er:

- Matrikkelens datamodell gir ikke rom for å registrere bruksenheters størrelse per etasje. Dette er data som er spesifisert gjennom byggesøknaden eller blir beregnet ved matrikkelføring, men informasjonen går tapt fordi datamodellen ikke kan ta vare på denne typen informasjon.
- På kombinerte bygg er det vanskelig å gjengi hva bygningen inneholder når bruksenhetstypen ikke er spesifisert på formål. Matrikkelen burde være hovedkilden for analyse av bygningsmasse, men fungerer dårlig til det ettersom kontor, forretning, undervisning, helse, parkering for boliger osv. har samme bruksenhetstype.
- Bygningstype, næringsgruppe og statuser på bygget er opplysninger som må registreres for hele bygget og som kun kan ha en kode i dagen matrikkelmodell. En bygning rommer ofte flere formål, uten at dette vises av dagens bygningstype. Dagens bygningstypekodeliste mangler en rekke nye typer bygg. Det brukes fire ulike bygningstypekodelister i Norge, og disse avviker noe fra hverandre.

2.2 Tiltak

Arbeidsgruppa har vurdert flere tiltak som kan legge til rette for digitale saksbehandlingsprosesser og realisering av selvbetjeningstjenester:

- NPAD tilpasses informasjon om dispensasjoner fra byggesaksprosessen, ref. kapittel 5. Et alternativ vil være å endre §§ 12 og 13 i kart- og planforskriften som omhandler hva som skal føres i planregisteret.
- For å unngå at planforslaget bygger på uklare eksisterende grenser, må kommunen gis mulighet til å stille krav om oppmåling, for eksempel som i pbl. § 21-4. Dette må gjøres senest ved oppstartsmøtet.
- Kommunen må få hjemmel til å gi bestemmelse til kommuneplanens arealdel om at det kan stilles krav om klarlegging av eksisterende grenser i konkrete områder i forbindelse med behandling av søknad om endring av eiendom.
- Det bør stilles krav om å vise grenser for anleggsvolumet i reguleringsplanen der dette er hensiktsmessig.
- Formål og utnyttelsesgrad må samsvare i reguleringsplan, byggesak og matrikkelen.
- I søknadsprosessen må søkeren sikres enklere tilgang til opplysninger om tinglyste heftelser i grunnboken og registrerte opplysninger i matrikkelen.

- Det er behov for en egen nasjonal sjekklister for sakstypen opprettelse og endring av eiendom. Det anbefales også at det utarbeides egne veiledninger (veiledet dialog) for oppmålingsforretning.
- Kommunen må få en klar hjemmel til å kreve oppmålingsforretning over eksisterende eiendomsgrenser når det er nødvendig for å få saken tilstrekkelig opplyst og for å realitetsbehandle søknaden.
- Matrikkelmyndighet presiseres i samordningsplikten etter SAK § 6-2.
- Presisere regelverket slik at kommunene kan kreve informasjon som skal meldes inn i matrikkelen, planregisteret og sFKB gjennom søknader etter pbl. Regelverket må også tilrettelegge for at eier/rettighetshaver kan melde inn mangler og feil i bygningsdelen i matrikkelen til kommunene.
- Overskrivingsproblematikk relatert til at det kun er mulig med én tillatelse pr. bygg bør utredes. På lang sikt kan dette løses med at alle bygg er arkivert som BIM. På kort sikt må matrikkelen kunne registrere flere vedtak/tillatelser på ett tiltak uten å overskrive det som allerede er registrert.
- Tilrettelegge kurs og sertifiseringsordning for byggesaksbehandlere som kun fører bygningsinformasjon og adresser i matrikkelen.
- Harmonisere kodeverket for PBL-tiltak og FKB-tiltak.
- Arealbegrepsbruken i både plan- og bygningsdelen må bli entydig slik at det ikke utvikles egne begrepsapparat som underminerer en felles forståelse. Begreper man bruker i plansaker, må være entydige og ha samme definisjoner når man overfører dem til byggesaken eller videre forløp.
- Pbl., kart- og planforskrift med tilhørende veileder, SAK/TEK og NS må til enhver tid benytte felles begrepsapparat slik at lover og forskrifter ikke blir motstridende eller skaper unødvendige uklarheter.
- Det anbefales at arealdefinisjonene for bygning forankres kun i NS 3940. For å sikre entydige arealdefinisjoner i hele verdikjeden anbefales følgende begreper:
 - Bruttoareal (BTA) er areal inkludert yttervegger, og det registreres for hvert plan. Bruttoarealet for en bygning er summen av arealene for alle måleverdige plan uavhengig av bruken. Åpent overbygget areal regnes ikke med.
 - Nettoareal (NTA) er areal innenfor omsluttende vegger, og det registreres for hvert plan. Nettoarealet for en bygning er summen av alle arealene for alle måleverdige plan uavhengig av bruken. Åpent overbygget areal regnes ikke med.
 - Bruksareal (BRA) er areal innenfor omsluttende yttervegger, og det registreres for hvert plan. Bruksarealet for en bygning er summen av alle arealene for alle måleverdige plan uavhengig av bruken. Åpent overbygget areal regnes ikke med.

Det er nødvendig å klargjøre fremtidige brukerbehov som bygningsdelen av matrikkelen skal prioritere å støtte. Dette er avgjørende for å utvikle gode løsninger forut for matrikkelføringen, sikre ny dataflyt og få på plass gode arbeidsprosesser i kommunene. Noen tiltak i denne sammenheng er:

- Utrede en ny datamodell for matrikkelens bygningsdel som støtter opp under de brukerbehovene man prioriterer å støtte og som tar vare på informasjon om for eksempel bruksenheter, blant annet størrelse per etasje.
- Det enes om en kodeliste for bygningstyper i Norge. Kodelisten tilpasses moderne byggeskikk, kombinerte bygninger og formålene i arealplaner.
- Utarbeide gode, pedagogiske veiledere som sikrer ensartet implementering og bruk av nye vedtatte bygningstyper og næringstyper/bruksenhetsstyper i saksbehandling, søknadsløsninger og lignende, ref. «veiledet dialog» som et resultat av en tjenstedesignprosess.

- Byggesak definerer hva som er godkjent boenhet. Bruksenheter, og da særlig boliger, bør ha en klar og entydig definisjon. Dette må harmoniseres med Folkeregisterets behov og adresseringsbehov. I byggesaksbehandlingen foretas den beste vurdering av alle elementene som bør og må være på plass for at areal kan benyttes til bolig. Et mulig tiltak er å vurdere om godkjent byggesak legges til grunn for seksjonering og registrering av bruksenhet i matrikkelen.
- Informasjon om bygningens innhold registreres i størst mulig grad på bruksenhetsnivå. Data om hele bygningen genereres fra bruksenhetene og fellesareal. Informasjon om fellesareal kan registreres tilsvarende hvordan unummerert bruksenhet nå registreres for at bygningens totalareal automatisk kan summeres fra bruksenhetene.
- Hensyn i matrikkelloven må implementeres i selvbetjeningsløsninger som del av søknad og saksbehandling etter pbl.

3 Planprosessen

Dette kapitlet behandler planprosessen. Det vil si fra kommunen mottar henvendelse om planinitiativ og planforslag fra initiativtakeren, saksbehandling av mottatt planforslag og høring samt politisk behandling, og fram til planen er vedtatt. Planprosessen som er beskrevet gjelder detaljregulering. Områderegulering er det normalt kommunen selv som er initiativtaker til. Det samme gjelder for kommuneplanens areadel.

Dokumentasjon fra disse prosessene etableres og forvaltes i kommunens arkiv og digitalt planregister. I tillegg er det også krav til KOSTRA-rapportering til Statistisk sentralbyrå (SSB).



Figur 3: Planprosessen (hentet fra ePlanSak)

3.1 Drømmereisen

Planen behandles og utformes i samsvar med regelverket og er egnet som grunnlag for byggesaksbehandling og matrikulering. Planen er av god kvalitet og tilrettelegger for en forenklet og kostnadseffektiv prosess for realisering av planen i ettertid. Eksisterende eiendomsgrenser er tilstrekkelig klarlagt og registrert i matrikkelen før planleggingen starter. For anleggseiendom er ytre avgrensning vist i plankartet.

Utbygger/søker får tilgang til alle bestemmelser i alle planer som er relevante for deres tomt når byggesøknaden skal utformes. Dette gjelder blant annet utnyttelsesgrad, møneretning og krav til materialer/farger på fasade. Informasjonen er tilrettelagt slik at den egner seg for bruk i selvbetjeningsløsninger.

Reguleringsformålene som er angitt i pbl. med tilhørende forskrifter er de samme som vi gjenfinner i den bruken som oppgis i byggesøknader og følger av byggetillatelse, og igjen er i samsvar med bygningstyper i matrikkelen. Matrikkelen må også kunne føre bygningstyper der det i reguleringsplanen er regulert til kombinerte formål. Blandingsformål fordeles automatisk ut på funksjon. Planen blir oppdatert ved mindre endringer under byggesaksbehandlingen, under forutsetning at dette ikke bryter med reglene om medvirkning som planprosessen legger opp til. «Mindre endringer» er klart definert. Planen klargjør eierskap og bruksformål i flere dimensjoner (volum) der det er hensiktsmessig.

Det sendes digitalt nabovarsel ved en plansak. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte. Berørte statlige og regionale etater, samt nabokommunen og interesseorganisasjoner, gis også mulighet til å medvirke.

3.2 Brukerutfordringer

Et planforslag er ikke bundet av eksisterende eiendomsgrenser, men utgangspunktet for en plan er gjerne eksisterende registrerte eiendomsgrenser hentet fra matrikkelen. Planområdet, og i mange tilfeller formålene, følger i utgangspunktet eiendomsgrensene. Videre er informasjon om hvilke eiendommer som berøres av planen viktig informasjon i planprosessen. Dette er også informasjon som hentes fra matrikkelen og grunnboken. Manglende opplysninger i matrikkelen kan derfor bli en utfordring i planprosessen.

Planens forhold til både eksisterende og nye eiendomsgrenser er en del av grunnlaget for en senere søknad om endring av eiendom. Det er ikke hjemmel i pbl. for å kreve klarlegging av eksisterende eiendomsgrenser eller innmåling av forslag til nye grenser i planprosessen, men kommunen kan veilede om det. I kart- og planforskriften § 6 om krav om kartlegging heter det:

«Kommunen kan kreve at den som fremmer planforslag, konsekvensutredning eller søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven, skal framskaffe geodata når dette er nødvendig for å ta stilling til forslaget. Slikt krav kan bare framsettes dersom det offentlige kartgrunnlaget ikke er nøyaktig eller detaljert nok til å kunne ta stilling til forslaget. Kommunen skal så tidlig som mulig informere om at slikt krav kan bli aktuelt og grunnen til dette».

Kommunen kan ikke stille vilkår om at eiendomsgrensene kartlegges i forbindelse med utarbeiding av plan. I de tilfellene der eiendomsgrensene er uklare, kan kommunen få problemer med å ha oversikten over hvem som har ulike rettigheter innenfor planområdet og med utregning av grad av utnytting. Dette kan videre gi utfordringer særlig ved negative servitutter, og spesielt strøksservitutter, som er en rett som har til formål å hindre en bestemt bruk i et område. Det kan for eksempel gå ut på forbud mot deling av eiendommen, bestemmelser om bygninger, som etasjer og mønehøyde, forbud mot enkelte virksomheter med mer. Se servituttløven § 4.

Anleggseiendom, slik det er definert i matrikkelloven, er i liten grad gjenspeilet i reglene om utforming av reguleringsplan. Dette gjør den senere gjennomføringen av oppmålingsforretningen ved etablering av anleggseiendom etter matrikkelloven komplisert. Videre stilles det krav i matrikkelloven § 11 tredje ledd om at anleggseiendom i undergrunnen skal omfatte nødvendig sikkerhetssone. Det er imidlertid ikke tatt høyde for slike sikkerhetssoner i planframstillingen.

Det er en utfordring at informasjon om dispensasjoner gitt i behandling av byggesøknad ikke gir mulighet for føring direkte i planregisteret. Denne utfordringen er behandlet i kapittel 5.

3.3 Tiltak

Arbeidsgruppen har pekt på følgende forslag til tiltak:

- NPAD tilpasses informasjon om dispensasjoner fra byggesaksprosessen, ref. kapittel 5. Et alternativ vil være å endre §§ 12 og 13 i kart- og planforskriften som omhandler hva som skal føres i planregisteret.
- For å unngå at planforslaget bygger på uklare eksisterende grenser, må kommunen ha mulighet til å stille krav om oppmåling, for eksempel som i pbl. § 21-4. Dette må gjøres senest ved oppstartsmøtet.
- Når det gjelder nye eiendomsgrenser gir kart- og planforskriften anledning til å angi eiendomsgrenser som skal oppheves og regulert eiendomsgrense. Det er ikke fastsatt krav til matrikkelenhetstype, noe som vil være hensiktsmessig ved gjennomføring av planen. Dette vil videre være særlig hensiktsmessig ved selvbetjeningsløsninger slik at det omsøkte tiltaket er entydig inntegnet i plan.
- Det bør vurderes om kommunen skal få hjemmel til å gi bestemmelse til kommuneplanens areadel om at det kan stilles krav om oppmåling i konkrete områder i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan.
- Det bør stilles krav om å vise grenser for anleggsvolumet i reguleringsplanen der dette er hensiktsmessig.
- Formål og utnyttelsesgrad må samsvare i reguleringsplan, byggesak og matrikkelen.

4 Opprettelse og endring av eiendom

Dette kapitlet behandler opprettelse og endring av eiendom, tiltak nevnt i pbl. § 20-1 bokstav m. Tiltakene omsøkes etter pbl. og realiseres i henhold til matrikkelloven. Utfordringene som belyses er i stor grad knyttet til koblingen mellom disse to lovene og grunnlag som foreligger når søknaden sendes inn, grunnlaget i form av registrerte opplysninger i matrikkelen og gjeldende arealplan. Figur 4 illustrerer saksprosessen.



Figur 4: Prosessen for opprettelse og endring av eiendom

I henhold til pbl. §§ 20-2 og 20-1 bokstav m er opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom, nytt jordsameie, ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn ti år, eller arealoverføring søknadspliktige tiltak som omfattes av lovens byggesaksbestemmelser. I det videre omtales tiltakene som «endring av eiendom». Et viktig skille mellom sakstypen endring av eiendom og andre tiltak i byggesaksdelen er at realisering av tillatelsen utføres etter reglene i matrikkelloven og kommunen er ansvarlig. Dette kommer klart til uttrykk i matrikkelloven § 22 første ledd hvor det heter at «[k]rav om matrikkelføring som ikkje tilfredsstiller vilkåra etter denne lova, skal avvistast». En søknad om endring av eiendom tar også utgangspunkt i eksisterende eiendomsgrenser og skal etter gjennomført saksbehandling og oppmålingsforretning føre til endringer i informasjonen i matrikkelen.

Endring av eiendom er ikke fullført før kommunen har fått melding om at tinglysingen er utført og kommunen har bekreftet dette ved å utferdige matrikkelbrev, jf. matrikkelloven § 24 første og tredje ledd. Dette innebærer at det formelle gjennomføringstidspunktet for endring av eiendom som hovedregel skjer på tidspunktet for tinglysning. Ved innføringen av elektronisk tinglysning kan meldinger til tinglysning om opprettelse av ny matrikkelenhet for enkelte tiltak sendes digitalt.

4.1 Drømmereisen

Matrikkelen er et ensartet og pålitelig register over all fast eiendom i landet. Søkere får tilgang til registrerte opplysninger i matrikkelen, og kan benytte disse i søknadsprosessen. Søkere kan melde feil og mangler i matrikkelen til kommunen gjennom en kommunal fellestjeneste «min side/mine eiendommer», men også i den private søknadsløsningen gjennom det samme tjenestegrensesnittet som er tilrettelagt i «min side/mine eiendommer».

Den digitale selvbetjeningsløsningen etterspør opplysninger som er nødvendige for hele saksprosessen allerede på søknadstidspunktet, det vil si nødvendige opplysninger etter både pbl. og matrikkelloven. Kommunen er myndighet etter begge lover. Ved behov for avklaring av eksisterende grenser, vil den digitale løsningen kunne rute søkeren til å rekvirere oppmålingsforretning før søknaden behandles. Når tillatelsen foreligger, er den utgangspunktet for oppmålingsforretning. Forhold som er viktige for gjennomføring av oppmålingsforretning og matrikkelføring er ivaretatt gjennom saksbehandling og fremkommer i tillatelsen.

Når endringene etter tillatelsen skal føres i matrikkelen, kan disse gjennomføres uten unødig opphold, fordi det allerede i søknadene er utført en vurdering med tanke på eksisterende eiendomsgrenser og hvilke endringer som er ønskelige.

4.2 Brukerutfordringer

Rettigheter i fast eiendom

De tinglyste rettighetene i grunnboken kan ha betydning for hvilke beføyelser hjemmelshaveren kan gjøre over eiendommen, for eksempel ved endring av eiendom, oppføring eller endringer av bygninger, overdragelser med mer. Ved endring av eiendom skal partene ta stilling til hvilke rettigheter som for eksempel skal gjelde for den nye eiendommen under oppmålingsforretningen. Det kan også være aktuelt å stifte nye rettigheter som er nødvendige for den nye eiendommen. Videre kan rettighetshavere bli berørt av tiltaket og regnes som part på oppmålingsforretningen. Dette utgjør utfordringer når systemet ikke entydig gir informasjon om eksisterende rettigheter. Fordi det ikke er tinglysingsplikt, er partene selv pålagt et ansvar for å informere om eventuelt berørte. Det oppstår videre utfordringer der rettighetshaver til rettigheten er ukjent eller består av en større krets. Dette gjelder særlig ved negative servitutter, for eksempel tidligere omtalte strøkservitutter. Slike servitutter kan få konsekvenser for både byggesøknader og søknader om endring av eiendom.

Usikkerhet eller feil i eksisterende eiendomsgrenser

I henhold til pbl. § 21-2 sjette ledd andre punktum skal søknaden angi hvordan enheten ønskes utformet, herunder angi grenseforløpet på kart. I SAK10 § 5-4 tredje ledd er opplysninger som er relevante ved søknad nærmere presisert. Matrikelloven § 10 andre ledd setter som generelt krav at matrikkelenhet bare kan opprettes når det er klart hvilken matrikkelenhet eller hvilke matrikkelenheter den nye enhet er opprettet fra. Videre kan kommunen etter bokstav b sette som vilkår at eiendommer som skal utnyttes under ett blir slått sammen. Dette ble også presisert i forarbeidene til loven, Ot.prp.70 (2004-2005) s. 180. Klarhet i eksisterende eiendomsforhold og grenser er slik sett en viktig forutsetning for gjennomføring av endring av eiendom. Matrikkelen slik den er i dag inneholder mangelfulle og tidvis uriktige opplysninger. Dette gir utfordringer ved endring av eiendom da det kan være uklart hvilke eiendommer som blir berørt og om den eksisterende eiendommen kan endres slik det søkes om, for eksempel om eksisterende eiendom er stor nok til å endres til to eiendommer som begge kan bebygges i tråd med planbestemmelsene.

For opprettelse av anleggseiendom er det særskilt presisert i matrikelloven § 11 første ledd at det må foreligge dokumentasjon for nødvendig tillatelse etter pbl. som viser grensene for den bygningen eller konstruksjonen som blir søkt opprettet som anleggseiendom. Det er videre krav om at anleggseiendommen skal være en selvstendig funksjonell enhet, klart og varig atskilt fra den eller de grunneiendommene eller anleggseiendommene den nye anleggseiendommen blir utskilt fra. For anleggseiendom som skal opprettes fra annen eiendom, er det stilt vilkår i andre ledd bokstav a og b. Det er videre fastsatt i bestemmelsens tredje ledd at grensene for anleggseiendommen skal svare til de fysiske grensene for enheten, med nødvendige tilpasninger. Med dagens 2D-løsninger fremkommer ikke anleggseiendommer i sin helhet.

En forutsetning om entydige grenser gjør seg også gjeldende for andre tiltak etter pbl. § 20-1. Kommunen kan sette som vilkår i tillatelsen at det blir holdt oppmålingsforretning når det er behov for å klarlegge grenser for matrikkelenheten tiltaket gjelder for, jf. pbl. § 21-4 femte ledd bokstav a. Det å sette et slikt vilkår kan fungere som et virkemiddel for å heve kvaliteten på eiendomsgrensene i matrikkelen.

Samordning

Kommunen er delegert ansvaret for saksbehandling, og i ulik grad er det delegert videre til kommunens saksbehandlere, avhengig av kommunens organisering. Blant annet gjennom Kartverkets tilsyn er det avdekket ulik delegering og manglende delegering. Spørreundersøkelsen «Delesak i praksis 2015 – Saksbehandler» (Gammelmo 2018) viser også ulik delegering av vedtaksmyndighet. Dette kan være utfordrende når kommunen skal innhente nødvendig dokumentasjon etter flere lover.

SAK10 § 6-2 lister opp myndigheter som omfattes av den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt etter pbl. § 21-5. Matrikelmyndighet inngår ikke i denne opplistingen, men inngår i

samordningsplikten. Dette til tross for at det er fastsatt i pbl. § 21-9 siste ledd at tillatelse til opprettelse eller endring av eiendom faller bort dersom matrikkelføring vil være i strid med matrikkelloven. Har kommunen gitt en tillatelse som ikke lar seg matrikkelføre, gjelder ikke tillatelsen. Dersom forholdet til matrikkellovens bestemmelser ikke er avklart før tillatelsen er gitt, blir det opp til landmåler å ta stilling til om selve tiltaket lar seg gjennomføre. Lar ikke tiltaket seg gjennomføre i henhold til matrikkelloven, kan dette medføre at landmåleren må annullere saksbehandlingen som har skjedd i forkant. Alternativt må søkeren sende inn endringsøknad.

Det er i pbl. § 21-1 gitt hjemmel for å gjennomføre forhåndskonferanse for nærmere avklaring av rammer og innhold i tiltaket mellom tiltakshaver, kommunen og andre berørte fagmyndigheter. Det nærmere innholdet av en forhåndskonferanse fremgår av SAK 10 § 6-1. Ifølge bestemmelsens femte ledd skal kommunen blant annet gi nødvendig informasjon om rammeforutsetninger og krav til arealplaner, infrastruktur, aktuelle lover, forskrifter og retningslinjer, dokumentasjonskrav, krav til plassering av tiltaket samt behov for koordinering med aktuelle myndigheter, jf. SAK 10 § 6-2 mv. For sakstypen endring av eiendom benyttes forhåndskonferanser forholdsvis sjeldent. Det er adskillig mer vanlig med mer uformell kontakt i forkant av søknaden.

4.3 Tiltak

For at et tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m skal la seg gjennomføre etter matrikkelloven, må saksbehandler for det første være oppmerksom på eiendomsgrensene til matrikkelenheten tiltaket gjelder for. Saksbehandler må få klarhet i om de er pålitelig og om kvaliteten er tilstrekkelig. De følgende tiltakene vil, sammen med tiltak foreslått i kapittel 3 om plan, bidra til å løse utfordringer og muliggjøre løsninger som tilrettelegger for selvbetjeningsløsninger og digitalisering av søknader om opprettelse og endring av eiendom. Tiltakene må sees i sammenheng, og de er utformet med tanke på at norske kommuner er ulike og har ulike utfordringer knyttet til registret informasjon i matrikkelen.

Arbeidsgruppen har pekt på følgende forslag til tiltak:

- Søkere må sikres tilgang til opplysninger om tinglyste heftelser i grunnboken og registrerte opplysninger i matrikkelen i søknadsprosessen. Dataene må presenteres på en forståelig måte (klart språk). Dette er sentralt for å sikre at søker/tiltakshaver/planstiller er bevisst allerede ved planlegging/søknadsforberedelse på at negative servitutter kan gjelde for den aktuelle eiendommen.
- Det bør utarbeides en egen nasjonal sjekklister for sakstypen «opprettelse og endring av eiendom», tilsvarende det som DiBK har utarbeidet for byggesak.
- Det må utarbeides egne veiledninger (veiledet dialog) for oppmålingsforretning.
- Kommunen må få hjemmel til å gi bestemmelse til kommuneplanens arealdel om at det kan stilles krav om klarlegging av eksisterende grenser i konkrete områder i forbindelse med behandling av søknad om endring av eiendom.
- Kommunen må få en klar hjemmel til å kreve oppmålingsforretning over eksisterende eiendomsgrenser når det er nødvendig for å få saken tilstrekkelig opplyst og for å realitetsbehandle søknaden.
- Matrikkelmyndighet presiseres i samordningsplikten etter SAK § 6-2.

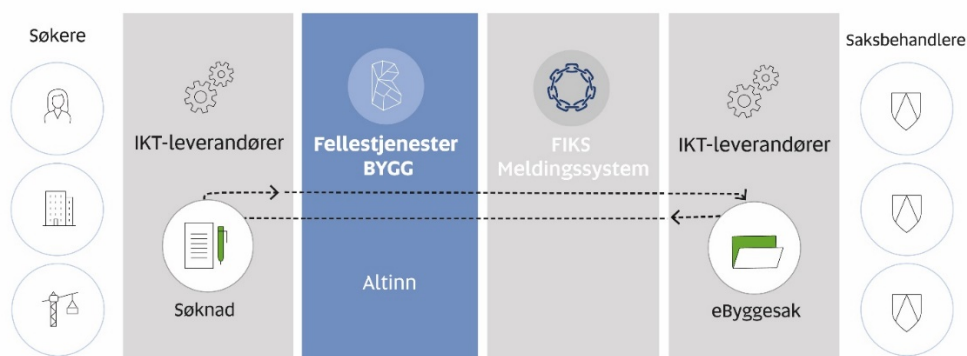
5 Byggesak

Dette kapitlet behandler dataflyten fra byggesøknadsløsninger via FtB/FIKS, byggesaksbehandlingen og rapportering til KOSTRA, matrikkelen og FKB. Dokumentasjon fra disse prosessene etableres og forvaltes i kommunens arkiv. I tillegg er det også krav til KOSTRA-rapportering til SSB.



Figur 5: Prosessen for byggesak (hentet fra eByggeSak)

FtB er en digital regelverksplattform som kontrollerer og sender inn byggesøknader til riktig kommune. FtB sammen med KS sin FIKS-plattform er navet i den nye, digitale søknadsprosessen.



Figur 6: FtB og FIKS-plattformen er navet i den digitale søknadsprosessen

Dataflyten mellom eByggeSak og matrikkelen er behandlet av en egen ekspertgruppe, oppnevnt av Kartverket og KS. Ekspertgruppen har foreslått en ny standard for overføring av data. Standarden er dokumentert på Geointegrasjonsstandardens hjemmeside³.

5.1 Drømmereisen

Søkeren velger mellom ulike byggesøknadsløsninger når byggesøknad skal utformes. Søknadsløsningen har tilgang til relevante opplysninger i matrikkelen, grunnboken, planregisteret og DOK for den aktuelle eiendommen/området. Søkeren kan kontrollere om opplysningene stemmer med de faktiske forhold, for eksempel om registrerte opplysninger i matrikkelen er i samsvar med gjeldende eiendom og eksisterende bebyggelse. Dersom grensene er uklare, kan søkeren gå videre til digital søknad om oppmålingsforretning for klarlegging av eksisterende grenser før søker fortsetter med søknad for oppføring av bygg.

Privatpersoner og bedrifter kan identifisere seg gjennom ID-porten hos kommunene og få innsyn gjennom «min side/mine eiendommer» i hva det offentlige har registrert av opplysninger i matrikkelen, grunnboken, planregisteret og DOK for «min eiendom». Ved avvik og mangler i for eksempel matrikkelen, kan riktige opplysninger meldes inn til kommunen. Kommunen gjør en vurdering/behandling, som oppfyller kravet til offentlig vedtak, før innsamlet informasjon legges inn i matrikkelen.

Pbl. sikrer kommunene hjemmel til å innhente nødvendige opplysninger fra søkeren i tråd med det som skal inn i matrikkelen, FKB, planregisteret (ved dispensasjon fra arealplan) og KOSTRA. Opplysningene er i henhold til NS. Informasjonen etableres i søknadsløsningen, kontrolleres og formidles til kommunen. FtB kontrollerer at lovpålagt informasjon er utfylt, men også at de rapporterte opplysningene er logiske og korrekte.

³ <http://geointegrasjon.no/nytt-grensesnitt-ebyggesak-og-matrikkel/>

Ferdig søknad med en standardisert «byggesaks-BIM» av tiltaket formidles til riktig kommune. Exchange requirement (ER) for BIM er godkjent som norsk standard (NS). Alle informasjonselementene i søknaden sammen med BIM overføres direkte inn i kommunens saksbehandlerløsning (eByggeSak) og forvaltes/bearbejdes videre her. Saksbehandlingen veiledes av nasjonale sjekklister – enkle saker behandles av en robot og besvares automatisk. Andre saker behandles manuelt/kontrolleres.

Matrikkelen og FKB oppdateres med opplysninger fra søkeren etter at disse opplysningene er kontrollert som en del av saksbehandlingen. Byggesaksbehandler er sertifisert for føring av bygningsinformasjon og adresseoppdatering i matrikkelen når kommunen ønsker dette. Kurset er modulbasert og tilbyr en grunnpakke som gir kunnskap om eiendomsregistreringssystemet og føring av matrikkelen, også fagområdet seksjonering.

Planregisteret oppdateres med innvendinger fra gjeldende plan når dette er aktuelt. Opplysningene er hentet fra søkeren og kontrolleres av en saksbehandler før de føres i planregisteret.

5.2 Brukerutfordringer

Norge er i ferd med å få en strategi for hva bygningsdelen i matrikkelen skal inneholde, ref. KMD sitt høringsnotat av 14. desember 2018 «Strategi for bygningsdelen i matrikkelen». Men inntil denne er avklart og tilpasset prioriterte brukerbehov, er det vanskelig å utvikle gode løsninger og få på plass ny dataflyt og gode arbeidsprosesser i kommunene som støtter opp under bygningsdelen av matrikkelen.

Dataflyten fra søker til kommune er i dag nærmest ikke-eksisterende da «intelligente data» fra prosjekteringen og utforming av byggesøknaden blir borte eller omgjort til pdf («uintelligente data») når søknaden kommer til kommunen og arkiveres for saksbehandling. Dette innebærer at kommunen selv må skaffe til veie informasjon som skal bidra til oppdatering av matrikkelen, FKB og KOSTRA.

SAK10 (byggesaksforskriften) § 5-4 fastsetter hvilken informasjon som skal inn med en byggesak. Første del av bestemmelsen lyder: «Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 og § 20-4 skal inneholde opplysninger som nevnt nedenfor i tredje ledd bokstav a til q i den utstrekning de er relevante for tiltaket og nødvendige for kommunens behandling.» Kommunen kan med andre ord kun kreve informasjon som er nødvendig for å fatte vedtak i byggesaken. Det betyr at informasjon om arealer og bruk som skal meldes inn i matrikkelen i dag ikke er informasjon som kommunen kan kreve, men er avhengig av at ansvarlig søker selv oppgir. Dette gjør det vanskelig å oppnå god kvalitet på bygningsdelen av matrikkelen.

I henhold til utleveringsforskriften § 3 første ledd kan alle få opplysninger om hva som er registrert i grunnboken om en bestemt registerenhet, med unntak av opplysninger om personers fødselsnummer og D-nummer. Videre opplister § 3 andre ledd hvilke opplysninger fra matrikkelen som er tilgjengelig for alle. Likevel er informasjon om hva det offentlige har registrert på en eiendom når det gjelder matrikkelopplysninger, informasjon fra grunnboken, planregisteret og DOK vanskelig tilgjengelig for søker. Dette er uheldig og kan bidra til planlegging av nye tiltak uten å kjenne status for den aktuelle eiendommen.

Privatpersoner, bedrifter og offentlig forvaltning sitter på informasjon som kan heve kvaliteten på matrikkelen. Det kan være informasjon som ikke tidligere har vært tilgjengelig, arealberegninger i sammenheng med beregning av kommunale avgifter med mer. Det kan være opplysninger som ikke direkte tilhører en byggesak, og som derfor ikke skal registreres som en del av en sak. Manglende opplysninger er både viktig og riktig å føre, men det finnes ikke tilrettelagte fellesløsninger for å melde behov for retting og supplering i matrikkelen. Matrikkelmodellen gir heller ikke muligheter for å registrere kilden til disse opplysningene. Dersom kildene til opplysningene i matrikkelen skal variere, er det behov for å kunne registrere kilden.

Til tross for strenge krav til kunnskap hos saksbehandler som skal føre matrikkelen, har kvaliteten på det som føres vært dårlig når det gjelder bygningsdelen (dokumentert gjennom rapporten «Strategi for bygningsdelen i matrikkelen» fra 2015). I dag skal saksbehandler godkjennes av Kartverket etter å ha gjennomført et omfattende kurs og bestått eksamen. Bygningsdelen i disse kursene har betydelig mindre fokus enn matrikkelenhetsdelen. I noen tilfeller har kommunen et ønske om at rollene som byggesaksbehandler og saksbehandler som fører matrikkelen utføres av samme person. Dette har vært vanskelig å praktisere som følge av manglende tilrettelagte kurs for denne målgruppen.

Det er vanlig at tegninger inneholder mer informasjon enn kommunen trenger for sin saksbehandling. Det kan skape feilaktig oppfatning av at kommunen «har godkjent» løsninger som er vist på tegningene, men som innebærer forhold saksbehandlingen ikke skal se på. Det er behov for en mer nøyaktig spesifisering av hva tegninger og modeller skal inneholde slik at det ikke innhentes mer informasjon enn nødvendig for saksbehandlingen. Blankettutvalget laget spesifikasjoner i 2011, men disse ble aldri vedtatt som en standard.

DiBK har sammen med buildingSMARTNorge utarbeidet krav til en byggesaks-BIM. Dette er Exchange requirement (ER) for byggesak som inneholder alle elementene en BIM for byggesak skal inneholde. FtB tilbyr en validering av byggesaks-BIM før disse kan oversendes kommunene og arbeidstilsynet som del av de nye byggesøknadene. Det er behov for en systematisk utprøving av BIM i forvaltningen for å sikre at denne spesifiseringen ivaretar relevante krav og behov som kommunene og Arbeidstilsynet har i egen saksbehandling og ved gjenbruk av informasjon til matrikkel, FKB og KOSTRA. Exchange requirement (ER) er per dags dato ikke godkjent som norsk standard.

Forholdet mellom tiltakstyper i FtB og FKB-tiltak er ikke entydige. I dag finnes det flere koder som ikke lar seg koble entydig. Dette er til hinder for effektiv dataflyt fra saksbehandling til FKB og matrikkelen.

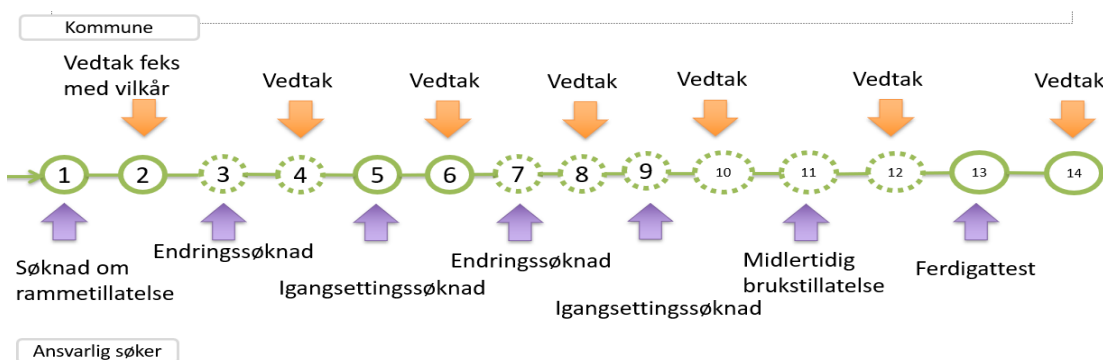
Tiltakstypene fra søknadsskjema:

<https://register.geonorge.no/subregister/byggesoknad/direktoratet-for-byggkvalitet/tiltakstype>

Tiltakstypene fra FKB-tiltak:

https://objektkatalog.geonorge.no/Objekttype/Index/EAID_36CAF798_3353_4b08_A169_FA50FE3142C5

Det er overskrivingsproblematikk relatert til at det i dag er kun mulig med én tillatelse per bygg. I store prosjekter er det flere vedtak underveis, og det er ikke mulig å registrere dette i matrikkelen i dag.



Figur 7: Gjennom en byggesak gis ulike tillatelser

Dagens planregister krever mer enn det som fanges strukturert av byggesøknadssystem og eByggeSak. Dispensasjonstype har bare kode PLAN i FTB og i eByggeSak, men er mer detaljert i NPAD. Det er i tillegg krav om koordinatfesting i NPAD på enkelte dispensasjonstyper, mens det er ingen slike krav i FTB/eByggeSak. Dette er en utfordring når planregisteret skal oppdateres med informasjon i henhold til NPAD.

5.3 Tiltak

Arbeidsgruppen har pekt på følgende forslag til tiltak:

- Samfunnets nytteverdi av matrikkelen forutsetter et mer korrekt speilbilde av bygget enn det som er tilfellet i dag. Det er sentralt at det iverksettes tiltak som tydeligere avklarer hvilke fremtidige brukerbehov bygningsdelen av matrikkelen skal prioritere å støtte. Dette er avgjørende for å utvikle gode løsninger forut for matrikkelføringen, sikre ny dataflyt og få på plass gode arbeidsprosesser i kommunene. Det anbefales at metoder, som blant annet tjenstedesign og pilotering, tas i bruk på dette området. Sentrale brukermiljøer hos kommunene, sektormyndigheter og leverandører bør involveres. Kunnskapsgrunnlaget i denne rapporten kan gi gode innspill til hva bygningsdelen skal inneholde. På denne måten kan det skapes et godt utgangspunkt for en fremtidsrettet strategi for bygningsdelen som tar utgangspunkt i behov knyttet til blant annet selvbetjening.
- Presisere i forskrift for SAK10 slik at kommunene kan kreve nødvendig informasjon som skal meldes inn i matrikkelen, planregisteret og FKB. En slik hjemmel gir ekstra stor effekt nå som verdikjeden er modernisert og det er tilrettelagt for gjenbruk av den informasjonen som kommer inn gjennom søknadsløsningene.
- Tilrettelegge en «min side/mine eiendommer» -tjeneste der eier kan melde inn til kommunen når matrikkelen avviker med de faktiske forhold, både for supplering og feilretting. Matrikkelens opplysninger er i dag å oppfatte som offentlig vedtatt. Opplysningene ivaretar kun historikk for nye bygg og bygningsendringer saksbehandlet etter pbl., ikke retting og supplering. Det må derfor avklares hvordan kommunene skal forholde seg til nye opplysninger som eier melder inn via en min side/mine eiendommer-tjeneste. Er det bygningsmyndigheten som skal vurdere opplysningene opp mot kommunens arkiv og tidligere godkjenninger av bygget, be om nødvendig dokumentasjon, og eventuelt kreve at det søkes når avvikene forlanger det etter pbl? Her er det uavklarte utfordringer. En pilotering kan avklare hvilke konsekvenser dette får for kommuner og eiere.
- Harmonisere kodeverket for PBL-tiltak og FKB-tiltak. Tiltakstyper for FtB følger saksbehandlingsreglene i SAK.
- Tilrettelegge kurs og sertifiseringsordning for en ny rolle for saksbehandler («byggsfører»), som er tilpasset føring av informasjon om bygning og adresse i matrikkelen. Det foreslås at en videre oppfølging avtales nærmere mellom Kartverket, utvalgte kommuner og KS.
- Overskrivingsproblematikk relatert til at det kun er mulig med én tillatelse per bygg utredes. På lang sikt kan dette løses med at alle bygg er arkivert som BIM. På kort sikt må det sørges for at matrikkelen kan registrere flere vedtak/tillatelser på ett tiltak uten å overskrive det som allerede er registrert.
- Regelverket tilpasses slik at relevant informasjon om dispensasjoner fra arealplaner kan hentes fra søker. FTB oppdateres med en valideringstjeneste som sikrer at disse dataene kontrolleres før søknaden formidles til kommunen. Det er behov for å harmonisere informasjon fra søker om «dispensasjon fra gjeldende plan» via saksbehandling (eByggeSak) til digitalt planregister. Dagens planregister krever mer enn det som fanges strukturert av byggesøknadssystem og eByggesak. Hvor skal de mer detaljerte dataene hentes fra? Skal de tolkes fra dokumenter? Det legges opp til en rolle med dette som får ansvaret for å føre planregisteret, er dette ønskelig? Er det aktuelt å kreve mer av søkere eller byggesaksbehandlere i denne sammenhengen?
- Ved seksjonering og reseksjonering bør det være krav om at det som seksjoneres følger pbl. Reseksjonering bør være likestilt med seksjonering av nybygg. Hvis det ikke finnes papirer, burde det vært krav om befaring på stedet. Eierseksjonsloven er først og fremst en lov som regulerer forhold mellom private personer og ikke kommunen.

6 Bygningstype

Bygningstyper i matrikkelen bygger i hovedsak på NS 3457. Disse dekker et vidt spekter av bygninger, kategorisert i hovedgrupper og undergrupper etter formål. Dersom bygningen har flere formål, skal det formålet som utgjør den største delen av bygningen være førende for hvilken bygningstype bygningen skal ha.

Bygningstypene defineres ut fra en egen kodeliste utarbeidet av Kartverket og SSB som har noen avvik fra NS 3457. Hvert bygg i matrikkelen representeres med én bygningstype. Bygningstype er en obligatorisk egenskap. Alle bygg i matrikkelen er derfor registrert med bygningstype.

Bygningstype er en helt essensiell egenskap, som brukes av svært mange aktører. Det benyttes ikke minst i statistikk (både hos offentlige myndigheter og private aktører), men også som identifikator og utvelgelseskriterium for alle andre som benytter seg av bygningsinformasjon i matrikkelen, det være seg bank- og finansnæring, analyseselskaper, beredskap og så videre.

6.1 Drømmereisen

Bygningstype genereres av opplysninger fra den som utformer tiltaket og søker om byggetillatelse. Dette skjer i den private byggesøknadsløsningen som benytter veiledningstjenesten fra FtB. Her kan summen av opplysninger om etasjer og type bruksenheter med arealopplysninger danne grunnlag for automatisk generering av bygningstype. Dersom tiltaket gjelder en bygningsendring, vil gjeldende bygningstype enkelt innhentes av den som utformer tiltaket og søker om byggetillatelse. Bygningstype på eksisterende bygning kontrolleres automatisk opp mot opplysninger i det nye tiltaket, og vil endres dersom bygningsendringen medfører endring av bygningstype.

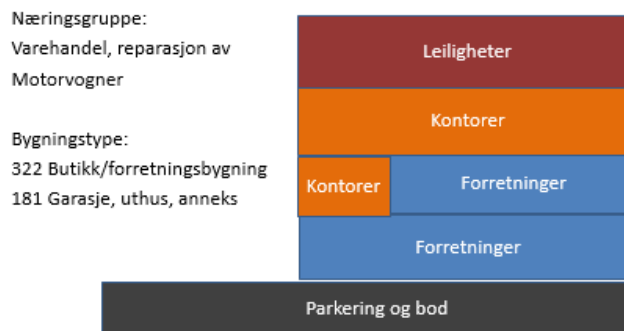
Bygningstypen kvalitetssikres av FtB før den overføres som del av byggesøknaden til kommunen og kommunens byggesakssystem. Byggesaksbehandler gjennomgår tilsendt BIM av tiltaket og forsikrer seg om at den genererte bygningstypen er i samsvar med det omsøkte tiltaket, gjeldende regelverk og føringsinstrukser. Matrikkelen oppdateres med informasjon fra kommunens byggesaksbehandling. Bygningstypene beskriver bygningene på en generell måte, og er gjenkjennelige i forhold til arealformål i arealplaner. Matrikkelens mer detaljerte beskrivelse av bygning er å finne på hver bruksenhet i bygningen. Søker registrerer nødvendig informasjon om etasjeareal og bygningens bruksenheter, som er tilstrekkelig for generering av bygningstype og totalareal.

6.2 Brukerutfordringer

Hovedutfordringen med dagens bygningstypekodeliste og bygningstyper i matrikkelen er følgende:

- Dagens matrikkelmodell og kodeliste for bygningstyper beskriver ikke det faktum at bygg kan bestå av flere forskjellige formål. Kombinasjonsbygg kan for eksempel inneholde kino, bibliotek, kjøpesenter og boliger.
- Dagens bygningstypekodeliste mangler en rekke nye typer byggverk, for eksempel garasjeanlegg og fritidsbolig med mange bruksenheter.
- Det brukes fire ulike bygningstypekodelister i Norge som avviker noe fra hverandre:
 - NS3457
 - Kartverket og SSB
 - Statsbygg
 - Forsvarsbygg

I urbane områder er det helt vanlig at bygg har flere funksjoner. Det kan være forretninger i 1. etasje, kontorer over, og så boliger øverst. Under bakken er det gjerne parkering og boder for alle formålene i bygget, se figur 8. Begrensningen i hvordan slike kombinerte bygg i urban bebyggelse kan registreres, resulterer dårlig definerte byggverk – både rent direkte for å forstå slike bygg, men også for god statistikk og analyse i etterkant.



Figur 8: Eksempel på et bygg med flere funksjoner

I større ombygginger av sentrumskvartal vil mange næringer og formål samles under samme tak, uten at bygningstypen indikerer mangfoldet. Det er også en utfordring at bygningstypen må defineres før en kjenner hvilke formål bygningen skal romme.

Det er utfordrende å registrere bygningsmyndighetens vedtak av en sammensatt bygning ved hjelp av én bygningstype, én næringsgruppe og den lite spesifikke bruksenhetstypen «annet enn bolig», og «bolig». Matrikkelen må være grunnlaget for samfunnets behov for rapporter og statistikk. Dagens manglende mulighet for å registrere flere opplysninger på bruksenhetnivå, begrenser dette. I reguleringsplanen er det større mulighet til å differensiere mellom ulike arealformål og bestemmelser.

Kombinasjonsbygg

I dag sier føringsinstruksen for matrikkelføring at bygg som skal benyttes til flere formål, skal tildeles bygningstype etter den enheten/det formålet som utgjør det største arealet. Vesentlig informasjon for nødetater er ikke synlig i matrikkelen, som for eksempel overnatting eller barnehage som utgjør en liten del av forretningsbygg eller kirke. Hovedutfordringen er at det ikke fremkommer av bygningstypen i matrikkelen at bygget består av flere formål/enheter.

Bygningskodelisten

Dagens bygningstypekodeliste er ikke godt tilpasset dagens og morgendagens byggeskikk. Det kan være vanskelig å velge riktig bygningstype ut fra dagens kodeliste. I noen tilfeller kan flere koder være aktuelle, mens det i andre tilfeller ikke finnes egnede koder. Bygningstyper som mangler, er blant andre store garasjeanlegg og flere definisjoner av fritidsboliger. Administrasjonsbygninger er også vagt definert. Utfordringen med dette er at det kan være umulig å se ut fra matrikkelen hva slags bygg det faktisk er.

Generalisering

I dagens matrikkelmodell er bygningstype, næringsgruppe og statuser på bygget opplysninger som registreres for hele bygget og som kun kan ha én kode. Som belyst tidligere i dette kapittelet, kan én bygning romme flere formål, uten at dette vises av bygningstypen. I bygninger som består av både bolig og næring, skal koden for næringsgruppe oppgis til det som ikke er boligdelen, og denne gjenspeiler da ikke all aktivitet i bygget. I en byggesak gis det ofte flere igangsettingstillatelser, for eksempel på grunnarbeider før resterende arbeid. Det søkes om endringer underveis i byggeprosessen, og det kan gis midlertidig brukstillatelse på deler eller hele tiltaket før ferdigattest. Det er ikke mulig å registrere alle disse milepælene i byggesaken i dagens matrikkelmodell. Når bruksenhetene i en bygning har forskjellig status, må det kunne knyttes slik informasjon til bruksenheten. Dersom deler av et bygg tas i bruk, er det informasjon som er viktig både for nødetater, tjenesteytere og offentlig forvaltning. Felles for bygningstype,

næringsgruppe og statuser på bygget er at matrikkelen generaliser og viser noen av vedtakene fattet etter pbl.

Endring av dagens matrikkelmodell

Matrikkelen har en relativ kompleks datamodell og en viktig rolle som basisregister. Det er mange brukere av registeret i dag, og det er mange systemer som bruker data fra matrikkelen. En må derfor nøye vurdere konsekvensene av endringer som gjør at matrikkelen ikke er bakoverkompatibel.

6.3 Tiltak

Det har vært krevende å komme fram til noen av tiltakene på dette området. Det er derfor en klar anbefaling om at forslagene til tiltak vurderes grundig og at endelige forslag sendes ut på høring.

Arbeidsgruppen har pekt på følgende forslag til tiltak:

- Det bør enes om én kodeliste for bygningstyper i Norge. Kodelisten tilpasses moderne byggeskikk, kombinerte bygninger og formålene i arealplaner. Noen mener at vi bør bygge videre på dagens kodeliste og komplettere denne med manglende koder og at eventuelle andre justeringer/endringer må være bakoverkompatible. Andre mener at det sentrale her er at vi kommer fram til en kodeliste som er tilpasset moderne byggeskikk og prioriterte brukerbehov som skal ivaretas. Konsekvensene av de alternative tiltakene må utredes nærmere samtidig som man vurderer gevinstene av en ny kodeliste.
- Muligheter for å endre matrikkelmodellen vurderes i den hensikt å kunne differensiere opplysninger per bruksenhet om vedtakstatus, type bruksenhet og næring, i tråd med vedtak etter pbl. Videre at summen av disse opplysningene genererer bygningstype for bygget.
- Det utarbeides en liste for bruksenhetstyper med nødvendig detaljering for å gjenspeile vedtak etter pbl.
- Ny modell og nye kodelister utarbeides av Kartverket og Standard Norge i samarbeid med representanter fra kommuner, KS, DiBK, systemleverandørene og byggenæringen, og sendes på høring.
- Det utarbeides gode veiledere (pedagogisk) som sikrer ensartet implementering og bruk av nye vedtatte bygningstyper og bruksenhetstyper i saksbehandling, søknadsløsninger og så videre, ref. DiBK sin veileder «bygg uten å søke», som er et resultat av en tjenstedesignprosess.
- For å kunne differensiere godkjent innhold/bruk i kombinerte bygninger, innføres ny egenskap næringstype med egen kodeliste for bruksenheter med type A (Annet enn bolig). Alternativet er å endre/utvide kodelisten for bruksenhetstyper, men foreslått løsning er bakoverkompatibel og er enkel å implementere. Kodeliste for næringstype må utvikles/etableres.
- For å kunne registrere vedtak/statuser på deler av bygg, bør modellen i matrikkelen endres slik at vedtak/statuser kan knyttes til utvalgte bruksenheter ved behov. I tilfeller hvor vedtak/status gjelder for hele bygget, registreres status som i dag. Alternativet er at registrering av vedtak/statuser flyttes til å registreres på bruksenhet, men dette vil være en stor og unødvendig modellendring.
- Kartverket utarbeider gode veiledere slik at vi får en enhetlig registrering og bruk av matrikkelen i framtiden.

7 Definisjon av bruksenheter

Boenheter tjener forskjellige formål for forskjellige brukere:

- Antall boenheter benyttes i byggesaker og arealplanlegging. Her er det viktig at det er godkjente boenheter som legges til grunn.
- I forbindelse med etablering av pant er det viktig at seksjoneringen har rett avgrensning og formål. Disse bør ideelt samsvare med godkjent byggesak.
- Beboere har behov for å oppgi hvor og hvordan de bor. SSB, Folkeregistret og nødetater må vite hvor folk oppholder seg, og leverandører og tjenesteytere må kunne nå frem til rett kunde. Her er det mindre vesentlig om enhetene er godkjente boenheter.

Bruksenheter som ikke er bolig:

- Dette omfatter alt som ikke er bolig, fritidsbolig eller ikke godkjente bruksenheter.
- Bruksenheter omfavner dermed en mengde forskjellige aktiviteter og formål.
- Bygg med en kombinasjon av formål blir dermed dårlig gjengitt i matrikkelen.

Matrikkelsystemet klarer dermed ikke å tilfredsstille alle behovene og kravene i dag.

7.1 Drømmereisen

Matrikkelen gir entydig og komplett informasjon om hva bygninger inneholder og benyttes til.

Bruksenheter har informasjon om hva bruksenheten brukes til, hvor stor den er, hvor stort areal bruksenheten har, hvilke datoer for rammetillatelse, igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse, ferdigattest/tatt i bruk som gjelder for bruksenheten. Det kommer tydelig fram av matrikkelen hvilke bruksenheter som er godkjente boenheter og hvilke som er ikke selvstendige boenheter.

Hva en eierseksjon består av, gjengis på en oversiktlig måte i matrikkelen. En seksjon som for eksempel består av leilighet i ett bygg og parkering i et annet bygg, defineres via bruksenhet for bolig i det ene bygget og bruksenhet for parkering i det andre.

Informasjon om formål og vedtaksdatoer som i dag er registrert samlet på bygget, knyttes til bruksenheter. Data registrert på bruksenhetsnivå generer automatisk bygningstype, status, vedtaksdato og samlet areal for hele bygget.

7.2 Brukerutfordringer

Selv etter siste revidering av lov om eierseksjoner, er det en viss uoverensstemmelse mellom definisjonen av boenhet i byggesaker og seksjon. Matrikkelen er noe uklar i sin definisjon, og det er en viss uoverensstemmelse mellom Kartverkets veiledning og føringsinstruks.

Utfordringer knyttet til definisjon av bolig

Det kan være noe utfordrende å finne en klar definisjon av bolig for nybygg da kravene er lagt til de respektive tekniske kravene. Veiledning SAK10 ved oppdeling av eksisterende bolig og TEK17 om sikkerhet i bruk, gir en grei nok definisjon i denne sammenhengen.

Byggesak, SAK10 § 2-2 a-c, TEK17 § 11-8 veiledning

Oppdeling av boenhet krever søknad og tillatelse når enhetene:

- har alle hovedfunksjoner for bolig slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett
- har egen inngang
- er fysisk adskilt

For å kunne bli godkjent som egen boenhet, må enheten oppfylle en del tekniske krav, blant annet må den være en egen branncelle.

Hva som menes med fysisk adskilt er angitt i veiledningsteksten til bokstav c:

Oppdeling av boenhet vil først være søknadspliktig når enhetene er fysisk adskilt. I kravet om fysisk adskilt ligger at det ikke skal være noen form for intern forbindelse mellom enhetene i form av dør, trappeforbindelse eller lignende. En låst dør mellom to deler i en boenhet vil derfor føre til at kravet om fysisk adskillelse ikke er oppfylt selv om dette innebærer at boenhetene i den daglige bruken oppleves som separate enheter. Det er bare der enhetene er adskilt rent bygningsmessig, at kravet er oppfylt.

To fysisk adskilte boenheter kan ha felles gang, for eksempel trappeløp i en boligblokk eller felles inngang i en horisontalt delt tomannsbolig.

Eksempel: Utleiedel forbundet med trapp

Boligeier ønsker å etablere en kjellerleilighet for utleie. Kjellerleiligheten er forbundet med resten av boligen med en trapp, som sperres i begge ender med låst dør. Adkomst mellom de to delene er ikke mulig uten at dører låses opp fra begge sider. Kjellerleiligheten har egen inngang og alle hovedfunksjoner, men er ikke fysisk adskilt fra den andre delen av boenheten. Dette vil derfor ikke være en søknadspliktig oppdeling av boenhet. Om kjellerleiligheten leies ut eller ikke, har ikke betydning for søknadsplikten.

Seksjonering, lov om eierseksjon § 7, 3. ledd

Ved søknad som gjelder boligseksjon, har søkeren bare krav på tillatelse dersom hver seksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc i bruksenhetens hoveddel. Dette gjelder likevel ikke for boligseksjoner som skal inngå i en samleseksjon, eller som skal brukes til fritidsbolig.

Matrikkel, føringsinstruks 6.1.6

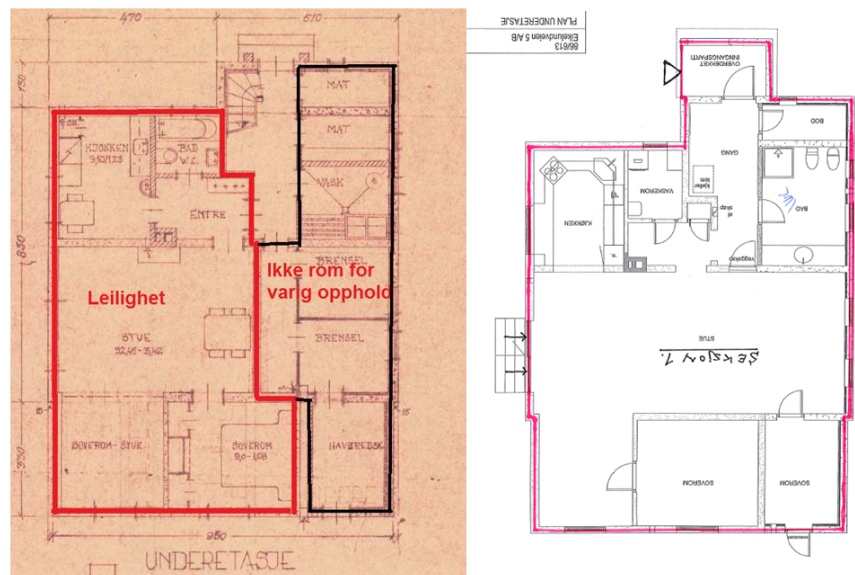
Definisjon av bolig er:

Med bolig regnes her en bruksenhet som består av ett eller flere rom, er bygd eller ombygd som helårs privatbolig for en eller flere personer og har egen atkomst til rommet/rommene uten at en må gå gjennom en annen bolig. En leilighet er en bolig med minst ett rom og kjøkken. En hybel er et rom med egen inngang beregnet som bolig for en eller flere personer, som har adgang til vann og toalett uten at det er nødvendig å gå gjennom en annen bolig. Bolig er fellesbegrep for leilighet og hybler.

I byggesak er det krav til fysisk adskillelse og selvstendig branncelle. Dette medfører at arealer tilrettelagt med hovedfunksjoner, men hvor det er atkomst til resten av boligen via dør eller annet, og «hybel» i leilighet ikke er egne boliger.

I matrikkelen er det ikke begrensning når det gjelder fysisk adskillelse. Arealer tilrettelagt med hovedfunksjoner i kjeller, er egen bolig dersom den har egen inngang og alle hovedfunksjoner. Leiligheter med tilrettelagt hybel med inngang fra felles gang, mener Kartverket er egen bolig da de veileder at disse bør ha eget bruksenhetsnummer.

I seksjoneringsaker er det krav til at boligen skal være lovlig opprettet. Etter en vurdering av betydningen av denne definisjonen, er konklusjonen at det ikke behøver å være fullstendig samsvar med godkjent byggesak.



Figur 9: Eksempel på godkjent seksjonering sammenlignet med seksjonering gjort i byggesak

Figur 9 illustrerer et tilfelle hvor deler av underetasjen er innlemmet i seksjonen (bildet til høyre). Dette er ikke godkjent etter pbl. Likevel er seksjoneringen godkjent.

En konsekvens av dette kan være en bolig med ulovlig tilbygg/ombygging, hvor tilbygget/ombyggingen inneholder arealer tilrettelagt med ekstra hovedfunksjoner som er ulovlig opprettet i henhold til pbl., men seksjonert i en seksjon som inkluderer ikke godkjente arealer, og registrert med to bruksenheter i matrikkelen.

Det er allerede forvirring blant en del hjemmelshavere ettersom det er kommunen som saksbehandler alle tre lovverkene, men har potensielt tre forskjellige svar. Kommunene erfarer stadig at mange oppfatter boligen som godkjent hvis seksjonering er godkjent. Det kan få store konsekvenser for både eier og pantegiver hvis boligen ikke lenger kan omsettes som godkjent bolig. Pantet er da uten nødvendig sikkerhet.

Saksbehandling etter pbl. og saksbehandling etter eierseksjonsloven danner grunnlaget for matrikkelføringen av bruksenhetsopplysninger. Bygningsendringer på seksjonert eiendom krever andre vurderinger ved matrikeloppdatering av bruksenhetene enn på bruksenheter som ikke er seksjonert. Ved innføringen av FtB og eByggeSak er formålet mer automatisk oppdatering av matrikkelen. Da må forhold rundt denne problemstillingen være avklart.

For ulike analyseformål vil det reelle antall husstander ha stor informasjonsverdi. Beboere i «ikke selvstendige boenheter» har samme behov for biloppstillingsplasser, lekeplasser, transport, uteoppholdsrom med mer som beboere i godkjente boenheter, selv om det ikke er satt formelle krav ved

byggesaksbehandlingen. Ved dispensasjonssaker, byggesaksbehandling, arealplanlegging osv. bør derfor også antall reelle boenheter ha interesse.

Utfordringer med matrikkelens datamodell

Dagens datamodell gir ikke rom for å registrere bruksenheters størrelse per etasje. Dette er data som er spesifisert gjennom byggesøknaden eller blir beregnet ved matrikkelføring. Informasjonen går tapt fordi dagens datamodell ikke tar vare på denne type informasjon.

Bruksenhet type A, annet enn bolig, favner mange typer bruksenheter. På kombinerte bygg er det vanskelig å gjengi hva bygningen inneholder når bruksenhetstypen ikke er spesifisert på formål. Matrikkelen burde være hovedkilden for analyse av bygningsmasse, men fungerer dårlig til det ettersom kontor, forretning, undervisning, helse, parkering for boliger osv. har samme bruksenhetstype. Informasjonen om areal til ulike næringsformål i et område er etterspurt av næringslivet.

Matrikkelens informasjon om bruksenheter burde gi nyttig informasjon med hensyn til samfunnssikkerhet og beredskap. At en bygning for eksempel består av både bensinstasjon og barnehage, eller har en hotellfløy høyt oppe i bygningen er viktig informasjon i denne sammenhengen. Oppsplitting av bruksenhetstype i flere formål kunne bidratt til bedre gjengivelse av kombinerte bygningers innhold.

7.3 Tiltak

Arbeidsgruppen har pekt på følgende forslag til tiltak:

- Byggesak definerer hva som er godkjent boenhet. Bruksenheter, og da særlig boliger, bør ha en klar og entydig definisjon. I byggesaksbehandlingen foretas den beste vurdering av alle elementer som bør og må være på plass for at areal kan benyttes til bolig. Særlig dette med sikkerhet i bruk og inneklima er viktig. Fravær av godkjenning er ikke ensbetydende med mangler, men det foreligger ingen ansvarliggjøring av forholdene. Det anbefales derfor at godkjent byggesak legges til grunn for seksjonering og registrering av bruksenhet i matrikkelen. Tiltaket må også sees i sammenheng med Folkeregisteret og adressering.
- Krav til reseksjonering bør sammenfalle med kravene til seksjonering av nybygg. Det bør være et krav at seksjonering samsvarer med gjeldende byggesak.
- For å etterkomme behovene til nødetater, SSB, beboere og leverandører, må det bli mulig å registrere hybler og areal som benyttes til utleie som bruksenhet. Disse bruksenhetene bør vise at de er tilrettelagt til bolig, men at de ikke er en godkjent boenhet. Registering av hybler eller utleiearealer kan enten opprettes dersom det i byggesaken klart fremgår at det er tilrettelagt, eller ved henvendelse av hjemmelshaver/beboer.
- Informasjon om bygningens innhold registreres i størst mulig grad på bruksenhetsnivå. Data om hele bygningen genereres fra bruksenhetene og fellesareal.
- Bruksenhet som i dag har betegnelsen «A» gis mulighet for spesifisering av formål. Dette sørger for at matrikkelen blir en egnet informasjonskilde for analyse generelt, arealplanlegging, næringslivets behov for kunnskap om næringsarealer og det offentliges behov for bygningsinformasjon knyttet til samfunnssikkerhet og beredskap.
- I noen tilfeller kan det være behov for å registrere situasjoner som avviker fra godkjent situasjon i matrikkelen. Det kan være i forbindelse med utarbeiding av kommunale avgifter, eiendomsskatt med mer. Kommunal tilleggsdel bør tilrettelegges for dette.

8 Entydige arealdefinisjoner

Det opereres med ulike arealbegrep i dag:

- **Bebygd areal (BYA)**, det arealet som bygningen opptar av terrenget, «fotavtrykket». 84 % av antall bestående bygninger mangler opplysninger om BYA. Utfyllingsgraden ved nyregistrering for 2017 er 87,9%.
- **Bruttoareal (BTA)**, areal inkludert yttervegger, registreres for hver etasje, fordelt på areal til bolig og annet areal. Åpent overbygget areal regnes ikke med. Arealet for en bygning er summen av arealet for alle måleverdige plan uavhengig av bruken.
- **Bruksareal (BRA)**, areal innenfor omsluttende yttervegger, registreres for hver etasje, fordelt på areal til bolig og annet areal. Åpent overbygget areal regnes ikke med. Arealet for en bygning er summen av arealet for alle måleverdige plan uavhengig av bruken.
- **Primæromareal (P-ROM)**, bruksareal for oppholdsrom ol. Opplysningene innrapporteres til skattemyndighetene.

Planbestemmelser kan gi anvisning på andre beregningsregler dersom ingen av de nevnte passer. Det kan eksempelvis gis bestemmelser om beregningen av areal under bakken som avviker fra reglene i TEK17.

8.1 Drømmereisen

Det foreligger helt entydige arealdefinisjoner uavhengig av hvilket regelverk man opererer innenfor.

En egen veileder for beregning av areal er tilgjengelig i den private byggesøknadsløsningen. Løsningen gjenbraker en veileder som ligger på FtB og riktig areal påføres av den som utformer tiltaket og søker om byggetillatelse. Påførte arealer kvalitetssikres av FtB før søknaden overføres automatisk til kommunen og kommunens byggesakssystem.

Byggesaksbehandleren gjennomgår tilsendt BIM av tiltaket og forsikrer seg om at påførte arealer er i samsvar med gjeldende regelverk og føringsinstrukser. Matrikkelen oppdateres med gjeldende informasjon fra kommunens byggesaksbehandling – både som del av den kommunale byggesaksbehandlingen (direkte mot matrikkelen når byggesaksbehandleren er godkjent for dette) og gjennom overføring av relevante data (datapakker) fra byggesaksløsning til kommunens matrikkelklient og saksbehandler som fører matrikkelen.

Arealet inngår i de overførte dataene og kan gjenbrukes ved oppdatering av matrikkelen

8.2 Brukerutfordringer

Hovedutfordringen med dagens forskrift er at den baserer seg på tekst i en veiledning (H-2300) som igjen viser til en standard (NS 3940). Veiledningen er ikke en forskrift – kun en veiledning. Standarden viser til veiledningen som er styrt av myndighetene. Begrepene BYA og BRA bestemmes av myndighetene og ikke av komiteen for NS 3940. I veiledningen H-2300 legges det inn en rekke unntak fra definisjonene av BYA og BRA i NS 3940. Disse unntakene er for eksempel å beregne teoretiske plan i et bygningsvolum. Det er opp til kommunene om disse unntaksreglene skal anvendes og i hvilket omfang. Resultatet blir ulik behandling fra kommune til kommune for samme type byggesak – sågar fra saksbehandler til saksbehandler i samme kommune. Strukturen fremstår som uryddig med uklare ansvarsforhold.

Usikkerheten knyttet til begrepet BRA skaper grunnlag for rettsaker og omfattende negative konsekvenser i tidsbruk med rekalkuleringer etc. i alle ledd i verdikjeden – inkludert i kommunene. Dette er ikke hensiktsmessig, verken for myndighetene eller bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen.

Se tabellen under med begrepsoversikt fra NS 3940. Den viser blant annet de mest vanlige formålene som benytter BYA og BRA.

Formål	BYA	BTA	BRA	NTA	P-ROM	BOA
U-grad av tomt	X ¹		X ¹			
Energiberegning			X ¹			
Akustikk				X ¹		
Takst			X ¹			
Salg			X ¹		X	
Matrikkelen	X ¹		X ¹			
Avgifter (VA)		X	X			
Skatt (Eiendom, kommune)		X	X			
Utleie		X				
Prosjektering	X	X ¹	X	X ¹		
Likningsverdi (Stat)					X	X ²
¹ X = begrepene som er mest vanlige til de angitte formålene						
² X Skatteetaten benytter fortsatt boligareal (BOA)						

I tillegg til at det er samme betegnelse på ulike formål, er det også knyttet stor usikkerhet til hvordan arealene utregnes for de forskjellige formålene. Flere av begrepene i tabellen benyttes dessuten i SAK10 om søknadsplikt og i TEK17 om brann og inneklime. Denne usikkerheten i begrepstolkning får konsekvenser for hva som faktisk registreres hos myndigheter og nyttes videre i for eksempel statistikk eller beskatning.

Det er vanskelig å si noe om bruksareal (BRA) uten å ta med betegnelsen bebygd areal (BYA) også i denne sammenheng. Både BRA og BYA brukes i plansammenheng, blant annet for å regulere hvor mye som kan bygges på en tomt. Begrepene inngår i TEK17 kapittel 5 *Grad av utnyttning*, men brukes også flere andre steder i forskriften.

Kort oppsummering om de ni paragrafene i TEK17

§ 5-1. Fastsetting av grad av utnyttning

- bebygd areal (BYA)
- prosent bebygd areal (%-BYA)
- bruksareal (BRA)
- prosent bruksareal (%-BRA)

Disse fire betegnelse står i TEK17 § 5-1. Fastsetting av grad av utnyttning, eller i reguleringsplan for et begrenset område. De fire betegnelse skal benyttes i bestemmelse til kommuneplanenes arealdel eller i reguleringsplan for et begrenset område hvor det skal bygges.

§ 5-2. Bebygd areal (BYA).

Bebygd areal beregnes etter norsk standard NS 3940 *Areal- og volumberegninger av bygninger*. Unntaket er parkeringsarealet som også skal inngå i beregningsgrunnlaget.

§ 5-3. Prosent bebygd areal (%-BYA).

Prosent bebygd areal angir det bebygde arealet i prosent for tomten det kan bygges på.

§ 5-4 Bruksarealet (BRA). H-2300 beskriver hvordan BRA skal regnes etter bestemmelse i teknisk forskrift. Den tar utgangspunkt i standarden, men har flere modifikasjoner:

- Parkeringsareal på terreng som skal oppfylle parkeringskrav i reguleringsplanen skal inngå i beregningen.
- For bygninger med etasjehøyde over 3 m beregnes bruksareal som om det var lagt et horisontalplan for hver tredje meter. Det kan fastsettes i bestemmelse til arealplan at bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Planbestemmelsene skal fastsette hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i grad av utnyttning. Der planen ikke fastsetter noe annet, regnes bruksarealet under terreng med i bruksarealet. Ved energiberegning skal det ikke legges inn horisontalplan for hver tredje meter.

Hvordan BRA skal regnes varierer derfor avhengig av hva det skal brukes til. Det kan også variere avhengig av reguleringsplanens bestemmelser. Dette er vanskelig for de fleste brukere å forholde seg til. Brukerne må forholde seg til både H-2300, TEK17, NS 3940 og matrikkelens behov. Matrikkelen registrerer BRA innenfor omsluttende vegger. Den inkluderer ikke fiktive horisontalplan, men inkluderer trapper, heiseløp, luftkanaler og lignende. Matrikkelen registrerer ikke BRA på parkeringskrav utenfor bygningskroppen, og ikke åpne overbygde areal (Oslo kommune registrerer areal på carporter).

§ 5-5. Prosent bruksareal (%-BRA)

Prosent bruksareal angir bruksarealet i prosent for tomta.

§ 5-6. Minste uteoppholdsareal (MUA)

Der det etter kommunens skjønn skal avsettes minste uteoppholdsareal, bør det i planbestemmelsene avsettes minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal.

Dette gjøres veldig ulikt hos kommunene, og ofte løses MUA fra tilfelle til tilfelle.

§ 5-7. Parkeringsareal

Parkeringsareal går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning på tomta.

Noen kommuner sier at det er ikke så nøye – «vi tar ikke med parkeringsarealet inn i beregningsgrunnlaget» – særlig der det er småhusbebyggelse.

Det er utfordrende både for ansvarlig søker å beregne parkeringsarealet på for eksempel blokkbebyggelse, fire- og seks-mannsboliger, arbeidsbygninger og så videre. Parkeringsarealet kan ligge i en parkeringskjeller, på bakken – og på bakken på den andre siden av tilkomstveien til boligbygningen.

§ 5-8. Tomt

Tomtearealet er det arealet som ligger innenfor tomtegrensen. Det kan være areal på tomten som er avsatt til annet formål, som samferdsel, teknisk infrastruktur, grønnstruktur og landbruk, natur, friluftsliv og reindrift (LNFR-formål). Deler av tomtearealet kan da ikke medregnes i det arealet som avsettes til bebyggelse. Dette er ofte vanskelig å finne ut av for den som bestiller et situasjonskart fra kommunen.

§ 5-9. Bygningers høyde

Gesims- og mønehøyder angis i kotetall eller i meter fra planert terreng. Hvis høydebestemmelsene i pbl. § 29-4 1. ledd ikke er fulgt, må høyder settes i den enkelte plan. I noen tilfeller er det kun én tolkning og praktisering av en plan som styrer høyder på bygg. En slik praksis kan føre til at det blir takopplett, arker og lignende som vil gi et større BRA enn tomta er regulert for.

Veiledningen H-2300 Grad av utnyttning⁴

Selv om H-2300 «Grad av utnyttning» kun er en veiledning, er den veldig mye brukt og vektet tungt både i næringen, blant saksbehandlere og andre. Dette er en veiledning om forståelsen av regelverket spesielt til kapittel 5 og 6 i TEK17. Den har også med tolkninger av eldre reguleringsplaner fra før 1969 og fremover. Det er lite annet materiale å støtte seg på for å finne ut hva og hvordan man kan regne ut hvor stort, både i volum og høyder, man kan bygge på en eiendom. Veiledningen er i heftig bruk i bransjen, og den har dessverre mangler og feil som kunne ha vært opprettet.

Veiledningen eies av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD).

⁴https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad_av_utnyttning.pdf

Hoveddel/Tilleggsdel/Boligareal (BOA)/Primære rom (P-rom)

H-2300 har delt inn romfunksjoner i hoveddel og tilleggsdel. Hensikten med inndelingen er å avklare hva som skal regnes med i arealberegninger, og hva som ikke skal regnes med. Problemet med denne inndelingen er at den kan lett «justeres». En innvendig bod i en leilighet kan enkelt endres fra tilleggsdel til hoveddel. Det gjør man for eksempel ved å skrive omkleddingsrom eller datarom på samme arealet.

Boligareal (BOA) var sterkt konfliktskapende. Forbrukerombud, Forbrukerrådet, takseringsorganisasjonene og eiendomsmeglerorganisasjonene, forsikringsnæringen og Finansdepartementet var derfor enige om å avskaffe denne betegnelsen. Utfordringen for forbrukermyndighetene var å finne en betegnelse som kunne gi forbrukerne enkel informasjon. Erstatningen for BOA ble P-rom. Forutsetningen var at denne betegnelsen kun skulle nyttes ved annonsering av boliger som en førstehåndsinformasjon. P-rom er ikke et presist begrep. Dessuten har boligannonser i dag vanligvis et digitalt informasjonsnivå som gjør P-rom overflødig. De fleste boligannonser i dag har god fotodekning, i tillegg til tegninger.

P-rom er nesten identisk med hoveddel – men bare nesten. P-rom gir ikke et godt grunnlag for skattemyndighetene. Det var aldri forbrukermyndighetenes intensjon at P-rom skulle brukes til dette formålet.

Norsk standard – NS 3940:2012

Kapittel 5 i TEK17 viser flere steder direkte til NS 3940. Dette gjelder § 5-2. Bebygd areal (BYA) og § 5-4. Bruksareal (BRA). Men som nevnt under Bakgrunn er det veiledningen H-2300 som setter premisene med «en rekke unntak fra regelen».

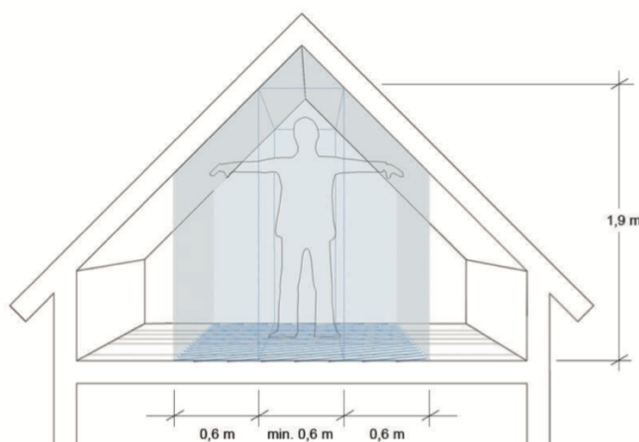
NS 3940, 5.2 Bebygd areal (BYA)

I bebygd areal skal det arealet som bygningen/bygningene opptar av terrenget, åpent overbygd areal, utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng på mindre enn 5,00 meter og konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,50 meter over gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt konstruksjonen eller bygningsdelen. BYA benyttes kun i plansammenheng, og kan ikke anvendes for måling av bygning.

NS 3940 5.3 Bruksareal (BRA)

BRA er arealet innenfor omsluttende vegger, som omfatter nettoareal og areal av innvendige vegger og sjakter. Hvis ikke annet er bestemt skal måleverdig areal helt eller delvis under terreng regnes med i bruksarealet. NS 3940 definerer hvordan BRA skal regnes ut i en bygning.

Enkel forklaring på måleverdig areal: Det arealet som har fri høyde i minst 1,90 meter og bredden er på minst 0,60 meter. Deler med skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor 1,90 meter.



Figur 10: Illustrasjon av hvordan måleverdig areal beregnes

NS 3940 har i tillegg en figur som viser at åpninger for trappeløp skal medtas i BRA.

NS 3940 5.4.1 Måleregler for bruttoareal (BTA)

Bruttoarealet for et rom, bruksenhet, etasje eller plan, bygning regnes fra utsiden av yttervegg.

8.3 Tiltak

Arbeidsgruppen har pekt på følgende forslag til tiltak:

- Det er viktig at begrepsbruken i både plan- og bygningsdelen er entydig, og at det ikke utvikles egne begrepsapparater som underminerer mulighetene til en felles forståelse. Begreper man bruker i plansaker, slik som høyder og bredder, avstand til nabogrense, lys/skygge, energiproduksjon (solenergi/termisk-energi), overvannshåndtering, terrengbearbeiding, trafikkgenerering, uteoppholdskvaliteter, universell utforming må være entydige og ha samme definisjoner når man overfører dem til byggesaken eller videre forløp i produksjonsløypa.
- Det er viktig at til enhver tid gjeldende pbl., kart- og planforskrift m/ tilhørende veileder, SAK/TEK og NS benytter felles begrepsapparat slik at lover og forskrifter ikke blir motstridende eller skaper unødvendige uklarheter.
- Nødvendige plankriterier legges inn i SAK10/TEK17, slik at bestemmelsene faktisk blir forankret i lov med forskrift.
- Veiledningen H-2300 *Grad av utnytting* skaper uklarheter med arealbegrepene, og veiledningens kapittel 2 som omhandler arealbegrepene bør derfor utgå helt.
- Dagens definisjon av måleverdighet er tilstrekkelig, men det bør gis klare presiseringer når det gjelder måling av trappeløp i NS 3940. Det er behov for å si noe konkret om arealer som ikke er måleverdige i NS 3940. Dette gjelder særlig tekniske arealer med takhøyde under 1,90 meter og beregningsmetoder.
- Teoretiske etasjeplaner skal utgå helt ettersom de skal skape ulike definisjoner på alle nivåer i verdikjeden. Teoretiske etasjeplaner, som bygging av for eksempel mezzaniner, utløser byggesak uansett.
- Det er viktig å bruke entydige begreper med klare formål i planbestemmelser som videre brukes med samme hensikt og forståelse i byggesaksprosessen. For eksempel kan det vurderes om bebygd areal (BYA) kan utgå som begrep.
- Når det gjelder bygget areal, så er det fysisk areal per etasjeplan som skal rapporteres. Plan i denne sammenhengen omfatter etasjer, mezzaniner, mellometasjer og lignende.
- Det er begrepene bruttoareal (BTA), nettoareal (NTA) og bruksareal (BRA) som er relevante i byggesak. Byggesak trenger areal- og volumbegreper som bare gjelder bygningskroppen. Alle måleverdige arealer over og under terreng skal måles. Arealdefinisjonene for bygning skal forankres i NS 3940, og TEK17 skal vise til denne standarden.
- For å sikre entydige arealdefinisjoner i hele verdikjeden anbefales følgende begreper:
 - Bruttoareal (BTA) er areal inkludert yttervegger, og det registreres for hvert plan. Bruttoarealet for en bygning er summen av arealene for alle måleverdige plan uavhengig av bruken. Åpent overbygget areal regnes ikke med.
 - Nettoareal (NTA) er areal innenfor de omsluttende veggene innside, og det registreres for hvert plan. Nettoarealet for en bygning er summen av alle arealene for alle måleverdige plan uavhengig av bruken. Åpent overbygget areal regnes ikke med.
 - Bruksareal (BRA) er areal innenfor omsluttende yttervegger, og det registreres for hvert plan. Bruksarealet for en bygning er summen av alle arealene for alle måleverdige plan uavhengig av bruken. Åpent overbygget areal regnes ikke med.

- I dagens matrikkel skal areal på etasjenivå klassifiseres i BRA eller BTA fordelt på to arealkategorier – henholdsvis **Bolig** og **Annet enn bolig**. Denne løsningen setter mange begrensinger på hvordan arealene kan benyttes av sluttbrukerne. En ytterligere oppdeling av arealene i flere kategorier er nødvendig. Det er ønskelig å avgrense til ett arealbegrep, nemlig BRA. BTA bør utgå i denne sammenhengen. Hvilke arealkategorier som bør inngå i dette kan endelig avklares på et senere tidspunkt, men de bør inkludere:
 - Areal til bolig
 - Areal til parkering
 - Areal til forretning
 - Areal til kontor/annen næring