

Konseptutredning

Digitalisering av egenerklæringsskjema
etter konsesjonsloven

Rapport nr. 9/2020

31. 01. 2020





Landbruksdirektoratet
Eanandoallodirektoráhtta

Rapport: Konseptutredning for digitalisering av
egenerklæringsskjema etter konsesjonsloven

Avdeling: ARA/ADO

Dato: 31.1.2020

Ansvarlig: Aud-Ingrid Krefting/Steinar Bjørneset

Bidragstere: Simen Slotta, Vibeke Godal, Linn Louise
Didriksen

Rapport-nr.: 9/2020

Forsidebilde: Oscar Puschmann - NIBIO

Innhold

Innhold.....	3
Sammendrag	4
1 Innledning	6
1.1 Bakgrunn	6
1.2 Formål og metode.....	7
1.3 Organisering og ressurser	7
2 Dagens regelverk og tilhørende arbeidsprosesser	8
2.1 Prosesser relatert til egenerklæringsskjemaene etter konsesjonsloven i dag.....	8
3 Eksisterende relevante registre og informasjonskilder	15
3.1 Matrikkelen	15
3.2 Grunnboken.....	16
3.3 Gårdskart på Internett.....	17
3.4 Landbruksregisteret	17
3.5 Folkeregisteret.....	18
3.6 Kommunalt og sentralt planregister.....	19
4 Problemområder	20
4.1 Innledning	20
4.2 Om spørreundersøkelsen	20
4.3 Problemområder for erverver eller eiendomsmegler	21
4.4 Problemområder hos kommunen	23
4.5 Problemområder for Kartverket.....	25
4.6 Problemområder for fylkesmennene	26
4.7 Problemområder for Landbruksdirektoratet.....	27
4.8 Problemområdet for Landbruks- og matdepartementet.....	27
4.9 Felles problemområder	27
5 Hva ønsker vi å oppnå?.....	28
5.1 Mål.....	28
5.2 Mulige gevinstområder knyttet til dagens tidbruk.....	28
6 Beskrivelse av løsningskonsept.....	29
6.1 Nullpunktalternativet	29
6.2 Hovedkonsept: Vi guider brukeren og automatiserer stegvis.....	30
7 Anbefaling av konsept.....	38
8 Mulige forenklinger og gevinster ved endring i regelverk og forvaltningsrutiner.....	39
8.1 Speilvende konsesjonsloven.....	39
9 Kilder	40
10 Vedlegg.....	41

Sammendrag

Hva er problemet?

Konsesjonslovens utgangspunkt er at alt erverv (kjøp, gave, arv osv.) av fast eiendom krever konsesjon, dersom det ikke er unntak for det med hjemmel i lov, jf. § 2. Ved alle eiendomsoverdragelser skal altså konsesjonsforholdene vurderes. Dagens arbeidsprosesser knyttet til vurderingen av dette og om egenerklæringsskjemaene om konsesjonsfrihet skal brukes, samt utfylling og innsending av skjemaene til kommunene, oppleves å være tidkrevende for alle involverte aktører. En digitalisering av prosessene antas å effektivisere og forenkle gjennomføringen av konsesjons- og tinglysningsregelverket vesentlig.

1. Hva skal vi oppnå?
2. Kostnadseffektiv og brukerrettet forvaltning av konsesjonsregelverket
3. Digital selvbetjeningsløsning for erverver eller den som opererer på vegne av erverver for vurdering av konsesjonsforhold og utfylling og innsending av egenerklæringsskjema og konsesjonssøknad etter konsesjonsloven
4. Tilrettelegging for automatisert saksbehandling av egenerklæringer og oppdatering av matrikkel/konsesjonsmodulen.
5. Systemer som er vedlikeholdbare og har lave drifts- og vedlikeholdskostnader
6. Systemer som er sikre og overholder lovpålagte krav

En kostnadseffektiv og brukerrettet forvaltning av konsesjonsregelverket kan oppnås ved hjelp av digitalisering, selvbetjening og automatisering.

Hvilke gevinster kan det gi?

Tabellen under oppsummerer dagens tidbruk knyttet til vurdering av konsesjonsforhold og arbeid med egenerklæringsskjemaene.

En grov vurdering av gevinstpotensialet tilsier at man potensielt kan redusere dagens tidbruk for erververe og meglere med om lag 70 prosent, kommunens tidbruk med om lag 60 prosent og Kartverkets tidbruk med om lag 40 prosent. Netto nåverdi av tiltaket basert på en system-levetid på 15 år, er beregnet å være om lag 1 171 mill kr. Netto nåverdi av tiltaket per krone investert i offentlig sektor er beregnet til 42 kr.

Aktør	Antall saker*	Total tidsbruk angitt i timer	Ressurser
Kommuner	92 070	78 259	Ca. 46,1 årsverk
Erververe	92 070	110 484	Ca. 65 årsverk
Eiendomsmeglerforetak/advokatfirma	(92 070*0,8)/140 000	148 548	Ca. 87,6 årsverk
Kartverket	18 063	5 019	Ca. 2,9 årsverk
Fylkesmenn	-	173	Ca. 4 ukesverk og 3 dager
LMD	-	12-20	Ca. 2,5 dager
Ldir	-	1030,8	Ca. 0,6 årsverk
Totalt			Ca. 202 årsverk

Hvordan kan vi løse det?

Landbruksdirektoratet har skissert tre ulike digitaliseringsalternativ/-nivå, hvor alle har et felles grunnkonsept i å benytte integrasjon mot nasjonale kjerneregistre som basis for en regelstyrt og automatisert tilnærming for å avgjøre eiendommens konsesjonsforhold. Dette som utgangspunkt for å legge til rette for en mest mulig sømløs brukerreise der brukeren (erververen, eller den som opererer på vegne av erverver – f.eks. eiendomsmegler) ledes gjennom en intuitiv prosess med minst mulig manuell datainput og interaksjon.

Digitaliseringsnivå 1 innebærer at man digitaliserer brukerreisen for erverver og megler fullt ut, integrerer seg mot nasjonale kjerneregistre med dokumentert kvalitet, samt tilrettelegger for digital forsendelse til kommunen.

Digitaliseringsnivå 2 tilsvarer nivå 1, men man legger i tillegg opp til en integrasjon mot alle relevante registre samt etablering av et register over kommuner som har nedsatt konsesjonsgrense. Dette finnes ikke i dag, og vil være avgjørende å få på plass for å kunne forenkle brukerreisen mest mulig.

Digitaliseringsnivå 3 tilsvarer nivå 2, men man legger i tillegg opp til automatisert saksbehandling og oppdatering av Matrikkelen/konsesjonsmodulen. Løsningen må utvides med regler som håndterer hva som skal gå til henholdsvis manuell og automatisk saksbehandling samt etablering av nye tjenester som muliggjør integrasjon mot Matrikkelen/konsesjonsmodulen.

Hva anbefaler vi?

Ut fra en samlet vurdering av gevinstpotensial og kostnader, anbefaler Landbruksdirektoratet å jobbe videre med digitaliseringsnivå 3. Netto nåverdi av dette tiltaket per krone investert i offentlig sektor er beregnet til 42 kr, noe som kan sies å være et meget høyt kost-nytte-forhold.

Ser man den totale brukerreisen ved en eiendomsoverdragelse fra erververs perspektiv, starter denne gjerne ved kjøp eller arv av en eiendom, og avsluttes idet skjøtet er tinglyst. For å ivareta brukerperspektivet er det derfor viktig å se Landbruksdirektoratets del av verdikjeden opp mot den totale verdikjeden knyttet til eiendomsoverdragelser. Meglerbransjen, kommunene/KS og Kartverket er viktige aktører i den sammenheng. Det anbefales å jobbe videre med disse aktørene frem mot høsten 2020 for å avklare et eventuelt prosjektsamarbeid med oppstart i 2021. Her blir kvalitetssikring av løsningskonseptet, eierskap til løsningene, mulige samarbeidspartnere og finansieringsmodell sentralt. Vi anbefaler videre at et eventuelt prosjektsamarbeid bør vurderes innrettet som en søknad til StimuLab (søknadsfrist 28.2.2020), da flere av vurderingskriteriene for et slikt prosjekt anses dekket. Et prosjekt vil også være en særskilt god kandidat til Difi sin medfinansieringsordning for digitaliseringsprosjekter.

Hva vil vår anbefaling koste?

Prosjektgjennomføring av digitaliseringsnivå 3 er anslått å kunne bli gjennomført over en periode på 18 måneder.

Estimerte kostnader og ressursbruk

Prosjektkostnad	Estimert kost
Klientløsning/GUI/API	2 500 000,-
Nytt register over kommuner med nedsatt konsesjonsgrense	2 000 000,-
Integrasjonslag/integrasjoner	7 500 000,-
Regelhåndtering	2 500 000,-
Usikkerhet 30 %	4 350 000,-
Sikkerhet og test	3 770 000,-
Intern prosjektleder (100 %)	2 000 000,-
Interne fagressurser (1 x 100 % + 3 x 50 % + 2 x 25 %)	3 500 000,-
Estimert kostnad	28 120 000,-
Årlige kostnader	Estimert kost
Vedlikehold og drift – År 1	2 500 000,-
Vedlikehold og drift – fra År 2	2 200 000,-

1 Innledning

I tildelingsbrev for 2019, punkt 2.3.14, fra Landbruks- og matdepartementet ble Landbruksdirektoratet gitt i oppdrag «å utrede mulighetene for å etablere en digital løsning for innsendelse av egenerklæringsskjemaene etter konsesjonsloven til kommunen, og hva en slik løsning vil koste.»

Det ordinære egenerklæringsskjemaet, LDIR-360 (heretter kalt grønt skjema, se 2.1.4)¹, brukes av ny eier for å egenerklære konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom mv. Det andre egenerklæringsskjemaet, LDIR-356 (heretter kalt rødt skjema, se 2.1.5)², brukes der kommunen har forskrift om nedsatt konsesjonsgrense/nullgrense (boplikt)³, og eiendommen befinner seg innenfor det området konsesjonsgrensen gjelder for.

I utredningen tar vi utgangspunkt i konsesjonsregelverket slik det er per dags dato. Den formelle hovedregel er da at alle eiendomserverv skal konsesjonsbehandles, med mindre det foreligger unntak med hjemmel i lov. Den praktiske hovedregel er likevel slik at de fleste eiendoms- og rettighetsoverdragelser er konsesjonsfrie. Lovgiver har bestemt at en stor andel eiendomserverv som er konsesjonsfrie, skal egenerklæres. I rapporten ser vi nærmere på det totale antall egenerklæringsskjemaer som er i bruk årlig. Med tanke på utviklingen i konsesjonsregelverket fra 1974 fram til nå, med utvidelser av antallet og typer konsesjonsfrie erverv, ser Landbruksdirektoratet det som nødvendig å peke på at det bør vurderes å speilvende konsesjonsregelverket. Mer om dette under kapittel 8.

Konkret er det en digital løsning for innsending av egenerklæringsskjemaene som bes utredet. Imidlertid er det en naturlig del av verdikjeden at man også vurderer digital løsning for innsendelse av konsesjonssøknadsskjemaet, skjema LDIR-359⁴. Prosjektgruppen har derfor valgt å ta også denne prosessen inn i utredningen.

1.1 Bakgrunn

Tall hentet fra Kartverket viser at rundt 92 000 egenerklæringsskjemaer om konsesjonsfrihet blir registrert i konsesjonsmodulen årlig. Dagens arbeidsprosesser tilknyttet innsending av egenerklæringsskjemaene om konsesjonsfrihet til kommunene oppleves å være tidkrevende. En digitalisering av prosessene knyttet til innsending av egenerklæringsskjemaene antas å effektivisere og forenkle gjennomføringen av konsesjons- og tinglysningsregelverket vesentlig.

Behovet for en digitalisert løsning har fra 2013 sporadisk blitt drøftet og kartlagt i møter mellom Landbruksdirektoratet, Kartverket og Landbruks- og matdepartementet.

Med elektronisk tinglysning ble konsesjonsmodulen i matrikkelen etablert som en digital løsning i relasjon til konsesjonsregelverket i april 2017. Konsesjonsmodulen har imidlertid minimal betydning i relasjon til digitalisering av ulike arbeidsprosesser for erververe og aktører i eiendomsbransjen slik den brukes i dag. Dette vil det bli redegjort for senere i rapporten. Landbruksdirektoratet og Kartverket har også de senere tre årene tidvis drøftet mulighetene for etablering av en digital løsning for innsendelse av egenerklæringsskjemaene etter konsesjonsloven.

I regjeringens pressemelding av 19.3.2019⁵ er det vist til at det er mulig for banker og eiendomsめglere å innføre heldigital eiendomshandel. Prosjektgruppen ønsker å understreke at konsesjonsavklaringer er en stor del av verdikjeden hva angår eiendomstransaksjoner. Skal man få til en heldigital eiendomshandel for alle involverte aktører, må man også se på digitaliserte løsninger som vedrører konsesjonsregelverket.

¹ [LDIR-360 \(grønt egenerklæringsskjema\)](#)

² [LDIR-356 \(rødt egenerklæringsskjema\)](#)

³ Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense kalles også nullgrenseforskrift, ev. forskrift om boplikt

⁴ [LDIR-359 søknadsskjema om konsesjon](#)

⁵ [Pressemelding 19.3.2019](#)

1.2 Formål og metode

Formålet med konseptutredningen er å avdekke om det er mulig å etablere en digital løsning for innsending av egenerklæringsskjemaene. Det skal også redegjøres for hva det eventuelt vil koste å etablere en digital løsning.

Kvantifisering av gevinstpotensialet ved å digitalisere ordningen har vært en viktig oppgave i konseptutredningen. Det har blitt brukt spørreundersøkelse som metode for å avdekke tidsbruk og ressurser tilknyttet dagens ordning og prosesser. Denne er grunnlaget for gevinstanalysen. Spørreundersøkelsen ble sendt til aktører som er involvert i bruken av egenerklæringsskjemaene. Disse aktørene er erververe (ny eier) av en eiendom. Videre er eiendomsmeglere eller lignende involvert i et stort antall av eiendomstransaksjonene i Norge. Kommunene er konsesjonsmyndighet og mottar og kontrollerer egenerklæringsskjemaene, og er slik en svært sentral aktør. Fylkesmannsembetene kan til en viss grad ha tilknytning til skjemaene som rådgivende og veiledende instans i konsesjonsregelverket for kommuner og privatpersoner, og har også mottatt spørreskjema. Landbruksdirektoratet og Landbruks- og matdepartementet er også relevante aktører i arbeidet med egenerklæringsskjemaene, og ikke minst har Kartverket en sentral rolle. Under punkt 3. 1.1 går vi nærmere inn på funn fra spørreundersøkelsen.

1.3 Organisering og ressurser

Arbeidet med konseptutredningen er organisert som et prosjekt, med deltakelse fra følgende personer:

Navn	AVD/SEK	Rolle
Aud-Ingrid Krefting	ARA/SBU	Prosjekteier, Styringsgruppe
Steinar Bjørneset	ADO/SID	Leder Styringsgruppe
Simen Slotta	ADO/SID	Prosjektleder
Vibeke Godal	ARA/SBU	Prosjektdeltaker Produkteier (fagansvarlig)
Linn-Louise Didriksen	ARA/SBU	Praktikant/prosjektdeltaker
Ola Høydal	Kartverket	Referansegruppe
Anders Iversen	Kartverket	Referansegruppe
Susanne T. Mevold	Eiendomsmegler 1 Lillestrøm og Kolbotn	Referansegruppe
Ellen Tetlie Brevik	Trondheim kommune	Referansegruppe
Astrid Øksenvåg	KS	Orientert om arbeidet

Prosjektgruppen ønsker å takke alle impliserte bidragsytere i prosjektet for et godt og verdifullt samarbeid. Vi retter også en takk til alle som har besvart spørreundersøkelsen.

2 Dagens regelverk og tilhørende arbeidsprosesser

2.1 Prosesser relatert til egenerklæringsskjemaene etter konsesjonsloven i dag

Dagens regelverk medfører at ny eier, ved en eiendomsoverdragelse, i stor utstrekning må dokumentere at ervervet er konsesjonsfritt. Dette gjøres ved bruk av grønt egenerklæringsskjema. Der kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjongrense, boplikt, skal erververe bruke rødt egenerklæringsskjema jf. punkt 2.1.4. Der ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig, skal søknadsskjema om konsesjon (skjema LDIR-359) brukes.

2.1.1 Regelverk, roller og funksjon i dag

Konsesjonslovens utgangspunkt er at alt erverv (kjøp, gave, arv osv.) av fast eiendom krever konsesjon, dersom det ikke er unntak for det med hjemmel i lov, jf. § 2. Konsesjonsloven § 4 og § 5 første ledd nr. 1 og nr. 2 fastsetter unntak fra konsesjon enten på grunn av eiendommens karakter eller typisk hvor ny eier har odelsrett eller er i nær familie med overdrager. Etter forskrift om konsesjonsfrihet m.m. av 8.12.2003 nr. 1434 (forskriften) skal konsesjonsfrihet etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1-4, § 5 første ledd nr. 1 og 2 og § 7 første ledd nr. 1, 2 og 3 godtgjøres av erververen ved egenerklæring. Det er altså krav om at den som erverver en eiendom hvor det foreligger en slik konsesjonsfrihetsgrunn, må fylle ut et egenerklæringsskjema. Forskriften fastslår i § 3 at egenerklæring ikke er nødvendig for slike konsesjonsfrie erverv som faller inn under denne bestemmelsen. Dette gjelder blant annet bebygd eiendom under 2 dekar, selveier-, aksje- eller borettslagsleiligheter, så lenge ikke kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjongrense.

Etter forskriften § 2 annet ledd skal egenerklæringen gis på skjema fastsatt av Landbruksdirektoratet og opplysningene i skjema skal bekreftes som angitt. Det er etter regelverket kun grønt skjema, eventuelt rødt skjema, som skal benyttes av ny eier.

Landbruks- og matdepartementet er eier av lovverket som regulerer bruken av egenerklæringsskjemaene. Landbruksdirektoratet praktiserer lovverket, og er eier av skjemaene. Landbruksdirektoratet er ansvarlig for at skjemaene og tilhørende veiledning er i overensstemmelse med lovverket til enhver tid.

Det er lovbestemt om, når og at erververe skal fylle ut egenerklæringsskjema, og det brukes av både privatpersoner, organisasjoner og selskaper. Skjemaene har som funksjon å forenkle informasjonsflyten fra erverver til kommunen og å gi en oversikt til erverver over ev. vilkår for konsesjonsfriheten som erverver forplikter seg til å oppfylle. Skjemaet har også som funksjon å gi informasjon til kommune om vilkår som kommunen skal følge opp, hovedsakelig boplikt. Skjemaene avklarer om erverver eventuelt heller må søke konsesjon, og om ervervet krever delingstillatelse etter jordloven § 12.

Kommunen mottar egenerklæringsskjemaene og bekrefter opplysninger gitt i skjema. Kartverket trenger opplysninger om at ervervet er konsesjonsfritt for å kunne tinglyse hjemmelsdokument i de tilfellene der det ikke foreligger konsesjonsvedtak. Dette følger av konsesjonsloven § 15. De trenger videre opplysninger om at ervervet ikke innebærer deling av driftsenhet, jf. tinglysingsloven § 12 a tredje ledd. En del av opplysningene fra egenerklæringsskjemaene er dermed sentrale for Kartverket som tinglysingsmyndighet. Noen konsesjonsfrihetsgrunner kan betinge vilkår om boplikt, hvor kommunen har behov for å følge opp at vilkåret blir fulgt. Både kommunen og Kartverket kan kreve den dokumentasjon de anser nødvendig for å fastslå at det foreligger konsesjonsfrihet.

Dersom kommunen finner at opplysningene i egenerklæringsskjema ikke stemmer, og da ikke kan bekrefte de enkelte punkter, vil erverver bli bedt om å søke konsesjon. Det at kommunen eventuelt ikke finner grunnlag for å bekrefte opplysningene i erververs egenerklæringsskjema regnes ikke som et enkeltvedtak. For konsesjonsfrie erverv som ikke krever utfylling av egenerklæringsskjema, kan erverver sende dokumenter som skal tinglyses direkte til Kartverket.

Fylkesmannen har som nevnt ovenfor en rådgivende og veiledende rolle overfor kommunene, og er klageinstans i vedtakssaker. Både fylkesmannen, Landbruksdirektoratet og Landbruks- og matdepartementet kan som rådgivende og overordnede konsesjonsmyndighet ha større eller mindre befatning med saker eller problemstillinger knyttet til egenerklæringsskjemaene.

2.1.2 Antallet egenerklæringsskjemaer

Tall fra Kartverket hentet ut for perioden 1.9.2018 til 31.8.2019 viser at det ble registrert 92 070 egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet i matrikkelen. Tallet omfatter det totale antall egenerklæringsskjemaer, altså både grønt og rødt skjema. I spørreundersøkelsen ba vi om tall fra kalenderåret 2018. Kartverket har ikke mulighet til å hente ut historiske tall fra perioden, men de anslår at antallet registreringer i kalenderåret 2018 trolig ligger noe høyere enn for nevnte tidsperiode, og da mellom 95 000 - 100 000.⁶ Årsaken til at estimatet ligger høyere enn 92 070 skyldes en endring i grensesnittet mellom egenerklæringsskjemaene som ble innført i september/oktober 2018. Dette var en teknisk endring, som vi ikke går nærmere inn på bakgrunnen for.

Kartverkets tall på registrerte egenerklæringsskjemaer i perioden 11.12.2018 til 11.12.2019 er 92 293. For denne utredningen velger vi å ta utgangspunkt i tallet 92 070, siden vi er sikre på at det utgjør minimumsbruk i året 2018, men også fordi det synes mest representativt sett hen til Kartverkets tall for årsprioriteten 11.12.2018-11.12.2019.

Landbruksdirektoratet bemerker at kommunene mest sannsynlig har mottatt et større antall egenerklæringsskjemaer enn de som blir registrert i konsesjonsmodulen. Der hvor kommunen ikke kan godkjenne bruk av egenerklæringsskjema fordi vilkårene for dette ikke er oppfylt, vil ervervet ikke bli registrert som konsesjonsfritt i konsesjonsmodulen. I disse tilfellene må skjemaet avvises, og erverver henvises til å søke om konsesjon.

Kartverket har estimert at grønt skjema for 2018 utgjør 80 prosent av egenerklæringsskjemaer og at rødt skjema utgjør 20 prosent av det totale antall egenerklæringsskjemaer på 92 070. Dette utgjør 73 656 grønne skjemaer og 18 414 røde skjemaer.

Videre har vi bedt Kartverket anslå fordelingen mellom antall egenerklæringer som er konsesjonsfrie på grunn av eiendommens karakter og de som er konsesjonsfrie etter erververens stilling etter § 5 første ledd nr. 1 og nr. 2. Kartverket beregnet ut fra siste års registreringer at konsesjonsfrihet på grunn av eiendommens karakter utgjør ca. 90 prosent, mens konsesjonsfrihet på grunn av slektskap og odel er på ca. 10 prosent.

2.1.3 Hvordan behandles skjemaene i dag?

Dette er en kort beskrivelse av prosessen når erverver skal fylle ut et egenerklæringsskjema, enten grønt skjema, eller rødt skjema, og når erverver har fått konsesjon for ervervet når det er nødvendig.

Skjemaene brukes som nevnt av alle erververe, både privatpersoner, organisasjoner og selskaper. Saksbehandling og veiledning foregår i all hovedsak hos kommunene som konsesjonsmyndighet.

Hver erverver skal fylle ut og bekrefte opplysningene i et egenerklæringsskjema med sin egen signatur. Er det flere eiere i samme eiendom, slik at de eier en ideell eierandel hver, må den enkelte erverver fylle ut hvert sitt skjema. Dette er også nødvendig da det kan være ulike konsesjonsfrihetsgrunner for de ulike erververne i samme eiendom, eller at det er konsesjonsfrihetsgrunn for en erverver, men ikke for den andre som da må søke konsesjon. Korrekt og oppdatert skjema lastes ned fra våre nettsider⁷.

Egenerklæringsskjemaet skal sendes/innleveres til den kommunen der eiendommen ligger. Kommunen skal kontrollere opplysningene i egenerklæringsskjemaet ved å krysse av på sjekkpunkter og bekrefte dette med signatur og stempel.

Dersom kommunen finner at ervervet er konsesjonsfritt, registrerer kommunen så opplysningene fra egenerklæringsskjemaet direkte i matrikkelen. Denne delen av matrikkelen kalles konsesjonsmodulen, og er utviklet av Kartverket i samarbeid med Landbruksdirektoratet. Kommunen har en plikt til snarest mulig å registrere opplysningene i matrikkelen. Kommunen får deretter elektronisk kvittering på registreringen med bekreftelse på hvilken konsesjonsfrihetsgrunn som er benyttet, eventuelt med vilkår. Kommunen skal etter dette snarest underrette erverver om at opplysningene fra egenerklæringsskjemaet er registrert i matrikkelen

⁶ Tallet vil trolig være høyere siden man i perioden endret bruken av skjema slik at kommuner med delvis nedsatt konsesjonsgrense begynte å bruke ordinært egenerklæringsskjema for områder som geografisk ikke var omfattet av forskriftens virkeområde. Dermed kunne man unnlate dokumentasjon i form av egenerklæring for en del konsesjonsfrie erverv som eierseksjon, borettslagsandel og bebyggd eiendom under 2 daa.

⁷ [Egenerklæringskjemaer og søknadsskjema om konsesjon](#)

og at han kan sende inn skjøte til tinglysning. Egenerklæringsskjemaet forblir som hovedregel hos kommunen som mottaker, og arkiveres der. Dette reguleres av arkivloven.

For konsesjonspliktige erverv skal kommunen tilsvarende registrere i konsesjonsmodulen at konsesjon er gitt sammen med bekreftelse på at ervervet ikke medfører deling av en driftsenhet.

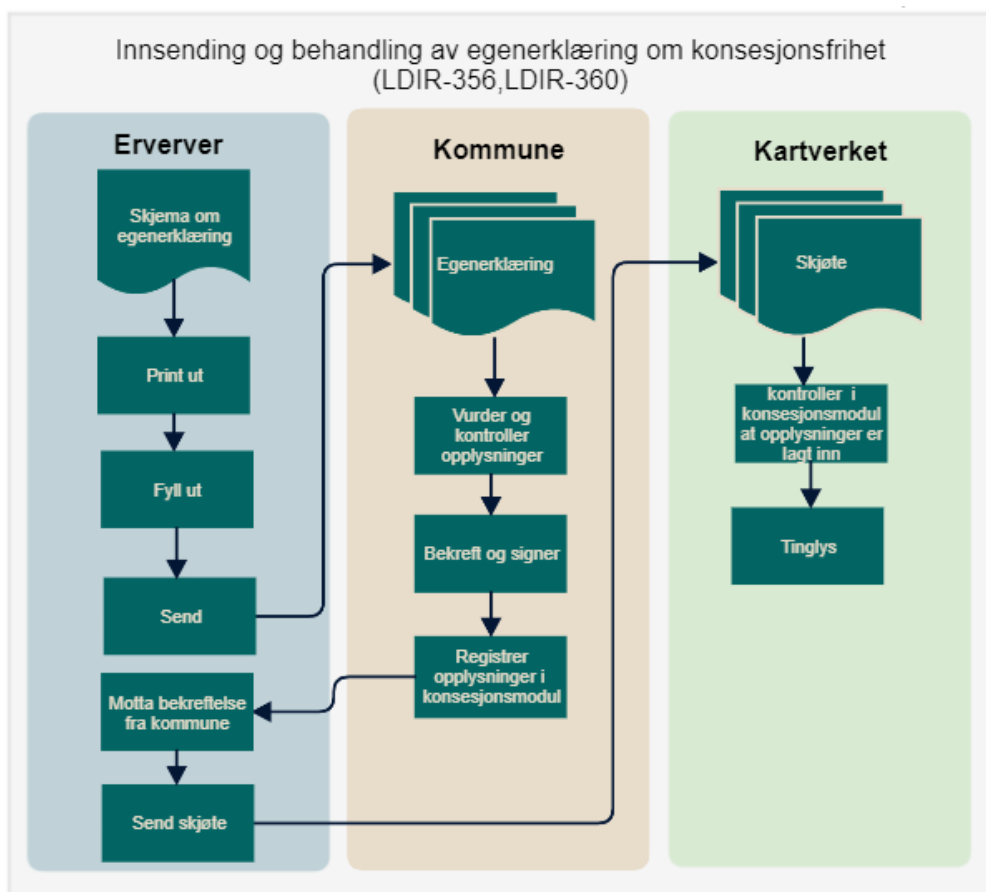
Kartverket har en kontrollfunksjon, etter konsesjonsloven § 15 og tinglysningsloven § 12 a, som nå er delvis digitalisert. Når et skjøte i dag kommer inn til tinglysning, vil det bli kontrollert om konsesjonsmodulen i matrikkelen inneholder opplysninger om at erververen har fått konsesjon, eller om ervervet er konsesjonsfritt og ikke innebærer en deling av en driftsenhet, jf. jordlova § 12. I noen sammenhenger har Kartverket imidlertid fortsatt behov for å hente inn opplysninger om konsesjonsvedtak eller konsesjonsfrihet på annen måte enn gjennom oppslag i konsesjonsmodulen. Dette gjelder i følgende tilfeller:

- I en del tilfeller kan det være uklart for Kartverket om eiendommen er av en slik art at erverver må dokumentere konsesjonsfriheten med en egenerklæring eller ikke, jf. forskriften § 3. Eksempelvis når det er usikkert hvorvidt en eiendom er under 2 dekar eller ikke, eller dersom det er uklart for Kartverket om eiendommen skal anses som bebygd eller ubebygd i konsesjonslovens forstand. Det kan også være at Kartverket mangler detaljkunnskapene for å kunne fastslå om eiendommen ligger innenfor eller utenfor et område med nedsatt konsesjonsgrense. Dersom egenerklæring i slike saker ikke er registrert i konsesjonsmodulen, returneres saken utinglyst med beskjed om at dette må avklares. I en del slike saker avklares konsesjonsforholdet ved at kommunen gir tinglysningsmyndighetene melding om at vilkårene i forskriften § 3 er oppfylt, slik at erverver ikke trenger å levere egenerklæring.
- I andre tilfeller er ervervet som skal tinglyses av en slik art at konsesjonsinformasjonen ikke lar seg registrere i konsesjonsmodulen. I henhold til forskriften § 4 annet ledd kan Kartverket da kreve at kommunen oversender selve egenerklæringsskjemaet. Kartverket⁸ opplyser at denne bestemmelsen brukes regelmessig, blant annet ved arealoverføringer, saker hvor opprettelse av ny eiendom og hjemmelsoverføring knyttet til denne sendes inn samtidig for tinglysning, borettslagsandeler i områder med nedsatt konsesjonsgrense, og erverv av ikke-matrikulerte rettigheter.

Når egenerklæringen er korrekt brukt, og registrering i konsesjonsmodulen er foretatt, skal kommunen umiddelbart informere erverver om dette, slik at erverver kan sende skjøtet til Kartverket for tinglysning.

Kommuner, fylkesmenn, Landbruksdirektoratet og LMD får spørsmål fra erververe, eiendomsめglere o.a. om og hvordan man skal fylle ut egenerklæringsskjema, søknad om konsesjon eller om ervervet er fritatt fra bruk av egenerklæringsskjema. Vi kjenner til at Kartverket i en del tilfeller får skjøte direkte tilsendt selv om det er påkrevd med egenerklæring, og at Kartverket må veilede og henvise erververe til å fylle ut egenerklæringsskjemaene som kommunen skal behandle, som nevnt ovenfor.

⁸ Ola Høydal, juridisk rådgiver, Eiendomsdivisjonen, Kartverket.



Figur 1. Dagens prosess knyttet til innsending og behandling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

2.1.4 Hva brukes grønt skjema til?

Grønt skjema er det ordinære egenerklæringsskjemaet, og har som formål å dokumentere at ervervet er konsesjonsfritt etter en av lovens unntaksregler, jf. konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 – 4 og § 5 nr. 1 og 2. Det er to hovedgrunner til at et erverv er konsesjonsfritt. Konsesjonsloven § 4 angir de grunner som relaterer seg til konsesjonsfrihet på grunn av eiendommens karakter. § 5 angir konsesjonsfrihetsgrunner som baserer seg på erververs stilling eller relasjon til overdrager. Det er tilstrekkelig at det foreligger én konsesjonsfrihetsgrunn for erverver. I de tilfeller erverver kan overta eiendommen konsesjonsfritt både på grunn av eiendommens karakter og på grunn av sin relasjon til overdrager, er det valgfritt hvilken grunn erverver bruker.

Konsesjonsfrihet på grunn av eiendommens karakter etter § 4

Hovedregelen er at du kan erverve bebygd eiendom som ikke er større enn 100 dekar og heller ikke har mer enn 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord uten å søke konsesjon. Det samme gjelder tomter til bolig- og fritidsformål på nærmere angitte vilkår, og ubebygd areal regulert til annet enn LNF-R eller er lagt ut til bebyggelse og anlegg.

Konsesjonsfrihet på grunn av erververs stilling etter § 5

Erverver kan være odelsberettiget til eiendommen etter § 5 første ledd nr. 2. Eller erverver kan være ektefelle/samboer i ekteskapslignende forhold, eller i nær familie med overdrager slik som beskrevet i § 5 første ledd nr. 1: «eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje.»

I begge ovennevnte tilfeller foreligger konsesjonsfrihet. Forskriften § 2 fastslår at konsesjonsfrihet etter disse tilfeller skal godtgjøres av erververen ved egenerklæring.

2.1.5 Hva brukes rødt skjema til?

Med hjemmel i konsesjonsloven § 7 første ledd kan det fastsettes forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (nullgrenseforskrift) der konsesjonsfriheten etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 2 eller 4 og § 5 første ledd nr. 1 settes ut av kraft. Det følger av forskrift 8.12.2003 nr. 1479 § 6 annet ledd at Landbruksdirektoratet fastsetter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Etter konsesjonsloven § 7 sjette ledd kan forskrift innføres der det er nødvendig for å forhindre at eiendom som bør brukes som helårsbolig blir brukt til fritidsformål. Landbruksdirektoratet har vedtakskompetansen i søknader fra kommunen om innføring, endring og opphevelse av slike forskrifter.

Rødt skjema benyttes i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense og der eiendommen ligger innenfor forskriftens geografiske område. Skjemaet skal brukes både ved erverv av bebygd og ubebygd eiendom i henhold til forskrift om konsesjonsfrihet m.m. av 8 desember 2003 nr. 1434 §§ 2 og 3. Noen kommuner har forskrift om nedsatt konsesjonsgrense bare for deler av kommunen. Dersom forskriften ikke gjelder for det geografiske området hvor eiendommen ligger, skal grønt skjema brukes. Er eiendommen bebygd, og større enn 100 dekar eller har den mer enn 35 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord, skal erverver bruke grønt skjema, dersom det foreligger konsesjonsfrihetsgrunn.

Status i dag: Ingen digital selvbetjeningstjeneste for erverver eller eiendomsmegler

Proessen med bruk av egenerklæringsskjemaene er manuell og papirbasert. Skjemaene ligger på Landbruksdirektoratets nettsider. Aktuelt skjema skrives ut i papirform og må så fylles ut og signeres egenhendig av erverver. Det er ikke mulighet for elektronisk signering. Skjemaet må enten sendes per post eller leveres fysisk til kommunen. Landbruksdirektoratet erfarer at de alle fleste kommuner krever originaldokumentet, mens et lite antall kommuner godtar at ferdig utfylt skjema skannes og sende per e-post til kommunen.⁹

Den eneste digitaliserte operasjonen som foreligger per nå, er den funksjonen som ligger i matrikkelens konsesjonsmodul. Før konsesjonsmodulen ble etablert i april 2017 ble skjemaet sendt tilbake til erverver etter at kommunen hadde godkjent og kontrollert opplysningene, og deretter underskrevet og stemplet det. Erverver måtte så legge ved skjemaet sammen med dokumenter som skulle tinglyses, og poste forsendelsen til Kartverket. Etter innføringen av konsesjonsmodulen får erverver nå melding fra kommunen om at konsesjonsforholdet er i orden. Deretter kan erverver sende inn dokumentene som skal tinglyses til Kartverket.

Dersom egenerklæringsskjemaet er feilaktig eller mangelfullt utfylt, eller ikke kan benyttes som for eksempel fordi ervervet er konsesjonspliktig, må kommunen ta kontakt med erverver og gi veiledning om bruk av riktig skjema og videre saksgang.

Konsesjonsmodulen innebærer altså ingen digital selvbetjeningstjeneste for erverver.

Status i dag: Manglende systemstøtte for kommunen

Proessen med mottak og behandlingen av egenerklæringsskjemaene er manuell. Kommunen mottar egenerklæringsskjemaet ved at det blir innlevert eller blir sendt dem per postgang, eventuelt kan noen kommuner godta at skjemaene blir skannet og sendt kommunen via e-post. Egenerklæringsskjemaene blir registrert og arkivert i kommunens saksbehandlings-/arkivsystem. Saksbehandler vurderer de aktuelle kontrollpunkter som kommunen skal bekrefte. Kommunen skal signere og stemple skjemaet.

Etter innføringen av konsesjonsmodulen registrerer kommunene opplysningene fra egenerklæringsskjemaene inn i modulen. Når kommunen er ferdig med registreringene, får saksbehandler opp et bilde med oversikt over hvilke opplysninger hun har registrert. Dette kontrollerer saksbehandler opp mot egenerklæringsskjemaet, og krysser deretter av på en bekreftelse på at registreringen er riktig. Når registreringen er bekreftet blir denne lagret i konsesjonsmodulen. Kommunen får en kvittering på hva som er registrert. På kvitteringen står det hvilken konsesjonsfrihetsgrunn som gjelder konkret sammen med eventuelle vilkår for konsesjonsfrihet. Systemet er lagt opp slik at det ikke er mulig å kvittere ut en registrering uten at ervervet enten er konsesjonsfritt eller at det er gitt konsesjon. Det er samtidig også bekreftet at ervervet ikke medfører deling av en driftsenhet, alt i medhold av konsesjonsloven § 15 og

⁹ Spørsmål om original underskrift på skjema

tinglysningsloven § 12 a tredje ledd. Kommunen gir så erverver beskjed om at dokumenter kan sendes til tinglysing.

Som nevnt tidligere, er det som hovedregel ikke nødvendig at kommunen sender selve egenerklæringsskjemaet tilbake til erverver. Men for de tilfeller at det konsesjonsfrie forholdet ikke lar seg registrere, vil dette være aktuelt. Vi omtaler dette nærmere under.

Status i dag: Noe systemstøtte for Kartverket

Kartverkets kontrollfunksjon etter konsesjonsloven § 15 og tinglysningsloven § 12 a tredje ledd kan sies å være delvis digitalisert etter at konsesjonsmodulen i matrikkelen ble utviklet og satt i produksjon. Kontrollen av konsesjonsforholdet ligger i dag til en viss grad teknisk innebygd i konsesjonsmodulen. Dette er med på å sikre at tinglysning ikke skjer i strid med konsesjonsloven eller delingsbestemmelsen i jordloven, slik kommunen har vurdert dette. Kartverket kontrollerer om kommunen har kvittert ut at konsesjonsforholdet er i orden og av ervervet ikke medfører deling av en driftsenhet, jf jordloven § 12. Opplysningene i konsesjonsmodulen slettes etter ett år.

Tinglysningsmyndighetene kan, som nevnt ovenfor, kreve at kommunene fysisk oversender egenerklæringsskjemaene i de tilfeller de ikke kan registreres i matrikkelen. Kartverket opplyser om at denne bestemmelsen brukes konsekvent for egenerklæringer knyttet til arealoverføringer, saker som gjelder opprettelse av ny eiendom og hjemmelsoverføring knyttet til denne sendes inn samtidig for tinglysing, borettslagsandeler i området med nedsatt konsesjonsgrense og erverv av ikke-matrikulerte rettigheter.

Kartverket har anslått at de etter 2017 returnerer om lag 11 000 saker årlig til innsender uten tinglysing på bakgrunn av at konsesjonsspørsmålet er mangelfullt avklart. Dette kan være knyttet til flere ulike forhold: At erverver ikke har levert egenerklæring til kommunen, at hjemmelsdokumentet kommer inn til tinglysing før kommunen har registrert erververs egenerklæring i matrikkelen, at Kartverket mottar en egenerklæring på papir fremfor som opplysninger i konsesjonsmodulen, eventuelle mangler knyttet til et konsesjonsvedtak eller mangelfull avklaring fra kommunen om at egenerklæring ikke er nødvendig, jf. forskriften § 3. Ut fra at det i 2013 var registrert om lag 45 000 slike returter årlig fra Kartverket, antas det at konsesjonsmodulen har bidratt til en forbedring og raskere avklaring av konsesjonsforholdet.

Når Kartverket mottar dokumenter til tinglysing på papir, kontrolleres ellers om egenerklæring er nødvendig manuelt, basert på innsendt skjøte og egne oppslag i matrikkelen. Dersom hjemmelsdokumentet sendes inn elektronisk til tinglysing, gjør konsesjonsmodulen en del av denne kontrollen digitalt. Se nærmere om dette under punkt 3.1.1.

2.1.6 Revisjon av egenerklæringsskjemaene

Landbruksdirektoratet har ansvar for at egenerklæringsskjemaene er oppdatert i henhold til regelverket. Samtidig er det viktig at egenerklæringsskjemaene fremstår som brukervennlig for erververne og kommunen som skal veilede og behandle skjemaene. I tillegg må skjemaene og konsesjonsmodulen samsvare best mulig, slik at det blir enklest mulig for kommunen å registrere opplysningene i konsesjonsmodulen. Høsten 2018 foretok Landbruksdirektoratet en revisjon av skjemaene. Revisjonen fikk betydning for kommuner med nedsatt konsesjonsgrense, nærmere bestemt de kommuner som hadde forskrift med geografisk virkeområde for deler av kommunen.

Det pågår for tiden en revidering av både rødt og grønt skjema. Dette skyldes at det er vanskelig å registrere opplysninger fra rødt skjema i konsesjonsmodulen. Konsesjonsmodulen og skjemaet er ikke synkronisert godt nok. I tillegg har skjemaet mangler, selv om noen av manglene ble reparert ved endringen som ble foretatt som nevnt ovenfor. Denne revideringen foregår i samarbeid med Kartverket. Endringene skal produksjonssettes i løpet av 2020.

Ordningen med to egenerklæringsskjemaer har vært i bruk også i tiden etter at konsesjonsmodulen ble utviklet. Vi har foreløpig vurdert dette som den mest logiske og brukervennlige løsningen for erverver og kommunen, idet skjemaene er kjent. Det er imidlertid fullt mulig å slå sammen de to egenerklæringsskjemaene til ett, og revisjonen som foregår nå tar også høyde for dette i lys av en eventuell fremtidig digitalisert løsning.

2.1.7 Søknadsskjemaet om konsesjon - skjema LDIR-359

Dersom ervervet ikke er konsesjonsfritt, må erverver søke om konsesjon, jf. konsesjonsloven § 2 og § 3. Søknad om konsesjon skal sendes den kommunen der eiendommen ligger, jf. konsesjonsloven § 12. Søknaden skal fremsettes på eget skjema og det er obligatorisk å bruke skjema LDIR-359. Ferdig utfylt skjema må sendes til kommunen som avgjør søknaden om konsesjon. Kommunen fatter vedtak hvor de innvilger konsesjon, fastsetter eventuelle vilkår for innvilgelse, eller avslår konsesjon etter reglene i konsesjonsloven. Konsesjon må være gitt for at ervervet kan tinglyses, jf. konsesjonsloven § 15.

Med utgangspunkt i KOSTRA-tallene var totalt antall søknader om konsesjon 2 855 i 2018. Dette er inklusive søknader om konsesjon i nullgrensesaker jf. konsesjonsloven § 10.

Status i dag: Ingen digital selvbetjeningstjeneste for erverver

Søknadsskjemaet finnes på Landbruksdirektoratet sine nettsider, og må benyttes i papirform. Skjemaet må fylles ut og signeres og sendes per post, eventuelt leveres, til kommunen. Det er ukjent for Landbruksdirektoratet om kommunen godtar at dokumentene skannes og sendes per e-post av erverver. Det er et krav om at vedlegg som skjøte, kjøpekontrakt, leiekontrakt, skogbruksplan samt takst følger med søknaden i den utstrekning slike dokumenter foreligger.

Den eneste digitale løsning som foreligger per nå ligger i konsesjonsmodulen. Denne har som nevnt liten betydning for erververs arbeidsprosess. Etter innføringen av modulen behøver ikke lenger erverver å legge ved konsesjonsvedtaket når dokumenter som skal tinglyses, skal sendes til Kartverket. Erverver får melding fra kommunen om at konsesjonsforholdet er i orden. Denne meldingen må kommunen gi snarest mulig etter innvilget vedtak, slik at erverver kan få tinglyst sitt erverv.

Status i dag: Manglende systemstøtte for kommunen

Prosessene rundt behandling av konsesjonssøknaden er manuell. Kommunen mottar søknadsskjema og eventuelle vedlegg ved at det blir innlevert eller sendt i posten. Saksbehandler vurderer og behandler søknaden etter konsesjonsloven og forvaltningsloven. Kommunen fatter vedtak i saken.

Der det er fattet vedtak om konsesjon, registrerer kommunen inn i konsesjonsmodulen at konsesjon er gitt, og bekrefter samtidig at ervervet ikke medfører deling av en driftsenhet, jf. jordloven § 12. Det gjøres ved å markere på disse to betingelsene innledningsvis i konsesjonsmodulen. Dette vil stå på kvitteringen, og registreringen vil slettes etter ett år som for konsesjonsfrie erverv. Den eneste digitale løsningen i denne sammenheng ligger i denne registreringen.

Dersom konsesjonsvedtaket gjelder en type erverv som ikke lar seg registrere i matrikkelen, må innsender, som før opprettelsen av konsesjonsmodulen, legge ved kopi av konsesjonsvedtaket når dokumentet sendes inn til tinglysing. Dette er nærmere beskrevet tidligere. Kartverket opplyser at dette gjelder kun et fåtall saker per år.

Status i dag: Noe systemstøtte for Kartverket

Som nevnt ovenfor ved systemstøtte for Kartverket ved egenerklæringsskjemaene, ligger noe av kontrollen knyttet til om konsesjonsvedtak foreligger, teknisk innebygd i konsesjonsmodulen. Først når kommunen har registrert i konsesjonsmodulen at konsesjon mv. er i orden, kan skjøtet tinglyses.

Som med konsesjonskontrollen generelt, vil det ved elektronisk innsendt skjøte bli foretatt en digital kontroll av om ervervet er omfattet av et registrert konsesjonsvedtak. Når det er fysiske dokumenter som sendes inn til tinglysing, må saksbehandler hos Kartverket selv spørre konsesjonsmodulen om kommunen har registrert at konsesjon er gitt, og kontrollere manuelt at det innsendte skjøtet er omfattet av vedtaket.

3 Eksisterende relevante registre og informasjonskilder

Nedenfor følger en omtale av aktuelle registre som blir brukt, og som også kan brukes inn i en digitalisert løsning, for innhenting av informasjon til bruk i arbeid med egenerklæringsskjemaene. Det er redegjort for hvilken betydning registrene har som informasjonskilder angående egenerklæringsskjemaene på et overordnet nivå.

3.1 Matrikkelen

Matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger, boliger og adresser. Matrikkelen er regulert gjennom matrikkelloven, som trådte i kraft 1.1.2010. Formålet med loven er å sikre tilgang til viktige eiendomsopplysninger ved at det blir ført et ensartet og pålitelig register (matrikkelen) over alle faste eiendommer i landet, og at grenser og eiendomsforhold blir klarlagt, jf. matrikkelloven § 1. En matrikkelenhet kan være en grunneiendom, anleggseiendom, eierseksjon, jordsameie eller festegrunn, jf. matrikkelloven § 3 bokstav b. Alle eiendommer er identifisert med et unikt nummer, kalt et matrikkelnummer. Matrikkelnummeret består av kommunenummer, gårdsnummer, bruksnummer og eventuelt festenummer og/eller seksjonsnummer. Kommunen er lokal matrikkelmyndighet og fører informasjon i matrikkelen. Kartverket er sentral matrikkelmyndighet.

Matrikkelen er, sammen med Enhetsregisteret (Brønnøysundregistrene) og Folkeregisteret, et av Norges tre basisregistre. En lang rekke aktører, blant andre kommuner, Tinglysningsmyndigheten, Landbruksmyndighetene, SSB, domstolene, Skatteetaten og Brønnøysundregistrene, er brukere av matrikkelen.

Kort om matrikkelens betydning for egenerklæringsskjema

Matrikkelen inneholder opplysninger om flere spørsmål som kommunene må bekrefte i egenerklæringsskjemaene, og som inngår som vilkår for konsesjonsfriheten. Disse opplysningene er da ofte knyttet til egenskaper ved eiendommen. I dagens egenerklæringsskjema etterspørres samlet eiendomsstørrelse på eiendommen. Mer presist bes det om i punkt 5 å få bekreftet at eiendommen ikke er større enn 100 dekar totalt. Videre må det avklares i samme punkt om eiendommen er bebygd.

I punkt 6 bes det om å få bekreftet at tomta ikke er større enn 2 dekar¹⁰ der det er en ubebygd tomt til bolig, fritidshus eller naust. Kommunen kan kontrollere sjekkpunktene hvorvidt eiendommen er bebygd¹¹ og at tomta ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningslov og jordlov, opp mot opplysninger i matrikkelen. Det fremgår av skjemaet at kommunen skal bekrefte disse opplysningene i egenerklæringsskjemaet.

Opplysninger om areal til en eiendom i matrikkelen er beregnet på grunnlag av de registrerte grensene. Hvor presist arealet er, avhenger derfor av hvor nøyaktig grensene er¹².

Informasjon om at eiendommen er bebygd ligger i matrikkelen. Konsesjonsloven bruker imidlertid begrepet «bebygd» på flere måter, med ulike definisjoner og konsesjonsmessige/juridiske konsekvenser. Det må derfor vurderes nærmere om konsesjonslovens ulike variasjoner av det juridiske innholdet i begrepet «bebygd» er i overensstemmelse med opplysninger som føres i matrikkelen.

Samlet eiendomsstørrelse per matrikkelenhet finnes i matrikkelen, mens samlet eiendomsstørrelse per landbrukseiendom kan finnes i Landbruksregisteret. Se nedenfor om Landbruksregisteret.

3.1.1 Konsesjonsmodulen i matrikkelen

Kartverket fikk i 2014 i oppdrag å utvikle løsninger for digital innsending av dokumenter til tinglysing så langt det var praktisk mulig. Arbeidet førte til innføring av en første versjon av elektronisk tinglysing 18. april

¹⁰ I LDIR-360 under nr. 11, punkt 5 og punkt 6.

¹¹ Matrikkelforskriften § 3 (1) bokstav b.

¹² <https://www.kartverket.no/eiendom/eiendomsinformasjon/matrikkelen/>

2017. Arbeidet er i en kontinuerlig videreutviklingsprosess som innebærer at stadig flere typer dokumenter kan sendes inn til tinglysing elektronisk.

For at skjøter skulle kunne sendes inn elektronisk til tinglysing, måtte det også utvikles en ny løsning knyttet til egenerklæringer om konsesjonsfritak og konsesjonsvedtak: En digital løsning for skjøter skapte et behov for å kunne foreta en elektronisk kontroll av om et erverv er omfattet av en godkjent egenerklæring eller et konsesjonsvedtak. I forbindelse med dette ble nedsatt en arbeidsgruppe med representanter fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD), Landbruks- og matdepartementet (LMD), Landbruksdirektoratet og Kartverket for å finne en digital løsning for registrering av opplysninger om konsesjon og deling etter jordloven. Det ble valgt å etablere en egen konsesjonsmodul i matrikkelen, for å sikre at erverv ikke ble tinglyst i strid med konsesjonsloven § 15 og tinglysingsloven § 12 a tredje ledd.

Konsesjonsmodulen ble satt i drift samtidig med innføringen av elektronisk tinglysning den 18. april 2017. Systemet bidrar til en noe enklere og mer effektiv saksgang ved at erverver ikke lenger trenger å få egenerklæringsskjemaet, eventuelt konsesjonsvedtaket, tilbake fra kommunen for deretter å sende det til Kartverket sammen med det som skal tinglyses. Kommunen registrerer nå opplysninger direkte i konsesjonsmodulen i matrikkelen, slik at Kartverkets kontroll er forenklet og som nevnt ovenfor til en viss grad er digitalisert.

Konsesjonsmodulen inneholder to hovedgrupper av funksjonalitet. For det første lagrer den informasjon som kommunene registrerer om de egenerklæringer som blir godkjent og de innvilgede konsesjonsvedtak som blir fattet. Når et hjemmelsdokument kommer inn til tinglysing på papir, gjør saksbehandlere oppslag i modulen for å se om erververen i henhold til dokumentet har fylt ut en egenerklæring som kommunen har bekreftet, alternativt om erververen har fått konsesjon. Dersom slike opplysninger ikke er registrert, går saksbehandler videre med å kontrollere – gjennom egne undersøkelser – om ervervet er av en slik art at det er klart for oss at egenerklæring ikke er nødvendig, jf. forskriften § 3.

For det andre har konsesjonsmodulen funksjonalitet for å gjennomføre digital konsesjonskontroll når hjemmelsdokumentet er sendt inn elektronisk til tinglysing. Da kontrolleres om det er lagt inn et innvilget konsesjonsvedtak eller en egenerklæring som omfatter ervervet. Dersom dette ikke foreligger, kontrollerer modulen om matrikkelen inneholder opplysninger om matrikkelenheten som innebærer at egenerklæring ikke er nødvendig, jf. forskriften § 3.

3.2 Grunnboken

Grunnboken er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler¹³. Alle rettsstiftelser som går ut på å stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller oppheve en rett som angår en fast eiendom kan tinglyses og føres i grunnboken, jf. tinglysingsloven § 12. I grunnboken finner man hjemmelsopplysninger, som er informasjon om hvem som er registrert som eier av en eiendom, festerett eller andel i borettslag. I tillegg finner man opplysninger om tinglyste rettigheter til fordel for andre, som vises som heftelser på eiendomsretten, festeretten eller borettslagsandelen mv. Grunnboken viser også informasjon om eventuelle andre dokumenttyper som er tinglyst med hjemmel i særlov, eksempelvis informasjon om grunndata – hvilken matrikkelenhet en eiendom er opprettet fra, sammenslåinger, arealoverføringer, seksjonering mv.

Opplysninger i grunnboken er offentlige, og enhver kan sjekke hvilken som helst eiendom i landet. Oppslag i grunnboken kan gjøres kostnadsfritt på internett, via innsynsløsningen ID-porten (Min ID, Bank ID osv.).

Kort om grunnbokens betydning angående egenerklæringsskjema

I kommuner med nedsatt konsesjonsgrense er det et vilkår for konsesjonsfriheten på grunn av nært slektskap at overdrageren har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen i minst fem år, jf. konsesjonsloven § 7 annet ledd jf. § 5 første ledd nr. 1. Kommunen skal bekrefte at dette vilkåret er oppfylt, dersom denne konsesjonsfrihetsgrunn er den aktuelle for erverver. I denne situasjonen vil kommunen ved sjekk i grunnboken få bekreftet at vilkåret er oppfylt.

¹³ tinglysingsloven § 4 og tinglysingsforskriften § 10.

3.3 Gårdskart på Internett

Tjenesten Gårdskart på internett fra NIBIO viser gårdskart med arealressurser og arealtall for en landbrukseiendom. Tjenesten er tilrettelagt for landbruksforvaltningen og eiere og brukere av landbrukseiendommer, men er åpen for alle. Et søk gjøres ved å legge inn kommune, gårdsnummer, bruksnummer og eventuelt festenummer. Gårdskart er satt sammen av informasjon fra flere kilder. Gårds- og bruksnummer for landbrukseiendommen hentes fra Landbruksregisteret, eiendomsgrenser for eiendommen hentes fra matrikkelen og markslag hentes fra arealressurskartet AR5¹⁴.

AR5 er en del av det offentlige kartgrunnlaget og den mest pålitelige kilden til informasjon om arealressursene i Norge. Det er vårt nasjonale klassifikasjonssystem for markslag og AR5 er et viktig grunnlag for landbruksforvaltningen¹⁵.

Opplysninger som brukes i samband med egenerklæringsskjemaene

I både jordlov, konsesjonslov og odelslov henvises det til arealtyper definert og beskrevet i klassifikasjonssystemet. I konsesjonsloven er det for eksempel knyttet konsesjonsfrihet til bebygd eiendom der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar, og totalarealet ikke overstiger 100 dekar. Videre vil det være behov for å vurdere den lovbestemte boplikten opp mot de samme arealtypene der hvor eiendommen har over 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord. Den lovbestemte boplikten gjelder også hvor den bebygde eiendommen innehar over 500 dekar produktiv skog.

I dagens egenerklæringsskjema etterspørres omfanget av fulldyrka og overflatedyrka jord og produktiv skog. Se både punkt 3 og punkt 5 i grønt skjema. Både punkt 3 og punkt 5 innehar opplysninger som kommunen skal bekrefte på egenerklæringsskjemaet.

3.4 Landbruksregisteret

Landbruksregisteret er et grunnregister som blir brukt av Landbruksdirektoratet og andre aktører i landbruket, herunder kommunen. Landbruksdirektoratet har ansvar for styring og drift av Landbruksregisteret. Registeret er satt sammen av ulike enheter som landbrukseiendom, grunneiendom, foretak og person. Disse blir hentet fra ulike registre og sammenstilt i Landbruksregisteret. Landbruksregisterets formål er å understøtte forvaltningens lovpålagte forvaltningsoppgaver innenfor landbrukssektoren gjennom å utgjøre et felles kunderegister for Landbruksdirektoratet, men også som et register over landbrukseiendommer og hvilke foretak som har driftssenter på dem. Opplysninger fra Landbruksregisteret kan benyttes i forbindelse med oppfølging av lover og reguleringer, forvaltning av tilskudd, erstatninger og avgifter, samt resultatkontroll, rapportering, statistikkproduksjon, utredninger og forskning.

Landbruksregisteret har ingen særskilt hjemmel i lov eller forskrift. Grunnlaget for innhenting og behandling av data i Landbruksregisteret utledes fra direktoratets primæroppgaver som fremgår av særlovgivning.

Vedlikehold av Landbruksregisteret skjer først og fremst gjennom automatiske oppdateringer fra matrikkelen med personer som er tinglyste eiere/festere av landbrukseiendom og andre forhold ved eiendommene, og oppdateringer fra Enhetsregisteret med personer som har rolle i foretak som ligger i landbruksregisteret og annen informasjon vedrørende foretak og virksomheter, Folkeregisteret med opplysninger som navn, adresse og status levende/død og Jordregisteret hvor arealer på hver grunneiendom blir oppdatert. Jordregisteret er en arealstatistikk som viser fordelingen av klasser fra arealressurskartet AR5 for hver landbrukseiendom i kommunen. AR5 og eiendomskartet er koblet sammen på samme måte som i gårdskart¹⁶. Det kjøres én stor oppdatering fra jordregisteret hvert år, samt mindre oppdateringer sporadisk. Oppdateringer fra de andre registrene skjer daglig. I tillegg oppdateres Landbruksregisteret daglig gjennom web-grensesnittet av saksbehandlere i kommune, fylkesmannen og hos Landbruksdirektoratet.

Begrepet «landbrukseiendom» blir som nevnt brukt i Landbruksregisteret. I Landbruksregisteret kobler kommunene sammen aktuelle grunneiendommer til én landbrukseiendom. En grunneiendom er betegnelsen for den registrerte/tinglyste eiendomsenheten og identifiseres ved kommunenummer, gårdsnummer, bruksnummer og festenummer. I Landbruksregisteret oppfattes som hovedregel alle grunneiendommer som

¹⁴ [Brukerveiledning for Gårdskart - versjon 25.9.2018 NIBIO](#)

¹⁵ [AR5 Klassifikasjonssystem - NIBIO side 3](#)

¹⁶ [NIBIO- Beskrivelse av jordregister](#)

har samme eier i en kommune, som én landbrukseiendom¹⁷. Dersom samme person eier flere eiendommer i flere kommuner, blir dette registrert og definert som flere landbrukseiendommer. Det er ikke sjeldent at en landbrukseiendom består av flere grunneiendommer, men hvor ofte disse grunneiendommene strekker seg over kommunegrensene har vi ikke oversikt over.

De eiendommer som opprinnelig ble registrert i Landbruksregisteret var eiendommer med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktivt skogareal. Nå er ikke dette noe krav lenger, slik at det per i dag er registrert en stor mengde eiendommer der både jordbruksareal er mindre enn 5 dekar og produktivt skogareal er mindre enn 25 dekar.

Opplysninger som brukes i samband med egenerklæringsskjemaene

Hva som regnes som «én» landbrukseiendom er et viktig spørsmål for å unngå at en overdragelse fører til en deling av driftsenhet, jf. jordloven § 12 sjette ledd. Dette er et viktig punkt som kommunen skal kontrollere, se siste sjekkpunkt 11 i grønt skjema. Kommunen vil ved hjelp av Landbruksregisteret i en viss utstrekning kunne kontrollere at deling ikke skjer. Samtidig er det slik at spørsmålet om hva som regnes som en driftsenhet eller én landbrukseiendom, vil kunne oppstå som et eget spørsmål som konsesjonsmyndighetene må ta stilling til. Her er registreringen i Landbruksregisteret ikke avgjørende for utfallet.

3.5 Folkeregisteret

Folkeregisteret er et offentlig personregister og omfatter nøkkelopplysninger om alle personer som er eller har vært bosatt i Norge. Lov om folkeregistrering fastslår i § 1-1 at det skal være et sentralt personregister for Norge, kalt Folkeregisteret. I Folkeregisteret kan man finne oversikt over fullt navn, adresse, flytting og historiske adresser, navneendringer, fødselsmeldinger, dødsfall, statsborgerskap, endringer i sivilstand med mer. Historiske personopplysninger og data i Folkeregisteret er det mulig å utlevert ifølge Skatteetatens rapport om "Tilgjengeliggjøring av opplysninger fra Folkeregisteret".¹⁸

Folkeregisterets betydning for egenerklæringsskjemaene

I grønt skjema pkt. 3 og 4 og rødt skjema pkt. 3 etterspørres informasjon om slektskap/ekteskap/partnerskap/svogerskap/uskifte/odelsrett. Denne informasjonen kan i stor grad hentes ut fra Folkeregisteret.

Nære slektninger som er omfattet av konsesjonsfriheten er omtalt i konsesjonsloven § 5, og gjelder for: "eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje". Slektskapsrelasjoner som er mulig å finne i Folkeregisteret er eierens ektefelle/samboer, barn, eierens/ektefellens/samboerens foreldre, eierens/ektefellens/samboerens besteforeldre og søsken. Det er ikke alltid søsken er registrert fordi helsemyndighetene ikke får varslet fødsel, som for eksempel dersom barnet blir født i utlandet. For å finne fram opplysningene må man gå inn på hver enkelt person å se hvem som er ektefelle, forelder, barn og søsken. Når det gjelder besteforeldre må man gå inn på eierens forelder for å finne ut hvem som er forelderens forelder. For å finne ektefellens forelder eller søsken må man gå inn på opplysningene om ektefellen i Folkeregisteret, og deretter se hvem som er forelder og søsken til ektefellen.

Når det gjelder samboerskap, er ikke dette en registrert, formell sivilstatus i Norge. Ved bostedattest kan man imidlertid få bekreftet at to er registrerte på samme adresse i Folkeregisteret.

Konsesjonsfriheten for nære slektninger som omtalt i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 er betinget av at «eieren har sitt konsesjonsforhold i orden». Dette har vært en klar forutsetning etter gjeldende lov, og det er i samsvar med praksis etter tidligere konsesjonslover. Eksempler på at eieren ikke har sitt konsesjonsforhold i orden er at han ikke har oppfylt den lovbestemte personlige boplikten som følger av konsesjonsloven § 5 annet ledd, som krever at man bosetter seg på eiendommen innen et år fra ervervet og bor der selv i minst fem år. Boplikten innhold reguleres av konsesjonsloven § 6, som henviser til at erverver må ta eiendommen som sin reelle bolig. Dette kravet er oppfylt dersom eieren er registrert som bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av folkeregisterloven.

¹⁷ Internrapport nr. 6/2016 Gjennomgang av Landbruksregisteret

¹⁸ https://skatteetaten.github.io/folkeregisteret-api-dokumentasjon/dokumenter/Spesifikasjon_av_tilgjengeliggjoering_av_opplysninger_fra_Folkeregisteret_v1.0_20180430.pdf

3.5.1 Hensynet til personvern ved bruk av Folkeregisteret

Folkeregisteret eies av Skatteetaten. Skatteetaten tilbyr per i dag forskjellige typer utleveringstjenester av personopplysninger til offentlige og private virksomheter. Disse tjenestene kalles for konsumenttjenester. I samarbeid med Skatteetaten må vi velge den tjenesten som passer best til vår digitale løsning, eventuelt få en tilpasset tjeneste.

For å ta i bruk Folkeregisteret i den digitale løsningen må det inngås en avtale med Skatteetaten om en konsumenttjeneste. Etter personvernforordningen artikkel 4 er det Skatteetaten som er behandlingsansvarlig for personopplysningene i Folkeregisteret. Dersom Skatteetaten utleverer personopplysninger fra Folkeregisteret, reguleres dette av folkeregisterloven og personvernforordningen. Folkeregisterloven § 10-1 regulerer utlevering av opplysninger som ikke underlagt taushetsplikt. Personopplysningene kan tilgjengeliggjøres elektronisk ved hjelp av fødselsnummer, jf. folkeregisterloven § 10-1. Dersom Skatteetaten utleverer personopplysninger til Landbruksdirektoratet, er Landbruksdirektoratet ansett som ny behandlingsansvarlig for de opplysningene vi mottar etter personvernforordningen artikkel 4 nr. 7:

«en fysisk eller juridisk person, en offentlig myndighet, en institusjon eller ethvert annet organ som alene eller sammen med andre bestemmer formålet med behandlingen av personopplysninger og hvilke midler som skal benyttes; når formålet med og midlene for behandlingen er fastsatt i unionsretten eller i medlemsstatenes nasjonale rett, kan den behandlingsansvarlige, eller de særlige kriteriene for utpeking av vedkommende, fastsettes i unionsretten eller i medlemsstatenes nasjonale rett»

Landbruksdirektoratet er ikke databehandler, så lenge vi ikke behandler personopplysninger «på vegne» av en behandlingsansvarlig, jf. personvernforordningen art. 4 nr. 7 og nr. 8. Dersom vi tar i bruk en skytjeneste for å lagre opplysningene vi mottar er vi fortsatt behandlingsansvarlig, men da kreves det en databehandleravtale med skytjenesteleverandør, eventuelt underleverandør, jf. personvernforordningen art. 4 nr. 8 og art. 28. Dersom vår digitale løsning innebærer at Landbruksdirektoratet behandler og lagrer opplysninger på vegne av en kommune, blir vi ansett som databehandlere. Da kreves det en databehandleravtale med kommunen for at kommunen skal ta i bruk vår digitaliserte løsning som er koblet opp mot Folkeregisteret.

Opplysningene som tenkes innhentet i våre forslag til digitale løsninger, omfattes ikke av «særlige kategorier personopplysninger» etter personvernforordningen artikkel 9. For at Landbruksdirektoratet skal få innhentet personopplysningene i Folkeregisteret, må vi ha et behandlingsgrunnlag etter personvernforordningen art. 6. Innhenting av personopplysninger fra Folkeregisteret for at erververe skal kunne levere inn egenerklæringsskjemaer og konsesjonssøknader etter konsesjonsloven er et lovlig behandlingsgrunnlag etter personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav e. I de tilfellene erververen bor på hemmelig adresse, vil det ikke være mulig å hente inn opplysninger på grunn av taushetsplikten, men da kan erverver fylle inn informasjon manuelt inn i det digitaliserte systemet.

3.6 Kommunalt og sentralt planregister

Plan- og bygningsloven § 2-2 krever at kommunene skal ha et planregister. Planregisteret skal inneholde opplysninger om gjeldende arealplaner og bestemmelser som fastlegger hvordan arealene skal utnyttes. Planregisteret skal inneholde alle vedtatte planer og planer som er under arbeid. Registeret skal også inneholde planer som statlige og regionale myndigheter har vedtatt. I tillegg skal alle vedtatte mindre endringer, dispensasjoner og midlertidige forbud mot tiltak være registrert i planregisteret.

Kommuner som ikke fører digitalt planregister, skal føre et enkelt planregister med planoversikt. Det er krav om at kommunen skal legge planoversikten ut på internett (kommunens hjemmeside), jf. kart- og planforskriften § 14, slik at den skal være digital i form.

Regjeringen har som mål at flest mulig arealplaner blir digitalisert og gjort tilgjengelige, og at alle kommuner får på plass digitale planregistre. Som et ledd i dette har Kartverket gjennom flere år støttet og hjulpet kommuner med å få digitalisert sine arealplaner og få på plass digitalt planregister. Det er nå mange kommuner som har fått på plass digitale planregister og det er et fåtall som kun har den enklere planoversikten.¹⁹

¹⁹ <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/plankartsiden/planregister/id2412400/>

Ved digitalt planregister stiller kart- og planforskriften § 12 en rekke krav til innholdet som skal føres inn i digital arealplan slik som blant annet statlige og regionale arealplaner, kommuneplan/kommunedelplaner, reguleringsplaner (områdereguleringer og detaljreguleringer), planlegging igangsatt, planer under arbeid, midlertidig bygge- og anleggsområder, midlertidig forbud mot tiltak, dispensasjoner m.m.

Det fremgår av kart- og planforskriften § 14 tredje ledd at kommunen skal sørge for at data fra digitalt planregister etter § 12 er tilgjengelig for nedlasting via den nasjonale geografiske infrastrukturen. Arealplankart skal da kunne lastes ned fra portalen geonorge.no²⁰

Planregisteret og egenerklæringsskjemaene

Egenerklæringsskjemaene spør om planstatus og reguleringsinformasjon for området hvor eiendommen ligger. Denne informasjonen ligger hos kommunene, og inngår i hva kommunen skal bekrefte. Etter konsesjonsloven § 4 foreligger det konsesjonsfritak som i stor utstrekning må egenerklæres, og hvor vilkårene er knyttet opp mot kommunale planer etter plan- og bygningsloven, slik som reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Etter konsesjonsloven § 4 første ledd punkt 3 er det for eksempel konsesjonsfrihet for ubebygde arealer dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til *annet enn* landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNF-R). Kommunen må da kontrollere opp mot reguleringsplanen at det ubebygde området ikke ligger i et LNF-R området. En annen konsesjonsfrihetsgrunn i punkt 3 er at det ubebygde området ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg. Se grønt skjema punkt 8 og rødt skjema punkt 5c. Også når det gjelder konsesjonsfrihetsgrunn etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 2 for ubebygd tomt til bolig- eller fritidsformål er det knyttet vilkår opp mot reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Se grønt skjema punkt 7 og rødt skjema punkt 5b.

4 Problemområder

Eiendomsmegler, erverver og kommunen er de aktørene som bruker mest tid på egenerklæringsskjemaet og konsesjonsavklaring. For kommunen som konsesjonsmyndighet kreves det god kjennskap til regelverket for kunne å veilede, vurdere og kontrollere konsesjonsforholdet. En eiendomsmegler må også ha inngående kunnskap om regelverket for å slutføre eiendomstransaksjonen. En erverver har generelt behov for veiledning fra andre aktører om *hvorfor* egenerklæring er påkrevd, *hvilke* skjema skal fylles ut, *hvordan* det skal fylles ut, *hvem* det skal sendes til og *på hvilken måte* det kan sendes.

Eiendomsmegler og erverver opplever ordinær postforsendelse av dokumenter som en unødvendig forsinkelse i dagens samfunn.

Kommunen som konsesjonssmyndighet er henvist til manuelle, og til dels manglende, systemer for oppfølging av skjemaene.

4.1 Innledning

For en nærmere analyse av tidbruken for de involverte aktører som har befatning med egenerklæringsskjemaene valgte Landbruksdirektoratet å sende ut et spørreskjema²¹. I vedlegg er det tatt med spørreskjema til de mest sentrale aktørene; kommunene, erververe, eiendomsmeglere e.l. og Kartverket. På bakgrunn av de svarene vi fikk tilbake har vi skissert en rekke problemområder.

4.2 Om spørreundersøkelsen

Det ble sendt ut spørreskjema til 60 utvalgte kommuner. For å få et representativt utvalg valgte vi å ta utgangspunkt i Kartverkets oversikt som viste hvor mange egenerklæringsskjemaer som ble registrert fordelt

²⁰ [Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister fra KMD side 6](#)

²¹ Spørreundersøkelsen til kommunene, erververe, eiendomsmeglere og Kartverket i vedlegg 1.

på de ulike kommuner i landet. Spørreundersøkelsen ble sendt ut til de 20 kommuner som hadde flest egenerklæringsskjemaer, 20 kommuner som hadde færrest skjema og 20 kommuner som var «midt på treet». I spørreundersøkelsen ba vi om en tilbakemelding på samlet arbeidstid som kommunen anslagsvis brukte på egenerklæringsskjemaene for året 2018. Det ble i vedlegg til spørreundersøkelsen lagt ved en forklaring og en utdypelse av hva slags arbeid kommunen ble bedt om å tidfeste, se vedlegg. Avslutningsvis ble kommunen bedt om å ta med all tid som innebærer arbeid for kommunen fram til avsluttet saksbehandling med skjemaene. Kontroll med etterfølgende vilkår, slik som lovbestemt boplikt, som følger av egenerklæringsskjema ba vi også kommunen ta med. Kommunen ble også bedt om å angi totalt antall egenerklæringsskjema de anslagsvis hadde befatning med i 2018. Grunnen til at vi ønsket anslag på dette, istedenfor å ta utgangspunkt i antall registrerte egenerklæringsskjemaer, er at sistnevnte tall gjelder antall skjema som blir godkjent registrert i konsesjonsmodulen. Kommunen kan ha flere saker fordi den for eksempel mottar egenerklæringsskjema som ikke blir godkjent og dermed ikke lagt inn i modulen. Vi mottok tilbakemelding fra 33 kommuner.

I spørreskjemaet til de utvalgte kommunene ba Landbruksdirektoratet videre om kommunens hjelp til å finne to erververe som i løpet av siste år har innlevert egenerklæringsskjema til kommunen og som sier seg villig til å svare på spørsmål. Forespørselen dreide seg om hvor lang tid den enkelte erverver brukte på prosessen med egenerklæringsskjema. Se vedlegg om de aktuelle spørreskjemaene og det nærmere innholdet av det vi ønsket svar på.

Vi mottok få tilbakemeldinger fra erververe. Kommune som skulle videreformidle spørsmålene opplyste om at det ikke var så mange erververe som ønsket å medvirke, og at det var tidkrevende og vanskelig for kommunen å engasjere erververe. Vi mottok tilbakemelding fra 34 erververe av 120 mulige.

Landbruksdirektoratet sendte videre ut spørreskjema til 9 tilfeldig utvalgte kontorer i eiendomsbransjen. Kontorene som ble spurt var: Bjerkreim regnskapskontor, Fjordane Eigedomsmegling AS, Eiendomsmegler 1 Haugesund, Advokatfirma Lars Erik Solli, Eiendomsmegler 1 Fosen, Privatmegleren avdeling Ski-ÅS, Advokatfirmaet Planke, Krogsveen avdeling Tønsberg, Aktiv Eiendomsmegling avdeling Sandefjord og Andebu. Eiendomsmeglerkontorene ble spurt om å tidfeste sitt arbeid med egenerklæringsskjemaene. Se nærmere om spørsmålene i vedlegg. Videre ble det sendt ut spørreskjema til fylkesmannsembetene, Landbruks- og matdepartementet og Kartverket. Landbruksdirektoratet har også kartlagt sin tidsbruk relatert til egenerklæringsskjemaene.

Gjennom spørreundersøkelsen og dialog med kommuner, Kartverket og aktører i eiendomsbransjen, erfarer Landbruksdirektoratet at erververe og andre involverte møter mange problemstillinger knyttet til egenerklæringsskjemaene og at disse problemstillingene viser seg å være tidkrevende.

4.3 Problemområder for erverver eller eiendomsmegler

4.3.1 Erverver er ikke kjent med regelverket

Landbruksdirektoratet erfarer at erverver ikke er kjent med regelverket og i stor utstrekning må innhente informasjon og få veiledning, noe som kan være tidkrevende. Vi erfarer at erverver i flere tilfeller ikke er klar over at skjema må fylles ut og godkjennes av kommunen, for å kunne tinglyse eiendomsverdragelsen. Erververe som har fylt ut skjema på egenhånd opplyser om at de ikke hadde forkunnskap om regelverket, de visste ikke at det var nødvendig med egenerklæring før Kartverket informerte om det. Deretter må erverver skrive ut skjema, fylle ut feltene og sende det per post til kommunen.

Gjennom spørreundersøkelsen erfarer vi at erververe har vanskeligheter med å forstå både formålet med egenerklæringen, og hva egenerklæringsskjema spør om. De klarer ikke alltid finne opplysninger om eiendommen, og har derfor behov for å spørre om veiledning og få informasjon av f.eks. kommune, Kartverket, advokat eller eiendomsmegler.

I noen tilfeller erfarer vi at erverver sender skjemaet til feil mottaker fordi de ikke vet hvem som skal behandle skjemaet – skjemaet kommer dermed i retur til erverver. Et problem er også at det blir fylt inn feil informasjon, og erverver får derfor avslag av kommunen med skjemaet sendt i retur. Da blir prosessen forlenget for erverver, og erverver må å få mer veiledning og fylle inn skjema på nytt.

4.3.2 Erverver bruker lang tid på utfylling av egenerklæringsskjema

Tall fra spørreundersøkelsen som ble tilsendt erververe viser at tidsbruken per skjema varierer en del, men at arbeidet med skjemaene oppleves i mange tilfeller som tidkrevende. Noen erververe opplyser om at språket og reglene var vanskelig å forstå, og at de brukte en del tid å avklare informasjon med kommunen og få veiledning. Noen erververe har fått hjelp til selve utfyllingen av skjema av eiendomsmegler eller kommunen. Derfor var den korteste tiden anslått å være *5 minutter*. Andre erververe har fylt ut skjema på egenhånd og måtte ringe til en del aktører for å få informasjon og veiledning. Den lengste tiden var dermed anslått å være *6 timer*. Gjennomsnittstiden per skjema for alle erververe som deltok i undersøkelsen var *1 time og 12 minutter*. Med utgangspunkt i Kartverkets tall på årlige 92 070 egenerklæringsskjemaer, kan man anslå at total tid for alle erververe ligger rundt 110 484 timer årlig under dagens regelverk. Dette tilsvarer drøyt 65 årsverk basert på SSBs årsverksberegning på 1695 timer i året.

4.3.3 Erverver har ikke tilgang til digitale tjenester for utfylling og innsending av egenerklæringsskjema

Per dags dato eksisterer det som nevnt ikke en digital selvbetjeningstjeneste for erververe. Landbruksdirektoratet erfarer at det etterspørres muligheter for digital signering og innsending. Erververe og eiendomsmeglere har gjennom spørreundersøkelsen og telefonsamtaler tilknyttet til spørreundersøkelsen uttrykt frustrasjon over den manuelle arbeidsprosessen og tidsbruken tilknyttet egenerklæringsskjema.

4.3.4 Eiendomsmeglers tidbruk på skjemaene

En del erververe får hjelp til utfyllingen av skjema fra en eiendomsmegler eller advokat. Landbruksdirektoratet har gjennom spørreundersøkelsen fått opplyst at det i disse tilfellene går tid til å avklare om bruk av egenerklæringsskjema i det hele tatt er påkrevd, eller om det kreves konsesjonssøknad.

Eiendom Norge opplyste i spørreundersøkelsen at det var omtrent 140 000 eiendomstransaksjoner i Norge i 2018. Eiendomsmegler 1 Midt-Norge representerer 36 eiendomsmeglerkontorer i Midt-Norge, og forklarer gjennom spørreundersøkelsen at de i gjennomsnitt bruker omtrent 10 minutter på å avklare om det er behov for egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet ved hver enkelt eiendomstransaksjon. Ettersom Eiendomsmegler 1 Midt-Norge representerer et høyt tall eiendomsmeglerkontorer, kan vi anslå at normalen er at det går omtrent 10 minutter til vurdering om skjema er nødvendig for hver enkelt eiendomstransaksjon. Dersom vi tar utgangspunkt i hvor mange eiendomstransaksjoner det var i Norge i 2018, tilsvarer tidsbruken på avklaring om skjema er nødvendig omtrent 13,7 årsverk for alle eiendomstransaksjoner i Norge i 2018.

Gjennom dialog med eiendomsmeglere og advokater fra spørreundersøkelsen, har vi blitt opplyst om at erverver i mange tilfeller enten blir tilsendt ferdig utfylt skjema fra megler og signerer selv før de sender i post til kommunen. Alternativt blir skjemaet gjennomgått på kontraktsmøte. Skjemaet er da ferdig utfylt av eiendomsmegler, hvorpå erverver signerer skjemaet, og sender det enten selv eller via eiendomsmegler til kommunen. Erverver sitt arbeid består kun av å signere, slik at erverver sparer mye tid. Det har blitt opplyst at en erverver har brukt så lite tid som 5 minutter på egenerklæringsskjemaet.

Gjennom spørreundersøkelsen har Landbruksdirektoratet estimert tidsbruken for eiendomsmeglere å være omtrent 1 time og 42 minutter per skjema når man har trukket fra tidsbruken om avklaring av skjema er nødvendig. Svarene som er registrert i spørreundersøkelsen bekrefter at eiendomsmeglere bruker mye tid på veiledning om egenerklæringsskjemaene og utfylling av disse. Det kommenteres også at det går en god del tid til postgang og avklaring om skjemaet er godkjent av kommunen. Denne ventetid i forbindelse med postgang er ikke tatt med i tidsestimatene, idet den ikke utgjør aktiv arbeidstid. Purringer og avklaringer opp mot kommunen hvorvidt de har mottatt skjemaet etc. er imidlertid med. Total tidbruk, dersom vi legger til grunn at megler blir brukt i 80 % av de tilfeller hvor egenerklæringsskjema kreves,²² er 125 215 timer. Dette tilsvarer 73,8 årsverk.

Total tidbruk knyttet til skjemaene blir da 87,5 årsverk i løpet av 2018.

Ettersom eiendomsmegler innhenter informasjon fra erverver og overdrager, avholder kontraktsmøte og forklarer hensikten og innholdet i egenerklæringsskjemaene, er det naturlig å ta i betraktning at tidsbruken for eiendomsmegler medfører at erverver bruker tilsvarende mindre tid på skjemaet. Likevel er det sentralt å understreke at eiendomsmegler og erverver kan ha hver sin rolle i arbeidet om å fylle ut og signere

²² Vi legger til grunn at en eiendomsmegler forestår eiendomstransaksjonen i 80 % av tilfellene hvor egenerklæringsskjema kreves.

egenerklæringsskjemaet, og at spørreskjema ber om tilbakemelding på den enkeltes faktiske arbeidstid vedrørende skjemaene.

Eiendomsmegler 1 ved Susanne T. Mevold opplyser at deres meglerforetak har utarbeidet et verktøy for egenerklæringer som innebærer en forenkling for deres meglere ved utfylling av skjemaene. Dette for å avhjelpe dagens manuelle system. Mevold opplyser om at deres meglere fyller ut egenerklæringsskjemaene i dette systemet, og at ny eier kun signerer på skjema. Mevold opplyser om at dette tilrettelagte verktøyet bidrar til å korte ned tidbruken når det gjelder utfylling av skjema. Imidlertid sier Mevold at avklaringen om egenerklæringsskjemaet skal benyttes, er det mest tidkrevende og det kan ofte ta mer enn 10 minutter.

4.3.5 Lite tilgjengelig konsesjonsmyndighet i kommunen

Gjennom spørreundersøkelsen og møte med Eiendomsmegler 1 ved Susanne T. Mevold erfarer vi at det kan være vanskelig å få kontakt med konsesjonsmyndigheten. Dette oppgis å skyldes manglende kapasitet hos kommunen. I mindre kommuner er det ikke uvanlig at arbeidet med egenerklæringsskjemaene frestås av kun én bestemt ansatt. Dette er sårbart med hensyn på ferieavvikling, sykdom o.l. Dette fører igjen til lengre saksbehandlingstid og lengre tid før man får svar på henvendelser, eventuelt at veiledningsarbeidet forskyves til høyere forvaltningsnivå – fylkesmann eller Landbruksdirektoratet. Dette gjelder spesielt for mindre og middels store kommuner. De aller største kommunene organiserer seg gjerne slik at ansvaret er fordelt på flere ansatte.

4.4 Problemområder hos kommunen

4.4.1 Varierende kjennskap til regelverket

Kommunen må som konsesjonsmyndighet ha god kjennskap til regelverket. Kommunen mottar egenerklæringsskjemaene og konsesjonssøknader, og de må kunne veilede erververe om hvilke skjema som i hvert enkelt tilfelle er påkrevd. Kommunen må således ha god kjennskap til grensegangen mellom erverv som er konsesjonsfrie hvor egenerklæringsskjema er påkrevd og erverv som er konsesjonsfrie hvor egenerklæring ikke er påkrevd. Kommunen må også ha god kjennskap til grensegangen mellom konsesjonsfrie erverv og erverv hvor konsesjonssøknad er påkrevd.

Som nevnt tidligere, viser 2013-tall fra Kartverket at tinglysingen mottok omtrent 45 000 feilregistrerte eller mangelfullt utfylte egenerklæringsskjemaer årlig²³. Det var med andre ord feil eller mangler ved halvparten av de innsendte egenerklæringsskjemaene. Dette antallet tyder på det har vært manglende kompetanse hos kommunene. Etter innføringen av konsesjonsmodulen får Kartverket som hovedregel ikke papirskjema tilsendt lenger. Men i en del tilfeller hvor opplysningene ikke lar seg føre inn i modulen, må Kartverket som tidligere nevnt ha det fysiske skjemaet tilsendt. Etter innføringen av konsesjonsmodulen er Kartverkets returer i størrelsesorden 11 000 årlig. Innføringen av konsesjonsmodulen antas dermed å ha bidratt til en reduksjon av feil og mangler.

Det er store variasjoner i hvilket antall egenerklæringsskjemaer og konsesjonssøknader kommunene behandler, og det er naturlig å anta at de kommunene som behandler en viss mengde egenerklæringer er bedre kjent med regelverket enn de kommunene som har få egenerklæringer årlig. I spørreundersøkelsen fikk vi gjennomgående tilbakemelding på at det var vanskelig å anslå hvor mye tid som gikk til intern opplæring i kommunen i 2018.

4.4.2 Ventetid

Eiendom Norge har opplyst om at eiendomsmeglerkontorene opplever svært variert ventetid hos kommunene. Noen kommuner godkjenner skjema innen et kvarter dersom det blir behandlet over disk i kommunen. I andre kommuner kan det gå et par timer til et par virkedager fra det er sendt via post, til det er ferdig behandlet og gitt beskjed tilbake til eiendomsmegler eller erverver. I andre kommuner kan det ta opptil 2 uker før erverver får tilbakemelding på skjema. Ventetiden avhenger ofte av hvordan kommunen har organisert selve innsendingen og mottaket av egenerklæringsskjemaet. Gjennom dialog med kommunene er

²³ Referat fra møter mellom Statens kartverk (Kartverket), LMD og SLF (nå Ldir) 26.4 og 29.4.2013. Bakgrunnen for møtet var initiert av Kartverket med fokus på fremtidig elektronisk tinglysning. Det var nødvendig at egenerklæringene ble håndtert på en bedre måte for at elektronisk tinglysing kunne skje.

inntrykket at de fleste får tilsendt dokumentene per postgang, alternativt at erverver får hjelp og behandling over skranken i kommunen. Det er ukjent for oss hvor mange kommuner som tillater at egenerklæringsskjemaet skannes og sendes inn som elektronisk post. Ventetiden fra dokumentene blir sendt fram til kommunen vurderer saken er ikke medregnet i spørreundersøkelsen for noen av aktørene, idet det er aktiv arbeidstid som er kartlagt. Susanne T. Mevold opplyser at de gjennomgående sender skjemaene per post og at denne ventetiden setter arbeidet med å ferdigstille eiendomstransaksjonen på vent og at postgang tar lang tid. I digitaliseringsøyemed er det viktig å ha med seg at redusert passiv ventetid vil oppleves som en viktig gevinst for aktørene.

4.4.3 Veiledning

I de tilfellene erververe ikke får hjelp av eiendomsmegler eller lignende, bruker erverver gjerne kommunen som veileder. Landbruksdirektoratet har blitt opplyst om at erververe ofte kommer direkte til sentralbordet eller skranken i kommunen, og får her hjelp til å fylle ut skjemaet. Erverver får også hjelp over telefon, noe som kan føre til større potensial for misforståelser. Kommunene opplever veiledningsarbeidet som tidkrevende. Denne tidbruken inngår i kommunens totalt estimerte tidsbruk.

Grunnet varierende kjennskap til regelverket både hos kommunene og erverver, vil resultatet av kommunens veiledning variere, og tidvis også medføre at skjemaene blir feil utfylt. Dette leder igjen til misforståelser og en del dialog frem og tilbake mellom erverver, kommune og Kartverket. Det er ukjent for oss hvor mange skjemaer kommunene sender i retur på grunn av feilregistrerte eller mangelfulle opplysninger. Kartverket sender som nevnt årlig omtrent 11 000 returbrev på grunn av manglende egenerklæring eller annen konsesjonsavklaring ved innsending av skjøte, eller manglende eller feilregistrerte opplysninger i egenerklæringsskjemaene, noe som også får konsekvenser for kommunens tidsbruk.

4.4.4 Dagens tidbruk for kommuner

Tidbruken for kommunen i samband med egenerklæringsskjemaene viser seg å ha stor variasjon ifølge svarene gitt i spørreundersøkelsen. De aller fleste kommunene synes det var vanskelig å anslå tidsbruk, og mange av kommunene forteller at de måtte gjøre grove anslag. Noen kommuner svarer 3 minutter per skjema, mens andre kommer med et svært nøyaktig anslag av hvert enkelt steg i prosessen. Noen kommuner har forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, og kontroll av boplikten gjør at disse kommunene har et vesentlig høyere antall timer.

For kommunene med *få skjema* er det beregnet en gjennomsnittstid på *44 minutter per skjema*. For kommunene med *midt-på-treet*-antall skjema er det beregnet en gjennomsnittstid på *1 time og 27 minutter per skjema*. For kommunene *på-topp*-antall skjema er det beregnet en gjennomsnittstid på 45 minutter per skjema. Snittid for *alle kommuner* er *51 minutter*.

Dersom vi tar utgangspunkt i gjennomsnittstiden for alle kommuner (*51 minutter*) og multipliserer med antall egenerklæringer registrert i Kartverket (*92 070 skjemaer*) får vi 78 259 timer. Omregnet til årsverk gir oss *46,1 årsverk*. Vi kan dermed anslå at det går cirka *46,1 årsverk* til behandling av egenerklæringsskjemaene om konsesjonsfrihet i 2018 for kommunene i Norge.

4.4.5 Kommunens kontroll og oppfølging av boplikt

Konsesjonslovens bestemmelser om boplikten tar sikte på å ivareta hensynet til bosettingen, og konsesjonsloven gir hjemmel for å pålegge boplikt som vilkår. Ved søknad om konsesjon har landbruksmyndighetene plikt til å vurdere spørsmålet om boplikt og om boplikten skal være personlig, jf. konsesjonsloven § 11 annet ledd og § 1 nr. 5. Boplikt kan da oppstå som følge av et konsesjonsvilkår.

Videre kan boplikt være en forutsetning for konsesjonsfriheten ved at erverver forplikter seg til å bosette seg på eiendommen innen ett år og bo der i minimum fem år, se grønt skjema punkt 3. For kommuner med nedsatt konsesjonsgrense vil det være krav om at eiendommen skal brukes som helårsbolig, enten av erverver selv eller andre, dersom det gjelder en bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig, se rødt skjema punkt 4.

Både søknadsskjema og egenerklæringsskjemaene fungerer i denne sammenheng som innslagspunkt for kommunenes oppfølging av boplikten. Boplikten kan ikke kontrolleres på tidspunktet hvor kommunen fastsetter vedtak om konsesjon eller bekrefter konsesjonsfriheten i egenerklæringsskjema, fordi boplikten

ligger fram i tid. Kravet om bosettelse på eiendommen er «innen ett år» etter ervervet og at man bebor eiendommen «i minst 5 år», jf. konsesjonsloven § 5 annet ledd og § 7 femte ledd. Se også konsesjonssøknadsskjema punkt 19.

Status i dag: Manglende kommunalt fagsystem for oppfølging av boplikten

Selve oppfølgingen og kontrollen av boplikten må altså skje i ettertid. Det er ikke utarbeidet noe eget fagsystem eller register for hvordan kommunen skal følge opp boplikten. Vi har ikke noen oversikt over i hvilken grad, og hvordan, kommunene følger opp boplikten. Vår erfaring er at dette kan være svært forskjellig fra kommune til kommune. Men vi har grunn til å anta at de kommuner som har forskrift om nedsatt konsesjonsgrense og kommuner som er opptatt av å øke bosettingen/forhindre fraflytting også er opptatt av å kontrollere om boplikten blir oppfylt.

Gjennom spørreundersøkelsen har vi blitt opplyst om at det medgår mye tid til kontroll av boplikten i kommunene. Dette er spesielt tidkrevende for de kommunene som har felles landbrukskontor eller nettopp har blitt slått sammen. Gjennom dialog har vi blitt opplyst om at alle kommunene i spørreundersøkelsen har egne systemer for arkivering av egenerklæringsskjema/konsesjonsvedtak og kontroll av boplikten. Det finnes ikke et system som gir oversikt over om boplikten gjelder hele eiertiden eller i en tidsavgrenset periode, eller om det er gitt utsatt frist med tilflyttingen.

Noen kommuner har opprettet en egen saksbehandlingsmappe i saksbehandlingssystemet sitt, andre oppbevarer egenerklæringsskjemaer i egne mapper på eget fil-område. Arbeidet med oppfølging av boplikten synes i stor grad å være personavhengig. Manglende systemstøtte fører til at det ikke er like lett for alle kommunene å følge opp arbeidet med boplikten når en ansatt slutter i jobben sin, fordi de har oppbevart en mappe i sin personlige mappe eller på sitt kontor, og papirene har ikke blitt overført ny ansvarlig for oppfølging og kontroll av boplikten.

Kommunene opplyser i spørreundersøkelsen at det er problematisk at saksbehandler ikke har mulighet til å registrere om det er boplikt på eiendommen i et felles register ved konsesjonsavklaringen.

Bopliktens innhold reguleres av konsesjonsloven § 6. Det avgjørende er om eieren, eventuelt en annen, er registrert som bosatt på eiendommen etter denne bestemmelsen. For å kontrollere må kommunen sjekke dette opp mot Folkeregisteret. Vi har blitt opplyst om at kommunikasjonen med Folkeregisteret til dels oppleves som tidkrevende og komplisert for kommunene. Kommunene blir ikke varslet om flytting eller mulig mislighold av boplikten gjennom automatisert kontakt med Folkeregisteret. Når kommunen sender forespørsel om bosettingsadressen er reell, opplever kommunene ikke å bli informert om videre oppfølging fra Folkeregisteret. Arbeidet med å kontrollere boplikten oppleves som tidkrevende i mulige misligholdssaker, og det ønskes bedre informasjonsflyt.

En av kommunene har gjennom spørreundersøkelsen opplyst at det gikk ca. 100 timer til kontroll av boplikten i 2018. Kommunen sjekket i dette tilfellet 1057 eiendommer opp mot opplysninger i Folkeregisteret, hvorav 26 av eiendommene trengte videre oppfølging. Det som poengteres her, er at det går mye tid til kontroll, og at det er ønskelig med bedre integrasjon mot Folkeregisteret.

4.5 Problemområder for Kartverket

4.5.1 Returbrev og avslag på tinglysning

Kartverket har opplyst om at de har sendt omkring 11 000 returbrev til erververe i 2018 på grunn av manglende avklaring av konsesjonsforholdet. Det var også 92 skjøter som ble nektet tinglyst fordi konsesjonsforholdet ikke var avklart. Kartverkets tidsbruk på denne behandlingen var estimert til å være 1 544 timer i 2018. Det er ikke her skilt mellom saker som gjelder egenerklæring sammenholdt med saker som gjelder manglende konsesjonsvedtak fra kommunen. Sistnevnte antas imidlertid å utgjøre en svært liten del av den totale tidsbruken, ettersom konsesjonsvedtak utgjør en liten prosent av sakene sammenholdt med egenerklæringer.

Selv om det er vesentlig færre returer enn tidligere, er det fortsatt en del arbeidstid som går til behandlingen av disse. På grunn av returene bruker også Kartverket en del tid på dialog med kommunene og erververe, som blir omtalt i rapporten. Kartverket har opplyst om at tallene som er angitt må oppfattes som estimer.

4.5.2 Veiledningsarbeid og informasjonsarbeid

Kartverket erfarer at erverver ofte ikke er kjent med at det er krav om egenerklæring om konsesjonsfrihet før hun mottar avslag på tinglysning av skjøte fra Kartverket. Kartverket bruker dermed tid på å veilede erverver til å finne riktig skjema på Landbruksdirektoratet sine hjemmesider. Kartverket opplyser at de brukte omkring 2 590 timer i 2018 på veiledning av kommunene og innsendere i samband med konsesjonsloven. Veiledningen ble gitt via Kartverkets kundesenter, i samtale mellom innsender og saksbehandlere hos Kartverket, og via matrikkelhjelp. Omkring 40 % av kundesenterets saker var spørsmål om status – om kommunen hadde registrert konsesjonsforholdet eller ikke. Det går med andre ord mye tid til veilednings- og informasjonsarbeid, hovedsakelig mot erververe, eiendomsmeglerbransjen og kommuner.

4.5.3 Opplæring av ansatte

Kartverket opplyser gjennom spørreundersøkelsen at det går tid til internopplæring, og oppgir at de bruker omtrent 80 timer i året på opplæring av egne ansatte i arbeidet med egenerklæringsskjemaene om konsesjonsfrihet. Kartverket har estimert tiden som har gått til vedlikehold av og opplæring av egne ansatte i konsesjonsmodulen til å utgjøre 576 timer i 2018.

Konsesjonsmodulen har bidratt til en målbar reduksjon i arbeidsbelastning for Kartverket, ettersom antallet returbrev er sterkt redusert, som nevnt tidligere. Det har derimot blitt større behov for opplæring av kommunene. Alle kommunalt ansatte som skal behandle egenerklæringsskjemaene i kommunene må gjennomføre, og få godkjent, Kartverkets e-læringskurs til konsesjonsmodulen. Tidbruken på opplæring av ansatte i kommunene, vedlikehold og av e-læringskurs og veilednings-/informasjonsarbeid var estimert til å være omtrent 40 timer.

4.5.4 Dagens tidbruk for Kartverket

Det følger av resultatene i spørreundersøkelsen at det går en del tid hos Kartverket til veiledning og behandling av skjemaene, både internt og ut mot brukere. Kartverkets oppgitte tidsbruk relaterer seg alle prosesser knyttet til egenerklæringsskjemaene. Dette inkluderer tiden som har gått til returbrev, (avslags)vedtak, matrikkelhjelp, intern opplæring/kursing, kundesenteret, juridisk avdeling, telefonsamtaler og mailkorrespondanse med kommunene om avklaring av når skjøtet er mottatt, men informasjon ikke er lagt inn i matrikkel. Kartverket opplyser om at de hadde 18 063 saker i 2018, hvor beregnet tid var 5 019 timer brukt på disse sakene og veiledning. Tidbruken inkluderer da det som gjelder konsesjonsvedtak, som antas å utgjøre en liten del.

Kartverket har anslått den totale tidbruk tilsvarende 2,9 årsverk.

4.6 Problemområder for fylkesmennene

4.6.1 Veiledning

Spørreundersøkelsen ble sendt til alle fylkesmannsembeter. Det følger av resultatene fra spørreundersøkelsen at fylkesmennene har noe befatning med saker som gjelder egenerklæringsskjemaene om konsesjonsfrihet. Variasjonen mellom fylkesmennene er imidlertid stor. Noen fylkesmenn svarte at de ikke har fått noen henvendelser vedrørende egenerklæringsskjemaene, mens andre opplyste om at de bruker noe tid på veiledning.

4.6.2 Dagens tidbruk for fylkesmenn

Gjennomsnittet for aktiv arbeidstid knyttes til egenerklæringsskjemaene per fylkesmann²⁴ er 17 timer og 20 minutter i løpet av 2018. Dette tilsvarer 3 ukesverk og 4,6 dager totalt for alle fylkesmennene samlet.

²⁴ Alle 10 embetene besvarte henvendelsen.

4.7 Problemområder for Landbruksdirektoratet

4.7.1 Erververe og eiendomsmeglere søker veiledning hos Landbruksdirektoratet

Spørreskjema ble forelagt ansatte hos Landbruksdirektoratet som har befatning med skjemaene; sentralbordet, arkivtjenesten og seksjon arealbruksutvikling (SBU). Landbruksdirektoratet er som nevnt eiere av skjemaene og dermed ansvarlig for å vedlikeholde og oppdatere disse. Det ble sendt e-post til ansatte som arbeidet med egenerklæringsskjemaene i 2018.

Landbruksdirektoratet erfarer at erververe og eiendomsmeglere søker veiledning hos direktoratet i stedet for sin lokale konsesjonsmyndighet. Vi erfarer at en del av tidbruken vedrørende egenerklæringsskjemaene går til spørsmål som «hvor skal jeg krysse av?» vedrørende en aktuell eiendom. Andre spørsmål kan være av mer generell karakter opp mot lovverket, eller hvordan veiledningen i skjemaene skal forstås. Landbruksdirektoratet svarer på generelle spørsmål knyttet til regelverket og tolkningen av veiledningen, men må henvise til kommunen dersom det gjelder konkrete spørsmål om den enkelte eiendom. Dette fører til merarbeid, utover det samfunnsoppdraget vi har med å vedlikeholde, revidere og tilgjengeliggjøre skjemaene.

4.7.2 Dagens tidbruk for Landbruksdirektoratet

I 2018 estimerte vi at det hadde gått totalt 1 030,8 timer til arbeidet med egenerklæringsskjema. Dette tilsvarer ressursbruk på 0,6 årsverk. En stor del av arbeidsmengden var knyttet opp til revisjon av skjemaene.

4.8 Problemområdet for Landbruks- og matdepartementet

4.8.1 Dagens tidbruk for Landbruks- og matdepartementet

Landbruks- og matdepartementet oppgir at de har lite befatning med egenerklæringsskjemaene om konsesjonsfrihet. Deres tidsbruk som har gått til veiledning, avklaringer, registrering m.m. er et beregnet anslag på 12-20 timer for 2018. Medgått tid til endringer i regelverket er ikke tatt med.

4.9 Felles problemområder

4.9.1 Portoutgifter og transporttid

Kommuner, erververe og eiendomsmeglere har gjennom spørreundersøkelsen opplyst at prosessen med å sende egenerklæringsskjemaene per post fører til mye ventetid. Det er gjennomgående at det tar mellom 1 til 2 uker før erverver får avklaring om skjemaet blir bekreftet av kommunen eller ikke. Dersom skjemaet ikke blir bekreftet, må erverver sende inn nytt skjema med oppdatert informasjon, og det blir dermed en ny omgang med ventetid ved postgang. Her foreligger det et stort effektiviseringspotensial dersom ordningen blir digitalisert. I tillegg vil portoutgifter bespares for alle aktører.

4.9.2 Varierende ventetid i kommunene på grunn av forskjellige innsendingsmetoder

Kommunene skal i utgangspunktet ha tilsendt det fysiske egenerklæringsskjema fra erverver for kontroll. Innføringen av konsesjonsmodulen tilsa ingen endring i dette. Landbruksdirektoratet vil peke på at spørsmålet om innsending av signert egenerklæringsskjema som blir skannet og sendt per e-post til kommunen har vært forelagt oss etter innføringen av konsesjonsmodulen. Vårt svar til de få kommunene som har spurt om dette, er at det er krav om egenhendig underskrift og originalt skjema, og at praksis har vært slik at det er krav om at originalskjema skal innleveres kommunen. Etter innføringen av konsesjonsmodulen ble det sendt ut et brev til kommunene om at skjemaene skal fylles ut som før. Vi har imidlertid informert kommunene om at det får være opp til kommunen å vurdere om de kan godta en skannet versjon sendt per e-post, og at vi ikke kan se at konsesjonsregelverket direkte er til hinder for dette.

Landbruksdirektivet ønsker å peke på at egenerklæringsskjemaene og konsesjonssøknadsskjemaet krever identifisering med fødselsnummer (11 siffer). Sett opp mot personvernforordningen har Datatilsynet uttalt at

de ikke er positive til å sende personopplysninger over e-post, og spesielt ikke fødselsnummer. Dette fordi en e-post er en «åpen» løsning og faren for feilsending er i tillegg til stede.

5 Hva ønsker vi å oppnå?

5.1 Mål

1. Kostnadseffektiv og brukerrettet forvaltning av konsesjonsregelverket
2. Digital selvbetjeningsløsning for erverver eller den som opererer på vegne av erverver for vurdering av konsesjonsforhold og utfylling og innsending av egenerklæringsskjema og konsesjonssøknad etter konsesjonsloven
3. Tilrettelegging for automatisert saksbehandling av egenerklæringer og oppdatering av matrikkel/konsesjonsmodulen.
4. Systemer som er vedlikeholdbare og har lave drifts- og vedlikeholdskostnader
5. Systemer som er sikre og overholder lovpålagte krav

En kostnadseffektiv og brukerrettet forvaltning av konsesjonsregelverket kan oppnås ved hjelp av digitalisering, selvbetjening og automatisering.

Systemer og tjenester skal utvikles etter prinsipper om nyttestyring og kontinuerlig forbedring. De viktigste og meste sentrale behovene prioriteres høyest. Behovene og funksjonalitet vurderes opp mot nytte og kostnad. Den funksjonaliteten som gir størst nytte utvikles og gjøres tilgjengelig for brukere først. Deretter utvides og videreutvikles systemene etter hva som er etterspurt og som gir størst nytte.

5.2 Mulige gevinstområder knyttet til dagens tidbruk

Dette punktet gir en samlet oversikt over dagens tidbruk med prosessene rundt egenerklæringsskjemaene. Mulige gevinster i denne sammenheng er knyttet opp mot dagens tidbruk og tabellen er en oppsummering av tidbruken som er nærmere beskrevet under punkt 4.

Tabellen gir en oversikt over antall saker og tidsbruk tilknyttet dagens bruk av egenerklæringsskjemaene om konsesjonsfrihet for forskjellige aktører – brukere, behandlere og veiledere. Opplysningene er hentet fra spørreundersøkelsen.

Aktør	Antall saker*	Total tidsbruk angitt i timer	Ressurser
Kommuner	92 070	78 259	Ca. 46,1 årsverk
Erververe	92 070	110 484	Ca. 65 årsverk
Eiendomsmeglerforetak/advokatfirma	(92 070*0,8)/140 000	148 548	Ca. 87,6 årsverk
Kartverket	18 063	5 019	Ca. 2,9 årsverk
Fylkesmenn	-	173	Ca. 4 ukesverk og 3 dager
LMD	-	12-20	Ca. 2,5 dager
Ldir	-	1030,8	Ca. 0,6 årsverk
Totalt			Ca. 202 årsverk

*Antall saker for kommuner, erververe og eiendomsmeglere e.l. er basert på Kartverkets tall for registrerte egenerklæringsskjemaer i konsesjonsmodulen, og Eiendom Norges registrerte eiendomstransaksjoner i eiendomsmeglingsbransjen i 2018. Ettersom ikke alle saker blir registrert i konsesjonsmodulen eller hos Eiendom Norge, vil antallet saker for kommuner og erververe antageligvis være noe høyere enn vi har oppgitt her i utredningen. Kartverket har opplyst at det totalt har blitt tinglyst ca. 235 000 rettsstiftelser som innebærer et element av hjemmelsovergang i Norge i 2018, mens Eiendom Norge har opplyst at omtrent 140 000 av transaksjonene er behandlet av eiendomsbransjen.

Det antas at det totalt går med ca 202 årsverk.

Gjennomsnittstiden og den totale tidbruken som går til behandling av egenerklæringsskjemaene inkluderer også veiledning, opplæring, og annet arbeid tilknyttet egenerklæringsskjemaene, som f.eks. kontroll av boplikt. Når vi skriver “snitt aktiv arbeidstid” er det viktig å understreke at alle prosesser som berører egenerklæringsskjemaene er tatt i betraktning. En digitalisert løsning for innsending av egenerklæringsskjemaer vil føre til at deler av tidbruken blir redusert.

6 Beskrivelse av løsningskonsept

I dette kapittelet beskrives forslag til fremtidige løsningskonsept. Nullpunktalternativet – det å videreføre dagens løsning – beskrives først. Deretter ser vi nærmere på digitaliseringskonseptene vi mener er aktuelle, før vi oppsummerer og gir en anbefaling for veien videre.

6.1 Nullpunktalternativet

Videreføre dagens opplegg for innsending av egenerklæringsskjema

Dagens prosesser rundt bruk og forvaltning av egenerklæringsskjemaene forblir uforandret.

Dagens estimerte totale ressursbruk hos aktørene på 202 årsverk vil i stor grad bli videreført, noe som tilvarer en årlig samfunnskostnad på om lag 142 000 000 kr

Om nullpunktalternativet

Dagens prosesser rundt bruk og forvaltning av egenerklæringsskjemaene forblir uforandret. Digitaliseringen av de andre prosessene i verdikjeden rundt eiendomstransaksjoner vil drives frem av respektive aktører og samarbeidskonstellasjoner, mens Landbruksdirektoratets ansvarsområder i økende grad vil oppdages og oppfattes som «the missing link» innen digitaliseringen av eiendomshandelen.

Estimerte kostnader og ressursbruk

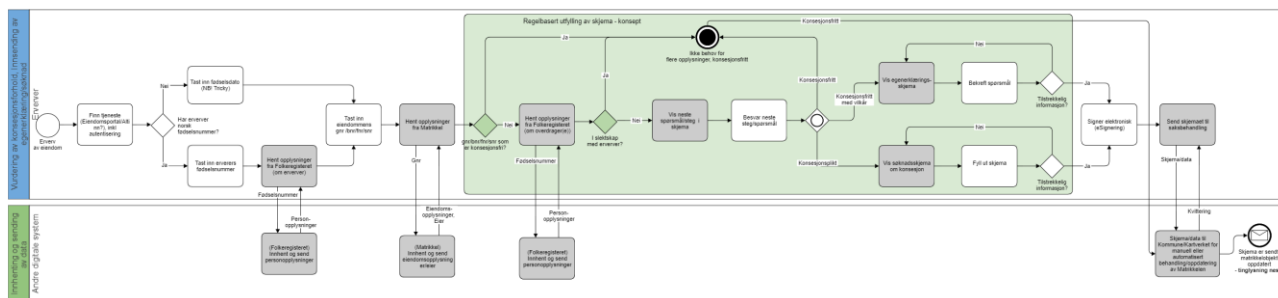
Dagens estimerte totale ressursbruk hos aktørene på 202 årsverk vil i stor grad bli videreført, noe som tilsvarende en årlig samfunnskostnad på om lag 142 000 000 kr²⁵

²⁵ Beregnet med utgangspunkt i timepris arbeid på kr 480,- i offentlig og privat sektor, og kr 277,- per time for innbyggere (kilde: Difi's veiledningsmaterieell for gevinsanalyse).

6.2 Hovedkonsept: Vi guider brukeren og automatiserer stegvis

Ser man den totale brukerreisen ved en eiendomsoverdragelse fra erververs perspektiv, starter denne gjerne ved kjøp eller arv av en eiendom, og avsluttes i det skjøtet er tinglyst. For å ivareta brukerperspektivet har vi valgt å se Landbruksdirektoratets del av verdikjeden opp mot den totale verdikjeden. Konseptet vi beskriver i det følgende peker derfor også på de andre aktørenes del av verdikjeden.

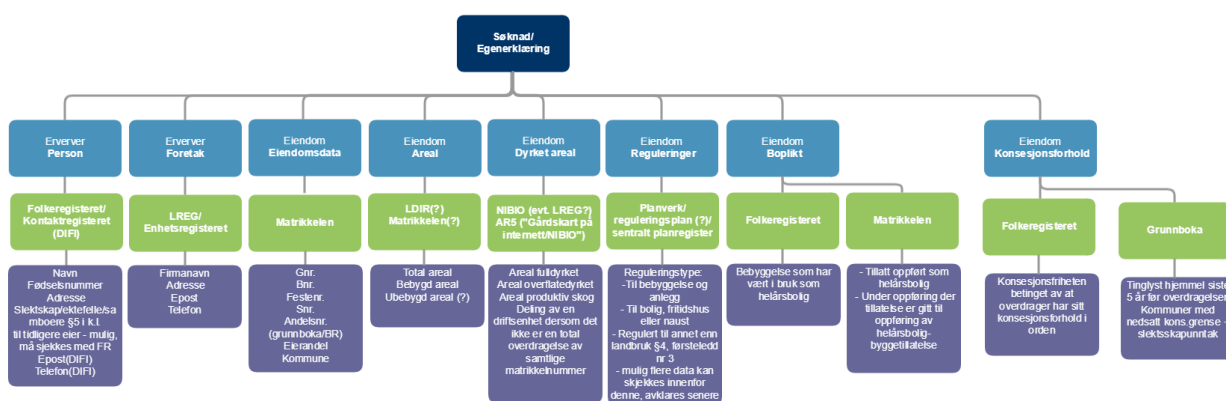
I det følgende beskrives tre digitaliseringsalternativ, og hvor alle har et felles grunnkonsept i å benytte integrasjon mot nasjonale kjerneregistre som basis for en regelstyrt og automatisert tilnærming for å avgjøre eiendommens konsesjonsforhold. Dette som utgangspunkt for å legge til rette for en mest mulig sømløs brukerreise der brukeren, altså erververen, eller den som opererer på vegne av erverver, ledes gjennom en intuitiv prosess med minst mulig manuell datainput og interaksjon. Overordnet skisse av konseptet vises i figuren under, samt i vedlegg 2.



Figur 2. Hovedkonseptet – overordnet prosessdiagram

Majoriteten av de rettsregler som ligger til grunn for å avgjøre konsesjonsforholdene er presise regler som man i teorien kan beskrive ved hjelp av logiske og matematiske uttrykk, og da videre programmere enkeltstående regler eller kjeder av slike (algoritmer) som basis for å kunne automatisere og dermed effektivisere prosessene. Inngangsverdier til disse reglene/algoritmene kan være manuelt innlagte data fra bruker og/eller automatisk hentede data gjennom integrasjon mot relevant register, hvis slikt finnes.

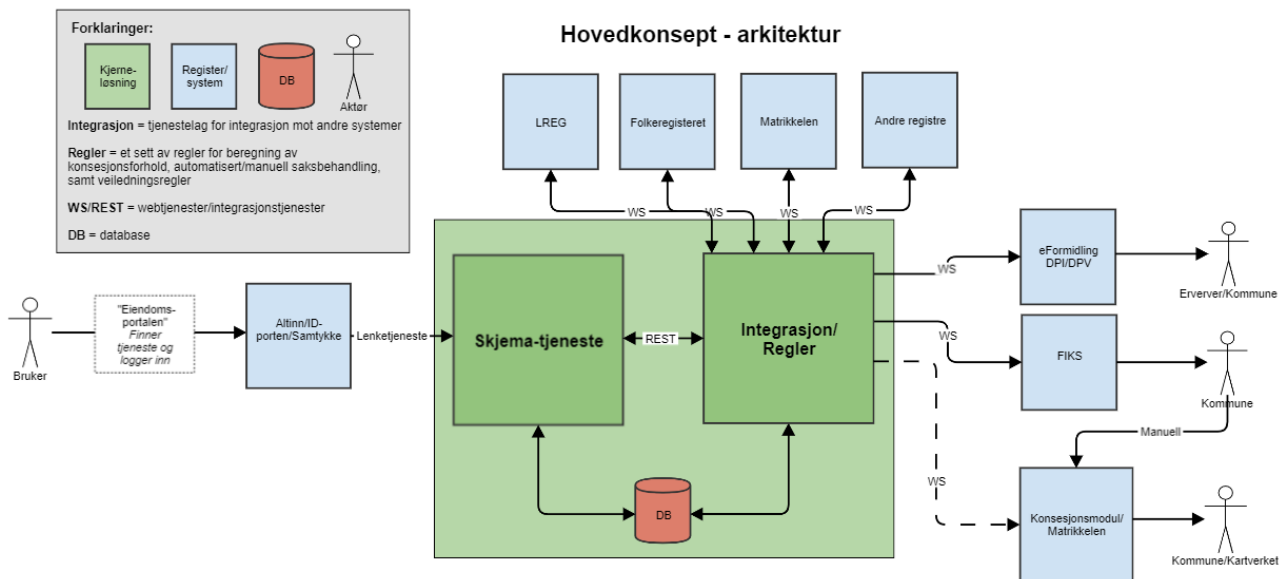
De tre digitaliseringsalternativene som beskrives innebærer ulik grad av automatisering og forenkling. For å kunne vurdere dette, er det gjort kartlegging av informasjonsbehovet og om det finnes registre som tilbyr denne informasjonen ved hjelp av et maskin-til-maskin-grensesnitt (API). Der det er et en-til-en-forhold mellom informasjonsbehov og API, kan man anta at grunnleggende tekniske forutsetninger er på plass for automatisering av rettsreglene. En overordnet fremstilling av informasjons-/integrasjonsbehovet er illustrert i figuren under.



Figur 3. Overordnet fremstilling av informasjons-/integrasjonsbehovet.

Felles for de tre alternativene vil være at det utvikles en kjerneløsning som består av en digital selvbetjeningstjeneste (skjematjeneste) for erverver og megler, en integrasjonskomponent og en regelmotor. Integrasjonskomponenten håndterer integrasjon mot eksterne nasjonale registre og felleskomponenter. I regelmotoren implementeres rettsreglene. Nasjonale fellestjenester som f.eks. ID-porten (innloggingsløsning), FIKS (for bl.a. digital forsendelse av egenerklæringer til kommunen tilrettelagt for automatisk import i saks/-arkivsystem) samt Digital postkasse for innbyggere og virksomheter (DPI og DPV) for utsendelse av meldinger og varsler tas i bruk.

I figuren under, samt i vedlegg 3, vises en arkitekturskisse for hovedkonseptet. Hva som bør være klienten/inngangen som eksponerer funksjonaliteten for brukeren diskuteres i oppsummeringen, men er valgt illustrert som uavklart i skissen under.



Figur 4. Hovedkonsept – overordnet arkitekturskisse

6.2.1 Digitaliseringsnivå 1: Digitalisering av skjema, integrasjon mot nasjonale kjerneregistre og digital formidling

Digitalisering av skjema, integrasjon mot nasjonale kjerneregistre og digital formidling

Løsningen forenkler brukerreisen vesentlig ved at hele prosessen kan bli gjennomført ved hjelp av en digital flate og at enkelte innledende sjekker og rutiner kan forenkles gjennom regelsett og integrasjon mot nasjonale kjerneregistre. Erverver må imidlertid i vesentlig grad fylle ut data manuelt i det digitale skjemaet. En grov vurdering av gevinstpotensialet tilsier at man for dette digitaliseringsnivået kan redusere dagens tidbruk for erververe og meglere med om lag 40 prosent, og kommunenes tidbruk med om lag 20 prosent. For de øvrige aktørene vil gevinstene være beskjedne. Netto nåverdi av tiltaket basert på en system-levetid på 15 år, er beregnet å være om lag 571 mill kr. Netto nåverdi av tiltaket per krone investert i offentlig sektor er beregnet til 31 kr.

Om løsningskonseptet

I dette løsningskonseptet digitaliseres hele brukerreisen for erverver og eiendomsmegler. Brukeren blir fra inngangen til den digitale selvbetjeningstjenesten guidet gjennom prosessen med å avklare konsesjonsforholdet til den aktuelle eiendommen. Dette gjøres ut fra en kombinasjon av manuelt registrerte data (f.eks. erververs fødselsnummer og eiendommens gnr./bnr./fnr./snr.) og automatiserte regler som bruker disse dataene i kombinasjon med data som hentes automatisk gjennom integrasjon mot nasjonale kjerneregistre som Matrikkelen og Folkeregisteret. Gjennom integrasjon mot disse registrene gjøres flere innledende kontroller, som vil være til hjelp for erverver, og for kommunens saksbehandling. Eksempelvis vil man gjennom bruk av ID-Porten autentisere erverver, eller den som opererer på vegne av erverver, og kontrollere at erverver har norsk fødselsnummer²⁶. Fra Folkeregisteret gjøres sjekker rundt slektskapsforhold mellom erverver og overdrager. Fra Matrikkelen kan man kontrollere om hvorvidt eiendommen er bebygd og at tomta ikke er større enn 2 dekar. Løsningskonseptet vil også legge til rette for automatisert kontroll og varsling når det gjelder oppfølging av boplikten (ref. kapittel 4.4.5).

Brukerreisen forenkles vesentlig ved at erverver blir veiledet gjennom hele prosessen i den samme digitale tjenesten. Kontroll og rutiner forenkles gjennom automatisering av regelsett og integrasjon mot nasjonale kjerneregistre. Erverver må imidlertid fylle ut data manuelt i det digitale skjemaet, og vil ikke basert på underliggende kontroller i systemet, og integrasjon avgrenset til Matrikkelen og Folkeregisteret, få avgjort konsesjonsforholdet på eiendommen. Bruker må derfor fortsatt i noen grad gjøre oppslag mot andre informasjonskilder og løsninger for å kunne få fullført prosessen rundt avgjørelse av konsesjonsforhold og eventuell videre utfylling av egenerklæringsskjema eller konsesjonssøknad.

En grov vurdering av gevinstpotensialet tilsier at man for dette digitaliseringsnivået kan redusere dagens tidbruk for erververe og meglere med om lag 40 prosent, og kommunenes tidbruk med om lag 20 prosent. For de øvrige aktørene vil gevinstene være beskjedne. Netto nåverdi av tiltaket basert på en system-levetid på 15 år, er beregnet å være om lag 571 000 000 kr. Netto nåverdi av tiltaket per krone investert i offentlig sektor er beregnet til 31 kr.

Kjerneløsningen som beskrevet i hovedkonseptet utvikles, og vil bestå av skjematjeneste, integrasjonskomponent og regelmotor. I tillegg vil det bli benyttet integrasjon mot nasjonale felleskomponenter og registre som f.eks. ID-porten, kontakt- og reservasjonsregisteret, foretaksregisteret, FIKS og eFormidling.

²⁶ ID-Porten er avhengig av fødselsnummer. Per januar 2020 er det ingen mulighet for utenlandske brukere som ikke ligger i folkeregisteret. Difi jobber med implementasjon av EIDAS https://difi.github.io/felleslosninger/oidc_func_eidas.html for EU/EØS-borgere. Men også her vil man være avhengig av at personer har fått norsk personnummer eller D-nummer på forhånd. Håndtering av utenlandske borgere er derfor meget komplisert ift bruk av ID-porten som innloggingsløsning.

Nedenfor følger en punktvis og overordnet beskrivelse av funksjonalitet i det nye systemet.

Digital selvbetjeningsløsning for erverver

- Klientløsning som eksponerer funksjonaliteten mot erverver
- API som eksponerer skjema og forretningslogikk mot klientløsning
- Integrasjonslag/-komponent for integrasjon mot eksisterende og fremtidige tjenester
- Regelmotor for implementering av regler/algoritmer for automatiserte kontrollrutiner
- Integrasjon mot Folkeregisteret og Kontakt- og reservasjonsregisteret
- Integrasjon mot Matrikkelen og Grunnboka
- Integrasjon mot Landbruksregisteret
- Integrasjon mot eSignering
- Arkivering i kommunens sak-/arkivsystem ved hjelp av FIKS SvarUT
- Meldingsutveksling til erverver (private og foretak) ved hjelp av eFormidling/DPI/DPV

Forutsetninger for konseptet

Konseptet vil ikke kreve regelverksendring. Integrasjonen mot eksterne registre avgrenses til nasjonale kjerneregistre som har dokumentert kvalitet. Ingen nye registre må etableres.

Mulig gjennomføringsplan

Prosjektet kan gjennomføres i løpet av 12 måneder.

Estimerte kostnader og ressursbruk

Prosjektkostnad	Estimert kost
Klientløsning/GUI/API	2 500 000,-
Integrasjonslag/integrasjoner	6 000 000,-
Regelhåndtering	1 000 000,-
Usikkerhet (30 %)	2 850 000,-
Sikkerhet og test	2 470 000,-
Intern prosjektleder (100 %)	1 500 000,-
Interne fagressurser (1 x 100 % + 1 x 50 % + 1 x 20 %)	2 000 000,-
Estimert kostnad	18 320 000,-

Årlige kostnader	Estimert kost
Vedlikehold og drift – År 1	2 000 000,-
Vedlikehold og drift – fra År 2	1 800 000,-

6.2.2 Digitaliseringsnivå 2: Digitalisering av skjema, integrasjon mot alle registre og digital formidling

Digitalisering av skjema, integrasjon mot alle registre og digital formidling

Konseptet tilsvarer «Digitaliseringsnivå 1», men man legger i tillegg opp til en integrasjon mot alle kartlagte registre samt etablering av et nytt register over kommuner som har nedsatt konsesjonsgrense.

En grov vurdering av gevinstpotensialet tilsier at man for dette digitaliseringsnivået kan redusere dagens tidbruk for erververe og meglere med om lag 60 prosent, og kommunenes tidbruk med om lag 30 prosent. For de øvrige aktørene vil gevinstene være beskjedne. Netto nåverdi av tiltaket basert på en system-levetid på 15 år, er beregnet å være om lag 871 mill kr. Netto nåverdi av tiltaket per krone investert i offentlig sektor er beregnet til 36 kr.

Om løsningskonseptet

Løsningskonseptet bygger på løsningskonsept, «Digitaliseringsnivå 1», men utvides med full integrasjon mot alle nødvendige registre. Det integreres mot digitalt planregister og det utvikles et register over kommuner som har nedsatt konsesjonsgrense. I tillegg er det mulig det må opprettes en ny tjeneste for å kunne hente ut all nødvendig arealinformasjon knyttet til konsesjonsvurderinger opp mot landbrukseiendommer.

Konseptet innebærer etablering av et register over kommuner som har nedsatt konsesjonsgrense. Dette finnes ikke i dag, og vil være avgjørende å få på plass for å kunne forenkle brukerreisen mest mulig. Uten et slikt register i bunnen kan man ikke avgjøre om eiendommen som erverves er konsesjonsfri eller ikke. Selv om alle andre forhold tilsier konsesjonsfrihet, eksempelvis bygningstype og arealstørrelse på eiendom, kan eiendommen allikevel være konsesjonspliktig hvis den ligger i en kommune med boplikt.

Det anbefales at et slikt register bygges opp ved hjelp av en kartdatabase i bunn med en tilrettelagt kartklient for kommunene for digitalisering av områdene som har nedsatt konsesjonsgrense. Stedfesting av disse områdene gir muligheter for å bygge inn arealbaserte regler i «regelmotoren». Det gir også muligheter for å visualisere områdene i en interaktiv kartløsning for publikum.

En grov vurdering av gevinstpotensialet tilsier at man for dette digitaliseringsnivået kan redusere dagens tidbruk for erververe og meglere med om lag 60 prosent, og kommunenes tidbruk med om lag 30 prosent. For de øvrige aktørene vil gevinstene være beskjedne. Netto nåverdi av tiltaket basert på en system-levetid på 15 år, er beregnet å være om lag 871 mill kr. Netto nåverdi av tiltaket per krone investert i offentlig sektor er beregnet til 36 kr.

Nedenfor følger en punktvis og overordnet beskrivelse av funksjonalitet for de nye systemene.

Nytt register over kommuner med nedsatt konsesjonsgrense

- Kartbasert forvaltningsløsning for områder med nedsatt konsesjonsgrense
- Tjeneste/API som tilbyr dataene ut/muliggjør integrasjon

Digital selvbetjeningsløsning for erverver

- Klientløsning/GUI som eksponerer funksjonaliteten mot erverver
- API som eksponerer skjema og forretningslogikk mot klientløsning
- Integrasjonslag/-komponent for integrasjon mot eksisterende og fremtidige tjenester
- Regelmotor for implementering av regler/algoritmer for automatiserte kontrollrutiner
- Integrasjon mot Folkeregisteret og Kontakt- og reservasjonsregisteret
- Integrasjon mot Matrikkelen og Grunnboka
- Integrasjon mot Landbruksregisteret
- Integrasjon mot eSignering
- Integrasjon mot nytt register over kommuner med nedsatt konsesjonsgrense
- Arkivering i kommunens sak-/arkivsystem ved hjelp av FIKS SvarUT

- Meldingsutveksling til erverver (private og foretak) ved hjelp av eFormidling

Forutsetninger for konseptet

Konseptet vil ikke kreve regelverksendring. Varierende datakvalitet i eksterne registre kan gi økt kompleksitet i løsningen med hensyn til validering av data og automatisering av rettsregler. Register over kommuner med nedsatt konsesjonsgrense må etableres.

Mulig gjennomføringsplan

Prosjektet kan gjennomføres i løpet av 18 måneder.

Estimerte kostnader og ressursbruk

Prosjektkostnad	Estimert kost
Klientløsning/GUI/API	2 500 000,-
Nytt register over kommuner med nedsatt konsesjonsgrense	2 000 000,-
Integrasjonslag/integrasjoner	6 500 000,-
Regelhåndtering	1 500 000,-
Usikkerhet (30%)	3 750 000,-
Sikkerhet og test	3 250 000,-
Intern prosjektleder (100 %)	2 000 000,-
Intern fagressurser (1 x 100 % + 2 x 50 % + 1 x 25 %)	2 500 000,-
Estimert kostnad	24 000 000,-
Årlige kostnader	Estimert kost
Vedlikehold og drift – År 1	2 200 000,-
Vedlikehold og drift – fra År 2	2 000 000,-

6.2.3 Digitaliseringsnivå 3: Digitalisering av skjema, integrasjon mot alle registre, digital formidling og automatisert saksbehandling

Digitalisering av skjema, integrasjon mot alle registre, digital formidling og automatisert saksbehandling

Konseptet/digitaliseringsnivået tilsvarer «Digitaliseringsnivå 2», men man legger i tillegg opp til automatisert saksbehandling og oppdatering av Matrikkelen/konsesjonsmodulen.

En grov vurdering av gevinstpotensialet tilsier at man for dette digitaliseringsnivået kan redusere dagens tidbruk for erververe og meglere med om lag 70 prosent, kommunens tidbruk med om lag 60 prosent og Kartverkets tidbruk med om lag 40 prosent. Netto nåverdi av tiltaket basert på en system-levetid på 15 år, er beregnet å være om lag 1 171 mill kr. Netto nåverdi av tiltaket per krone investert i offentlig sektor er beregnet til 42 kr.

Om løsningskonseptet

Løsningskonseptet bygger på løsningskonsept «Digitaliseringsnivå 2», men utvides med automatisert saksbehandling og oppdatering av Matrikkelen/konsesjonsmodulen. Løsningen må utvides med regler som håndterer hva som skal gå til henholdsvis manuell og automatisk saksbehandling samt etablering av nye tjenester som muliggjør integrasjon mot Matrikkelen/konsesjonsmodulen. Løsningen vil kreve tilpasninger av Kartverkets konsesjonsmodul for å tilby maskin-til-maskin oppdatering av data. Dette er ikke tatt med i kostnadsestimatet.

Oppdatering av eiendomsobjektet i Matrikkelen med info om konsesjonsforholdet for eiendommen som skal erverves, er det steget som trigger tinglysning av skjøtet. Konseptet legger derfor til rette for en heldigital prosess med stor grad av automatisering i verdikjeden knyttet til eiendomstransaksjoner, fra kjøp til skjøtet er tinglyst.

En grov vurdering av gevinstpotensialet tilsier at man for dette digitaliseringsnivået kan redusere dagens tidbruk for erververe og meglere med om lag 70 prosent, kommunens tidbruk med om lag 60 prosent og Kartverkets tidbruk med om lag 40 prosent. Netto nåverdi av tiltaket basert på en system-levetid på 15 år, er beregnet å være om lag 1 171 mill kr. Netto nåverdi av tiltaket per krone investert i offentlig sektor er beregnet til 42 kr.

Nytt register over kommuner med nedsatt konsesjonsgrense

- Kartbasert forvaltningsløsning for områder med nedsatt konsesjonsgrense
- Tjeneste/API som tilbyr dataene ut/muliggjør integrasjon

Digital selvbetjeningsløsning for erverver

- Klientløsning/GUI som eksponerer funksjonaliteten mot erverver
- API som eksponerer skjema og forretningslogikk mot klientløsning
- Integrasjonslag/-komponent for integrasjon mot eksisterende og fremtidige tjenester
- Regelmotor for implementering av regler/algoritmer for automatiserte kontrollrutiner
- *Regler for automatisert/manuell saksbehandling*
- *Integrasjon mot Matrikkel/Konsesjonsmodul*
- Integrasjon mot Folkeregisteret og Kontakt- og reservasjonsregisteret
- Integrasjon mot Matrikkelen og Grunnboka
- Integrasjon mot Landbruksregisteret
- Integrasjon mot nytt register over kommuner med nedsatt konsesjonsgrense
- Integrasjon mot eSignering
- Arkivering i kommunens sak-/arkivsystem ved hjelp av FIKS SvarUT
- Meldingsutveksling til erverver (private og foretak) ved hjelp av eFormidling

Forutsetninger for konseptet

Konseptet vil ikke kreve regelverksendring. Varierende datakvalitet i eksterne registre kan gi økt kompleksitet i løsningen med hensyn til validering av data og automatisering av rettsregler. Register over kommuner med nedsatt konsesjonsgrense må etableres. Implementering av regler for automatisert saksbehandling og integrasjon mot Matrikkelen/konsesjonsmodulen vil kreve tett samarbeid med Kartverket.

Mulig gjennomføringsplan

Prosjektet kan gjennomføres i løpet av 18 måneder.

Estimerte kostnader og ressursbruk

Prosjektkostnad	Estimert kost
Klientløsning/GUI/API	2 500 000,-
Nytt register over kommuner med nedsatt konsesjonsgrense	2 000 000,-
Integrasjonslag/integrasjoner	7 500 000,-
Regelhåndtering	2 500 000,-
Usikkerhet 30 %	4 350 000,-
Sikkerhet og test	3 770 000,-
Intern prosjektleder (100 %)	2 000 000,-
Intern fagressurser (1 x 100 % + 3 x 50 % + 2 x 25 %)	3 500 000,-
Estimert kostnad	28 120 000,-
Årlige kostnader	Estimert kost
Vedlikehold og drift – År 1	2 500 000,-
Vedlikehold og drift – fra År 2	2 200 000,-

7 Anbefaling av konsept

Digitalisering av prosessene rundt konsesjonsvurdering og egenerklæring ved erverv av eiendom vil gi betydelige samfunnsøkonomiske gevinster.

Det er et sterkt digitaliseringsfokus innen bransjen og hos Kartverket knyttet til verdikjeden rundt eiendomstransaksjoner. Forventningen til gode digitale selvbetjeningsløsninger hos befolkningen er allerede høy. Det er om lag 140 000 eiendomstransaksjoner i året, og majoriteten av befolkningen er involvert i slike gjennoms sitt livsløp. Å ikke jobbe videre med en digitalisering av egenerklæringsskjemaene, og se dette i sammenheng med den totale verdikjeden rundt eiendomshandel, vil medføre at et viktig samfunnsområde ikke får realisert sitt digitaliseringspotensial med tilhørende gevinstrealisering. Å fortsette som i dag, med nullpunkt-alternativet, anbefales derfor ikke.

Digitaliseringsnivå 1 vil forenkle brukerreisen vesentlig for erverver og megler, men legger ikke opp til full integrasjon mot kartlagte informasjonskilder og heller ikke noen form for tilrettelegging for automatisk saksbehandling. Gevinstpotensialet anses moderat, og vil primært knyttes opp mot redusert tidbruk for erverver og megler, samt noe på kommunesiden ved at det tilrettelegges for maskinelt mottak av skjema i kommunens sak-/arkivsystem. Netto nåverdi av tiltaket basert på en system-levetid på 15 år, er beregnet å være om lag 571 000 000 kr. Netto nåverdi av tiltaket per krone investert i offentlig sektor er beregnet til 31 kr. En realisering av digitaliseringsnivå 1 anses som et relativt lavrisiko-prosjekt rent teknisk da man avgrenser integrasjon og tilhørende regeloppbygging med basis i eksisterende nasjonale kjerneregistre med dokumentert kvalitet. Man oppnår ikke en sammenhengende digital tjenestekjede ved dette alternativet.

Digitaliseringsnivå 2 utvider ovennevnte nivå med integrasjon mot alle registre som er kartlagt, samt utvikling av et helt nytt register over kommuner som har nedsatt konsesjonsgrense. Dette finnes ikke i dag, og vil være avgjørende å få på plass for å kunne forenkle brukerreisen mest mulig. Uten et slikt register i bunnen kan man ikke implementere et regelsett som tidlig i en brukerprosess avgjør om eiendommen som erverves er konsesjonsfri eller ikke. Selv om alle andre forhold tilsier konsesjonsfrihet, eksempelvis bygningstype og arealstørrelse på eiendom, kan eiendommen allikevel være konsesjonspliktig hvis den ligger i en kommune med boplikt. Alternativet reduserer tidbruken for erverver og megler ytterligere, samt i kommunene ved at enda flere vurderinger blir gjort maskinelt, med høy integritet. Netto nåverdi av tiltaket basert på en system-levetid på 15 år, er beregnet å være om lag 871 mill kr. Netto nåverdi av tiltaket per krone investert i offentlig sektor er beregnet til 36 kr. En realisering av digitaliseringsnivå 2 vil inneha noe mer risiko teknisk sett da det vil innebære mer komplekse integrasjoner og regeloppbygging. Man oppnår ikke en sammenhengende digital tjenestekjede ved dette alternativet.

Digitaliseringsnivå 3 utvider digitaliseringsnivå 2 med automatisert saksbehandling og oppdatering av Matrikkelen/konsesjonsmodulen. Løsningen må utvides med regler som håndterer hva som skal gå til henholdsvis manuell og automatisk saksbehandling, samt etablering av nye tjenester som muliggjør integrasjon mot Matrikkelen/konsesjonsmodulen. Konseptet legger til rette for en heldigital prosess med stor grad av automatisering i verdikjeden knyttet til eiendomsoverdragelser, og gir også kommunesiden og Kartverket betydelige gevinster. Netto nåverdi av tiltaket basert på en system-levetid på 15 år, er beregnet å være om lag 1 171 mill kr. Netto nåverdi av tiltaket per krone investert i offentlig sektor er beregnet til 42 kr. Alternativet legger til rette for en sammenhengende digital tjenestekjede i kontekst av eiendomsoverdragelser.

Ut fra en samlet vurdering av gevinstpotensial og kostnader, anbefaler Landbruksdirektoratet at det jobbes videre med Digitaliseringsnivå 3. Ser man den totale brukerreisen ved en eiendomsoverdragelse fra erververs perspektiv, starter denne gjerne ved kjøp eller arv av en eiendom, og avsluttes i det skjøtet er tinglyst. For å ivareta brukerperspektivet er det derfor viktig å se Landbruksdirektoratets del av verdikjeden opp mot den totale verdikjeden knyttet til eiendomsoverdragelser. Meglerbransjen, kommunene/KS og Kartverket er viktige aktører i den sammenheng. Det anbefales å jobbe videre med disse aktørene frem mot høsten 2020 for å avklare et eventuelt prosjektsamarbeid med oppstart i 2021. Her blir eierskap til løsningene, mulige samarbeidspartnere og finansieringsmodell viktige avklaringer. Vi anbefaler videre at et eventuelt prosjektsamarbeid bør vurderes innrettet som en søknad til StimuLab (søknadsfrist februar 2020), da flere

av vurderingskriteriene anses dekket²⁷. Et prosjekt vil også være en sær god kandidat til Difi sin medfinansieringsordning for digitaliseringsprosjekter.

8 Mulige forenklinger og gevinster ved endring i regelverk og forvaltningsrutiner

Som nevnt innledningsvis er den formelle hovedregel i konsesjonsloven at alle eiendomserverv skal konsesjonsbehandles, med mindre det foreligger unntak med hjemmel i lov. Den praktiske hovedregel er likevel slik at de fleste eiendoms- og rettighetsoverdragelser er konsesjonsfrie. Egenerklæringsskjemaene registrert i dagens konsesjonsmodul, ca. 92 000 årlig, utgjør alle konsesjonsfrie erverv. Og vi vet at hovedtyngden av konsesjonsfrihetsgrunner, ca. 90 prosent, er knyttet opp mot eiendommens karakter.

8.1 Speilvende konsesjonsloven

Landbruksdirektoratet ønsker å gi en kort og helt overordnet fremstilling hvor vi peker på muligheten for å speilvende konsesjonsloven. Vi mener regelverket vil bli mer oversiktlig og tilgjengelig for allmennheten med denne løsningen. Når vi peker på forenklinger i regelverket, er det vår foreløpige vurdering at dette likevel ikke vil ha særlig innvirkning på vår beskrivelse av løsningskonsept.

Det som bekreftes og kontrolleres etter dagens regelverk er for en svært stor del knyttet opp mot egenskaper ved selve eiendommen. Ved en speilvending av konsesjonsloven vil man raskt kunne se om eiendommen objektivt sett er konsesjonsbelagt, med den følge at konsesjonsavklaringen blir langt enklere enn i dag. På denne måten kan man få til en betydelig reduksjon i antall egenerklæringer og ikke minst en forenkling når det gjelder dagens krav om egenerklæringer for å dokumentere konsesjonsfrihet. En speilvending av konsesjonsloven vil medføre at den faktiske hovedregel, altså konsesjonsfrihet, vil samsvare med lovens formelle hovedregel. Ser man konsesjonsloven i et historisk lys, går også retningen i at flere erverv blir konsesjonsfrie ved at blant annet arealgrensene øker for konsesjonsfrie erverv. Ut fra dette kan det synes noe bakvendt å ha som utgangspunkt at et eiendomserverv er konsesjonsbelagt, dersom man ikke finner en konsesjonsfrihetsgrunn.

Søknad om konsesjon/konsesjonsavklaring

De eiendommer/rettigheter lovgiver ønsker kontroll med, kan angis som konsesjonspliktige, eksempelvis som en speilvending av konsesjonsloven § 4. Dette kan gjøres ved at man i loven beskriver hvilke erverv som faktisk krever konsesjon heller enn å beskrive de mange konsesjonsfrihetsgrunner som i dag følger av konsesjonsloven § 4.

For de konsesjonspliktige eiendommene kan det likevel foreligge konsesjonsfrihetsgrunner tilsvarende som dagens § 5, fordi erverver overtar fra nær slekt eller er odelsberettiget. Disse unntakene vil det bare være nødvendig å vise til og bekrefte når eiendommen etter sin karakter er konsesjonsbelagt. Her kan man tenke seg en erklæring/prosess hvor disse konsesjonsfrihetsgrunnene egenerklæres eller tilsvarende, avhengig av resultatet av automatiseringsgraden i en digitaliseringsprosess.

Kommunen må eventuelt fremdeles til dels avklare om ervervet medfører deling av en driftsenhet og om ervervet krever konsesjon, alt avhengig av hvor langt arbeidet med digitalisering og automatisering har kommet på det tidspunkt en eventuelt speilvendt konsesjonslov trer i kraft. Det er likevel grunn til å tro at man på sikt ikke vil trenge bekreftelse i form av et egenerklæringsskjema (digitalt eller ikke). Dette grunnet automatisering og digitalisering.

Krav om boplikt og behov for register

Forvaltningen har en plikt til å vurdere å stille vilkår om boplikt etter konsesjonsloven § 11 når de behandler søknader om konsesjon, og det er vanlig at forvaltningen setter vilkår om boplikt. Konsesjonsloven har også fastsatt lovbestemt boplikt etter § 5 annet ledd ved slike typer eiendommer som der angitt, som et vilkår for konsesjonsfriheten. For de kommuner som har forskrift om boplikt, er det også boplikt som vilkår for konsesjonsfriheten ved erverv av eiendommen.

²⁷ <https://www.digdir.no/innovasjon/stimulab-soker-nye-samarbeidsprosjekt-i-stat-og-kommune/1038>

En erverver må gjøres oppmerksom på boplikten, og må bekrefte/erklære at hun vil overholde denne. For kommunen sitt vedkommende er det et behov for å følge opp og kontrollere at boplikten følges. Boplikten bør registreres, og denne registreringen bør komme fram i et eget register som gjør det enklere for kommunen å følge opp boplikten. En oppfølging av boplikten skjer som nevnt i etterkant av konsesjonsvedtaket/egenerklæringen. Kommunene bør ha et register hvor man kan finne ut av eiendommer og personer som har en boplikt. Det bør være et felles register for kommunen, uavhengig av om boplikten bunner i vilkår satt i vedtak om konsesjon, betingelse for konsesjonsfrihet eller fordi kommunen har forskrift om boplikt.

Forskrift om boplikt for kommuner

Ved en speilvending av konsesjonsloven kan det innføres en hjemmel som positivt sier at departementet, etter søknad fra kommunen, ved forskrift kan bestemme at det oppstår konsesjonsplikt ved erverv av eiendommer som kommunen mener bør brukes som helårsboliger. Hva slags eiendommer dette skal være kan bygges over samme lest som gjeldende § 7.

9 Kilder

Rapporter og dokumenter

Brukerveiledning for Gårdskart – versjon 25.9.2018. NIBIO

Landbruksdirektoratet internrapport nr. 6/2016 Gjennomgang av Landbruksregisteret

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Del 4. Spesifikasjon for kommunalt planregister 1. juli 2018.

Tilgjengeliggjøring av opplysninger fra Folkeregisteret – versjon 1. 30.4.2018. Skatteetaten

Lover

Lov om arkiv (arkivlova). LOV-1992-12-04-126

Lov om eigedsregistrering (matrikkellova). LOV-2005-06-17-101

Lov om folkeregistrering (folkeregisterloven). LOV-2016-12-09-88

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. LOV-2003-11-28-98

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven). LOV-2008-06-27-71

Lov om jord (jordlova). LOV-1995-05-12-23

Lov om tinglysing (tinglysingsloven). LOV-1935-06-07-2

Forskrifter

Forskrift om kart, stedfestet informasjon, realformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften). FOR-2009-06-26-861

Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet, mv. FOR-2003-12-08-1434

Vedtak om overføring av myndighet til kommunen, fylkesmannen, Landbruksdirektoratet og Direktoratet for mineralforvaltning etter konsesjonsloven, jordlova og odelsloven. FOR-2003-12-08-1479

10 Vedlegg

Vedlegg 1 - Spørreundersøkelsen



Hvor lang tid bruker en erhverver på egenerklæringsskjemaet?

Vi ønsker svar på:

- **Total tid angitt i timer og minutter som en erhverver anslagsvis har brukt i arbeidet med egenerklæringsskjemaet**

Ta med tidsbruken fra erhververen **starter** arbeidet med å få informasjon/innhente informasjon om eiendommen må egenerklæres og **fram til** tidspunktet hvor kommunen har bekreftet tilbake til erhverver at eiendommen er klar for tinglysing.

Ta med **all tid** som erhververen har arbeidet med dette i perioden.

Det innebærer at tiden det tar før det ev. blir avklart at det er egenerklæringsskjema som skal fylles ut, også skal tas med. Det kan for eksempel være behov for å avklare om eiendommen er konsesjonspliktig slik at søknad om konsesjon kreves ev. hvorvidt eiendommen er fritatt fra konsesjonsplikt. Tiden det tar med å innhente slik informasjon hos forvaltningen ev. andre instanser må med. Tiden det tar å fylle ut egenerklæringsskjemaet må med og likeså dersom det var behov for å innhente veiledning om hvordan skjema skulle fylles ut, hvor det skulle sendes og på hvilken måte. Det kan også ha medgått arbeid for å følge opp kommunens saksbehandling eller purre på saken. Dersom du har brukt tid på annet arbeid i forbindelse med egenerklæringsskjema enn det vi har eksemplifisert her, ber vi deg om å ta med og tidfeste dette.

Vi ønsker at ditt svar skal angis i timer og minutter hvor du anslår arbeidstid fra start til slutt i forbindelse med bruk av egenerklæringsskjema. Dersom du ønsker å utdype årsaken til tidsbruken, er det velkomment for oss med din tilbakemelding.

Svar tilbake til kommunen

Send ditt svar tilbake til kommunens kontaktperson med innhold som angitt her:

Jeg har brukt.....timer ogminutter på egenerklæringsskjema..... (LDIR-360 eller LDIR-356).

Ytterligere informasjon;.....

Navn.....,

E-post.....,

Tlf.....

Hvor lang tid bruker et eiendomsmeglerkontor på egenerklæringsskjemaene?

Vi ønsker svar på:

- **Totalt antall timer som eiendomsmeglerkontoret anslagsvis har brukt i arbeidet med egenerklæringsskjemaene (LDIR-356 og LDIR-360) i 2018.**
 - o Dersom det er flere på kontoret som kommer i befatning med dette arbeidet, er det viktig at tidsbruken til alle involverte kommer med. Dette kan være både saksbehandlere, arkiv, sentralbord etc.
 - o Det er viktig å ta med all tid som innebærer arbeid opp mot skjemaene fra man starter med å få informasjon/innhente informasjon om eiendommen skal egenerklæres og fram til kommunen har bekreftet tilbake at eiendommen er klar for tinglysing. Det kan også være at Kartverket krever egenerklæringsskjemaer eller dokumentasjon rundt dette. Tiden dette tar må tas med.
 - o Tiden det tar å avklare om skjemaene skal brukes, ev. hvilke av egenerklæringsskjemaene der hvor kommunen har nedsatt konsesjonsgrense. Det kan for eksempel være behov for å avklare om eiendommen er konsesjonspliktig slik at søknad om konsesjon, kreves ev. hvorvidt eiendommen er fritatt fra konsesjonsplikt.
 - o Tiden det tar med å fylle ut egenerklæringsskjema må med, og likeså dersom det var behov for å innhente veiledning om hvordan skjemaet skal fylles ut, hvor det skulle sendes og på hvilken måte.
 - o Det kan også ha medgått arbeid for å følge opp kommunens saksbehandling eller purre på saken. Ta med slik tidsbruk.
 - o Ta videre med tiden som brukes til opplæring, utvikling og vedlikehold av kompetanse på området, herunder tiden man bruker for å sette seg inn i informasjon som gis, ev. sendes ut vedrørende egenerklæringsskjemaene.
 - o Dersom kontoret har brukt tid på annet arbeid i forbindelse med egenerklæringsskjema enn det vi har eksemplifisert her, ber vi om å ta med og tidfeste dette.

Vi ønsker også svar på:

- **Totalt antall egenerklæringsskjemaer som kontoret anslagsvis har hatt befatning med i 2018.**
 - o Dette tallet vil kunne være høyere enn det antallet som blir registrert og godkjent i konsesjonsmodulen. Man vil for eksempel kunne ha arbeid med saker vedrørende egenerklæringsskjema som ikke blir godkjent, og slike saker skal om mulig også telles med.

Dersom kontoret ønsker å utdype årsaken til tidsbruken, eller har ytterligere synspunkter rundt dette med egenerklæringsskjemaene slik formen er per dags dato, er det velkomment for oss med deres tilbakemelding.

Svar tilbake til Landbruksdirektoratet

Send deres svar med innhold som angitt her:

Kontoret har anslagsvis brukt.....timer på egenerklæringsskjemaene (LDIR-360 og/eller LDIR-356).

Ytterligere informasjon:.....

Eiendomsmeglerforetakets navn.....

Kontaktperson for spørreundersøkelsen:.....

E-post.....

Tlf.....



Hvor mye tid bruker en kommune på å behandle egenerklæringsskjemaene?

Vi ønsker svar på:

- **Totalt antall timer som kommunen anslagsvis har brukt i arbeidet med egenerklæringsskjema i 2018.**
 - Dersom det er flere i kommunen som arbeidet med skjemaene, må tidfestingen til alle involverte tas med.
 - Ta med alt arbeid som berører saksbehandlingen direkte og indirekte, og all arbeidstid med egenerklæringsskjema fra start til slutt. For eksempel innebærer dette tiden det tar å veilede og avklare hvorvidt det er egenerklæringsskjema som skal fylles ut, og ikke søknad om konsesjon, eller at man avklarer at ervervet er konsesjonsfritt.
 - Ta med tiden det tar for kommunen når det søkes råd hos fylkesmannen eller Landbruksdirektoratet e.l.
 - Ta med tiden det tar å kontrollere skjemaene og legge informasjonen inn i konsesjonsmodulen.
 - Dersom kommunen har nedsatt konsesjonsgrense, kan arbeidet også være knyttet opp mot avklaringer på hvilket skjema som skal anvendes.
 - Rene administrative arbeidsoppgaver, for eksempel arkivering og scanning, skal også med.
 - Opplæring/utvikling/vedlikehold av kompetanse på området, herunder tiden man bruker for å sette seg inn i informasjon som gis eller sendes ut.
 - Ta med all tid som innebærer arbeid for kommunen fram til avsluttet saksbehandling med skjemaene. Kontroll med etterfølgende vilkår, slik som lovbestemt boplikt, som følger av egenerklæringsskjema skal dermed også regnes med.

Vi ønsker også svar på:

- **Totalt antall egenerklæringssaker som kommunen anslagsvis har hatt befatning med i 2018.**
 - Dette tallet vil kunne være høyere enn det antallet saker som er registrert i konsesjonsmodulen. Kommunen vil også ha arbeid med saker vedrørende egenerklæringsskjema som for eksempel ikke blir godkjent og dermed ikke lagt inn i modulen. Slike saker skal om mulig også telles med i antall saker.



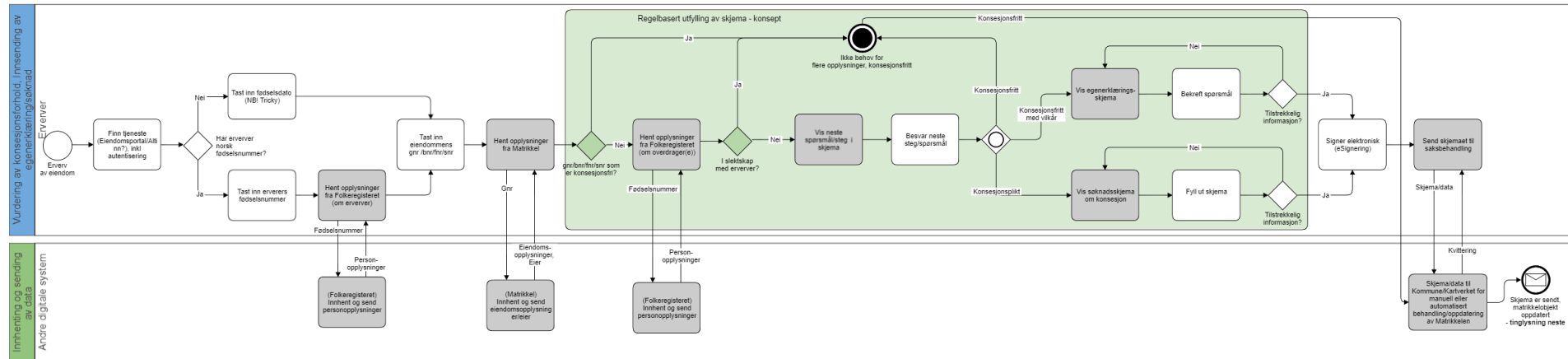
Vi ønsker svar på:

- **Totalt antall timer som Kartverket anslagsvis har brukt i arbeidet med egenerklæringsskjemaene i 2018**
 - o Det er viktig å ta med **all tid** som innebærer arbeid for alle ansatte i Kartverket som er involvert i arbeidet med skjemaene. Dette kan være både saksbehandlere, arkiv, sentralbord etc.
 - o Som eksempel kan nevnes tiden det tar ved å besvare henvendelser fra erververe som går på egenerklæringsskjema, herunder også tiden det tar der man henviser til andre instanser.
 - o Videre tiden det tar med opplæring/utvikling/vedlikehold av kompetanse på området som angår egenerklæringsskjemaene enten direkte eller indirekte.
 - o Det kan være tiden man bruker for å sette seg inn i informasjon som man selv søker eller som gis, ev. sendes ut vedrørende oppdateringer og endringer av skjemaene.
 - o Tiden det tar med dialog og korrespondanse opp mot kommunene der saken angår skjemaene, og ikke minst tidfesting av arbeidet der hvor Kartverket krever inn egenerklæringsskjema.
 - o Tiden dere bruker i dialog og møter med Landbruksdirektoratet som angår revidering av skjemaene sett opp mot endringer i konsesjonsmodulen tas med.
 - o Det kan også være andre aktører eller andre eksempler enn vist til her, som dere bruker tid på hvor saken gjelder direkte eller indirekte egenerklæringsskjemaene. Ta også med denne tidsbruken.
 - o Tiden det tar med arbeid som skyldes lovendring knyttet opp mot egenerklæringsskjema tas ikke med.

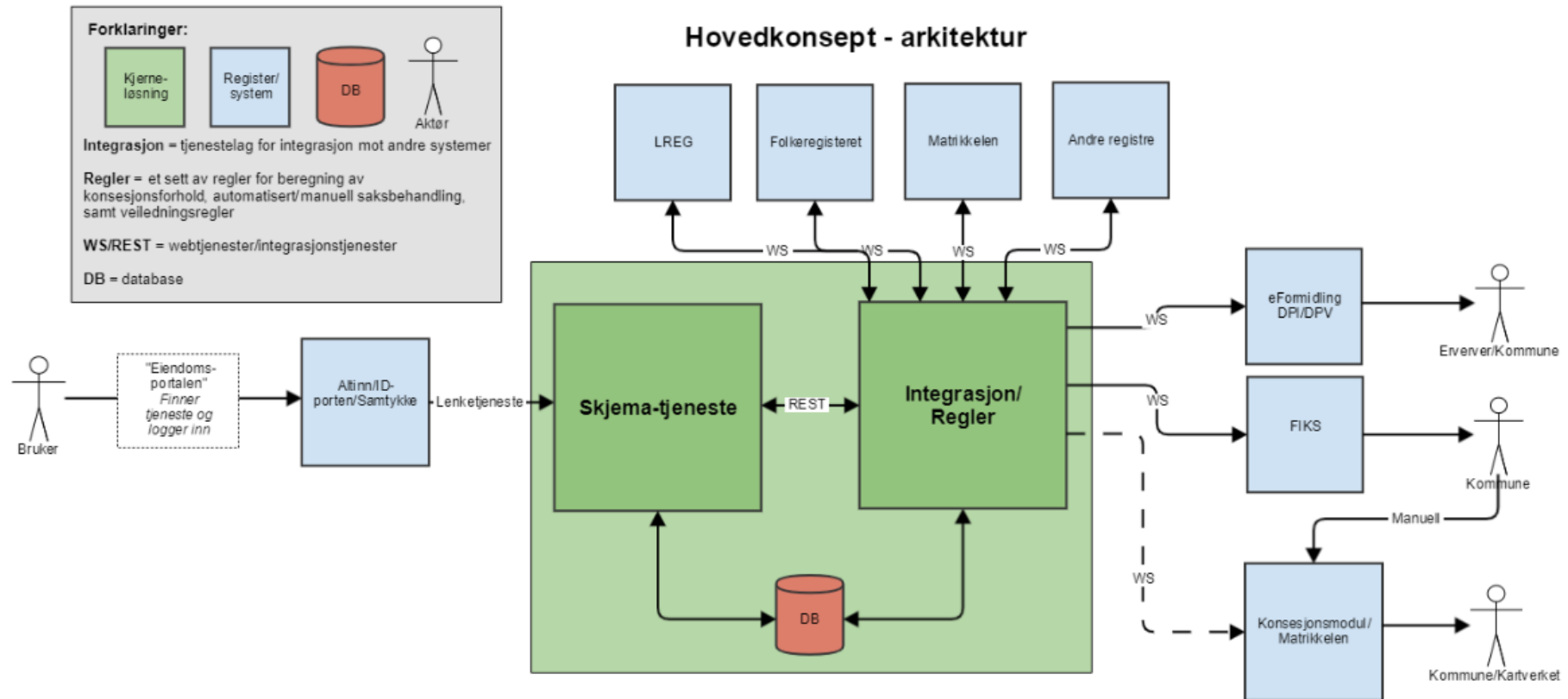
Vi ønsker også svar på:

- **Totalt antall egenerklæringsskjemaer som Kartverket anslagsvis har hatt befatning med i 2018.**
 - o Dette tallet vil kunne være høyere enn det antallet saker som er registrert i konsesjonsmodulen. Man vil for eksempel kunne ha arbeid med saker vedrørende egenerklæringsskjema som ikke blir godkjent og dermed ikke lagt inn i modulen. Slike saker skal om mulig også telles med.

Vedlegg 2 – Hovedkonseptet – overordnet prosessdiagram



Vedlegg 3 – Hovedkonsept – overordnet arkitektur



LANDBRUKSDIREKTORATET OSLO

POSTADRESSE:
Postboks 1450 Vika, 0116 Oslo

BESØKSADRESSE:
Stortingsgt. 28, 0161 Oslo

TELEFON: 78 60 60 00

E-POST: postmottak@landbruksdirektoratet.no

LANDBRUKSDIREKTORATET ALTA

BESØKSADRESSE:
Løkkeveien 111, 9510 Alta

www.landbruksdirektoratet.no