

Eiendomsmeglerforetakenes Forening (Eff)  
v/ adm.dir. Christian V. Dreyer og kom.sjef. Erik Lundesgaard  
PB. 1107 – Sentrum  
0104 Oslo

22, januar, 2014

Professor Signy Vabo  
V/ underdirektør Erna Øren  
Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
PB. 8112 Dep.  
0032 Oslo

### **Innspill til kommunereformen**

Det vises til epost fra professor Signy Vabo vedrørende innspill til ekspertutvalget for den varslede kommunalproposisjonen i mai 2014.

Nedenfor gjengis våre synspunkter til kommunereformen.

Den varslede kommunereformen vil være av stor betydning for eiendomsbransjen, fordi plan- og byggesaker er en av kommunenes hovedoppgaver. Her er effektiviserings- og samordningspotensialet stort.

Norge har i dag 428 kommuner. Storparten av dem er små og har under 5000 innbyggere. Våre naboland har en helt annet struktur. Sverige har i dag 290 kommuner, etter en stor reform på 1970-tallet og har kun titalls kommuner under 10 000 innbyggere. Danmark gjennomførte i 2007 en omfattende styringsreform av landet, kalt *Strukturreformen*. De reduserte antall kommuner fra 290 til 98, og erstattet de tidligere 13 amtene med fem regioner.

I Norge vedtok Stortinget på 1990-tallet at kommunesammenslåing skal skje ved frivillighet, ikke tvang. Siden den gang har Norges befolkning vokst og landet er blitt betydelig mer urbanisert og regionalisert. Kommunegrensene er ofte uhensiktsmessig for arbeidsmarkedet og økonomien. Grensene har ikke beveget seg i takt med hvordan samfunnet har utviklet seg, og unødvendige interessekonflikter oppstår på tvers av grensene.

Eff mener Norge bør ha kommunegrenser som er hensiktsmessig for bosetningsmønstre og arbeidsmarkeder, og som sikrer effektivitet i plan- og byggesaker og helhetlig transportplanlegging. I dag er det for stor variasjon i kvaliteten på plan- og byggetjenestene

mellom nabokommuner og tidvis meningsløse konflikter om arealbruk og samferdselsprioriteringer.

Kommunene må i større grad ansvarliggjøres. Den nylige revideringen av Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er positiv. Men slike retningslinjer hadde vært unødvendig om kommunegrensene var hensiktsmessig i forhold til bosetningsmønstre og arbeidsmarkeder.

Den varslede kommunereformen må utformes ikke bare etter størrelse, men også etter hvilke oppgaver og hvordan samfunnet forventer kommunene skal utføre sine oppgaver. Lokalt selvstyre må veies mot effektivitet, og det er spesielt viktig i plan- og byggesaker.

### **Plan- og bygningsloven**

Plan- og bygningsloven er trolig en av de største kildene til byråkrati i Norge. Regelverket må gjøres mer fleksibelt og bidra til bedre, enklere, raskere plan- og byggeprosesser. Det må bli lettere for kommunene som forvaltere av lovverket å praktisere det, og loven må revideres med henblikk på forenkling, avbyråkratisering og reduksjon av byggekostnader.

Revidering av Plan- og bygningsloven må være en prioritert oppgave for regjeringen, og kommunereformen bør også se nærmere på det reguleringsregimet som loven fastsetter. I dag er kompetansen i mange kommuner for dårlig til å oppfylle målene og kravene i plan- og bygningsloven. Kommunene må ha en størrelse som gjør at den faktisk kan tiltrekke seg kompetent arbeidskraft for å utføre sine lovpålagte oppgaver.

### **Nasjonal IKT-plattform**

Plan- og bygningsloven er uløselig knyttet sammen med en nasjonal IKT-standard for plan- og byggesaker. For eiendomsmeglingsforetak, som vi representerer, er det av stor betydning, fordi vi etter eiendomsmeglingsloven har en undersøkelses- og opplysningsplikt for en rekke forhold ved eiendommen som selges. Disse opplysningene må hentes inn i kommunenes planavdelinger.

Det er i dag stor variasjon i kvaliteten på kommunenes tjenester. Enkelte kommuner har utviklet gode digitale tjenester som leverer opplysninger raskt. Andre kommuner er digitale sinker og bruker manuelle tjenester, hvor det kan gå mange uker å hente ut opplysninger. Dette kommer i tillegg til at mange av arkivene er svært mangelfulle.

Dette er lite effektivt, uforutsigbart, kostnadskrevende og innehar betydelig manuell risiko for feil. Det er spesielt uheldig da det ofte berører forbrukere som er i en kritisk situasjon, da de gjerne har kjøpt ny bolig og skal selge sin eksisterende.

I dag er det i stor grad opp til den enkelte kommune å utvikle sine egne tjenester, selv om det i over 10 år har vært forsøkt etablert en nasjonal digital plattform (ByggSøk), som fra 2013 skal videreutvikles med en ny løsning (ByggNett).

Fremdriften av en Nasjonal IKT-plattform for plan- og byggesaker er skuffende. I likhet med elektronisk tinglysing er en slik digital løsning langt på overtid.

Eff mener regjeringen må få fortgang i arbeidet med å utvikle et nasjonalt datasystem for plan- og byggesaker med gode arkivtjenester. Dette er en tjeneste som ikke bare vil komme vår bransje til gode, men også resten av bolig, bygg og anleggsbransjen.

### **Oppsummering og tiltak**

Plan- og byggesaker er en av kommunenes primær oppgaver, og den kompliserte Plan- og bygningsloven i kombinasjon med dårlig digitale tjenester er trolig noen av de største kildene til byråkrati i Norge. Det haster å få fortgang i dette arbeidet.

Frem til en slik løsning er på plass mener Eff at det bør stilles leveringskrav til kommunene om at lovpålagte opplysninger må oversendes innen gitte frister, for eksempel 5 dager. Det bør også vurderes å stilles krav til at kommunene gjør tilgjengelig arkivene digitalt, slik mange kommuner allerede gjør det i dag. Dette er et tema vi mener Ekspertutvalget bør se nærmere på, da både handler om borgernes og næringslivet rettsikkerhet, men også service og kvalitet i offentlige tjenester.

En nasjonal standard for IKT i plan- og byggesaker, henger også sammen innføringen av elektronisk tinglysning. Implementeringen av elektronisk tinglysning er av stor betydning for eiendomsmeglingsbransjen.

Dagens ordning med manuell tinglysning er en stor tidstyv. I snitt tar manuell tinglysning av skjøte og pantedokument cirka 10 virkedager. Med e-tinglysning vil saksbehandlingstiden bli redusert til minutter og timer. Dette vil redusere bemanningsbehovet i både privat og offentlig sektor betydelig, noe som vil gi rimeligere tjenester til forbrukerne.

Statens Kartverk stipulerer kostnadsbesparelsene årlig til å være i mange hundremillionersklassen. E-tinglysning vil gi store kvalitetsløft, betydelig sparte kostnader for forbrukere og næringsliv og større sikkerhet ved eiendomstransaksjoner.

Eff mener kommunereformen må sees i sammenheng med etableringen av et nytt system for e-tinglysning, som er annonsert iverksatt i 2016. Tinglysning vil være vesentlig også for plan- og byggesaker i kommunene, og det er viktig at e-tinglysning også sees i sammenheng med det som skal bli det nye kommune-Norges kompetanse og myndighetsområde.

Med vennlig hilsen  
Eiendomsmeglerforetakens Forening

Christian Vammervold Dreyer  
Administrerende direktør

Erik Lundesgaard  
Kommunikasjonssjef