



© ESA

Nordisk samarbeid i WPLA – utvikling av "guidelines" for eiendomsobjekter og eiendomsidentifikasjon

HELGE ONSRUD
Seniorrådgiver
Statens kartverk
Norge

Fagfolk, institusjoner og private foretak i de nordiske landene markerer seg generelt sterkt internasjonalt på eiendomsområdet, når det gjelder alminnelig faglig utvikling og i konkrete prosjekter. Det vil si på det fagområdet som på engelsk omtales som "land administration", som i hovedsak omfatter spørsmål vedrørende lovgivning, organisering, teknikk og systemer for eiendomsregistrering og eiendoms-transaksjoner.

Den sterke nordiske markeringen gjelder også i WPLA; ECE's (United Nations' Economic Commission for Europe) Working Party for Land Administration. Siden WPLA ble etablert i 1996 har to av tre ledere kommet fra de nordiske landene. WPLA har utarbeidet flere publikasjoner som har fått betydelig gjennomslagskraft når det gjelder utviklingen av fagområdet, spesielt i tidligere kommunistiske stater i Europa. Mest kjent er UN Guidelines on Land Administration, som nå er under revisjon.

Med bakgrunn i et tidligere seminar i Oslo, bestemte styret i WPLA i 2002 å oppnevne en arbeidsgruppe med mandat å utarbeide en oversikt over hva man forstår med "fast eiendom" i de ulike landene i Europa, og hvordan eiendommer blir identifisert. Det har betydning for

å forstå hverandres systemer, men også i forhold til utvikling av et mer internasjonalt eiendomsmarked i Europa. Av de åtte aktive medlemmene i gruppen kom tre fra Norden; Pekka Halme fra Finland, Jesper Paach fra Sverige og Helge Onsrud fra Norge. Disse tre kom i stor grad til å prege arbeidet i gruppen, som ellers hadde engasjert professor Peter Dale fra UK som

utreder og sekretær. Arbeidet med publikasjonen er avsluttet, og den er nå under trykking i Katasteret i Nederland.

Rapporten viser at det er store forskjeller når det gjelder definisjon og nummerering av fast eiendom, noe som klart kommer frem av disse utdragene fra rapporten:

AT	BE	CH	DE	FI	GR	HR	LT	LV	NL	NO	PO	RU	SE	SK	SI	UK	UA
Y	N	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	N	Y	N	Y	Y	N

Are buildings defined as part of the land on which they stand (Yes/No)?

AT	BE	CH	DE	FI	GR	HR	LT	LV	NL	NO	PO	RU	SE	SK	SI	UK	UA
Y	Y	N	Y	Y	N	Y	N	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	N

Can a basic property unit consist of more than one parcel (Yes/No)?

AT	BE	CH	DE	FI	GR	HR	LT	LV	NL	NO	PO	RU	SE	SK	SI	UK	UA
Y	N	Y	Y	Y	N	N	Y	N	N	Y	N	Y	N	Y	Y	N	N

Does the law define how boundaries should be marked (Yes/No)?

AT	BE	CH	DE	FI	GR	HR	LT	LV	NL	NO	PO	RU	SE	SK	SI	UK	UA
N	Y	N	Y	N	N	Y	Y	N	Y	N	Y	Y	N	N	Y	N	Y

On subdividing a parcel, will two new parcels be created rather than one old parcel and one new parcel (Yes/No)?

AT = Austria, BE = Belgium, CH = Switzerland, DE = Germany, FI = Finland, GR = Greece, HR = Croatia, LT = Lithuania, LV = Latvia, NL = Netherlands, NO = Norway, PO = Poland, RU = Russia, SE = Sweden, SK = Slovakia, SI = Slovenia, UK = United Kingdom, UA = Ukraine.

For å kunne beskrive hva som grunnleggende og i juridisk forstand oppfattes som "en eiendom" i de ulike landene, det vil si den enheten vi kan selge eller pantsette uten oppdeling, måtte gruppen ta i bruke et nytt begrep "Basic Property Unit" – BPU. Det tilsvarer den eiendomsenheten som opplysninger i tinglysningsregisteret er knyttet til. I motsetning til de fleste land på kontinentet, tillater de nordiske landene at én BPU kan bestå av flere geografisk adskilte parseller (norsk: teig). Hver enkelt parsell kan igjen bestå av et antall deler definert ut fra ensartet bruk eller karakter (plot). I den andre enden av skalen kan flere BPU med samme eier til sammen utgjøre en økonomisk eiendomsenhet (proprietary unit). I tillegg til BPU har derfor gruppen definert et hierarki av eiendomsbegreper:

- **'Parcel'** refers to the physical space that is identified in a cadastre. It is a closed polygon or more strictly a closed volume.
- A **parcel** is defined by uniform ownership and homogeneous real property rights. The parcel is the basic unit of area that is recorded in a cadastre.
- A **parcel** may consist of several **plots**, each of which belongs to one parcel.
- The **plot** is an area or volume that can be plotted on a map and is normally definable by the way in which the land is or may be used. It may or may not be identifiable in a cadastre.
- As a general rule, if an identifiable volume of space is or has been subject to a legal transaction then it is at least one **parcel**; if it is not or has not been subject to an independent transaction

then it is a **plot**.

- A group of adjoining **plots** that belong to different owners but share the same characteristic may be regarded as a **zone**.
- A **basic property unit (BPU)** is defined by ownership and homogeneous real property rights and may be made up of several parcels. It is the basic unit of ownership that is recorded in the land books or land registers.
- A **proprietary unit** consists of one or more BPU that can be regarded as one property within which there are non-homogeneous real property rights.
- A **portfolio of ownership** is a collection of proprietary units and BPU that are in the possession of one legal entity.

Den private europæiske kortlægningssektor i dag og i morgen

PETER NORMANN HANSEN
 Direktør i BlomInfo
 Præsident for Geoforum
 Danmark

Den private europæiske kortlægningssektor er stærkt præget af samfundsmodellen og -udviklingen i de enkelte europæiske lande over de seneste 40 år, hvilket betyder at hvert lands kortlægningssektor har sine kendetegn og ethvert forsøg på en generalisering vil efterlade ufortalte detaljer og interessante lokale vinkler.

Den offentlige sektor har som den dominerende kunde sat rammerne for den private sektors muligheder og udvikling. Det offentlige har ligeledes været aktør i konkurrence med den private sektor i en række lande og dermed begrænset den private sektors udvikling.

Teknologiudviklingen indenfor branchen har været og er stadig præget af udviklingen i og hos militæret/efterretningstjenesten, hvor tilsvarende teknologier introduceres med forsinkelse i den kommercielle verden. Øvrig nyudvikling igennem årene stammer primært fra den private sektor.

Kommunikationsudviklingen og globaliseringen har sat sine tydeligere spor på kortlægningsbranchen med øget international konkurrence og anvendelse af lavprisproduktioner. Kundegruppen har også udnyttet dette med øget koordinering og integrering blandt de offentlige

myndigheder, f.eks. i EU regi.

Branchen tilpasser sig løbende til de ændrede vilkår for udførelsen af erhvervet og i dag ser vi specielt i Nordeuropa en skifte i medarbejdergruppens kompetencer fra tyngden på mellemteknikere til en fokusering på projektledere med akademisk baggrund.

Samspillet med den offentlige sektor

Den primære kunde for den private kortlægningssektor har været og er det offentlige. Dette betyder, at branchens udvikling har været præget af den generelle størrelse og styrken af den offentlige sektor i de enkelte lande og af den offentlige kortlægningsbranches status og rolle indenfor det politiske system. Af samme årsag udviklede sektoren sig hurtigst i de nordeuropæiske velfærdsmodeller i løbet af 1970 og 1980erne med etablering af flere store firmaer i Tyskland, Holland og England; alle med et hjemmemarked og en international profil og en begrænset statslig kortlægningssektor. Norden var i denne periode godt med men størrelsen af hjemmemarkedene var begrænsede og internationaliseringen ikke slået igennem.

De nordeuropæiske nationale økono-

mier var i recession igennem 1980erne og der gennemførtes begrænsninger i de budgetter, der var øremærket til kortlægning og gennem 1990erne samtidig med at flere og flere områder var kortlagt og opgavemængden derfor faldende. Som modreaktion mod stagnerende arbejdsmængder og øget konkurrence har branchen reageret med øget internationalisering og introduktion af lavprisproduktioner i Østeuropa og Asien.

I de sydeuropæiske lande har der været en modsatrettet tendens igennem 1990erne, hvor EU's strukturfonde (offentlige midler) har muliggjort iværksættelsen af en lang række infrastrukturprojekter og dermed en væsentlig forøgelse af jobmængden med en kraftig udvidelse af antallet af private kortlægningsfirmaer, dog stadig med stor fokus på hjemmemarkedet og uden lavprisproduktioner. Det har vist sig vanskeligt at være en udenlandsk aktør på de sydeuropæiske markeder, på grund af sprogbarrierer, lokale netværk, bureaukrati m.m.

De nye medlemslande af EU er alle stærkt præget af deres nære historiske forhold, hvor kortlægning var knyttet til viden og kontrol af landets territorium og dets befolkning. Samtlige lande havde oprettet