

Presentasjon av dr.grads-arbeidet »Om eiendomsregistrering – med hovedvekt på norske forhold«

EINAR HEGSTAD

Førsteamanuensis i eiendomsfag

Institutt for landskapsplanlegging, Norges landbrukshøgskole

I denne meget begrensede presentasjonen av mitt dr.gradsarbeide *Om eiendomsregistrering – med hovedvekt på norske forhold* (Hegstad 2003) vil jeg avgrense meg til å si litt om oppbyggingen og formålet med arbeidet.

Eiendomsregistrering rommer en rekke enkelttemaer, og et arbeid innen fagområdet kan gjøres med ulike innfallsvinkler. En mulighet er å fordype seg i ett av de mange enkelttemaer. Det gjøres ikke i mitt arbeid, hvor jeg tar opp flere temaer ut ifra et mer prinsipielt og overordnet ståsted. En konsekvens er at arbeidet i sin helhet ikke framstår som et dyptgående studium der alle enkeltheter ved et tema er diskutert i detalj. Men med fagets status i Norge per i dag, og for så vidt også internasjonalt, har dette vært et bevisst valg. Når det er sagt, må det legges til at en del problemstillinger forfølges inn i detaljene.

Arbeidet består av tre hovedkomponenter:

- 1) En teoretisk og prinsipiell studie av betydningen av eiendomsregistrering (del 1), og drøfting av viktige prinsipper for eiendomsregistrering (del 2).
- 2) Drøfting av utviklingen av og prinsipper for eiendomsregistrering i Norge.
- 3) Undersøkelse av hvordan antatt viktige egenskaper ved det norske systemet er

og hvordan systemet fungerer.

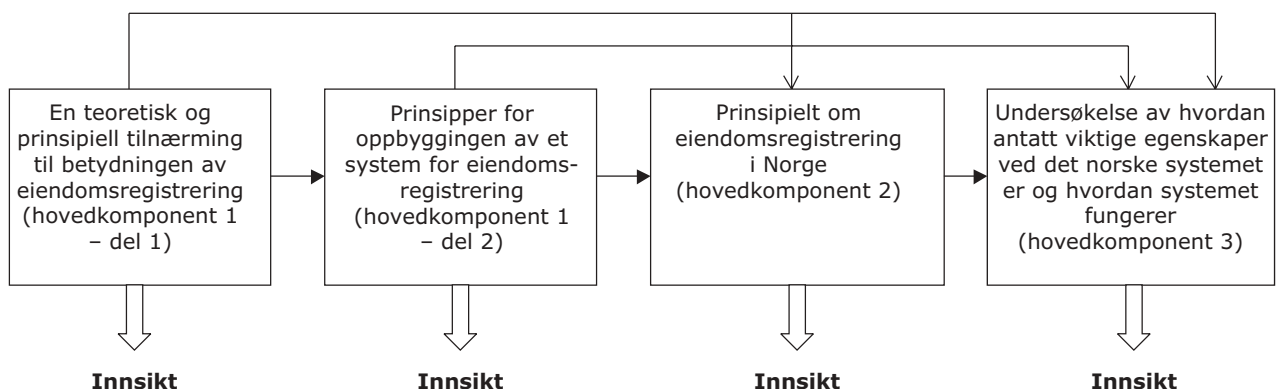
Arbeidet med de to første komponentene er basert på tanker og refleksjoner med utgangspunkt i *litteratur*, mens fire *spørreundersøkelser* danner grunnlaget for den tredje komponenten. Figur 1 illustrerer at de tre komponentene i arbeidet henger sammen.

Den første delen av hovedkomponent 1 utgjør en selvstendig del, men har også som funksjon å sette resten av arbeidet inn i et bredere perspektiv. Del 2 i den første komponenten danner i tillegg til å ha en selvstendig funksjon en del av grunnlaget for drøftingen i den andre hovedkomponenten. Tanken i så måte har vært at den generelle drøftingen av prinsipper vil kunne bidra til å øke forståelsen og sette eiendomsregistrering i Norge inn i et bredere perspektiv, i forhold til en ren beskrivelse. Den generelle drøftingen av prinsipper danner videre en del av grunnlaget for drøftingen i hovedkomponent 3. Når det gjelder hovedkomponent 2, danner den foruten å "stå på egne ben", en del av *forståelsesrammen* for presentasjonen og drøftingen av datamaterialet vedrørende det norske systemet.

Selv om eiendomsregistrering i bunn og grunn er et praktisk fag, så er altså ett av formålene med arbeidet å gi et bidrag

til et teoretisk og prinsipielt *rammeverk* omkring betydningen av registrering. Bakgrunnen er at jeg mener det er en viktig, men lite påaktet, del av fagområdet. Dypere og mer prinsipiell innsikt er nyttig for å kunne gjøre profesjonelt gode handlinger, samt at det vil kunne legge grunnlag for nyskaping, forskning og fagutvikling. Det er kommet enkelte og til dels meget viktige bidrag, for eksempel av den peruanske økonomeren Hernando de Soto, men det er ikke gjort særlige forsøk på å presentere det jeg vil kalle et noenlunde *helhetlig* teoretisk rammeverk "fra grunnen av". I denne drøftingen har jeg anlagt et stort – nærmest globalt – perspektiv, som i stor grad er rettet mot økonomisk utvikling i en rik-fattig kontekst. Grunnen er dels at dette er viktige spørsmål, men primært at en dermed får fokusert på de mest grunnleggende problemstillingene knyttet til eiendomsregistreringens funksjon og rolle. Fokus mot problemstillinger i den "utviklede" del av verden blir lett et fokus på tekniske og organisatoriske spørsmål.

I den andre hovedkomponenten er hensikten dels å drøfte og få fram viktige *hovedtrekk* i det norske systemet og den matrikulære tilstanden, men også å drøfte viktige *særtrekk* i forhold andre land som



Figur 1: Hovedstruktur i dr.gradsarbeidet "Om eiendomsregistrering – med hovedvekt på norske forhold".

det er naturligt å sammenligne seg med. Her dveler jeg først ved den historiske utviklingen, hvor jeg i arbeidet forsøker å dra inn spesielle kjennetegn ved eiendomsforholdene, ettersom eiendomsregisterets primære funksjon til enhver tid er å gjenspeile viktige sider ved dem. Den historiske utviklingen er *viktig* for å forstå dagens system, blant annet særtrekk og mangler. Deretter tar jeg i denne delen for meg hovedtrekk ved dagens system.

I den tredje hovedkomponenten er motivene dels akademiske; å oppnå innsikt og forståelse som et mål i seg selv, men et underliggende motiv har vært å få fram kunnskap for forbedring. Dataene som lig-

ger til grunn baserer seg på fire forskjellige og relativt omfattende spørreundersøkelser, blant henholdsvis samtlige jordskifteretter, samtlige tinglysningskontor, og representative utvalg av kommuner og eiendomsmeglerkontor. I presentasjonen og drøftingen har jeg delt datamaterialet i følgende hoveddeler: 1) Tilgjengelighet og kvalitet på eiendomsinformasjon, 2) De viktigste "byggeklossene" i systemet, 3) Arbeid etter delingsloven, 4) Behovet for nye registerenheter, 5) Realservitutter, 6) Den matrikulære tilstanden og i hvilken grad det skjer en opprydding i det daglige arbeidet og 7) Reorganisering av tinglysningsvirksomheten.

Referanse

Hegstad, E. 2003. *Om eiendomsregistrering – med hovedvekt på norske forhold*. Doctor scientiarum thesis 2003:2. Serie A. 391 s. Institutt for landskapsplanlegging, Norges landbrukshøgskole, Ås.

Registrering af matrikulære ændringer – mere end blot tilvejebringelse og lagring af data

LARS BIRK JENSEN
Danmark

Administrativ reform

Det danske matrikulære system – det matrikulære regelsæt, de matrikulære registre samt de aktører og procedurer, der involveres i forbindelse med registrering af matrikulære ændringer – har i løbet af de sidste 10–15 år været genstand for forskellige ændringer.

Regelsættet, der relaterer sig til registrering af matrikulære forhold og ændringer, blev moderniseret med vedtagelsen af den nuværende udstykningslov i 1991.

De matrikulære registre er på linie med en række andre offentlige ejendomsbaserede registre blevet omlagt fra analog til digital form, senest med digitaliseringen af matrikelkortet.

Disse ændringer, der kan betegnes som henholdsvis en juridisk og en digital reform har medført et naturligt behov for en modernisering af det administrative felt, der omspænder registreringen af matrikulære ændringer. En sådan *administrativ reform* har været på tegnebrættet gennem en årrække, og har foreløbig udmøntet sig i bla. udviklingen af et software med betegnelsen MIA – et Matrikulært Informations- og Ajourføringsystem.

Dette software skal installeres hos – og anvendes af – de privatpraktiserende landinspektører og sagsbehandlere i

den statslige matrikelmyndighed Kort- & Matrikelstyrelsen. I forskellige sammenhænge er målet med MIA blevet formuleret som værende: *hurtigere sagsgange, besparelser, minimering af dobbeltarbejde samt forøgelse af kvaliteten i den matrikulære proces*.

Kort sagt har målet været at opnå en optimering og rationalisering af den matrikulære registreringsproces.

I forhold til den traditionelle registrering af matrikulære ændringer medfører MIA som noget nyt:

- Elektronisk webbaseret udveksling af digitale matrikulære data og ændringsdata mellem KMS og den praktiserende landinspektør.
- Et værktøj til landinspektørens sagsudarbejdelse med en vis form for indbygget automatiseret kvalitetssikring.
- Mulighed for udtræk af de traditionelle dokumenter, kort og data til brug for eksterne myndigheders sagsbehandling.

Med udviklingen af MIA er der populært sagt blevet *sat strøm til den tekniske del af den matrikulære registreringsproces*.

Samtidig kan det konstateres, at MIA kun omhandler en del af de elementer, der indgår i registreringen af matrikulære ændringer, og at der i realiteten er tale om

en uændret arbejds- og opgavefordeling mellem de involverede aktører.

Matrikulære ændringer – mere end data

Registrering af matrikulære ændringer omfatter imidlertid flere elementer end blot tilvejebringelse og lagring af ændringsdata i de matrikulære registre.

Der er – i varierende omfang – knyttet **tinglyste rettigheder** til de enheder, der er registreret i de matrikulære registre. Disse rettigheder hviler som udgangspunkt på *hele* ejendomme, og registreringer af ændringer i den enkelte ejendoms udstrækning og udformning får dermed betydning for disse rettigheder. Der må derfor ske en håndtering af tinglyste rettigheder. Som hovedregel er det i øvrigt en kombination af tinglysningssystemets behov i relation til den matrikulære registrering og rettighedshaveres behov for sikring gennem tinglysning, der sikrer en løbende registrering af matrikulære ændringer.

Herudover kan en række **arealregulerende lovgivninger** have betydning for, om ønskede matrikulære ændringer kan registreres. Der skal derfor ske en afklaring af, om den enkelte matrikulære ændring eller evt. ændredearealanvendelser vil stride mod bestemmelser i de arealregulerende lovgivninger.