

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.

Endelig er der i det matrikulære regelsæt fastlagt nogle **lovspecifikke bestemmelser**, der skal overholdes.

Alt i alt kan det konstateres, at MIA-udviklingen medfører en oversættelse – eller digitalisering om man vil – af håndteringen af de matrikulære ændringsdata, mens registreringen af matrikulære ændringer omhandler en række andre forhold, der skal håndteres, og som ikke indgår MIA-konceptet.

Hertil bør det dog nævnes, at den fremtidige praktiske håndtering af en del af disse forhold i øjeblikket overvejes og bearbejdes i forskellige sammenhænge. I øjeblikket arbejdes der således på at danne grundlag for bla. øget brug af elektronisk dokument håndtering samt en øget digital og kvalitetssikrende sagsbehandling i relation til de arealregulerende lovgivninger, der håndteres af de enkelte kommuner.

Der er altså specielt to kendetegn ved den igangværende modernisering af ejendomsregistreringen i Danmark:

1. Der er valgt en form for »automatiseringsstrategi«, hvor elementer i den samlede registreringsproces så at sige omlægges til digital form, mens der kun i begrænset omfang sker ændringer i hidtidige opgavevaretagelser og rollefordelinger.
2. Moderniseringen kan betegnes som værende relativt fragmenteret, hvor der – ganske vist med en vis grad af koordinering – sker digitalisering af forskellige områder indenfor den samlede registreringsproces.

Helheds- og procesorienteret tilgang

I forhold hertil er det bemærkelsesværdigt, at såvel hidtidige erfaringer med implementering af IT i forskellige organisatoriske sammenhænge, som mere teoretiske fremstillinger i høj grad peger i retning af behov for helhedsorienterede tilgangsvinkler. Det har således gennem efterhånden en længere årrække været et mantra i tilknytning til implementering af IT i organisatoriske sammenhænge, at der her først opnås fuldt udbytte af investeringer, hvis der som grundlag for implementeringen netop anlægges en helhedsorienteret tilgangsvinkel, hvor de informationsteknologiske muligheder tænkes sammen med og kobles med samtidige organisatoriske tilpasninger – og måske endda omorganiseringer.

Anlægges en sådan helhedsorienteret tilgangsvinkel på den samlede matriku-

lære registreringsproces, kan der identificeres fire kategorier af opgaver, der skal håndteres i tilknytning til registrering af matrikulære ændringer, nemlig som allerede nævnt:

- tilvejebringelse og lagring af ændringsdata
- håndtering af tinglyste rettigheder
- afklaring af forholdene til arealregulerende lovgivninger
- overholdelse af lovspecifikke bestemmelser.

Håndteringen af disse fire kategorier af opgaver sker på tværs af forskellige aktører, der hver især på forskellig vis bidrager til registrering af den enkelte matrikulære ændring, hvor der både skabes sikkerhed for datakvalitet og samtidig sikres overholdelse af formelle krav og bindinger.

Tværgående procesorienterede analyser af den hidtidige håndtering af de fire opgavekategorier kan bidrage med en samlet afklaring og identifikation af enkeltelementerne i opgavevaretagelsen. Samtidig kan sådanne analyser, kombineret med en identifikation af egentlige værdikriterier for håndteringen af den enkelte opgavekategori, bidrage med en afklaring af de elementer i den enkelte delproces, der medfører en egentlig værditilvækst.

Konstateringer og spørgsmål

På baggrund af tværgående procesanalyser af det felt, der omspænder registrering af matrikulære ændringer i Danmark kan der bla. konstateres følgende:

- Værditilvæksten i forhold til de identificerede værdikriterier sker i høj grad i tilknytning til den praktiserende landinspektørs arbejde. Dette arbejde indebærer bla tilvejebringelse og formidling af ændringsdata samt vurderinger og kontrol i relation til forskellige forhold. Herudover sker der i et vist omfang værditilvækst i tilknytning til decentrale myndigheders og rettighedshaveres vurderinger af den enkelte matrikulære ændring i forhold til arealregulerende lovgivninger.
- Der sker en relativt omfattende informationsudveksling mellem de involverede aktører – en informationsudveksling, der stadig i høj grad er præget af en række forskellige analoge dokumenter til udveksling af i virkeligheden få forskellige datatyper.
- Kontrollen af, at matrikulære ændringer opfylder alle krav og kan registreres, sker formelt centralt i Kort- & Matrikelstyrelsen. Der er imidlertid her i relativ høj grad tale om indirekte kontroller,

hvor datakvalitet kontrolleres selektivt, og hvor det, der reelt sikres i relation til de formelle krav, er, at de nødvendige afklaringer i relation til den enkelte matrikulære ændring *har* fundet sted decentralt. Der er derfor tale om dobbeltkontroller, og om at den centrale kontrol reelt ikke er ensbetydende med 100 % sikring mod fejl.

- Lagringen af de matrikulære ændringer og af grundlaget herfor sker i de officielle centrale matrikulære registre. Analyserne viser imidlertid, at der samtidig sker en omfattende dobbeltlagring af data og registreringsgrundlag af og hos decentrale aktører.
- Endelig viser analyserne nogle afklaringsbehov i tilknytning til forskellige elementer i det matrikulære regelsæt.

I lyset af disse resultater kan der vel med rimelighed stilles spørgsmålstegn ved, om ikke det i tilknytning til den igangværende moderniseringsproces burde overvejes at kombinere »digitaliseringsstrategien« med samtidige tilpasninger i opgave- og rollefordelingen mellem de involverede aktører:

- Kan kontrollen af og dermed det formelle ansvar for at registreringen af matrikulære ændringer overholder alle tekniske og formelle krav ikke med fordel decentraliseres?
- Kan informationsudvekslingen ikke med fordel tilpasses og strømlines i forhold til de informationsbehov, der reelt kan identificeres hos de involverede aktører?
- Kan lagringen af matrikulære ændringer og grundlaget herfor ikke tilrettelægges på en sådan måde, at dobbeltlagring undgås, og således at lagringen sker så tæt på kilden som muligt?

Herudover kan der som nævnt identificeres behov for afklaring på forskellige områder. Dette gælder bla. den formelle ansvarsfordeling mellem landinspektør, Kort- & Matrikelstyrelsen og decentrale myndigheder, men også den måde hvorpå forskellige mere specifikke lovbestemmelser håndteres i praksis, synes at udløse afklaringsbehov.

Alt i alt synes en helhedsorienteret procesorienteret tilgangsvinkel til den matrikulære registreringsproces at pege på muligheder for optimering og rationalisering gennem en kobling mellem på den ene side den igangværende modernisering og på den anden side samtidige organisatoriske tilpasninger i forhold til de involverede aktører og interaktionen mellem disse.

Allmänt

År 2003 kommer i historieböckerna att vara året då Sveriges utrikesminister Anna Lindh mördades i Stockholm. Förutom sorg, rädsla och vrede gav mordet upphov till tankar om politikens villkor och vilket samhällsklimat vi lever i hos de flesta svenskar. De långsiktiga effekterna återstår ännu att bedöma.

Vid sidan av detta präglades året av skandaler, med bristande förtroende för dem som i sitt arbete har att förvalta andras pengar till följd. Räntorna sjönk och aktiekurserna och fastighetspriser strävade uppåt och någonstans i bakgrunden syntes även tecken på att den reala ekonomin började växa. Ännu sker det genom produktivitetförbättringar med de flesta tror att arbetslösheten kan börja minska under innevarande år.

En stor lantmäteriutredning, med uppgift att föreslå mål, uppgifter och organisation för det statliga lantmäteriet pågick under hela 2003. Arbetet stördes påtagligt av att regeringen mitt under pågående utredning kraftigt skar ned anslagen till verksamheten och därmed försköt perspektiven från lång till kort sikt. Utredningens förslag innebar inga stora förändringar gentemot dagsläget och de preliminära reaktionerna på de förändringar som föreslogs verkar också avvaktande. Även i fortsättningen kommer Sverige att ha ett offentligt lantmäteriväsen, fördelat på stat och kommun. Med tiden lär inskrivningsväsendet flyttas från domstolarna till det statliga lantmäteriet, men i övrigt är förändringarna av föga intresse för en bredare allmänhet.

Utbildning

Den stora nyheten i den del av utbildningsväsendet som berör lantmäteri, var sammanslagningen av utbildningslinjerna Lantmäteri och Väg- och vattenbyggnad, till ett nytt program Samhällsbyggnad vid Kungl Tekniska Högskolan (KTH) i Stock-

Alment

Efter en noget stram dansk økonomi i 2003 blandt andet fulgt af en kraftig stigende arbejdsløshed, så skulle opsvinget angiveligt være på vej inden for overskuelig tid. For at fremme tidspunktet for dette opsving har regeringen fulgt det eksisterende skattestop op med direkte skattenedsættelser for derved at fremme købekraften og øge beskæftigelsen.

Inflation

Der har i hele 2003 været overskud på Danmarks betalingsbalance med et gennemsnit på omkring 8 mia. kr. i kvartalet. Inflationen har i perioden også været meget lav, den laveste siden begyndelsen af 1950'erne. I marts måned 2004 inflationen nede på 0,7 %.

Rente

Det danske renteniveau har i 2003 været det laveste i nyere tid. Nationalbankens udlånsrente var i juni 2003 helt nede på 2,15 %.

Den almindelige finansieringsform for

Sverige

SVANTE ASTERMO
Ombudsman

holm, öppet för sökande från såväl naturvetenskapligt som samhällsvetenskapligt gymnasium. Därmed är utbildningen vid Lunds Tekniska Högskola (LTH) den enda utbildningen med inriktning på lantmäteri till såväl namnet som gagnet.

Lantmäteriverksamhet

Det svenska Lantmäteriet firade 375 år under året vilket uppmärksammades av bl.a. SLF.

De neddragna statsanslagen motiverade stora prishöjningar på lantmäteritjänster utan någon minskning i efterfrågan. Det ekonomiska resultatet blev därmed positivt. Ett nytt nationellt höjddatanät blev färdigt under året. Den mest externt uppmärksammade nyheten var införandet av en ny lagstiftning som medger bildandet av tredimensionella fastigheter.

SLF

Föreningens medlemsantal har fortsatt att minska. För att sluta detta har styrelsen låtit undersöka medlemmarnas förväntningar på sin förening och fortsatt sonderingarna om samgående i någon form med närallgande föreningar.

	2003	2002	2001
Inflation (per 12 mån i december)	2,1 %	2,4 %	2,6 %
Ränta, villor rörlig, december	4,0 %	5,2 %	5,1 %
Ränta, villor 5 år, december	5,8 %	6,2 %	6,5 %
Arbetslöshet, december	5,4 %	4,2 %	4,1 %
BNP-förändring	1,6 %	1,9 %	0,9 %
Bostadsbyggande, lgh	22 150	19 300	19 350

	2003	2002	2001
Examinerade vid KTH, antal	78	81	109
Antagna vid KTH L (2003 = S)	105	71	99
Antagningspoäng, andra omgången KTH	15,66	Alla sökande	Alla sökande
Antal antagna vid LTH	56	48	43
Antagningspoäng, andra omgången LTH	16,35	16,16	15,84

	2003	2002	2001
Antal förrättningar utförda av det statligalantmäteriet	14 029	13 353	13 118

	2003	2002
Medlemmar i SLF	1 421	1 457

Danmark

STIG ENEMARK
KJELD LOHMANN SCHØLER

boliger i Danmark er via kreditforeningslån, hvor 80% af ejendommens markedsværdi kan belånes med en løbetid på op til 30 år. Denne faste effektive rente for sådanne 30-års lån var i december 2003 på ca. 5,8 %. Lånene kan også hjemtages som flexlån, hvor renteniveauet fastsættes for f.eks. 1-5 år ad gangen med en effektiv rente (december 2003) på 2,7 % - 4,0 %. For ca. et år siden åbnedes også mulighed for at gøre kreditforeningslånene og byggelån i banken afdragsfrie f.eks. i en 10 års periode.

Arbejdsløshed

Ledighedsprocenten af den samlede arbejdsstyrke har i 2003 været stigende fra 5,5 % til 6,5 %. Især har ledigheden for akademikere været stigende. Det har været meget vanskeligt for de nye kandidater at få job. Den gennemsnitlige ledighed for akademikere er steget fra 5,7 % i februar 2003 til 6,5 % i februar 2004. Landinspektørerne har opretholdt den lave ledighed det meste af 2003. Det har dog været vanskeligt for en del af de nye landinspektører fra sommeren 2003 at få job. Ledigheden for landinspektører er steget fra 1,2 % i maj 2003 til 3,8 % i februar 2004. De 29 % af de ledige landinspektører er nyuddannede.

BNP

Bruttonationalproduktet BNP - indeks 2000 = 100 - har været stigende i 2003. Vismændenes prognose viser en stigning på 1,5 % svarende til indeks 104,5. I 2002 var stigningen 1,4 %. Hvis prognosen for 2003 holder,