



ALLMÄNT OM FASTIGHETSSYSTEMET I FINLAND

Det finns sammanlagt ca 4,6 miljoner registerenheter i fastighetssystemet i Finland. Lantmäteriverket upprätthåller ett riksomfattande register där det finns 3,95 miljoner enheter, varav 2,2 miljoner är levande. Inom stadsplaneområden för 87 städer sina egna register. I dessa register finns ca 640 000 enheter. Stadsplaneområden omfattar sammanlagt under 2% av Finlands hela areal.

Vid ingången av år 2000 trädde den nya markanvändnings- och bygglagen i kraft. Den ändrade ansvarsfördelningen mellan kommunerna och Lantmäteriverket inom fastighetsregisterföringen och fastighetsbildningen. Kommunernas ansvar för upprätthållning av systemen växer. Eftersom alla kommuner icke hade tekniska möjligheter att åta sig alla av lagen förutsatta uppgifter, skulle Lantmäteriverket ingå avtal med dem för att trygga att fastighetssystemet fungerar även under en övergångsperiod. Hittills har de träffade avtalen bara betytt att situationen förblivit som förut.

Till fastighetsdatasystemet hör Lantmäteriverkets och kommunernas fastighetsregister och registerkarta som index samt justitieförvaltningens lagfarts- och inteckningsregister. I nära kontakt med dessa är befolkningsregistret, byggnads- och lägenhetsregistret (Befolkningsregistercentralen) samt företagsregistret (Statistikcentralen).

Registerkartan finns i digital form förutom material över tätbebyggda områden som 21 städer producerar. Även till de delar är det meningen, att kartan skall bli färdig inom år 2001. Av kartans gränsinformation baserar sig 45 % (i areal) eller 73 % (i fastighetsantal) på bild- och terrängmätningar. Kartan är helt färdig till slutet av år 2001. Resten som huvudsakligen omfattar glesbygder har definierats genom att digitalisera den gamla manuella kartan. Målsättningen är att det till slutet av år

PEKKA HALME
Lantmäteriverket
Centralförvaltningen
Finland

FASTIGHETS- BILDNING I FINLAND - BENCHMARKING

2005 finns en karta som baserar sig på de nya mätningarna över hela området.

I denna artikel tas fastighetsbildningen upp från Lantmäteriverkets synvinkel. Verket utför årligen ca 25 000 lantmäteriförrättningar och städerna bildar därtill inom sina planområden ca 5 000 planenliga byggnadsplatser eller allmänna områden. Metoderna och lagstiftningen är huvudsakligen lika inom båda sektorerna.

LANTMÄTERIVERKET

Lantmäteriverket är ett resultatstyrt, nettobudgeterat verk. Verkets uppgifter indelas itvå resultatområden: fastighetsuppgifter och kartverksuppgifter. Verket svarar för fastighetssystemet i Finland och allmänna kartverksuppgifter. Verksamheten är koncentrerad på lantmäteriförrättningar, registerföring av fastigheter, insamling och uppdatering av terränginformation, flygbildservice samt främjande av sam användningen av geografisk information.

Lantmäteriverket (LMV) ingår årligen ett resultatavtal med Jord- och skogsbruksministeriet (JSM). I avtalet överenskommer man bl.a. om den avgiftsbelagda verksamhetens lönsamhetsmålsättningar för lantmäteriförrättningar, övriga offentligt rättsliga prestationer och marknadsprestationer. Mellan centralförvaltningen och verkets övriga enheter ingås motsvarande avtal enligt ministeriets målsättningar.

Under de senaste åren har särskilt verkets fastighetsuppgifter genomgått förändringar. Vid årsskiftet 1997 trädde Fastighetsbildningslagen och Jordabalken i kraft. Den nya lagstiftningen ökade å ena sidan antalet ärenden som ska behandlas vid fastighetsförrättningar (bl.a. mer omfattande behandling av färdselrätt och befrielse från inteckningar) och å andra sidan minskade dem, eftersom man enligt den nya Jordabalken beviljar lagfart redan på det outbrutna området, varför utredningen av fång överfördes till tingsrätterna. Ännu mer dramatiskt påverkade ibruktagandet av systemet JAKO den 30 april 1998. I och med systemet för förrättnings-

produktion, registerföring, informationsservice nådde tekniken inom förrättningsproduktionen en ny nivå, vilket dock inte skedde utan problem.

Organisation

Lantmäteriverkets organisation förnyades fr.o.m. 1.1.1999. Organisationen som tidigare bestått av 21 lantmäteribråer och sju riksomfattande produktions- och serviceenheter ersattes med en ny organisation. Antalet lantmäteribråer minskade till tretton och de riksomfattande service- och produktionsenheterna till fem. Det finns servicepunkter på 40 orter. Två bråer har redan fattat beslut om att nedlägga några av dem.

Avsikten med reformen var att bilda lantmäteribråer som erbjuder fullständig service dvs. att de inom sina verksamhetsområden rationellt och ekonomiskt ska kunna sköta alla uppgifter som tillhör lantmäteriverkets uppgiftsområde. Redan under det första verksamhetsåret var utvecklingen önskad och övergångsperioden beräknas vara över på 2-3 år. De riksomfattande enheterna sköter produktionsuppgifter i mindre utsträckning förutom flygbildscentralen som ansvarar för verkets flygfotograferingar i hela landet.

Personal och fördelningen av arbetstid

Det fanns drygt 1900 egna och med arbetskraftsmedlen avlönade arbetstagare vid Lantmäteriverket år 1999. I centralförvaltningen arbetade 26 personer, i de riksomfattande enheterna 247 och på lantmäteribråerna 1692 (sammanlagt 1965 pers.). Av arbetstiden användes ca 37 % till avgiftsbelagd verksamhet. Den budgetfinansierade produktionens andel var av samma storlek. Resten, dvs. 25% av arbetstiden gick till allmän administration, utveckling och stöduppgifter.

Till lantmäteriförrättningar användes ca 520 årsverk dvs. 32 % av verkets hela arbetstid. Som förrättningsingenjörer vid verket arbetar 450 tekniker, yrkeshögskoleingenjörer och diplomingenjörer.

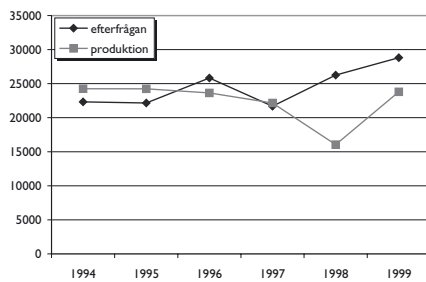
Verksamhet

Lantmäteriverkets verksamhet indelas ofta i tre delar: den budgetfinansierade produktionen, den avgiftsbelagda verksamheten och stödfunktionerna.

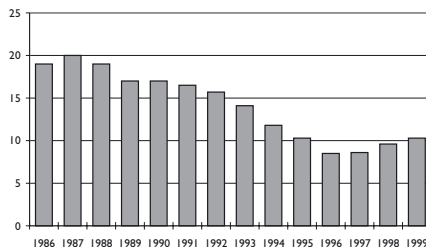
Till den budgetfinansierade verksamheten hör upprätthållning av fastighetsregistret och andra register samt registerkartan och arkivering. Dessutom utförs ägoregleringar huvudsakligen med budgetmedel. Även insamling av terränginformation, uppdatering samt mätningar av fixpunkter och publicering av terrängkartor hör till den budgetfinansierade produktionen.

Den avgiftsbelagda verksamheten bildas huvudsakligen av lantmäteriförrättningar. Övriga offentlig-rättsliga prestationer dvs. olika registerutdrag, avgiftsbelagda beslut samt bestyrkande av köp hör också till denna grupp. Volymen av marknadsprestationer har minskat på grund av många orsaker, men de är alltjämt en betydande inkomstkälla. Efterfrågan på nätservice har vuxit betydligt, men betydelsen av den är ännu inte stor (1,7 milj. mk).

Till stödfunktionerna hör dataadministration, ekonomi- och personalförvaltning samt



FÖRRÄTTNINGSVERKSAMHET.



AVSTYCKNINGAR, GENOMFÖRANDETID I MÅNADER.

information.

Lantmäteriverkets omsättning var 500,7 mmk år 1999. Kostnaderna var sammanlagt 501,9 mmk. Resultatet var alltså -1,2 mmk (-0,2 %). Målsättningen var ett överskott på 2 milj. mk. Av intäkter (241 mmk) samlades 180 mmk, dvs. 75% från lantmäteriförrättningar. Av kostnader var 72% löner.

Enligt avtalet mellan LMV och JSM för ifjol fick det i förrättningarna uppstå 1% underskott under införandet av JAKO. Underskottet var dock 7,9 % dvs., 14 mmk. De för år 1999 beräknade fördelarna med rationaliseringen visade sig vara för stora och målsättningarna för optimistiska. Fördelarna syns dock redan jämfört med tiden före JAKO. Förrättningsproduktionens resultat var bättre än år 1997, fast kapitalkostnaderna var 10 mmk större.

Förrättningsproduktion

Av efterfrågan på (och produktionen av) lantmäteriförrättningar är ca 75 % avstyckningar. Resten består av ett stort antal olika förrättningslag, av vilka man kan nämna allmänna och enskilda vägförrättningar, rågångar och klyvningar. Av förrättningsinkomsterna på 180-190 mmk består 55 % av styckningar och 25 % av allmänna vägförrättningar. Under de senaste åren har förrättningsproduktionens arbetsinsats varit 500-600 årsverk beroende av beräkningssättet.

Efterfrågan på förrättningar har varierat kraftigt under årens lopp. Efter högkonjunkturen under slutet av 1980-talet (31 000 st) sjönk efterfrågan på förrättningar ända till år 1995 (22 000 st). Inom några lantmäteribråer var orderstocken som lägst så låg att den inverkad på rationell fördelning av arbeten och orsakade tryck på att minska antalet anställda i produktionsverksamhet. Efter den perioden och i och med den ekonomiska tillväxten samt den nya lagstiftningens övergångsregler började också efterfrågan på lantmäteriförrättningar växa och nådde i fjol nästan gränsen av 29 000 stycken.

Tillväxten berodde nästan helt på ökningen av styckningar. Antalet andra förrättningar har hela tiden varit omkring 5 000 stycken. Efterfrågan har beräknats börja minska, vilket det redan finns tecken om.

Problemen med att införa systemet JAKO år 1998, samtidigt med ökningen av efterfrågan på styckningsförrättningar, ökade orderstocken av förrättningar på ett par år till 27000. På grund av det överskrider orderstocken på verksnivå och på flera lantmäteribråer årets produktionsmängd. Förrättningsproduktionen har varierat under de senaste åren omkring 23 000 förrättningar, med undantag av år 1998 (16049). År 2000 utförs enligt planen ca 26 000 förrättningar. Avsikten är att höja produktionen så mycket att genomförandetiderna inte längre växer och att man får orderstocken att minska under planeringsperioden.

Kostnader

Kostnaderna för förrättningsproduktionen var år 1999 ca 199 mmk. I summan finns också med avskrivningar och räntor samt andelar i enheternas och verkets gemensamma kostnader. Enligt resultatavtalen uppföljs för förrättningsdel enhetskostnaderna (mk/förrättning, mk/styckningsfastighet, mk/slutförd) och förrättningsproduktionens resultat som helhet.

I förrättningsproduktionen är målsättningen ett 0-resultat, dvs. att den borde vara självförsörjande. Man har inte nått detta på verksnivå eller på de flesta lantmäteribråer. På grund av fastighetsförrättningsavgiftens nuvarande struktur skulle det närmast i fråga om styckningar vara möjligt att få vinst genom att effektivisera verksamheten, eftersom avgiften för styckningslägenheter under 5 hektar är fast. Allt annat arbete debiteras enligt arbetstid.

Kostnadsgranskningar koncentreras huvudsakligen på styckningar, men likadana nyckeltal kan beräknas för andra förrättningslag samt förstås för förrättningsproduktionen som helhet. Längst har man uppföljt kostnaderna för styckningsfastigheter. Utvecklingen på verksnivå har framställts i följande tabell. Siffrorna är korregerade med kostnadsindex till 1999 nivå. Som en intressant jämförelsesiffra finns med handläggningskostnaderna för en delägarfastighet vid allmän vägförrättning.

	styckning	allmän väg
1994	4 138	3 476
1995	3 947	3 698
1996	3 879	2 982
1997	4 018	3 054
1998	5 106	5 130
1999	4 114	4 298

KOSTNAD MK/FASTIGHET.

Variationen mellan lantmäteribråerna har hela tiden varit stor. I kostnaderna för en styckningsfastighet påverkar avsevärt hur många styckningslägenheter det i genomsnitt bildas vid förrättningar. Under de senaste fem åren har antalet bildade fastigheter sjunkit från 1,5 till 1,3 lägenheter per styckning.

Största delen av förrättningskostnaderna bildas av arbetstid. Bara tid som direkt används till förrättningar debiteras. I avgiften har dock beaktats förrättningsproduktionens andel av kostnaderna för förrättningsresor, semester o.dyl. frånvaron samt ränte- och andra gemensamma kostnader. Till debiterade uppgifter hör

allt från anhängiggörande dvs. utfärdande av förrättningsförordnandet tills förrättningen är färdig för registrering.

Registreringen hör inte till de uppgifter som man debiterar kunden. Med JAKO är det dock i praktiken omöjligt att helt avskilja registreringsuppgiften från utförande av förrättning, eftersom processen i princip hela tiden gör förberedande registreringar. Dessutom hör uppgörandet av nödvändiga utdrag och meddelanden samt faktura till uppgifter som utförs med budgetmedel.

Kvalitet

Om förrättningsproduktionens kvalitetskrav har man överenskommit på ganska allmän nivå mellan Lantmäteriverket och JSM. I avtalet finns bara målsättningar för styckningarnas förrättningstider och en allmän strävan att minska de regionala skillnaderna i servicenivån.

Genomförandetiderna blev avsevärt kortare under 1990-talet, men under slutet av årtiondet upphörde utvecklingen och gick till och med delvis tillbaka. Förändringen skedde i praktiken år 1998 på grund av att JAKO togs i bruk och efterfrågan på styckningar växte kraftigt. På bilden avbildas utvecklingen av styckningstider.

Skillnaderna mellan lantmäteribråerna är stora, t.ex. år 1999 var den kortaste förrättnings-tiden 8,7 månader och den längsta 12,4 månader. Att förkorta styckningstiderna idagens läge tar årtal, eftersom den stora orderstocken (21 000 st) och dess medelålder (9,5 månader) håller förrättningstiderna långa även på planerad produktionsfart.

Eftersom en förrättnings genomförandetid inte längre är så viktig som förut ur kundens synvinkel, har man vid sidan av den försökt utveckla andra kvalitetsmätare, som till exempel hur den överenskomna tidpunkten för förrättnings utförande hålls. Utvecklingsarbetet är dock inte fullbordat ännu.

År 1999 gjordes en utredning om hur mycket fel det förekommer i styckningar nu när förrättningsingenjörerna själv inför uppgifterna i fastighetsregistret med JAKO-verktyget. Viss oro hade uppstått, eftersom en stor del av förrättningsingenjörerna ej hade någon tidigare erfarenhet om registrering. Enligt utredningen fanns det sådana fel i vilka man borde ha ingripit i 5,6 % av förrättningar. Resultatet tolkades inte som alarmerande, men ämnet behöver fortsatt uppföljning.

JAKO

Allmänt

Lantmäteriverkets nya informationssystem JAKO togs i bruk 30.3.1998. Det är den nya generationens system för geografisk information. Man sköter fastighetsbildning, fastighetsregisterföring och informationsservice med systemet. Vissa förrättningslag, bl.a. skiftesförrättningar måste ännu delvis göras med gamla system för ett par år. JAKO-familjen växer hela tiden och till den har redan tillagts en produktions- och

upprätthållningsdel för terränginformation. Innan systemet togs i bruk arrangerades en omfattande skolningsrunda där man gav 1300 personer grundutbildning om systemets egenskaper. Dessutom skaffade man bl.a. 1100 NT-datorer som arbetsstationer.

Året då systemet togs i bruk var ett svårt år. Skolningsperioden led av bristerna i systemet och av att förbindelser inte fungerade samt av att systemet var så stort och komplicerat. Produktionen led dessutom av att systemet fungerade långsamt speciellt under våren och sommaren, att det saknades stöd och anvisningar och att den administrativa servern inte fungerade. Informationsservicen fungerade hela tiden bra. Under år 1999 var personalen redan bättre beredd och utbildad och produktionen löp huvudsakligen utan problem. Det finns dock fortfarande utvecklings- och förbättringsbehov.

Målsättningar

Projektets målsättningar i olika skeden var bl.a. följande:

- att enhetliga behandlingen av data
- att förbättra kundbetjäningen med kortare förrättnings-tider och mångsidigare informationsservice
- att sänka kostnaderna
- att producera register- och kartuppgifter med färre fel
- att använda frigjorda resurser till grundförbättring av datalager
- att öka informationsserviceinkomster
- att förbättra rättssäkerheten.

I samband med ibruktagandet av systemet strävade man också efter att förnya förrättningsprocesser. Verktöget möjliggör en förrättningsprocess som utförs av en person dvs, att förrättningsingenjören sköter alla förrättningsuppgifter i processen fr.o.m. anhängiggörande till registrering. Traditionellt har minst en förrättningsberedare/kartritäre deltagit i även små förrättningar.

Ändringar i verksamheten

År 1997 testade JAKOs ibruktagningsprojekt verktyget med 30 styckningar. Man beräknade för planering av resurser, att förrättningsingenjörers arbetsinsats i styckningsliknande förrättningar skulle öka något och förrättningsförberedarnas minska med 75 % från nivån år 1996.

Med ca två års erfarenhet kan man konstatera att utvecklingen verkligen har gått i önskad riktning i och med att personalens erfarenhet och kunskaper ökat. Om man jämför använd arbetstid i de 7 850 styckningar som förrättats under andra hälften av 1999 med motsvarande uppgifter för år 1995, har den totala arbetsinsatsen per styckning minskat med 32 % (från 2,9 arbetsdagar till 2,0 arbetsdagar). Förrättningsingenjörers arbetsinsats växte med 7 % (från 1,3 arbetsdagar till 1,4 arbetsdagar) och förrättningsberedarnas minskade med 57 % (från 1,6 arbetsdagar och 0,7 arbetsdagar) i förhållande till jämförelsematerialet för 1995. Samma sak från en annan synpunkt syns i tabel-

len nedan, där ändringar i arbetsinsatserna av förrättningsingenjörer, förrättningsberedare och andra personalgrupper finns som procentandelar/styckning.

	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Förr.ing.	48,8	48,9	48,2	50,2	61,8	65,3
Beredare	46,0	45,4	46,3	44,2	31,2	26,4
Annan	5,2	5,7	5,5	5,6	7,0	8,3

Bara ett mindre antal av förrättningsingenjörer har tillsvidare valt att utföra hela förrättningsprocessen själv, eftersom man måste behärska verktyget mycket väl. För det mesta är det klokt att tillämpa en blandad process, där den biträdande personalen sköter administrativa åtgärder i början och i slutet och förrättningsingenjören mätningar, beräkningar, sammanträden, dokumentproduktion och registrering. För tillfället utförs ca 20 % av avstyckningar av förrättningsingenjören ensam.

Kostnaderna för förrättningsproduktionen (mk/förrättning) har börjat minska igen. Till kostnadsindex (1999) bundna kostnader för förrättningar och registrering, se tabell 1.

Det är svårt att ännu veta hur i förväg uppsatta mål förverkligas. Man har kommit väl igång med att enhetliga databehandlingen, minska kostnaderna och öka informationsservicen. Det är ännu för tidigt att veta hur andra målsättningar har nåtts eller hur JAKO påverkat dem.

UTVECKLINGSPROJEKT OCH -UTSIKTER

År 1999 utsågs Lantmäteriverkets kärnprocesser och stödprocesser. Målsättningen är att övergå till processaktig verksamhet under de närmaste åren. Detta påverkar också utvecklingen av förrättningsproduktionens processer, vilket står i allt klarare kontakt med den allmänna utvecklingen av verket. Det har grundats riksförfattande team för att definiera, styra och utveckla processerna. Teamen har som uppgift att på verksamhetsnivå övervaka processläget i verksamhetsenheterna. Förfarandet skapar också en väg för att förbättra JAKO-processen och att ta i bruk de bästa metoderna i alla enheter.

En arbetsgrupp tillsattes för att förnya fastighetsförrättningsavgifter år 1999. Arbetsgruppens uppgift är bl.a. att utreda användningen av fasta priser i också andra förrättningslag än bara styckningar. Arbetsgruppen har hittills gett ett förslag om hur reformen skall framskrida. Enligt det skall den fasta prissättningen fr.o.m. 1.5.2001 gälla alla styckningar. Resten av förrättningsproduktionen debiteras enligt gruppens förslag med hjälp av produktifiering enligt produktvisa timpriser imån av möjlighet redan fr.o.m. 1.5.2001. Senare efter att kostnadsuppgifterna har samlats kan man även bestämma fasta priser för produkterna.

Den nya modellen kräver förändringar ilagstiftningen och ändringar i datasystemen för att lyckas. Man har redan startat arbetet. Det finns ännu många problem och uppgifter att sköta innan man kan genomföra projektet, men arbetet har hittills framskridit enligt tidtabel-

	1994	1995	1996	1997	1998	1999
förrättning (mk)	9 439	9 000	8 726	9 231	10 787	8 548
registrering (mk)	784	673	656	695	810	698

TABELL I.

len.

Inom synhåll är också större integration av samhällets olika register, vilket också förbättrar Lantmäteriverkets verksamhet och ger ännu bättre möjligheter att erbjuda verkets registerdata för användning. På lång sikt måste man också lösa frågan om vilken myndighet som ska sköta inskrivningssystemet. Man måste vara beredd på att Lantmäteriverket kan vara den myndigheten

SLUTORD

I denna artikel har behandlats några centrala och aktuella ämnen i Lantmäteriverkets förrättningsproduktion och fastighetsbildning. Tron i JAKO-systemets funktionsduglighet har förstärkts. Visserligen finns det ännu många detaljer i systemet som man kan förbättra, men personalen börjar dock behärska det komplicerade systemet rutinmässigt. Man håller på att utveckla sådana tilläggssegenskaper och -delar till systemet som utvidgar användningsmöjligheterna till alla förrättningslag och andra uppgifter. Framtiden ser intressant och utmanande ut.

Seniorrådgiver
HELGE ONSRUD
Statens kartverk
Norge

NY LOV OM EIENDOMSREGISTRERING

INNLEDNING

Et lovutvalg oppnevnt av Miljøverndepartementet la i januar 1999 fram et forslag til ny lov om eiendomsregistrering (Matrikkelloven). Forslaget har vært ute på bred høring. Miljøverndepartementet har satt i gang arbeidet med å utarbeide lovproposisjon til Stortinget. Det antas at departementets endelig lovforslag vil bli lagt frem for Stortinget våren 2002. Ny lov vil sannsynlig ikke tre i kraft før fra årsskiftet 2003/2004.

De viktigste endringene i forhold til gjeldende lov er :

- Opprettelse av et nytt eiendomsregister (Matrikkelen), som bygger på GAB registeret, men som i tillegg skal inneholde informasjon om offentlige pålegg, og dessuten et digitalt eiendomskart.
- Adgang til å opprette eiendommer over eller under jordoverflaten (tredimensjonal eiendomsdannelse).
- Innføring av autoriserte, private landmålere, etter dansk modell.

GJELDENE SITUASJON

Gjeldende lov om oppmåling og registrering av eiendommer (Delingsloven) ble innført i 1980. Da ble kommunene pålagt å (i) utføre oppmålingsforretninger, (ii) føre eiendomskart, og (iii) rapportere til et nytt statlig eiendomsregister (GAB-registeret). Statens kartverk ble pålagt å opprette en database for GAB-registeret, med data om grunneiendommer, adresser og bygninger.

Opprettelse av leiligheter og andre lokaler i bygninger som egne eiendommer (eiersek-

sjoner) er hjemlet i en egen lov, Eierseksjonsloven av 1997.

Hovedtrekkene i vårt nåværende systemer:

- *Kommunene* (435) behandler søknader og gir tillatelse til å opprette nye grunneiendommer og eierseksjoner.
- *Kommunene* utfører oppmålingsforretninger for eiendomsgrenser, enten det gjelder nye tomter eller rekonstruksjon av eksisterende grenser.
- *Kommunene* registrerer data om nye eiendommer (herunder eierseksjoner), bygninger og adresser i det statlige GAB-registeret, og fører eiendomskart lokalt i kommunen.
- *Statens kartverk* drifter det statlige GAB-registeret.
- *De lokale domstolene* (87) fører tinglysningsregisteret for fast eiendom (grunnboka).
- *Norsk eiendomsinformasjon* integrerer GAB-registeret og grunnboka i en felles online tjeneste til brukerne.
- *Jordskifteverket* (47 kontorsteder), som er en særdomstol, utfører jordskiftesaker og behandler rettsvister om grenser og rettigheter i fast eiendom.

Fram til 1980 ble opprettelse av nye eiendommer på landet utført av lekmenn oppnevnt av det lokale politiet, og nye eiendommer ble bare registrert i grunnbøkene. Ordningen med lekmenn har ført til at vi har langt flere grensetvister i Norge enn i de andre nordiske land. Jordskifteverket avklarer et stort antall grensetvister, og merker og kartfester ca. 2000 km grenser hvert år. I byene har det imidlertid lenge vært utført profesjonell oppmåling og kartfesting av eiendommer, og disse