

Ejendomsregistrering i Norden – “best practise”

Erik Stubkjær

Aalborg Universitet

Nordisk seminar vedr. ejendomsdannelse og -registrering

Landinspektørforeningens Efteruddannelsesudvalg
Schæffergården, Gentofte, 30.- 31. august 2007

Oversigt

1. Rapportens metode og struktur
2. Sammenfatte observationer/ tendenser, samt forslag
3. Diskutere, hvad der er ‘best practise’:
Hvorfor er integreret matrikel- og tinglysningssystem godt nu ?
4. Forslag til ‘best practise’ på registerområdet

1. Rapportens metode:

Ikke primært gældende ret, men (forenklet gengivelse af) praksis:

“ For å kunne fungere som en levende praktisk realitet i samfunnet, trenger eiendomsretten en institusjonell og praktisk infrastruktur. Denne infrastruktur .. består av

- lover og forskrifter,
- offentlige forvaltningsorganer, domstoler,
- private og offentlige fagfolk - for eksempel landmålere - og
- fysiske komponenter som bøker, dokumentsamlinger og datasytemer.

Det er oppbyggingen og funksjonen av disse systemene i de ulike nordiske land, som er temaet for denne boken.” (Sevatdal, s. 20)

Struktur: Indholdsoversigt (Finland)

1. Allmän översikt
2. Grundläggande register
 1. Fastighets-register med -karta
 2. Lagfarts- och inteckningsregister
 - Köpeskillingsregister för fastigheter
 - Skatteförvaltningens fastighetsregister
3. Registreringsprocesser
4. Användning av registerinformation
5. Kostnader och finansiering
6. Rättsverkningar och konsekvenser
7. Utvecklingsarbeten

2. Observationer/ tendenser og forslag

Tendenser (teknologibetinget):

- Integration af matrikel- og tinglysningsfunktioner
- Register-kopier etableres for at servicere brugere

Observationer (teknologibetinget):

- Register-enheden er forskelligt defineret og (unødvendig?) kompliceret.
- Tilsvarende mangfoldig praksis mht registrering af forskellige data

Forslag:

- Nordisk samarbejde om formidling af registerdata øges (EU-direktiver; EULIS)
- Vidensdeling/ eksperimenter i tvær-nationalt OpenSource- miljø

Observationer, forslag og overvejelser

Observationer (ej teknologibetinget):

- Bolig som aktiebolag: Relativt få transaktioner i tingbog
- Bolig i individuel eje: Relativt mange transaktioner
- Nationalregnskabslignende opgørelse af transaktionsomkostninger ved køb og salg, og ved udstykning mv, er mulig.

Forslag:

- Bedre belysning af områdets økonomiske betydning
- men mere grundlæggende: Hvad er nu 'best practise' ?

3. "Best practise" - Hvad er det?

[Ved sammenligning ..] tilvejebringes bedre grundlag for kvalitetsudvikling, identifikation af 'best practises' eller sammenlignende benchmarking inden for det matrikulære og ejendomsretlige område.

ESt, s. 312 med ref. til EuroGeographics (Report, 2004; jfr Work Plan, 2005)

Man kan med rette gøre gældende, at en samarbejdskultur er udtryk for 'best practise', fordi samfundets ressourcer i en samarbejdskultur anvendes til i fællesskab at nå de mål, som er fastsat for hver enkelt organisation, herunder kortstyrelserne. s. 315.

“Best practise” og den herskende opfatelse

[Integrering af tinglysning og matrikel] er ‘best practise’ i den forstand, at det er den herskede opfattelse, at denne tendens er hensigtsmæssig

[men] .. de økonomiske sammenhænge er komplicerede, .. det er vanskeligt at dokumentere, at denne praksis er bedre...

En forretningsmæssig fokusering på nære, økonomiske mål [kan] komme i konflikt med den mere langsigtede samarbejdsstrategi, som hidtil har rådet. s. 316

Ejendomsregistreringen i de nordiske lande har nået sit nuværende (høje) stade, fordi ledelse og medarbejdere har haft et bredere samfundsmæssigt sigte end primært at varetage ejendoms- og kreditmarkedets behov. s. 335

Rapportens Sammenfatning (4.6) om ‘best practise’

Hvad der er ‘best practise’ kan være svært at afgøre:

.. et valg mellem enkle løsninger, som kræver mange registreringer, eller mere raffinerede løsninger, der reducerer antallet af de transaktioner, der registreres.

... transaktionsomkostninger [bør indgå], men [også] fordelingspolitiske overvejelser .. s. 327

... nærhedsprincippet/ subsidiaritetsprincippet: .. så vidt muligt udføres af parterne selv, dernæst af lægfolk i nærområdet (f eks köpevittne i FIN), af rådgivere i privat regi, og endelig som sidste mulighed af en myndighed. Heroverfor ... risiko, når registreringen ikke sker korrekt, når den udføres som bibeskæftigelse mv, eller når parternes dispositioner ikke dokumenteres af en sagkyndig og uvildig tredjepart. s. 328

Hvorfor er integreret matrikel- og tinglysningssystem godt nu?

Danmark, 1967:

Redegørelse vedr. mulighederne for etablering af et centralt ejendomsregister, CER. Matrikeldirektoratet.

1969

Lovforslag: Finansministeren bemyndiges til at pålægge kommuner at etablere et ensartet ejendomsregister (Efter kommunalreformen 1970 -> EjendomsStamRegistret, ESR). “På længere sigt udvikles til CER”

1973

Ejendomsdataudvalget inviterer Justitsministeriet. JM har p.t. ingen ressourcer, andre opgaver er højere prioriteret

1976

Bygnings- og Boligregistret etableres i kommunerne (KMD) og koordineres af Boligministeren

Registerudvikling i Danmark (fortsat)

1980erne og 90erne

Skatteforvaltningen etablerer særregistre (SVUR) og trækker i 1990erne meget af ejendomsbeskatningen væk fra kommunerne. KMS etablerer digitalt ejendomsregister pr 1986 og digitaliserer kort i 1990erne

1990erne

Tinglysningssystemet digitaliseres

2007

Integreret matrikel- og tinglysningssystem er (?) ‘best practise’ ?

Integreret matrikel- og tinglysningssystem i Europa ?

- I Norden var Sverige forbillede: Centralnämnden för Fastighetsdata, 1966
- I Europa også Holland

Nogle observationer:

- Vi taler engelsk i internationale sammenhænge efter WWII.
- Hverken UK eller USA har tradition for matrikulær institution, ergo:

En påstand:

- Inddrag matriklen under tinglysningsvæsenet for at rette ind efter de toneangivende

Definitioner af "best practise"

..this paper attempts to explain ... the concept of "best practice", ...

This paper proposes that land administration "best practice" evolves over time and varies from place to place and country to country in response to national and global drivers. ... In summary there are two key principles which underpin all land administration "best practice":

1. Components of Land Administration "Best Practice":
~7 principles: Policy, tenure, administration, institution, infrastructure, technical, human resource and capacity building
2. Second is the development of a vision for a future land administration system for the country.

Williamson, Ian P. (2001) Land Administration "Best Practice" ...
Journal of Land Use Policy 18/4, pp. 297-307.

EU midler anvendes til etablering af "best practice netværk"

New project type: "Best practice network" (BPN)

The final output of the BPNs should reflect both the results of the large scale implementations and the results and recommendations of the clustering activities. Each BPN:

- identifies possible solutions for an issue related to the objective of the target area
- tries out one or more of the solutions discussed to draw conclusions on their validity and adapts its approach, if necessary.

Krister Olson: eContentplus 2007 Work Programme - Geographic Information. Slide 12/29

http://ec.europa.eu/information_society/activities/econtentplus/docs/presentations_infoday_2007/2007_geographic_information.pdf

4. "Best practise", baseret på en tolkning af Danmarks historie

Forudsætning:

For at nå vores egne mål (som personer og organisationer) er vi afhængig af, at andre vil samarbejde med os. Den kreds, som er gensidigt afhængige i en bestemt sag, kaldes hér et interessefællesskab.

Mål:

Interessefællesskabet konstituerer sig i forhold til det omgivende samfund ved at løse samfundsrelevante opgaver inden for et bestemt sagsområde og bidrager derved til, at samfundet udvikler sig til det bedre.

Midler = 'best practise'

Vi, interessefællesskabet, når vore mål

ved at de, der har ressourcerne til det, de ledende, søger løsninger, som legitimerer interessefællesskabet overfor det omgivende samfund og som samtidig respekterer de enkelte enheder i interessefællesskabet og deres potentialer.

De ledende, resurcestærke,

1. interesserer sig derfor for mål, muligheder og begrænsninger hos de andre i fællesskabet,
2. er derfor parat til at dele egne ressourcer med andre i fællesskabet, forudsat dette ikke svækker egen målopfyldelse
3. taler derfor fra tid til anden sagen for dem, som ikke magter det selv.

'Best practice' er her formuleret i relation til andre i interessefællesskabet

Resumé

- Sammenfattet observationer og forslag:
 - Nordisk samarbejde om EU-direktiver mv, 'Nordisk EULIS'
 - Tvær-national gruppe baseret på Open Source - udvikling
 - Bedre belysning af områdets økonomiske betydning
- Diskuteret begrebet 'best practise'
- Mindet om en nordisk fortolkning af begrebet 'best practise':
Vise hensyn, søge løsninger i fællesskab

est@land.aau.dk

Stubkjær, Aalborg Universitet: Ejendomsregistrering i Norden - "best practise"
DdL E.udd., Nordisk Seminar, August 2007

Referencer: Heering, Harald (1970)Elektronisk tinglysning og Centralt ejendomsregister (CER)
Landinspektøren, 79. årg. 25. bd. (Juni 1970) 515-519