

Et debatoplæg om et nyt matrikelvæsen og globale udfordringer

Af Karin Haldrup, Landinspektør, PhD. studerende, Aalborg Universitet, Ballerup

Matrikel og matrikelvæsen

Tak for denne unikke chance for at tale om et spændende emne, der synes at være en hemmelighed for mange almindelige danskere, for det interessante skjuler sig godt og grundigt bag en lidt ordinær facade af teknik, regler og administrative rutiner. Netop denne camouflage forekommer at være en perfekt måde at gemme en skat på i det digitale-administrative terræn. Med denne camouflage-dragt ligner den alle de andre vækster i terrænet.

Camouflagen eller facaden er ”matriklen”.

Bagved gemmer sig *matrikelvæsenet*; et antikveret ord, men et begreb af top-aktuel betydning. Begrebet signalerer, at det drejer sig om et levende væsen, og det giver tilmed associationer til noget væsenligt. At det ikke gør væsen af sig, er en anden sag, men det hænger måske sammen med at man nok først er opmærksom på dets betydning, når det ikke er der, eller når det ikke fungerer. Denne erkendelse kan man måske særligt komme til ved at se på forholdene i lande, hvor man ikke har styr på ejendomsforholdene som i Danmark.

I hht definitionerne er en matrikel en officiel og autoritativ repræsentation af objekterne i den juridiske ejendomsdannelse. Og matrikelvæsenet varetager de juridisk-administrative funktioner, der opfanger ændringer i ejendomsforholdene før de sker, og som sikrer overensstemmelse mellem mutationer af fast ejendom og den ejendomsretlige situation.

Man kan også beskrive det som, at autoritative matrikulære data ER selve beslutningen, eller et fodaftryk af en officiel beslutning eller procedure. Det er ikke data, som skabes efterfølgende. I samspil med tinglysningen indtager matrikelvæsenet derfor en unik rolle med at varetage autoritativ repræsentation og identifikation af genstande for ejendomsretlige relationer. Matrikulære data er *valide data* med en retskraft, i modsætning til så mange andre data og registreringer i arealinformationssystemer. Bemærk modsætningsvist, hvilke forbehold, der er for information i www.arealinfo.dk, Danmarks Arealinformation, Miljøportalen:

”Ansvarsfraskrivelse

Fejlinformation som følge af fejl i data hæfter Danmarks Miljøportal ikke for, ligesom Danmarks Miljøportal ikke hæfter for erstatningskrav som følge af brugen af Danmarks Miljøportal.”

I en jungle af forskellige databaser og GIS, efterspørges nu valide data, se Ploeger (2007), og dermed kommer det matrikulære system nok engang i fokus efter mange års diskret eksistens.

Matrikelvæsen, Matrikel eller bare kort?

Hvis man taler om ajourføring af matriklen i andre lande som en regelmæssig begivenhed, som var det et topografisk kort, ja så viser det netop, at der ikke findes et (fuldt) fungerende matrikelvæsen.

At forklare det, kan være en kamp i andre lande, f.eks. i Rumænien, hvor jeg har oplevet denne forståelseskluft. Men også jeg selv har været lang tid om at fatte det: Mange år efter jeg blev landinspektør, forstod jeg genialiteten i udstykningsloven og tinglysningsloven og den grønne erklæring, som jeg siden har erklæret min kærlighed. Gennem disse institutioner skabes valide repræsentationer af ejendomsforholdene, og sikres integriteten af den samlede arealforvaltning.

Når byen Cochabamba i Bolivia køber et matrikelkort hos et privat firma for et vist million beløb, får data leveret og derefter beklager eller overraskes over, at de ikke kan klare at ajourføre det, så grunder det hele på en misforståelse af, hvad er en matrikel:

- At den ikke bare er tematisk information, eller referencedata, som alle andre teknikaliteter (i bedste fald integreret i et geografisk information system);
- At den forudsætter en sammenhængende lovgivning, koordinering mellem myndigheder og alle de faktorer, der sikrer respekt for loven;
- At den forudsætter at der er et institutionelt system, der opfanger ændringer i ejendomsforholdene før og når de sker.

Kort sagt: at der er et matrikelvæsen. Alt i alt raffineret og elegant, når det virker, men samtidigt ganske usynligt.

De grundlæggende selvfølgeligheder rystes også lige, når man finder ud af, at i La Paz, Bolivia, havde de indtil 2004 et system, hvor folk selv kunne vælge deres husnummer. Forestil jer hvilket kaos, når tallene er tilfældige og ikke følger i rækkefølge på vejen!

KMS er udover sine myndighedsopgaver også engageret i internationalt samarbejde, eksempelvis gennem EU's Permanent Committee on Cadastre. Det bemærkes, at man også på europæisk plan lægger vægt på at tage de store udfordringer op, der findes i resten af verden, hvor man ikke har formaliserede rettigheder til jord og fast ejendom, og hvor der mangler beskyttelse af rettigheder, planlægning, styring af den kraftige byudvikling, etc. . Alt sammen faktorer, der er medvirkende faktorer til de kummerlige livsvilkår og boligforhold, som en stor del af verdens befolkning lever under. Det fremgår f.eks. af organisationens prioriteringen af emner til deres styregruppemødet i Stockholm i december 10-11, 2009, at også de europæiske matrikelmyndigheder er optaget af disse udfordringer http://www.eurocadastre.org/pdf/Work_Plan_autumn_2009_x.pdf

"Topics for the workshops

1. Formal property rights as a tool for fighting poverty
2. The development of real estate market during the coming years
3. The need for a more efficient use of resources in European cadastre and land registration organizations"

Derfor vil jeg forsøge at kommentere de tre emner ovenfor

- *Formalisering, matrikelvæsen og fattigdom*
- *Finansverdenens udfordringer til matrikelvæsenet*
- *Optimering af systemer og ressourcer i et nyt matrikelvæsenet*

Formalisering af rettigheder, matrikelvæsen og fattigdom - Eksempler

Nicaragua

For et år siden stod jeg på pladsen foran KMS i Nicaragua, INETER i Managua, og overværede deres fejring af et jubilæum uden for hovedkontoret. Der var boder med udstillinger, forfriskninger, flag, etc. som en udstilling eller et åbent marked. Her var også deres matrikulære afdeling repræsenteret, ganske vist en smule ydmygt sammenlignet med f.eks. den seismiske afdeling (der er mange vulkaner i NI), og afdelingen for topografiske kort. Ved åbningen blev der holdt taler, naturligvis. Præsidenten, Daniel Ortega, var repræsenteret gennem sin talsmand, der holdt en lang tale i bedste stil - som Fidel Castro og Hugo Chavez - om, at finanskrisen var et bevis på kapitalismens fald, om at alle forbandelser stammede fra USA, etc. Efterfølgende blev der uddelt medaljer for lang og tro tjeneste. (Photos og kort til illustration)

Nicaragua: <http://www.ineter.gob.ni/Direcciones/Geodesia/SeccionMapas/Mapas.html>

Næste dag havde jeg møde med chefen for matrikelvæsenet i Nicaragua og dennes chefjurist med spørgsmål om jordreformer og ejendomsforhold, specielt matrikuleringen. De berettede uden omsvøb hvorledes det er fat: at matrikelkortene dækker de vestlige (og mest betydningsfulde) provinser, ca. 22.000 km². De blev etableret i 1969-1971, men er bare ikke ajourført. De regnede med at matrikelkortene var ca. 40-50% ude af ajourføring.

Der bliver produceret nye matrikelkort i forskellige regioner, inkl. Managua, og nogle af disse data bliver tilmed lagt ind i et digitalt pilot system. Der er bare ikke forbindelse med strukturerede data, og systemet er ikke forbundet til skøderegistreringssystemet, folio real. Der er ikke nogen tinglysningslov.

Den endelig afklaring af rettigheder ("titling") forhindres bla. af, at man har konkurrerende love vedr. anerkendelse af rettigheder, og at man mangler en tinglysningslov. Afklaring af konkurrerende rettigheder er altså ikke retligt entydig, uanset at man kan konstatere i marken, hvem der faktisk besidder ejendommene. Som en ikke uvæsentlig yderlig hindring for at afklare ejendomsforholdene er der konkurrerende myndigheder, og det administrative system er politiseret.

Det skal lige tilføjes, at der har været en borgerkrig i de mellemliggende år, og at dette indebærer en omfordeling af jorden. Efter sandinist styrets fald i 1990 foregik der inden magtoverdragelsen en såkaldt børnefødselsdagsfest, ("Piñata"), som bestod i at den tabende part, sandinisterne, forsynede sig med ejendomme. Siden da har uklar lovgivning, korrupsion og uregelmæssigheder med adgang til jord og anden ejendom betydet så stor uklarhed med rettigheder, at det største udviklingselskab i Nicaragua, Pella Group, siges at betale for jord to gange, - til den gamle ejer og den nye ejer - når de skal købe jord til byudvikling, uanset om der har været udbetalt erstatning til den ene part. Det betragter de åbenbart som den billigste løsning i stedet for at have noget med det juridiske system at gøre. Det giver således en idé om transaktionsomkostningerne.

Et matrikelkort, der ikke er blevet ajourført? Jamen, er det en matrikel? Så er det vel et parcelkort, eller bare et temakort af historisk karakter. Og i øvrigt, når de ikke har en entydig forbindelse til det juridiske system (Folio real), kan man i det hele taget betegne dette en matrikel? Man kan i al fald slutte, at der ikke er noget *matrikelvæsen, en myndighed, der varetager en integreret funktion i ejendomsdannelsen, således at alle ændringer afspejles i et autoritativt system.*

Det betyder, som dokumenteret i et World Bank Review, at når systemerne ikke er integrerede, og når det kun er et skøderegistreringssystem, kan man registrere flere ejerskaber til samme parcel uden at man lægger mærke til det. Dvs. at der kan opstå flere købere i "god tro" til samme parcel. At der yderligere er problemer med håbløst dårlige arkiveringsforhold, og med stjålne og forfalskede dokumenter, gør ikke sagen bedre.

Hvad kan man egentligt bruge et sådant system til? Der er åbenbart en konkurrence om at bruge systemet på forskellige måder, som ikke ligner vores forståelse af et juridisk system. Bankerne betaler for de medarbejdere i det juridiske system, som registrerer deres pant i ejendommene. Den gruppe af medarbejdere, som er sponsoreret af bankerne udgør en betragtelig del af hele staben. Dvs. at de på en måde indenfor det officielle systems rammer, kører en slags franchising sub-system. Det garanterer ikke for kvaliteten, men måske for loyaliteten.

"The lack of integration of the registry and cadastre systems is an important problem, because the current system allows several titles for the same parcel." (World Bank Institutional Review 2008, p. 35)

"97. In some cases, the same parcel has two or more independent records, and several parties claim in good faith to possess good title. This is a key problem, due in part to the lack of integration between registries and cadastres. Further, the accuracy of information is doubtful, even in the best RPIM offices. Most registry books are maintained manually. Geographic information about property is provided by registry users and is often neither tied

to a physical cadastre nor independently verified. Other information may be out of date. Because the system lacks internal controls, even good faith users may present false information that they received from others, thereby maintaining and perpetuating errors." (World Bank, 2008, pp. 32-33)

Har præsident Ortega og alle de andre anti-vestlige demagoger så ret i at kapitalismen står for fald? Hvis man dermed mener, at der er en binær konflikt mellem forskellige ejendomsretlige systemer, kan vi kaste et blik på udviklingen i Nicaragua og i andre lande, der har båret sig anderledes an: De mellemamerikanske stater Nicaragua og El Salvador er nogenlunde lige store mht befolkning, (hhv 5 og 6 mio. Indbg), mens Nicaragua har et større areal med rigere naturressourcer. Begge lande har gennemlevet en borgerkrig i 1980'erne, men Nicaragua er mellemamerikas fattigste land, hvor fattigdom og slumlignende boligforhold er vidt udbredte, mens El Salvador har gennemgået vigtige reformer og har opnået betydelig økonomisk udvikling.

El Salvador

I modsætning til Nicaragua har man i El Salvador siden 1995 arbejdet systematisk på et program med at matrikulere hele landet og opbygge et nationalt center for registerdata, Centro Nacional de Registros, se

El Salvador: <http://www.cnr.gob.sv/Default.aspx>

KORT: http://www.cnr.gob.sv/activos/imagenes/mapas/mapa_cabeceras.jpg

I El Salvador har man indtil nu matrikuleret, afklaret rettigheder til og registreret ca. 1 mio. Ejendomme, som dækker 36% af territoriet og ca. 66% af alle ejendomme i landet. Desuden er man nu gået i gang med 2. Fase af dette store program for at matrikulere, afklare rettigheder til og registrere resten af arealer og ejendomme i landet. Samtidigt har man opbygget et integreret nationalt system med moderne one-stop services, e-government faciliteter, etc. Netop i 2009 forbereder man også at indføre ny planlovgivning, som man vil have en mulighed for at administrere qua det nye matrikulære system.

Resultatet er, at El Salvador nu er førende såvel indenfor sikring af rettigheder til fast ejendom og transparent arealforvaltning i Centralamerika. Ser man på den økonomiske udvikling i de to lande, ses det at BNP pro capita er større i El Salvador end i Nicaragua. Det kan naturligvis ikke kun tilskrives et matrikulært system, men det er påfaldende at se, hvorledes udviklingen i de to lande adskiller sig fra hinanden særligt med hensyn til korruption/transparens, boligforhold og finansiering.

Kummerlige boligforhold er et produkt af dårligt fungerende ejendomsretlige institutioner!
Og hvordan ser byudvikling i Nicaragua så ud i praksis?

PHOTOS følger med forklaringer

Her er vi med den nicaraguanske boligminister ude i et område, som de er meget stolte af, hvor man har givet tilskud til at ansatte ved politiet kan få en billig bolig:

- Man bemærker, at det for det første er beskedne boliger, der bliver glo-hede i middagsheden, for der er ikke isolering /udluftning under taget. Der er ikke nogen infrastruktur.
- Her er et andet eksempel, hvor man giver tilskud til en kommune, der støtter et lokalt byggeri. Ganske povert og yderligere med en klar politisk funktion. Man ser sandinistflagene vejre over hytterne. Men heller ikke her er der tale om infrastruktur.

Dette er kun et eksempel på, at i sådanne omgivelser er de kritiske problemer

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Adgang til noget jord at bygge på; (forsyning af jord til byudvikling)2. Etablering af infrastruktur; og naturligvis (byggemodning)3. Finansiering |
|---|

Forsyning af jord til byudvikling er eksplicit forbundet med en regulering af ejendomsforholdene, og når dette ikke foregår på en reguleret måde, opstår der uhæmmet spekulation i jord og ejendomme, og dermed slum.

Slum er et produkt af manglende ejendomsretlige institutioner og af manglende regulering af byudviklingen! Hvorledes fungerer den mekanisme skal forklares nærmere: Ejendomsmarkedet forvrænges med udvikling i det rigeste segment og forværring af forholdene for de fattigste.

Når de retslige institutioner ikke fungerer, gælder de stærkes ret, transaktionsomkostningerne bliver enorme når der er høj risiko og manglende transparens, således at boliger bliver for dyre for almindelige mennesker, etc. Når der er høj risiko er boligkredit enten ikke tilgængelig, eller dyr.

Manglende fysisk infrastruktur er også forbundet til matrikulering: Når der ikke opkræves lokale skatter, først og fremmest ejendomsskatter, er der ikke nogen midler til at opbygge lokal service og infrastruktur. For at se denne forbindelse må vi tilbage til matrikelrødderne:

Matriklens funktion i beskatnings øjemed.

Rundt om i verden er decentralisering en del af gennemførelsen af god regeringsførelse og demokrati. Når der således skal etableres lokalt selvstyre, behøver en sådan lokal administration et indtægtsgrundlag for at kunne levere basisydelser, som eksempelvis skoler, og til at kunne opbygge helt basal infrastruktur til forsyning med vand og veje.

I udviklingslande uden en avanceret infrastruktur og uden en avanceret administration, har man ikke store muligheder for at håndhæve indkomstbeskatning, og man vil typisk bero på andre former for skatter og afgifter. Her byder ejendomsskat sig til som en mulig beskatningsform, fordi det drejer sig om et synligt skatte-objekt, der vanskeligt kan skjules. Ligeledes indeholder den en naturlig form for graduering i en basisøkonomi, hvor folks kapital typisk består i fast ejendom, eller fattigdom i manglende ejendom.

Skal man således komme videre med at opbygge lokal service, er der efter min mening ikke meget andet at gribe fat i end at tage alvorligt fat i matrikulering for at etablere simple, lokale skatteregistre. Matriklens funktion som et skatteregister har efter min mening haft en alt for beskedent plads i spørgsmål om forbedring af ejendomsforholdene i udviklingslandene: Uden en sådan matrikel vil man forblive afhængig af bistandshjælp og andre usunde former for indtægter. At man så samtidigt vil få afklaret ejendomsforholdene til gavn for andre anvendelser er åbenbart.

Jeg mener ikke man skal starte så ambitiøst med "multipurpose" og avancerede systemer, næh, det drejer sig om at få noget så simpelt som et matrikulært register til at fungere koblet måske med et adresse system, eller evt. med et enkelt matrikelkort. Således ses det også, hvor genial den forholdsvis enkle, danske matrikel har været fra starten.

Det synes at være en generel model at lave et register med et tilknyttet oversigtskort (eller omvendt). Her ser man eksempler fra vidt forskellige lande: (ref. Photos – Afghanistan mm). Fra at diskutere matriklen er vi nu allerede kommet over i de helt store emner på verdensplan. Jeg har antydnet at forbindelsen mellem en bæredygtig lokal udvikling og økonomisk udvikling går gennem matriklen i de tidlige faser, men så sandelig også i mere avancerede økonomier.

Tilbage til det danske matrikelvæsen!

Det danske matrikelvæsens økonomiske funktioner

Herefter vil jeg gerne sige noget om matrikelvæsen og økonomisk udvikling udfra et aktuelt dansk perspektiv. Nu bevæger jeg mig ind på et område, hvor jeg skal træde varsomt foran et ekspert publikum! Man kan anskue matrikelvæsenets funktion udfra noget generel statistik:

Oversigtlige tal 2000-2008	Antal transaktioner / år	Afgifter og skat	Værdier registreret /omsat	Bemærkninger
Matrikel	8.000-25.000	Ca. 100 mio. Dkk	2 mio. Ejendomme Samlet vurderingsværdi 5.600 mia. (2007)	Den stabile basis for øvrige transaktioner
Tingbog - ejendomshandler	Ca. 100.000			Nationalt marked
Tingbog – transaktioner ialt inkl. Pant - Realkredit	Ca. 3,5 mio. dokumenter	8 mia. Dkk		Den dominerende form for transaktion i tingbogssystemet er registrering af pante-hæftelser vedr. realkredit
Realkredit obligations-markedet	Udlån i 2008 405 mia. Dkk Heraf 275,6 mia. til beboelse*		Markedsværdi af cirkulerende obligationer 2008: 3.372 mia.dkk** (Alle typer af obligationer)	Internationalt – globalt marked

* Kilde: Realkreditrådet og Realkreditforeningen, ** Kilde: www.vp.dk

Til sammenligning var Danmarks Bruttonationalprodukt **BNP** i 2008: **1.733,5 milliarder kroner**

Kaster man et blik over dette og beskriver de forskellige registre udfra hyppighed af transaktioner, ser man at matriklen udgør det funktionelle, stabile grundlag. Ejendomshandler er ca. 10 gange hyppigere end mutationer af ejendomme i matriklen. Men den helt store aktivitet udgøres af registreringen af pant i fast ejendom til sikring af realkredit lån i tingbogen. Udestående realkreditlån udgør i Danmark over 100% af BNP, den højeste andel i verden (i skarp konkurrence med NL, men Island er også kommet med af andre grunde).

Matriklen er med andre ord den usynlige bærer af en enorm økonomisk aktivitet, som udgør mere end Danmarks bruttonationalprodukt.

Dette at matriklen ikke længere udgør noget problem eller en hindring i hele samfundets økonomiske maskinerum, er jo fordi man har løst den grundlæggende opgave at specificere og sikre rettigheder til fast ejendom. Det vil jeg gerne gratulere jer med: Det er historisk vigtigt at dette system nu fungerer på en måde, så I begynder at have kræfter til at tænke på fremtiden, for selvom hele matrikelvæsenet nu er blevet moderniseret, betyder ikke at man er kommet til vejs ende.

Det er også disse briller jeg tager på, når jeg gerne vil komme med forslag til hvilke opgaver, jeg mener der er brug for at matrikelvæsenet kunne løse. Først skal det bemærkes at hele matrikelvæsenets rolle kunne trænge til at blive revurderet:

I betragtning af, hvor vigtig en rolle udstykningskontrollen spiller i det ejendomsretlige system og i arealforvaltningen, burde man i stedet for en regning sende en takkeskrivelse til den enkelte ejer, der ansøger om matrikulære ændringer, når de opfylder betingelserne for udført arbejde, for således

at takke dem for deres bidrag til at holde vores arealforvaltningssystem ved lige. Det er jo således, at matrikelvæsenet bruger en ansøgning om matrikulære ændringer til en tværgående kontrol og til at stille betingelser i en grad, som ejeren egentligt ikke har bedt om. Dvs. det er egentligt hele det offentligt retlige arealforvaltningssystemet, der vælter ind over den enkelte i denne særlige situation. Og det er det offentlige arealforvaltningssystemets troværdighed, der står på spil. Den matrikulære process er således mere til gavn for den offentlige forvaltning end direkte for den enkelte ejer, vil jeg påstå!

Derimod, er en ansøgning om tinglysning af en transaktion typisk en ansøgning, hvor den enkelte ejer ansøger om at få retssystemets beskyttelse af konkrete privatretlige aftaler om køb/salg, pant, etc. Det er en beskyttelse, det giver mening at betale for!

Og bemærk, at man gør brug af matrikelvæsenets ejendomsdefinition i alle tilfælde. Det er altså her, det matrikulære system spiller den største rolle, uanset at der ikke sker matrikulære ændringer. Det er derfor kun naturligt at omlægge hele den økonomiske model for matrikelvæsenet for at afspejle denne situation, som jeg også har forstået at man netop har indgået aftale med kommunerne om. Det synes passende at betale en form for (lille) klik-afgift for brug af den unikke, aktuelle ejendomsident, i stedet for at fedte rundt med at betale for matrikelkortet for dem, der bidrager til at arealforvaltnings-systemet holdes ved lige.

Et vitaliseret matrikelvæsen

Til gengæld mener jeg, at der kunne ske en vitalisering af matrikelvæsenet: Når man betragter hvor vigtig en rolle den økonomiske funktion af matriklen er, mener jeg at der her er en masse opgaver at tage fat på. Der er behov for at få integreret alle valide data vedr. rettigheder på en ny måde.

Eksempelvis:

1. Modernisering af informationsindholdet vedr. fast ejendom

I tilknytning til den øgede internationalisering af ejendoms- og kreditmarkedet, er der behov for at tænke på service og transparens på en ny måde. Der er således behov for at samtlige restriktioner og byrder, der påhviler ejendommene fremgår af matrikel og tingbog (Ploeger, 2007), idet disse er de eneste kilder til *valide data* i registreringen – og arealforvaltningen. Når der arbejdes med sikring af pant i international sammenhæng, er det vigtigt at der ikke er skjulte forpligtelser, som ikke fremgår af registreringssystemet.

Derfor mener jeg, at der er behov for at gentænke nogle meget grundlæggende registreringer af juridiske bindinger, således at matrikulære data bliver mere tidssvarende og nyttige. Tænk på at matriklen i dag "kun" er en teknisk-moderniseret udgave af 1844 matriklen, der dækkede de vigtigste ejendomsøkonomiske aspekter i det daværende samfund: Landbruget og skoven. I mellemtiden er Danmark blevet urbaniseret. Med et konstant indhold, og fremvæksten af alle mulige andre systemer, er matriklens rolle dermed blevet tilsvarende mindre. Hvis matriklen ikke bare skal have en funktion som referencegrundlag, er der behov for at **matrikelvæsenet** udfylder tilsvarende vigtige ejendomsretlige funktioner i forhold til samfundet i dag, herunder opfylder aktuelle behov for registrering af retslige forhold af vigtighed for ejendommens værdi.

(Midt i vores begejstring for GIS må vi ikke glemme styrken i registerdata: Enkle, relativt billige og kraftfulde i samspillet med matrikelkortet. Jeg mener at noteringer i matriklen kunne trænge til fornyelse!) Det kunne f.eks. være:

a. Zone status som en notering i matriklen

Det er for besværligt at finde omlysninger om zonestatus i planregistret, eller tingbogen, og det er en enkel og stabil form for juridisk restriktion, der svarer godt til at blive en del af matrikelsystemet. Når der sker ændringer i zonestatus, sker det ofte i forbindelse med matrikulære sager. Desuden har

alle arealer i landet en zone-status. Dvs. dette er en landsdækkende type af juridisk binding: Landsdækkende, stabil, og enkel type af binding, helt svarende til matriklens funktion og karakter. Såvidt jeg kan se fra standarderne på planDK3, har man lavet en datamodel for kommuneplaner, som i sin kodeliste ikke skelner mellem byzone og sommerhuszone, se http://www.blst.dk/NR/rdonlyres/0AFD3F58-CDFF-443D-A833-DFF4BD78C914/85619/090622_PlanDK3.pdf, se 3.1.1 Temakoder.

Der er i øvrigt lavet en vejledning om, hvordan man bruger et tingbogsudtræk fra byrderubrikken til kontrol af planregistret, MEN, det er kun første skridt. Derefter mener jeg, at matriklen må arbejde på en landsdækkende notering af zonestatus på den enkelte matrikel, så man har en nem adgang til disse betydningsfulde, stabile og enkle data.

http://www.plansystemdk.dk/NR/rdonlyres/37EB1A6C-748B-4939-A0D9-B7191DAB7AE6/86758/090701_TingbogVSpansystemdk.pdf

b. Fredede arealer som en notering i matriklen

Fredninger er permanente og betydningsfulde restriktioner på specificerede ejendomme. En stor del af Danmarks areal er fredet (godt 4%) og der synes at være en øget fokus på naturbeskyttelse.

Disse eksempler er økonomisk vigtige juridiske restriktioner, der er logiske i forhold til matrikel- og tingbogens funktion, og som er relativt nemme at lægge ind i matriklen som en notering. Af fredningskendelser fremgår, hvilke matrikelnumre, fredningen vedrører. Dvs. at man må formode, at der er en høj værdi i forhold til udgiften ved arbejdet. Andre mere avancerede tekniske registreringer er allerede under diskussion: servitutter, ejerlejligheder, mm. men de er langt mere krævende, og - synes jeg - følger logisk efter de nævnte noteringer.

c. Repræsentation af den faktiske ejendomsstruktur

Et andet emne, som jeg mener der er brug for at kulegrave, er at Matrikel – Tingbogen i dag IKKE repræsenterer den faktiske ejendomsstruktur, specielt i form af landbrugets driftsenheder, hvilket navnlig er af betydning i forbindelse med belåning. Der synes at være en opgave i at få afklaret, hvorledes man får den faktiske ejendomsstruktur (i landbruget) repræsenteret på en mere gennemsigtig måde gennem opslag i matrikel og tingbog. Der sker jo nogle nærmest skræmmende koncentrationer af ejendomsforholdene i landbruget, men de er ikke umiddelbart synlige i matriklen!

I forbindelse med EU's fælles landbrugspolitik og -tilskud er der etableret et kontrolsystem, IACS, Integrated Administration and Control System, som er et parallelt system til ejendomssystemerne, men af stor økonomisk betydning. Hvis der kunne blive etableret forbindelser mellem systemerne, kunne den faktiske ejendomsstruktur måske blive afspejlet bedre ved opslag i matrikel og tingbog. Men nu bevæger jeg mig ud over grænsen for min absolutte uvidenhed.

2. Fokus på ejendomsvurdering og det nødvendige informationsindhold

Som I ved alt om, er den juridiske sikring af rettigheder til jord og fast ejendom således i en god gænge. Der er ikke problemer med uklare eller ikke sikrede rettigheder. Hvor den store udfordring ligger i fremtiden er i forbindelse med matrikelvæsenets oprindelige økonomiske funktion: Ejendomsvurdering.

Her synes jeg også, at matriklen har tabt terræn, og at der er brug for at gøre noget for at understøtte den offentlige ejendomsvurdering, såvel som vurdering til ansættelse af en mere præcis værdi til belåningsformål. Også her er der informationer, der synes at have en naturlig plads i matriklen, nemlig rettigheder /byrder af offentligretlig karakter, som kan understøtte:

”§10 Ved ansættelsen af ejendomsværdien skal der tages hensyn til de til den faste ejendom (grund og bygninger m.v.) knyttede rettigheder og byrder af offentligretlig karakter.” Vurderingsloven (LBK nr 740 af 03/09/2002)

Et par eksempler:

En fast ejendoms værdi ansættes principielt som værdierne: En samlet ejendomsværdi, en grundværdi (arealværdi og byggeret), og en bygningsværdi. En grundværdi er delt op i dels en arealværdi og en byggrætsværdi for at afspejle at en mindre grund har en større værdi per kvm end en større, når man må bygge på den (Svend Trangeled, ”Ejendomsvurdering”, 1988, pp. 35-36).

*Hovsa, en byggeret?*ⁱ Hvorfor er den kun registreret i ESR/ SVUR, og ikke i det retslige system? Det synes ikke at være en rettighed, men et konkret aftalt maksimalt bygningsomfang, se fodnoter. Men er en økonomisk vigtig størrelse; jvf. behovet for at have transparente, ejendomsretlige systemer, som på længere sigt, kan blive tilgængelige for investorer på tværs af landegrænserne i hht de internationale normer og kravene til EU’s indre marked.

En byggeret er af stor økonomisk betydning, og det forekommer mig, at en byggeret er et stabilt forhold, som typisk etableres i forbindelse med byudvikling, dvs. matrikulære sager, som etableres gennem en offentligretlig process, og som således kunne være registreret som en notering i matriklen. At få registreret byggeretter i matriklen må logisk gå forud for registrering af mere detaljerede enheder, jvf. diskussionen om ejerlejligheder. Om en registreret byggeret i matriklen ville kunne skabe et link til opslag i andre registre, skal jeg ikke gøre mig klog på.

Hvad der synes behov for, når man nu er klar med fuldt digitaliserede systemer, er at komme igang med at integrere de meget vidtforbundne systemer, og ruste op til nye tiders udfordringer. I stedet for at tilpasse matriklen til tidens behov, er der skudt et hav af forskellige del-systemer op. Jeg mener der er behov for at forenkle registrene, at gå flere typer af registreringer igennem, for at se om arbejdsfordelingen er optimal. Som eksempel er en byggeret en mere overordnet registrering, som leder hen til den detaljerede registrering af enheder i BBR.

Som Daugbjerg og Villemoes Hansen, (2000) har beskrevet blev BBR oprindeligt etableret som et afledt produkt af ejendomsvurderingen. Måske kan KMS som myndighed for BBR i kraft af sin top-ekspertise på dette område medvirke til en styrkelse af BBR og samspillet med matriklen for at understøtte ejendomsvurdering.

4. Generering af statistik!

Det har altid forekommet mig paradoksalt, at vi i Danmark har så godt styr på ejendomsretlige forhold, men vi mangler statistik om ejendomsforholdene. Statistik om ejendomme må søges på kryds og tværs i de offentlige systemer, og er vanskeligt tilgængelige.

Alle systemer er gearret til enkeltforespørgsler om enkelte ejendomme. OIS, for eksempel. Det er ret beset uinteressant! Nu hvor KMS og tingbogen er fuldt digitaliserede, kan man løfte blikket fra den enkelte enhed og forsøge at danne sig et helhedsindtryk. Andre lande ville blive grønne af misundelse over alle de interessante spørgsmål, man vil kunne besvare på et statistisk plan.

De offentlige myndigheder, herunder KMS, praler ikke med deres data på hjemmesiden: Der er ikke nogen statistik med information om f.eks. antallet af matrikelnumre, typer, fordelingen af jord og ejendomme i forskellige typer af anvendelser, ejendomsstørrelser, ejendomsændringer, etc. Meget spændende information vil kunne genereres ud fra disse kedelige, velfungerende systemer, som nok ville kunne sætte gang i en debat – f.eks. om:

- Strukturforhold – størrelse og fordeling af ejendomme
- statistik om ejendomsforhold fordelt på køn, f.eks. værdien af fast ejendom ejet af kvinder, hhv. mænd.

I øvrigt er der brug for at analysere geografiske forskelle og generere statistik over del-områder, generering af indikatorer, etc., se *Staunstrup, 2005*. Nu hvor I har alle data konverteret og integreret i samme system, kan I så let som ingenting, generere meget interessant statistik og udvikle indikatorer for ejendomsforholdene. Kort sagt, nu begynder det at blive sjovt!!

Afsluttende bemærkninger

Undskyld, jeg her bevæger ud på det vilde overdrev i et territorie, som I kender bedre, men håber at I fremover vil styrke udviklingen af et nyt matrikelvæsen til en ny tid. Som jeg ser det, er der brug for at flytte fokus efter at de centrale registre nu er moderniserede og nu hvor den juridiske sikring af rettigheder er på plads, men hvor ejendomsværdierne er labile.

Dermed bliver der behov for mere fokus på ejendomsregistrenes funktion i forbindelse med udviklingen på ejendomsmarkedet, dvs. ejendomsvurdering som "mass appraisal" og såvel som præcis vurdering som grundlag for belåning, forsikring, mv.: Kort sagt at styrke matrikelvæsenets ejendomsøkonomisk funktion.

Kilder og referencer

Daughjerg, Poul; Hansen, Knud Villemoes; 2000, "Ejendomsdata", Kort og Matrikelstyrelsen, http://www.kms.dk/NR/rdonlyres/FECE0F9F-CA5D-4578-B352-36F610901E84/0/Ejendomsdata_inkl_bilag.pdf

Miljøministeriet, 2009, "Vejledning i brug af Tingbogsudtrækket", i Version 1.0 af 1. juli 2009, http://www.plansystemdk.dk/NR/rdonlyres/37EB1A6C-748B-4939-A0D9-B7191DAB7AE6/86758/090701_TingbogVSpansystemdk.pdf

Ploeger, Hendrik; van Loenen, Bastiaan; 2007, "Security in Real Estate Titles: Prerequisite for an European Housing Market", www.enhr2007rotterdam.nl
(OTB Research Institute, section Geo-Information and Land Management Delft University of Technology)

Worldbank, 2008, World Bank Institutional and Governance Review, Nicaragua, http://www-wds.worldbank.org/external/default/main?pagePK=64193027&piPK=64187937&theSitePK=523679&menuPK=64187510&searchMenuPK=64187511&theSitePK=523679&entityID=000334955_20080619030713&searchMenuPK=64187511&theSitePK=523679

Eksempler på Aalborg Universitets bidrag til debatten om matriklens udvikling

Stig Enemark, En liste af publikationer på:
<http://vbn.aau.dk/search/publicationsResult.do>

Erik Stubkjær, En liste af publikationer på:
[http://vbn.aau.dk/research/\(11209\)%7Cpublications](http://vbn.aau.dk/research/(11209)%7Cpublications)

Line Træholt Hvingel, PhD, 2009, "Matriklen"
<http://sites.google.com/site/linehvingel/afhandling>

Jan Kloster Staunstrup, PhD, 2005, "Generalisering af matrikulære ændringsdata til indikatorer"
[http://vbn.aau.dk/research/generalisering_af_matrikulaere_aendringsdata_til_indikatorer\(846726\)/](http://vbn.aau.dk/research/generalisering_af_matrikulaere_aendringsdata_til_indikatorer(846726)/)

Christian Thellufsen, PhD, 2008, "Awareness - A Tool for Investigating Inter-Organizational Collaboration in Land Administration Systems?"
[http://vbn.aau.dk/research/awareness_a_tool_for_investigating_interorganizational_collaboration_in_land_administration_systems\(16893731\)/](http://vbn.aau.dk/research/awareness_a_tool_for_investigating_interorganizational_collaboration_in_land_administration_systems(16893731)/)

ⁱ Uddybning af begrebet Byggeret, Sept. 2009:

Orla Friis Jensen:

En "byggeret" er ikke en rettighed, men at den alene (i sin nuværende form) er et vurderingsteknisk begreb.

Esben Munk Sørensen:

Ordet "byggeret" bruges i praksis også om den byggemulighed som en bygherre opnår, når han hos en kommune aftaler køb af et areal med mulighed for opførelse af et bestemt antal m² byggeri (etagemeter. I forbindelse med aftale om jordkøb (større parcel eller blot et areal til en "sokkel") aftales hvor mange m² og hvor mange etager kommunene efterfølgende vil give tilladelse til efter plan og byggelovgivning - som kommunen selv administrerer. Mængden af dette byggeri (m²/højde) opfattes som bygherrens "byggeret".

I øvrigt:

” I Københavns kommune er bygninger målt ind med koordinater og angivet på matrikelkortet. Det gør at situationen har er væsentlig anderledes og der en absolut overensstemmelse med den anvendte bygningsident og BBR-identen. Det er disse særlige kvalitetstræk ved den "københavnske matrikel", der gør at Stadsinspektørembedet kan anvende væsentlige faglige argumenter overfor deres egne politikere mod en sammenlægning med KMS. Det betyder at også Københavns kommune har effektivt styr på ejerlejlighedernes placering.”