



Landinspektøruddannelsen

Institut for samfundsudvikling og planlægning

Aalborg Universitet

**Titel:**

Ejendomsregistrering i Øst- og Centraleuropa

Projektperiode:

03.02.03 – 20.06.03

Projektgruppe:

L10af-02

Gruppemedlemmer:

Esben Krogh Sørensen
Jesper Schroll Kristensen
Morten Damgaard Dalby

Vejleder:

Niels Otto Haldrup

Bivejleder:

Lars Ramhøj

Oplag: 8**Sidetal:** 149**Bilagsantal:** 3**Afsluttet:** 20. juni 2003**Synopsis:**

Dette afgangprojekt er udarbejdet under temaet ejendomsregistrering i Øst og Centraleuropa i foråret 2003. Landene i regionen bevæger sig mod EU og markedsøkonomi - en proces hvori ejendomsregistreringen har en central rolle.

Med udgangspunkt i en undersøgelse af, om forudsætningerne for at sikre rettigheder er til stede, og om der er tillid til ejendomsregistreringssystemerne (ERS), opstilles en analysemodel til vurdering af ERS i Polen, Tjekkiet og Ungarn.

Analysemodellen er udarbejdet med inspiration fra modellerne *Systems Approach* og *Benchmarking*.

Systems Approach åbner mulighed for at betragte ERS som helheder. Ved analyse af de tre landes ERS ud fra aspekterne, juridisk, organisatorisk og teknisk konkluderes det, at forudsætningerne for at sikre rettigheder er til stede.

Benchmarking er en metode, der kan måle effektivitet og sammenligne ERS over tid og sted. Ud fra en analyse af en række udvalgte ydeevne-indikatorer konkluderes det, at der overordnet er tillid til systemerne i de tre lande.

Forside: Satellitfoto: <http://geospace.co.at/geospace/hmger.html>

Matrikelkort fra Tjekkiet: http://www.cuzk.cz/welcome_en.php

**Abstract:**

This master thesis is prepared on the topic *Land Registration in Eastern and Central Europe* during the spring of 2003. The countries in the region is moving towards accession to the European Union and market economies – a process where land registration has a key role.

Based on a study of whether the preconditions for securing property rights are present, and whether the systems of land registration are trustworthy, a model to evaluate systems of land registration in Poland, Czech Republic and Hungary is drawn up.

This model is prepared with inspiration in *Systems Approach* and *Benchmarking*.

A *Systems Approach* makes it possible to look at systems of land registration as a whole. After studying the systems of land registration in the three countries based on the legal, organization and technical aspects, it is concluded that the preconditions for securing property rights are present.

Benchmarking is a methodical approach that makes it possible to measure effect and to compare systems over time and space. Based on a study of a number of chosen performance indicators it is concluded that the systems are overall trusted in the three countries.



Forord

Nærværende projektrapport er udarbejdet på landinspektøruddannelsens 10. semester Afgangprojektets overordnede tema er *Ejendomsregistrering i Øst- og Centraleuropa*.

I rapporten er litteraturen angivet vha. *Harvard-metoden*, hvor forfatterens efternavn er repræsenteret efterfulgt af årstallet, eksempelvis [Bogaerts, T., 1998]. Dette henviser til litteraturlisten, hvor kilderne er repræsenteret i alfabetisk rækkefølge. Internet-adresser er repræsenteret ved [Url-adresse, dato], og findes ligeledes nærmere specificeret i litteraturlisten. Endvidere vil der løbende blive henvist til bilag, eksempelvis *se Bilag A*, som er at finde bagerst i rapporten. Tabeller og figurer i rapporten er fortløbende nummereret.

Projektgruppen vil gerne rette en stor tak til Ian Williamson, Head of Department of Geomatics, University of Melbourne, der gennem sin undervisning i faget *Land Administration* har inspireret os til at skrive afgangprojekt i dette emne. I denne sammenhæng skal der også rettes en tak til Daniel Steudler, der gennem sin undervisning på University of Melbourne har introduceret os til *Benchmarking*. Der skal ligeledes rettes en stor tak til Jaap Zevenbergen, Professor at Department of Geodetic Engineering, Delft University of Geodetic, Holland, der igennem en personlig samtale på Aalborg Universitet og løbende korrespondance har været behjælpelig i forbindelse med anvendelsen af *Systems Approach*.

Projektgruppen vil derudover rette en stor tak til nedenstående personer, som har været behjælpelige med relevant litteratur og udfyldning af spørgeskemaer:

- András Osskó – Head of Survey Department, Budapest Land Office, Ungarn
- Jaroslaw Wysocki – Inspector at the Department of Real Estate Cadastre, Polen



-
- Ivan Pesl – Director of the Research Institute for Geodesy, Topography and Cartography, Tjekkiet
 - Stig Enemark – Studieleder på Landinspektøruddannelsen, Aalborg Universitet
 - Søren Fauersholm Christensen – Ejendomsdannelse, Strategi og udvikling, KMS

Projektet er af formidlende karakter og henvender sig til andre studerende på landinspektørstudiet og landinspektører, der arbejder eller i fremtiden skal arbejde med ejendomsregistrering i Øst- og Centraleuropa. Rapporten kan forhåbentligt også være nyttig for andre, der ønsker at få indsigt i ejendomsregistrering i et globalt perspektiv.

Aalborg Universitet den 20. juni 2003

Morten Damgaard Dalby

Jesper Schroll Kristensen

Esben Krogh Sørensen



Indholdsfortegnelse

1	Indledning	15
1.1	Internationale initiativer	17
1.2	EU og kandidatlandene	19
1.2.1	Omstilling til fri markedsøkonomi	20
1.3	Udviklingen af ERS	22
1.3.1	Udviklingen i den vestlige verden	22
1.3.2	Udviklingen i Øst- og Centraleuropa.....	24
1.4	Det velfungerende ERS	27
2	Problemformulering og -afgrænsning	29
3	Teori og metode.....	33
3.1	Systems approach	33
3.1.1	Holistisk tilgang.....	33
3.1.2	Statisk og dynamisk ERS	34
3.1.3	Delsystemer	37
3.1.4	Tillid til systemer.....	38
3.1.5	Sammenfatning.....	38
3.2	Benchmarking	39
3.2.1	Hvad er Benchmarking?	39
3.2.2	Benchmarking af arealforvaltningssystemer	41
3.2.3	Elementer i Benchmarking	41
3.3	Projektets metode	46
3.3.1	Analysedesign.....	48
3.3.2	Caseprotokol.....	54
	Systemanalyse.....	59



4	Polen	61
4.1	Den historiske udvikling i et ERS perspektiv.....	61
4.2	Privatiseringsprocessen	63
4.3	Systembeskrivelse af ERS	64
4.3.1	Juridisk	65
4.3.2	Organisatorisk	68
4.3.3	Teknisk	70
4.3.4	Ejendomsoverdragelse	77
4.3.5	Udstykning	77
4.4	Delkonklusion	78
5	Tjekkiet	81
5.1	Den historiske udvikling i et ERS perspektiv.....	81
5.2	Privatiseringsprocessen	82
5.3	Systembeskrivelse af ERS	84
5.3.1	Juridisk	85
5.3.2	Organisatorisk	88
5.3.3	Teknisk	91
5.3.4	Ejendomsoverdragelse	94
5.3.5	Udstykning	95
5.4	Delkonklusion	95
6	Ungarn	99
6.1	Den historiske udvikling i et ERS perspektiv.....	99
6.2	Privatiseringsprocessen	101
6.3	Systembeskrivelse af ERS	103
6.3.1	Juridisk	104



6.3.2	Organisatorisk.....	106
6.3.3	Teknisk	109
6.3.4	Ejendomsoverdragelse.....	115
6.3.5	Udstykning.....	115
6.4	Delkonklusion.....	116
	Delkonklusion på systemanalyse.....	119
7	Benchmarking cases.....	123
7.1	Antal parceller i forhold til areal og indbyggere	123
7.2	Ansøgninger om ændringer i ejendomsretten.....	125
7.2.1	Sammenfatning	127
7.3	Udstykninger og ejendomsoverdragelser	127
7.3.1	Sammenfatning	131
7.4	Pantehæftelser.....	133
7.5	Skel- og adkomststridigheder	135
7.6	Ekspeditionstid.....	136
7.7	Omkostninger ved udstykning og overdragelse.....	138
7.7.1	Omkostninger ved udstykning.....	138
7.7.2	Omkostninger ved ejendomsoverdragelser	140
7.7.3	Sammenfatning	141
7.8	Uddannelse	141
7.9	Delkonklusion.....	143
8	Konklusion.....	147



9	Perspektivering.....	151
10	Litteraturliste.....	155

Bilag

Bilag A: Spørgeskema

Bilag B: Samtale med Zevenbergen

Bilag C: Korrespondance



1 Indledning

Interessen for at arbejde med ejendomsregistrering stammer fra et ophold på *University of Melbourne*, hvor to af gruppens medlemmer blev introduceret til faget *Land Administration*. I dette fag skrev vi et mini-projekt om arealforvaltningssystemer i de øst- og centraleuropæiske transitionslande, hvor vi erfarede, at emnet indeholdt mange aspekter, som ville være interessante at arbejde videre med. Den igangsættende interesse kan derfor formuleres således:

Ud fra et ønske om at lære om ejendomsregistrering i et internationalt perspektiv, undersøges ejendomsregistreringssystemer i Øst- og Centraleuropa.

Emnet blev forholdsvis hurtigt defineret til kun at omhandle ejendomsregistreringssystemer (ERS), dels for at holde emnet inden for realistiske rammer, men også fordi fokus, på et globalt niveau, er rettet netop mod vigtigheden af det fundamentale – at *registrere* fast ejendom og på den måde *sikre* rettigheder. Dette er også omdrejningspunktet i Hernando de Sotos højt anerkendte bog *The Mystery of Capital*. Hans primære pointe er, at hvis landene i den 3. verden og de tidligere kommunistlande skal opnå samme levestandard og markedsøkonomi, som i den vestlige del af verden, er det nødvendigt at sikre ejendomsrettigheder igennem et vel-fungerende ERS. De Soto har igennem de sidste 20 år studeret ejendoms-situationen i seks storbyer i den 3. verden, og ligger stor vægt på, at størstedelen af verdens befolkning lever i såkaldte *extralegal* samfund, hvor ejendommene ikke er offentligt registrerede og derfor ofte ulovlige. Han pointerer, at mennesker i den 3. verden, på samme måde som i vesten, er i stand til at spare penge og bygge huse, men pga. at ejendommene ikke er registreret er værdien af ejendommene ”død” kapital. Hermed menes, at så længe der ikke på lovlig vis kan gives sikkerhed i f.eks. et hus, vil husets værdi ikke kunne bruges til ny vækst. Problemet illustreres ved at placere ”eliten” i en ”osteklokke”, mens resten af befolkningen står udenfor. Hovedproblemet er, at de love, som ”eliten” indfører for at danne rammerne for et fungerende ERS, ikke stemmer overens med de behov,



som flertallet af befolkningen udenfor ”osteklokken” har. Han argumenterer for, at ”osteklokken” løftes, og at ”eliten” i samarbejde med flertallet finder den gyldne middelvej, og får sammensat lovgivningen, så det kan betale sig for gruppen uden for ”osteklokken” at bruge systemerne.

I Øst- og Centraleuropa er denne problematik opstået som et resultat af kommunismens æra, og den deraf følgende kollektivisering. Folk har enten mistet deres ejendomsret eller haft en ulovlig ejendomsret, men efter murens fald er den politiske vilje til at indføre nye ERS igen til stede. Set i lyset af, at landene i denne region samtidig er på vej ind i EU, dvs., at Europa er parat til at løfte ”osteklokken”, er opbygningen af ERS meget aktuell. På verdensplan har eksperter i det seneste årti arbejdet frem mod at definere de behov, der skal varetages for at føre de tidligere kommunistiske lande imod fungerende ejendomsmarkeder og fri markedsøkonomi.

Ovenstående overordnede og aktuelle problemstillinger har, sammen med ønsket om at lære om ejendomsregistrering på et globalt niveau, været initierede for projektarbejdet. I denne opgave arbejdes der derfor videre med betegnelsen ejendomsregistreringssystem (ERS), der på den ene side består af matriklen, som udelukkende har til formål at *identificere* jordparceller og på den anden side den ejendomsretlige del, der skal *sikre* rettigheder til fast ejendom.

Nærværende rapport indledes med en indføring i de *internationale initiativer*, som i de seneste år har rettet fokus på ERS. Herefter introduceres *kandidatlandene*, hvor der vil blive lagt vægt på det fælles mål som landene stiler efter, hvilket er omstilling til velfungerende markedsøkonomi og optagelse i EU. Et af midlerne til at opnå velfungerende markedsøkonomi er ERS. Den *historiske udvikling af ERS* behandles, og forskellene i ERS-udvikling mellem Øst- og Centraleuropa og den vestlige verden uddybes. Indledningen afsluttes ved at opstille krav til ERS, dvs. hvilke elementer systemerne bør indeholde for at kunne betegnes som *velfungerende*. Hovedanalysen indbefatter et *casestudie* af tre udvalgte lande i regionen.



1.1 Internationale initiativer

Der har været mange initiativer på verdensplan det seneste årti, hvor især EU med PHARE-programmet, har rettet fokus mod betydningen af ERS til generering af en økonomisk, social og miljømæssig bæredygtig udvikling [Enemark, S., 2000].

Det øgede fokus på ERS er bl.a. blevet iværksat af FIG¹, landinspektørernes verdensorganisation, der i 1995 udgav *Statement on the Cadastre*. Denne rapport forklarer og begrundes de matrikulære og ejendomsretlige begreber og processer, samt ejendomsregistreringens betydning i samfundet, som et grundlæggende landinformationssystem, der understøtter social og økonomisk udvikling. Rapporten kom på et tidspunkt, hvor bl.a. flere vestlige lande var i færd med at forbedre og forny deres ERS, og hvor landene i Øst- og Centraleuropa var i færd med at omstille sig til markedsøkonomi, hvilket indebar opbygningen af fungerende ERS. Foruden FIGs publikation er der udarbejdet andre betydningsfulde rapporter af både faglig og politisk karakter, der omhandler vigtigheden af ERS i samfundet:

- *The Bogor Declaration on Cadastral Reform* (1996) – United Nations Interregional Meeting of Experts on the Cadastre og FIG
- *Land Administration Guidelines* (1996) – UNECE (United Nations Economic Commission for Europe)
- *Cadastre 2014* (1998) – FIG
- *The Balhurst Declaration* (1999) – FN og FIG

The Bogor Declaration

The Bogor Declaration er i forhold til *Statement on the Cadastre* af mere politisk karakter, og er resultatet af et topmøde afholdt af bl.a. FIG og FN. Den forholder sig til udformning og anvendelse af ERS i forhold til økonomiske, sociale og miljømæssige problemstillinger.

¹ Fédération International des Géomètres



ERS bliver i denne rapport for første gang officielt anerkendt som en vigtig bestanddel af den infrastruktur, som er med til at sikre bæredygtig miljø- og ressourcforvaltning, sikring af rettigheder til jord, og dermed understøtte social retfærdighed og økonomisk velfærd. Rapportens primære mål er at udstikke retningslinier om krav til og muligheder for ERS med speciel fokus på udviklingslande i Asien og stillehavsområdet. [Williamson, I., 1998]

Land Administration Guidelines

Land Administration Guidelines blev udarbejdet af MOLA (Meeting of Officials of Land Administration) under UNECE med det formål at assistere lande i Øst- og Centraleuropa i udarbejdelsen af deres arealforvaltningsreformer. Rapporten identificerer de faktorer, som de enkelte lande skal overveje i udviklingen af lovgivning, organisationer, databaser og kort såvel som de mekanismer, der er grundlæggende for opbygningen og vedligeholdelsen af et solidt ERS. [UNECE, 1996]

The Balhurst Declaration

Erklæringen omhandler arealforvaltning og bæredygtig udvikling med henblik på det tiltagende pres, der i øjeblikket sker på arealressourcerne, specielt i byerne. Vi bliver flere og flere mennesker, og i løbet af 30 år vil to tredjedele af klodens befolkning leve i byerne og skellet mellem rig og fattig være større. De fattige samles i slumkvarterer, hvor ejendomsretten ikke sikres. Når folk ikke har bevis for deres ejendomsret, er der ingen grobund for udvikling, idet det ikke er muligt at optage lån med henblik på investering. Der vil derfor være et behov for udvikling af arealforvaltningssystemer og infrastrukturer, som i sidste ende kan imødekomme disse problemer. I rapporten behandles disse problemstillinger med fokus på jordpolitik, institutioner og infrastrukturer, hvor der fremsættes anbefalinger til, hvordan besiddelsesformer, arealforvaltningsinstitutioner og infrastrukturer, samt ERS skal udvikle sig i dette århundrede. Erklæringens primære vision er, at der inden år 2010 skal ske en halvering af det antal mennesker, som ikke har mulighed for at sikre sin ejendomsret. [Williamson, I., 1998]



Generelt bærer alle ovenstående udgivelser præg af enigheden om, at sikring af ejendomsretten er fundamental for videre udvikling i 3. verdens lande og tidligere kommunist lande. I de øst- og centraleuropæiske lande har der i det sidste årti netop været fokus på dette, samtidig med at landene i regionen har et ønske om at blive optaget i EU.

1.2 EU og kandidatlandene

En række af landene i regionen har siden 1989 bevæget sig mod markedsøkonomi og samtidig på sigt mod optagelse i EU. Før landene kan komme i betragtning til EU-samarbejdet, er det bl.a. nødvendigt at omstille sig fra planøkonomi til fri markedsøkonomi. Landene har derfor gennemgået en privatisering af statsejede virksomheder, indført fri konkurrence og prisfastsættelse, samt gennemgået en række jordreformer, herunder effektiviseringen af ERS. En vigtig del af omstillingen har været at skabe institutioner, der kan håndhæve de nødvendige nye love, samt at gennemføre juridiske og administrative reformer.

Før landene kan optages i unionen, skal de implementere EU's samlede regelsæt, *Acquis Communautaire*², hvilket kræver, at de offentlige forvaltninger er i stand til at gennemføre regelsættet i praksis. [Udenrigsministeriet, 2002]

For at lette implementeringen af reformerne yder EU, i overgangsfasen, assistance til kandidatlandene i form af PHARE-programmet, hvor EU bidrager med økonomisk såvel som teknisk assistance. De enkelte lande er allerede godt i gang med arealforvaltningsreformer med speciel fokus på ERS, hvor EU bl.a. yder bistand med landmåling, fotogrammetrisk

² *Det faktuelle regelsæt som gælder i EU: Traktatgrundlag, lovgivning vedtaget i medfør af traktaterne og Domstolens retspraksis, erklæringer og resolutioner, internationale aftaler samt aktuelle rettigheder og forpligtelser, som Fællesskabets system og institutionelle organisationer medfører. I forbindelse med optagelse af nye medlemmer skal ansøgerlandet være i stand til hurtigst muligt efter deres tiltrædelse at overholde EU-regelværket.* [www.eu-oplysningen.dk, 13.02.03]



udstyr, indførelse af edb, introduktion af GIS samt uddannelse af personale. [Bogaerts, T., et al, 2002]



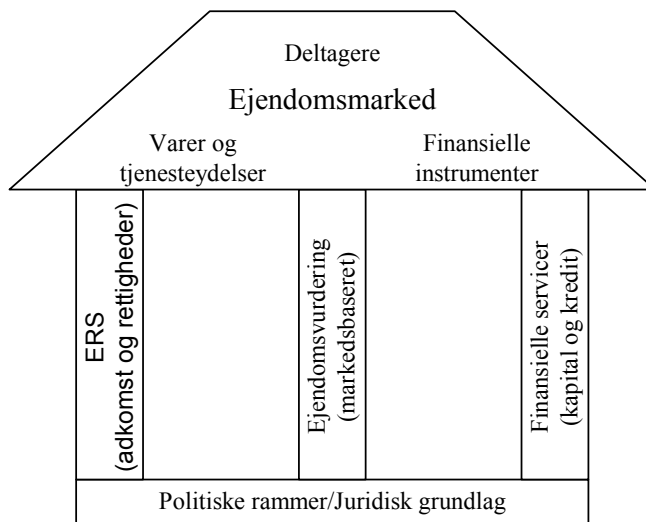
Figur 1: Kandidatlandene i Øst og Centraleuropa [Udenrigsministeriet, 2002]



De aktuelle kandidatlande er vist på ovenstående kort, og fælles for dem er, at de er tidligere kommunistlande.

1.2.1 Omstilling til fri markedsøkonomi

Et vigtigt element i implementeringen af Acquis Communautaire er omstilling til fri markedsøkonomi, hvor etableringen af et egentligt ejendomsmarked udgør en vigtig bestanddel. Figuren nedenfor viser sammenhængen i et ejendomsmarked.



Figur 2: De tre grundlæggende elementer i et ejendomsmarked. [Dale, P. og Baldwin, R., 1999]

Et ejendomsmarked kan inddeles i tre kategorier: Varer og tjenesteydelser (ejendomme), deltagere (private individer, investorer, spekulanter og finansielle institutioner) samt finansielle instrumenter (panteret etc.). Hvis disse tre elementer skal virke optimalt, bør de være understøttet af lovgivningen, for herved at skabe tillid til mekanismerne i ejendomsmarkedet, og på sigt omdanne ”død” kapital til ”levende” kapital.

Lovgivningen afføder reguleringsmekanismer, der får systemet til at fungere: ERS, ejendomsvurdering samt finansielle servicer.

ERS sikrer rettigheder, såsom adkomsten, pantehæftelser og servitutter og er derfor sammenhængen mellem ejendomme og personer, samt personer og de juridiske instanser. *ERS* er derfor et grundlæggende element i ejendomsmarkedet. Ved at sikre ejendomsretten skabes der tillid til, at ejendomsretten ikke udfordres af 3. mand. Det er netop denne sikkerhed, der er grundlaget for et ejendomsmarked, og som gør, at kreditforeningerne er indstillet på at belåne fast ejendom. Uden *ERS* vil det ikke være ”noget marked”, da der ikke er fornuft i at investere i eller belåne fast ejendom uden nogen form for sikkerhed. [Dale, P. og Baldwin, R., 1999] Denne tankegang stemmer i øvrigt overens med de Sotos teori.



Ejendomsvurderingen er sammenkoblingen mellem ejendommens pengeværdi og selve ejendommen. Ejendomsværdien påvirkes bl.a. af ejendommens anvendelse og offentlige reguleringer af ejendommen gennem planlægning.

Det sidste væsentlige element i et effektivt ejendomsmarked er de *finansielle mekanismer*, der understøtter køb/salg, investeringer mv. Da ejendomme er store investeringer, er der et behov for, at køber kan låne penge til finansieringen, hvilket kun kan forekomme, hvis en långiver opnår sikkerhed for denne investering via lovgivningen. Finansielle servicere er således sammenhængen mellem personer og penge.

Disse tre elementer, som kontrollerer og regulerer et ejendomsmarked i overensstemmelse med de politiske rammer og det juridiske grundlag, er essentielle for, at ejendomsmarkedet kan fungere optimalt. [Dale, P. og Baldwin, R., 1999]

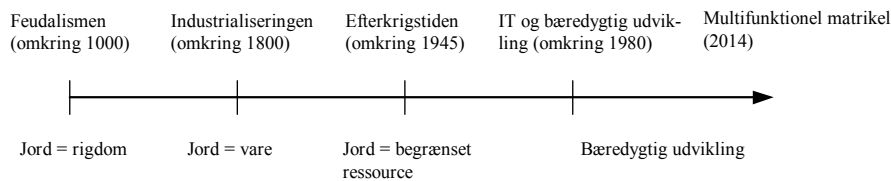
Et fungerende ejendomsmarked er selve målet med systemerne. Selve systemerne (ERS), der er et af midlerne til at opnå målet, er opbygget forskelligt alt afhængigt af historiske begivenheder og de samfundsbehov, der har været på givne tidspunkter i historien.

1.3 Udviklingen af ERS

For at opnå en forståelse af forskellige ERS, er det nødvendigt at undersøge, hvorledes menneskets forhold til jorden har udviklet sig. Menneskets forhold til jorden er dynamisk [Williamson, I., 1999], og på forskellige stadier i historien har ERS haft forskellige funktioner. De øst- og centraleuropæiske lande har været præget af turbulente begivenheder, og ERS har derfor ikke fulgt samme udvikling som i den vestlige verden.

1.3.1 Udviklingen i den vestlige verden

Generelt har systemerne i den vestlige verden gennemgået fire faser, hvori systemerne har haft forskellige funktioner [Ting, L. og Williamson, I., 1999]:



Figur 3: Udviklingen af ERS i den vestlige verden [Ting, L. og Williamson, I., 1999]

Feudalismen

Jorden var fra feudalismen frem til slutningen af 1700-tallet det primære symbol på velstand, rigdom og magt [Enemark, S., 2000]. I denne sammenhæng var funktionen af ERS først og fremmest at give borgerne en vis form for sikring af rettigheder til jord, i form af et offentligt tilgængeligt ejendomsregister, som samtidig fungerede som et beskatningsværktøj. Denne beskatning er op igennem historien foregået ud fra en vurdering af jordernes bonitet. [Ting, L. og Williamson, I., 1999]

Industrialiseringen

Omkring den industrielle revolution blev jorden mere betragtet som en handelsvare. Hermed blev den primære funktion for ERS at servicere ejendomsoverdragelser og fokus lå nu endnu mere på at sikre rettigheder til jord. Hvis befolkningen skulle kunne stole på ejendomsoverdragelser eller rettere turde købe jord, var det nu af væsentlig betydning, at man kunne bevise, hvem der ejede jorden. [Ting, L. og Williamson, I., 1999]

Efterkrigstiden

Efterkrigstidens samfundsudvikling og industrialisering betød, at fokus blev rettet mod udbygningen af byerne. Jorden blev nu betragtet som en begrænset ressource, og den fysiske planlægning skulle nu optimeres blandt andet igennem velfungerende ERS, der kunne styre arealanvendelsen. Konkret blev der indført kontrol af arealanvendelsen. [Ting, L. og Williamson, I., 1999]



IT og bæredygtig udvikling

Fra begyndelsen af 1980'erne blev jorden fortsat set som et symbol på velstand, som en handelsvare og som en begrænset ressource, men nu blev jorden også opfattet som en samfundsmæssig begrænset ressource. Begreber som bæredygtig udvikling og den informations-teknologiske udvikling muliggjorde nu multi-funktionelle systemer, hvori ERS var væsentlige bestanddele. [Ting, L. og Williamson, I., 1999]

1.3.2 Udviklingen i Øst- og Centraleuropa

Udviklingen af ERS i Øst- og Centraleuropa har ikke fulgt samme "linie" som i de vestlige lande. Historiske begivenheder i området, herunder indførelsen af planøkonomi efter Anden Verdenskrig har kompliceret udviklingen. Denne udvikling kan beskrives med afsæt i tre historiske perioder - perioden efter Første Verdenskrig, perioden efter Anden Verdenskrig og perioden efter kollapset af planøkonomien.

Perioden efter Første Verdenskrig

I mellemkrigstiden var den politiske situation i de enkelte lande forskellig. I lande som Tjekkoslaviet, Polen, Ungarn og de baltiske stater eksisterede der demokrati og et fungerende ejendomsmarked. I Rumænien, Bulgarien og tidligere jugoslaviske stater var der et delvis feudalt system, mens hovedparten af de tidligere sovjetiske stater var under kommunistisk styre. [Osskó, A., et al, 1999]

Der eksisterede to typer systemer i regionen, som begge byggede på et ejendomsregister med tilhørende kortværk. Princippet i systemerne var, at der skulle foretages en korrekt ejendomsregistrering før, der kunne foretages gyldige transaktioner. [Bogaerts, T., et al, 2002]



Perioden efter Anden Verdenskrig

Perioden efter Anden Verdenskrig var stærkt påvirket af kommunismen, hvor der i landene blev indført planøkonomi. Der skete store omvæltninger med drastiske ændringer i ejendomsstrukturen, folkevandringer, ændring af landegrænser mv.

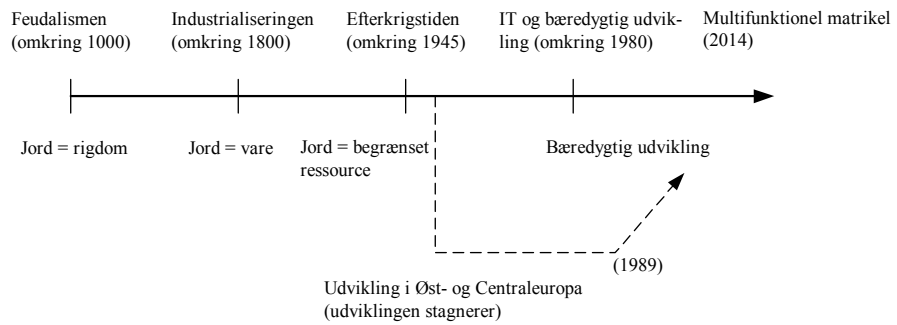
Jordpolitikken var drevet af en ideologi om fælles/social ejerskab og undertrykkelse af den private ejendomsret, hvilket naturligtvis havde indflydelse på det retlige grundlag, samt på forholdet mellem jord, ejendomsret og menneske. Der skete således en forandring, hvor staten i højere grad blev ejer af fast ejendom, og samtidig udformede love, der modarbejdede et ejendomsmarked. [Dale, P. og Baldwin, R., 1999]

Landbrugsejendommene blev kollektiviseret, enten ved fuld ekspropriation, hvor staten overtog de private ejendomsrettigheder, eller ved sammenlægning af private ejendomme, som efterfølgende blev dyrket i fællesskab. Ved den sidstnævnte proces blev ejendomsgrænserne i marken slettet, og den matrikulære information afspejlede derfor ikke de faktiske forhold i marken. Landenes ERS fik ligeledes en anden betydning i denne periode. De gik fra at sikre private ejendomsrettigheder til blot at registrere anvendelsen af ejendomme. I byerne blev der opført bygninger uden hensyntagen til eksisterende ejendomsrettigheder, og registrering af ejendomsrettigheder forekom sjældent. [Dale, P., et al, 1999] og [Bogaerts, T., et al, 2002]

Perioden efter kollapset af planøkonomien

Efter kollapset af planøkonomien stod de øst- og centraleuropæiske lande overfor et omfattende arbejde vedrørende genskabelse af markedsøkonomi herunder et ejendomsmarked og ERS.

Sammenlignes udviklingen i Øst- og Centraleuropa med udviklingen i den vestlige verden, ses det, at udviklingen i Øst- og Centraleuropa stagnerede eller ligefrem blev sat tilbage efter Anden Verdenskrig frem til murens fald i 1989.



Figur 4: Stagneringen af ERS i Øst- og Centraleuropa under kommunismen. Inspiration hentet fra [Ting, L. og Williamson, I., 1999].

Landene i området har derfor været nødsaget til at gennemføre en privatisering for at få skabt et ejendomsmarked. De enkelte landes tilgange har været forskellige; enten ved salg af jord til private, gendannelse af ejendomsrettigheder eller ved kompensation for mistede rettigheder. [Bogaerts, T., et al, 2002]

Landene har gennemført en større reform af deres ERS enten ved etablering af nye systemer, hvor det ikke har været muligt at genetablere ældre systemer, eller ved en modernisering af ældre systemer.

Resultatet af kommunismen og kollektiviseringen er nogle lande med forældede systemer, som på relativ kort tid skal opgraderes til et niveau, som systemerne i den vestlige del af verden har brugt et halvt århundrede på at opnå. Denne kontrast bliver derfor udgangspunktet for at se nærmere på systemerne i regionen, idet vi finder det interessant, om landene har været i stand til at indføre moderne og velfungerende ERS på relativ kort tid. Definitionen af det velfungerende ERS er beskrevet i forskellige publikationer, herunder FIGs *Statement on the Cadastre*.



1.4 Det velfungerende ERS

I FIGs *Statement on the Cadastre* opstilles en række anerkendte kriterier for vurdering af et ejendomsregistreringssystemets faktiske eller potentielle succes. Disse kriterier inkluderer:

”Sikkerhed: Systemet bør være sikkert på en sådan måde, at ejendomsmarkedet kan fungere effektivt og formålstjenligt. Pengeinstitutter skal være villige til at belåne jord hurtigt, og der skal være sikkerhed for ejendomsret og parcelidentifikation. Systemet skal være fysisk sikkert med systemer til stede til dobbeltlagring af registre i tilfælde af uheld og kontrol til sikring af, at ubemyndigede personer ikke kan beskadige eller ændre informationer.”

”Klarhed og enkelthed: For at være effektivt skal systemet være klart og enkelt at forstå og bruge. Komplekse former, procedurer og regulativer vil sætte tempoet ned og kan afskrække mod brug af systemet. Enkelthed er også vigtig for at sikre, at udgifterne minimeres, at adgangen er rimelig, og at systemet vedligeholdes.”

”Betimelighed: Systemet bør give ajourførte informationer til rette tid. Systemet bør også være komplet, dvs. alle parceller skal være indeholdt i systemet.”

”Retfærdighed: Både under udvikling og i drift skal matriklen være retfærdig og opfattes som værende retfærdig. Så vidt muligt skal matriklen ses som et objektivi system adskilt fra politiske processer som jordreformer, selvom det måtte være en del af et jordreformprogram. Retfærdighed indbefatter også rimelig adgang til systemet, f.eks. via decentrale kontorer, simple procedurer og rimelige gebyrer.”

”Tilgængelighed: Inden for den kulturelle sensitivitets grænser, juridiske og privatlivsspørgsmål, skal systemet være i stand til at give effektiv og formålstjenlig adgang for alle brugere.”



Sammenfatningsvist kan det slutes, at et velfungerende ERS skal være et system, brugerne betragter som troværdigt. Et troværdigt ERS opnås ved at lægge fokus på ovenstående kriterier, hvor begreber som *ajourføring*, *entydighed*, *betimelighed* og *tilgængelighed* må betegnes som de mest centrale. Hvis ikke systemerne er i stand til at opdatere ejendomssituationen eller registrere ejendomssituationen entydigt, og informationerne ikke når ud til alle brugerne på en effektiv måde, lever systemet ikke op til betegnelsen ”velfungerende”.



2 Problemformulering og -afgrænsning

I den vestlige del af verden er de forskellige ERS opstået over en længere årrække, som en naturlig del af samfundet, og systemernes funktioner har rettet sig efter samfundets behov. I de øst- og centraleuropæiske lande har kommunismens indtog, fra Anden Verdenskrig frem til murens fald i 1989, imidlertid bremset udviklingen af landenes ERS. Systemerne er i større eller mindre grad blevet ødelagt, og den udvikling som systemerne i den vestlige verden har gennemgået i perioden, skal landene i regionen nu gennemgå på relativ kort tid. I begyndelsen af halvfemserne gennemførtes der i adskillige lande i regionen store reformer, der skulle/skal styre udviklingen af landenes ERS og samtidig sikre dannelsen af et aktivt ejendomsmarked. Disse reformer har krævet kæmpemæssige ressourcer og er løbende blevet tilpasset de aktuelle behov.

I dag ca. ti år efter påbegyndelsen af disse reformer mener vi, at det vil være interessant at undersøge, hvor langt de enkelte lande i regionen er nået i udviklingen af systemerne. Specielt er vi interesserede i, om systemerne lever op til de krav, der stilles til et velfungerende ERS (se afsnit 1.4), og om de i det hele taget kan opfylde de primære samfundsmæssige krav om at sikre rettigheder og herigennem understøtte et aktivt ejendomsmarked. I denne forbindelse vil vi ikke blot undersøge om *forudsætningerne* for, at systemerne kan håndtere disse krav er til stede, men også om systemerne i det hele taget bliver brugt – altså om brugerne har *tillid* til systemerne.

En undersøgelse af alle lande i Øst- og Centraleuropa er for omfattende i forhold til rammerne for projektarbejdet, hvilket har betydet, at vi har afgrænses analysen til at omhandle ERS i Polen, Tjekkiet og Ungarn. (se nærmere om denne udvælgelse i afsnit 3.3.2).



Problemformulering kommer herefter til at lyde:

Er forudsætningerne til stede for, at rettighedshavere til fast ejendom kan opnå tilstrækkelig sikkerhed i de øst- og centraleuropæiske ejendomsregistreringssystemer, og er der generel tillid til systemerne i samfundet?

For at kunne besvare den første del af problemformuleringen inddrages en række underspørgsmål, som kan være medvirkende til at klarlægge om ERS i de enkelte lande sikrer rettigheder til fast ejendom.

Hvorledes identificeres ejere af fast ejendom?

Hvorledes identificeres parceller?

Hvorledes identificeres rettigheder til fast ejendom?

Hvorledes gennemføres en ejendomsoverdragelse?

Hvorledes gennemføres en udstykning?

Ved at besvare de fem underspørgsmål kan der gives et præcist svar på, hvordan systemerne helt konkret sikrer rettigheder. I afsnit 1.4 blev forudsætningerne for det velfungerende ERS præciseret, men disse forudsætninger er ikke operationelle i samme grad som ovenstående underspørgsmål. Det vil f.eks. ikke give mening at spørge om, hvordan betimelighed håndteres i systemerne. Derfor mener vi, at en fokusering på disse relativt konkrete spørgsmål netop giver mulighed for at besvare den overordnede problemstilling, om forudsætningerne for at sikre rettigheder er til stede. Såfremt underspørgsmålene kan besvares på en tilfredsstillende måde, og der i systemerne ikke forekommer faktorer, der er i uoverensstemmelse med kravene til det velfungerende ERS, må det ud fra en helhedsvurdering kunne sluttes, at forudsætningerne for, at systemerne kan håndtere de samfundsmæssige behov, er til stede.



I den anden del af problemformuleringen fokuseres på, om brugerne har tillid til systemerne. Ved at besvare første del af problemformuleringen kan det slutes, om forudsætningerne er til stede for, at systemerne kan håndtere de samfundsmæssige krav, men derimod siger dette ikke om systemerne rent faktisk bliver anvendt. Derfor opstilles nedenstående underspørgsmål til besvarelse af anden del af problemformuleringen.

Hvor effektive er systemerne?

Ved at svare på hvor effektive systemerne er, forventes det at kunne afsløre, om systemerne bliver brugt. Målet er at undersøge og sammenligne specifikke faktorer, der kan afsløre, om der er tillid til systemerne, og afledt heraf afsløre om landene har kurs mod et aktivt ejendomsmarked og markedsøkonomi.





3 Teori og metode

I det følgende afsnit bliver de to metoder/modeller, der har været den primære inspiration til udarbejdelse af analysemodellen og rammen for problemanalysen, beskrevet. Det drejer sig hhv. om metoderne/modellerne *System approach* og *Benchmarking*. I afsnittet *Projektets metode* operationaliseres disse to tilgange, og det forklares, hvorledes disse idéer inkorporeres i hele casestudiet.

3.1 Systems approach

Når et ERS evalueres er det vigtigt at se på systemet som en helhed. Denne tilgang tager Jaap Zevenbergen i sin Ph.d. afhandling *Land Registration – Aspects and Effects*, og nedenstående afsnit afspejler de tanker og teorier Zevenbergen bygger sin afhandling på. I afhandlingen foretager Zevenbergen analyser af ERS i Ghana, Indonesien, Østrig og Holland og anvender en tilgang, hvor der lægges vægt på helheden i systemet i stedet for et systems enkeltdele. Et af argumenterne for at tage denne tilgang er, at mange lande har foretaget forbedringer af f.eks. teknisk eller juridisk karakter, men ikke taget højde for, at forbedringen skal indpasses i helheden. Dette har medført, at intensionerne med forbedringerne blot er blevet opfyldt for den person/de personer, der bruger og arbejder med denne del af systemet, men ikke for systemet som helhed. [Zevenbergen, J., 2002]

3.1.1 Holistisk tilgang

Zevenbergen lægger vægt på, at en undersøgelse af et ERS ikke koncentrerer sig på detaljen, men at systemet bliver undersøgt som en helhed. I denne holistiske tilgang undersøges de forskellige elementers sammenhæng i systemet og det fælles mål, som helheden sigter efter.

Omdrejningspunktet og målet for et ERS er at beskytte og sikre rettigheder for personer, der enten ejer eller køber jord. Selve ejendomsregistreringen er den proces, der sikrer, at rettigheder til jord bliver juridisk bindende. Man kan også betragte ejendomsregistreringen, som processen



der sker fra der bliver indgået aftale i form af en slutseddel til der forligger dokumentation for ejendomsretten i form af et tinglyst skøde.

Problematikken i de fleste ERS er, at de gode intentioner, om at ændre visse elementer i systemet ofte bliver foretaget uden skelen til systemets helhed³. Derfor bliver de fundamentale mangler, der gør, at brugerne ikke har tillid til systemet, ofte ikke udbedret. Derfor er det af største væsentlighed at betragte systemet som en helhed og tage udgangspunkt i samfundets krav til systemet.

3.1.2 Statisk og dynamisk ERS

Zevenbergen finder både de statiske og de dynamiske kendetegn ved et system brugbare, når et ERS skal beskrives og evalueres. Den statiske model bliver primært en beskrivelse af hvilken *information*, der bliver indsamlet om hvilke objekter og med hvilken identifikation, mens den dynamiske model af systemet bliver en beskrivelse af *processerne*, der opfylder de tre primære funktioner; ejendomsdom⁴, ejendomsoverdragelse og ejendomsforandring⁵ (udstyknings, sammenlægning og jordfordeling).

³ Et eksempel på dette kunne være, at en tekniker vil rette et problem i databasestrukturen. I stedet skal der eventuelt omstruktureres i organisationen, således at der bliver fjernet et trin for brugeren i registreringsprocessen. Teknikeren betragter ikke systemet som en helhed, men fokuserer på mindre detaljspørgsmål.

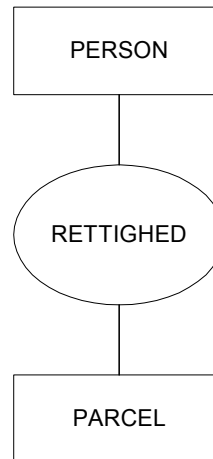
⁴ Ejendomsdom benyttes i denne rapport, om det engelske udtryk adjudication. Ejendomsdom er processen der sker, når eksisterende rettigheder til et bestemt jordlod bliver officielt endeligt fastslået. Det er normalt anerkendt, at denne proces ikke ændrer eksisterende eller danner nye rettigheder – til gengæld fastslår den hvilke rettigheder der eksisterer, hvem der er rettighedshaver(e) og eventuelle begrænsninger på rettigheden [Dale, P. og McLaughlin, J., 1988].

⁵ I det videre forløb fokuseres kun på udstykningsprocessen.



Statisk model af ERS

Figuren til højre repræsenterer den almindelige opfattelse af en statisk model af ERS og eksisterer i flere varianter. Udfra figuren kan man stille spørgsmålet: ”Hvilken person besidder hvilken parcel med hvilken rettighed?” Der er stor indbyrdes sammenhæng mellem de tre entiteter, og man kan kun tale om ERS, når der tales om alle tre entiteters sammenhæng. I forhold til definitionen repræsenterer de tre entiteter tre kategorier af information.



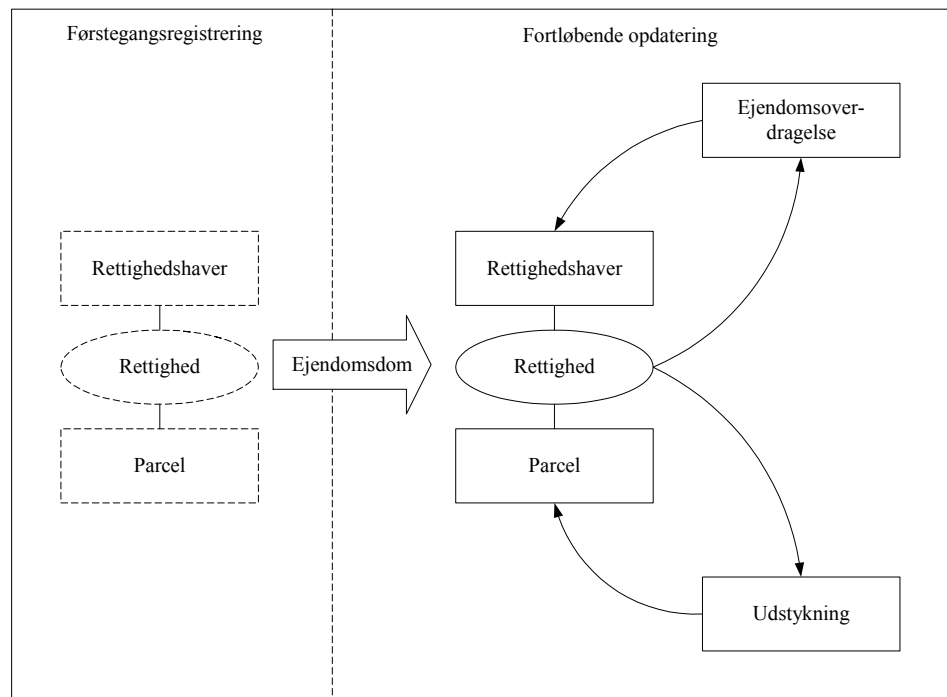
Det er dog ikke nok bare at beskrive et ERS ud fra den statiske model. Zevenbergen påpeger, at det er vanskeligt at beskrive eksempelvis sammenhængen mellem ERS og ejendomsmarkeder, ligesom tilliden til systemet er svær at måle ud fra den statiske model. Derfor indføres den dynamiske model til den videre undersøgelse af ERS. [Zevenbergen, J., 2002]

Dynamisk model af ERS

Ifølge Zevenbergen skal tre væsentlige funktioner være opfyldt i det dynamiske ERS. Her er der tale om ejendomsdom, ejendomsoverdragelse og udstykning. Helheden i et ERS kommer til udtryk i og med, at ingen af de tre funktioner er brugbare, hvis ikke alle tre funktioner er indeholdt i systemet.

Alt afhængig af et lands historiske baggrund kan det være nødvendigt at undersøge førstegangsregistreringen (ejendomsdom) frem for opdateringsprocessen. Zevenbergen pointerer, at der er vanskeligt at analysere begge dele på samme tid på en troværdig måde [Zevenbergen, J., 2002].





Figur 5: Dynamisk model af ERS. Venstre del af modellen viser ejendomsituationen før ejendomsdom, mens højre side viser processerne, der fortløbende sørger for, at systemet bliver opdateret. [Zevenbergen, J., 2002]

Til venstre i figuren ses en uregistreret ejendomsituation, som bliver til en registreret situation igennem ejendomsdom, hvilket den midterste del af figuren illustrerer. Den registrerede situation kan nu undergå en af to fortløbende dynamiske processer, ejendomsoverdragelse og udstykning, som ses i den højre del af figuren.

Førstegangsregistrering er den første proces, der kan forekomme i et ERS. For at fastslå og afklare, hvad der skal registreres, er det nødvendigt at foretage en ejendomsdom, hvorefter alle relevante interesser kan struktureres og samles i et register.

Når førstegangsregistreringen er fulden, og der er oprettet et register, er der behov for, at systemet kan håndtere *ændringer*, såsom ejendomsoverdragelser og udstykninger, og at disse løbende opdateres. *Overdragelse* af rettigheder, ved aftale mellem to aktører, er den mest almindelige pro-



ces, idet det ganske enkelt drejer sig om, at en person overdrager rettigheden til et stykke jord til en anden person uden, at ejendomsgrænsen ændres. Såfremt førstegangsregistreringen er foregået korrekt, kender systemet allerede den tidligere ejer, så systemet kan opdateres med oplysninger om den nye ejer. Overordnet er det væsentligt, at de procedurer, der måtte være i et ERS holdes forholdsvis simple og ikke implicerer alt for mange instanser, så systemet ikke bliver for langsomt, omkostningsfuldt og ressourcekrævende. [Zevenbergen, J., 2002]

Den anden ændring, som systemet skal kunne opdatere, er *udstyknings*. Når ejendomsgrænserne ændres på en parcel, skal både registeret og kortværket opdateres, således at entydigheden bevares. Denne proces er mindre almindelig end ejendomsoverdragelse, men ikke mindre vigtig. Processen er ofte kompliceret, idet procedurerne, der kræves for entydig identifikation, kræver megen kontrol. De fleste systemer kræver, at den nydannede parcel opmåles. Visse systemer kræver visuel afmærkning (f.eks. i Danmark) i form af skelpæle el. lign., matrikelkortet og registeret skal opdateres, og den nye rettighed skal forbindes med den rette person. Udstykning kræver endvidere ofte, at der indhentes tilladelser fra relevante instanser, idet anden lovgivning skal respekteres (udstykningskontrollen). I de forskellige systemer håndteres disse procedurer på forskellig vis og af forskellige instanser. For at opnå en forståelse for, hvor meget tid og hvor mange penge en person skal bruge på at få udført en udstykning på korrekt vis, påpeger Zevenbergen igen nødvendigheden i at se på systemets helhed. [Zevenbergen, J., 2002]

3.1.3 Delsystemer

En betragtning af systemet som helhed, forhindrer ikke en undersøgelse af delsystemer. Der kan opstilles to typer delsystemer; undersystemer og aspektsystemer. Undersystemer kendetegnes ved, at alle sammenhænge i det enkelte undersystem tages i betragtning. En opdeling i undersystemer kunne f.eks. være tinglysningen og matriklen, som vi kender fra det danske system. En opdeling i aspektsystemer kendetegnes derimod ved, at kun nogle af sammenhængene i systemet undersøges. Zevenbergen ud-



vælger et organisatorisk, et teknisk og et juridisk aspektsystem til nærmere analyse, men tilføjer, at der findes adskillige andre aspektsystemer, der kunne være relevante (sociale, kulturelle og økonomiske). Det er ikke tilstrækkeligt at se på et enkelt aspekt i systemet. Opgaven er at undersøge de sammenhænge, der er mellem aspekterne og på den måde tilrettelægge forbedringerne af systemet ved at betragte helheden i systemet. Lovgivning om opmåling (som er en del af systemets juridiske aspekt) kan f.eks. være meget præcist og restriktivt formuleret, og dermed bremse indførelse af ny teknologi (som er en del af systemets tekniske aspekt). [Zevenbergen, J., 2002] Hvis helhedsbetragtningen glemmes i dette eksempel, kan et ønske om f.eks. indførelse af GPS blive forhindret af for restriktiv lovgivning.

3.1.4 Tillid til systemer

Et ERS kan være optimalt opbygget og alle dets funktioner kan være velfungerende, men systemet er ikke noget i sig selv, hvis det ikke bliver brugt. Derfor er nøgleordet for et ERS *tillid*. I sidste ende er succeskriteriet, at systemet bliver brugt på den ønskede måde.

Samfundet, og dermed brugerne, skal have en forståelse for nødvendigheden af systemet, bruge det og stole på de informationer der ligger i det. Langt de fleste ejere af fast ejendom ser en ejendomsoverdragelse som en besværlig og bekostelig proces. Brugere er i princippet ligeglade med hvilke love og teknikker, der ligger til grund for systemet. Til gengæld er det layoutet og den daglige administration, der afgør, om der er tillid til systemet, og om systemet bliver brugt. Desværre er de involverede aktører ofte for opslugt af detaljerede juridiske og tekniske problemstillinger i selve systemet og glemmer derfor det overordnede mål, nemlig at der i samfundet skabes tillid til systemet.

3.1.5 Sammenfatning

Det rette ERS afhjælper mange problemer og letter opnåelsen af juridisk sikkerhed for ejere af fast ejendom. Det er vigtigt at fastholde, at et ERS er en kompleks størrelse med mange elementer, der relaterer til hinanden.



Et aspektsystem er kun en del af hele systemet, og hvis forbedringer af systemet kun sker i hvert enkelt aspekt, vil det ofte resultere i, at det svageste led i kæden alligevel ikke bliver forbedret. Især forbedringer af teknisk karakter påvirker i meget lille grad samfundets opfattelse af systemets troværdighed - med troværdighed menes de forventninger samfundet stiller til systemet, og dermed om systemet benyttes.

3.2 Benchmarking

Benchmarking af arealforvaltningssystemer, herunder ERS, er en FIG initieret metode, der opstod i perioden 1994-1998 under *FIG-Commission 7's* arbejde. I denne periode blev det i stigende grad anerkendt som en nødvendighed, i bestræbelserne på at udforme det mest optimale system, at kunne sammenligne de enkelte systemer for at være i stand til at identificere og måle strategier, målsætninger og fremskridt. Interessen for emnet i denne periode, såvel som i dag, skyldes ikke mindst, at størstedelen af verdens lande står overfor en udfordring i forhold til optimering af deres arealforvaltningssystemer.

Et af de nyeste tiltag er arbejdet under *FIG-Commission 7's* arbejdsgruppe *Reforming the Cadastre*. I bestræbelserne på at gøre sammenligning og overvågning af de enkelte systemer mulig, har de nationale delegerede, under de årlige møder i *FIG-Commission 7*, udarbejdet en række standardiserede landerapporter⁶ om deres respektive landes systemer. [Stuedler, D., et al, 1997]

3.2.1 Hvad er Benchmarking?

Benchmarking er traditionelt blevet anvendt i den industrielle sektor, men også i stigende grad i ministerier og i den akademiske sektor, som et redskab til at optimere effektivitet/ydeevne. Brugen af *Benchmarking* i den offentlige administration behandles i artiklen *Benchmarking Cadastral Systems*, hvor metoden defineres således. [Stuedler, D. et al, 1997]

⁶ Rapporterne findes på: www.swisstopo.ch/fig-wg71



”Generelt refererer *Benchmarking* til processen, hvor en organisations ydeevne sammenlignes med en form for standard. Denne standard (benchmark) kan være den tidligere ydeevne af organisationen (*benchmarking over tid*) eller andre organisationer (*benchmarking over en industriel sektor eller over forskellige sektorer*). Termen *Benchmarking* kan også bruges i mere specifikke henseender og refererer til sammenligningsprocessen af de bedst ydende i en industri. Når dette gøres på et internationalt plan refereres der ofte til processen – *Trying to achieve ”international best practice”* (opnåelse af bedste praksis på internationalt plan).”

Benchmarking kan inddeles i to underkategorier. Den ene er *procesbenchmarking*, hvor analyser af en organisations processer inddrages (f.eks. hvorledes en bestemt service skal ydes) og den anden er *resultatbenchmarking*, hvor der inddrages sammenlignelige data om ydeevne⁷ (f.eks. omkostninger pr. transaktion). [Stuedler, D. et al, 1997]

I *procesbenchmarking* handler det om at identificere en organisations ydeevne og praksis på nøgleområder, og efterfølgende sammenligne disse processer med andre organisationers. En sådan undersøgelse vil kunne udpege den enkelte organisations stærke og svage processer, og forhåbentlig afføde en række ideer, der kan forbedre processerne. I *procesbenchmarking* sammenlignes processerne ofte med de førende organisationer (best practice) på området for at opnå det mest optimale resultat. [Stuedler, D. et. al., 1997] Som R.F.E. Warburton (1993) udtrykker det handler det om, at ”ser man en god ide – så stjæl den skamløst” i bestræbelsen på at blive den mest effektive.

Resultatbenchmarking handler om at indsamle ydeevneindikatorer, der er sammenlignelige, og herefter beregne sig frem til en række værdier, der fortæller noget om organisationens effektivitet og ydeevne i forhold til

⁷ Performance indicators



andre organisationer (ofte den bedste organisation på området)⁸ eller i forhold organisationens egen udvikling over tid. [Stuedler, D. et al, 1997]

3.2.2 Benchmarking af arealforvaltningssystemer

Iagttages brugen af benchmarking i relation til organisationer, der varetager et arealforvaltningssystem, hvori ERS udgør et vigtigt delelement, bruges *procesbenchmarking*, når det søges at integrere de enkelte dele i systemet, og forbedre de grundlæggende aktiviteter herunder bl.a. ejendomsoverdragelse og udstykning. *Resultatbenchmarking* bruges derimod til at sammenligne ydeevnen og effektiviteten af specifikke aktiviteter, såsom ekspeditionstid og omkostninger ved transaktioner. [Stuedler, D. et al, 1997]

Ved brugen af benchmarking, vil det således konkret være muligt at erhverve sig en række fordele, der kan være medvirkende til at skabe et bedre grundlag i bestræbelserne på at optimere systemet. Disse fordele kan bl.a. omfatte [Stuedler, D. og Williamson, I., 2002]:

- Sammenligning af systemers ydeevne på tværs af lande
- Sammenligning af systemer over tid
- Illustration af styrker og svagheder i et system
- Retfærdiggørelse af hvorfor et land skal forbedre sit system og identificering af områder, der bør prioriteres højt i en evt. reform
- Drage relation til andre emner og sektorer (finansielle, miljømæssige, sociale osv.)
- Retfærdiggørelse af investeringer til forbedringer af et system
- Overvågning af fremskridt.

3.2.3 Elementer i Benchmarking

For at realisere ovenstående fordele, eller i det hele taget at sammenligne/”benchmarke”, er det vigtigt, at der forinden fastlægges en analysemodel, der kan sætte de forskellige systemer op mod hinanden på en balanceret

⁸ ”Best Practise”



og objektiv måde. En sådan analysemodel synes ikke umiddelbart let opstillelig. Emnet bliver behandlet i artiklen *A Framework for Benchmarking Land Administration Systems*, der er en del af artikelsamlingen *Benchmarking Cadastral Systems* udgivet af FIG-Commission 7's arbejdsgruppe, *Reforming the Cadastre*, i 2002. I artiklen fremsættes en række overvejelser omkring brugen af *Benchmarking* i forhold til arealforvaltningssystemer, der synes at kunne overføres til analyser af ERS, da dette er et underelement af det samlede arealforvaltningssystem.

Fire evalueringselementer

I artiklen fremhæves det, at der eksisterer fire centrale elementer, der bør inddrages i evalueringen af et systems ydeevne. Disse omfatter [Stuedler, D. og Williamson, I., 2002]:

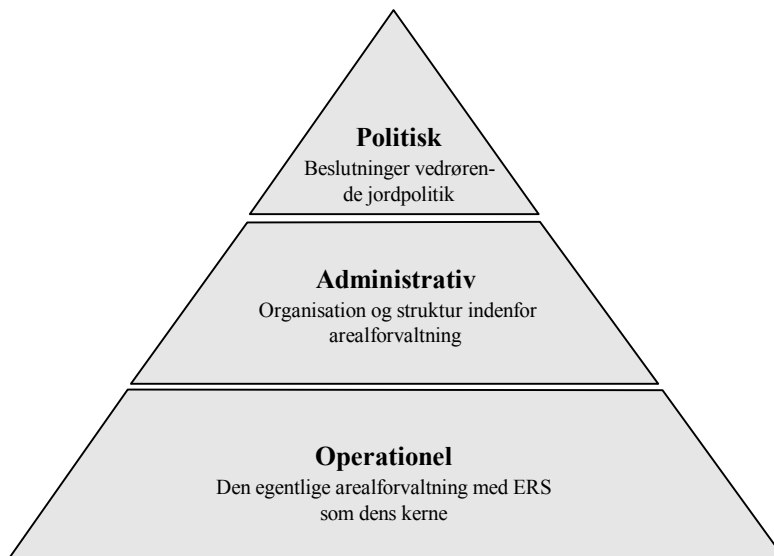
- *Målsætninger*: Hvilke definerede nationale målsætninger eksisterer der for arealforvaltningssystemet, som måtte udspringe fra et økonomisk, social og miljømæssig perspektiv, og hvorledes skal disse målsætninger realiseres?
- *Strategi*: Hvilke processer er blevet valgt, og hvilken strategisk tilgang er blevet implementeret for at realisere målsætningerne; hvilke finansielle, organisatoriske, strukturelle og tekniske definitioner er blevet etableret?
- *Ydeevne/output*: Hvad er resultatet, hvilken ydeevne har de valgte processer og strategiske tilgange, og hvilken effekt har de?
- *Evaluering af resultat*: Hvordan håndterer arealforvaltningssystemerne forandring, og hvordan bliver målsætninger og strategierne revideret.

Tre administrationsniveauer

De nævnte elementer er stærkt relateret til tre administrationsniveauer, der ofte bruges til at definere de tre forskellige niveauer i en organisation. Øverst er det *politiske* niveau, der fastsætter, hvilke målsætninger organisationen ønsker at realisere, samt omfanget af de ressourcer, der ønskes anvendt i realiseringen af målene. Det *administrative* niveau er ansvarlig for en rimelig og effektiv anvendelse af de tildelte ressourcer, samt etab-



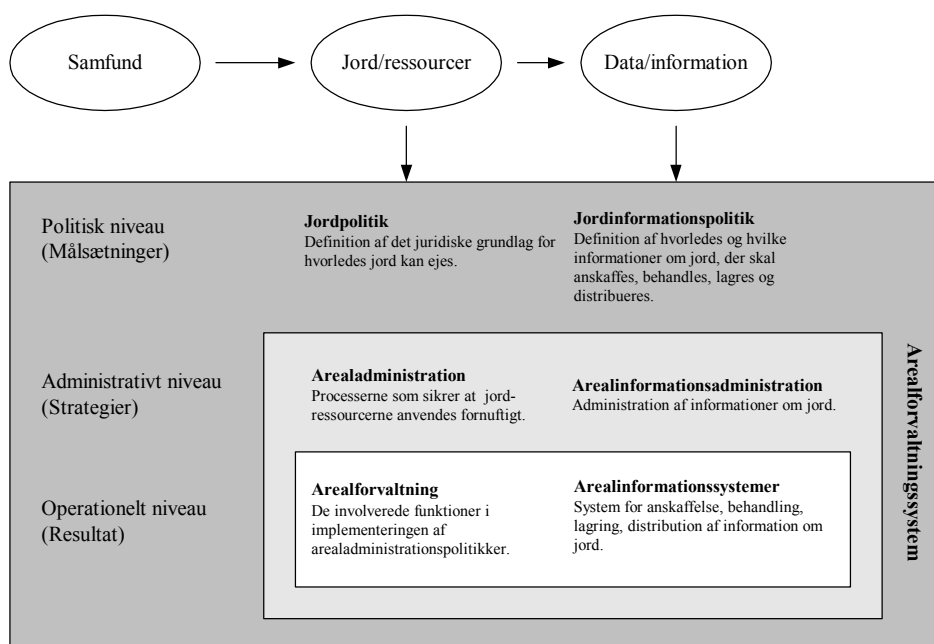
leringen af en passende organisation og struktur. Det *operationelle* niveau udfører de konkrete opgaver så effektivt som muligt. Nedenstående figur illustrerer de ovennævnte administrationsniveauer i relation til arealforvaltning, men i realiteten kunne figuren lige såvel afspejle relationen til ejendomsregistrering. [Steudler, D. og Williamson, I., 2002]



Figur 6: Administrationsniveauer i relation til arealforvaltning. [Steudler, D. og Williamson, I., 2002]

Struktur for evaluering

Videreføres ovenstående anskuelse kan arealforvaltning, som en helhed, betragtes på en mere struktureret måde, som kan bruges i evalueringen af forskellige systemer. Aktiviteter vedrørende jord kan altså betragtes som bestående af tre administrationsniveauer, hvor det er vigtigt at holde de faktiske arealforvaltningsmæssige processer adskilt fra selve data/informationsprocesserne.

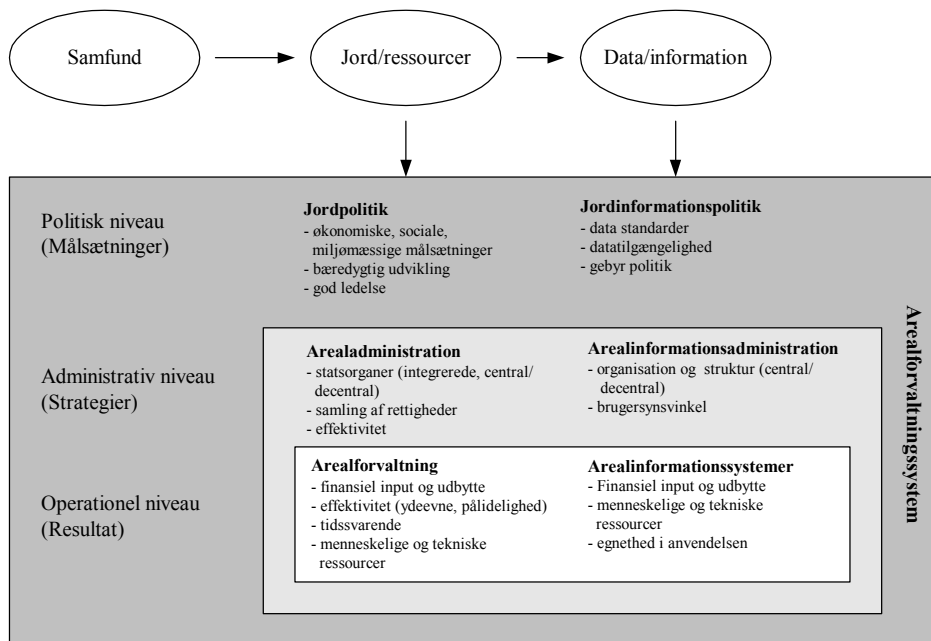


Figur 7: Administrationsniveauer i arealforvaltningsmæssig kontekst [Steudler, D. og Williamson, I., 2002]

På det *politiske* niveau vil der være jordpolitikker og arealinformationspolitikker, der henholdsvis definerer retssikkerheden, brugen af og ejendomsretten til jord, samt hvilke informationer, der skal administreres i systemet. Det midterste *administrative* niveau er kendetegnet ved arealadministration og arealinformationsadministration, der skal betragtes som værende de processer, hvorigennem arealressourcerne og de relaterede informationer/data administreres. Endelig indgår arealforvaltning i det *operationelle* niveau, som er de faktiske funktioner i implementeringen og arealinformationssystemer, der har til formål at håndtere selve informationerne/dataene.

Emneområde for indikatorer

I nedenstående figur illustreres en række emner, hvori der kan udpeges indikatorer, der kan bruges til *Benchmarking* af arealforvaltningssystemer på de tre administrationsniveauer.



Figur 8: Emneområder hvori der kan udpeges indikatorer til *Benchmarking* af arealforvaltningssystemer [Stuedler, D., 2002]

Eksempler på indikatorer

Iagttages ovenstående figur ses det, at det vil være nødvendigt med en udbygning for at kunne sammenligne forskellige systemer. En sådan udbygning kan ske gennem udvikling af ydeevneindikatorer for systemet indenfor de seks ovenstående områder i arealforvaltningssystemet. I nedenstående figur er fremhævet en række indikatorer, der kan sige noget om et systems ydeevne/effektivitet. [Stuedler, D., 2002]



	Økonomisk	Socialt	
Politisk niveau	- totale ejendomsvurdering - totale markedsværdi - totale panteværdi - totale ejendomsskat - totale overdragelsesskat	- ejendomsretten - god ledelse	
Administrativt niveau	- organisatorisk struktur - offentlig og privat sektors rolle - finansielle sektor - cost/benefit - helhed og sammenhæng - brugere		
	Størrelse	Ydeevne	Personale
Operationelt niveau	- totale antal ejendomme - totale antal parceller - årlige antal nye parceller	- antal overdragelser - tid for overdragelse - udgifter for overdragelse - antal stridigheder	- antal personale - uddannelse - ansattes egnethed

Figur 9: Eksempler på ydeevneindikatorer på de tre administrationsniveauer. [Stuedler, D., 2002]

I brugen af *Benchmarking* er det vigtigt at være opmærksom på, at resultaterne, som *Benchmarking* afføder, afhænger af kvaliteten og kvantiteten af de data der anvendes. Dette betyder, at brugen af *Benchmarking* reelt kun giver mening, hvis det er muligt at fremskaffe tilstrækkelige data/ydeevneindikatorer med tilstrækkelig god kvalitet, da analysens resultat ellers bliver forvrængede. Bruges *Benchmarking* til at måle ydeevnen af arealforvaltningssystemer, eller et ERS, er det et velkendt problem, at det kan være vanskeligt at fremskaffe pålidelige data, der er sammenlignelige. Dette skyldes, at ydeevneindikatorerne defineres forskelligt i de nationale systemer. [Stuedler, D. og Williamson, I., 2002]

3.3 Projektets metode

I det følgende afdækkes de metodiske overvejelser vi har stået overfor i projektføreløbet, herunder operationaliseringen af de beskrevne teorier/modeller i forhold til besvarelsen af projektets problemformulering og dens underspørgsmål.



Allerede tidligt i projektføreløbet blev det klart for projektgruppen, at der kunne hentes megen inspiration i litteraturen vedrørende casestudier i forhold til, hvorledes analyserne i projektet kunne gennemføres. Denne antagelse understøttes også af Williamson og Fourie, 1998, der anbefaler brugen af casestudier i forbindelse med undersøgelser indenfor matrikulære reformer og udvikling, hvilket er stærkt relateret til dette projekts omdrejningspunkt - ejendomsregistrering.

Casestudier har gennem tiden undergået en del kritik fra flere forfattere, som har betragtet metoden som værende *a soft way of doing research*. Selvom metoden indeholder en række forud beskrevne procedurer til at undersøge et empirisk felt, overlader metoden, i forhold til andre metoder, meget større spillerum for forskeren. Metodens store spillerum er netop hovedårsagen til kritikken, da det er farligt at gennemføre et studie ved bare at gøre det. Det er derfor vigtigt, at der forud for et casestudie fastlægges et klart analysedesign for, hvorledes de enkelte studier gennemføres. [Yin, R. K., 1994]

På trods af vigtigheden af at have fastlagt sig et klart analysedesign forud for selve påbegyndelsen af casestudiet, har vi rent metodisk grebet projektarbejdet en smule anderledes an. Det typiske lineære arbejdsforløb, hvor den ene arbejdsoperation/fase følger den anden, er blevet erstattet af et mere parallelt arbejdsforløb i forhold til projektets enkeltdele, herunder problemformulering, teori, empiri, hvor flere af elementerne er blevet bearbejdet samtidig. Projektarbejdet har således i høj grad været præget af, at der i projektets enkeltdele løbende er blevet foretaget tilpasninger/suppleringer.

Dette skyldes, at vi i den indledende fase af projektarbejdet har brugt store ressourcer på at tilegne os teoretisk viden inden for emnet, da dette er relativt nyt for projektgruppen. Sideløbende med tilegnelse af teoretisk viden har vi også rettet fokus på hvilken litteratur, der er tilgængelig i de udvalgte lande i Øst- og Centraleuropa, da dette afgrænser, hvilke analyser der er mulige at foretage i de pågældende lande. Tilpasningen mellem



de enkelte komponenter i rapporten har således været en iterativ tilpassningsproces af henholdsvis problemformulering, teori og empiri.

Det har således ikke været muligt at fastlægge et komplet analysedesign fra casestudiets start, men ovenstående iterative proces har senere i projektføreløbet ført til det analysedesign, der fremgår i det følgende. Generelt er analysedesignet udformet således, at fokus bibeholdes på de væsentligste elementer i et ERS, da evaluering af et ERS ellers meget let bliver en kompleks opgave.

3.3.1 Analysedesign

Et essentielt element af analysedesignet er problemformuleringen. Denne blev fastsat i kapitel 2. Som beskrevet i problemformuleringen underkastes ejendomsregistreringen i Øst- og Centraleuropa en analyse, hvor ejendomsregistrering i denne rapport skal forstås som processen, hvor igennem rettighedshavere til fast ejendom opnår sikkerhed. Omfanget af analysen vil blive for stort, hvis hele regionens ERS skulle underkastes en analyse, og projektgruppen har derfor valgt at afgrænse analysen til at omfatte ERS i tre lande i Øst- og Centraleuropa – Polen, Tjekkiet og Ungarn (se afsnit 3.3.2 om den konkrete udvælgelse). En analyse af alle ERS i Øst- og Centraleuropa ville alt andet lige kunne give det mest kvalificerede svar på problemformuleringen, da det gælder, at jo flere cases man har (multiple casestudier), des mere holdbar er den generaliserede viden, der fremkommer gennem studiet [Andersen, I., 1990].

Systems approach

Konkret tager casestudierne af ERS i de enkelte lande udgangspunkt i *Systems approach* (jf. afsnit 3.1). Baggrunden for dette valg er, at denne model, i modsætning til eksempelvis andre mere overordnede modeller indenfor emnet, ikke betragter ejendomsregistreringen som et delsystem af arealforvaltning, men i stedet fokuserer på ejendomsregistreringens kernefunktion – *at beskytte og sikre rettigheder*.



Endvidere synes modellen at give et godt fundament for et studie af, i hvilken grad ERS er velfungerende, da modellen betragter ERS som et hele. Her undersøges de forskellige elementers sammenhæng i systemet og det fælles mål, som helheden sigter efter, i stedet for at fokusere på systemets enkeltdele. En fokusering på systemets enkeltdele uden at betragte det i en større sammenhæng kan, som tidligere nævnt, gøre det vanskeligt at udpege hovedproblemerne i et system frem for mindre mangler inden for et bestemt delområde.

Et andet argument for at opbygge projektets metodiske tilgang omkring *Systems approach* er, at modellen fokuserer på systemernes ligheder i stedet for deres forskelligheder. Modellen fokuserer herved på behovene, som stilles til et ERS, hvilket typisk er de samme i et ejendomsmarkeds-perspektiv, selvom de enkelte lande har hver deres egen historie, hvor igennem behovene til systemet er opstået.

I casestudierne af ERS i de enkelte lande fokuseres der således på de hovedfunktioner, der skal være til stede i et system, før det kan beskytte og sikre rettigheder. Disse funktioner inddeles i statiske og dynamiske. De statiske omfatter *identifikation* af ejer, parcel og rettighed, mens de dynamiske omfatter *processerne*, ejendomsoverdragelse og udstykning.

I en undersøgelse af hvorledes disse hovedfunktioner er tilstede i de enkelte landes ERS, bruger vi Zevenbergens tilgang, hvor vi betragter de enkelte aspekter i systemet. Dette betyder en fravælgelse af tilgangen, hvor man kigger på undersystemer, idet der i de valgte landes systemer ikke er samme underinddeling. Eksempelvis har man i Tjekkiet og Ungarn slået tinglysning og den matrikulære del sammen, mens man i Polen stadig holder disse to undersystemer adskilt som i Danmark.

I analysen udvælges tre aspekter – juridisk, organisatorisk og teknisk ud fra den antagelse, at disse tre aspekter er fundamentale for, om forudsætningerne for et velfungerende system er til stede. Herved fravælges andre aspekter såsom økonomiske, kulturelle og sociale. Det økonomiske aspekt er uden tvivl af stor vigtighed i forhold til et velfungerende sy-



stem, men fravælges på baggrund af, dels projektets tidsramme, men også ud fra en betragtning om, at det økonomiske fundament ikke er afgørende for systemernes funktionalitet, men på sigt afgørende for om systemerne forsætter med at fungere. De sociale og kulturelle aspekter falder udenfor projektets omdrejningspunkt, men kunne være relevante at inddrage i en analyse af, om en eventuelt manglende troværdighed til systemet kunne udspringe her.

I analysen omfatter det juridiske aspekt en beskrivelse af de love, der har relevans i forhold til ejendomsregistreringen. Dette omfatter love der beskytter ejendomsretten, hvilke rettigheder som kan sikres og endeligt hvilke love der regulerer selve registreringsprocedurene.

Det organisatoriske aspekt omfatter en beskrivelse af opbygningen og fordelingen af ansvar i landenes ERS. Opbygningen illustreres fra statsligt til lokalt niveau. Desuden beskrives de private aktørers rolle i systemet, samt andre aktører, der er relevante for systemets daglige drift.

Det tekniske aspekt omfatter de tekniske forudsætninger for, at systemet kan håndtere dets primære funktioner. Her tænkes specielt på ejer-, parcel- og rettighedsidentifikation (den statiske del jf. afsnit 3.1.2), men også om systemet er opbygget på en sådan måde, at det kan håndtere ejendomsoverdragelser og udstykninger. Derfor bliver dette aspekt primært en beskrivelse af, hvilke data systemerne lagrer og hvordan.

Den næste analyse bliver en undersøgelse af processen (den dynamiske del jf. afsnit 3.1.2) ved en ejendomsoverdragelse. Vi forventer at forfølge sagsgangen fra der bliver indgået en aftale om overdragelse, til den nye rettighed og ejer er registreret. Herefter følger en analyse af udstykningsprocessen. Igen forventer vi at forfølge hele sagsgangen fra anmodning om udstykning til den nye parcel er registreret i systemet. Ved undersøgelse af processerne er det muligt at sammenligne landenes fremgangsmåder, og forhåbentlig påpege styrker og svagheder.



De ovenfor fem anførte analyseområder omslutter hermed brugen af *Systems approach*. *Systems approach* er en velegnet tilgang til at se på et system som en helhed, men samtidig på en struktureret måde. De tre aspektsystemer bliver centrale i beskrivelsen og forståelsen af de respektive landes systemer, mens beskrivelsen af processerne belyser det essentielle i systemerne – hvordan systemerne bliver opdateret og ajourført. Konkret vil *Systems approach* kunne opfylde målsætningen om at give et svar på om *forudsætningerne* for et velfungerende system er tilstede. Vi er derimod af den opfattelse, at metoden ikke i tilstrækkelig grad giver noget entydigt svar på, om der er *tillid* til systemerne – altså om systemerne er effektive, og om de bliver brugt. Dette blev også bekræftet af Jaap Zevenbergen under et besøg på Aalborg Universitet, hvor vi fik mulighed for at stille ham uddybende spørgsmål (se bilag B). Han pointerede, at *Systems approach* ikke gav de fornødne værktøjer til at undersøge tilliden til systemerne.

Benchmarking

Når det skal undersøges, om brugerne har tillid til et system, ville det mest optimale ganske enkelt være at spørge brugeren selv. Denne tilgang er af tidsmæssige årsager blevet fravalgt, og vi vil ikke komme nærmere ind på, hvordan en sådan tilgang ville tage sig ud, men konstatere, at en brugerundersøgelse kan have visse begrænsninger. Den udvalgte brugergruppe ville måske ikke fortolke spørgsmålene ens, og personer der ikke har været i berøring med systemerne ville måske være tilbøjelige til ikke at have nogen mening om systemernes anvendelighed. I stedet har vi taget udgangspunkt i den model/metode som blev introduceret i afsnit 3.2, hvor Steudler mfl. allerede har beskrevet, hvorledes *Benchmarking* kan benyttes i sammenligningen af arealforvaltningssystemers effektivitet. Selvom litteraturen behandler *Benchmarking* i forhold til arealforvaltningssystemer, synes den umiddelbart let overført til sammenligning af ERS, da ERS er et underelement af den overordnede arealforvaltning.

Ved at benytte Danmark som *Best Practise* er det muligt at vurdere landenes niveau på forskellige områder, hvorved effektiviteten, brugen og tilliden kan ”måles”. Endvidere er *Benchmarking* et værktøj til at sam-



menlige landene indbyrdes, hvilket dog afhænger af, om de data der sammenlignes er pålidelige. *Benchmarking* åbner ligeledes mulighed for at overvåge ERS over tid, hvorfor vi har valgt at indsamle data fra tre år 1996, 2000 og 2002. Vi har udvalgt en række indikatorer på det operationelle niveau (jf. afsnit 3.2.3), som i sidste ende skal give et indblik i systemernes effektivitet, og herigennem indirekte om systemerne er troværdige. Øvelsen er nu, at identificere den simple indikator, der er nem at indsamle, og som fortæller meget om ydeevne og effektivitet. *Benchmarking* inddrages altså kun på det operationelle niveau (jf. afsnit 3.2.3), hvor følgende ydeevneindikatorer er blevet udvalgt med inspiration i figur 9 (se afsnit 3.2.3):

- Det samlede antal registrerede parceller
- Landets samlede areal i km²
- Indbyggertallet

Disse tre indikatorer siger ikke noget om systemerne i sig selv, men er nyttige når de øvrige indikatorer skal gøres sammenlignelige. Se i øvrigt i kapitel 7 om, hvordan indikatorer ”normaliseres” og gøres sammenlignelige.

- Det årlige antal ansøgninger om ændringer i ejendomsretten
- Det årlige antal udstykninger
- Det årlige antal ejendomsoverdragelser
- Det årlige antal registrerede pantehæftelser

Fælles for disse fire indikatorer er, at de kan fortælle, om systemerne bliver brugt. Det årlige antal ændringer i ejendomsretten og udstykninger kan sammenlignes med *Best Practise*, som i analysen er eksemplificeret med Danmark, hvorved der åbnes mulighed for at vurdere, om ERS bliver brugt i landene. Det samme gør sig gældende for det årlige antal ejendomsoverdragelser og pantehæftelser, men disse indikatorer kan samtidig give et indtryk af, hvorvidt et ejendomsmarked og markedsøkonomi er slået igennem, og om der i hele samfundet er tillid til systemerne.



Hvis der eksempelvis bliver registreret mange pantehæftelser, er dette en indikation på, at kreditforeningerne er villige til at optage lån i ejendomme, og derved medvirke til at skabe vækst og kapital i samfundet.

- Det årlige antal skelstridigheder og adkomststridigheder

Ved at sammenligne antal skel- og adkomststridigheder i landene med Danmark kan det vurderes, om systemerne i tilstrækkelig grad sikrer ejendomsretten – altså om matrikelkort og dokumentationen er gode nok.

- Ekspeditionstid ved henholdsvis ejendomsoverdragelse og udstykning
- Omkostninger ved henholdsvis ejendomsoverdragelse og udstykning

Ovenstående to indikatorer fortæller, om befolkningen har tillid til systemerne, og om systemerne er brugervenlige. Det er faktorer som tid og penge, der bestemmer, om systemerne bliver brugt. Hvis procedurene bliver for langsomme og omkostningerne for store, er der større tilbøjelighed til, at folk går ”uden om” systemerne. Det skal kunne betale sig at benytte systemerne.

- Det årlige antal nye uddannede akademikere inden for ejendomsregistreringen

Den sidste indikator falder lidt uden for i forhold til de andre indikatorer, men er alligevel relevant. Ved at undersøge hvor mange landinspektører el. lign. der uddannes, kan det vurderes om videns- og bemandingsforudsætningerne er til stede for at håndtere systemerne.

Alt i alt skal denne række af ydeevneindikatorer give svaret på, hvor effektive systemerne er og eventuelt afsløre svagheder ved nogle systemer og styrker ved andre. Som nævnt er succeskriteriet for et ERS, om systemet bliver brugt, og om det understøtter et aktivt ejendomsmarked, og



indikatorerne kan bruges til at undersøge, om disse succeskriterier bliver opfyldt.

3.3.2 Caseprotokol

Den anden del af designet, den såkaldte ”caseprotokol”, omfatter udvælgelse af cases, indsamling af empiri samt selve afrapporteringen.

Udvælgelse af cases

Det blev hurtigt klart, at en analyse kun ville være mulig på en række udvalgte lande, og derfor skulle den første afgrænsning foretages forholdsvis hurtigt. Vi lagde os fast på, at tre lande ville være et realistisk antal at foretage analyser på, hvorefter vi opstillede nogle enkelte kriterier for, hvilke lande vi søgte. For det første skulle der være rigeligt med litteratur om de tre lande, idet vi ikke havde mulighed for at foretage studierejse i landene. For det andet skulle de tre lande være på nogenlunde samme stadie i implementeringen af systemerne, idet vi på dette tidspunkt havde en idé om, at ville foretage en sammenligning imellem landene vha. *Benchmarking*.

I forbindelse med det førnævnte ophold på *University of Melbourne* blev vi introduceret til ERS i Øst- og Centraleuropa igennem undervisning og artikler skrevet af Professor Ian Williamson. I starten af projektforsløbet, i forbindelse med indsamling af empiri, var det derfor oplagt at bruge de samme artikler til at skabe overblik over emnet. En af artiklerne, *The role of land administration in the accession of Central European countries to the European Union*, tager udgangspunkt i landene Polen, Tjekkiet og Ungarn, der i princippet dækker over de tre forskellige måder, hvorpå ejendomsrettigheder blev rekonstrueret i regionen, nemlig at sælge jord til personer (Polen), at rekonstruere rettighederne som de var 50 år tidligere (Tjekkiet) og at kompensere (Ungarn). Umiddelbart forelå der en del litteratur om disse lande, og eftersom disse lande også lå på nogenlunde samme stadie i implementeringen af systemerne og derfor var sammenlignelige, valgte vi på et tidlig stadie at gå målrettet efter at få indgående kendskab til disse tre landes ERS.



Det er almindelig erkendt, at to ejendomsregistreringssystemer ikke er ens, og at mange ting i sådanne systemer kan være forskellige [Zevenbergen, J., 2002]. Derfor er det også en vanskelig opgave at foretage et casestudie, der kan konkludere noget generelt om ERS i regionen. En sådan analyse nødvendiggør et større antal cases, der kan give et mere dækkende billede af hele regionen.

Indsamling af empiri

Indsamling af litteratur om landene har været en tidskrævende proces, idet dette primært har foregået ad hoc bl.a. ved at udvælge materiale fra nogle meget omfangsrige databaser. Eftersom ERS er en variabel størrelse, der, som nævnt i indledningen, bl.a. er afhængig af både tid og sted, optræder den derfor forskelligt fra land til land. Litteraturen optræder ofte på det pågældende lands sprog, og den del af litteraturen der er tilgængelig på engelsk, vedrører typisk generelt materiale om ERS med en kort gennemgang af hovedelementer/-processer mv. Ifølge Zevenbergen og egne observationer kan det være svært at få adgang til råmateriale, og mange gange er det tilfældigt, hvilken litteratur man støder på. Dette har bl.a. været et problem i søgningen efter engelsksproget lovgivning i landene. I forhold til at få adgang til data, er der tre niveauer at betragte og gå ud fra [Zevenbergen, J., 2002]:

1. Man må gøre sig klar over om den søgte litteratur eksisterer
2. Man skal finde frem til kilden
3. Man skal være i stand til at læse kilden

Litteratursøgningen er sket sporadisk, og processen har været iterativt. Efterhånden som vi fik mere kendskab til ERS via den såkaldte overfladelitteratur og generelle litteratur, skred litteratursøgningen fremad. Litteratursøgningen blev systematiseret ved kendskabet til OICRF-databasen⁹, der er en indholdsrig ejendomsdatabase under FIG. Selvom litteratursøgningen blev systematiseret måtte det erkendes, at størstedelen af litteratu-

⁹ www.oicrf.org



ren bestod af overfladelitteratur såsom kongresrapporter og interne dokumenter. Vi har derfor også suppleret litteraturen med løbende korrespondance til udvalgte personer, der har været behjælpelige med detailspørgsmål (se bilag C). Desuden har disse personer også udfyldt spørgeskemaer (se bilag A).

Empirien bærer præg af, at vi næsten udelukkende har valgt et litteraturstudie. En anden tilgang til indsamling af empiri ville være at besøge landene, hvilket sikkert også havde været en bedre og mere pålidelig tilgang. Men set ud fra tidsrammen for projektet, og ud fra et økonomisk perspektiv, ville udbyttet af nogle korte besøg i hvert land ikke kunne forsvares i sidste ende. Som Zevenbergen udtrykte det under sit besøg, så ville det kræve mindst 3 ugers intensiv undersøgelse i hvert land med et nøje tilrettelagt program.

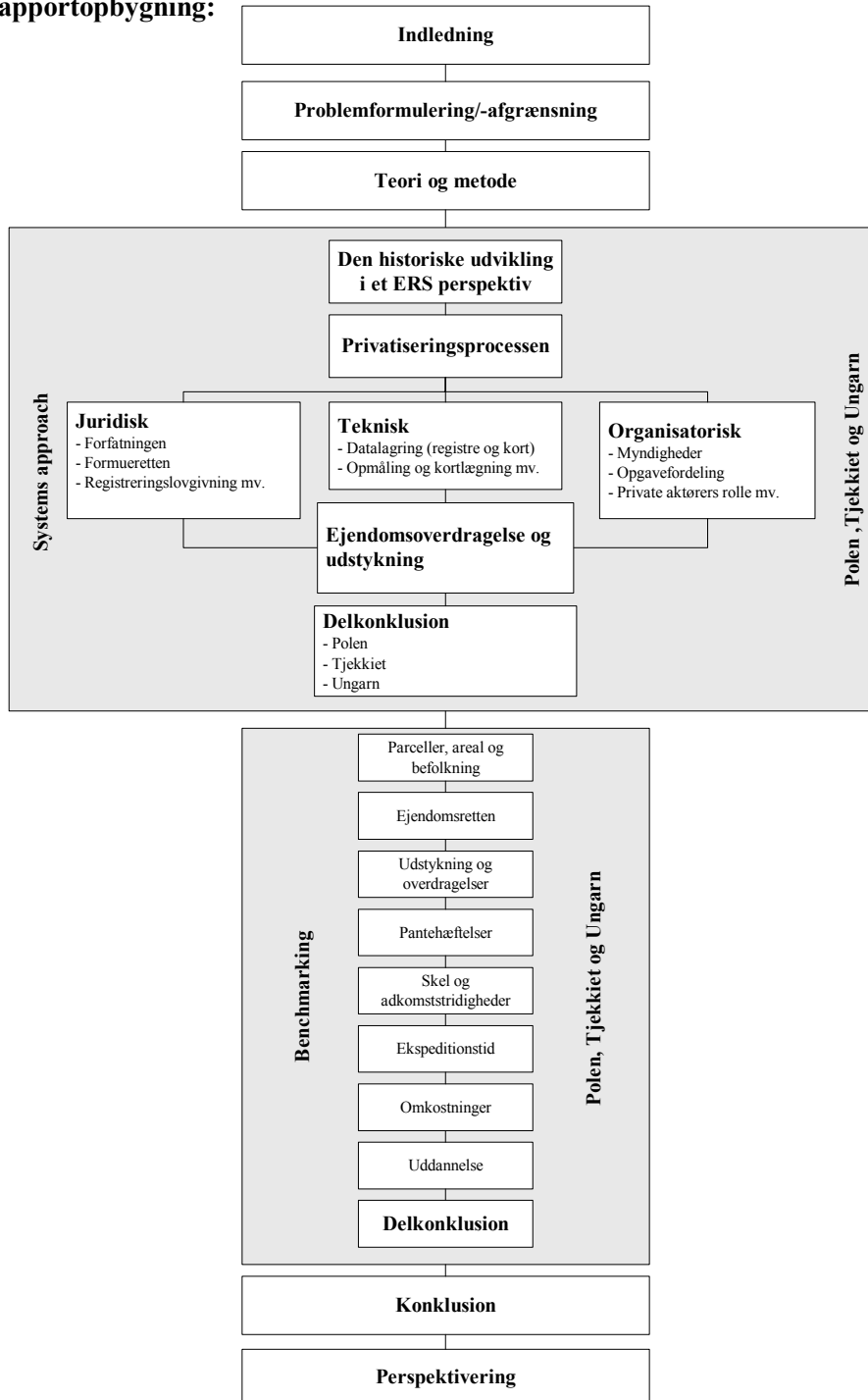
Afrapportering af cases

I forhold til casestudiet er det vigtigt i startfasen at få et overblik over strukturen i de enkelte caserapporter, valg af målgruppe og skriveprocessen i de enkelte afsnit. Skrivefasen er en vanskelig del af casestudier og ifølge Yin er det bedste råd, at opbygningen af casene og afrapportering af de enkelte dele sker tidligt i forløbet i stedet for at afvente til analysefasen. På trods af dette er der alligevel adskillige forskere, der ignorerer denne strukturtilgang i startfasen og påbegynder derfor først opbygningen i slutfasen. Dette kan medvirke til at casestudierne kan være umulige at strukturere. [Yin, R. K., 1994]

Vi valgte, som tidligere nævnt, at gå i gang med flere dele af projektet tidligt i forløbet med fokus delvist rettet på de enkelte lande i forhold til den anvendte metode, *System approach*. Metodens force, at betragte ERS i forskellige aspektsystemer, blev anvendt til at få struktureret afrapporteringen af de enkelte cases, og samtidig anvendt til indsamling af empiri. Herved blev det muligt at påbegynde afrapportering tidligt, hvilket betød, at der blev skabt et overblik over landenes ERS. Samtidig identificerede denne tilgang også de steder, hvor der var mangler, og i bedste fald var det muligt at indsamle viden til at udfylde disse mangler.



Rapportopbygning:







Systemanalyse

Den metodiske beskrivelse af casestudiet danner grundlaget for følgende analyser af ERS i Polen, Tjekkiet og Ungarn. Analysen af hvert enkelt land indledes med en beskrivelse af ERS i et historisk perspektiv og selve privatiseringsprocessen. Baggrunden for at belyse disse to emner er, at en undersøgelse af ERS er nærmest umulig uden at have indblik i de historiske begivenheder, der har determineret det nuværende ERS. Desuden bevirker afsnittet om privatiseringsprocessen, at den første af opdateringsprocesserne, ejendomsdom overordnet bliver afdækket. I systembeskrivelsen analyseres aspekterne juridisk, organisatorisk og teknisk, og processerne for ejendomsoverdragelse og udstykning beskrives. For hvert enkelt land samles resultaterne af undersøgelseerne i en delkonklusion, og sluttelig sammenfattes de overordnede konklusioner og metodiske overvejelser i en samlet delkonklusion for hele systemanalysen.





4 Polen

4.1 Den historiske udvikling i et ERS perspektiv

Den mangeårige polske kamp for frihed blev indfriet i 1918, da Polen efter Første Verdenskrig igen fremstod som en selvstændig stat. Kampen havde dog ikke udelukkende været et spørgsmål om frihed, men også en årelang kamp for de polske bønder om at eje deres egen jord. Resultatet blev, at bønderne fik tildelt et eller flere mindre jordstykker, som i ringe grad var i stand til at ernære dem. [Bogaerts, T., 1997 (a)]

Polens ERS i tiden efter Første Verdenskrig var stærkt influeret af systemer og traditioner skabt i tre andre lande – Rusland, Østrig og Preussen. Den østrigske ejendomsregistreringsform eksisterede i de sydlige dele af Polen, den preussiske i de vestlige dele, mens der i det centrale og østlige Polen, som havde været under russisk herredømme ikke eksisterede et egentligt ERS, men i stedet et simpelt beskatningssystem. [Zurowska, G. og Pirwitz, K., 1993]

Den uensartede ejendomsregistrering i landet medførte, at der i 1938 påbegyndtes en ensretning af systemerne. Målet var at skabe et system med informationer om offentlige afgifter, omkostninger vedrørende fast ejendom og pantehæftelser, hvortil et matrikelregister og -kort skulle knyttes. [Hopfer et al., 2001] Arbejdet med at ensarte ejendomsregistreringen blev imidlertid afbrudt af Anden Verdenskrig samtidig med, at krigen førte til ændringer af landets grænser. Landets areal blev forøget med 75.000 km² og kom til at omfatte nye territorier mod nord og vest. Selvom der forelå dokumenter med oplysninger om ejendomsregistreringen i de nye territorier, var disse hovedsageligt ubrugelige på grund af store folkevandringer, hvor tyskerne flygtede mod vest og blev erstattet af polakker. Alligevel blev dokumenterne, med bl.a. udokumenterede ejendomsrettigheder, brugt til at etablere et forenklet system i begyndelsen af 50'erne – et system der var fuld af fejl. [Bogaerts, T., 1997 (a)] og [Zurowska, G. og Pirwitz, K., 1993]



Adskillige familier i Polen ejede før krigen mere end 100.000 ha jord, hvilket førte til *The Polish Decree on Land Reform* (6. september 1944), der dikterede, at ejendomme med et areal på mere end 50 ha eller i nogle tilfælde op til 100 ha kunne overtages af staten uden kompensation. De overtagne arealer blev efterfølgende foræret til arbejdere indenfor landbrugerhvervet og ejere af små landbrug. [Bogaerts, T., 1997 (a)] og [Zurawska, G. og Pirwitz, K., 1993]

Trods indførelsen af planøkonomi i efterkrigstiden bibeholdte Polen en vestlig orienteret ejendomsregistrering – baseret på den private ejendomsret over jord. Eksempelvis blev landbrugsjorden i Polen ikke eksproprieret af staten, men forblev i hænderne på private landmænd. [Hopper, A., 1992] Det kommunistiske styre turde simpelthen ikke kollektivisere landbrugsjorden, da bønderne i mere end et århundrede havde kæmpet for retten til privat ejendom. Situationen blev yderligere kompliceret, da store tysk ejede arealer blev eksproprieret i områderne, der ifølge Potsdam-traktaten var under polsk administration. Samtidig blev den romerskkatolske kirkes og de polske aristokraters jordarealer også eksproprieret i stor stil. De eksproprierede arealer blev efterfølgende omdannet til ca. 1700 statslandbrug. [Bogaerts, T., et al, 2001]

Det påbegyndte arbejde i 1938, med at ensarte systemerne, blev først genoptaget i 1955, og fortsatte helt frem til 1970, hvorefter et registreringssystem bestående af to enheder var skabt – *Land and Mortgage Register* (LMR) og *Land and Building Register* (LBR). LBR kom til at indeholde oplysninger om fast ejendoms afgrænsning, anvendelse og i tilfælde af land- eller skovbrug også oplysninger om jordens kvalitet mv. Registerets hovedformål var at danne grundlag for beskatningen af fast ejendom. LMR, der kom til at indeholde informationer om ejendomsrettigheder, udgjorde derimod det administrative grundlag for sikring af ejendomsretten. [Kozłowski, J., 1997]



4.2 Privatiseringsprocessen

Et afgørende vendepunkt i forhold til fast ejendom blev vedtagelsen af § 21 i den polske forfatning i 1989, der beskytter ejendomsretten til fast ejendom. Med vedtagelsen af forfatningens § 21 var grundstenen i privatiseringsprocessen fastlagt. Efterfølgende ventede der dog et stort stykke arbejde med at privatisere statsejede ejendomme, da næsten op til 80% af den industrielle sektor var i statens hænder ved reformens begyndelse i 1989. I landbrugssektoren var situationen en anden, da kun 18 % var statsejet, hvilket var et resultat af, at det kommunistiske regime lod landbrugsjorden forblive privat helt op til regimets fald. [Bogaerts, T., et. al., 2001]

The State Treasury etablerede i 1991 organisationen *The Agricultural Property Agency* (APA), der har/havde til opgave at håndtere rettighederne til statsejede ejendomme i det åbne land. Organisationen, der består af 15 regionale kontorer, blev forpligtiget til at overtage alle arealer fra de afviklede statslandbrug, andre landbrugsejendomme der har tilhørt *The State Treasury*, samt jordarealer der har været i den nationale jordfonds besiddelse. I slutningen af 1994 var 4.232.000 ha jord overført til APA, hvoraf arealerne primært stammede fra de afviklede statslandbrug (3.728.000 ha). [www.awrsp.gov, 20.03.03]

APA bliver, som en del af Polens rekonstruktionsprogram, ansvarlig for den fremtidige disposition af de store jordarealer. Disse jorder og tilhørende ejendomme er efterfølgende blevet udbudt til salg og forpagtning for landmænd, mens andet i en tidsbestemt periode er sat i administration på vegne af APA. I forhold til forpagtningerne vedrører dette hovedsageligt hele landbrugsejendomme, da det, som en del af rekonstruktionsprogrammet, er målet at udnytte landbrugsbygninger og jorder så effektivt som muligt. [Bogaerts, T., et al, 2001]

Salget eller bortforpagtningen af jorden og ejendomme følger normalt en bestemt procedure. Afhængig af rekonstruktionsprogrammet kan aktiver i APAs besiddelse sælges i mindre dele eller samlet, hvor betalingen ofte



foregår ved afdrag med en favorable rente. Salget af aktiverne er medvirkende til at realisere statens mål om at nedbringe statens jordreserver, som et led i hele privatiseringsprocessen. Et andet redskab i privatiseringsprocessen er bortforpagtninger, der garanterer forpagteren betingelserne for driften af et selvstændigt landbrug. Forpagtningskontrakterne er tegnet for en længere årrække, da dette er en afgørende faktor for, at forpagteren kan opnå stabile økonomiske forhold. [Bogaerts, T., et al, 2001]

Salget af jorden til private er forløbet dårligt, hvilket hovedsageligt skyldes landmændenes mangel på kapital. Faktumet, at jordens kvalitet og mange områders vandforsyning er ringe, har også spillet en rolle i den svage omsætning. Fra APAs dannelse og frem til slutningen af 2001 har det således kun været muligt at sælge 1.114.000 ha jord af de 4.700.000 ha, der har været under organisationens samlede jordreserver. Størstedelen af APAs jordreserver er i stedet blevet bortforpagtet. I udgangen af 2001 var således ca. 2.508.000 ha bortforpagtet gennem et stort antal kontrakter. Endvidere er mindre arealer blevet foræret til statskove, kirker etc. [www.awrsp.gov, 20.03.03]

Den ringe omsætning af APAs reserver betyder, at organisationen er brændt inde med enorme mængder landbrugsjord og ejendomme, hvilket den formentlig vil forblive ejer af i mange år endnu. Derudover har APA store problemer med arbejdsløshed blandt tidligere ansatte på statslandbrugene og med den kæmpemæssige gæld, afviklingen af statslandbrugene har efterladt. [Bogaerts, T., et al, 2001]

4.3 Systembeskrivelse af ERS

Polen var sammen med Jugoslavien de eneste lande, som bibeholdt den vestlig orienterede ejendomsregistrering baseret på privat ejendomsret under kommunismen. Kollapset af planøkonomien førte dog i Polen, ligesom i andre øst- og centraleuropæiske lande, til et øget fokus på ejendomsregistreringens rolle i samfundet. Dette betød, at der i 1993 blev taget initiativ til at reformere det eksisterende ERS, bestående af LMR og LBR. Det ”nye” ERS, som fortsat består af LMR og LBR, fik til hoved-



formål at sikre rettigheder til fast ejendom og herigennem understøtte privatiseringsprocessen og ejendomsmarkedet. [Hopfer, A., 1992]

4.3.1 Juridisk

Reformen har betydet, at lovgivningen, som regulerer ejendomsregistreringen, løbende er blevet ændret/tilpasset således, at ERS kan opfylde de nye behov. I det nedenstående fremgår lovene, der regulerer ejendomsregistreringen:

- Constitution (forfatningen)
- Civil Code (den civile lovbog¹⁰)
- Act of July 6, 1982 on Land and Mortgage Register
- Order of Minister of Justice of March 18, 1992 in the matters of execution of regulations concerning act on land and mortgage registers
- Act of the 17th of May 1989 – Geodetic and Cartographic Law

Forfatningen

I henhold til forfatningens § 21 beskytter den polske stat retten til fast ejendom og retten til arv samtidig med, at ekspropriation kun er tilladt til fordel for almene formål og mod passende erstatning. Desuden fremgår det af forfatningens § 64, at enhver person har ret til at eje fast ejendom, samt nyde andre goder af ejendomsretten herunder retten til arv. Ovennævnte rettigheder er beskyttet ved lov i respekt til alle statsborgere. Sideløbende skal det nævnes, at fast ejendom kun kan begrænses i kraft af lov og kun i tilfælde af, at loven ikke bestrider essensen af ejendomsretten. [UNECE - WPLA, 2000]

Den civile lovbog

I den civile lovbog anerkendes flere rettigheder til fast ejendom, dette omfatter:

¹⁰ Den civile lovbog er en kodificering af alle lovene indenfor den civile ret. I denne opgave rettes fokus kun mod regler om fast ejendom.



- Ejendomsret
- Evighedsbrugsret
- Begrænset ejendomsret
- Leje og forpagtning

Ejendomsretten giver indenfor lovgivningens rammer, ejeren retten til at udnytte ejendommen i henhold til den registrerede anvendelse samt nyde godt af den profit, som stammer fra ejendommen. Ejeren har endvidere retten til at videregive sin ejendomsret – typisk ved salg samtidig med, at ejendomsretten beskyttes ved arv.

Evighedsbrugsret er en rettighed, der etableres på statsejede jorde i byområder og på arealer, der er tiltænkt fremtidig byudvikling. Denne type rettigheder etableres på baggrund af et skøde, der er gældende for minimum 40 år og maksimalt 99 år. En evighedsbrugsret er omsættelig og beskyttet ved arv. Den evige bruger er forpligtiget til at betale en passende leje for brugen af jorden, såvel som de omkostninger og skatter jorden fører med sig.

Derudover er det muligt at stifte begrænsede ejendomsrettigheder, hvilket omfatter servitutter, pantehæftelser, brugsrettigheder og andelsejendomsret samt indgå leje- og forpagtningsaftaler. [www.polandonline.com, 23.03.03] og [CMS Cameron McKenna, 2002]

Act on Land and Mortgage Register

I beskyttelsen af ovenstående rettigheder bestemmes det i *Act on Land and Mortgage Register*, at LMR skal indeholde en statusbeskrivelse af de juridiske forhold for den enkelte ejendom. Samtidig bestemmer loven, hvilke rettigheder der kan og skal registreres i LMR (jf. afsnit 4.3.3)

Registerets troværdighed, som eksplicit fremgår i lovgivningen (*Act on Land and Mortgage Register*), garanteres af staten således, at oplysningerne i registeret til enhver tid er korrekte og kan betragtes som pålidelige. I forhold til ejendomsret og evighedsbrugsret gælder det, at sådanne rettigheder ifølge lovgivningen (*Act on Land and Mortgage Register*)



skal registreres i LMR. Sker denne tinglysning ikke, kan retten i de lokale distrikter, der varetager registeret presse den enkelte ejer til dette gennem bøder. Begrænsede rettigheder, som servitutter og lejemål, kan også registreres i LMR. Registrering af rettigheder i LMR betyder således, at en ny ejer af ejendommen overtager denne med de registrerede byrder og restriktioner. Rettigheder, der ikke tinglyses i LMR er således ikke dækket af den antagelse om troværdighed, som garanteres af staten. Rettigheder til fast ejendom, der er tinglyst i LMR, vil således fortrænge andre rettigheder, der ikke måtte være tinglyste. [UNECE - WPLA, 2000] og [CMS Cameron McKenna, 2002]

Endvidere fremgår det af *Act on Land and Mortgage Register*, hvorledes LMR organisatorisk bliver varetaget (jf. afsnit 4.3.2)

Geodetic and Cartographic Law

I *The Geodetic and Cartographic Law* er det fastlagt hvilke oplysninger, som skal registreres i LBR. Overordnet omfatter dette kort og registeroplysninger om de enkelte parcelers beliggenhed, anvendelse, areal samt bygninger og andre blivende foranstaltninger (jf. afsnit 4.3.3). Disse oplysningerne skal i henhold til loven danne fundamentet for ejendomsidentifikationen i LMR.

Loven dikterer endvidere, hvilke instanser, der har det overordnede ansvar for varetagelsen og den løbende ajourføring af LBR. Varetagelsen af registeret sker primært i de lokale *District Offices of Geodesy and Cadastre (District Offices)* under opsyn af det overordnede *Head Office of Geodesy and Cartography* samt de decentrale *Provincial Offices of Geodesy and Cadastre (Provincial Offices)* (jf. afsnit 4.3.2). Sluttelig fremgår det i loven, at det er beskikkede landinspektører, som er bemyndiget til at foretage ændringer i skelforholdene, og hvorledes dette arbejde overordnet udføres.

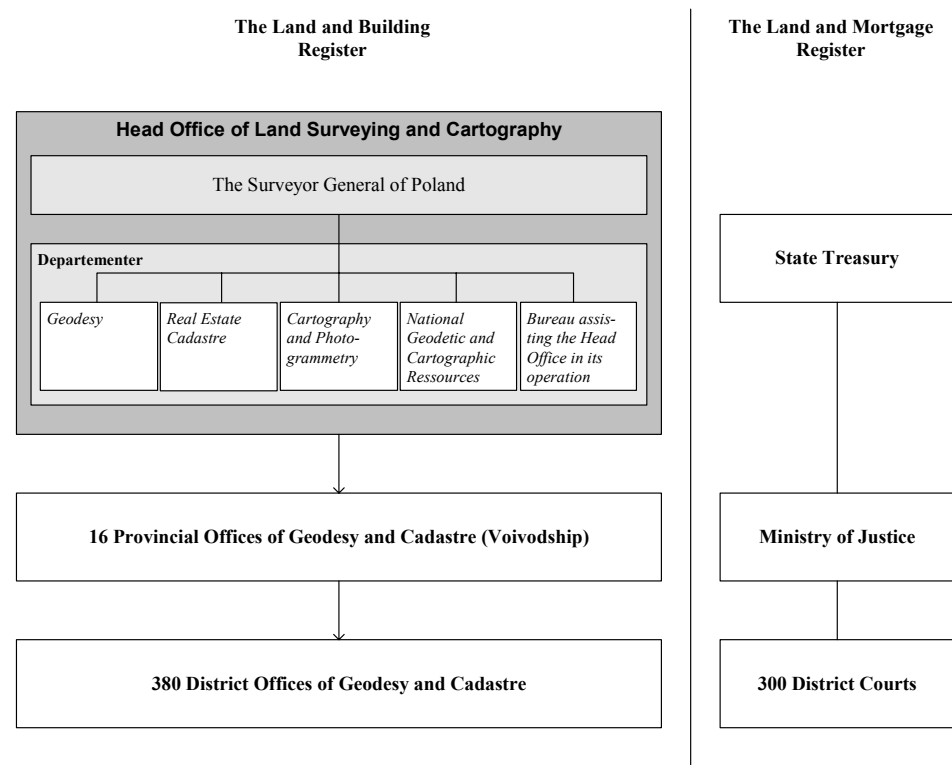


4.3.2 Organisatorisk

ERS i Polen er delt i to enheder – LMR og LBR. Dette betyder, at systemerne organisatorisk varetages af to forskellige ministerier: LBR – *The Ministry of Internal Affairs and Administration* og LMR – *The Ministry of Justice*.

I forbindelse med en reform af landets administrative enheder, hvor nye provinser (*Voivodship*) og distrikter (*Powiat*) blev etableret, indførtes væsentlige ændringer i *The Geodetic and Cartographic Law*. Formålet med ændringen, som trådte i kraft i 1999, var at skabe en ensartet organisationsstruktur på det lokale niveau i vedligeholdelsen af LBR. [Racki, J., 1998]

Ændringerne har betydet, at Polens organisationsstruktur i dag er delt i tre niveauer i to sideløbende enheder, som det fremgår af nedenstående figur.



Figur 10: Den organisatoriske opbygning af ERS i Polen.



Land and Building Register

Det øverste organ er *The Head Office of Land and Cartography*, hvor *The Surveyor General of Poland*, har det overordnede ansvar for administrationen af vedligeholdelsen af de geodætiske og kartografiske ressourcer. Hovedkontorets opgave er bl.a. at sørge for lovændringsinitiativer, økonomiske forhold, etablering af referencenet, igangsætning af forskningsprojekter samt fastsættelse af standarder og retningslinier for underordnede myndigheder. For at sikre den mest optimale varetagelse af opgaverne er hovedkontoret organiseret i fem departementer (se ovenstående figur), der varetager specifikke opgaver indenfor hvert deres fagområde. [Racki, J., 1998]

De 16 *Provincial Offices* hovedopgave er at kontrollere de decentrale *District Offices* og de beskikkede landinspektører. Der føres bl.a. kontrol med, at personer, der foretager matrikulære arbejder, besidder beskikkelse og hvorledes *District Offices* udføre deres arbejdsopgaver. [Racki, J., 1998]

De 380 *District Offices* har ifølge loven en række opgaver. I et ejendomsregistreringsperspektiv er *District Offices* hovedopgave at vedligeholde og ajourføre LBR i forbindelse med ansøgninger om ændringer i ejendomsgrænserne. Derudover varetager kontorerne også etableringen af de digitale matrikelkort. [Racki, J., 1998]

Land and Mortgage Register

I *Act on Land and Mortgage Register* er det fastlagt, at det er *State Treasury*, der har det overordnede ansvar for varetagelsen af LMR, hvorimod det er *The Minister of Justice*, der udøver det administrative tilsyn med retten i ca. 300 distrikter. Retten i disse distrikter er ifølge *Act on Land and Mortgage Register* ansvarlig for den daglige ajourføring af registeret, der foretages af dommere. [UNECE - WPLA, 2000]

Andre aktører

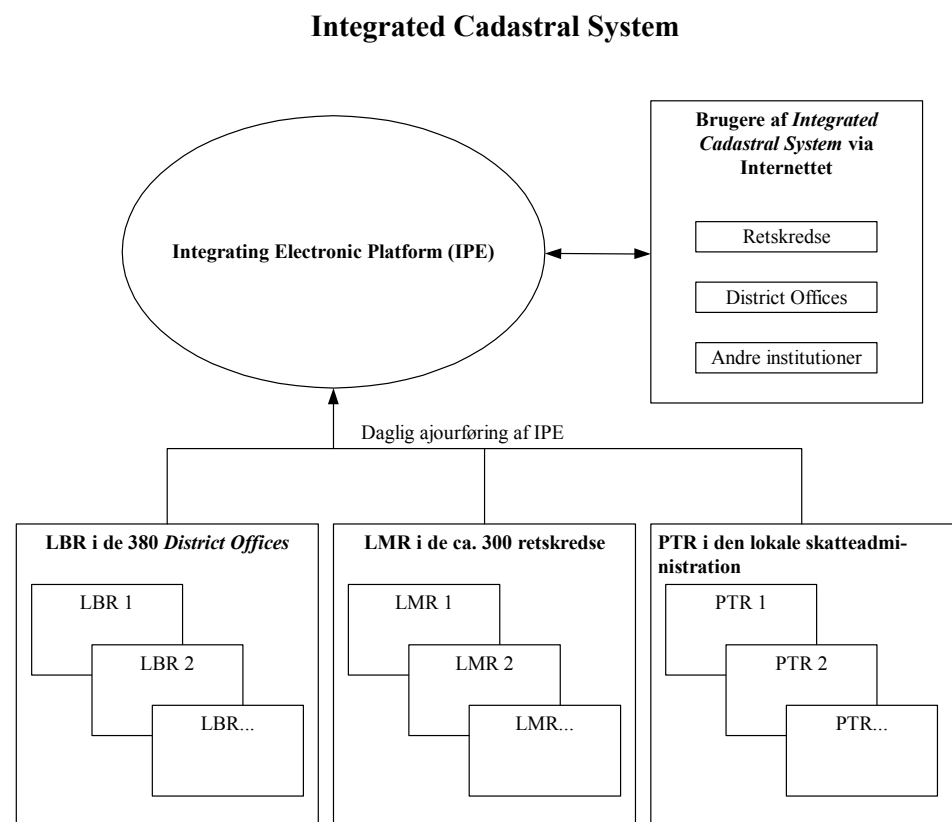
Udover de offentlige instanser deltager beskikkede landinspektører og *Public Notaries* (notarer) også i ejendomsregistreringen. De beskikkede



landinspektører er ligesom i Danmark de eneste, som er bemyndiget til at foretage ændringer i skelforholdene. Landinspektørerne forestår opmåling, skelafmærkning og udarbejdelsen af måledokumenter, når der foretages matrikulære ændringer. En notars rolle i ejendomsregistreringen er at tegne skødet ved ejendomsoverdragelser og herigennem sikre, at skøderne indeholder de rette oplysninger og bevidne ægtheden af køber og sælgers underskrift.

4.3.3 Teknisk

Overordnet er målet at opbygge et samlet multifunktionelt matrikelsystem (Integrated Cadastral System – ZSK), der primært skal bestå af LBR, LMR og *Property Tax Register* (PTR) (se figur 11).



Figur 11: Illustration af opbygningen i Integrated Cadastral System (ZSK).



I opbygningen af dette system udgør *The Integrating Platform (IPE)* et centralt element. Platformen bliver en ensartet elektronisk dataoverførselsenhed placeret i Warszawa, hvor data fra de lokale registre samles. Dette sker ved daglige ajourføringscykluser, hvor indholdet af de decentrale LBR, LMR og PTR kopieres til platformen i SWDE-formatet. Ved brugen af kopier sikres det, at de eksterne brugere af systemet ikke er afhængig af de lokale systemers tilgængelighed samtidig med, at dette vil sikre en fortsat tilgængelighed i tilfælde af, at de lokale databaser er midlertidig ude af drift. [Knoop H. og Wilkowski, W., 2003]

Platformen kommer således til at sikre tilgængelighed af opdateret information via Internettet for de enkelte retskredse, *District Offices* og andre institutioner. Afhængig af de eksterne brugeres forespørgsler vil platformen hente data fra kopien af de lokale registre i IPE, hvorefter resultatet fra forespørgslen sendes tilbage til forespørgerens system. [Knoop H. og Wilkowski, W., 2002]

Opbygningen af systemet er en ressourcekrævende proces, da dette bl.a. kræver, at LBR, LMR og PTR konverteres til digitalform, og der udarbejdes regler for, hvorledes driften af systemet skal administreres. [Knoop H. og Wilkowski, W., 2002]

Fokuseres der udelukkende på ejendomsregistreringen i Polen bliver det interessant at fokusere på LBR og LMR, da det som tidligere nævnt, er i disse to registre, at data vedrørende ejendomsregistreringen lagres.

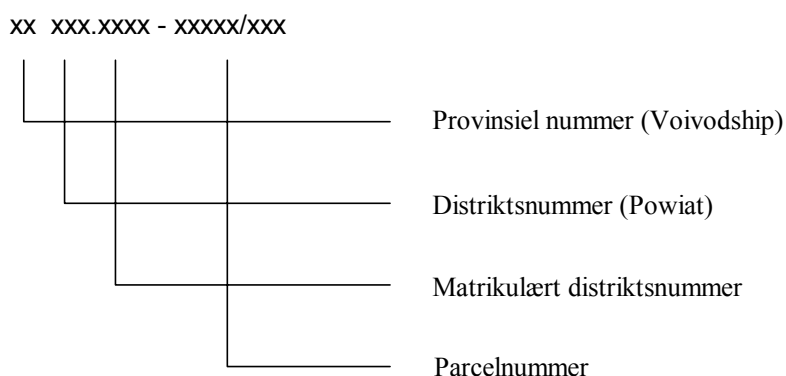
Land and Building Register (LBR)

LBR indeholder information om parceller, bygninger, selvstændige lokaler (eks. lejligheder), herunder bl.a. oplysninger om de enkelte parcellers beliggenhed, afgrænsning, areal, anvendelse, kvalitet og ejere. LBR består af to enheder – en registreringssektion og et arkiv. Registreringssektionen indeholder registreringskort (matrikelkort), beskrivende register, indeks af parceller samt en mængde dokumenter, der begrundes ændringerne som foretages i LBR. [Wilkowski, W. og Zaremba, S., 1995] og [Hopfer, A. og Wilkowski, W., 1998]



Beskrivende register:

Identificeringen af de registrerede parceller sker gennem den hierarkiske inddeling, der eksisterer i LBR. Registret er hierarkisk inddelt i enheder, der er identiske med landets administrative enheder. Disse administrative enheder ("provinser" og "distrikter") har hvert deres eget navn og nummer. Distriktsenhederne er yderligere inddelt i mindre matrikulære distrikter og parceller. Parcellerne udgør herved basisenheden i LBR, hvilket i Polen såvel som i Danmark skal forstås som et selvstændigt beliggende areal, der afgrænses af et sammenhængende skelforløb. Gennem denne underinddeling af landets arealer identificeres hver enkelt parcel på følgende måde: [Wilkowski, W. og Zaremba, S., 1995]



Figur 12: Illustration af hvorledes parceller identificeres i LBR [Wilkowski, W. og Zaremba, S., 1995]

Denne entydige identifikation af parcellerne udgør også basisenheden i LMR, der indeholder den juridiske situation for fast ejendom i Polen.

Registeret indeholder en stor mængde information, hvilket skyldes, at LBR blev opbygget i perioden fra 1955-1970, hvor dets hovedformål var at understøtte beskatningen og afviklingen af privat ejendom. I understøttelsen af beskatning blev der således registreret information om de enkelte parcellers areal, anvendelse (eksempelvis landbrugsjord, skov, veje) og en klassifikation af jordens kvalitet mv. Derudover er de enkelte ejere for parcellerne registreret i LBR, hvilken dog for en stor dels vedkommende ikke relaterer til den private ejendomsret, men i stedet til de såkaldte



jordbestyrer fra kommunismen. [Pirwitz, P. og Bronisz, W., 1998] og [Wilkowski, W. og Zaremba, S., 1995]

Der registreres endvidere en række oplysninger om bygninger i LBR. Dette omfatter bygningsnummer, beliggenhed, areal, anvendelse (beboelse, erhverv og andet), antal etager, konstruktionsklassifikation mv. Registreringen af bygningerne i LBR er dog på nuværende tidspunkt ufuldstændig, men bliver i øjeblikket løbende opdateret. [Zurowska, G. og Pirwitz, K., 1993], [Wilkowski, W. og Zaremba, S., 1995] og [Albin, J., 2002]

I dag eksisterer den beskrivende del af LBR på digital form, da man allerede i 1975 begyndte med at lagre data på perforerede bånd og opsætte computere med beskrivende data på lokalt niveau i distrikterne og provinserne. Digitaliseringen er dog sket ved hjælp af forskellige redskaber og løsninger, der varierer for de lokale enheder. En undersøgelse har vist, at der er blevet anvendt 22 forskellige løsninger i de lokale *District Offices*. [Knoop, H. og Wilkowski, W., 2002]

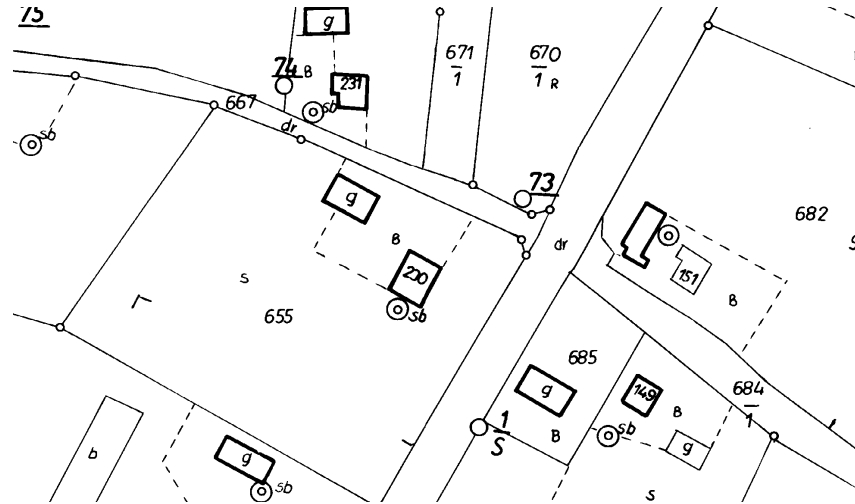
Matrikelkort:

I 1956 startede man et omfattende geodætisk arbejde som følge af ønsket om at etablere en ensartet registrering af ejendommene i Polen. Dette arbejde har resulteret i, at størstedelen af Polen i dag er dækket af matrikulære kort. Kortene er dog blevet udarbejdet vha. af forskellige teknikker.

- Ca. 38% af det kortlagte areal er baseret på traditionel landmåling.
- Ca. 26% af det kortlagte areal er baseret på fotogrammetriske opmålinger.
- Ca. 36% af det kortlagte areal er baseret på andre undersøgelser og dokumenter, herunder gamle matrikelkort mv. [Knoop, H. og Wilkowski, W., 2002]



En betydelig del af matrikelkortene er altså baseret på supplerende kortmateriale og i nogle tilfælde meget forenklede markarbejder vha. ortofotos. Dette har resulteret i manglende måledokumentation, der kan definere skelpunkternes koordinater, hvilket næsten har gjort det umuligt at transformere disse analoge kort til digitale. [Bogaerts, T., 1998]



Figur 13: Udklip fra et analogt matrikelkort i Polen [Cichocinski, P., 1999]

De analoge matrikelkort i LBR varierer i måleforhold fra område til område. I *store byområder* er kortene i måleforholdet 1:500, *større byer* i 1:1000 (boligområder) og i 1:2000 (spredt udviklede områder), *landsbyer* i 1:2000 og for *landbrugs-, vand- og skovområderne* vedkommende i 1:5000. [Zurowska, G. og Pirwitz, K., 1993] og [Hopfer, et al., 2001]

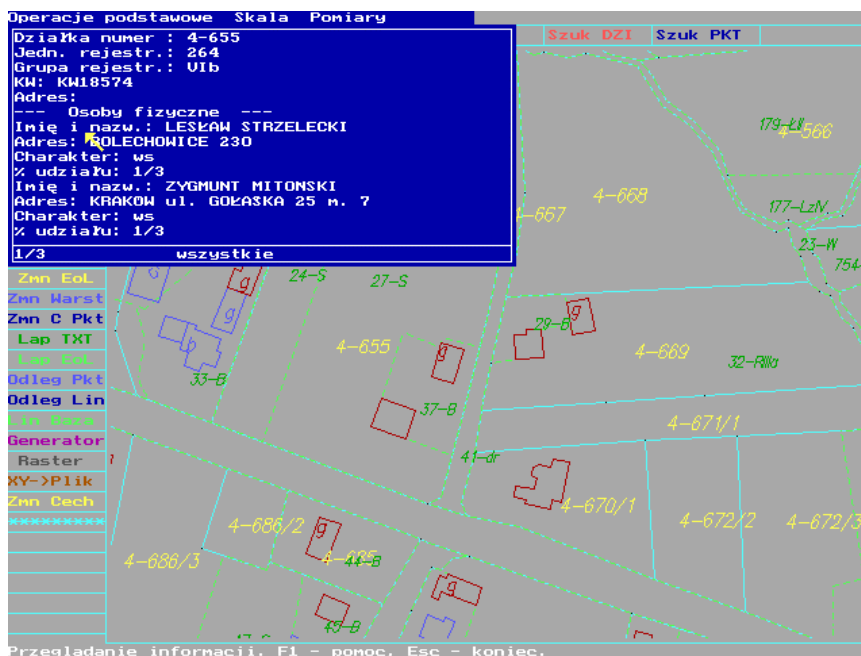
I 1990'erne påbegyndtes et arbejde med at omlægge de gamle analoge matrikelkort til digital form. De analoge kort, som var/er grundstenen i LBR indeholdte/indeholder for store afvigelser mellem skellene angivet på kortet og skellene i marken, mellem antallet af enheder i kortet og registret og samtidig var/er de analoge kort ikke særlig tilgængelige. [Cichocinski, P., 1999] Derudover gælder det for de analoge matrikelkort, at de for en stor dels vedkommende relaterer til den faktiske situation i



marken (brugsforholdene fra kommunismens tid) i stedet for den private ejendomsret. [Pirwitz, K. og Bronisz, W., 1998]

I fremtiden venter et omfattende arbejde med omlægningen til digitalform, da en undersøgelse foretaget af *The Head Office of Geodesy and Cartography* i 2000 viste, at kun ca. 25% af matrikelkortene i byområder og ca. 5% i det åbne land er blevet omlagt til digital form. I forlængelse heraf bør det bemærkes, at omlægningen er sket vha. over 20 forskellige typer af software og databaser varierende fra de enkelte *District Offices*. [Knoop, H., og Wilkowski W., 2002]

Nedenstående figur illustrerer et udklip af det digitale matrikelkort med de tilhørende beskrivende attributter, herunder ejere, adresse og identifikationsnummer af jordlod mv.



Figur 14: Udklip fra et digitalt matrikelkort i Polen [Cichocinski, P., 1999]

Land and Mortgage Register (LMR)

I Polen består ERS også af LMR, som indeholder den juridiske situation over rettigheder til fast ejendom (i Danmark svarende til Tingbogen). De



registrerede parceller i LMR er identificeret på baggrund af matrikelkortet gennem en sammenknytning af det entydige identifikationsnummer af parcellerne i LBR, som også optræder i LMR (jf. § 21 i *The Geodetic and Cartographic Law*).

Indholdet i LMR er inddelt i fire sektioner:

- Sektion I-0: En juridisk beskrivelse af ejendom
- Sektion I-Sp: Registreringen af ejendomsret og evighedsbrugsret
- Sektion II: Registrering af begrænsede rettigheder, som f.eks. anvendelse af jorden, servitutter samt leje og forpagtning
- Sektion III: Pantehæftelser [UNECE – WPLA, 2000] og [CMS Cameron McKenna, 2002]

Undersøgelser i 2001 viste, at kun ca. 50% af fast ejendom i Polen er blevet registreret i de analoge LMR, der er placeret decentralt i ca. 300 retskredse. I 2002 påbegyndtes et arbejde med at omlægge registrene til digitale enheder, som forventes færdigt i 2010, hvilket er nødvendigt i forhold til etableringen af det multifunktionelle matrikelsystem [Knoop, H. og Wilkowski, W., 2003]

Det store antal uregistrerede rettigheder er dog fortsat gældende, hvilket betyder, at når der foretages transaktioner (eks. overdragelse, udstykning, belåning), som berører uregistrerede rettigheder, skal der oprettes nye ”parceller” (ejendomsblad) i LMR. Registreringen i LMR sker sporadisk, når der foretages transaktioner, der vedrører uregistrerede rettigheder. I Warszawa er situationen værst, da de fleste dokumenterede rettigheder blev ødelagt under Anden Verdenskrig. Det forventes, at denne førstegangsregistrering kommer til at tage flere årtier, hvilket betyder, at der er lange udsigter til, at LMR afspejler den reelle ejendomssituation i hele landet. [CMS Cameron McKenna, 2002]



4.3.4 Ejendomsoverdragelse

Typisk gennemløber en overdragelse af fast ejendom eller en evighedsbrugsret i Polen en række frivillige og lovpligtige procedurer. Hele forløbet initieres af, at en person beslutter at sælge sin faste ejendom eller evighedsbrugsret, hvorefter en ejendomsmægler typisk udbyder ejendommen til salg. Opnås der efterfølgende aftale mellem en køber og sælger, skal der ifølge *Act on Land and Mortgage Register* tegnes et skøde, der danner basis for den lovpligtige registrering af overdragelsen i LMR. Et sådant skøde skal i henhold til *Act on Land and Mortgage Register* tegnes af en notar, der optræder som en troværdig person, der sikrer, at skødet indeholder de rette oplysninger og samtidig bevidner ægtheden af købers og sælgers underskrift på skødet.

Når skødet er tegnet, er notaren indenfor 7 dage ifølge *Act on Land and Mortgage Register* forpligtiget til at sende en attesteret kopi af skødet til den lokale retskreds, hvori ejendommen er beliggende. Sammen med skødet skal vedlægges en ansøgning om optagelse i LMR og et registreringsgebyr. Ved modtagelsen af skødet i den pågældende retskreds, indføres en bemærkning i LMR, således at overdragelsen har retsvirkning fra modtagelsesdatoen. Omhandler transaktionen overdragelse af rettigheder til uregistreret fast ejendom, skal der i forbindelse med registreringen i LMR oprettes et nyt ejendomsblad. Registreringen af uregistreret jord er ofte en omfattende opgave, da en stor mængde materiale skal undersøges i retskredsen forud for registreringen, hvilket bl.a. omfatter dokumenter fra fordringshavere, notariske dokumenter og registrerede oplysninger i LBR (ejer- og skelforhold). [CMS Cameroun McKenna, 2002] og [UNECE – WPLA, 2000]

Godkendes skødet i distriktsretten, registreres overdragelsen endeligt i LMR.

4.3.5 Udstykning

Når der foretages en udstykning i Polen, følger procedurerne en række regler, som er fastlagt i *The Geodetic and Cartographic Law*. Processen



indledes ved, at en ejer beslutter sig for at foretage en udstykning. Til dette formål hyres en beskikket landinspektør, som er bemyndiget af *District Offices* til at foretage ændringer i skelforholdene (jf. § 30 i *The Geodetic and Cartographic Law*). Landinspektøren undersøger efterfølgende sagen, og underretter ejeren (klienten) om sagens videre forløb. Ønsker ejeren fortsat at foretage udstykningen, indsamler landinspektøren måleoplysninger hos det lokale *District Office* (LBR) og foretager markarbejdet. De eksisterende skel fastlægges i marken vha. skelafmærkninger og -forløb, matrikelkort, andre dokumenter samt reference-systemet tages i betragtning (jf. § 31 i *The Geodetic and Cartographic Law*). Vurderer landinspektøren, at disse data er utilstrækkelige eller modstridende, således at skellene ikke kan fastlægges, skal disse fastlægges gennem en samtykkeerklæring af involverede parter (naboer) eller af klienten selv, hvis naboerne ikke sender erklæringen tilbage til landinspektøren eller naboerne ikke stiller spørgsmål ved skellenes forløb (jf. § 31 i *The Geodetic and Cartographic Law*).

Dernæst udarbejder landinspektøren en udstykningsplan og afsætter de nye skelforløb vha. opmåling ifølge nøjagtige koordinater. Dokumenterne bliver sendt til de lokale *Land Offices*, som ajourfører registerdelen og matrikelkortet i LBR og udsteder sluttelig en approbationsskrivelse.

Sker udstykningen som et led i en overdragelse, skal den nye parcels skelforløb være fastlagt forud for registreringen (tinglysningen) i LMR. I kontrollen af dette er det således fastlagt, at registrering i LMR kræver en attesteret kopi af registreringen i LBR, kopi af ændringskort, specifikation af ejendomsændringen samt en anmodning om registrering i LMR. [UNECE – WPLA, 2000]

4.4 Delkonklusion

I understøttelsen af privatiseringsprocessen og opbygningen af et ejendomsmarked blev der i 1993 taget initiativ til at reformere det eksisterende ERS i Polen. Opbygningen af det ”nye” ERS er sket/sker med udgangspunkt i det eksisterende LMR og LBR.



I forløbet er lovgivningen, organisatoriske og tekniske forhold løbende blevet ændret. ERS har således understøttet privatiseringsprocessen, som sker ved, at staten udbyder sine jorde til salg. Salget af disse jorder er dog forløbet dårligt i landområderne, da mange polske bønder ikke har den fornødne kapital.

I lovgivningen, som udgør grundlaget for ejendomsregistreringen, beskyttes en række rettigheder til fast ejendom. Dette omfatter ejendomsret, andelsejendomsret, evighedsbrugsret, servitutter, pantehæftelser, brugsrettigheder samt leje og forpagtning. For at opnå beskyttelse imod tredje mand kan sådanne rettigheder registreres i LMR, hvis troværdighed garanteres af den polske stat. I forhold til ejendomsret og evighedsbrugsret er det et krav i henhold til *Act on Land and Mortgage Register*, at sådanne rettigheder registreres i registeret. På nuværende tidspunkt er kun ca. 50 % af landets ejendomme indeholdt i LMR, hvilket betyder, at et stort antal rettigheder endnu ikke er registreret i LMR, og således ikke omfattet af registerets troværdighed. I LMR registreres endvidere rettighedshaverne ved navn og adresse. Derudover gælder det, at ejere af fast ejendom også registreres i LBR. Der foregår altså en dobbelt registrering af ejere i LMR og LBR, men derudover indeholder LBR også en række ejere fra kommunismens æra, som endnu ikke er blevet registreret i LMR. En stor del af disse ejere relaterer dog ikke til den private ejendomsret, men i stedet til jordbestyrer fra kommunismen.

Parcellerne, som de registrerede rettighederne vedrører, identificeres på baggrund af oplysningerne i LBR, der har sammenhæng med LMR ved det entydige identifikationsnummer, som optræder for hver enkelt parcel. I LBR er den enkelte parcel identificeret ved matrikelkort, der fortsat for den overvejende del af landet er analoge. Foreligger matrikelkortet digitalt indeholder registret også koordinater til skelpunkter. I forhold til identifikationen af parcellerne som sker på baggrund af matrikelkortene, gør det sig gældende, at der kan opstå uoverensstemmelser mellem LMR og LBR, da skellene i nogle tilfælde refererer til den faktiske tilstand i marken (brugsforhold) i stedet for de juridiske skelforhold.



Proceduren for ejendomsoverdragelser i Polen er næsten identisk med Danmarks. Der tegnes et skøde for ejendomshandlen som efterfølgende skal registreres i LMR, således at ens ejendomsret er beskyttet mod tredje mand. Transaktionen indeholder ikke for mange bureaukratiske skridt, men en væsentlig mangel ved systemet er den manglende registrering i LMR, der ofte betyder lange ekspeditionstider ved registrering, da oprettelsen af ejendommen i LMR, kræver en udredning af en stor mængde materiale, herunder ejere og skelforhold i LBR. Udstykningsprocessen minder også om Danmarks. En beskikket landinspektør hyres til at gennemfører ændringerne, hvilket omfatter opmåling, udstykningsplan og skelafmærkning. Herefter sendes sagen til *District Offices*, der foretager registreringen i LBR.

I lyset af ovenstående fremgår det, at det polske ERS fortsat lider af en række mangler. Et stort antal ejendomme og rettighedshavere er ikke registreret i LMR, men i stedet i LBR, som ikke er omfattet af statens garanti om troværdighed. Samtidig er matrikelkortet, som identificerer fast ejendom, ofte relateret til brugsforhold i stedet for den private ejendomsret, og indeholder fortsat ikke alle bygninger. Disse mangler medfører, at ERS har relativ svag juridisk status. Alligevel fremgår det generelt i den undersøgte litteratur, at ERS fungerer og konstant forbedres, samtidig med, at det understøtter ejendomsmarkedet.

Udfra en helhedsbetragtning er det også vores opfattelse, at systemet, som er under opbygning, indeholder de forudsætninger som skal være til stede for at sikre rettigheder og herigennem understøtte ejendomsmarkedet. I de kommende år bør der derfor fokuseres på registreringen af den private ejendomsret mv. i LMR og den fortsatte renovering (digitalisering) af matrikelkortet.



5 Tjekkiet

5.1 Den historiske udvikling i et ERS perspektiv

Der er en lang tradition for ejendomsregistrering i Tjekkiet, hvor *The Land Cadastre* (beskatningsværktøj) og *Land Registry* (tingbog) har været de to centrale dele. Tjekkiet var indtil 1918 en del af det Østrig-ungarske Rige og det ERS, der fungerer i dag bygger på love, der allerede blev indført i det. 19 århundrede. I 1918 da Tjekkoslavakiet blev dannet skete der, i henhold til *Ekspropriation Act*, en større reform. Jordparceller, der var større end 150 ha, og hele ejendomme der var større end 250 ha, blev eksproprieret. Jorden blev givet til kommuner, private personer og organisationer, hvor de private fik tildelt parceller på mellem 6 og 10 ha. [Bogarts, T., 1997 (b)]

Anden Verdenskrig betød, at området Sudetenland, der var en del af Tyskland, blev overtaget af Tjekkoslavakiet. Omkring 3 millioner tyskere blev udvist af området, og de tjekkoslovakiske myndigheder ønskede hurtigt at tildele de nye beboelsesområder til egne indbyggere. Denne opgave krævede mange ressourcer, og for at gøre disse procedurer så hurtige som muligt, blev der oprettet et meget simpelt system, der i første omgang kun identificerede parcellerne ved husnummeret. Parcellerne blev ikke opmålt og derfor ikke korrekt determineret. Dette har medført, at retableringen af ejendomsgrænserne i Sudetenland i dag er nærmest umulig. [Bogarts, T., 1997 (b)]

Efterkrigstidens politiske forandringer påvirkede i høj grad de to institutioners udvikling. Denne udvikling blev sat i stå, da kommunismen tog over i 1948, idet denne bevirkede, at der blev vedtaget en ny lov i 1951. Loven indebar bl.a., at registrering ikke længere var tvungen, og individuelle rettigheder fortrængtes til fordel for kollektive og statslige rettigheder. Dette betød, at systemerne ikke blev løbende opdateret og de mistede deres juridiske status, hvilket i længden betød, at systemerne mistede deres betydning. Allerede i 1954 var resultatet af kommunismens indtog klart; ERS indeholdte nu ikke længere rettigheder, men alene oplys-



ninger om arealanvendelsen. Systemet var nu så simplificeret og i princippet ikke anvendeligt, at selv de kommunistiske målsætninger ikke kunne opfyldes. [Pesl, I. og Slaboch, V., 2002]

I 1964 blev der vedtaget en ny lov, og det blev besluttet at indføre såkaldte *State Notaries*, der kun skulle registrere skøder, der implicerede individuelle personer. Samtidig blev det besluttet at gennemføre ændringer i det daværende ERS, som bestod af simple poster om ejendomsrettigheder, der skulle støtte statens, statsejede virksomheder og andelsselskabernes rettigheder. Dvs. at den menige mands rettigheder bevidst blev fortrængt med denne nye lov. Alle disse omvæltninger i det tjekkkiske ERS betød, at parceller og personer blev sammenlagt i store blokke og dermed ikke registreret individuelt. Det tjekkkiske ERS i 1964 var således baseret på registrering af skøder, men det var ikke juridisk bindende. [Pesl, I. og Slaboch, V., 2002]

5.2 Privatiseringsprocessen

Fløjlsrevolutionen i 1989 blev begyndelsen på omstilling til markedsøkonomi i Tjekkoslavakiet. Dette skete som et resultat af en privatisering af statsejede ejendomme og en genindsættelse af den private ejendomsret. Af samme grund blev ejendomsregistrering igen nødvendig, og i 1992 blev de relevante politiske reformer gennemført. Igen blev problemerne med parcellerne i Sudetenland aktuelle. En forventning om, at mange af de tyskere, der var bosat i Sudetenland før Anden Verdenskrig, ville kræve deres gamle land tilbage, bevirkede, at den tjekkoslovakiske regering bestemte, at retableringen af ejendomssituationen skulle baseres på situationen efter 1948. Endvidere blev det hele endnu mere kompliceret, idet der på samme tidspunkt skete en opsplitning mellem de oprindelige slovakiske og ungarske indbyggere, hvilket betød, at Tjekkoslavakiet 1. januar 1993 bestod af to lande - Tjekkiet og Slovakiet. Fra denne dato udviklede de to lande deres egne ERS. [Bogarts, T., 1997 (b)] og [Pesl, I. og Slaboch, V., 2002]



Før 1948 var der ca. 12 mio. parceller i Tjekkioslovakiet, heraf 20% i bynære områder, mens de resterende 80% var landbrugsparceller. Af byområderne er 90% i 1997 registreret og ejerne havde bevis på ejendomsretten. I landområderne var 20% af ejendommene i 1997 registreret, men der var ikke noget bevis på ejerskabet, og de fleste var registreret uden nogen form for placering af ejendommen. Langt de fleste af landbrugsejendommene er i dag stadig administreret af andelsselskaber. Som det kan ses heraf ligger de største udfordringer i privatiseringsprocessen i landbrugsområderne. [Bogarts, T., 1997 (b)]

I Tjekkiet er rekonstruktionen af de tidligere parceller kendt som ”*the missing parcel*”, og drejer sig om ca. 8 mio. parceller. Problemet begrænser sig ikke kun til fragmenteringen af jorden, men også til det store antal andelshavere, som er et resultat af gamle love om arv fra det Østrig-ungarnske Rige. Parcellerne har derfor forholdsvis mange ejere. Et almindeligt eksempel herpå er en parcel på 170 km² med 120 medejere, hvor en af medejerne ejede, hvad der svarer til et jordstykke på størrelse med et A4 ark. [Bogarts, T., 1997 (b)] og [Pesi, I. og Slaboch, V., 2002]

Selve privatiseringen af ejendomme i det åbne land foregik/foregår på to måder. Den ene måde er restitution (dvs. genindsættelse af rettighederne fra før kommunismen), mens den anden måde er en form for jordfordeling, der forekommer når folks ejendomme havde været en del af et andelsselskab, dvs. ejendomsgrænserne er blevet slettet. [Bogarts, T., 1997 (a)]

I lovgivningen er der opstillet 20 eksempler på, hvornår man kan blive taget i betragtning til restitution (genindsættelse af ejendomsretten). Det kunne f.eks. være ekspropriation uden erstatning og overtagelse uden lovlig grund. Desuden er der opstillet krav om, at personerne skal være tjekkiske statsborgere, og at de skal have været ejer af en ejendom i perioden fra 1945 til 1990. Når en sådan person vil gøre krav på sin ejendom i restitutionsprocessen skal han indsende sin ansøgning til *Cadastral Office*, og samtidig invitere den ansvarlige person eller myndighed, som har midlertidig besiddelse over ejendommen. I fællesskab bliver der udfær-



diget en kontrakt på, at denne person skal overtage ejendommen. Såfremt der er flere, der gør krav på samme ejendom, afgøres dette ved kendelse af en dertil bemyndiget kommission. [Bogarts, T., 1997 (a)]

Jordfordelingen forekom/forekommer, som nævnt, når folks ejendomme har været en del af kollektiviseringen. Det kan være simple jordfordelinger med enkelte ejere, men ofte er det større jordfordelinger med flere hundrede jordejere, og enkelte gange bliver hele matrikulære enheder fordelt på en gang. [Bogarts, T., 1997 (a)]

Jordfordelingerne blev/bliver varetaget af private firmaer, hvis opgave i første omgang var/er at genindsætte de gamle rettigheder. Dette gøres ud fra gamle kort og ud fra det gamle tinglysningssystem. Det gamle kortværk er oftest i meget dårlig stand og derfor meget svære at læse, men det forsøges at tilpasse dem til det aktuelle koordinatsystem. Indenfor en matrikulær enhed betegnes det som en succes, hvis 80% af ejendommene kan føres tilbage til den rette ejer. [Bogarts, T., 1997 (a)]

5.3 Systembeskrivelse af ERS

Efter kommunismens fald i 1989 begyndte en generel økonomisk rekonstruktion i Tjekkiet, hvilket blev starten på omstilling til markedsøkonomi. Det eksisterende ERS kunne ikke leve op til de nye krav, og det blev besluttet at samkøre *The Land Cadastre* (det tekniske værktøj) og *Land Registry* (det juridiske værktøj) i et samlet ERS kaldet *The Cadastre of Real Estate* (CRE), som udelukkende skulle administreres af matrikulære myndigheder. I starten af halvfemserne blev det juridiske grundlag udarbejdet og 1. januar 1993 blev en milepæl indenfor ERS i Tjekkiet. Regeringen i Tjekkiet ville opbygge et ERS, der kunne understøtte privatiseringsprocessen på en let og driftsikker måde. Derfor blev der opstillet overordnede mål, som det nye system skulle opfylde. Hovedformålet var, igennem et solidt fungerende ERS, at systemet skulle bidrage med opdateret gyldig information om jorden og de dertil hørende rettigheder. Desuden blev der opstillet en række delmål bl.a., at det skulle lette ejendomsoverdragelser, og at det skulle virke som et beskatningsværktøj. For



at sikre kontinuiteten var det nødvendigt at tage udgangspunkt i de data, der kunne hentes i de gamle systemer. På grund af fejl i de gamle data og systemer, var det nødvendigt med helt opdateret lovgivning, og der blev uddannet personel, der kunne varetage udarbejdelsen af den nye lovgivning, samt håndtere de nye aktiviteter i ERS. [Pesl, I. og Slaboch, V., 2002]

5.3.1 Juridisk

Den nye lovgivning, der skulle understøtte målsætningerne, er løbende blevet tilpasset behovene:

- Constitution (forfatningen)
- Lov nr. 264/1992 (ændringer i The Civil Code (den civile lovbog) og i andre love)
- Land Registration Act nr. 265/1992 (ændret i 1993, 1996, 2000, 2001)
- Cadastal Law nr. 344/1992 (ændret i 1996, 2000)
- Survey and Cadastral Administration Act nr. 359/1992 (ændret i 1994, 1997, 2000, 2001)
- Cadastral Regulations nr. 126/1993 (siden 1996 nyt nr. 190/1996)
- Survey Act nr. 200/1994 (ændret i 2000, 2001)
- Survey Regulations nr. 31/1995 (ændret i 2001)

Forfatningen

Den tjekkiske forfatning beskytter fast ejendom og retten til arv, samtidig med at ekspropriation kun er tilladt, hvis formålet er af almen karakter og kun imod fuldstændig erstatning. Det fremgår desuden af forfatningen, at enhver har ret til at eje jord, og at denne ret er garanteret ved lov.

Lov nr. 264/1992 – den civile lovbog

I den civile lovbog anerkendes forskellige rettigheder til jord, herunder ejendomsret, begrænsede ejendomsrettigheder, leje og forpagtning. Loven blev ændret ved en bestemmelse om erhvervelse og overdragelse af fast ejendom og omkring oprindelsen af andre rettigheder opnået ved



aftale. Lignende ændringer blev gennemført i andre særlove, specielt mht. privatiserings- og genetableringsprocessen. Samlet skulle ændringerne åbne mulighed for, at det nye ERS kunne blive et komplet system. [Pesl, I., og Slaboch, V., 2002]

Land Registration Act

Denne lov bestemmer hvilke rettigheder over fast ejendom, der registres i det nye ERS. Det drejer sig bl.a. om ejerrettigheder, panterrettigheder, servitutrettigheder mv. Registreringen kan foregå på tre forskellige måder; registrering ved *entry*, registrering ved *record* og registrering ved *annotation*. Herudover er det muligt at slette en registrering. Endvidere er det igennem denne lov, at registreringer bliver juridisk bindende.

Registrering ved *entry* bruges udelukkende ved rettigheder, der er opnået ved aftale. En *entry*-registrering i systemet kræver desuden en positiv beslutning fra *Cadastral Office* i henhold til *Public Administration Act*. Så snart ansøgningen er kommet *Cadastral Office* i hænde bliver registreringen juridisk bindende med tilbagevirkende kraft. Skøderne bliver undersøgt, og hvis de stemmer overens med omstændighederne, giver *Cadastral Office* tilladelse til registreringen. Et afslag kan ankes ved domstolene.

En rettighed der ikke oprinder fra en aftale, men fra en lovbestemmelse, en beslutning fra en offentlig myndighed, en tvangsauktion eller hævde registreres i systemet ved *record*. Dette sker på baggrund af et skøde, hvis indhold stemmer overens med lovgivningen. Skødet skal indsendes af myndigheden til det relevante *Cadastral Office* inden for 30 dage, hvor det bliver registreret, efter det er blevet undersøgt for fejl. Hvis der findes fejl sendes skødet tilbage til myndigheden.

En rettighed registreres ved *annotation*, når en vigtig juridisk omstændighed, der relaterer til fast ejendom eller personer, skal føres ind i systemet. Ifølge lov skal f.eks. konkursbegæringer og ekspropriation registreres ved *annotation*.



Personer, der handler ud fra oplysninger i systemet handler i god tro om, at det er oplyst også stemmer overens med virkeligheden. Det er endvidere reguleret, at registeret skal være offentligt tilgængeligt. [Pesl, I. og Slaboch, V., 2002]

The Cadastral law

Denne lov definerer CRE's indhold, dets matrikulære dokumentation og hvorledes det skal administreres. *The Cadastral Law* bestemmer, at systemet skal indeholde information om juridiske forhold, såsom ejendomsretten, herunder information om ejere, medejere og andre rettighedshavere, samt postadresser. Slutteligt skal CRE indeholde information om den geodætiske kontrol, mens stednavne også bliver angivet i systemet.

Loven regulerer selve administrationen af systemet, hvor der især lægges vægt på procedurerne omkring registrering, korrektion ved fejl og udeldelser og verifikation af kopier fra indsamlingen af skøder, der er indhentet fra det nuværende og endda nogen gange fra det historiske *Land Cadastre* og *Land Registry*. [Pesl, I. og Slaboch, V., 2002]

The Survey and Cadastral Administration Act

Denne lov fastsætter organisationen i hele Tjekkiet ERS, idet den autoriserer og sætter grænser for instansernes kompetencer [Pesl, I. og Slaboch, V., 2002]. I afsnit 5.3.2 er en mere udførlig beskrivelse af organisationen i det tjekkiske ERS.

The Cadastral Regulations

Denne lov udvider og specificerer *The Land Registration Act* og *The Cadastral Law*. Her udstikkes retningslinier for indholdet og administrationen af det tjekkiske ERS og samtidig specificeres den tekniske del af systemet. Retningslinierne indeholder stort set alle de tekniske specifikationer til systemet, f.eks. målemetoder, nøjagtighedskrav, udarbejdelse af udstykningsplaner, kodesystemer og tekniske standarder. [Pesl, I., og Slaboch, V., 2002]



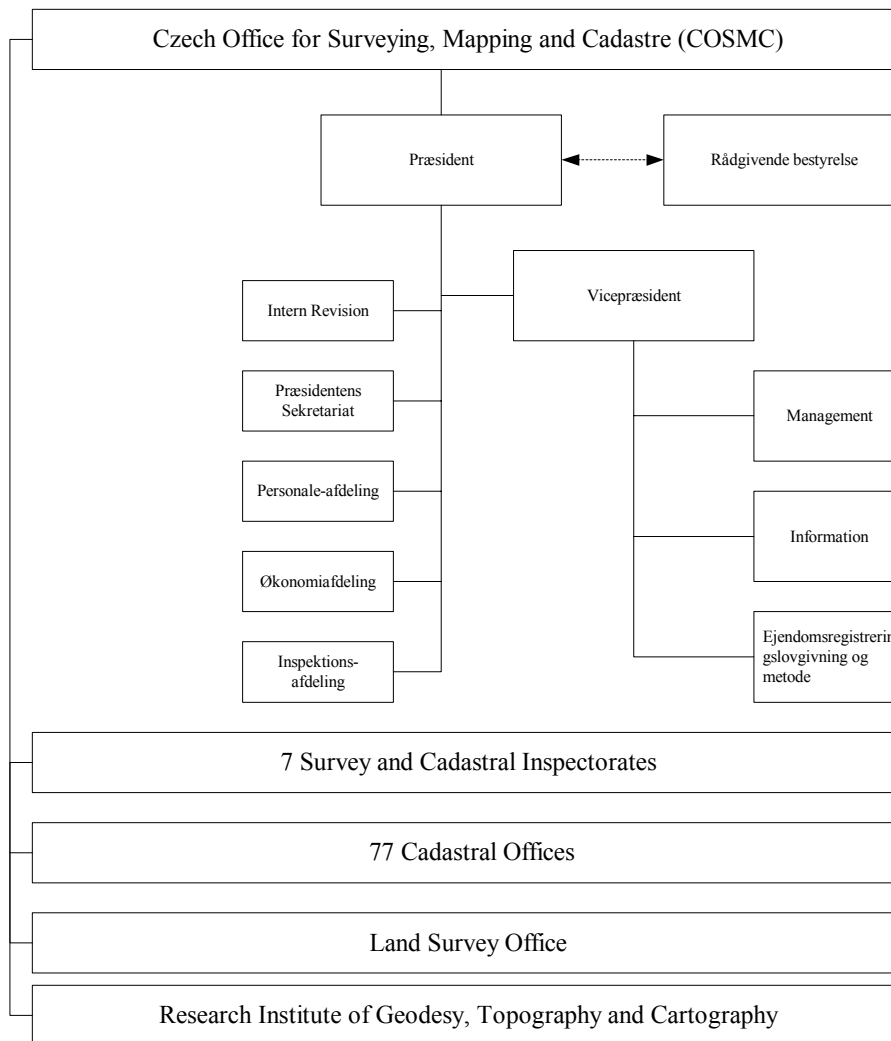
The Survey Act

Loven definerer landmålingsaktiviteter og bestemmer landinspektørens pligter og rettigheder. [Pesl, I. og Slaboch, V., 2002]

5.3.2 Organisatorisk

Den øverste administrative instans, der er direkte tilknyttet regeringen, er *The Czech Office for Surveying, Mapping and Cadastre (COSMC)*. Denne organisations har det overordnede ansvar for det tjekkiske ERS og skal varetage følgende [www.cuzk.cz, 05.04.03 (a)]:

- Fuldstændig administration af *The Real Estate Cadastre*
- Vedligeholdelse og modernisering af geodætisk kontrolsystemet
- Kortlægning (stor, medium og lille målforhold)
- Udarbejde fundamentet for geografiske data
- Foretage geodætiske opmålinger og dokumentere landegrænsen
- Udvikling og vedligeholdelse af Informationssystemet
- Standardisering af geografiske navne
- Koordinering af forskning og internationale relationer



Figur 15: Organisationen i COSMC. [www.cuzk.cz, 05.04.03 (b)]

Under COSMC er der 7 regionale kontorer kaldet *Survey and Cadastral Inspectorates*. Disse kontorer fører tilsyn med *Cadastral Offices* og med de private firmaer og beskikkede landinspektører, der udfører arbejde for Staten.

På distriktsniveau er der 77 *Cadastral Offices*, der fungerer som udøvende instans for COSMC, og som varetager ca. 80% af de samlede aktiviteter inden for COSMC. Distriktskontorerne har ansvaret for at tage beslutninger om nye registreringer af ejendomme og andre rettigheder, der



knytter sig til fast ejendom. Selve CRE er decentraliseret og hvert enkelt *Cadastral Office* har ansvaret for produktion, vedligeholdelse og opdatering af de matrikulære dokumenter, der forekommer indenfor dets område. [Pesl, I. og Slaboch, V., 2002]

Herudover ligger der to specielle institutioner i COSMCs regi: *The Land Survey Office* og *The Research Institute of Geodesy, Topography and Cartography* (VUGTK).

The Land Survey Office forestår vedligeholdelse og modernisering af det geodætiske kontrolsystemet, samt kortproduktion af medium og lille måleforholdskort. [Pesl, I. og Slaboch, V., 2002]

De primære opgaver i VUGTK er forskning i geodæsi, landmåling og korttegning, herunder udvikling og testning af nye teknikker og software. [www.vugtk.cz, 23.03.03]

Der er ansat 5640 medarbejdere ansat i tilknytning til COSMC, hvoraf ca. 5000 er ansat i de 77 *Cadastral Offices*. [Pesl, I. og Slaboch, V., 2002]

Private aktører

De private firmaer og landinspektører begyndte deres aktiviteter i 1990, idet det ved lov blev tilladt at drive privat virksomhed. Den tidligere nævnte *Survey Act* fra 1994 blev senere meget vigtigt i forbindelse med definerings af landinspektørens arbejdsopgaver og begrænsninger. Nøjagtigheden og resultaterne af opmålingsarbejder foretaget for COSMC kan kun verificeres af en landinspektør med beskikkelse. Betingelserne for at blive beskikket landinspektør er stort set de samme som i Danmark, blot skal man have fem års erfaring. En beskikket landinspektør har det fuldstændige ansvar for resultatet af opmålingsarbejdet. [Rydval, J., 1998]

Helt præcis er beføjelserne for de beskikkede landinspektører på nuværende tidspunkt:



- Alt lokalt matrikulært arbejde
- Genetablering og fastsættelse af skel
- Opmålingsarbejde i forbindelse med jordfordeling

Herudover er der beføjelser, der overlapper med COSMCs, herunder større projekter der omfatter hele matrikulære enheder, samt opgaver der relaterer til registrering af jordkvalitet. [Rydval, J., 1998]

5.3.3 Teknisk

Som tidligere nævnt blev der under kommunismen indført et system, der registrerede *anvendelsen* af ejendomme. Reformen i 1989 var startskuddet til en genindførelse af et ERS, der skulle registrere *ejerne* af fast ejendom i stedet for *anvendelsen* af jorden. Dette blev gennemført i form af ny lovgivning, der opstillede rammerne for et automatiseret *Cadastre of Real Estate* (CRE). Tilblivelsen af CRE indebar bl.a etablering af den nødvendige lovgivning, etableringen af de nødvendige procedurer og infrastrukturer, samt selvfølgelig etableringen af selve systemet der baseres på to komponenter: en juridiske/administrativ del kaldet *the Descriptive Information Files* (DIF) og kort/matrikulær del kaldet *the Survey Information Files* (SIF). I forbindelse med tilblivelsen af CRE blev der tillige udarbejdet en manual for den tekniske opdatering og datakonvertering af dokumenter (tekst og grafik) fra analog til digital form. [COSMC, 1997]

Beskrivende register

I det følgende listes indholdet af DIF [COSMC, 1997]:

- Information om enheder
 - Navne og koder for administrative distrikter, kommuner og matrikulære enheder
 - Identifikation af den matrikulære enhed
 - Reference til beskatningskode
 - Liste med adkomst forandringer
 - Bygningsidentifikation



- Information om ejer
 - Identifikation af den matrikulære enhed
 - Individuel identifikation af ejer/rettighedshaver
 - Navn og adresse på ejer/rettighedshaver

- Data om parceller
 - Identifikation af den matrikulære enhed
 - Parcelnummer
 - Areal
 - Jordkvalitet
 - Jordtype
 - Juridisk information
 - Fredningsoplysninger
 - Husnummer
 - Referencer til forandringsregister

Alle disse data er samlet i en database hos *Cadastral Offices*, mens der også findes en kopi i den centrale database hos *Land Survey Office*. Softwaren hos *Cadastral Offices* kan håndtere opdatering, forespørgsler, udtræk og filer der fortæller om forandringer.

Umiddelbart tyder det på, at registeret indeholder flere oplysninger end nødvendigt. F.eks. er oplysninger om jordkvalitet og jordtype ikke nødvendige i forhold til at sikre rettigheder. Registerdelen er forbundet med matrikelkortet igennem det entydige matrikelnummer.

Den nuværende ERS dækker i dag hele Tjekkiet, og indeholder data om 5,076 millioner ejere registreret i 4,161 millioner ejerfortegnelser. Der er 21,435 millioner parceller fordelt i 13078 matrikulære enheder. Den beskrivende del af systemet er fuldt ud digitaliseret, hvilket blev færdiggjort i 1998. 90% af adkomsterne i byområderne registreret, mens kun 20% af landområderne er registreret, hvoraf kun få har fået registreret adkomst. [Pesi, I. og Slaboch, V., 2002]



Kortværk

I det følgende listes indholdet af SIF [COSMC, 1997]:

- Matrikelkort
 - Historiske kort
 - Disse kort dækker hele det tjekkiske territorium, men er ikke blevet opdateret siden 1950'erne. De er efterhånden enten blevet gentegnet eller erstattet af numeriske kort. Kortene anses for at have historisk værdi, idet de viser den oprindelige ejendoms-situation før kollektiviseringen i 1950'erne. Kortene er typiske ø-kort og produceret ved planbordsmåling. Der eksisterer omkring 68.000 af disse kort i dag, som alle er blevet scannet og opbevaret hos de relevante *Cadastral Offices*.
 - Gentegnede ikke-metriske kort
 - Er blevet til ved at gentegne de historiske kort og indeholder derfor samme projektion, målestok og nøjagtighed. Nogle af dem er dog først blevet gentegnet efter 1950'erne, så de viser ikke den oprindelige ejendoms-situation. Disse kort dækker omkring 70% af det tjekkiske territorium, og opdateres stadig manuelt. Ligesom de historiske kort eksisterer der ca. 68.000 kort, og de er også alle blevet scannet og opbevares hos de relevante *Cadastral Offices*.
- Måleblade
 - Numeriske metriske kort
 - Disse måleblade er produceret i koordinatsystem S-JTSK i målestok 1:1000 og 1:2000. Hvis de gamle målebøger er blevet bevaret kan de præcise data hentes heri. Omkring 15% af det tjekkiske territorium er dækket med disse kort.
 - Numeriske metriske kort med liste over kendte punkter



- Disse måleblade er også produceret i koordinatsystem S-JTSK, og har de samme kendetegn som ovenstående måleblade. Forskellen ligger i, at disse er produceret ved digitale metoder (siden 1976), og der således foreligger en liste over koordinater til punkter og lineære objekter. Som det var gældende for de ovenstående måleblade er ca. 15% af de tjekkiske territorium dækket af disse kort.
- Digitale kort
 - Det digitale matrikelkort er blevet produceret siden 1993, og indholdet af dette er defineret i *The Decree Notice* fra 1996.

Hele Tjekkiet er blevet matrikulært opmålt, hvoraf 30% er indlagt i et nyt koordinatsystem, mens de resterende 70% stadig er i et gammelt koordinatsystem. Ca. 20% matrikelkortene er digitaliseret. Færdiggørelse og indførelsen af ”the missing parcels” i matrikelkortene fortsætter i digitaliseringsprocessen, som betyder, at dette nu kan gøres med større effektivitet og højere nøjagtighed (se spørgeskema A). [Pesl, I. og Slaboch, V., 2002].

5.3.4 Ejendomsoverdragelse

Processen for ejendomsoverdragelse i Tjekkiet minder meget om processen i Danmark. Hele processen sættes i gang, når en ejer beslutter sig for at sælge sin ejendom, og ligesom herhjemme er det normalt, at ejeren får en ejendomsmægler til at forestå salget. Når der opnås aftale med en køber skal der, ifølge lov, tegnes et skøde, som registreres i CRE som det adkomstgivende dokument. Der er ikke noget krav om, hvem der skal udarbejde skødet, men typisk får folk en notar eller en advokat til at bistå ved udarbejdelsen. Det er ejerens eget ansvar at indsende skødet til *Cadastral Office*, og så snart dette kommer *Cadastral Office* i hænde bliver det juridisk bindende med tilbagevirkende kraft. Betaling af købsprisen kan enten ske i forbindelse med underskrivning af skøde, efter registrering af skøde eller ved at deponere pengene ved en notar, som udbetaler



pengene efter registrering. Det er ikke muligt for en køber, der har en købsaftale, at sikre sig mod en fremmed køber inden registrering. Som nævnt er det købers eget ansvar at indsende aftalen til *Cadastral Office*, herefter sikrer loven prioritetsrækkefølgen. Panthaverafklaring sker oftest, ligesom i Danmark, i forbindelse med overdragelse af ejendom. [UNECE - WPLA, 2000]

5.3.5 Udstykning

Udstykningsprocessen i Tjekkiet minder meget om den danske. Klienten, der ønsker at udstykke, kontakter en landinspektør. Landinspektøren indsamler det nødvendige materiale såsom matrikelkort, adkomstdata og servitutter mv. fra COMC og andre myndigheder, som han undersøger med henblik på at udarbejde en strategi for sagen, og om forholdet til anden lovgivning er varetaget. Efterfølgende indhenter han udstyknings-tilladelse og udfører udstykningen, herunder skelafmærkning og opmåling. Næste trin er, at landinspektøren udarbejder en detaljeret rapport om udstykningen, dvs. hvilke nye grænser og parceller der etableres, samt koordinater i det landsdækkende referencenet. Klienten betaler landinspektøren, som giver klienten rapporten om udstykningen. Klienten kan nu vælge at få landinspektøren til at forestå den formelle registreringsproces af udstykningen. Klienten eller landinspektøren indsender herefter en formel forespørgsel om registrering af den nye parcel sammen med den detaljerede rapport til de lokale *Cadastral Office*. *Cadastral Office* tjekker den tekniske kvalitet af rapporten, og om betingelserne er opfyldt. Slutteligt godkender *Cadastral Office* sagen i form af en skreven godkendelse til ejeren eller landinspektøren, hvorefter den nye parcel registreres i systemet. [UNECE - WPLA, 2000] og (Spørgeskema se bilag A)

5.4 Delkonklusion

I forbindelse med jordreformen i begyndelsen af halvfemserne blev det besluttet at opbygge et nyt ERS således, at de tidligere *Land Cadastre* og *Land Registry* er blevet lagt sammen under *Cadastre of Real Estate* (CRE). I så vidt muligt omfang blev der bygget på gamle informationer i privatiseringsprocessen, men en stor del af Tjekkiet var ikke registreret i



de gamle systemer. Privatiseringsprocedurerne var på den ene side at genetablere gamle rettigheder og på den anden side at fordele jord i de områder, hvor store kollektive og statslige ejendomme havde bevirket, at restitution var umulig. Denne proces er stadig en stor opgave i det tjekkiske ERS.

Det blev påvist, at den tjekkiske lovgivning beskytter ejendomsret, pantrettigheder og servitutrettigheder mv. Disse rettigheder skal ifølge lov registreres i CRE, som varetages af en række decentraliserede *Cadastral Offices*. Endvidere regulerer loven, at ejeren af fast ejendom (eller anden rettighedshaver) skal registreres ved navn og adresse i CRE, mens det ligeledes er et krav, at oplysninger om parcellen, såsom koordinater, areal mv., registreres i CRE. Grundlæggende kan det sammenfattes, at rettigheder, ejere og parceller registreres i det tjekkiske ERS, og forudsætningerne for at sikre rettigheder dermed er til stede.

Beskrivelsen af procedurerne, ejendomsoverdragelse og udstykning, afslører, at de basale trin i opdateringen, minder meget om de danske. Det tyder ikke på, at procedurerne for at få registreret en overdragelse eller få foretaget en udstykning indeholder for mange bureaukratiske trin. Opdateringen af systemet foretages decentralt hos *Cadastral Offices*.

Hele Tjekkiet er matrikulært opmålt, men tilsyneladende mangler en del af "the missing parcels" er blive indført i systemet. Dette gør sig især gældende i landområderne, hvor kun 20% er registreret. Dette vil forblive en stor opgave i Tjekkiet i årene fremover.

Udfra ovenstående analyse og en helhedsbetragtning kan det fastslås, at systemet indeholder de elementer, som forudsættes for, at ejendomsretten kan sikres. Det kan dog virke som om, at CRE indeholder flere oplysninger end egentlig nødvendigt for at sikre rettigheder, og umiddelbart må det anbefales, at de informationer, der samles i registeret, indskrænkes til de oplysninger, som kan vedligeholdes inden for COSMCs kompetencer og som er relevante (data om parceller, rettigheder og beskatning).



De kommende års udfordringer i Tjekkiet bliver, at fortsætte kursen mod en velfungerende markedsøkonomi. Dette skal gøres ved fortsat at udvikle ERS med fokus på at sikre rettigheder og fastlægge adkomst, dels igennem solid lovgivning, og dels ved at sortere i, hvilke informationer der lagres i systemet.





6 Ungarn

6.1 Den historiske udvikling i et ERS perspektiv

Ejendomsstrukturen er i Ungarn, som i de øvrige lande i Øst- og Centraleuropa, blevet stærkt påvirket af en række større begivenheder i det sidste århundrede. Efter Første Verdenskrig gennemgik landet dets første jordreform (1920). Et forsøg på at ændre det feudale system, ved opsplitting af større ejendomme og efterfølgende tildele fattige arbejdere parceller, mislykkes. Der var i alt 411.000 fordringshavere til 570.000 ha jord, men de enkelte ejendomme var for små til et rentabelt udbytte, og ejerne måtte derfor fortsætte som lønarbejdere.

I 1945 gennemgik landet nye ejendomsændringer. Større private landbrugsejendomme og tilhørende arealer blev fordelt blandt småbønder, landarbejdere og andre arbejdere. Dette skete ifølge lov, hvor 650.000 fordringshavere fik tildelt parceller med en gennemsnitstørrelse på 2,5 til 3 ha, hvilket svarede til omkring 35% af den opdyrkede jord. Antallet af ejendomme i størrelsesorden 3 til 6 ha blev forøget med 90%, hvilket således blev enden på det feudale system i Ungarn. De store ejendomsændringer, som blev gennemført hurtigt for at sikre kontinuitet i landbrugsproduktionen, medførte, at ejendomsregistreringen med tilhørende opmåling ikke blev foretaget grundigt og præcist - dog kontrolleret og fuldstændig.

Efter 1949 tog kommunismen over, og der blev indført planøkonomi, som i Polen og Tjekkiet. Dette betød, at bønderne blev påtvunget en kollektivisering af deres landbrug. I 1962 var kollektiviseringen realiseret med større andelslandsbrug og statsejede landbrug. Resultatet heraf var, at kun 5% af landbrugsjorden var privatejet, 15% var statsejet og 80% var andelsforetagender. I samme periode skete der en sammenlægning af spredte parceller for herigennem at effektivisere dyrkningen. I tabel 1 ses ejendomsfordelingen for alle ejendomme i Ungarn under kommunismen.



Ejendomstype	Ejendomsfordeling i ha	Procent %
Statsejede ejendomme	2.658.044	28,57
Andelsforetagender	5.690.145	61,15
Statsejede landbrug	279.238	3,00
Supplerende landbrug	539.783	5,80
Private ejendomme	114.187	1,23
Andre ejendomme	21.779	0,25
I alt	9.303.176	100,00

Tabel 1: Fordeling af ejendomstyper under kommunismen [Bogaerts, T., 1997 (a)]

I 1967 blev der indført en jordlov, der på daværende tidspunkt var en milepæl i ejendomspolitikken. Den indeholdte retningslinier omkring ejendomsretten og brugsrettigheder. Brugeren af statsejet jord havde kun ret til at anvende og skabe profit fra jorden. Arealer i tilknytning til beboelsesområder måtte ikke være større end tre ha (krav om landbrugsbeskæftigelse), og andre ejendomme måtte ikke være større end 6000 m². ”Personlige ejendomme”¹¹ i beboelsesområder måtte have en størrelse på 6000 m². Dertil eksisterede der delvist ejendomsret, hvor private indgik aftale om deltagelse i andelsforetagender. Jordloven medførte derudover, at andelshavere til landbrugsejendomme fik tildelt ejendomsret. [Bogaerts, T., 1997 (a)]

Der eksisterede et fuldt operationelt papirbaseret ERS i landet under kommunismen indeholdende matrikelkort, samt et juridisk og administrativt register bestående af en ejendomsbeskrivelse, informationer om ejendomsretten, samt finansielle informationer om, eller andre restriktioner, på ejendommen. Fra midten af det 19. århundrede og frem til 1971 bestod dette ERS af to enheder med hvert deres formål: Et administrativt register til beskatning (*Land and Real Estate Cadastre*), og et juridisk register til sikring af ejendomsrettigheder og ejendomsvurdering (*Land Registry*). Begge systemer anvendte matrikelkort. Imidlertid var registrene ikke særlig godt vedligeholdt, hvilket medførte en usikkerhed i deres

¹¹ Personlige ejendomme var et anvendt begreb under kommunismen, der senere blev afskaffet. Begrebet er ikke beskrevet nærmere i litteraturen.



anvendelse. Dette førte til en omlægning af registrene til et samlet ERS i 1971, og i 1981 var der et komplet papirbaseret ERS med tilhørende matrikelkort. Ejendomsregistreringen skete ”uden om” den kollektive og statsejede ejendomsret, og der skete således kun en registrering af de få private ejendomme. [Osskó, A., og Niklasz, L., 1998]

6.2 Privatiseringsprocessen

Murens fald i 1989 blev enden på kommunismen i Ungarn, og omstillingen til markedsøkonomi blev påbegyndt. Omstillingen medførte en omfattende privatisering, og behovet for ejendomsregistreringsinformationer var stigende. Under kommunismen var antallet af transaktioner og behovet for troværdige oplysninger omkring fast ejendom ikke særlig stort, sammenlignet med behovet for sådanne oplysninger i et samfund med markedsøkonomi. Der skete en privatisering af statslandbrug og andelsforetagender mv., og samtidig blev der udarbejdet to *Compensation Acts*, som begge havde til hensigt at kompensere for mistede ejendomsrettigheder. Der opstod derfor et stort pres på ejendomsregistreringen. [Osskó, A., et al, 1998]

Compensation Act I (1991) var til fordel for de mennesker, der mistede deres ejendomsrettigheder under de kommunistiske reguleringer efter 1949, mens *Compensation Act II* (1992), var til fordel for de personer, der led skade af reguleringer i perioden fra 1938 til 1949. Bestemmelserne i de to *Compensation Acts* indeholdte nærmere betingelser for hvem, der var berettiget til kompensation: Der var krav om statsborgerskab, man skulle være statsborger i de pågældende perioder, og for personer uden statsborgerskab skulle man have været bosiddende i landet siden 1990. Denne proces blev påbegyndt i august 1991. En del af kompensationsprocessen var privatisering af bl.a. statslandbrug og andelsforetagender. [Bogaerts, T., 1997 (a)] og [Bogaerts, T., et al, 2001]



I modsætning til privatiseringsprocessen i Tjekkiet, fik ungarerne ikke deres oprindelige ejendomme tilbage, men derimod et certifikat, *Gold Crown*¹², som kunne/kan anvendes til følgende:

- Køb af jord ved en kompensationsauktion
- Køb af livsforsikring
- Fondsbørstransaktion
- Salg til banker og private personer
- Køb af statsejede lejligheder

Privatiseringen fik derfor stor betydning for ejendomsstrukturen i Ungarn, som udformede sig således:

- Statslandbrugene blev omdannet til private og kommunale ejendomme.
- Ejendomsrettigheder i andelsforetagender blev omdannet til private ejendomsrettigheder.
- Private ejendomsrettigheder i tilknytning til beboelsesområder blev omdannet til fuldstændige private ejendomsrettigheder uden begrænsninger.
- Delvise ejendomsrettigheder blev omdannet til fuldstændige private ejendomsrettigheder.

I 1995 havde ca. 800.000 personer søgt om ejendomsret på kompensationsauktioner, hvilket har betydet, at omkring 522.000 nye ejendomme er blevet dannet. Endvidere blev der dannet ca. 3000 ejendomme for personer med delvis ejendomsret. I 1997 var der i alt blevet dannet over 2,1 mio. nye parceller med ca. 1,5 mio. nye ejere, som udgør et samlet areal på over 5 mio. ha. Kompensationen betød således, at $\frac{3}{4}$ af landets samlede areal blev berørt. [Bogaerts, T., 1997 (a)]

¹² Begrebet "Gold Crown" stammer fra 1875, hvor termen blev brugt i ejendomsbeskatningssystemet. Den enkelte parcels totale "nettoindkomst" blev betegnet som "Gold Crown" værdi, som således var baseret på jordværdien. [Bogaerts, T., et al, 2001]



En privatisering i denne størrelsesorden har været en stor arbejdsbyrde for de lokale *Land Offices*¹³, som brugte simple metoder for at kunne følge med efterspørgslen. [Kovács, E, 1999] I Budapest var forholdene meget anspændte, idet det var besværligt at følge det voksende pres på ejendomsregistreringen. Privatiseringen og antallet af ejendomsoverdragelser betød, at der i 1993 var 100.000 ikke-registrerede ejendomme, i 1996 var tallet 300.000 og i 1998 nåede antallet op på 600.000. [<http://library.lp.findlaw.com>, 15.14.03] Opmålingen af alle ejendomme var færdig i 1997, og i 2000 var registreringen af nye ejere i ERS fuldført. Mange ejendomme mangler fortsat at blive kortlagt. [Osskó, A., 2003]

En bivirkning af kompensationsprocessen er de enkelte ejendommers størrelse og form. Ejendommene er meget små, hvilket betyder generel dårlig arrondering. [Bogaerts, T., 1997 (a)]

De ovennævnte ændringer i ejendomsstrukturen betød, at fordelingen mellem statsejet jord, privatejet jord og andelsforetagender ændrede sig fuldstændigt. I 1998 var fordelingen hhv. 12%, 86% og 2%. [FAOUN, 2002]

6.3 Systembeskrivelse af ERS

I 1981 eksisterede der et fuldt operationelt ERS i Ungarn, men systemet var slet ikke i stand til at håndtere det enorme pres, der forekom på ejendomsregistreringen, som resultat af privatiseringen og antallet af ejendomsoverdragelser. I omstillingsfasen var det derfor ikke et nyt system, der skulle designes og implementeres, men derimod en modernisering af det eksisterende system, således det kunne understøtte omstillingen til markedsøkonomi – herunder et reelt ejendomsmarked. Nøgleaktiviteterne har bl.a. været en digitalisering af register og kortværk, samt introduktion af moderne ”management” metoder. Denne modernisering vil optimere

¹³ Selve kompensations- og privatiseringsprocessen sker i samarbejde med *The National Compensation Office* og de enkelte *Land Offices*, som ifølge *The Compensation Act* er ansvarlige for denne opgave. [UNECE, 1996]



systemet på følgende punkter [UNECE, 1996] og [Osskó, A. og Niklasz, L., 1998]:

- Ejendomsregistreringen bliver gennemført hurtigere og mere sikkert
- Skabe panthaversikkerhed
- Stimulering af ejendomsmarkedet ved at lette ejendomsoverdragelser
- Edb-baseret forespørgselsservice
- Digitaliserede kortværk over registrerede ejendomsgrænser
- Nøjagtige data til brug for andre
- Et samlet kortgrundlag, der hurtigt kan ajourføres og vedligeholdes

6.3.1 Juridisk

I afsnittet afdækkes det juridiske aspekt af ejendomsregistreringen, dvs. lovene, der regulerer ERS. De enkelte love er som følger:

- Act XX of 1949 on Constitution (forfatningen)
- Act IV of 1959 on Civil Code (den civile lovbog)
- Act CXLI of 1997 on Land and Property Registration (Lov om ejendomsregistrering)
- Act LXXXVI of 1996 on Surveying and Mapping (Lov om opmåling og kortlægning)

Act XX of 1949 – Forfatningen

Forfatningen indeholder sammen med den civile lovbog de fundamentale regler for private rettigheder. Her defineres, hvilke offentlige og private ejendomsrettigheder, der beskyttes af staten. Forfatningen er siden 1949 blevet tilpasset den politiske reform efter 1989. I henhold til forfatningens § 13 stk. 1 og 2 garanterer staten ejendomsretten. Ejendomsretten kan kun eksproprieres ifølge lov, når det er i offentlighedens interesse og ved ydelse af fuldstændig erstatning.



Act IV of 1959 – Den civile lovbog

I den civile lovbog reguleres det juridiske fundament for det ungarske registreringssystem omkring ejendomme. Lovbogen arbejder videre med bestemmelserne omkring ejendomsretten, og indeholder mere detaljerede bestemmelser omkring indhold og beskyttelse af ejendomsretten, besiddelsesret, ejendomserhvervelse, hævd, brugsret, fælles ejendomsret, servitutter mv.

Desuden indeholder den civile lovbog en nærmere afgrænsning af ejendomsretten, der begrænses til jordoverfladen og er ikke gældende for ”jordens rigdomme” eller naturressourcer, som det udtrykkes i loven.

Act CXLI of 1997 on Land and Property Registration

Denne lov er den vigtigste lov i forhold til ejendomsregistreringen. Den erstatter den tidligere ejendomsregistreringslov fra 1972, og er samtidig det retlige svar på moderniseringen af ERS.

Loven regulerer alle facetter omkring ejendomsregistrering. Det fremgår af loven, hvad ERS omfatter, dvs. registerets¹⁴ indhold, ansvarlige myndigheder, registreringsprocedurer, hvilke dokumenter, der skal ligge til grund for ændringer i registeret mv. Loven beskytter personer, der handler i god tro i forhold til ejendomsregistrering, og pointerer kraftigt registerets pålidelighedsværdi. Staten er ansvarlig for, at ejendomsregistreringen altid er ajourført og vedligeholdt, og garanterer samtidig registerets troværdighed.

Sker der ændringer i ejendomsgrænserne eller ejer/bruger opdager ændrede forhold omkring ejendomsgrænserne, opførelse eller nedrivning af bygninger eller andre konstruktioner, som er genstand for registrering, skal dette meldes til *Land Office*. Hvis *Land Office* derimod selv erfarer ændringer i ejendomsforholdene, bliver ERS ajourført på ejerens regning (jf. § 27 i *Act on Land and Property Registration*).

¹⁴ *The Land Registry*



Udgangspunktet for, at der kan foretages ændringer i ejendomsregisteret er, at der ansøges fra den pågældende klient eller på baggrund af en offentlig anmodning. Det er kun de rettigheder eller retlige materielle fakta, som er indeholdt i ansøgningen, der vil blive behandlet (jf. § 6 i *Act on Land and Property Registration*). Hvis handlingen kræver, at tredje mand eller anden offentlig myndighed skal godkende denne før ikrafttrædelsen, skal det pågældende *Land Office* have dennes accept inden 30 dage (jf. § 26 i *Act on Land and Property Registration*).

Loven indeholder endvidere en nærmere definition af ejendomsbegrebet. I loven opereres der med to begreber *land and property* og *land parcel*. *Land and property* er det overordnede begreb for, hvad vi i Danmark kalder fast ejendom. *Land parcels* defineres som et integreret areal (jordoverfladen) ubrudt af administrative grænser, inden for hvilket ejendomsretten er den samme. *Land parcels* kan også være en etableret konstruktionsmasse, dele af veje, pladser, jernbane og kanaler, hvor ejeren er den samme. *Land parcels* kan bestå af maksimalt tyve parceller. Udover *land parcels* vil bygninger og andre konstruktioner mv. kunne blive betragtet som selvstændige faste ejendomme. Hvis ejeren er den samme, vil bygninger og konstruktioner mv. blive registreret i fællesskab med *land parcels*.

Act LXXXVI of 1996 on Surveying and Mapping

Lovens grundlæggende mål er at sikre, at hele landet er kortlagt. Disse kort skal på den ene side kunne benyttes i registreringsprocessen, og på den anden side kunne anvendes til bl.a. GIS. Kortværkerne skal overholde de internationale kvalitetsstandarder. Kvalitetskontrol af matrikulære opmålinger varetages af *The Institute of Geodesy, Cartography and Remote Sensing*. [www.lazarus.elte.hu, 12.04.03] og [Kovács, E., 1999]

6.3.2 Organisatorisk

Ansvar for vedligeholdelse og ajourføring af ERS er samlet under et ministerium, *The Ministry of Agriculture and Regional Planning*. Ministeriet har det overordnede ansvar for ERS. *Department of Lands and*

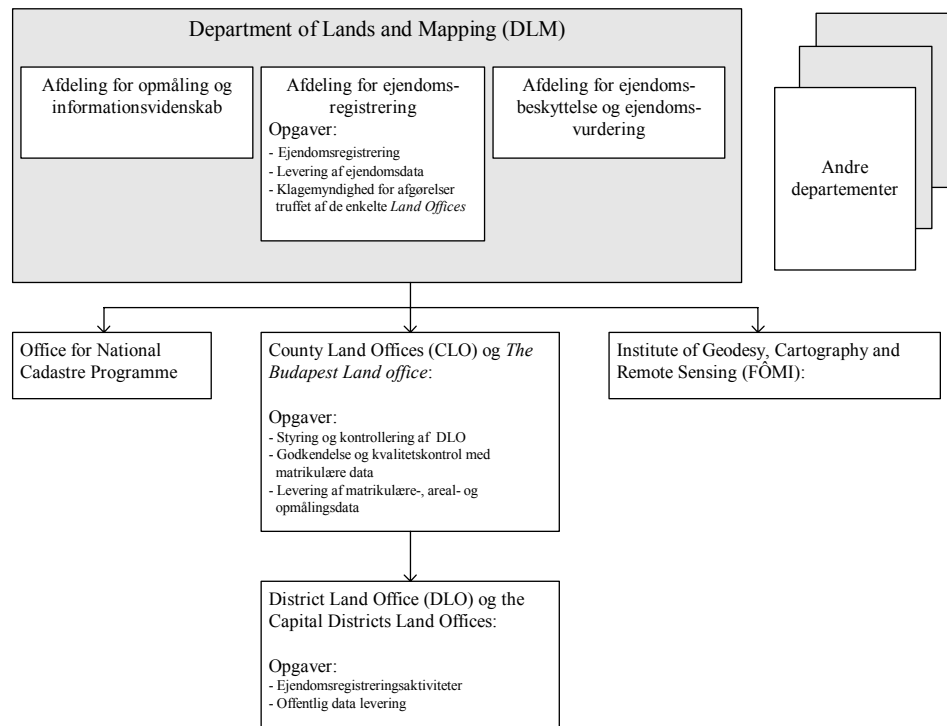


Mapping (DLM), som er en del af ministeriet, varetager de overordnede opgaver. DLM beskæftiger omkring 4600 personer, der er inddelt i tre afdelinger, som hver har ansvaret for specifikke områder: Opmåling og informationsvidenskab, ejendomsregistrering samt ejendomsbeskyttelse og ejendomsvurdering. Til varetagelse af de administrative opgaver er følgende organisationer etableret:

- *The Institute of Geodesy, Cartography and Remote Sensing (FÖ-MI)*
- *19 County Land Offices (CLO) og The Budapest Land Office*
- *115 District Land Offices (DLO) og The Capital Districts Land Office*
- *Office for National Cadastral Programme*

[Kovács, E, 1999]

I figuren nedenfor ses den organisatoriske opbygning, hvor institutioner, der varetager opgaver i forhold til ejendomsregistrering, er i fokus.


 Ministry of Agriculture and
Regional Development


Figur 16: Den organisatoriske opbygning af ERS med fokus på ejendomsregistreringsrelevante opgaver. [Kovács, E., 1999]

De interessante organisationer i forhold til ejendomsregistrering er de enkelte *Land Offices* (CLO og DLO), der er ansvarlige for driften af ERS. CLO er ansvarlige for budgetterne, administration, godkendelse og kvalitetskontrol af matrikulære data, leverandør af diverse matrikulære data og er samtidig klagemyndighed for afgørelser truffet af DLO. DLO varetager den daglige drift af ERS, og er opdelt i afdelinger efter funktion [Kovács, E., 1999]:

- Afdeling for ejendomsregistrering
- Afdeling for opmåling
- Afdeling for ejendomsbeskyttelse, ejendomsvurdering og areal-anvendelse
- Service og dataudlevering



Afdelingen for ejendomsregistrering varetager primært ansøgninger og er ansvarlige for vedligeholdelsen af *The Land Registry*. Afdelingen for opmåling vedligeholder matrikelkortet, hvilket sker ved ajourføring, opmålinger i marken og genetablering af parceller mv. Derudover gennemgår og godkender afdelingen måledokumenter fremsendt af beskikkede landinspektører. Afdelingen for ejendomsbeskyttelse, ejendomsvurdering og arealanvendelse godkender ændringer af arealanvendelse og kontrollerer arealanvendelsen i marken. Den sidste afdeling har ansvaret for udlevering af data. [Kovács, E, 1999]

Ifølge § 9 i *Act on Land and Property Registration* opbevares og administreres registeret indenfor de enkelte DLO, dvs. de lokale kontorer, og i hovedstaden af *Land Office of the Districts of Budapest*. Den organisatoriske struktur er således decentraliseret, hvor DLO bærer en stor del af ansvaret.

Private aktører

I forhold til den offentlige organisation deltager beskikkede landinspektører og *public notaries* i opdateringsproceduren af ERS. De beskikkede landinspektører udfører matrikulære opgaver, såsom opmåling og udarbejdelse af måledokumenter i forbindelse med ændringer i de matrikulære forhold. Landinspektørerne er, ligesom i Danmark, de eneste der må udføre matrikulære arbejder (jf. bilag C.1). Til gengæld er det i Ungarn *Public notaries* (i modsætning til Danmark, hvor det er dommeren) der indgår i forbindelse med en ejendomsoverdragelse, hvor deres arbejde består i at godkende skøder, før de indsendes til DLO (jf. § 30 i *Act on Land and Property Registration*).

6.3.3 Teknisk

Siden 1981 har ERS været baseret på et system indeholdende nøjagtige matrikelkort samt juridiske og administrative dokumenter bestående af en ejendomsbeskrivelse, ejendomsret og andre restriktioner over ejendommen. ERS fungerer samtidig som grundlag for indsamling og lagring af andre jordrelaterede informationer såsom arealanvendelse, ejendomsvur-



dering, arealklassifikation og arealbeskyttelse. [Osskó, A. og Niklasz, L., 1998] Følgende behov skal opfyldes i ERS [Podolcák, Á. og Zalaba P., 1999]:

- Sikre rettigheder
- Understøtte kompensations- og privatiseringsprogrammet
- Tilvejebringelse af data til beskatningsformål, byplanlægning, forsyningsregistrering, landbrugsplanlægning, anden offentlig services, statistik, lokale myndigheder mv.

Teknisk modernisering af ejendomsregister og matrikelkort

I 1992 påbegyndtes et projekt, ”*Computerization of Land Offices*”, der blev finansieret gennem PHARE og den ungarske regering. Projektet havde til formål at forbedre ERS og dermed forstærke beskyttelsen af ejendomsrettigheder. På grund af de store forskelle i arbejdsopgaver blev projektet splittet op i to dele, provinsen og hovedstaden. [Osskó, A. og Niklasz, L., 1998]

I startfasen blev DLO udstyret med computere og software, hvor det begyndende skridt var en digitalisering af 6.5 mio. *property sheets*¹⁵. Der blev udviklet et system (CDPRS¹⁶) til elektronisk registrering af ejendomsblade, og i 1997 var alle dokumenter indført i det nye system - omkring 7.5 mio. parceller. Dette resulterede endvidere i udarbejdelse af *Act CXLI of 1997 on Land and Property Registration*.

Der blev i samme periode udarbejdet en strategi for moderniseringen af den matrikulære kortlægning og dens integration med ejendomsregisterets data, også kaldet TAKAROS¹⁷. Strategien understøtter ajourføringen af matrikulære kortlægnings- og ejendomsregistreringsdata og den daglige ledelse i DLO. Systemet vil på sigt sørge for geografisk informations-

¹⁵ *Property sheets* er det samme som ejendomsblade i Danmark.

¹⁶ Complex Decentralised Property Sheet Registration System

¹⁷ TAKAROS er betegnelsen for en landsdækkende digitalisering af det kortbaseret matrikelsystem og er første fase i systemudviklingen. [Kovács, E., 1999]

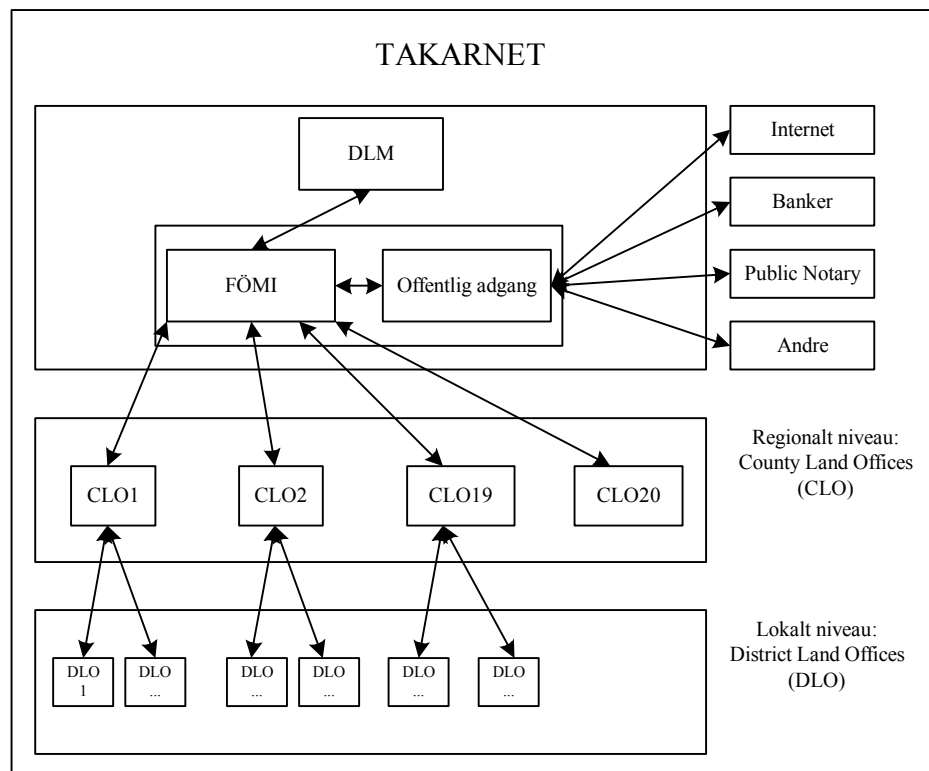


service, teknisk understøttelse af CLO, samt understøtte moderniseringen af *Land Office* i Budapest, så der på sigt opnås et ensartet og landsdækkende netværk. I 1995 var alle DLO udstyret med systemet, og værktøjet til at digitalisere det matrikulære kortværk var således på plads. [UNEP, 1996] TAKAROS vil i fremtiden indeholde følgende elementer [Papp, I., 1997]:

- Ejendomsregistrering: Registreringsansøgninger og håndtering af ejendomsbladene
- Kortstyring: Håndtering af matrikelkort, geodætiske kontrolpunkter og opmålingsdokumenter
- GIS service og andre afledte produkter

TAKAROS er endvidere en stor gevinst i kompensationsarbejdet, der, som tidligere nævnt, er en stor arbejdsbyrde for DLO, idet antallet af ansøgninger er forøget med over 50 procent. I 1999 blev TAKAROS, inklusiv den digitaliseret kortdel, anvendt i 19 DLO. [Kovács, E., 1999]

Det næste skridt i strategien er at løfte systemet et niveau højere op. Det er meningen, at de enkelte DLO indbyrdes, sammen med FÖMI og DLM skal sammenkobles, således de enkelte ERS vil udgøre fundamentet i et nationalt netværk for ejendomsdata (TAKARNET), og samtidig åbne mulighed for, at andre får adgang til systemet via Internettet. Dette blev en realitet i perioden fra 1997 til 1998. I samme periode blev digitaliseringen af register og kortlægningsystemet i det lokale *Land Office* i Budapest afsluttet, som derefter kunne indgå i TAKARNET. [Zalaba, P., 1999] Princippet i TAKARNET er vist i nedenstående figur.



Figur 17: Princippet i TAKARNET. [Kovács, E., 1999]

Efterfølgende er det planen at videreudbygge konceptet til et landsdækkende GIS programmel med mulighed for brugere at anskaffe sig informationer via Internettet. Ideen ved den sidste videreudvikling er, at enkelte CLO skal digitaliseres, og indtræde som organisationens regionale center for leverance af GIS relaterede produkter, hvorefter landinformationssystemet vil være komplet¹⁸. [Zalaba, P., 1999]

The Land Registry

ERS er et samlet system baseret på matrikelkort og den traditionelle tingbog. I dag består *The Land Registry* af fire dele: Ejendomsblade, dokumentarkiv, matrikelkortet og liste over slettede oplysninger.

¹⁸ Programmet skulle være på plads i 2002, men det er tvivlsomt, hvor langt de er kommet med udviklingen. De mange kilder på området har hver deres bud på, hvor fremskreden systemudviklingen er.



Ejendomsblade

Ejendomsbladene skal opfattes som et troværdigt bevis for registrerede rettigheder og andre retlige forhold over fast ejendom. Ifølge loven er der en række rettigheder, der kan optages på ejendomsbladene. Det drejer sig om, ejendomsret, brugsret, forpagtning, servitutter, pantehæftelser mv. Andre retlige forhold vedrører bl.a. begrænset ejendomsret pga. regulativer eller kendelser, ejendommens retlige status, forbud mod udstykning og bebyggelse, samt prioritetssikring af pantehæftelser. De enkelte fast ejendomme optræder i registeret på separate ejendomsblade.

Ejendomsbladene består af tre dokumenter: Det første indeholder data omkring ejendommen, såsom generel zoneklassifikation, adresse, beliggenhed, overfladeareal, samt bygnings- og arealtype, dvs. beskrivende data. Det andet indeholder oplysninger omkring ejendomsretten, navn¹⁹ og adresse på nuværende og tidligere ejere, samt navn og adresse på andre personer, som har rettigheder i ejendommen, såsom vejrettigheder, og brugsrettigheder mv. Det tredje omhandler byrder, der er lyst på ejendommen – panterrettigheder, servitutter, restriktioner ved ejendomshandlen samt tilbageholdelsesrettigheder. [Osskó, A., og Niklasz, L., 1998]

Hvert *settlement*²⁰ skal nummereres ejendommene med startidentifikation 1, og hvert ejendomsblad skal indeholde navnet på *settlement* sammen med dets identifikationsnummer (*parcel number*). Det medfører, at hver enkelt fast ejendom bliver entydigt registreret. Den entydige identifikation gør det muligt at koble registeret sammen med matrikelkortet (jf. §§ 5, 17, 19 og 24 i *Act on Land and Property Registration*).

¹⁹ Der anvendes efternavn, navn, fødselsdato, personlig identifikations nummer mv., således rettighedshaveren identificeres entydigt.

²⁰ *Settlement* indikerer en administrativ inddeling, der i denne sammenhæng svarer til det vi i Danmark betegner ejerlav.



Dokumentarkiv

Arkivet indeholder diverse dokumenter, såsom registreringsansøgninger og forespørgsler i ejendomsregisteret mv. (jf. § 20 i *Act on Land and Property Registration*).

Matrikelkort

Statens matrikelkort, geodætiske grundkort, skal bruges ved registreringen. Hvis kortene findes digitalt for et *settlement*, skal disse kort danne grundlag for registreringen. Derudover skal kortgrundlaget indeholde: navn på *settlement* og kortnummer, administrative grænser, ejendomsgrænser med tilhørende parcelnummer, bygninger, arealklassificering, vejnavne mv. (jf. § 21, stk. 3 i *Act on Land and Property Registration*).

Der er omkring 55.000 matrikelkort i målestok fra 1:1000 til 1:4000 i forskellige projektioner. Kortene varierer i fuldstændighed og indhold.

Der er et stort problem med ajourføringsgraden og nøjagtigheden af matrikelkortene, herunder antal, tilstand, medie, indhold, omfang, projektion og alder. Dette har medført, at der er blevet udarbejdet en konceptuel model for digitale grundkort, herunder matrikelkort. Ideen er, at modellen skal danne grundlaget for den alsidige kortlægning i landet ved tilvejebringelsen af ensartede rammer for opmålingen. I 1997 var hele Ungarn matrikulært opmålt. [UNECE, 1996] og [Bogaerts, T., 1998]

I 2001 var kortsituationen, at hele hovedstadsområdet var digitaliseret. I provinsen var 12% digitaliseret, hvor 60% af de resterende 88% var tilgængeligt i numerisk form. Digitaliseringen blev påbegyndt i 1997. [Kovács, E., 1999] og [UNECE - WPLA, 2001]

Liste over slettede oplysninger

Informationer, der slettes i ERS, bliver opbevaret særskilt.



6.3.4 Ejendomsoverdragelse

En overdragelse begynder med, at køber beslutter sig for at sælge sin ejendom og kontakter derfor en ejendomsmægler, der sætter ejendommen til salg. Efterfølgende bliver der indgået aftale med køber om handlen. Der bliver udformet et skøde, der skal indsendes til *public notary*.

Ifølge *Act on Land and Property Registration* skal en ejendomsoverdragelse være baseret på enten et offentligt, privat skøde eller en kopi heraf, før ajourføring af ERS kan finde sted. *Public notaries* væsentligste arbejdsopgave består i at bevidne skødets ægthed, før det videresendes til DLO. Dette sker i forbindelse med dannelse, ændring eller sletning af rettigheder/fakta, der er genstand for registrering, herunder en ejendomsoverdragelse. Skødet skal indeholde en række oplysninger. Dette drejer sig om ejerens navn, identifikation af fast ejendom (*parcel number* og navn på *settlement*), aftalen mellem parterne mv. (jf. §§ 29 og 32 i *Act on Land and Property Registration*).

Hvis ejendomsoverdragelsen kræver, at tredje mand eller anden offentlig myndighed skal godkende aftalen inden ikrafttrædelsen, skal DLO have dennes accept inden 30 dage (jf. § 26 i *Act on Land and Property Registration*). Dette vedrører eksempelvis panthavere eller andre rettighedshavere i ejendommen.

Efter *public notary* har godkendt skødets ægthed og indhold sendes det til *Land Office*, som registrerer skødet i *Land Registry*.

6.3.5 Udstykning

Ejendomsforandringer såsom udstykning, arealsammenlægning, arealoverførsel, jordfordeling, ekspropriation og vejudskillelse følger praktisk talt den samme procedure. Der kan skelnes mellem to grupper af aktører: En aktiv og en passiv gruppe. De aktive aktører er: Ejere, lokale bygningsmyndigheder, *Land Offices*, beskikkede landinspektører, advokater m.v. De passive aktører omfatter rettighedshavere, naboer, panthavere og andre myndigheder. [<http://costg9.plan.auc.dk>, 10.05.03]



Det er kun beskikkede landinspektører, der kan foretage opmålinger og udarbejde opmålingsplaner i forbindelse med ændringer i matrikulære forhold, herunder udstykninger, opmåling af nye bygninger, afklaring af servitutter mv. (jf. bilag C.1).

Udstykningsprocessen

Udstykningsprocessen påbegyndes, idet ejeren henvender sig til landinspektøren og fremlægger sagen. Landinspektøren fortsætter med at forberede udstykningen og undersøger for planlægnings- og bygningsreguleringer hos den lokale bygningsmyndighed (kommunen), hvorefter han henvender sig til klienten og rådgiver om sagens muligheder. Er klienten indforstået med at fortsætte, ansøger klienten selv om foreløbig tilladelse hos bygningsmyndigheden, der enten vælger at udstede en foreløbig godkendelse eller afvise sagen. Når den foreløbige godkendelse er udstedt, forbereder landinspektøren den matrikulære opmåling og indsamler de nødvendige måleoplysninger hos DLO. Landinspektøren udfører opmålingen, udarbejder måledokumenter og udstykningsplan, samt fremsender disse til *Survey Department* i DLO. *Survey Department* foretager en kvalitetskontrol af måledokumenterne og en foreløbig registrering og opdatering af matrikelkortet. Den foreløbige attesterede udstykningsplan er gældende for et år. Når klienten betaler DLO og landinspektøren, får han udleveret udstykningsplanen, der videresendes til bygningsmyndigheden, hvorefter bygningsmyndigheden udsteder en godkendelse til alle involverede parter, dvs. ejeren, naboer og andre klageberettigede. Når klagefristen er udløbet, er denne godkendelse gyldig for et år. Ejeren sender herefter alle sagens dokumenter til DLO, der ajourfører de juridiske oplysninger og måleoplysninger, og udsteder herefter den endelige godkendelse. [<http://costg9.plan.auc.dk>, 10.05.03]

6.4 Delkonklusion

Det kan på baggrund af ovenstående analyse af ERS udledes, at systemet indeholder de forudsætninger, der gør systemet i stand til at identificere og ajourføre informationerne omkring ejere, parceller og rettigheder. Ungarn har haft en fordel ved, at der blev påbegyndt en sammenføring af



de daværende to registre og matrikelkort til et samlet ERS i 1972, hvilket har betydet, at landet ikke har skulle starte fra bunden efter 1989. Privatiseringen betød dog, at de enkelte *Land Office* fik betydelige flere arbejdsopgaver. Der blev dannet over 2 millioner ejendomme og samtidig voksede antallet af ejendomsoverdragelser, hvilket medførte et behov for en modernisering af ERS.

Lovgivningen blev tilpasset og beskytter i dag en række rettigheder, hvilke drejer sig om ejendomsret, brugsret, forpagtning, servitutter og pantrettigheder. *Act on Land and Property Registration* har stor betydning i forhold til sikring af disse rettigheder, idet den indeholder nærmere regler omkring *entydig identifikation* af ejer, parcel og rettighed og *ajourføring* af oplysninger. I registret indgår navn, adresse og parcelnummer for hver enkelt fast ejendom i hvert *settlement*, og i matrikelkortet er hver parcel identificeret med dets unikke *parcel number*.

Organisationen er opbygget omkring et princip om decentralisering af ansvaret, hvor de enkelte DLO bærer en stor del af ansvaret. Hele ansvaret omkring ERS er indeholdt i en organisation under DLM, hvilket gør det lettere for brugeren at foretage forespørgsler i registerets informationer. Ejendomsregistret og matrikelkortet varetages således af DLO, der forestår den daglige ajourføring. I opdateringen af ERS indgår andre private aktører, hvor de væsentligste i forhold til opdateringen af ERS er beskikkede landinspektører (udstykning) og *public notaries* (ejendoms-overdragelse). Opdateringsprocedurerne minder meget om forholdene i Danmark, hvilket vil sige, at der er indbygget mekanismer, som sikrer at anden lovgivning varetages, og der er ikke for mange bureaukratiske trin. Den tekniske modernisering af ERS har også betydet hurtigere arbejds-gange for DLO, da hele registeret er blevet digitaliseret.

På grund af privatiseringen mangler matrikelkortet mange steder at blive ajourført, hvilket har krævet nye opmålinger og en efterfølgende kortlægning, der endnu ikke er færdiggjort. Den tekniske modernisering af ERS har krævet mange ressourcer og er samtidig en langsommelig pro-



ces. Dette skyldes primært mangel på kvalificeret arbejdskraft i forhold til omfanget af arbejdsopgaver, samt mangel på økonomiske midler.

Alt i alt må det derfor konkluderes, ud fra et helhedsperspektiv, at de overordnede forudsætninger er på plads for at sikre rettigheder. Systemet er dog ikke fuldstændigt, pga. den manglende matrikulære kortlægning, men det endnu ikke komplette system er dog i stand til at sikre rettigheder.



Delkonklusion på systemanalyse

Kommunismens fald var startskuddet for omstillingen fra planøkonomi til markedsøkonomi i Polen, Tjekkiet og Ungarn. Et vigtigt element i denne omstilling har været opbygningen af et ERS, der kunne/kan understøtte privatiseringen og dannelsen af et ejendomsmarked. Fælles for landene er, at de i opbygningen af disse systemer har taget udgangspunkt i systemer, som allerede blev opbygget før kommunismen. Opbygningen af de ”nye” systemer har krævet store ressourcer, bl.a. er systemerne rent teknisk blevet opgraderet, og omlægningen, fra en ejendomsstruktur baseret på stats- og andelseje til privat ejendomsret, har krævet en omfattende revidering af indholdet i ERS.

I besvarelsen af problemformuleringen inddrages underspørgsmålene med henblik på at konstatere, om det, som forudsættes for et velfungerende ERS, er tilstede i de ”nye” systemer.

Hvorledes identificeres rettigheder til fast ejendom?

I landene gælder det, at fast ejendom, der omfatter parceller (jordlodder), bygninger og andre foranstaltninger, er beskyttet i forfatningen. Ekspropriation er udelukkende tilladt for almene formål og mod passende erstatning. En række rettigheder til fast ejendom, herunder ejendomsret og begrænsede rettigheder som servitutter, pantehæftelser og brugsrettigheder, anerkendes i landenes civile lovbog. I forhold til ejendomsret og pantehæftelser kræves en lovpligtig registrering i ERS. Registreringen af rettigheder i ERS medfører, at der opnås beskyttelse mod tredje mand, der måtte udfordre adkomsten, da staten garanterer, at indholdet af registre afspejler de til enhver tid værende juridiske forhold vedrørende fast ejendom. Rettighederne registreres i decentrale registre, der i Tjekkiet og Ungarn allerede er digitaliseret, mens det i Polens fortsat sker på analog form.

I Ungarn er alle ejendomme/parceller blevet indført i registerdelen og adkomsten til disse er fastslået, mens situationen i Polen og Tjekkiet fort-



sat er præget af et stort antal ejendomme/parceller, der enten ikke er indeholdt i registeret eller mangler at få fastlagt adkomsten.

Hvorledes identificeres parceller?

De registrerede rettigheder til fast ejendom er tilknyttet en eller flere parceller, hvilket gør det essentielt, at et ERS er i stand til at identificere de enkelte parceller. I systemerne sker denne identifikation på baggrund af skelafmærkning i marken og efterfølgende indlægning i matrikelkortet. Parcellerne i systemet er tildelt entydige numre (matrikelnumre), som er tilknyttet registerdelen, hvor ejeren af og rettighederne til den enkelte parcel er angivet.

De store ændringer i ejendomsforholdene, som privatiseringen har medført, betyder, at en stor del af de eksisterende matrikelkort ikke afspejler de faktiske juridiske forhold. Dette har betydet, at store dele af landene skal genopmåles. I Ungarn blev denne genopmåling færdiggjort i 1997. Endvidere er der i alle lande blevet iværksat et stort arbejde med at digitalisere matrikelkortene, hvilket vil fortsætte i mange år endnu.

Hvorledes identificeres ejere af fast ejendom?

Angivelsen af ejeren til den enkelte ejendom er vigtig i forhold til at kunne identificere, hvem rettigheden tilhører. Dette sker i alle landene gennem en angivelse af ejerens navn og adresse i registerdelen. Adressen er et vigtigt element, når der opstår situationer, hvor ejeren skal kontaktes.

Hvorledes gennemføres en ejendomsoverdragelse og en udstykning?

Som tidligere nævnt har det været vanskeligt at fremskaffe litteratur om ERS i landene, hvilket specielt har været tilfældet for den dynamiske del (opdateringsprocedurer) i *Systems approach*. Derudover har det i et meget lille omfang været muligt at fremskaffe lovgivning og interne instrukser, som regulerer, hvorledes opdateringer gennemføres. Den manglende litteratur kommer således også til udtryk i de tidligere beskrivelser af ejendomsoverdragelser og udstykninger, hvilket har betydet, at det for projektgruppen er vanskeligt at påpege mangler og svagheder i procedurerne.



Beskrivelserne viser dog, at systemerne indeholder de mekanismer, der gør det muligt at gennemføre ejendomsoverdragelser og udstykninger (hvilket er vigtigt i et ejendomsmarked perspektiv). Overdragelser gennemføres på baggrund af et skøde, hvis indhold bliver kontrolleret, herunder køber og sælgers underskrift. Så snart skødet indsendes til registreringsmyndigheden (hvilket er lovpligtigt) indføres en ”bemærkning” i registeret, således at overdragelsen har retsvirkning fra modtagelsesdatoen hos registreringsmyndigheden. Foretages der ændringer i ejendomsgrænserne, herunder udstykning, er ejeren ifølge lov pålagt at lade dette registrerer i ERS. Til formålet *skal* der hyres en beskikket landinspektør, som fastlægger de eksisterende skel i marken på baggrund af matrikulære data, som han indhenter hos den lokale matrikelmyndighed. Dernæst udarbejdes udstykningsplan mv. og der indhentes ”udstykningsstilladelse” hos ”anden myndighed”, som varetager anden lovgivning. Denne kontrol er tvungen i Tjekkiet og Ungarn. For Polen har det ikke været muligt at få klarlagt, i hvilket omfang der foretages en kontrol i forhold til anden lovgivning (udstykningskontrol). Landinspektøren foretager herefter skelafmærkning i marken og sender sagen til den lokale matrikelmyndighed, som kontrollerer sagens akter og efterfølgende indfører udstykningen i registeret og matrikelkortet.

Opdateringsprocedurerne viser, at de nødvendige elementer er implementeret i ERS. Dette omfatter den lovpligtige registrering, hvilket er medvirkende til, at ERS afspejler den reelle ejendomssituation samtidig med, at der foretages en kontrol i forhold til anden lovgivning. Derudover indeholder procedurerne ikke for mange bureaukratiske trin, der kan være medvirkende til at trække sagen i langdrag.

En helhedsbetragtning af systemerne viser, at de grundlæggende indeholder forudsætningerne for at være velfungerende. Systemerne indeholder mekanismerne, som sikrer *ajourføring*, når der foretages ændringer i ejendomsforholdene. Ejer, parcel og rettighed *identificeres* på tilfredsstillende vis i systemet, dog med det forbehold, at der kan forekomme uoverensstemmelser i matrikelkortene. Et andet væsentligt problem i Polen og Tjekkiet er det store antal ejendomme, hvor adkomsten endnu



ikke er fastslået. Problemerne synes dog ikke at være graverende, idet transaktioner, der implicerer uregistrerede ejendomme/parceller, løbende afklares.



7 Benchmarking cases

Analysen har til formål at belyse effektiviteten af ERS i Polen, Tjekkiet og Ungarn. Dette gøres ved at undersøge en række udvalgte indikatorer (jf. afsnit 3.3.1), der fortæller om brugernes tillid til systemerne. De enkelte indikatorer for hvert land følges over en årrække, i det omfang det har været muligt, men primært er analysen baseret på en sammenligning med *Best Practice* (Danmark).

Dataene, som anvendes i analysen, er hentet i forskellige kilder. Kilderne omfatter spørgeskemaet (jf. bilag A), de såkaldte standardiserede landerapporter udgivet af *FIG- Commission 7 – Working Group 1* i henholdsvis 1997, 2001 og 2002, samt *Inventory of Land Administration Systems in Europe and North America* udgivet i 2001 af *UNEC - Working Party on Land Administration* (WLPA).

For at muliggøre en sammenligning af indikatorerne mellem landene bliver en række af tallene ”normaliserede”. Dette sker bl.a. ved at omregne nogle af indikatorerne til pr. mio. parceller (pmp.) eller pr. mio. indbyggere (pmi.). På trods af denne ”normalisering” kan det være vanskeligt at uddrage nøjagtige konklusioner, da de samme indikatorer i hvert enkelt land kan have forskelligt indhold. Det er endvidere forsøgt at inddrage så pålidelige kilder i hele analysen som muligt, bl.a. er vores spørgeskemaer blevet udfyldt af personer, der har været/er frontfigurer i den ejendomsretlige reform i hvert enkelt land.

7.1 Antal parceller i forhold til areal og indbyggere

I denne del af *Benchmarking* vil antallet af parceller både blive vurderet i forhold til landenes areal og indbyggertal. Det vil eksempelvis ikke være tilstrækkeligt at betragte antallet af parceller i forhold til landets areal, eftersom denne størrelse er uafhængig af indbyggertallet og omvendt. Et land kan f.eks. være lille og stadig have et højt indbyggertal, og omvendt være stort og have et lille indbyggertal.



I landene opereres der med forskellige definitioner af begrebet ”parceller”. Det er derfor vigtigt, før analysen påbegyndes, at få klarlagt disse definitioner, da dette kan have betydning i fortolkningen af analyseresultatet.

I forhold til de indsamlede data for det samlede antal parceller gælder det for Polen, Ungarn og Danmark, at disse består af entydige og selvstændige parceller (jf. bilag C.1 og C.3). I Tjekkiet kan en parcel derimod både være en bygning og et areal, dvs. hvis en ejer er i besiddelse af en parcel og en bygning, vil disse være registreret to gange i systemet (jf. bilag C.2) Dette betyder, at Tjekkiet generelt vil have flere parceller registreret i forhold til Danmark, Ungarn og Polen, hvor parcellen kun refererer til jordlodder. Antallet af parceller afspejler det faktiske antal registrerede parceller i landene, hvilket dog ikke udelukkende refererer til den faktiske juridiske situation.

Land	Det samlede antal registrerede parceller	Landets samlede areal i km ²	Indbyggertal	Antal parceller pr. km ²	Antal parceller pr. indbygger
Polen	32.500.000	312.685	38.625.478	104	0.84
Ungarn	7.584.926	93.030	10.075.034	82	0.75
Tjekkiet	21.622.836	78.866	10.256.760	274	2.11
Danmark	2.274.445	43.094	5.368.854	53	0.42

Tabel 2: Antal parceller i forhold til areal og indbyggere i 2002. (Spørgeskema jf. bilag A)

Generelt ses det, at der er klart flere parceller i de tre lande sammenlignet med Danmark.

I tabellen ses det, at specielt Tjekkiet skiller sig ud. Landet har mere end dobbelt så mange parceller pr. km² og pr. indbygger, set i forhold til Ungarn og Polen. Dette skyldes til dels, at bygninger er inkluderet i antallet af parceller, men også landets privatiseringsform, genetablering af ejendomsrettigheder, hvor der er opstået mange små parceller. Dette under-



støttes af tabel 3, der viser udviklingen af antallet af parceller fra 1996 til 2002.

Land	1996	2000	2002
Polen	29.000.000	30.500.000	32.500.000
Ungarn	6.610.000	7.435.241	7.584.926
Tjekkiet	12.652.607	21.435.241	21.622.836
Danmark	2.100.000	2.200.000	2.274.445

Tabel 3: Antallet af parceller i 1996, 2000 og 2002 [FIG Working Group 7.1 - Cost Recovery and Privatization, 1997], [UNECE - WPLA, 2001] og (spørgeskema jf. bilag A)

Udviklingen viser klart privatiseringens indflydelse, hvor der i Tjekkiet, i perioden fra 1996 til 2000, var en stigning på omkring 9 mio. parceller.

7.2 Ansøgninger om ændringer i ejendomsretten

I tabel 4 og 5 er det totale antal ansøgninger og ansøgninger pmp. om ændringer i ejendomsretten i henholdsvis 2000 og 2002 angivet. Indikatorerne er anvendelige i forhold til vurdering af benyttelsesgraden af ERS. De indsamlede informationer omfatter ansøgninger om ejendoms-overdragelser, udstykninger, pantehæftelser samt andre rettigheder vedrørende fast ejendom – f.eks. brugsrettigheder.

Ansøgninger om ændringer i ejendomsretten i 2000

I forhold til de indsamlede data er det i Danmark uvist, om antallet udelukkende omfatter ejendomsoverdragelser og udstykninger, eller om dette også inkluderer pantehæftelser og servitutter.



Land	Det årlige antal ansøgninger om ændringer i ejendomsretten.	Det årlige antal ansøgninger om ændringer i ejendomsretten. (pmp.)
Polen	1.953.170	64.038
Ungarn	2.450.482	327.939
Tjekkiet	667.000	31.117
Danmark	160.000*	72.727

Tabel 4: Antal ansøgninger om ændringer i ejendomsretten i 2000. (Spørgeskema jf. bilag A) og *[UNECE - WPLA, 2001]

Antallet af ansøgninger pmp. for 2000 i Ungarn er væsentligt højere end i de to andre øst- og centraleuropæiske lande og Danmark. Årsagen til dette bør findes i privatiseringen (kompensation) som fortsat løbende sker i Ungarn (jf. bilag C.1). Den valgte privatiseringsform i Ungarn har genereret, og gør stadig, et stort antal ejendomsoverdragelser, hvor de kompensationsberettigede gør brug af deres *Gold Crowns* til køb af jord, hvilket medfører en større mængde ansøgninger. Sammenlignes Polen og Tjekkiet er det umiddelbart svært at konkludere noget eksakt, men tallene viser, at ERS inddrages, når der foretages ændringer i ejendomsretten.

Ansøgninger om ændringer i ejendomsretten 2002

Nation	Det årlige antal ansøgninger om ændringer i ejendomsretten.	Det årlige antal ansøgninger om ændringer i ejendomsretten. (pmp.)
Polen	2.027.878	62.396
Ungarn	4.123.026	543.582
Tjekkiet	923.000	42.686
Danmark	-	-

Tabel 5: Antal ansøgninger om ændringer i ejendomsretten i 2002. (Spørgeskema jf. bilag A)

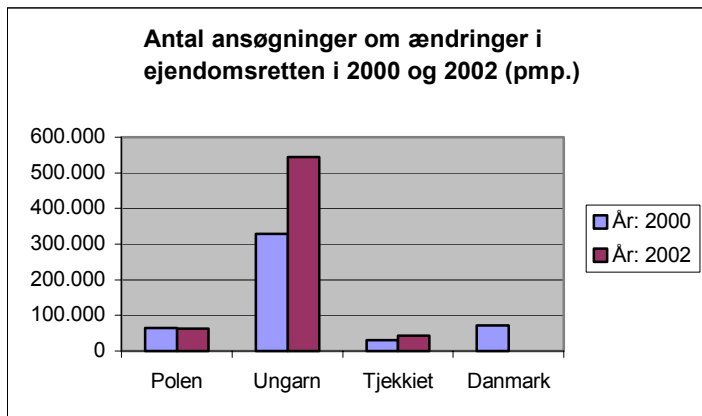
Vurderes tallene for 2002 tegner det samme mønster sig, idet antallet af ansøgninger pmp. er langt større i Ungarn end i de andre lande. Ansøgningsantallet i Polen er stagnerende, mens det i Tjekkiet og Ungarn er steget kraftigt (specielt Ungarn). Baggrunden for den kraftige stigning er



svær at fastslå på baggrund af de givne oplysninger, men det tyder på øget tiltro til ERS og en øget aktivitet på ejendomsmarkedet.

7.2.1 Sammenfatning

I de tre udvalgte øst- og centraleuropæiske lande er der registreret en betydelig mængde ansøgninger, hvilket indikerer, at ERS indgår som en institution i ejendomsmarkedet. Ansøgningsniveauet pmp. ligger dog lavere end i Danmark, bortset fra Ungarn, hvor situationen fortsat er kraftigt påvirket af privatiseringsprocessen (se figur 18).



Figur 18: Antal ansøgninger om ændringer i ejendomsretten i 2000 og 2002 pmp.

Årsagen til det lavere niveau er svær at fastslå, men kan skyldes, at klienter i landene fortsat ikke har den fornødne tiltro til ejendomsregistreringen, men også at det tager tid at generere et reelt ejendomsmarked.

7.3 Udstykninger og ejendomsoverdragelser

Det årlige antal ejendomsoverdragelser og udstykninger er specifikke indikatorer for, i hvilken grad et land har et reelt ejendomsmarked, og om ERS optræder som en integreret institution i dette marked. Disse data gør det muligt at følge antallet af ejendomsoverdragelser og udstykninger over en årrække (1996-2002). I forhold til antallet af ejendomsoverdragelser bør det nævnes, at dette er angivet ved antallet af skøder, som re-



præsenterer en ejendomsoverdragelse. En overdragelse kan derfor omfatte en eller flere parceller.

Det registrerede antal udstykninger og ejendomsoverdragelser ses i tabel 6, 7 og 8 for henholdsvis 1996, 2000 og 2002.

Udstykninger og ejendomsoverdragelser i 1996

Land	Det årlige antal udstykninger.	Det årlige antal udstykninger. (pmp.)	Det årlige antal ejendomsoverdragelser.	Det årlige antal ejendomsoverdragelser. (pmp.)	Det årlige antal ejendomsoverdragelser. (pmi.)
Polen	150.000	5.172	300.000	10.345	7.767
Ungarn	25.000	3.782	1.500.000	226.929	148.883
Tjekkiet	300.000	23.711	680.000	53.744	126.656
Danmark	14.000	6.667	120.000	57.143	22.351

Tabel 6: Antal udstykninger og ejendomsoverdragelser i 1996. [FIG Working Group 7.1 - Cost Recovery and Privatization, 1997]

Antallet af udstykninger pmp. i landene er stort set identiske, hvis der ses bort fra Tjekkiet, hvor der i midten af halvfemserne var et boom i antallet af udstykninger i forbindelse med privatiseringen. I Tjekkiet var situationen den, at retableringen af ejendomssituationen fra før kommunismen, har krævet en række udstykninger af bl.a. store kollektiverede farme, hvilket kommer til udtryk i den store mængde af parceller, der på nuværende tidspunkt eksisterer i Tjekkiet.

Ejendomsoverdragelserne i 1996 er for de udvalgte øst- og centraleuropæiske landes vedkommende påvirket af privatiseringen, hvilket gør det svært at sammenligne tallene. Antallet af overdragelser pmp. i Polen ligger væsentlig lavere end i Tjekkiet og Ungarn, hvilket formodentlig ikke bør ses som et udtryk for en ringere tilstand af ERS og ejendomsmarkedet, men snarere et udtryk for den valgte privatiseringsform, samt den generelt manglende kapital (jf. afsnit 4.2). I Polen forblev størstedelen af



landbrugsjorden i private hænder under kommunismen, og har således efterfølgende ikke affødt samme mængde af overdragelser fra staten til private som i Tjekkiet og Ungarn, hvor størstedelen af landbrugsjorden var statsejet. En sammenligning af tallene for overdragelser pmp. i Ungarn og Tjekkiet med Danmark giver derfor reelt ikke nogen mening, da antallet af overdragelser er stærkt forøget pga. privatiseringen.

I forhold til ovenstående betragtninger er det vigtigt at bemærke, at det større antal parceller pr. km² i Ungarn, Polen og specielt Tjekkiet medfører, at antal overdragelser pmp. bliver mindre (jf. tabel 2). En overdragelse i Ungarn, Polen og Tjekkiet omfatter gennemsnitligt flere parceller, da det må formodes, at et skøde, der registreres, generelt omhandler et større antal parceller end i Danmark.

En anden måde at ”normalisere” antallet af overdragelser, så ovennævnte fejkilde elimineres, er at iagttage antal overdragelser pr. mio. indbyggere (pmi.). En sådan sammenligning afslører, at der stort set sker lige mange overdragelser pmi. i Ungarn og Tjekkiet, mens overdragelsesniveauet for Polen fortsat er lavt. For Ungarn og Tjekkiet sker der et langt større antal overdragelser pmi. sammenlignet med Danmark.

Ovenstående viser således, at det generelt må antages, at der eksisterer tiltro til ERS, da der i systemerne registreres et stort antal udstykninger. I Ungarn og Tjekkiet underbygges dette endvidere af et stort antal ejendomsoverdragelser.



Udstykninger og ejendomsoverdragelser i 2000

Land	Det årlige antal udstykninger.	Det årlige antal udstykninger. (pmp.)	Det årlige antal ejendomsoverdragelser.	Det årlige antal ejendomsoverdragelser. (pmp.)	Det årlige antal ejendomsoverdragelser. (pmi.)
Polen			731.600	23.987	18.940
Ungarn	-	-	1.710.000	228.843	169.726
Tjekkiet	110.115 *	5.137	816.400*	38.087	79.596
Danmark	-	-	160.060	72.755	29.813

Tabel 7: Antal udstykninger og ejendomsoverdragelser i 2000. [UNECE WPLA, 2001] og *[FIG Working Group 7.1 - Standardized Country Report, 2001]

Antallet af udstykninger i 2000 i Polen, Ungarn og Danmark har ikke været tilgængelige, hvilket betyder, at det er umuligt at give et dækkende billede af dette år. Det årlige antal udstykninger pmp. i Tjekkiet er dog faldet væsentligt i forhold til 1996, hvilket indikerer, at privatiseringen ikke længere skaber samme mængde udstykninger.

Betragtes antallet af ejendomsoverdragelser pmp. er Ungarns ejendomsregistrering fortsat påvirket af det store antal overdragelser, som privatiseringen (kompensation) afkaster. Iagttages derimod Polen og Tjekkiet udgør antallet af ejendomsoverdragelser pmp. i disse to lande kun henholdsvis ca. 30% og ca. 50% af antallet i Danmark.

Iagttages i stedet antallet af ejendomsoverdragelser pmi., hvilket giver den mest reelle indikation af overdragelsesniveauet, afslører dette, at der registreres et langt større antal overdragelser i både Ungarn og Tjekkiet end i Danmark. Polens niveau ligger fortsat under Danmarks, men er dog vokset kraftigt i perioden 1996-2000.



Udstykninger og ejendomsoverdragelser i 2002

Land	Det årlige antal udstykninger.	Det årlige antal udstykninger. (pmp.)	Det årlige antal ejendomsoverdragelser.	Det årlige antal ejendomsoverdragelser. (pmp.)	Det årlige antal ejendomsoverdragelser. (pmi.)
Polen	-	-	-	-	-
Ungarn	50.000	6.592	2.650.000	349.377	263.026
Tjekkiet	107.048	4.951	923.801	42.723	90.068
Danmark	7850	3.451	-	-	-

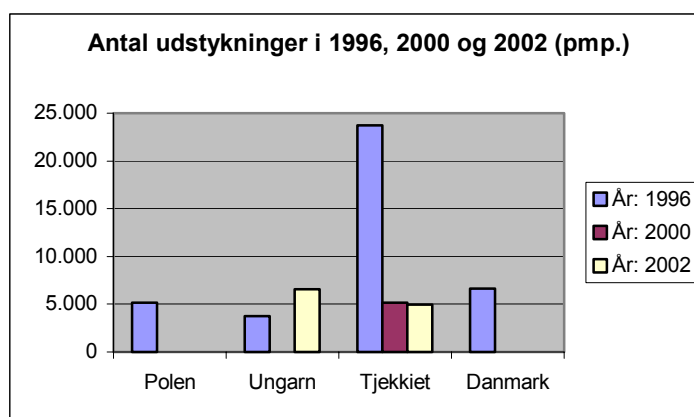
Tabel 8: Antal udstykninger og ejendomsoverdragelser i 2002 (Spørgeskema jf. bilag A)

Der foreligger ikke data for Polen i 2002. Antallet af udstykninger pmp. i de øvrige lande ligger næsten på samme niveau i 2002. Udstykningerne i Tjekkiet, som tidligere foregik som et led i privatiseringen, synes at nu at være stabiliseret, idet udstykningsfrekvensen ligger på samme niveau som i 2000 og som i de andre lande.

Niveauet for ejendomsoverdragelser pmp. ligger i Tjekkiet fortsat under Danmarks antal fra 2000 (ca. 60%), som inddrages, da der ikke er fremskaffet data for 2002. Ungarn ligger fortsat langt højere end Danmark. Iagttages overdragelsesniveauet pmi. i stedet, sker der både et større antal overdragelser i Ungarn og Tjekkiet end i Danmark.

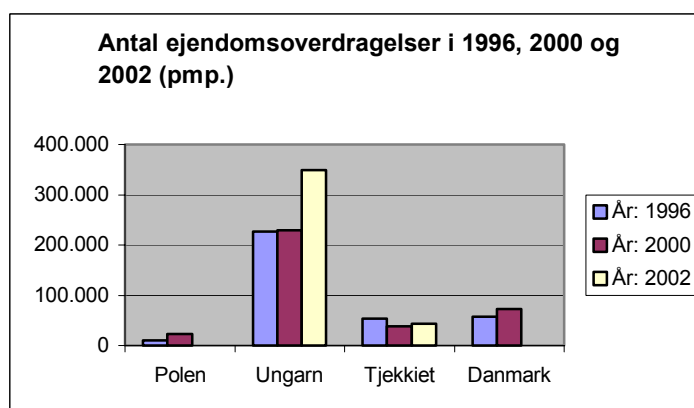
7.3.1 Sammenfatning

I nedenstående figurer illustreres udviklingen i antallet af udstykninger og overdragelser pmp. i perioden 1996- 2002.



Figur 19: Antal udstykninger pmp. i perioden fra 1996-2002

Som det fremgår af ovenstående figur har antallet af udstykninger pmp. i perioden i de udvalgte øst- og centraleuropæiske lande været stabil, bortset fra i Tjekkiet i 1996, hvor privatiseringen medførte et stort antal udstykninger. I 2002 har antallet af udstykninger pmp. stabiliseret sig på stort set samme niveau som i Danmark, hvilket fortæller, at ERS i de udvalgte lande inddrages i samme omfang som i Danmark i forbindelse med udstykninger.

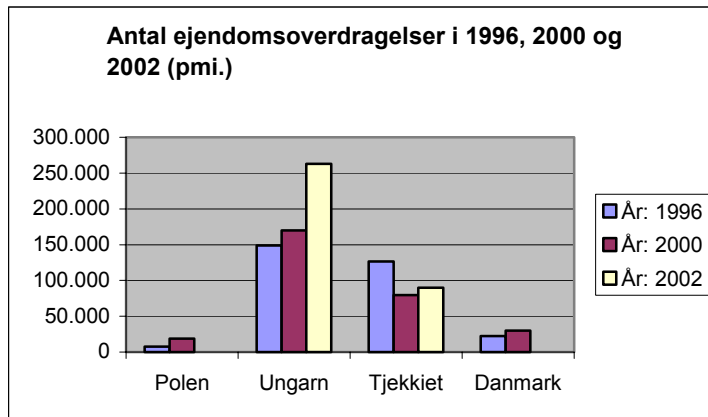


Figur 20: Antal ejendomsoverdragelser pmp. i perioden fra 1996-2002

Generelt har antallet af ejendomsoverdragelser pmp. gradvist været stigende i perioden fra 1996 til 2002. Alligevel tegner der sig et billede af et



mindre antal transaktioner pmp. i 2002 i Polen og Tjekkiet sammenlignet med Danmark.



Figur 21: Antal ejendomsoverdragelser pmi. i perioden 1996-2002.

Følges i stedet udviklingen i antallet af overdragelser pmi., hvilket, som tidligere nævnt, giver mest mening i denne sammenhæng, viser det sig, at der i Ungarn og Tjekkiet gennemføres et stort antal transaktioner i forhold til Danmark. Analysen viser således, at der eksisterer tillid til ERS i landene, og at ERS indgår som en institution i ejendomsmarkedet. Derudover er det store antal transaktioner også et bevis på at, der eksisterer et egentligt ejendomsmarked. I Polen kan det mindre antal transaktioner være et udtryk for manglende tillid til ERS, og den heraf følgende udeblivende registrering i systemet. Analysen giver dog intet svar på, om dette er en realitet, da det mindre antal overdragelser også kan skyldes, at der generelt gennemføres et langt mindre antal overdragelser på det polske ejendomsmarked, pga. den manglende kapital. Endvidere er vi af den opfattelse, at antallet af overdragelser i Ungarn og Tjekkiet fortsat er påvirket af privatiseringen.

7.4 Pantehæftelser

Det årlige antal registrerede pantehæftelser kan være en indikator på tilstanden af ERS. Tilbyder ERS ikke tilstrækkelig sikkerhed i forhold til registrerede rettigheder, vil kreditforeninger og pengeinstitutter ikke være



indstillet på at belåne fast ejendom. Optræder ERS derimod som en troværdig institution i ejendomsmarkedet, må det antages, at der bliver optaget lån i fast ejendom, såfremt kreditorerne samtidig er trygge ved den konkrete investering.

I forhold til antallet af pantehæftelser er der, som det fremgår af nedenstående tabel, ikke fremskaffet data for Polen, da sådanne statistiske oplysninger ikke er tilgængelige. For Danmarks vedkommende er der kun fremskaffet data for 2000, hvilket ikke har nogen betydning i forhold til analysen, da tallet for 2002, må formodes at ligge tæt op ad det angivne tal.

Land	Det årlige antal nye pantehæftelser.	Det årlige antal nye pantehæftelser (pmp.)	Det årlige antal nye pantehæftelser (pmi.)
Polen	-	-	-
Ungarn	1.200.000 (740.000 i 2000)*	158.209 (99.031)	119.106 (73.449)
Tjekkiet	419.048	19.380	40.856
Danmark	- (280.000 i 2000)*	- (123.107)	- (52.153)

Tabel 9: Antal nye pantehæftelser i 2002 (Spørgeskema jf. bilag A) og *[UNECE WPLA, 2001]

Det fremgår af tabellen, at det årlige antal pantehæftelser pmp. er væsentlig højere i Ungarn og Danmark sammenholdt med Tjekkiet. Resultatet af sammenligningen synes dog ikke, at afspejle virkeligheden, da antallet af pantehæftelser pmp. i Tjekkiet reduceres kraftigt, på grund af det høje antal parceller. Det giver således ingen mening at sammenligne antal pantehæftelser pmp., da en pantehæftelse i Tjekkiet typisk vil omfatte et større antal parceller end i de andre lande (ligesom det gør sig gældende for et skøde ved overdragelse).

En sammenligning af antal pantehæftelser pmi. er derfor mere korrekt. En sådan sammenligning illustrerer, at der registreres et stort antal pantehæftelser i Ungarn og Tjekkiet; for Ungarns vedkommende ligger ni-



veauet over Danmarks. Tallene understøtter således ovenstående antagelser om, at der er tillid til systemerne, og at disse indgår som en del af et ejendomsmarked. Derudover fortæller tallene, at kreditforeningers og pengeinstitutters tillid til systemerne er tilstrækkelig, og at de derfor er villige til at belåne fast ejendom, der kan finansiere investeringer i samfundet og herigennem skabe vækst.

7.5 Skel- og adkomststridigheder

Skel- og adkomststridigheder kan indikere, hvor gode systemerne er til at sikre rettigheder. Er der mange skelstridigheder, er det et tegn på, at ejendomsforholdene i marken ikke er fuldstændig afklaret, dvs., der ikke eksisterer en entydig identifikation af ejendommen. Der kan forekomme situationer, hvor skellene endnu ikke er opmålt eller afmærket i marken med stabile skelmærker. Er der mange adkomststridigheder, er det et tegn på, at systemet ikke indeholder de mekanismer, der kan sikre ens ejendomsrettigheder, eksempelvis at der ikke forekommer en entydig identifikation af enten ejeren, rettigheden eller ejendommen. Adkomststridigheder kan f.eks. optræde ved en ejendomsoverdragelse, hvor der ikke sker beskyttelse mod tredje mand. Der kan ligeledes opstå uoverensstemmelser i ejerforholdene, hvis ERS ikke indeholder alle ejendomme. I sidste ende medfører et stort antal stridigheder, at brugerne mister tilliden til systemet.

Land	Det årlige antal skelstridigheder (boundaries)	Det årlige antal stridigheder om adkomst (title)	Antal skelstridigheder (pmp.)	Antal adkomststridigheder (pmp.)
Polen	-	-	-	-
Ungarn	68	755	9	99
Tjekkiet	-	-	-	-
Danmark	49 (2001)	5* (1996)	21	2

Tabel 10: Antal stridigheder i 2002 (Spørgeskema jf. bilag A), *[FIG Working Group 7.1 - Cost Recovery and Privatization, 1997]

Som det ses i tabellen ovenfor har det ikke været muligt at indsamle data fra Polen og Tjekkiet, eftersom der ikke føres statistik over sådanne data.



I forhold til analysens formål, betyder det, at der ikke kan gives et dækkende billede af systemernes effektivitet ud fra denne indikator.

I tabel 10 ses det, at der i Ungarn er færre skelstridigheder (pmp.) sammenlignet med Danmark, dog er forskellen ikke særlig stor. Derimod forekommer der en del adkomststridigheder (pmp.) i Ungarn, hvilket kan skyldes forskellige faktorer, herunder privatiseringen, hvorunder der blev dannet over to millioner ejendomme, og det faktum, at der var endnu flere personer, der søgte om ejendomsrettigheder. [Bogaerts, T., 1997]

Systemanalysen for Ungarn viste, at systemets funktionalitet grundlæggende er i orden, men at der optræder problemer i form af et lavt budget, langsomme fremskridt i den tekniske udvikling og for få kvalificerede medarbejder i forhold til arbejdsbyrden. Disse forhold kan også have en indirekte indflydelse på antallet af stridigheder.

7.6 Ekspeditionstid

Ekspeditionstiden, for en ejendomsoverdragelse eller en udstykning, er et mål for systemets evne til at understøtte transaktioner og er samtidig et mål for brugerens tillid til og tilfredshed med systemet. Jo kortere tid det tager at gennemføre en transaktion, des mere tillid vil brugeren have til systemet. For lang ekspeditionstid vil derfor også være et incitament for brugeren til at gå "uden om" systemet.

Ekspeditionstiden for en overdragelse og en udstykning er forskellig. Overdragelser er som regel en simpel proces, der under normale omstændigheder kun omhandler et ejerskifte. Derimod vil en udstykning kræve en større undersøgelse, der ofte er en tidskrævende proces. Udstykningsprocessen indeholder en større udredning af arealanvendelseslovingen (udstykningskontrollen). Desuden er skelfastlæggelse, opmåling og fordeling af tinglyste rettigheder også med til at gøre processen tidskrævende, specielt hvis udgangssituationen er ufuldstændigt beskrevet.



Land	Ekspeditionstid	
	Udstykning (i dage)	Ejendomsoverdragelse (i dage)
Polen	90** (2000)	60*** (1999)
Ungarn	150	60
Tjekkiet	10-60	30-60 (stor forskel i forhold til antallet af ansøgninger)
Danmark	90-150* (1996)	29

Tabel 11: Ekspeditionstiden i 2002. (Spørgeskema jf. bilag A), *[FIG Working Group 7.1 - Cost Recovery and Privatization, 1997], **[FIG Working Group 7.1 - Standardized Country Report, 2001], og *[Prosterman, R. og Rofles, L., 1999]**

Det har ikke været muligt at skaffe data fra alle landene, og analysen er derfor suppleret med data fra 1996, 1999 og 2000. Dette giver derfor ikke et eksakt indtryk af den nuværende ekspeditionstid.

I alle landene er ekspeditionstiden for en ejendomsoverdragelse den tid, registreringsmyndigheden er om at foretage selve registreringen i ERS, mens tiden for en udstykning hovedsagelig dækker over landinspektørens arbejde. I Ungarn er dataene (2002) for en udstykning nøje beskrevet, og ekspeditionstiden omfatter: Udstykningskontrollen, udarbejdelse af udstykningsplanen samt godkendelse fra *Land Office* og registreringen i ERS – altså hele udstykningsprocessen. Hvad angår oplysningerne omkring udstykning for Tjekkiet, er det uvist, hvad disse data omfatter.

I alle landene afviger ekspeditionstiden for en udstykning ikke væsentligt fra Danmark. Det er kun Tjekkiet, der skiller sig ud med en ekspeditionstid på op til 60 dage. Ekspeditionstiden for en ejendomsoverdragelse ligger også på samme niveau som i Danmark, hvor en registrering tager 29 dage. Generelt er ekspeditionstiden ikke lang, hvilket betyder, at systemerne i de enkelte lande yder en god service overfor brugeren. Ekspeditionstiden vil således ikke give anledning til at gå ”uden om” systemet. Dog er der i Polen forskellige ekspeditionstider afhængigt af, om det er i land og by. Reelt kan en ekspedition i Warszawa vare helt op til 2 år, hvilket i høj grad kan give anledning til utilfredshed med systemet. [Prosterman, R. og Rofles, L., 1999]



7.7 Omkostninger ved udstykning og overdragelse

Omkostninger for en overdragelse/udstyknings kan ligesom ekspeditionstiden være et incitament for brugeren til at gå "uden om" systemet. Hensigten med de indsamlede data er derfor at give et overblik over, hvor mange penge det vil koste brugeren at foretage en udstykning og en ejendomsoverdragelse.

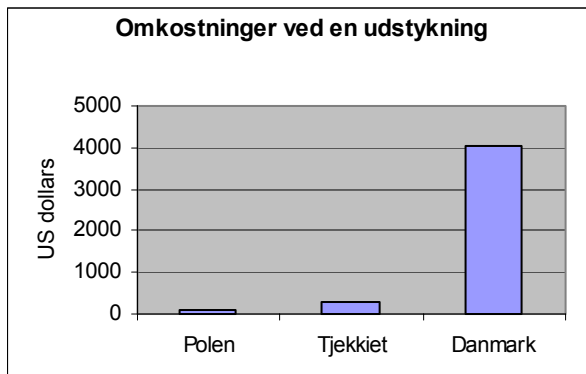
De indsamlede data er af varierende kvalitet og kvantitet, hvilket gør det svært at give en vurdering af, hvor store omkostningerne ved en ejendomsoverdragelse og udstykning er i de enkelte lande. Typisk omfatter omkostninger honorar til landinspektør, diverse gebyrer og afgifter, skødehonorar, relaxationsomkostninger mv. Det er imidlertid svært at danne sig et overblik over alle omkostninger i den enkelte sag, fordi systemerne ikke er ens.

7.7.1 Omkostninger ved udstykning

Om de indsamlede data indeholder samtlige omkostninger ved udstykningen er uvist. Dataene består af landinspektørhonorar og registreringsafgift.

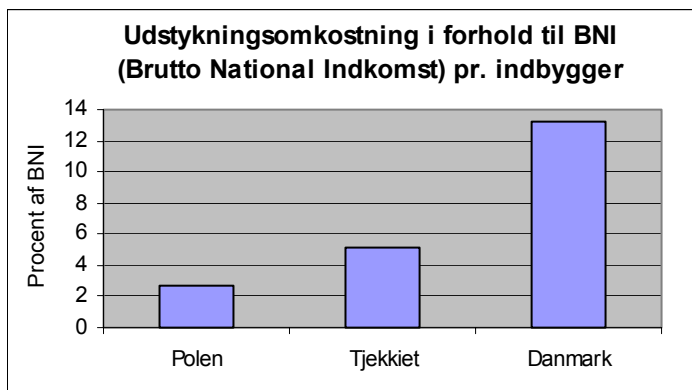
I Tjekkiet indgår følgende omkostninger: Landinspektørhonoraret for en enkelt udstykning er estimeret til 250 USD og en registreringsafgift på 20 USD. I Polen koster det 18 USD i registreringsafgift at få gennemført en udstykning, mens landinspektørhonoraret i 2000 udgjorde ca. 100 USD. I Ungarn udgør registreringsafgiften 20-25 USD. Beløbet omfatter ikke landinspektørhonorar eller stempelafgift, så Ungarn er ikke indbefattet i nedenstående figurer. [Spøgeskema jf. bilag A] og [FIG Working Group 7.1 - Standardized Country Report, 2001]

I Danmark udgør udstykningsafgiften ca. 770 USD, ekspeditionsgebyret (KMS) ca. 280 USD, mens landinspektørhonoraret er estimeret til ca. 3000 USD. I figur 22 er omkostningerne illustreret, og sammenlignet med Danmark.



Figur 22: Udstykningsomkostninger for 2002.

Ovenstående omkostningerne kan dog ikke sammenlignes. En simpel måde at "normalisere" dataene på vil være at se omkostningerne i forhold til bruttonationalindkomsten (BNI). Herved er det muligt at estimere, om udstykningsomkostningerne for den enkelte bruger virker passende i forhold til brugerens indkomst. I figur 23 fremgår omkostningerne i forhold til landenes BNI pr. indbygger.



Figur 23: Udstykningsomkostning i forhold til BNI.
[www.worldbank.org, 05.06.03]

Omkostningerne i de enkelte lande er ikke store i forhold til Danmark. Hviket således ikke giver folk i Polen og Tjekkiet et incitament til at gå "uden om" systemerne.



7.7.2 Omkostninger ved ejendomsoverdragelser

De indsamlede data indeholder ikke samtlige informationer, der indgår ved en ejendomsoverdragelse. De indsamlede data indeholder informationer omkring tinglysningsafgift, skødehonorar og en overdragelsesafgift.

I Tjekkiet indgår følgende omkostninger: Udformning af skøde ved et *private notary* 250 USD (dog ikke nødvendigt), tinglysningsafgift for skøde 20 USD samt en overdragelsesafgift svarende til 5 procent af overdragelsesprisen. (Spøgeskema jf. bilag A)

I Polen eksisterer der ikke oplysninger omkring tinglysningsafgiften ved ejendomsoverdragelse for 2002, men derimod for 2000. I 2000 var tinglysningsafgiften 92 USD. Overdragelsesafgift udgør i 2002 2 procent af overdragelsesprisen. [FIG Working Group 7.1 - Standardized Country Report, 2001] og [CMS Cameron Mckenna, 2002]

I Ungarn udgør omkostningerne for en ejendomsoverdragelse 15-20 USD. I dette beløb indgår ikke honorar til udformning af skøde og stempeafgift. (Spøgeskema jf. bilag A)

I Danmark udgør tinglysningsafgiften ca. 200 USD pr. dokument, der indleveres, hvor der ved tinglysning af adkomsten yderligere skal betales 0.6 procent af overdragelsesprisen. Der er således ikke medtaget omkostninger for udformning skøde, tinglysning af pantehæftelser mv.

Efter projektgruppens vurdering er det mest iøjnefaldende den procentvise overdragelsesafgift, der i Tjekkiet og Polen udgør 5 og 2 procent, hvor den i Danmark udgør 0,6 procent af overdragelsesprisen. Denne procentafgift er uafhængig af andre faktorer, idet ejendomspriserne afspejles af den øvrige økonomiske situation i et land (udbud og efterspørgsel). Derfor kan det slutes, at procentafgiften virker høj i de to lande.



7.7.3 Sammenfatning

På baggrund af det ovenstående er det svært at give en nøjagtig vurdering af de samlede omkostninger, eftersom dataene ikke er lige fyldestgørende. Analysen viser dog, på trods af manglerne, at udstykningsomkostningerne ikke er store i forhold Danmark, hvilket umiddelbart indikerer, at omkostningsniveauet er tilfredsstillende. I denne vurdering bør andre faktorer dog også inddrages, idet hver enkelt situation må bero på en konkret afvejning af, om transaktionen er rentabel. Omkostningerne ved en overdragelse virker derimod til at være høje på grund af de høje overdragelsesprocenter i Tjekkiet og Polen.

7.8 Uddannelse

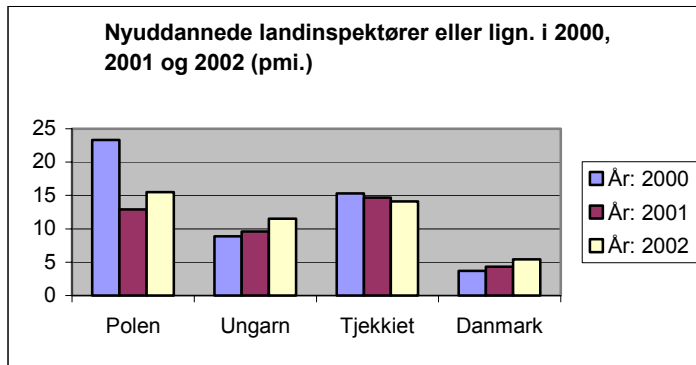
I forhold til etableringen og opretholdelsen af et velfungerende ERS, som samfundet kan have tillid til, kræves det, at de personer, der er involveret i ejendomsregistreringen, har de rette kvalifikationer, og at videns- og bemandingsforudsætningerne er til stede. Ud fra denne betragtning er det relevant at iagttage, i hvilken grad der uddannes landinspektører eller lign., som kan varetage systemet.



Land	Antal studerende som afslutter uddannelse.				Påbegynder job indenfor 3 mdr.	
	(2000) (2001) (2002)				(2000) (2001) (2002)	
	Bachl.	(pmp.).	Master	(pmi.)	Bachl.	Master
Polen	-	-	900	23,3	-	-
	-	-	500	12,9	-	-
	-	-	600	15,5	-	-
Ungarn	75	7,4	15	1,5	85%	65%
	83	8,2	14	1,4	100%	85%
	100	9,9	16	1,6	100%	80%
Tjekkiet	2	0,2	155	15,1	100%	90%
	1	0,1	150	14,6	100%	90%
	5	0,5	140	13,6	100%	90%
Danmark	-	-	20	3,7	-	75%
	-	-	23	4,3	-	65%
	-	-	29	5,4	-	50%

Tabel 12: Antal landinspektørstuderende eller lign. i 2000, 2001 og 2002. [FIG Working Group 7.1 – Standardized Country Reports, 2002]

Tabel 12 viser, at der uddannes et stort antal professionelle personer i de tre lande. Tallene ligger væsentligt højere sammenlignet med Danmark (se også figur 24), hvilket indikerer, at der er gjort en indsats for at promovere uddannelsen, således at der skabes/opretholdes et højt fagligt niveau. Derudover illustrerer det store antal af uddannede, der har arbejde indenfor en periode på tre måneder, at der er efterspørgsel på de faglige kvaliteter.



Figur 24: Det årlige antal uddannede landinspektører eller lign. (pmi.) i perioden 2000–2002.

Udviklingen viser også, at landene er på forkant med, at videns- og bemandingsforudsætningerne skal være til stede for at sikre systemernes bæredygtighed. Det synes nu kun et spørgsmål om tid, før landene har opnået balance mellem mængden af arbejdsopgaver og kvalificeret arbejdskraft.

7.9 Delkonklusion

Som antydnet i projektets metode afhænger troværdigheden af de resultater, som *Benchmarking* afføder, af de anvendte datas kvalitet og kvantitet. Denne påstand fremstår efter selve analysen endnu mere klart for os, da vi har måttet erkende, at en række af de efterspurgte data ikke har været mulige at fremskaffe, samtidig med, at der eksisterer en række fejkilder, der er vanskelige at eliminere. Eksempelvist var der en række data for 2002 vedrørende Polen, som ikke har været mulige at fremskaffe, herunder antallet af årlige nye registrerede pantehæftelser, udstykninger og ejendomsoverdragelser. I forhold til fejkilder er det vigtigt at være opmærksom på, at de indsamlede indikatorer – udstykninger og ejendomsoverdragelser, er kraftigt påvirket af den privatisering, som er sket op igennem halvfemserne. Endvidere har de analyserede landes forskellige definitioner af begrebet ”parcel” og af hvad antallet af parceller omfatter været en primær fejkilde i analysen. Antal parceller influerer på nogle af tallene, idet en række af indikatorerne er ”normaliseret” ved pmp. i forsøget på at gøre tallene sammenlignelige. I forsøget på at eliminere



antallet af parceller som fejkilde i sammenligningerne, blev overdragelser og pantehæftelser pmi. også vurderet.

På trods af ovennævnte vanskeligheder er de fleste af de valgte indikatorer efter vores mening fortsat anvendelige i undersøgelsen af effektiviteten af ERS, da analysen trods alt giver et godt billede af, om systemerne fra brugerens side betragtes som værende troværdige.

Analysen viser, at ERS inddrages i stort omfang i Polen, Ungarn og Tjekkiet, når der foretages transaktioner på ejendomsmarkedet. I landene foretages der stort set det samme antal udstykninger pmp. som i Danmark, mens der i Ungarn og Tjekkiet foretages et større antal ejendomsoverdragelser. Disse fakta afspejler således, at der eksisterer tillid til systemerne, da de inddrages som en integreret institution i ejendomsmarkedet. Fakta afspejler ligeledes resultatet af privatiseringsprocesserne, kompensation og restitution, der i modsætning til ”privatisering” i Polen, hvor folk har måttet købe jorden for egen regning, har bevirket, at folk ikke har skullet foretage nogen investering.

Antallet af registrerede pantehæftelser pmi. i Ungarn og Tjekkiet ligger højere end i Danmark, hvilket også viser, at der er tillid til ERS. Systemerne anerkendes af kreditforeninger og pengeinstitutter, og de er villige til at optage lån i fast ejendom på baggrund af en registrering i systemerne.

Årsagen til det mindre antal overdragelser og pantehæftelser i Polen skal efter vores overbevisning findes i den generelle markedssituation frem for i manglende effektivitet i systemet, da det er en tidskrævende proces at omstille fra planøkonomi til markedsøkonomi og herigennem opbygningen af et ejendomsmarked. Denne antagelse bygger på, at systemanalysen illustrerede, at systemet på tilfredsstillende vis indeholder forudsætningerne for at være velfungerende, samtidig med, at de andre indikatorer (ekspeditionstiden, omkostninger og uddannelse) ikke illustrerer væsentlige barrierer for tilliden til systemet. Herudover er det velkendt



(jf. afsnit 4.2), at APA har store problemer med at afhænde store arealer landbrugsjord til private.

Ovennævnte indikatorer viser således, at der eksisterer tillid til systemerne. Denne iagttagelse er i overensstemmelse med det resultat, de øvrige indikatorer afspejler. Ekspeditionstiden i landene afviger ikke væsentligt fra herhjemme, hvilket må betragtes som værende tilfredsstillende. Omkostningsniveauet for en udstykning virker acceptabelt, da det ligger under Danmarks niveau, mens det for en overdragelse kan virke dyrt, at der skal betales 2-5% i afgift af købesummen i forhold til Danmarks 0,6%. Afgiften har dog tilsyneladende ikke resulteret i, at brugerne i landene undlader at registrere overdragelser i ERS, hvilket fremgår af det generelt høje antal registrerede overdragelser. Sluttelig viser analysen, at der udannes et stort antal kvalificerede folk, som kan varetage ejendomsregistreringen i de enkelte lande.

Selvom analysens indikatorer skal iagttages med varsomhed, da der eksisterer en række fejkilder, viser analysen på et overordnet niveau, at systemerne i stort omfang inddrages som en institution på ejendomsmarkedet, og der er tillid til dem.





8 Konklusion

Det overordnede mål med analysen har været at undersøge om ejendomsretten sikres på tilstrækkelig vis, og om der er tillid til ERS i Polen, Tjekkiet og Ungarn. Den første problemstilling blev undersøgt ud fra modellen *Systems approach*, hvis hovedteori er at betragte systemer ud fra helheden. Ved at betragte et ERS ud fra helheden undgås det, at forkerte dele af systemet optimeres, idet man i en helhedsbetragtning tager udgangspunkt i de enkelte elementer og funktioner, der til sammen får systemet til at virke og derved sigte mod det fælles mål – at sikre rettigheder. Ud fra systemanalyserne fremgår det, at de tre landes ERS har de nødvendige forudsætninger på plads for at kunne sikre rettigheder. Faktisk blev det hurtigt klart for projektgruppen, at systemerne var langt bedre opbygget end vi på forhånd havde antaget. En anden erfaring der hurtigt blev draget var, at en grundig analyse af den juridiske, organisatoriske og tekniske del af de tre landes ERS er en stor opgave. Vi er af den overbevisning, at en grundig undersøgelse af blot et lands tekniske del, ville kunne opfylde rammen for et helt projekt. Derfor har ambitionsniveauet ikke været at komme med deciderede anbefalinger til detaljer i systemerne, men at give en overordnet vurdering af systemerne, og om de juridiske, organisatoriske og tekniske forudsætninger umiddelbart er tilstrækkelige for at sikre rettigheder.

Det juridiske aspekt af systemerne er i alle tre lande tilfredsstillende. Regeringerne har fået udformet ny, og tilpasset gammel lovgivning, så den dækker de nye behov til ERS, som reformerne har affødt. Lovgivningen sikrer ejendomsretten og definerer, hvad der skal registreres, dvs. den regulerer de basale krav om, at ejeren, parcellen og rettigheden skal identificeres, og udstikker retningslinier for procedureerne ved ejendomsoverdragelse og udstykning. Det faktum, at alle landene løbende har justeret lovgivningen bevidner også om, at de aktuelle behov bliver iagttaget, således at der lovgivningsmæssigt bliver åbnet op for indførelse af ny teknologi eller anden organisationsstruktur.



Den organisatoriske del af systemerne ser umiddelbart også tilfredsstillende ud. Fælles for alle tre lande er, at de har en central overordnet myndighed, som har ansvaret for, at målsætningerne med systemerne bliver opnået. Ligeledes fælles for systemernes organisation er, at vedligeholdelsesarbejdet og opdateringsprocesserne er decentraliseret ud i en række mindre kontorer, der alle skal arbejde ud fra de retningslinier, som det centrale organ udstikker. Organiseringen i Polen udskiller sig lidt fra de andre, idet den er meget lig den danske opsplitning af tinglysning og matrikel, men opsplitningen går tilsyneladende ikke ud over funktionaliteten af systemet.

Det tekniske aspekt rummer generelt også de elementer, der er nødvendige for, at systemerne kan fungere. Registerdelen indeholder informationer om ejer, rettigheder og parceller. Generelt har landene haft problemer med at få registreret adkomst i takt med efterspørgslen, så det er på dette område, fokus bør lægges i de kommende år. Forsinkelsen skyldes primært problemer i forbindelse med privatiseringsprocessen, der fuldstændig lavede om på ejendomsstrukturen. Denne forsinkelse forhindrer dog ikke registreringen og sikringen af ejendomsretten, men på sigt må det være målsætningen, at få alt registreret, opmålt og indlagt i det digitale matrikelkort. Et problem som gennemgående bliver pointeret i litteraturen er, at landene i for høj grad har fokuseret på at få integreret et multifunktionelt system fra begyndelsen. Adskillige konsulenter (Enemark, Bogaerts) anbefalede i midten af halvfemserne at fokus blev lagt på det basale, som var at opbygge et system, der kunne sikre ejendomsretten og derved på sigt etablere en fungerende markedsøkonomi. Tilsyneladende er der stadig mange elementer integreret i registrene, som ikke har konkret relevans i forhold til dette, og projektgruppen tilslutter sig konsulenternes anbefalinger om at fokusere på det nødvendige i første omgang. I Tjekkiet registreres eksempelvis parcellers jordkvalitet, og der bliver stadig brugt mange ressourcer på dette område, hvor disse ressourcer ville have større effekt andre steder.

I opdateringsprocesserne, ejendomsoverdragelse og udstykning, er det generelle indtryk, at systemerne virker efter hensigten uden for mange



administrative trin. Lovgivningen regulerer, at forholdet til anden planlægning varetages ved udstykning, og ved overdragelse af ejendomme er der registreringspligt og tilhørende sanktioner, hvis dette undlades.

Som det fremgår af ovenstående er der ikke graverende fejl og mangler i systemerne, og når systemerne betragtes ud fra en helhed, må det konkluderes, at befolkningen i landene har nogle brugbare systemer, som lever op til kravene for det ”velfungerende” ERS. Om befolkningen bruger systemerne blev herefter underkastet en ny analyse med udgangspunkt i metoden *Benchmarking*.

For at vurdere om systemerne i realiteten bliver brugt, og om der generelt er tillid til systemerne i samfundet, blev der udpeget en række ydeevneindikatorer, som tilsammen skulle danne grundlag for at vurdere tilliden til ERS. Metoden viste sig at være meget afhængig af datakvalitet, dvs. for at kunne bruge metoden til at drage konkrete konklusioner, er det meget vigtigt, at de data som indhentes er pålidelige, og at de folk som svarer på spørgeskemaerne fortolker begreberne ens. Dette har været den største barriere i anvendelsen af metoden, som ellers viste sig at være yderst brugbar.

På trods af, at data var af varierende kvalitet indikerede analysen, at systemerne bliver brugt. I Ungarn og Tjekkiet foretages der ejendomsoverdragelser og udstykninger, og der registreres pantehæftelser, i større omfang end i Danmark, mens Polen ikke helt har nået Danmarks niveau mht. overdragelser. Dette er en klar indikation af, at systemerne i Ungarn og Tjekkiet virker efter hensigten, og at der er tillid til dem. Til gengæld tyder det på, at Polens ERS ikke i samme grad bliver brugt. Det faktum, at omkostningerne og ekspeditionstiden ikke viser sig foruroligende høje er, set fra brugerperspektiv, et klart signal om, at myndighederne ønsker, at systemerne bliver brugt.

Alt i alt må det ud fra analysen af effektiviteten konkluderes, at systemerne bliver brugt. Afledt her af kan det med rimelighed anslås, at der er



en generel tillid til systemerne, og at landene allerede, tidshorisonen taget i betragtning, har et rimeligt velfungerende ejendomsmarked.

En samlet vurdering af metodernes anvendelighed i forhold til at besvare på projektets problemformulering, beror på en konkret vurdering af hver enkelt metodes styrker og svagheder. *Systems approach* giver et godt værktøj til at vurdere om forudsætningerne for at sikre rettigheder er til stede, idet der fokuseres på helheden. Til gengæld vurderer vi, at denne tilgang ikke giver et tilstrækkeligt billede af systemernes effektivitet, hvilket også blev understøttet af en samtale med Jaap Zevenbergen, der pointerede, at dette var en svaghed ved metoden. Derfor valgte vi at bruge ideer fra *Benchmarking* i den videre undersøgelse af, om der var tillid til systemerne. Eftersom dette hovedsageligt har været et litteraturstudie, og vi derfor ikke har været på besøg i landene, mener vi at metoden efter omstændighederne er yderst anvendelig. Vi er derfor overbevidste om, at analyserne ikke kunne har givet samme vurderingsgrundlag ved blot at bruge en af metoderne.

Det er ikke muligt at give en generel vurdering af systemerne i Øst- og Centraleuropa, idet vi har en fornemmelse af, at netop de tre lande som har været underkastet en analyse er de mest udviklede i regionen, men vi mener analysemodellen kan overføres til andre lande.

Overordnet kan problemformuleringen nu besvares enkelt. ERS i Polen, Tjekkiet og Ungarn indeholder de elementer, som forudsættes for at kunne sikre rettigheder, det tyder på, at systemerne bliver brugt, og der er generel tillid til systemerne i samfundet.

Udfordringen i landene er nu at bevise, at systemerne kan køre stabilt over en årrække. I artiklen *Ten years og Cadsatal reform i Czech Republic* udtrykker Ivan Pesl det meget præcist til sidst: "Det virker som om, at alt vi behøver er 20 års politisk og økonomisk stabilitet".



9 Perspektivering

Det blev klarlagt i konklusionen, at Polen, Tjekkiet og Ungarn er langt fremme i udviklingen af ERS. Allerede i indledningen blev betydningen af ERS i et mere globalt perspektiv betonet ved at introducere Hernando de Sotos teorier. Man kan tale om, at ”osteklokken” er blevet løftet i de tre lande, idet betydningen af ERS er accepteret i alle samfundslag, og markedsøkonomien allerede flourer. Denne generelle konstatering beror udelukkende på konklusioner draget i denne rapport, og derfor ikke på deciderede økonomiske analyser, der eventuelt ville kunne give et mere nuanceret billede af, hvor godt markedsøkonomi er slået igennem. En anden vigtig konstatering er, at netop disse tre lande tilsyneladende er førende i udviklingen af ERS i regionen. Derfor er det ikke ensbetydende med, at alle tidligere kommunistlande har fået løftet ”osteklokken”. I de kommende år står mange andre lande i regionen overfor lignende reformer, og her kan der med stor fordel drages erfaringer fra Polen, Tjekkiet og Ungarn. Det er helt tydeligt, at regeringerne i disse lande har indset, at det lovgivningsmæssige grundlag skal stemme overens med de samfundsmæssige behov. De tre lande er skoleeksempler på, at disse reformer kan få stor effekt på relativ kort tid og kan derfor ikke blot være eksempler for andre lande i regionen, men også for andre lande over hele verden. Over 80% af verdens befolkning er ifølge de Soto part af såkaldte *ekstralegal* ordninger, hvor ejendomsretten *de facto* er sikret, dvs. befolkningen slipper afsted med at bruge jorden, selv om den ikke er registreret. Ejendommene er herved såkaldt ”død” kapital, der ikke kan bruges til yderligere vækst.

På et andet plan kan man også tale om, at Europa, igennem udvidelsen af EU, er begyndt at løfte ”osteklokken” for landene i den øst- og centraleuropæiske region. ERS har derfor i en årrække været højaktuelt debattemne indenfor FIG og UNECE, specielt i forbindelse med landenes optagelse i EU. Med Aquis Communautaire opstilles et fælles mål for landene, idet der i denne er opstillet en række betingelser, som landene skal opfylde før de kan optages i EU. Afledt her af er der i FIG-regi opstillet krav til ERS i Cadastre 2014, og i denne forbindelse er det altså også bredt ac-



cepteret, at landene bevæger sig mod det samme mål – et multifunktionelt, parcelbaseret, ajourført og entydigt system, der skal sikre ejendomsrelaterede rettigheder. Hermed er der konvergens mod et fælles mål på planer – på den ene side ønsket om optagelse i EU og på den anden side ønsket om det velfungerende ERS.

Helt konkret er der i FIG i de seneste år rettet fokus mod systematisk overvågning af ERS, for at kontrollere, at systemerne bevæger sig i den rigtige retning.. Det er med dette udgangspunkt nærværende projekt tager sit udspring. *Benchmarking* eller ydeevneanalyse af ERS har været et højaktuelt tema i *FIG Kommission 7*, og retningslinierne for hvorledes sådanne analyser skal foretages, er udstukket i adskillige publikationer. Metoden har ikke været meget afvendt i praksis på lige netop ERS. Generelt er ydeevneindikatorerne og data blevet indsamlet i stort omfang, men egentlige konklusioner draget ud fra disse data, er en mangelvare. Desuden er det vores overbevisning, at *Benchmarking* alene ikke kan give et præcist billede af et givent ERS. Derfor mener vi, at en kombination af en overordnet helhedsvurdering (*Systems Approach*) og en ydeevneanalyse af ERS, er måden hvorpå FIG i de kommende år bør angribe problemstillingen med overvågning af ERS-udvikling. De ydeevneindikatorer, der er benyttet i denne opgave, er forslag på indikatorer, der er simple at indsamle, men samtidig indikatorer, der fortæller en masse om ydeevne og effektivitet. Men indikatorerne er ikke lige anvendelige, og den største udfordring ligger i dataindsamlingen, hvor det er vigtigt at få tydeliggjort overfor de adspurgte, hvad der præcist menes med indikatorerne. Specielt oplevede vi, at data ikke var pålidelige med hensyn til antallet af transaktioner, idet aktørerne i landene ikke kunne skelne førstegangregistrering og egentlige ejendomsoverdragelser i systemerne. Der kunne nævnes andre faldgruber, men med den gennemgang og brug af indikatorer, som dette projekt indkredser, mener vi at have ydet et bidrag, der kan danne basis for videre forskning på området, specielt med hensyn til ydeevneindikatorer.

I indledningen fremsatte vi ERS i den vestlige verden, som en del af en lineær samfundsudvikling, og satte de øst og centraleuropæiske lande i



stagnation under kommunismen. Betragtningen om, at ERS udvikler sig lineært er en sandhed med modifikationer. De tre lande vi har analyseret ser umiddelbart ud til at have opbygget solide ERS, som om en årrække vil kunne være fundamentale bestanddele af en velfungerende markedsøkonomi. Men ERS er ikke et Columbus æg. Mange faktorer kan spille ind og bremse markedsøkonomien. I Polen er der f.eks. generelt mangel på kapital i landbruget, så det falder slet ikke folk i landområderne ind at investere og skabe vækst. Derfor er ERS ikke alene løsningen, idet overordnede økonomiske forhold er eksterne faktorer, der ikke udelukkende kan løses igennem velfungerende ERS. På trods af dette er et velfungerende ERS et stort skridt på vejen mod et ejendomsmarked, markedsøkonomi og, i den øst- og centraleuropæiske region, optagelse i EU.





10 Litteraturliste

Bøger:

Andersen, I., 1990

Andersen, Ib, Valg af Organisations-sociologiske metoder, Samfundslitteratur, 1990

Dale, P. og McLaughlin, J., 1988

Dale, Peter og McLaughlin, John, Land Information Management, Oxford University Press, 1988

Dale, P. og McLaughlin, J., 1999

Dale, Peter og McLaughlin, John, Land Administration, Oxford University Press, 1999

Kaufmann, J. og Steudler, D., 1998

Kaufmann, Jürg & Steudler, Daniel, Cadastre 2014 – A Vision for a Future Cadastral System, FIG Commission 7, 1998

de Soto, H., 2001

de Soto, Hernando, The Mystery of Capital – Why Capital Triumphs in the West and Fails Everywhere Else, Black Swan, 2001

UNECE, 1996

Land Administration Guidelines, United Nations – Economic Commission for Europe, UN publications, 1996

Yin, R. K., 1994

Yin, Robert K., Case Study Research, SAGE Publications, 1994

Zevenbergen, J., 2002

Zevenbergen, Jaap, Systems of Land Registration – Aspects and Effects, Netherlands Geodetic Commission, 2002

**Artikler og publikationer:****Albin, J., 2002**

Albin, Jerzy, Current Directions of Activities of the Geodetic and Cartographic Services in Poland, FIG XXII International Congress, Washington DC, 2002

Belej, M. og Zrobek, S., 2002

Belej, Mirolslav og Zrobek, Sabina, Benchmarking Cadastral System: An Approach Based on Statistical Techniques, FIG OICRF, 2002

Bogaerts, T., 1997 (a)

Bogaerts, Theo, Cadastral Reform: An Overview, Faculty of Geodetic Engineering, Delft University of Technology, 1997

Bogaerts T., 1997 (b)

Bogaerts, Theo, Strategic Review Study of the Cadastral System in the Czech Republic, 1997

Bogaerts, T., 1998

Bogaerts, Theo, Base Maps as a Tool for Geographic Information Infrastructure, GIS Ostrava, 1998

Bogaerts, T., et al., 2001

Bogaerts, Theo og Williamson, Ian og Fendel, Elfriede M., The Role of Land Administration in the Accession of Central European Countries to the European Union, 2001

Cichocinski, P., 1999

Cichocinski, Piotr, Digital Cadastral Maps in Land Information System, University of Mining and Metallurgy - Kraków, 1999

CMS Cameron McKenna, 2002

Doing Business in Poland – The Polish Real Estate and Construction Sector, CMS Cameron McKenna, 2002



COSMC, 1997

Czech Office for Surveying, Mapping and Cadastre, EU PHARE Land Registration Project, 1997

Dale, P. og Baldwin, R., 1999

Dale, Peter og Baldwin Richard, Lessons Learnt from the Emerging Land Markets in Central and Eastern Europe, 1999

Enemark, S., 1996

Enemark, Stig, EU PHARE Land Registration Project – Short Term Consultancy on Cadastre Content (Activity 10), Kampsax Geoplan A/S, 1996

Enemark, S., 2000

Enemark, Stig, Ejendomsregistrering og arealforvaltning i et globalt perspektiv, Ejendomsændringer i det 20. århundrede, DDL, 2000

FIG, 1995

FIG Publication No. 11, The FIG Statement on the Cadastre, 1995

FIG Working Group 7.1 - Cost Recovery and Privatization, 1997

Questionnaire “Cost Recovery and Privatization”, FIG-Commission 7, 1997

FIG Working Group 7.1 - Standardized Country Reports, 2001

Standardized Country Reports 2001, FIG-Commission 7 – Steudler, Daniel, 2002

FIG Working Group 7.1 - Standardized Country Reports, 2002

Standardized Country Reports 2002, FIG-commission 7, Steudler, Daniel, 2003

Hopfer, A., 1992

Hopfer, Andrzej, Cadastral Reform – The Move from a Planned Economy to a Market Driven Economy: The Polish Case, FIG OICRF, 1992

**Hopfer, A., 1997**

Hopfer, Andrzej, Government Objectives and Land Administration in Poland, FIG OICRF, 1997

Hopfer, A., et al., 2001

Hopfer, Andrzej og Maczewski, Krzysztof og Wilkowski, Wojciech, Reforming the Polish Cadastre – Creating a Cadastral System, FIG-Commission 7 – Annual Meeting – Gävle (Sverige), 2001

Hopfer, A., og Wilkowski, W., 1998

Hopfer, Andrzej og Wilkowski Wojciech, Cadastral Reform in Poland – Move towards Market – Driven Economics, FIG, Commission 7 – Brighton, 1998

Knoop, H., og Wilkowski, W., 2002

Knoop, Hans og Wilkowski, Wojciech, Integrated Cadastral Systems (ICS) of Poland supported by the European Union, FIG XXII International Congress - Washington DC, 2002

Knoop, H. og Wilkowski, W., 2003

Knoop, Hans og Wilkowski, Wojciech, Integrated Electronic Platform (IPE) as a Basic Component of Cadastral System in Poland, FIG Working Week, Paris, France, 2003

Kovács, E., 1999

Kovács, Enikő, Annual Report of The Hungarian National Mapping Agency, Institute of Geodesy, Cartography and Remote Sensing, 1999

Kozłowski, 1997

Kozłowski, Jerzy, Polish Experience in Creation of Real Property Registration System, High-level Technical Seminar – Private and Public Sector Cooperation in National Land Tenure Development in Eastern and Central Europe – Bertinoro (Italien), 1997

**Osskó, A., 2003**

Osskó, András, Land Administration as Infrastructure for Land Privatisation Procedures in Central Eastern European Countries, FIG Working Week, Paris, France, 2003

Osskó, A. og Hopfer, A., 1999

Osskó, András og Hopfer, Andrej, Eastern Europe's Lessons from the Past and Aspirations for the Future: running to catch-up or blazing a new path?, 1999

Osskó, A., og Niklasz, L., 1998

Osskó, András og Niklasz, László, Computerisation of the unified and Registration System in Hungary, 1998

Papp, I., 1997

Papp, Imre, Implementing an integrated Cadastre Solution – Case Study: Hungary, 1997

Pesl, I. og Slaboch, V., 2002

Pesl, Ivan og Slaboch, Vaclav, Ten Years of Cadastral Reform in the Czech Republic: From Defective Cadastre to Internet Access to reliable Cadastral and Land Registry Data, FIG XXII International Congress, Washington, USA, 2002

Pirwitz, K. og Bronisz, W., 1998

Pirwitz, Konrad og Bronisz, Wieslawa, Systems of Real Estate Registration in Poland, International Conference on the Development and Maintenance of Property Rights, Sponsored by the Austrian Government, The European Union and the World Bank, 1998

Podolcsák, Á., og Zalaba P., 1999

Podolcsák, Ádám og Zalaba, Piroška, Modernisation Process of the Land Offices in Hungary 1990-1998, Department of Land and Mapping, 1999

**Prosterman, R. og Rofles, L., 1999**

Prosterman, Roy og Rofles, Leonard, Agricultural Land Marketing in Lithuania, Poland and Rumania: Implications for Accession to the EU, DMI reports on foreign aid and development nr. 99, 1999

Racki, J., 1998

Racki, Józef, The Organisation and Functioning of Cadastral Offices in Poland, FIG Cadastral Congress – Washington, 1998

Rydval, J., 1998

Rydval, Jiri, Activity of Private Surveyors in the Cadastre og Real Estate of The Czech Republic, FIG XXI International Congress, Brighton, UK, 1998

Stuedler, D., 2002

Stuedler, Daniel, Lecture 8: Land Related Indicators and Descriptions, University of Melbourne, 2002 (Slides til forelæsning findes på: http://www.geom.unimelb.edu.au/subjects/451/418/418_2002/lecture08.htm)

Stuedler, D. et. al., 1997

Stuedler, Daniel og Williamson, Ian og Kaufmann, Jürg og Grant, Don, Benchmarking Cadastral Systems, The Australien Surveyor, Vol. 42, No.3, 1997

Stuedler, D. og Williamson, I., 2002

Stuedler, Daniel og Williamson, Ian, A Framework for Benchmarking Land Administration Systems, Fig Commission 7, 2002

Ting, L. og Williamson, I., 1999.

Ting, Lisa og Williamson, Ian, Land Administration and Cadastral Trends: The Impact of the Changing Humankind-Land Relationship and Major Global Drivers. Technical Papers of UN-FIG International Conference on Land Tenure and Cadastral Infrastructures for Sustainable Development, Melbourne, Australia, 1999

**Wilkowski, W., og Zaremba, S., 1995**

Wilkowski, Wojciech, og Zaremba, S., Basic Directions of Improvement of the Polish Cadastre, Warsaw Technical University – Faculty of Geodesy and Cartography – Institute of Applied Geodesy, 1995

Williamson, I., 1998

Williamson, Ian, The Bogor Declaration for Cadastral Reform, FIG XXI International Congress, Brighton, UK, 1998

Williamson, I., 2002

Williamson, Ian, The Cadastral Toolbox – A Framework for Reform, University of Melbourne, 2002

Udenrigsministeriet, 2002

Kandidatlandenes vej til EU, UM-tema, Udenrigsministeriet, 2002

UNECE - WPLA, 2000

UNECE, Study on Key Aspects of Land Registration and Cadastral Legislation, UNECE - The Working Party on Land Administration, 2000

UNICE – WPLA, 2001

Inventory of Land Administration Systems in Europe and North America, UNECE - The Working Party on Land Administration, 2001

Zalaba, P., 1999

Zalaba, Piroška, TAKARNET – Intranet for the Land Administration, FIG Commission 3, 1999

Zurowska, G., og Pirwitz, K., 1993

Zurowska, Grazyna og Pirwitz, Konrad, Characterization of the Existing Land and Building Registry System in Poland as well as Assumptions for its Modernization (Basic Information), United Nations Seminar – Reform of Real Property Land Registration and Cadastre for Promoting Economic Development and Improving Urban Management and Planning, København, 1993

**Internet:****[<http://costg.plan.auc.dk>, 10.05.03]**

WG Law and Modelling: UseCase descriptions of Subdivision Procedures

http://costg.plan.auc.dk/UseCases/UseCaseSubdivisionAndRegistration_HungaryMarch_2002.htm**[<http://lazarus.elte.hu>, 12.04.03]**

News of the Hungarian Agency on Land Administration and Mapping

<http://lazarus.elte.hu/gb/fm-ftf/611.htm>**[www.awrsp.gov, 20.03.03]**

The Agricultural Property Agency of the State Treasury (APA),

www.awrsp.gov.pl/en/about/index.html**[www.cia.gov, 20.04.03]**

CIA world factbook

<http://www.cia.gov/cia/publications/factbook/geos/hu.html>**[www.cuzk.cz, 05.04.03 (a)]**

Czech Office for Surveying and Mapping and Cadastre

http://www.cuzk.cz/welcome_en.html**[www.cuzk.cz, 05.04.03 (b)]**

Czech Office for Surveying and Mapping and Cadastre

http://www.cuzk.cz/adr01_en/index01_en.html**[www.eu-oplysningen.dk, 13.02.03]**

Folketingets EU-oplysning, 2002

<http://www.eu-oplysningen.dk/leksikon/alle/publ002/>**[www.polandonline.com, 23.03.03]**

Poland Online – Law and Regulations

www.polandonline.com/law.html



[www.studiezonen.dk, 15.03.03]

http://www.studiezonen.dk/noter/historie/the_cold_war_and_soviet.htm

[www.vugtk.cz, 23.03.03]

Research Institute of Geodesy, Topography and Cartography

http://www.vugtk.cz/e_index.html

[www.worldbank.org, 15.05.2003]

World Bank - Size of the Economy

<http://www.worldbank.org/data/wdi2003/tables/table1-1.pdf>



Lovgivning i Polen:

Constitution

<http://www.sejm.gov.pl/english/konstytucja/kon1.htm>

Civil Code

Doing Business in Poland – The Polish Real Estate and Construction Sector, CMS Cameron McKenna, 2002

The Geodetic and Cartographic Law

ACT of the 17 May 1989, Geodetic and Cartographic Law

Lovgivning i Ungarn:

Constitution

http://www.oefre.unibe.ch/law/icl/hu00000_.html

Civil Code

<http://www.angelfire.com/mn2/reformclub/hunc1.html>

Act on Land and Property Registration

Act CXLI of 1997 on Land and Property Registration

Lovgivning I Tjekkiet:

Constitution

http://www.oefre.unibe.ch/law/icl/ez00000_.html

Civil Code

Real Estate in the Czech and Slovak Republics, Trade Links , Prag, 1994



Bilagsfortegnelse:

Bilag A: Spørgeskema

A.1 Polen

A.2 Tjekkiet

A.3 Ungarn

A.4 Danmark

Bilag B: Samtale med Jaap Zevenbergen

Bilag C: Korrespondance

C.1 András Oskó

C.2 Ivan Pesl

C.3 Jaroslaw Wysocki





Bilag A:

10.1 Polen - Jaroslaw Wysocki

Year	Number of properties?	Number of parcels?	Annual number of new parcels by subdivision?	Annual number of transfers of ownership?	Time for transaction?	
					Subdivision (in days)	Transfer (in days)
1996		29.000.000	150.000	300.000	30	30
2000		30.500.000		731.600	90	
2002		32.500.000				

Year	Annual applications for landtransfer and subdivision?
1996	
2000	1.953.170
2002	²¹ *

Year	Number of legal land ownership titles?	Annual number of boundary disputes?	Annual number of title disputes?
1996			
2000	13.500.000		
2002	15.390.194		

Year	Annual number of mortgage registered?
1996	
2000	
2002	

What are the annual expenses in total for maintaining and upgrading the data of the cadastral system?

²¹ The only available information as regards land registration are: total number of requests for change in land book- 1.496.802 and total number of requests for establishing a new land book – 531.076 (both information for 2002).



Year	Annual expenses for maintenance in US\$?		Annual expenses for upgrading in US\$?	
	cadastre	Land registration	Cadastre	Land registration
1996	2.030 mio	116 mio		
2000	21.350.000	24.400.000	9.150.000	3.050.000
2002	13.635.300 ²²		22.518.000 ²³	

What are cost²⁴ and fees²⁵ for an average transaction? (Please specify in the term that parcel subdivision representing the spatial component and transfer of ownership the representing the textual component)

Year	Cost and fees for parcel subdivision?		Cost and fees for transfer of ownership?	
	Cost per transaction (in US\$)	Fees per transaction (in US\$)	Cost per transaction (in (in US\$)	(in US\$)
1996	180	(27 mio in total income)	200	(60 mio in total income)
2000	5	115	9	92
2002		18 ²⁶		15 ³

Year	% of total land, which have been cadastral surveyed?	% of the total surveyed land based on a national coordinated system?	% of the total surveyed land is digitalized?
1996	100%	30%	11%
2000	100%	99,8%	6,4% (this seems wrong)
2002	100%	99,8%	48% ²⁷

²² Costs of personnel working in cadastral departments

²³ Total expenses for modernisation of cadastre. (1USD = 4 PLN)

²⁴ Cost: This is the measure of the full cost that the transaction causes in administration

²⁵ Fees: This is an indication of how much a landowner has to pay for carrying out the respective transaction.

²⁶ Fees only for cadastre. The fees per parcel are lower when a larger number of parcels is involved.

²⁷ Regarding to graphical part of cadastre



Year	% of properties registered in a land register?	% of registered titles which is digitalized?
1996	100%	40%
2000	100%	22,5% (this seems wrong)
2002		





10.2 Tjekkiet - Ivan Pesl

Year	Number of properties?	Number of parcels?	Annual number of new parcels by subdivision?	Annual number of transfers of ownership?	Time for transaction?	
					Subdivision (in days)	Transfer (in days)
1996		12.652.607	300.000	680.000	60-90	30-60
2000		21.435.241	110.115	816.400	20	16
2002		21.622.836	107.048 *)	923.801 **)	10-60 estimate ***)	30-60 estimate ****)

Explanation:

*) ... as a difference between number of parcel at the beginning and the end of year 2002

***) ... including ownership rights to the flats and other units of building, mortgages and other real rights

****) ... subdivision plans are prepared exclusively by private licensed surveyors

*****) ... there are great differences according to the number of applications

Year	Annual applications for landtransfer and subdivision?
1996	
2000	667.000
2002	923.000 *)

Explanation:

*) ... annual total number of changes in rights, incl. rights to flats, mortgages and other real rights registered in the cadastre (independently on subdivision)



Year	Number of legal land ownership titles?	Annual number of boundary disputes?	Annual number of title disputes?
1996			
2000	25.596.656		
2002	*)	**)	**)

Explanation:

*) ... One title (recorded title on the base of deed) is usually related to more than one parcel, so it is difficult even to estimate number of titles. There are more than 21 million parcels (every parcel having its owner) and more than 5.700.000 persons registered as owners, share owners, or others in right.

**) ... Boundary and title disputes are decided by courts (no statistics available).

Year	Annual number of mortgage registered?
1996	
2000	
2002	419.048 *)

Explanation:

*) ... Mortgage is related to individual parcels. According to the Civil Code it is possible to mortgage even only some of the parcels of owner (the mortgage amount is registered in full total value to every parcel involved – it means that e.g. in case, when the set of five parcel is mortgaged by 1 million, every of five parcel is mortgages by 1 million, and depends on creditor which parcel will be used to gain money back).

What are the annual expenses in total for maintaining and upgrading the data of the cadastral system?



Year	Annual expenses for maintenance in US\$?		Annual expenses for upgrading in US\$?	
	Cadastré	Land registration	Cadastré	Land registration
1996	25 mio	38 mio		
2000				
2002				

Explanation:

The Cadastré in the Czech Republic is united with land registry (one governmental body with competency needed). It is difficult to divide expenses not only for cadastré and land registry, but even for maintenance and upgrading.

According to the budget for year 2002 it is possible to estimate the total expenses for cadastré (unifying both cadastré and land registry) as some 62 mio USD.

What are cost²⁸ and fees²⁹ for an average transaction? (Please specify in the term that parcel subdivision representing the spatial component and transfer of ownership the representing the textual component)

Year	Cost and fees for parcel subdivision?		Cost and fees for transfer of ownership?	
	Cost per transaction (in US\$)	Fees per transaction (in US\$)	Cost per transaction (in US\$)	Fees per transaction (in US\$)
1996	150	(45 mio in total income)	20	(14 mio in total income)
2000				
2002				

Explanation:

Single case of subdivision represents by estimate 250 USD (private surveyor)

²⁸ Cost: This is the measure of the full cost that the transaction causes in administration

²⁹ Fees: This is an indication of how much a landowner has to pay for carrying out the respective transaction.



Preparing deed by notary (not necessary) estimate 250 USD (private notary)
 Registration fee for one deed (fix fee) 20 USD (Cadastral Office)
 Conveyance Tax 5% of land price (Finance Office)

All fees and taxes are the income of state budget.

Total income of Cadastral Offices (for cadastral data and maps) in 2002 was 6.800.000 USD. Municipality and public administration are given data free of charge.

Year	% of total land, which have been cadastral surveyed?	% of the total surveyed land based on a national coordinated system?	% of the total surveyed land is digitalized?
1996	100%	35%	5%
2000	100%	30% (this seems wrong)	20%
2002	100%	30% *)	22 % **)

Explanation:

*) ... There are two coordinate system used in cadastral maps. About 70% of maps (originally graphical maps) are still in old coordinate system (even after their digitisation). About 30% maps are in new system (national coordinated system according the law). Percentage differs when taking into account area or number of map sheets.

***) ... Percentage according to number of cadastral unit (2.881 cadastral unit digitised from total amount 13.059).

Year	% of properties registered in a land register?	% of registered titles which is digitalized?
1996	100%	90%
2000	100%	100%
2002	100%	100%

Conclusion:

Since there are relevant differences among cadastral and land registry systems in individual countries, there are some difficulties to fill in any



unified questionnaire, and the reliability of such data could not be high. Every item could not be precisely defined in terms adequate to the national system, and statistics in individual countries follow usually different data. The matter was widely discussed on meetings of FIG Commission 7 – cadastre.

Nevertheless, I tried to fill in data for year 2002 according to statistics available. The data of previous years were not corrected.





10.3 Ungarn - András Osskó

Year	Number of properties?	Number of parcels?	Annual number of new parcels by subdivision?	Annual number of transfers of ownership?	Time for transaction?	
					Subdivision (in days)	Transfer (in days)
1996		6.610.000	25.000	1.500.000	180	90
2000		7.472.379		1.710.000		
2002	9 600 000	7 584 926	50 000	2 650 000	150	60

Year	Annual applications for landtransfer and subdivision?
1996	
2000	2.450.482
2002	4 123 026 including mortgage applications

Year	Number of legal land ownership titles?	Annual number of boundary disputes?	Annual number of title disputes?
1996		80	700
2000			
2002		68	755

Year	Annual number of mortgage registered?
1996	
2000	740.000
2002	1 200 000

What are the annual expenses in total for maintaining and upgrading the data of the cadastral system?

Year	Annual expenses for maintenance in US\$?		Annual expenses for upgrading in US\$?	
	Cadastré	Land registration	Cadastré	Land registration
1996	46 mio			
2000				
2002	54,5 mio			

This is the total budget of the Unified Land Registry Organisation



What are cost³⁰ and fees³¹ for an average transaction? (Please specify in the term that parcel subdivision representing the spatial component and transfer of ownership the representing the textual component)

Year	Cost and fees for parcel subdivision?		Cost and fees for transfer of ownership?	
	Cost per transaction (in US\$)	Fees per transaction (in US\$)	Cost per transaction (in US\$)	Fees per transaction (in US\$)
1996		6		13
2000				
2002		20-25		15-20

We don't have data of the cost. Fees don't include lawyer and surveyor cost and stamp duty

Year	% of total land, which have been cadastral surveyed?	% of the total surveyed land based on a national coordinated system?	% of the total surveyed land is digitalized?
1996	100%	28%	7%
2000	100%		
2002	100%	55%	20%

Year	% of properties registered in a land register?	% of registered titles which is digitalized?
1996	100%	95%
2000	100%	100 %
2002	100%	100 %

³⁰ Cost: This is the measure of the full cost that the transaction causes in administration

³¹ Fees: This is an indication of how much a landowner has to pay for carrying out the respective transaction.



10.4 Danmark - Søren Fauersholm Christensen

Year	Number of properties?	Number of parcels ³² ?	Annual number of new parcels by subdivision?	Annual number of transfers of ownership?	Time for transaction in KMS?	
					Subdivision (in days)	Transfer (in days)
1996						
2000						
2002	1.882.909	2.274.445*	7850	Ved ikke	29	29

*Vejlitra: 75.908 inkl. København, men ekskl. Frederiksberg

Year	Annual applications for landtransfer and subdivision?
1996	
2000	
2002	12.508

Year	Number of legal land ownership titles?	Annual number of boundary disputes?	Annual number of title disputes?
2000		44	
2001		49	
2002		?	

Year	Annual number of mortgage registered?
1996	
2000	
2002	

³² This refers to the number of "lodder" and not the term "samlet fast ejendom"



What are cost³³ and fees³⁴ for an average transaction? (Please specify in the term that parcel subdivision representing the spatial component and transfer of ownership the representing the textual component)

Year	Cost and fees for parcel subdivision?		Cost and fees for transfer of ownership?	
	Cost per transaction (in US\$)	Fees per transaction (in US\$)	Cost per transaction (in US\$)	Fees per transaction (in US\$)
1996				
2000				
2002	kr 35.930.000	kr 21.748.785		

³³ Cost: This is the measure of the full cost that the transaction causes in administration

³⁴ Fees: This is an indication of how much a landowner has to pay for carrying out the respective transaction.



Bilag B:

Referat af møde med Jaap Zevenbergen

I forbindelse med et seminar besøgte Jaap Zevenbergen Aalborg Universitet i starten af maj 2003, og vi forhørte os, om han havde tid til at diskutere hans metodiske tilgang i hans Ph.d. afhandling *Systems of Land Registration - Aspects and Effects*.

Det blev til ca. 1½ times uformel snak om *Systems approach*, både i forhold til Zevenbergens ph.d., men især i forhold til vores, problemstillinger. Det følgende er et referat skrevet umiddelbart efter mødet.

Vi indledte med at fremlægge vores problemstillinger i projektet og lagde op til at høre hans mening, om de begrebsforvirringer man hurtigt støder på i forbindelse med undersøgelse af ejendomsregistreringen i forskellige lande. Hans umiddelbare respons var, at dette problem havde de faktisk stødt på for få minutter siden til seminaret, hvor folk brugte forskellige termer, om de samme begreber, alt afhængig om de var fra Holland, Finland eller Danmark. Ellers gav han os ret i, at en af de store indledende udfordringer ligger i at få styr på begreberne på det sprog man nu skriver på, og mente i øvrigt, at det ville være oplagt for os at skrive projektet på engelsk. Vi fortalte ham, at denne mulighed havde været oppe at vende, men eftersom emnet nærmest ikke er behandlet på dansk, var en af vores udfordringer netop at formidle et projekt på dansk.

Zevenbergen tildeler troværdighed stor betydning i evalueringen af ERS, men (mener vi) reelt siger metoden ikke så meget om, hvordan dette kan måles. Vi forhørte Zevenbergen, om hans position til denne observation. Han gav os umiddelbart ret og bekræftede, at netop denne problematik var blevet rejst til seminaret, og at han senere på dagen skulle holde et foredrag (som vi desværre ikke blev inviteret til) om betydning af "trustworthiness" i ERS. Han pointerede, at dette var en svaghed ved metoden, og at det mest optimale ville være at spørge brugere/klienter af ERS i de respektive lande. Vi fremlagde vores ideer om, at *Benchmarking* kunne



være et redskab, der kunne sige noget om dette. Dette var Zevenbergen for så vidt enig i, men han påpegede dog kraftigt, at *Benchmarking* kan være et farligt redskab at anvende, da metoden afføder en masse tal ud, som kan være trukket ud af en sammenhæng. Eksempelvis antallet af parceller, der ofte indgår i beregningerne, kan være angivet som en samlet fast ejendom.

Det næste emne vi var interesserede i at høre Zevenbergen mening om, var hans erfaringer med brugen af aspektsystemer, og den der af følgende kategorisering af data. Vi oplevede på dette tidspunkt vanskeligheder med, at data overlappede hinanden, idet lovene jo indeholdt oplysninger om den organisatoriske og tekniske del. Dette krævede, sagde han, at man fra start af gør sig klart, hvad der høre under de enkelte aspekter. Man skal simpelthen opstille en liste med, hvilke elementer der indgår i hvad og fastholde den, men gentagelser er umuligt at udgå.

I vores projekt har det af tids- og økonomiske ressourcer ikke været muligt at besøge de enkelte lande, hvilket efter Zevenbergens mening klart ville give et bedre grundlag for at kunne lave en systemanalyse, der skal kunne udpege problemer i ERS. Han mente også, at man bør være i landet i en længere periode for at få tilstrækkeligt udbytte ud af besøgene. Han var endvidere forstående overfor vores problemer med indsamling af litteratur, som han sagde (og selv skriver i sin afhandling), er det lidt tilfældigt, hvad man støder på af anvendeligt og up-to-date materiale. Til sidst opfordrede han os endnu en gang til at skrive projektet på engelsk, idet han meget gerne ville have et eksemplar.

Samtalen var yderst givtigt og opklarede en del tvivlsspørgsmål i forhold til metoden. Dette referat er ikke fyldestgørende, men de væsentlige emner, som blev diskuteret er indeholdt.



Bilag C: Korrespondance

C.1 András Oskó

Dear Mr. András Oskó

First of all we thank you for your help with our project. The law of land registration is a good source, combined with Your own research, in describing the hungrian land registration system. If it's not too much to ask for, we still have some lacks in desribing the "active" side of the system, and therefore we still have a need for more information.

We have found a lot of materials on the improvement of the land registration system (TAKAROS), and we are more or less capable to explain that part of the system. We are missing some materials on the current situation about Takaros though. The litterature we already possess is 2-3 yrs old and therefore we don't know much about the current progress of the implementation of the cadastral map in TAKAROS.

Beside Takaros we don't know much of the dynamic side of land registration:

1. What is the role of the licensed surveyors?
2. Does the District Land Office only approve the new entry of the land register and therefore only maintain the register, or does the disrict land office also do the surveying in the field?
3. How do you perform a subdivision in Hungary and how much time does it take?
4. Who is responsible for other regulations/restrictions are observed (e.g. planning, environment, the use of land)?
5. Does the local land office take care of these regulations or do you have licensed surveyors, who make sure that other regulations are observed?



6. Do You know where to find the act of Mapping and cadastral activities (1996)?

We are aware of that You are a busy man and do not expect You to answer the questions. We are already more than happy for what you have done for us so far. We are looking forward to hear from You again and to receive the data for the benchmarking.

Best regards

Morten Dalby, Esben Sørensen and Jesper Kristensen

Respond I:

As you know there is Unified Land Registry in Hungary the integration of legal registry (Grundbuch) and Cadastre on legal basis and institutional level. The TAKAROS system was developed for the entire country except Budapest. The TAKAROS was developed to maintain the legal and mapping part simultaneously. The digital mapping part of TAKAROS is still not operational. In Budapest we developed the legal part, BIIR, and mapping part, Budapest INFOCAM, separately. Both are fully operational.

Questions

1, Only licensed surveyors can make survey and survey plans in connection with changes of cadastral mapping data (subdivision, survey of new buildings, easements, etc.) The quality control of survey plans and new cadastral survey in the Land Office (Land Reg.) can be done by surveyor staff with license as well.

2, Generally the District Land Office approve survey plans and maintain cadastral maps, County Land Office approves the new cadastral survey. The majority of field surveys, survey plans and new digital cadastral mapping are the tasks of the private sector.

3, The subdivision plan and field survey is done by licensed surveyor steps:



- surveyor prepares the subdivision plan and computations according to the town planning and building regulations
- District Land Office supervising and approves subdivision plan
- building authority (local government, municipalities) issues the final certificate of the subdivision
- owner(s) submit all documents of the subdivision procedure to the District Land Office for registration of changes. The time of the procedure is 100-150 days.

4, The task is regulated by Building law and Land Registry Law. Building authorities(local government, municipality) are responsible for planning, zoning, land use and building restrictions.

Other authorities are responsible for other restrictions.

5, Licensed surveyors take care of different regulations

6, I send the Survey Law soon.

7, Main problems

- Low budget
- Slow progress of technical development due to the lack of funds
- Low number of quality staff comparing with the number of tasks
- Decision makers don't recognise the importance of land administration sector. EU must underline the importance of the Land administration sector.
- Low salaries of staff don't attract the younger professionals to be public servant.

Kind regards

András Oskó

Respond II:

There is multipurpose Unified L.R. in Hungary for example condominium units registration also the part of the registry, cadastral maps contain buildings, easements, agric. cultivations, etc. Apart from the 7,6 million parcels, more then 2 million other properties (condominium) have been



registered. The annual 4,1 million applications submitted to Land Offices includes every application related to changes of legal and mapping data of properties (ownership, mortgage, easements, restrictions, subdivision, new buildings, cultivation, road alignment, etc.). The annual 2,65 million applications of transfers of ownership is correct I received this figure and also other figures from our supervisor Ministry responsible for the countrywide statistics. I know figures from other countries because I prepared papers, articles and I know that generally in CEE countries the number of transactions, changes related to land, real estate is much higher than in EU countries because of the hectic land market, privatisation, etc. I compared The Netherlands and Hungary. The number of properties registered, approx. is the same but the number of applications related to land and properties is 7-8 times more in Hungary. The statistical figures also depend on the kind of legal and institutional framework, the content of the registry and cadastral maps and many other things.

I hope the above explanations can make the statistical figures understandable but if you have more questions please let me know.

Kind regards

András Oskó



C.2 Ivan Pesl

Dear Sir

I have a few questions regarding the questionnaire:

When you refer to "the total number of parcel" is the number then to be considered as an estimate of each and every parcel or something else like one connected real property including more than one lot? In Denmark for example we operate with a unit called "samlet fast ejendom", which means that the registry identifies one connected real estate property consisting of more than one parcel/lot. I don't know if this term exist in your country?

When a transfer takes place is the given number then related to each and every single parcel/lot or is one transfer to be considered as a transfer of one real property existing of more than one parcel/lot?

Concerning the time for transaction it would be of great help if you could specify it a bit. The filled in number of days is that from the day an application is send until final registration has taken place or is it only the time for registration?

And finally we would like futher information concerning the fees for transaction: Forexample:

- Single case of subdivision represent by estimate (private surveyor)?
- Preparing deed by notary by estimate (private notary)?
- Registration fee (cadastral office and perhaps district courts if they are involved)?
- Conveyance tax (% of land price)?

Best regards, Morten Dalby

Respond:

Dear Sir,

I will try to answer your questions:

To "the total number of parcels": The parcel means a geometrically defined peace of land which is represented in the cadastral map and has its



unique number. Standard owner has usually several parcels (e.g. house and garden are usually at least two parcels). The parcel is the basic unit and every parcel is separately registered and separately kept in the cadastre. So called "owner folio" contains a list of parcels which are owned by one owner. Such list of parcels created a special legal unit in the former Land Book till 1964, but not now, in the present legislation. The "total number of parcel" means the exact sum of parcel in the DB system (at a certain moment, usually at the end of year).

To the number of transfers:

Given number of transfers means the number of cases - practically the number of deeds (one deed representing the transfer of one, or more than one, or even many parcels).

To the time for transaction:

The transfer in days means the time from delivering application with deed to the Cadastral Office till sending back the copy of deed with confirmation about registration.

To the fees:

Subdivision is done solely by private surveyors (no standard fee or tax, but price settled) - income of private surveyor.

Preparing deed may be done by private notary (there are some rules about fees depending on the price of property) - income of private notary.

Registration is done by Cadastral Office (fixed fee for one application - no matter, if one or thousand parcels) - income of state budget.

Conveyance tax is collected by Finance Office (there is a rather complicated system of taxes, but basic tax is 5% from the price of property) - income of state budget.

I hope I did my best, but if you have some other questions, don't hesitate and ask. (Every questionnaire is only a questionnaire - i.e. tool for deformation of facts.)

With greetings

Ivan Pesl



C.3 Jaroslaw Wysocki

Dear Mr. Dalby

As regards the parcel - in Polish cadastre it is the basic unit and in some way similar to the Danish cadastre we have land real estate, which can consist of a number of parcels (lots). This is only the number of land parcels. As regards buildings they are registered separately although there is a link between a land parcel and a building on it. As regards fees I will have to check it in Polish regulations and in the surveying companies.

Kind regards – hep hey!

Jaroslaw Wysocki