

Kursus: Omsætning af fast ejendom

3. Ejendomsbeskatning. Den matrikulære infrastruktur: Hvad er det? Hvad gør den? Hvad koster det?

Erik Stubkjær

**Landinspektøruddannelsen, 6. semester
Forår 2008**

Oversigt

1. Ejendomsbeskatning. Nuværende regler. Formål og metode
2. Hvad betyder 'infrastruktur'? Udtrykket bruges, men hvordan defineres det? Hvorfor er det relevant at kende ords betydning?
3. Hvilke kvalitetsmål kan vi formulere? Kvalitetsstyring
4. Opgaver og diskussion af opgaverne
5. Kursusevaluering

1. Ejendomsbeskatning - Nuværende regler

1. Ejendomsværdiskatten (Boligværdi): LBK nr 1017 af 16/08/2007
2. Kommunal ejendomsskat (Grundskyld): LBK nr 724 af 26/06/2006
3. Ejendomsavancebeskatningslov: LBK nr 891 af 17/08/2006 med 'parcelhusreglen'
4. Bog om ejendomsskat

Ejendomsværdiskatten

En beskatning af ejere af egen bolig opgjort efter ejendommens værdi (boligværdien):

- < 3 mill: 10 promille af ejendomsværdien;
- > 3 mill: 30 promille af resten

§ 1. Af boligværdien af egen ejendom som nævnt i § 4 betaler ejeren ejendomsværdiskat til staten (ejendomsværdiskat) efter denne lov i stedet for skat af lejeværdi af bolig i egen ejendom efter statskattelovens § 4, litra b,

2. pkt. Ejendomme, som udlejes erhvervsmæssigt, er dog ikke omfattet af denne lov.

§ 4. Ejendomsværdiskatten omfatter:

- 1) Ejendomme, som kun indeholder én selvstændig lejlighed.
- 2) Tofamiliesejendomme, for hvilke ejendomsværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 6, 1. og 2. pkt., fordeles på ejendommens to selvstændige lejligheder.
- 3) Stuehuse til landbrugsejendomme m.v. med tilhørende grund og have, for hvilke ejendomsværdien og grundværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 4, fordeles på ejendommens stuehus m.v. og på den øvrige ejendom.
- 4)

Ejendomsværdiskat: Opgørelse, opkrævning

§ 3. Ejendomsværdiskatten for en fast ejendom opgøres som beregningsgrundlaget efter § 4 a, stk. 1-6, ganget med ejendomsværdiskattesatsen efter § 5 med fradrag for nedslagsbeløb efter §§ 6-8 begrænset efter §§ 9, 9 a og 9 b og med tillæg efter § 10 samt med nedslag efter §§ 11 og 12.

§ 15. Reglerne om anvendelse af indkomstår, forfaldstidspunkt, forrentning, procenttillæg, opkrævning, hæftelse og inddrivelse af indkomstskat som fastsat i kildeskatteloven finder tilsvarende anvendelse, for så vidt angår ejendomsværdiskat efter denne lov.

Kommunal ejendomsskat: Grundskyld

En beskatning af ejendommens ejer, beregnet efter grundværdien

§ 1. Af de i en kommune beliggende faste ejendomme, for hvilke der i medfør af lov om vurdering af landets faste ejendomme er foretaget ansættelse af grundværdien, svares til kommunen en afgift, der benævnes grundskyld.

Stk. 2. Grundskyld pålignes de afgiftspligtige ejendomme med en bestemt promille af den afgiftspligtige grundværdi. Ved den afgiftspligtige grundværdi forstås den laveste af følgende værdier:

- 1) Ejendommens grundværdi efter fradrag for forbedringer, således som disse beløb er fastsat ved de i afsnit C og D i lov om vurdering af landets faste ejendomme omhandlede ansættelser, og reduktion for fritagelser for grundskyld efter §§ 7 og 8.
- 2) Den afgiftspligtige grundværdi ... det foregående skatteår, forhøjet med en reguleringsprocent.

Kommunal grundskyld: Grundskyldpromillen

§ 2. Kommunalbestyrelsen fastsætter i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommunens årsbudget grundskyldpromillen. **Grundskyldpromillen skal udgøre mindst 16 og højst 34.** Af ejendomme, som på tidspunktet for den vurdering, der lægges til grund for skatteberegningen, må anses for benyttet til **landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug**, jf. § 33, stk. 1, i vurderingsloven, opkræves grundskyld med en promille, der er **9 promillepoint lavere** end den fastsatte grundskyldpromille, jf. stk. 2, 2. pkt.

Kommunal grundskyld: Dækningsafgift

§ 23. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at der af ejendomme, der .. er fritaget for grundskyld, som bidrag til de udgifter, sådanne ejendomme medfører for kommunen, skal svares **dækningsafgift af grundværdien** efter fradrag for forbedringer og af forskelsværdien. ...

Af ejendomme, der er dækningsafgiftspligtige i henhold til nærværende paragraf, opkræves dækningsafgift af grundværdien med **halvdelen af vedkommende kommunes grundskyldpromille, dog højst med 15 promille.** Dækningsafgiften af forskelsværdien svares med en af kommunalbestyrelsen fastsat promille, der højst kan udgøre 8,75 promille.

§ 27. Grundskyld og dækningsafgift opkræves ... efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse

[Cirka 30 % af landets nuværende kommuner opkræver dækningsafgift. Næsten alle kommuner i hovedstadsområdet, men under halvdelen af kommunerne på Fyn og i Jylland. Ejendomsanvendelse: Kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende, ej landbrug, mv. (§23A)]

Kommunal grundskyld: Sammenhæng med planlovgivningen

§ 29 A. Efter reglerne i denne paragraf ydes der en godtgørelse til ejere af ejendomme, der tilbageføres til landzone i henhold til § 45 i lov om planlægning, for en del af den grundskyld, der har været svaret af arealerne.

Stk. 2. Godtgørelse ydes for en periode, ..fra ..har erhvervet ejendommen, jf. § 29, stk. 1, og til det tidspunkt, hvor en vurdering af ejendommen efter tilbageførslen til landzone får skattemæssig virkning (godtgørelsesperioden), jf. § 26, stk. 2. ..[eller fra] .. overført til byzone eller sommerhusområde Godtgørelsesperioden kan dog tidligst regnes fra den 1. januar 1970, og den kan højst udgøre 20 år.

Lov om **frigørelsesafgift**, jf. lov**[bekendtgørelse nr. 271 af 22. april 1992](#)** om frigørelsesafgift af fast ejendom er ophævet med virkning for ejendomme, der overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde den 1. januar 2004 eller senere

Ejendomsavancebeskatning: Hovedregel

En avance ved salg af fast ejendom er skattepligtig og et tab fradragsberettiget. Dette gælder også, hvor der er en fortjeneste eller et tab ved salget af en grund, herunder en sommerhusgrund.

En fortjeneste opgøres som forskellen mellem kontantværdien af afståelsessummen og anskaffelsessummen.

Kontantværdien af anskaffelsessummen beregnes ved, at den kontante del af anskaffelsessummen lægges sammen med kursværdien af ejendommens gældsposter på anskaffelsestidspunktet. (og tilsvarende)

Anskaffelsessummen forhøjes med 10.000 kr. for anskaffelsesåret og for hvert af de efterfølgende kalenderår, hvori den skattepligtige har ejet ejendommen.

Anskaffelsessummen forhøjes endvidere med afholdte udgifter til vedligeholdelse eller forbedring, i det omfang disse har oversteget 10.000 kr. pr. kalenderår.

Avancen beskattes som kapitalindkomst.

Fradrag for tab

Ejendomsavancebeskatning: Skattefri avance ved salg af hus

Såfremt man sælger et énfamiliehus - parcelhus el. lign. -, vil en fortjeneste være skattefri, hvis følgende betingelser er opfyldt (parcelhusreglen):

1. Ejendommen har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit.

2. Grunden er på mindre end 1.400 m² eller grunden kan ikke udstykkes eller en udstykning vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Det er alene en betingelse, at huset har tjent til bolig for ejeren på et eller andet tidspunkt. Det er således ikke et krav, at huset tjener til bolig for ejeren, på det tidspunkt, hvor huset sælges.

(Tilsvarende for ejerlejlighed og sommerhus)

H. Porsfelt: Ejendomsbeskatning - Afskrivning og afståelse i praksis

Udgives: 05.05.2008 Sider: 653

Emne(r): → [Ejendomsjura](#) → [Skatter og afgifter](#)

Bogen beskriver reglerne for ejendomsbeskatning. Det primære fokus er beskatning ved afståelse. Herunder med de forskellige muligheder, som lovgivningen giver for at fritage for avancebeskatning - eller alternativt for at udskyde beskatningen til et senere tidspunkt.

- afskrivningsloven vedrørende bygnings- og installationsafskrivninger samt afskrivning på indretning af lejede lokaler
- beskatning af genvundne afskrivninger og fortjeneste ved afståelse af fast ejendom efter ejendomsavancebeskatningsloven
- afståelse af fast ejendom med succession
- næringsbeskatning – fast ejendom

Bogen henvender sig til personer, der beskæftiger sig med beskatning af fast ejendom, fx revisorer, advokater og ansatte ved SKAT.

Forfatteren cand.jur. Helle Porsfelt har arbejdet som skatterådgiver i revisions- og advokatbranchen i en del år. Før det var hun ansat hos

SKAT.

2. Infrastruktur - Betydning af ord

Ord 'udpeger' noget: Et skelmærke; en samlet fast ejendom.
Ord indeholder også ofte noget mere ubevidst, der 'farver' det, som ordet henviser til (ordet har en 'konnotation', 'bibetydning')

- Inden for stabil ramme: Lovgivningen, som udtryk for vores fælles ønske om et godt samfund, et retssamfund
- Efter bestemt mønster: God landinspektørskik; kende, følge regler
- I detaljen alligevel unik, tilpasset situationen, hånddelaget

Betydninger af ordet 'infrastruktur'

Oprindelig formuleret i Frankrig i 1870'erne i forbindelse med udbygning af jernbanerne.

Infra- kommer fra latin *under-* og betegner jordarbejde, jernbaneskiner, signaler, bygninger og andre menneskeskabte forudsætninger for, at det rullende materiel (*overstrukturen*) kan fungere. Denne betydning bredte sig i 1900'tallet til omliggende lande og til USA.

Betydninger af ordet 'infrastruktur'

Fra 1950'erne bliver ordet almindeligt kendt i Europa, nu i betydningen militære faciliteter.

Ordet bruges i NATO-program, **the NATO Infrastructure Programme**, for udbygning af faciliteter, der skal kunne modtage amerikanske tropper og materiel i tilfælde af krig: Lufthavne, havne, olieledninger mv.

Den danske **Fremmedordbog**, 1996, antager i overensstemmelse hermed, at ordets oprindelse er amerikansk (og ikke fransk !).

Sondringen Infrastruktur eller Basis i forhold til Overbygning

Sondringen infrastruktur - overbygning brugt om samfundsforhold findes hos K. Marx i: Bidrag til kritikken af den politiske økonomi, fra 1859. Deri hedder det, at "samfundets økonomiske struktur er den reelle **basis**, på hvilken hæver sig en juridisk **overbygning**, og hvortil der svarer bestemte samfundsmæssige bevidsthedsformer"

"På et vist trin i deres udvikling kommer samfundets materielle produktivkræfter i strid med de forhåndenværende produktionsforhold, eller, hvad der kun er et juridisk udtryk for det samme, **med de ejendomsforhold**, indenfor hvilke de hidtil har bevæget sig."

Marx, 1970: 1. bog, 1. : 183

<http://www.marxister.dk/vis.php?id=171&forf=1&bog=55&type=one>

Sondringen 'under-over..' brugt om ikke-tekniske forhold

I 1932 blev Marx's såkaldte 'Parisermanuskripter' fra 1859 for første gang udgivet af Marx-Engels instituttet i Moskva. Sprogbrugen bredte sig.

I Danmark i 1970'erne anvendes udtrykket '**social infrastruktur**' om børnehaver og skoler, der var nødvendige for at reproducere arbejdskraften.

Hvad er: Geospatial 'infrastruktur'?

I 1993 udsendte Clinton-regeringen et forslag til en '**National Information Infrastructure**'

Udtrykket tillempes straks i USA til **Spatial Data Infrastructure** og i Holland til Geographic Information Infrastructure.

Udtrykket 'infrastructure' omfatter "et lands grundlæggende kapitalinvestering i fabrikker, veje, telekommunikation, skoler, osv"

Groot, McLaughlin, 2000, side 4

(Bred og temmelig upræcis definition. ESt)

Begrebsafgrænsning af 'infrastruktur'

Infrastruktur og superstruktur udgør et begrebspar: Begge skal nævnes. Der må skelnes mellem forskellige typer infrastruktur:

- Teknisk infrastruktur: Veje, jernbaner, mv udgør basis for *transport*
- Digital infrastruktur: Computere og kommunikationssystemer mv udgør basis for *informations-udveksling (kommunikation) og -registrering*
- Administrativ infrastruktur: Organisering af personale, regler og tekniske ressourcer udgør basis for at *gennemføre en politik*

Eksempel på 'Administrativ infrastruktur': CPR

"Administration af et sagsområde har altid stillet krav om en eller anden form for registrering. Idet en meget stor del af den offentlige administration vedrører opgaver, hvori personer indgår, ...

"I lande uden central edb-registrering af de almindelige personoplysninger må de samme data gang på gang indhentes fra borgerne af de offentlige myndigheder. Konsekvenserne er, at forskellige myndigheders data er af ringe kvalitet ...

"Danmark er i dag karakteriseret ved, at det offentliges opgavevaretagelse er baseret på **en administrativ infrastruktur** koncentreret omkring anvendelsen af centrale edb-registre, hvor CPR-systemet repræsenterer .. oplysninger om personer med.. bopæl i Danmark eller Grønland.

CPR-kontoret 22/01/03

Eksempel på 'infrastruktur': Udenrigsministeriet

Factsheet Denmark January 2008: INFRASTRUCTURE

Denmark's main **transport infrastructure** consists of two networks [road, rail] and a number of important terminals and gateways.

http://www.netpublikationer.dk/um/8583/html/entire_publication.htm

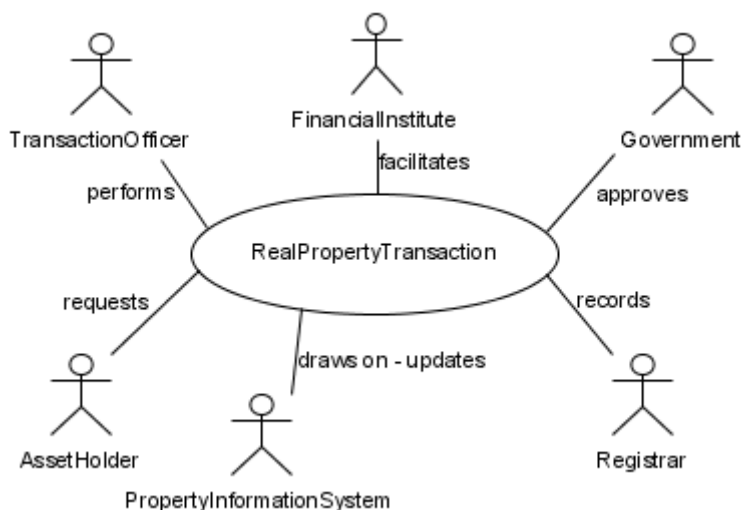
Ved 'en matrikulære infrastruktur' forstås hér:

- Tinglysningsystemet (forstået som et ITsystem)
- Matrikelsystemet (forstået som ITsystem) Begge:PropertyIS
- Matrikel- og TL-myndighederne: Registrar
- Landinspektørprofessionen (og vis udstrækning tilgrænsende professioner): TransactionOfficer
- Det tilhørende regelsæt (retsregler, professionelle vedtægter, tekniske standarder) med kompetence- og adfærdsnormer

Den matrikulære infrastruktur danner grundlag (=infrastruktur) for omsætning og belåning af fast ejendom, ejendomsvurdering og -beskatning, samt arealforvaltning.

Den matrikulære infrastruktur i funktion:

Servicerer AssetHolder, FinancialInstitute, og Government



Den matrikulære infrastruktur

varetager følgende formål eller funktioner:

- foretager officiel registrering af ejendomsforhold, incl. retsforhold
- fastsætter officiel definition og identifikation af ejendomsenheder
- Identifikationen omfatter grundstykker, bygninger og rum heri (samt? ledninger?, vej{stykker}?, terrængenstande (FOT)?)
- systematiserer rettigheder i fast ejendom: Ejendomsbegreber, rettighedstyper

Hvordan sikres kvaliteten heraf? Se afsnit 2 nedenfor

Officiel registrering af ejendommens retsforhold:

- Sikring af rettigheder i fast ejendom, så bl a
 - købere af fast ejendom og långivere kan få troværdig information om ejendommens ejer og byrder
 - antallet af tvister om ejendomsret mv og ejendomsgrænser reduceres
 - fejl ved tinglysning udløser udbetaling af erstatning
 - tvangsauktion kan gennemføres uden unødigt venten

Systematisering af rettigheder i fast ejendom:

- Ændringerne dokumenteres korrekt og tilstrækkelig detaljeret, f eks minimalskøde
- Registreringen ajourføres på en måde, der fastholder og evt. øger registreringskvaliteten, f eks TL § 15 prøvelse af udsteders råderet, TL § 22 om servituterklæring, TL § 23 om uskadlighedsattest
- Afvigelser mellem retsforhold på stedet og i registret konstateres og kan berigtiges på enkel måde (teknisk ændring, ejendomsberigtigelse, skelforretning, ejendomsdom)

Infrastrukturens omkostninger

1. Hvilke aktiviteter foregår? Hvordan afgrænse?
2. Hvilke statistiske informationer har vi om aktiviteterne? (NACE/DIC)
3. Sammenstilling af informationerne. Vurdering.

3. Sammenstilling af informationerne. Vurdering.

De nationale omkostninger i ejendomsmarkedet (uden byggeri)

Agent - Danish DIC code	Denmark million Euro	Finland million Euro
Real estate agents: 70.31.10	656,6	192,0
Legal activities (Lawyers) 74.11.00	206,4	?

Land surveyors 74.20.70 Engineering consultancy 74.20.10 Developers 70.11.00	46,9	?
Consultancy, total	909,9	192,0
Mortgage credit institutes: 65.22.30 Banks: 65.12.00	?	?
Law courts: 75.23.10	11.41.02 Court cost 15,7 11.43.01 Certificate fees 36,3	Court cost 18,0 Certificate fees 16,2 Public purchase witness's fees 6,6
National Survey and Cadastre: 75..	Cadastral costs 5,6 23.91.02 Cadastral duty 4,8 Forside Om styrelsen Årsrapport Udstykningsafgift 23.91.02 Tabel C: Årets resultat opdelt på hovedformål	General 12,0 cadastral costs 21,5 Subdivision 21,5 costs Subdivision fees
Registering costs, total	62,4	95,8
Total without duty and tax	972,3	287,8
	38.16 Stamp duty 871,0 http://www.oes-cs.dk/bevillingslove/ffl08ba3.pdf søg 38.16.01	Transfer tax (4 %) 228,0
Total with duty/ tax	1 843,3	515,8
	Transaction costs/sale (all sales): 11 000 to 20 000 Euro Number of sales pro year: 91 854; Average cost of unit: 160 000 Euro	Transaction costs/sale (an unseparated parcel): 4 000 to 8 000 Euro Number of sales pro year: 73 900; Average cost of unit: 77 000 Euro

Hvilke statistiske informationer har vi om aktiviteterne?

Agents according to NACE/ DIC Danish Industrial Classification code	Activity
Owners: 70.12.00 Real estate agents: 70.31.10	Buying and selling of own or leased real estate Estate agency; intermediating in buying, selling, renting, and appraising real estate
Developers 70.11.00	Development of real estate projects, by bringing together financial, technical and physical means to realize real estate projects for later sale, whether residential or other
70.20 Letting of own property. Owner categories: 70.20.10/40	Letting and operating of self-owned real estate, including apartment buildings and dwellings, non-residential buildings, e.g. exhibition halls, and land. Management of real estate for own final use
Professional management: 70.32.10 House owners' associations: 70.32.20 Tenants' associations: 91.33.10	Management of real estate on a fee or contract base; includes rent-collecting agencies and facility management Managerial activities of condominium and similar owner associations ??
Diverse offices: 70.31.20/30 ?? (consultancies: 01.4)	Allocation of housing; Letting of holiday homes (or weekend cabins, summer cottages) Leasing of agricultural plots
Legal activities (Lawyers) 74.11.00	Transfer of immobile rights, incl. foreclosure processes

Engineering consultancy, construction 74.20.10	Building surveys (of existing buildings, in context of sale)
Land surveyors 74.20.70	Cadastral cases
Mortgage credit institutes: 65.22.30 Banks: 65.12.00 Pension funds: 66.02.10	Mortgaging;
Law courts: 75.23.10 0175 Domstolsstyrelsen	Land Registry Foreclosure auction (or compulsory sale, forced sales) Court cases on compensation for expropriation Court cases of title and boundary disputes
State activities: 75. National Survey and Cadastre; 0033 Kort- og Matrikelstyrelsen	Recording of Real property units in files and on maps
Taxation § 9 Told · Skat 0066/67 Kommissarius 0043 Slots&Ejendomsstyrelsen	Assessment of real property value for taxation Expropriation (Synonym: Compulsory purchase) Managmt of real estate and rented rooms for own consumption (administration)
Municipalities;	Taxation of real property; Spatial planning, etc.; Expropriation Management of real estate and rented rooms for own consumption (administration)

3. Kvalitetsstyring: Kendt eksempel - Kvalitet af teknisk kort

- Kravspecifikation:
 - Objekttyper
 - Kvalitetsmål: Nøjagtighed, fuldstændighed, ..
- Valg af udstyr
- Valg af objekter, Måling
- Kontrol af målings nøjagtighed

Kvalitetsstyring i organisationer (1)

ISO 9000-serien udkom i 1988. Ajourført 2000..03.
Standarderne er tilpasset kontraktforholdet mellem sælger og køber.

Kvalitetsstyring omfatter følgende:

- fastsættelse af en kvalitetspolitik, altså en ledelsesbeslutning og - i konsekvens heraf -
- implementering af et kvalitets(styrings)system i organisationen

"Kvalitet" af produkt eller service er ikke ensbetydende med "det bedst mulige". Tillem্পning af inspiration fra japansk Total Quality Management (TQM).

Kvalitetsstyring (2): Begreber

- *Kvalitetsstyring*: Virksomhedens interne kvalitetsarbejde
- *Kvalitetssikring* kan indgå i kvalitetsarbejdet.

Kvalitetssikring betyder, at en ekstern rekvirent har krav på at få adgang til virksomhedens interne kvalitetsdata, og derved sikre sig, at kvalitetskravene overholdes.

Kvalitetsstyringssystemets elementer

- Organisationsstruktur, ansvarsfordeling, forretningsgange.
- Resourcer (personer, udstyr, manualer)

Afvejning

- Omkostninger til kvalitetsstyring
- Fordele (besparelser, omdømme)

Kvalitetsstyring i offentlig forvaltning: a) Forvaltningsafgørelser

Kvalitetsmål for forvaltningsafgørelser (der evt kan sanktioneres):

- Sager skal afgøres med hjemmel i lov, af kompetent organ, habilitet (økon. interesse, slægtskab, firmarelationer)
- Sager skal belyses (undersøgelsesprincippet), følge procedureregler
- Afgørelsen skal være upartisk og saglig
- Ved påbud eller afslag skal afgørelsen være begrundet og indeholde klagevejledning

Inspiration fra Forvaltningsret

Kvalitetsstyring i offentlig forvaltning: a) Offentlig service generelt

Kvalitetsmål for offentlig service:

- øget service over for borgere og virksomheder,
- tættere samspil med andre offentlige myndigheder,
- økonomi- og ressourcebesparelser

ved mhp digital forvaltning at

- fastlægge digitaliseringsstrategi, store IT-projekter i chefgruppe
- anvende udviklingsredskaber (arbejdsgangsanalyser (UML) værdi-estimering, fælles XMLstandarder),
- medtænke kompetenceudvikling

KL for FOCUS: Når digital forvaltning skal være effektiv forvaltning. 2005
http://www.fokus-net.dk/media/1030_69.pdf

L 211, vedtaget maj 2006: Lov om et kvalitetsstyringssystem for den kommunale sagsbehandling på natur- og miljøområdet.

§ 5. Kommunalbestyrelsen skal fastlægge en kvalitetspolitik for kommunens sagsbehandling, jf. § 2, stk. 2, og efter behov opstille lokale kvalitetsmål.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens kvalitetspolitik skal .. sikre faglig kvalitet, effektivitet og ensartethed i sagsbehandlingen samt .. sikre virksomhedernes og borgernes tillid til og tilfredshed med sagsbehandlingen. Kvalitetspolitikken skal:

1. være tilpasset kommunens opgaver ud fra lokale forhold,
2. skabe rammer for at fastsætte lokale kvalitetsmål, jf. stk. 1,
3. være kendt af kommunens medarbejdere, og
4. årligt gennemgås med henblik på eventuel revision.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsens lokale kvalitetsmål skal være målbare og skal opfylde kravene i stk. 2, nr. 1, 3 og 4.

Opgaver MatSys1

- Hvad forstås ved *fælleslod* og ved *fællesareal*? Forskelle?
- Hvad er *udstykningskravet*?
- Hvilke metoder (georeferencesystemer) anvendes til at stedfæste ejendomme?
- Hvornår (ca) fik vi den første matrikel? Og hvornår 'den nye' ?
- Hvad er en definition?
- Hvordan kan et overbegreb anvendes i en definition?

Opgaver MatSys2

- Hvad er forskellen mellem *at besidde* og *at eje*?
- Hvilke retlige dispositioner kan en ejer foretage?
- Hvordan er begrebet *fast ejendom* defineret i forskellige love?
- Hvilke oplysninger skal fremgå af et skøde?
- Hvad kan være til hinder for, at et dokument tinglyses (TL §15)
- Hvad er en ejendomsdom?

Ejendomsret til fast ejendom: Indhold og Objekt

Ejderdispositioner: Ejendomsrettens indhold	Fast ejendom: Ejendomsrettens objekt
Fysiske dispositioner <ul style="list-style-type: none"> ● Bruge (besidde) ● Bygge, hegne ● Plante, høste ● Grave ● Fiske, jage, samle Retlige dispositioner <ul style="list-style-type: none"> ● Sælge, overdrage ● Pantsætte ● Udstykke mv. ● Leje, forpagte ● Stifte servitutter 	'Fysisk' afgrænsning: <ul style="list-style-type: none"> ● Horizontal afgrænsning ● Vertikal afgrænsning ● Afgrænsning mht løsøre ● Naturressourcer Retlig afgrænsning i love mv: <ul style="list-style-type: none"> ● Samlet fast ejendom; UME ● Bestemt fast ejendom; Bygning på lejet grund ● Landbrugsejendom ● Ejerlejligheder ● Vurderingsenheden

Ejendomsrettens rammebetingelser:

Samfundets begrænsninger og støtte

Ejderdispositioner: Ejendomsrettens indhold	Fast ejendom: Ejendomsrettens objekt
Rammebetingelser for dispositioner over fast ejendom	
Begrænsninger i ejendomsretten <ul style="list-style-type: none"> ● Ekspropriation ● Erhvervsregulering ● Arealplanlægning, fredning og miljøbeskyttelse ● Hævd og anden fremmed råden ● Naboret 	Ejendomsrettens infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> ● Beskyttelse af privatlivets fred og eksklusiv råden ● Gennemførelse af tvangsauktion ● Dømme i adkomst- og skeltrætter ● Tinglysning og Matrikelvæsen ● Beskyttelse af bevis (skelmærker)

Opgaver MatSys3

- Hvad forstås ved *matrikulært arbejde* ?
- Hvad omfatter matrikulært arbejde iht UL § 13
- Hvilke (typer af) rettighedshavere berøres af matrikulært arbejde?
- Hvilke typer af dokumenter indgår i en matrikulær sag?
- Hvilke regler i UL og TL tager sigte på effektivisering af registreringen?

Opgaver MatSys 4 og 5

- En rekvirent kan være usikker på, hvad der kan forventes af en landinspektør. Hvordan overvindes denne usikkerhed?
- Hvornår er en landinspektør inhabil?
- Hvad er *god landinspektørskik* ? og
- hvordan lever man op til normen?
- Hvilke organer tager stilling til god landinspektørskik?
- Hvilke typer ansvar kan gøres gældende mod en landinspektør?

Opgaver EjendOms1

- Hvilke aktører (forskellige professioner mv) opererer på ejendomsmarkedet?
- Hvilke organer udarbejder statistik over ejendomsmarkedet?
Formål?
- Hvordan kan hele eller dele af ejendomme overdrages?
- Hvilke former for tvangsoverdragelse findes?
- Hvilke kategorier af ejendomme indgår i vurderingsstatistikken?
- Hvordan forholder disse kategorier sig til begrebet *samlet fast ejendom*?

Opgaver EjendOms2

- Hvordan skaffer man sig likvid kapital? Nævn nogle låntyper og væsentlige forskelle.
- Hvornår fik vi kreditforeninger i DK, og hvordan var de organiseret?
- Hvad er *balanceprincippet*?
- Nævn nogle typer af realkreditlån og deres indbyrdes forskelle
- Har realkreditinstitutionen haft betydning for udbredelsen af ejendomsret i DK? for arealplanlægning?
- Hvordan beskytter TL panthavere ved ejendomsomsætning ?

Opgaver EjendOms3

- Hvordan defineres udtrykket 'infrastruktur'?
- Hvordan opnås en bestemt kvalitet på en service?

Resumé

- Temaet Ejendomsdannelse belyst ud fra synsvinklen: Infrastruktur. Begrebet er defineret.
- Ejendomsmarkedet (aktører, ejendomsstyper), ejendomsoverdragelse (overdragelsesformer, fremgangsmåde) og økonomi (belåning, især realkredit) er gennemgået.
- Ny lovgivning om udvikling og kvalitetsstyring af den matrikulære infrastruktur medtaget; det teknisk-retlige felt er oplagt virkefelt for landinspektører; kan dyrkes på 7+ semester

est@land.aau.dk