

Servicefællesskabet for Geodata

Notat

Løsningsskitse til Fælles Ejendomsidentifikation

Udvalget til nytænkning af ejendomsdannelsen
November 2005

Udarbejdet af: Arbejdsgruppen vedr. ejendomsidentifikation.
Status: Godkendt af Nytækningsudvalget
Version: 1.1
Dato: 14. november 2005

Udvalg til nytænkning af ejendomsdannelsen
Løsningsskitse til Fælles Ejendomsidentifikation

| Dokumenthistorie | | | |
|-------------------------|---------------------------------|---------------|----------------|
| Version | Bemærkning | Dato | Initialer |
| 0.1 | Afsnit 3.1 indsat | 03. nov. 2005 | PLS |
| 0.2 | Kap 1 og 2 indsat | 04. nov. 2005 | PLS |
| 0.3 | Afsnit 3.2 og 3.3 indsat | 05. nov. 2005 | PLS |
| 0.4 | Korrektur | 07. nov. 2005 | PLS/ KVH |
| 1.0 | Review i arbejdsgruppen | 08. nov. 2005 | Arbejdsgruppen |
| 1.1 | Behandlet af Nytækningsudvalget | 14. nov. 2005 | PLS |

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|--|-----------|
| 1. INDLEDNING | 3 |
| 1.1 EJENDOMSBEGREBERNES BAGGRUND | 3 |
| 1.1.1 <i>Forudsætninger/afgrænsning</i> | 4 |
| 1.2 RESUMÉ AF DE CENTRALE PROBLEMSTILLINGER..... | 5 |
| 1.2.1 <i>Konsistens</i> | 5 |
| 1.2.2 <i>Ejendomsnøglernes forskellige livscykler</i> | 6 |
| 2. LØSNINGSSKITSEN | 6 |
| 2.1.1 <i>Afgrænsning</i> | 6 |
| 2.2 DEN FÆLLES EJENDOMSIDENTIFIKATIONS ELEMENTER..... | 8 |
| 2.2.1 <i>Administrativ nøgle</i> | 8 |
| 2.2.2 <i>Administrative procedurer</i> | 9 |
| 2.2.3 <i>Stedfæstelse</i> | 10 |
| 3. IMPLEMENTERINGSSTRATEGI | 10 |
| 3.1 FASE 1: IMPLEMENTERING AF EN FÆLLES ADMINISTRATIV EJENDOMSNØGLE | 11 |
| 3.1.1 <i>Beskrivelse af det tekniske koncept</i> | 11 |
| 3.1.2 <i>Den fælles ejendomsnøgle og ejendomsdannelsen</i> | 12 |
| 3.1.3 <i>Administration af den fælles ejendomsnøgle</i> | 13 |
| 3.1.4 <i>Tilpasninger af eksisterende IT-systemer</i> | 14 |
| 3.1.5 <i>Konverteringsovervejelser</i> | 14 |
| 3.1.6 <i>Økonomiske og ressourcemæssige vurderinger</i> | 15 |
| 3.2 FASE 2: HARMONISERING AF DE TVÆRGÅENDE EJENDOMSTYPER BYGNING PÅ LEJET GRUND OG UMATRIKULERET AREAL | 16 |
| 3.2.1 <i>Beskrivelse af det tekniske koncept</i> | 16 |
| 3.2.2 <i>Nye opgaver</i> | 17 |
| 3.2.3 <i>Behov for tekniske tilpasninger</i> | 17 |
| 3.3 FASE 3: HARMONISERING AF PROCEDURER OG STEDFÆSTELSE..... | 17 |
| 3.3.1 <i>Beskrivelse af det tekniske koncept</i> | 17 |
| 3.3.2 <i>Proceduremæssige standardiseringer</i> | 18 |
| 3.3.3 <i>Standardisering af stedfæstelse</i> | 18 |

1. Indledning

Udvalg til nytænkning af ejendomsdannelsen (Nytækningsudvalget), under Servicefællesskabet for Geodata, nedsatte i maj 2005 arbejdsgruppen vedr. fælles ejendomsidentifikation.

De nuværende ejendomsidentifikationer er sektorspecifikke mht. at løse de enkelte myndigheders opgaver. Forskelligheden i ejendomsidentifikationen er en hindring for gennemførelse af effektiv digital forvaltning på ejendomsområdet. Der er behov for en fælles nøgle til identifikation af forskellige former for fast ejendom. Til at skabe den ønskede sammenhæng er det vigtigt, at nøglen anvendes på tværs i ejendomsdannelsen.

En forudsætning for, at der kan skabes synergi i forvaltningssamarbejdet på ejendomsområdet er, at der etableres en mere sammenhængende og integreret administration af ejendomsdannelsen. I den forbindelse er det afgørende, at registreringerne af fast ejendom baseres på en fælles identifikation, der samtidig sikrer kommunikationen på tværs af de tre hovedområder.

Målsætningen er, at borgere, erhvervsliv og myndigheder får adgang til konsistente ejendomsinformationer på en lettere tilgængelig og mere gennemsigtig måde.

Arbejdsgruppens opgave er at etablere grundlaget for en operationel løsning på en fælles ejendomsidentifikation, der kan skabe sammenhæng mellem ejendomsområdets forvaltningssystemer, og som anvendes af matrikel-, tinglysnings- og skattemyndighederne. Kravene til løsningsforslaget er, at det skal være teknisk simpelt, implementerbart og omkostningseffektivt.

Arbejdsgruppen har samtidig til opgave at skitsere en plan for, hvordan en løsning kan etableres.

KMS og Domstolsstyrelsen har igangsat arbejder med udskiftning af de nuværende IT-systemer, og det er hensigten i den forbindelse af få implementeret den fælles ejendomsidentifikation i matrikel- og tingbogssystemerne. Disse arbejder kører efter stramme tidsplaner, hvilket har nødvendiggjort en fremskyndelse af arbejdet med en fælles ejendomsidentifikation. På grundlag af arbejdsgruppens foreløbige udrednings- og analysearbejde besluttede Nytækningsudvalget i august 2005 at prioritere arbejdet med løsningen, som i første omgang fremstilles skitse-mæssigt i form af dette notat.

1.1 Ejendomsbegrebernes baggrund

Manglen på entydighed i ejendomsidentifikationen udspringer af at matrikel-, tinglysnings- og skattemyndighederne anvender tre forskellige ejendomsbegreber, som basalt set er forskellige bl.a. fordi begreberne har forskellige hjemmelsmæssige udspring og tjener forskellige formål.

Matriklens ejendomsbegreb "Samlet fast Ejendom" har til formål at identificere og geografisk stedfæste grundstykker/arealer på jordoverfladen, hvortil der kan stiftes ejendomsret og andre rettigheder. Samlet fast ejendom er defineret i udstykningsloven.

Tinglysningsmyndigheden anvender begrebet en "Bestemt fast Ejendom", som har sit ophav i Tinglysningsloven. Begrebet dækker Tinglysningsens behov for identifikation og afgrænsning af ejendomme, hvorover der kan stiftes og registreres rettigheder.

Begrebet "Vurderingsejendom", som anvendes af skattemyndighederne og en række andre myndigheder, har sit hjemmelsmæssige afsæt i ejendomsvurderingen og omfatter dermed den økonomiske enhed, der skal undergives beskatning. Begrebet er juridisk hæftet op på vurderingsloven.

Samlet fast ejendom og bestemt fast ejendom er begge ejendomsretlige begreber, mens vurderingsejendom er et administrativt begreb.

Systemmæssigt understøttes ejendomsbegreberne af tre forskellige IT-systemer:

- Matrikelsystemet
- Tingbogssystemet
- ESR (fast ejendom)

IT-systemerne anvender forskellige nøgler til identifikation af fast ejendom. Matriklens ejendomsidentifikation er "matrikelbetegnelsen". Tinglysningsens ejendomsidentifikation tager udgangspunkt i matrikelnummeret, men tinglysningen anvender sin egen ejerlagsbetegnelse. I ESR tilknyttes hver vurderingsejendom et entydigt "ejendomsnummer" af den kommunale ESR-myndighed. Dette betyder, at en given fast ejendom identificeres ved indtil tre forskellige nøgler, som delvis kan være uden indre sammenhæng og som tildeles/administreres uafhængigt af hinanden. På samme måde er registreringen organiseret med begrænset sammenhæng og i adskilte myndigheder

Konkret betyder dette, at det samme jordstykke eksempelvis er registreret i tre forskellige registre, i tre forskellige systemer, og på tre forskellige systemmæssige platforme uden reel mulighed for umiddelbart at skabe et aktuelt samlende billede af registreringerne.

1.1.1 Forudsætninger/afgrænsning

Løsningsskitzen udvikles under hensyn til en række grundlæggende begrænsninger/forudsætninger:

- At de nuværende ejendomsbegreber bevares uændret.
- At det fortsat skal være muligt at bevare og anvende de eksisterende ejendomsnøgler i deres nuværende form.
- At der skabes en tværgående sammenhæng mellem ejendomsbegreberne i de tre ejendomsregistre (Matrikel, Tingbog og ESR).
- At de tre ejendomsregistre kan vedligeholdes og videreudvikles uafhængigt af hinanden
- At evt. systemmæssige tilpasninger kan håndteres som tilføjelse (add-on) til de eksisterende systemer og kan implementeres successivt.
- At den tværgående sammenhæng mellem faste ejendomme identificeres så tæt på kilden som muligt.

De eksisterende begreber er lovbundne og/eller defineret gennem en lang praksis. Det anses ikke for realistisk, at arbejdet med fælles ejendomsidentifikation alene vil kunne give anledning til en revurdering af ejendomsbegreberne. Omvendt vil der være mulighed for mindre justeringer af administrative fastsatte regler.

De eksisterende ejendomsnøgler (f.eks. matr. nr.) er udbredte og anvendes af såvel borgerne som professionelle. Desuden er de indarbejdet i talrige af ejendomsrådets forretningsgange, hvor både processer og IT-systemer er bundet sammen ved brug af ejendomsnøglerne. Det vil være en overordentlig bekostelig affære, og det vil skabe irritation hos brugerne at ændre betydning og anvendelse af de eksisterende ejendomsnøgler.

Den tværgående sammenhæng mellem ejendomsbegreberne skal sikres ved, at det bliver muligt at lave direkte sammenstillinger mellem de registreringer, som er foretaget i: Matrikel, Tingbog og ESR. Dette betyder ikke nødvendigvis, at der på begrebsniveau skabes en sammenhæng mellem de bagvedliggende begreber: Samlet fast ejendom, Bestemt fast ejendom og Vurderingsejendom.

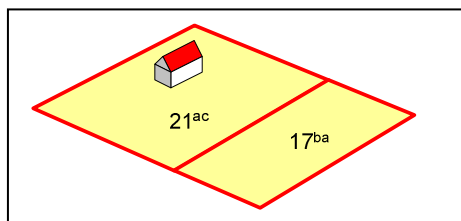
Ligeledes er det en forudsætning, at løsningsmodellen ikke medfører indbyggede systemafhængigheder. Registermyndighederne skal kunne vedligeholde/videreudvikle de respektive registre uafhængigt af hinanden. Opstår der eksempelvis et behov for at sikre finansieringen af nye ejendomsformer gennem registrering i Tinglysningen, må en tilpasning af tingbogen ikke afhænge af, at den kommunale administrationsunderstøttelse skal ændres først. Som en delvis konsekvens heraf tilstræbes en løsning med lille kompleksitet, så eventuelle ændringer af registre og systemer bliver mindre omfattende.

Tankerne fra digital forvaltningskonceptet om at data skal vedligeholdes så tæt på kilden som muligt, har inspireret til princippet om, at fast ejendom skal identificeres så tæt på kilden som muligt.

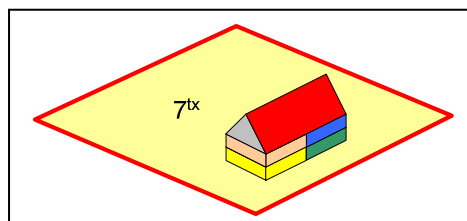
1.2 Resumé af de centrale problemstillinger

1.2.1 Konsistens

Langt overvejende er der en én-til-én sammenhæng mellem begreberne samlet fast ejendom (Matriklen), bestemt fast ejendom (Tingbogen) og vurderingsejendom (ESR). Men der er også mange eksempler på, at der ikke kan sættes lighedstegn mellem de overordnede ejendomsbegreber.



Figur 1-1: To samlede faste ejendomme udgør en driftsenhed.



Figur 1-2: Fire ejerlejligheder på ét matrikuleret areal.

Figur 1-1 viser to samlede faste ejendomme, som hver består af et matrikuleret areal. I tingbogens forstand er der også tale om to bestemte faste ejendomme. Da ejendommene drives sammen er der i henhold til vurderingslovens tale om én vurderingsejendom.

Figur 1-2 viser en bygning med fire ejerlejligheder beliggende på én samlet fast ejendom (det matrikulerede areal). I tingbogen er de fire ejerlejligheder registreret som fire bestemte faste ejendomme, og rettighederne over det matrikulerede areal er fordelt på ejerlejlighederne. Skattemyndighederne registrer de fire ejerlejligheder og det matrikulerede areal som i alt fem vurderingsejendomme

Eksemplerne viser, at det ikke altid er muligt at koble de grundlæggende ejendomsbegreber direkte.

1.2.2 Ejendomsnøglernes forskellige livscykler

De eksisterende ejendomsnøgler er karakteriseret ved, at de knytter sig til hver deres forvaltningsområde, og er derfor ikke universelle i forhold til hele ejendomsdannelsen. Disse nøgler har en livscyklus, der følger de administrative hændelser inden for det forvaltningsområde, som har skabt nøglen.

Derfor vil ingen af de nuværende nøgler kunne anvendes som fælles ejendomsnøgle.

Da ejendommene registreres på forskellige tidspunkter i de tre ejendomsregistre, skifter nøglen over tid. Eksempel: Samlede faste ejendomme identificeres tidligere i ESR end i Matriklen, derfor tildeles ejendomsnummeret før matrikelnummeret. For ejerlejligheder gælder det, at de identificeres først i tingbogen og dernæst i ESR (ejerlejligheder registreres ikke i matriklen).

Der er et grundlæggende behov for at få en fælles ejendomsnøgle, som giver en entydig og gennemgående identifikation på tværs af både system og tid. Den fælles nøgle skal kunne tildeles så tidligt, at den kan anvendes i de administrative processer, der ligger forud for tildelingen af den "sektorspecifikke" nøgle f.eks. matrikelnummer. Samtidig skal der være sikkerhed for, at der ikke sker hverken genbrug af nøgler eller dobbelt tildelinger.

2. Løsningsskitzen

2.1.1 Afgrænsning

I løsningsskitzen er det valgt at skelne mellem de overordnede og lovfæstede ejendomsbegreber (Vurderingsejendom, Samlet fast ejendom og Bestemt fast ejendom) og ejendomstyperne (matrikuleret areal, ejerlejlighed, andelsbolig osv.), som reelt er de enheder, der anvendes som grundlag for registreringen i matriklen, tingbogen og ESR.

Ejendomstype skal her forstås som en underdeling af ejendomsbegreberne. Underdelingen er en praktisk klassifikation af ejendomme efter fælles karakteristika og med fælles retningslinier for deres registrering. Samtidig er ejendomstypen ejendomsregistrenes mindste-enhed. Nogle ejendomstyper er fastsat i lovgivning eller regler, medens andre ikke er det.

Der findes en lang række ejendomstyper repræsenteret i registrene. Forud for udarbejdelse af en løsningsskitse er der foretaget en afgrænsning af de ejendomstyper, som løsningen primært bør orientere sig mod.

Udvalg til nytænkning af ejendomsdannelsen
Løsningsskitse til Fælles Ejendomsidentifikation

Afgrænsningen er baseret på en konstatering af, at kun ganske få af ejendomstyperne er repræsenteret i to eller flere af de omhandlede systemer, og dermed anvendes på tværs af systemerne. I skemaet er i venstre kolonne vist de ejendomstyper, der er repræsenteret i registrene og i højre kolonne de tværgående ejendomstyper.

| Ejendomstyper | Tværgående ejendomstyper |
|---|----------------------------------|
| Afgiftsejendom | Bygning på lejet grund (ESR) |
| Andelsbolig | Bygning på lejet grund (Tingbog) |
| Anpart i bygning på lejet grund | Ejerlejlighed |
| Anpart i ejendom | Matrikuleret areal |
| Bygning på lejet grund (ESR) | Umatrikuleret areal (ESR) |
| Bygning på lejet grund (Tingbog) | Umatrikuleret areal (Tingbog) |
| Bygning på lejet grund opdelt i anparter | |
| Bygning på lejet grund opdelt i ejerlejligheder | |
| Bygning på søterritoriet | |
| Ejerlejlighed | |
| Ejerlejlighed i bygning på lejet grund | |
| Foreløbig matrikel | |
| Fraskilt andel i fælleslod | |
| Grund (med bygning på lejet grund) | |
| Hovedejendom opdelt i andelsboliger | |
| Hovedejendom opdelt i anparter | |
| Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder | |
| Hovedejendom opdelt i timeshare | |
| Husbåd | |
| Matrikuleret areal | |
| Optrækningssejendom | |
| Samlet fast ejendom | |
| Timeshare, opdelt i uger | |
| Timeshareanpart | |
| Umatrikuleret areal (ESR) | |
| Umatrikuleret areal (Tingbog) | |
| Vurderingsejendom | |
| Udgået ejendom | |

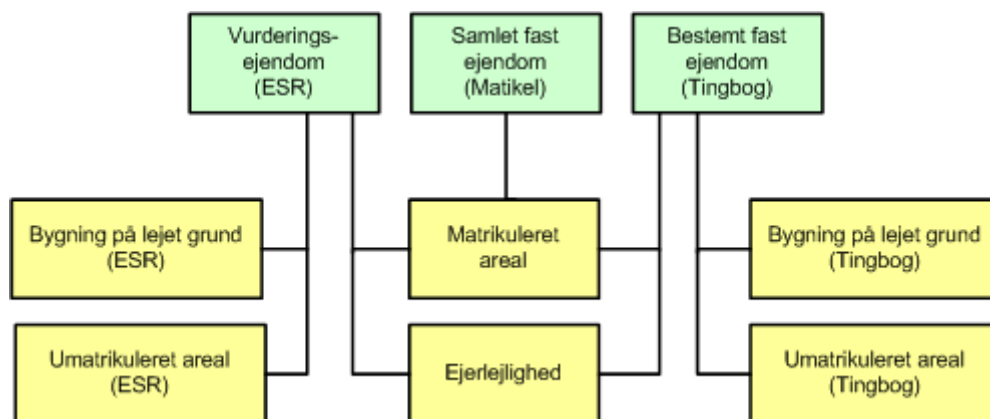
Tabel 2-1: Ejendomstypeoversigt. En bruttoliste over ejendomstyper er gengivet i søjlen tv. Ejendomstyper som registreres i mere end et ejendomsregister fremgår af søjlen th.

De ovennævnte afgrænsninger betyder, at det videre arbejde med at skabe en fælles ejendomsidentifikation vil tage udgangspunkt i de tværgående ejendomstyper.

I skemaet forekommer ejendomstyperne "Bygning på lejet grund" og "Umatrikuleret areal" dubleret for både ESR og Tinglysningen. Disse ejendomstyper er begrebsmæssigt overensstemmende og de betragtes derfor som tværgående ejendomstyper. Men da der i registrene anvendes hver sin selvstændige administrative nøgle, og der heller ikke eksisterer en fælles aftalt procedure for registreringen, er der principielt ikke nogen sammenhæng mellem de to registreringer.

Det må dog formodes, at den samme bygning på lejet grund eller det samme umatrikulerede areal ofte vil være registreret i både ESR og i tingbogen. En særskilt tilrettelagt afstemning vil være nødvendig for at få et nærmere indtryk af den reelle overensstemmelse mellem registrene for de to ejendomstypers vedkommende.

Figur 2-1 viser de nuværende sammenhænge mellem de overordnede ejendomsbegreber (grønne) og de udvalgte ejendomstyper (gule). De forbindende linier repræsenterer sammenhænge via nøgler og procedurer:



Figur 2-1: Eksisterende sammenhænge mellem ejendomsbegreber og de underliggende ejendomstyper.

Det fremgår af figuren, at der ikke er nogen direkte sammenhæng mellem de overordnede ejendomsbegreber i de tre registre. Sammenhængen mellem de tre registre sker i dag reelt via de tværgående ejendomstyper "Matrikuleret areal" (repræsenteret i alle tre registre) og "Ejerlejlighed" (repræsenteret i Tingbogen og ESR), medens ejendomstyperne "Bygning på lejet grund" og "Umatrikuleret areal" begrebsmæssigt er tværgående mellem ESR og Tingbogen, men reelt er selvstændige registreringer.

Den valgte afgrænsning og de repræsenterede ejendomstyper er sket på grundlag af den nuværende anvendelse af registrene. Hvis administrative, økonomiske eller politiske forhold skaber behov for nye ejendomstyper, der eksempelvis skal kunne indgå i ejendomsdannelsen på tværs af registrene, skal de naturligvis kunne blive omfattet af en fælles ejendomsidentifikation.

2.2 Den fælles ejendomsidentifikations elementer

Den fælles ejendomsidentifikation bør omfatte tre elementer for at være fuldstændig og sikker: en administrativ nøgle, administrative procedurer og stedfæstelse.

Løsningsskitsens forslag med hensyn til disse elementer er følgende:

2.2.1 Administrativ nøgle

De involverede systemer til tinglysning, vurdering og matrikulær udvikling skal i videst muligt omfang kunne fortsætte uændret af en ny fælles ejendomsidentifikation. Ejendomsnøglen skal derfor kunne tildeles uanset om tildelingen systemmæssigt sker som led i en udstykningssag, plansagsbehandling i kommunen eller ved tinglysning af rettigheder over den pågældende ejendom.

Den fælles nøgle skal desuden kunne tildeles ved kilden til ejendomsdannelsen, dvs. i forbindelse med den forvaltningsproces, hvor den pågældende ejendom opstår. Herved sikres det, at enhver ejendom kan identificeres fra det tidligste tidspunkt. Det vil normalt også være i den første periode af en ejendoms livscyklus, at den mest

intensive forvaltningsmæssige aktivitet finder sted (udstykning, handel, byggeansøgning, belåning osv.) og dermed udveksling af ejendomsoplysninger mellem de involverede myndigheder.

Disse hensyn indebærer, at der er behov for etablering af en nøgleadministration, der via en standardiseret service tilbyder adgang for de relevante forvaltningssystemer til at hente nye nøgler. Det vil i den forbindelse være hensigtsmæssigt, at der sker registrering af hvilken ejendomstype, den udleverede nøgle skal identificere. Information om alle tildelte nøgler med oplysning om ejendomstype bør være tilgængelig via samme service.

Selve nøglen skal være entydig for at undgå forvekslinger med andre ejendomme.

Selve nøglen bør ikke være informationsbærende, dvs. indeholde information om f.eks. den myndighed, der har tildelt nøglen. I givet fald ville det betyde, at nøglen skal ændres, hvis der sker ændringer af den pågældende myndighed.

Endelig bør det være en forudsætning, at den fælles ejendomsidentifikation gør det muligt at følge ejendommens historik. Nøglen må ikke genbruges, selvom den oprindelige registrerede ejendom enten er blevet nedlagt eller er konverteret til en anden ejendomstype med et eventuelt selvstændigt nummer.

2.2.2 Administrative procedurer

Der skal etableres administrative procedurer for den fælles ejendomsnøgle. For at der kan skabes den fornødne sikkerhed for nøglen og de administrative procedurer, der regulerer dens tildeling og administration, forudsættes der tilvejebragt særskilt hjemmel i lovgivning.

De administrative procedurer skal sikre, at registrering af en fast ejendom sker hos de relevante parter efter et fastlagt forløb og med udveksling af oplysninger, der er aftalt på forhånd.

Procedurerne bygger dermed på en fælles forståelse af de involverede begreber, som bør præciseres ved hjælp af en fælles datamodel omfattende de involverede begreber og deres indbyrdes relationer.

Procedurerne skal sikre, at tildeling sker med fornøden autorisation og sporbarhed af den tildelende myndighed. Når nøglen en gang er tildelt en ejendom, må den ikke kunne ændres, medmindre ejendommen ændres så grundlæggende, at det vil være rimeligt at betragte den som en ny ejendom. Ejendomsnøgler skal kunne tildeles på et meget tidligt tidspunkt i forbindelse med en ejendoms fødsel og skal bevares også efter, at ejendommen evt. er udgået. Til nøglen kan der knyttes en tilstandskode, der viser ejendommens stadi i en livscyklus.

Da målet med den fælles ejendomsidentifikation er at understøtte digital forvaltning, vil et væsentligt element være den digitale implementering af procedurerne. Digital udveksling mellem de involverede parter skal bygge på standardiserede metoder og formater med anvendelse af de standarder, der anbefales fra Projekt Digital Forvaltning

2.2.3 Stedfæstelse

En fast ejendom er i overensstemmelse med sin natur altid knyttet til et sted.

For registreringen af fast ejendom er det vigtigt, at der kan ske en stedfæstelse. Stedfæstelsen anvendes som sikkerhed mod forveksling med andre ejendomme og til fastsættelse af ejendommens afgrænsning i forhold til andre ejendomme. I tinglysningens ejendomsbegreb "Bestemt fast ejendom" repræsenterer "bestemt" kravet om at kunne stedfæste den tinglyste ejendom.

Stedfæstelse kan ske direkte ved ejendommens geografiske koordinater i et anerkendt geografisk referencesystem eller indirekte ved tilknytning af en geonøgle (adresse, matrikelnummer o.a.), der er direkte stedfæstet.

Den direkte stedfæstelse giver størst sikkerhed og anvendes helt overvejende til fast ejendom, medens indirekte stedfæstelse, f.eks. ved hjælp af adressen, anvendes som supplerende stedfæstelse.

Men kun for matrikulære arealers vedkommende foreligger stedfæstelsen i en digital form, der kan anvendes i digital forvaltning. For ejerlejligheders vedkommende sker der ganske vist en opmåling af de enkelte ejerlejligheder i et lokalt koordinatsystem, men opmålingen videregives i form af en analog skitse.

Der er behov for at etablere en standardisering af de digitale metoder, der anvendes til stedfæstelse af fast ejendom, herunder at fastsætte en udvekslingsstandard i et neutralt format for koordinatdata, der stedfæster og geografisk afgrænser en fast ejendom.

3. Implementeringsstrategi

Implementeringsstrategien foreslår nogle udviklingstiltag, som vil bringe ejendomsområdet nærmere mod visionen om en fælles standard omfattende:

- fælles ejendomsnøgle
- standardiserede procedurer for kommunikation med ejendomsdata
- standardiserede metoder til stedfæstelse af fast ejendom

I dag har sammenhængen ejendomsbegreberne imellem og deres kobling til de underliggende ejendomstyper en karakter og kompleksitet, som betyder at en fælles ejendomsidentifikation omfattende alle implementeringselementer ikke kan gennemføres på én gang.

Anvendelsen af løsningsskitsens elementer (fælles administrativ nøgle, administrative procedurer og stedfæstelse) forudsætter, at ejendomstyperne begrebsmæssigt opfattes ens i ejendomsregistrene. Desuden forudsættes det, at der eksisterer administrative procedurer, som sikrer en konsistent identifikation af de konkrete ejendomstyper i ejendomsregistrene. At disse forudsætninger ikke altid holder er åbenbart. F.eks. er der ingen procedurer, som sikrer sammenhæng mellem tingbogens og ESR's registrering af bygning på lejet grund. Tilsvarende er der ingen sikkerhed for at tingbogen og ESR afgrænser umatrikulerede arealer på samme måde.

Der foreslås en opdeling ved implementering af løsningsskitzen over tre faser med følgende indhold:

1. Implementering af fælles en administrativ ejendomsnøgle

2. Harmonisering af de tværgående ejendomstyper bygning på lejet grund og umatrikuleret areal.
3. Harmonisering af procedurer og stedfæstelse

Udfordringen i fase 1 er operationaliseringen af den fælles ejendomsnøgle. Standardiseringsaktiviteterne, som forudsætter implementeringen af den fælles nøgle, håndteres i faserne 2 og 3. Dette notat har lagt hovedvægten på fase 1, mens de øvrige faser behandles mindre detaljeret. Der er behov for yderligere bearbejdning af forslagene i fase 2 og 3.

3.1 Fase 1: Implementering af en fælles administrativ ejendomsnøgle

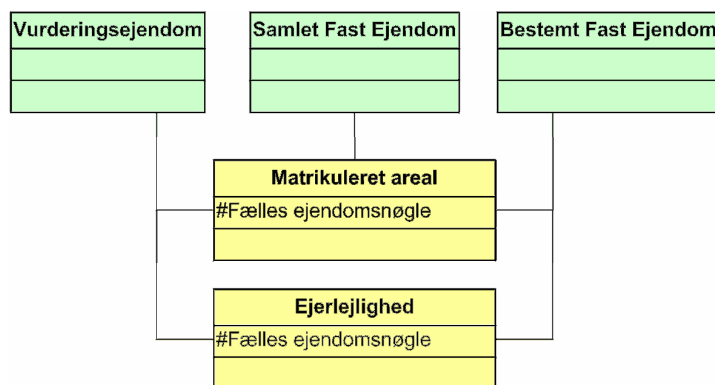
Fase 1 omfatter alene ejendomstyperne *matrikuleret areal* og *ejerlejlighed*. Til at understrege, at denne fase omfatter en betragtelig del af landets faste ejendomme, kan oplyses, at ved årsvurderingen i 2004 udgjorde ejendomstyperne *matrikuleret areal* 88% og *ejerlejlighed* 11% eller i alt 99% af samtlige vurderingsejendomme.

For disse ejendomstyper gælder, at deres begrebsmæssige definition er konsistente på tværs af ejendomsregistre. Samtidig er det de eneste ejendomstyper, hvor der er formaliserede arbejdsgange og procedurer til sikring af sammenhæng registre imellem. Det forventes, at den fælles ejendomsnøgle kan videregives via eksisterende procedurer.

Denne fase omfatter også etableringen af en fælles ejendomsnøgleadministration, som bl.a. får opgaven med at generere og levere entydige ejendomsnøgler.

3.1.1 Beskrivelse af det tekniske koncept

Den fælles ejendomsnøgle har til formål at skabe en entydig sammenhæng mellem Matriklens, Tingbogens og ESR's registreringer af fast ejendom. Figur 3-1 nedenfor illustrerer, hvordan den fælles ejendomsnøgle anvendes til at identificere forekomster af ejendomstyperne *matrikuleret areal* og *ejerlejlighed*. Nøglen sikrer at oplysninger fra de tre ejendomsregistre umiddelbart kan sammenstilles, idet den fælles nøgle anvendes til krydsopslag og dataudveksling registre imellem.



Figur 3-1: Implementering af fælles ejendomsnøgle på ejendomstyperne *matrikuleret areal* og *ejerlejligheder*. Ejendomsnøglen anvendes som fælles reference mellem ejendomsregistre

Ved at knytte den fælles nøgle til den mindste ejendomsenhed (ejendomstypen) bliver løsningen robust i forhold til efterfølgende aggregeringer af flere og evt. forskellige ejendomstyper. Sådanne kombinationer er ikke ukendte for vurderingsejendomme.

De eksisterende ejendomsbegreber og –typer med tilhørende forretningsgange bliver ikke påvirket ved introduktionen af den fælles ejendomsnøgle.

Den fælles nøgle bliver en parallel nøgle, som komplementerer de eksisterende ejendomsnøgler (matr. nr. og ejendomsnr.) ved at være tværgående og dække hele ejendommens livscyklus. Den fælles ejendomsnøgle kan **ikke** og skal **ikke** erstatte de nuværende ejendomsidentifikationer, som fortsat vil være de nøgler, der finder anvendelse i indarbejdede forretningsprocesser med tilknytning til de respektive ejendomsbegreber. F.eks. vil en servitut fortsat være bundet op på et matr. nr. og ejendomsskattebilletten på et ejendomsnr.

3.1.2 Den fælles ejendomsnøgle og ejendomsdannelsen

Ved introduktion af en fælles ejendomsnøgle i ejendomsdannelsen samles interessen om problemstillingerne:

- Tildeling af fælles ejendomsnøgler til nye ejendomme.
- Videregivelse af den fælles ejendomsnøgle igennem hele ejendomsdannelsesprocessen.

Tildeling af ejendomsnøgler til eksisterende ejendomme er behandlet i afsnit 3.1.5

Tildeling af ejendomsnøgler i praksis

En ny fælles ejendomsnøgle hentes via en webservice, som fungerer efter princippet ”træk et nummer”, hvorfra nøglebemyndigede kan hente et entydigt ejendomsnummer. Afsnit 3.1.3 giver flere enkelheder om administrationen af ejendomsnøgler.

Princippet om, at den fælles nøgle skal tildeles ved kilden betyder, at der skal være mulighed for at tildele en ejendomsnøgle til et nyt matrikuleret areal eller en ejerlejlighed allerede på projektstadiet, dvs. forud for de formelle registreringer i ESR, tingbog eller matrikel.

Et matrikuleret areal, som er under udstykning, identificeres i dag ved det såkaldte delnummer (delnummeret erstattes senere af et matrikelnummer). Tildelingen af delnumre foretages af den praktiserende landinspektør, som udfører udstykningen.

Tilsvarende foretager den praktiserende landinspektør i forbindelse med en ejerlejlighedsopdeling en nummerering af hver enkelt ejerlejlighed. Dette ejerlejlighedsnummer indgår i tingbogens officielle identifikation af ejerlejligheden.

Behovet for på et tidligt tidspunkt at kunne tildele den fælles ejendomsnøgle kan tilgodeses ved at bemyndige praktiserende landinspektører til at tildele en ejendomsnøgle.

I tilfælde hvor ejendomsnøglen ikke forlods er tildelt skal tildelingen senest ske i forbindelse med den første formelle registrering, dvs. ved den kommunale godkendelse og registrering af udstykningssagen i ESR (nye matrikulerede arealer) eller ved oprettelsen af en ejerlejlighed i tingbogen.

Videregivelse af den fælles ejendomsnøgle

Lovgivningen (Udstykningsloven og Ejerlejlighedsloven) er ret præcis i beskrivelsen af regler og procedurer, som skal iagttages i forbindelse med dannelsen af nye matrikulerede arealer og ejerlejligheder. Det betyder, at ansvar, roller og procedurer i ejendomsdannelsen fsva. disse to ejendomstyper er veldefinerede. Det er derfor

Udvalg til nytænkning af ejendomsdannelsen
Løsningsskitse til Fælles Ejendomsidentifikation

nærliggende at indarbejde den procesmæssige implementering af den fælles ejendomsnøgle i de eksisterende procedurer.

Tabellerne 3-1 og 3-2 indeholder forslag til, hvordan den fælles ejendomsnøgle kan videregives gennem ejendomsdannelsens eksisterende procedurer.

| Registrering i ESR | Registrering i Matrikel | Registrering i Tingbog | Opdatering af ESR | Registrering i Vurdering |
|---|---|--|--|--|
| 1. Nøgle følger udstykningssag (nøglen er tildelt forlods) 2. Nøgle tildeles og indføres i udstykningssagen (nøglen ikke tildelt forlods) | Nøgle følger udstykningssag fra landinspektør | Nøgle følger registreringsmeddelelse fra matrikelmyndighed | Nøgle følger registreringsmeddelelse fra matrikelmyndighed | Nøgle følger registreringsmeddelelse fra matrikelmyndighed |

Tabel 3-1: Myndighedernes videregivelse af den fælles ejendomsnøgle i forbindelse med en udstykningssag

| Registrering i Tingbog | Registrering i ESR |
|---|--|
| 1. Nøgle følger ejerlejlighedssag (nøglen er tildelt forlods) 2. Nøgle tildeles (nøglen ikke tildelt forlods) | Nøgle følger meddelelse om oprettelse af ejerlejlighed fra tingbog |

Tabel 3-2: Myndighedernes videregivelse af den fælles ejendomsnøgle i forbindelse med en ejerlejlighedsopdeling

3.1.3 Administration af den fælles ejendomsnøgle

Etableringen af en ejendomsnøgleadministration er en teknisk foranstaltning med det formål at sikre den tværgående sammenhæng i de tre ejendomsregistre.

Den tekniske udformning af ejendomsnøglen og behovet for at knytte yderligere oplysninger til nøglen er ikke undersøgt.

For at kunne uddelegere opgaveansvaret for den fælles ejendomsnøgle til forskellige organisatoriske enheder opdeles opgaverne i:

- Myndighedsopgaver
- Driftsopgaver

Myndighedsansvaret omfatter de koordinerende og tværgående opgaver med fastlæggelse og forvaltning af reglerne om brug, tildeling og administration af den fælles ejendomsnøgle. For at sikre en ensartet anvendelse af den fælles ejendomsnøgle på hele ejendomsområdet er der brug for lovfæstede regler, enten som en særlig lov om fælles ejendomsidentifikation eller som tilføjelser til udstyknings- eller tinglysningsloven.

Det er ligeledes en myndighedsopgave at specificere de metoder og standarder, der skal anvendes, mens de systemmæssige implementeringer og deres drift falder under driftsansvaret.

Ansvar for driften af den fælles ejendomsnøgle omfatter desuden:

- Generering og levering af nøgler
- Administration af rettigheder til brug af nøgler
- Drift af nøgleservices, herunder servicen: "træk en ejendomsnøgle"
- Drift af informationservices

Det vurderes at være mest hensigtsmæssigt at placere driftsansvaret centralt (nøglecenter). Teknisk set vil en decentral løsning med flere nøglecentre være en mulighed; men nødvendigheden af gentagne opslag i flere nøglecentre gør denne løsning mindre attraktiv.

Det bemærkes, at ejendomsnøgleadministrationen ikke medfører ændringer i ejendomsdannelsens nuværende fordeling af opgaver og ansvar. Nøglecentret skal alene levere nøglerrelaterede services til brugere i overensstemmelse med brugerens tildelte rettigheder.

3.1.4 Tilpasninger af eksisterende IT-systemer

Som nævnt får den fælles ejendomsnøgle ingen betydning for de eksisterende arbejdsprocedurer, hvor det fortsat vil være de nuværende nøgler, som binder processerne sammen. Den fælles nøgle lægger sig så at sige ovenpå procedurerne og videregives via eksisterende data-kanaler. Umiddelbart vil der ikke være brug for at implementere den fælles nøgle i forretningsprocesser, som alene har relation til ét ejendomsregister. Derimod vil der være behov for at få inkluderet den fælles nøgle i de processer, som kommunikerer med eksterne systemer/partnere. Det er samtidigt nødvendigt, at ejendomsregistre bliver i stand til at relatere den fælles nøgle til de eksisterende nøgler (matr. nr. og ejendomsnr.). Ligeledes skal det være muligt at anvende den fælles nøgle som søgenøgle.

Implementeringsdybden af den fælles nøgle i ejendomsregistre vil være forskellig. Formentlig vil implementeringen blive dybest i matrikelregisteret og den elektroniske tingbog, som begge er under udskiftning.

3.1.5 Konverteringsovervejelser

Tildelingen af ejendomsnøgler til ejendomme, som allerede findes i ejendomsregistre er et problem, som hensigtsmæssigt løses ved, at tildelingen udføres af de myndigheder, som har dataansvaret for de involverede ejendomstyper. KMS tildeler ejendomsnøgler til matrikulerede arealer og Domstolsstyrelsen tildeler nøgler til ejerlejligheder. Herefter overføres de af KMS tildelte nøgler til tingbogen og ESR, og nøglerne til ejerlejlighederne overføres fra tingbog til ESR.

Der er hidtil kun foretaget en direkte samkøring af matrikel og ESR og af tingbog og ESR. Samkørslerne har især vist manglende match mellem tingbog og ESR (ca. 28 %), mens konsistensen mellem matrikel og ESR er bedre. De foreløbige resultater af en pilotundersøgelse i Middelfart kommune viser, at der er uoverensstemmelser registre imellem. Derfor må det forventes, at der skal bruges tid og ressourcer på registerafstemninger.

Konverteringerne af matrikelregister i 2006 og tingbog i 2007 til nye IT-systemer giver anledning til overvejelser om initialtildelingen af ejendomsnøgler kan gennemføres i tilknytning til disse systemkonverteringer.

3.1.6 Økonomiske og ressourcemæssige vurderinger

En kvantificering af de økonomiske og ressourcemæssige konsekvenser af implementeringsstrategiens fase 1 vil næppe give mening. Dertil er strategiens detaljeringsgrad for utilstrækkelig. I stedet identificeres på et generelt niveau de aktiviteter, som kræver tilførsel af økonomi og/eller personressourcer. Desuden gives en kvalitativ vurdering af behovet herfor.

Deltagerne i samarbejdet om at etablere en fælles ejendomsidentifikation er gået ind i arbejdet med en intention om, at det skal lykkes og velvidende, at der ikke vil være direkte bevillingsmæssig finansiering af implementeringen. Derfor er der en forventning om, at parterne bidrager til løsningen på områder, hvor den vedrører egne interesser.

Hovedaktiviteterne i fase 1 er:

- Udarbejdelse af forslag til lovbestemmelser om fælles ejendomsidentifikation.
- Etablering af en ejendomsnøgleadministration.
- Tilpasning af eksisterende procedurer til videregivelse af den fælles ejendomsnøgle.
- Tilpasning af IT-systemer.

Udarbejdelse af lovbestemmelser

Der vil være behov for en del personaleressourcer til udarbejdelse af lovbestemmelserne til regulering af en fælles ejendomsidentifikation.

Etablering af en ejendomsnøgleadministration

Myndighedsopgaverne med etablering og administration af en fælles ejendomsnøgle kan løses indenfor en beskeden økonomisk ramme. Derimod er behovet for personressourcer ikke ubetydeligt.

Etableringen af nøglecenteret indbefatter udvikling af software med lille kompleksitet. På driftssiden forudses relativt høje omkostninger pga. høje krav til nøglecenterets driftsstabilitet.

Tilpasning af eksisterende procedurer

Indledningsvis er der behov for at gennemføre en analyse af de procedurer, som anvendes til kommunikation mellem eksterne parter/systemer. Efterfølgende skal evt. ændringer/tilføjelser til procedurerne specificeres. Disse opgaver kræver fortrinsvis personressourcer med domænekendskab.

I det omfang implementeringen af ændrede procedurer er analog, vil dette kunne ske med personressourcer fra egne rækker.

Tilpasning af IT-systemer

Såvel KMS som Domstolsstyrelsen har tilkendegivet at have intentioner om, at implementere den fælles ejendomsnøgle i forbindelse med de igangværende moderniseringer af matrikel- hhv. tingbogssystem.

SKAT har planer om udvikling af et nyt ejendomsvurderingssystem, men indtil videre anvender SKAT VUR-systemet på KMD, som systemmæssigt er tæt integreret med de øvrige kommunale systemer ESR og BBR.

Der er pt. ingen planer for omlægning eller gennemgribende moderniseringer af ESR. Omkostningerne til implementering af den fælles nøgle i ESR afhænger af, hvor meget der kan lægges i snitfladen og/eller i hvilket omfang, det bliver nødvendigt at ændre i kernen. ESR er et produkt, som leveres og drives af KMD. Ændringer af ESR gennemføres almindeligvis med udgangspunkt i kundernes (kommunernes) ønsker og behov. Initiativet om en fælles ejendomsidentifikation støttes af KMD, som også mener, at en fælles ejendomsnøgle er en god måde til at skabe en bedre sammenhæng på ejendomsområdet.

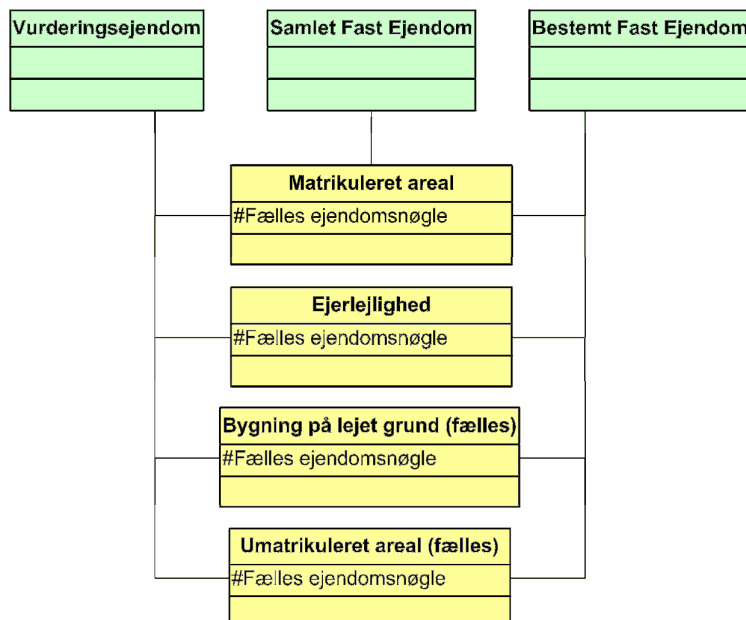
3.2 Fase 2: Harmonisering af de tværgående ejendomstyper bygning på lejet grund og umatrikuleret areal

Fase 2 omfatter ejendomstyperne *bygning på lejet grund* og *umatrikuleret areal*. Ved 2004 vurderingen var der 22.000 vurderingsejendomme af typen *bygning på lejet grund*, hvilket svarer til 1% af samtlige vurderingsejendomme. Det har ikke været muligt af fremskaffe tal for umatrikuleret areal, men SKAT skønner, at der er omkring 1000.

De såkaldte ikke-harmoniserede ejendomstyper *bygning på lejet grund* og *umatrikuleret areal* registreres i såvel tingbog som i ESR, men uden krav om gensidig underretning. Derfor sondres mellem en tingbogsregistrering af bygning lejet grund og en registrering i ESR .

3.2.1 Beskrivelse af det tekniske koncept

Øvelsen går ud på at afstemme tingbogens og ESR's registreringer af ikke-harmoniserede ejendomstyper. Harmoniseringen gennemføres ved, at samstemmende registreringer tildeles fælles ejendomsnøgler. Figur 3-2 illustrerer, hvordan harmoniseringen fuldender sammenhængen mellem tingbog og ESR.



Figur 3-2: Harmonisering af ejendomstyperne bygning på lejet grund og umatrikuleret areal. Ejendomsnøglenes formål er at knytte registrene sammen.

Det forventes, at bygning på lejet grund i stort omfang kan harmoniseres automatisk, mens indsatsen i forhold til umatrikuleret areal i højere grad vil være baseret på en

manuel indsats. Der ikke er taget stilling til hvordan harmoniseringen/konverteringen skal gennemføres i praksis.

3.2.2 Nye opgaver

Harmoniseringen skal ledsages af procedurer, som sikrer, at ESR og tingbog gensidigt underrettes ved registreringer og ændringer af registreringer af bygning på lejet grund hhv. umatrikuleret areal.

3.2.3 Behov for tekniske tilpasninger

De basale tilpasninger af IT-systemerne gennemføres i fase 1. Derfor er der ingen forventning om, at harmoniseringen vil medføre væsentlige systemtilpasninger.

3.3 Fase 3: Harmonisering af procedurer og stedfæstelse

I fase 3 rettes fokus på etableringen af det tekniske grundlag for, at samarbejdet på ejendomsområdet kan udføres i overensstemmelse med visionerne for digital forvaltning. Her er intentionen, at myndighederne udadtil skal optræde som én sammenhængende infrastruktur, som stiller data og funktionalitet til rådighed for borgere og virksomheder.

Gennem faserne 1 og 2 skabes der sammenhæng og konsistens mellem de tre ejendomsregistre. Dette opnås primært ved en tværgående koordination af eksisterende arbejdsgange, hvor den fælles ejendomsnøgle udgør ryggraden i den tekniske løsning.

De nuværende procedurer og regler for udveksling af ejendomsinformationer er aftalt/besluttet mhp. at løse konkrete opgaver/problemer. F.eks. har landinspektørerne og KMS bilateralt aftalte standarder for udformningen af digitale udstykningsdokumenter. Digitaliseringen af ejendomsforvaltningen aktualiserer behovet for fælles standarder til sikring af en uhindret kommunikation af ejendomsoplysninger. Der er behov for fælles standarder til sikring af en uhindret tværgående kommunikation med ejendomsoplysninger.

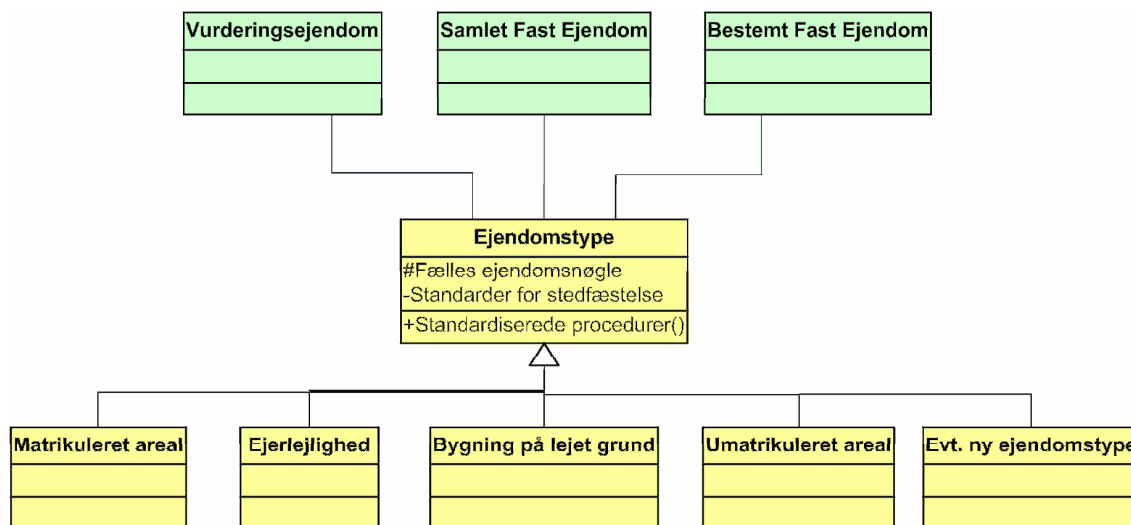
I fase 3 fortsættes harmoniseringen af ejendomsidentifikationens grundelementer (administrativ nøgle, administrative procedurer og stedfæstelse). Den administrative nøgle bliver i fase 1 standardiseret under begrebet den fælles ejendomsnøgle. Mens de administrative procedurer og stedfæstelse er genstand for standardisering i fase 3.

3.3.1 Beskrivelse af det tekniske koncept

Ejendomsområdets datamæssige og funktionelle sammenhænge kortlægges og beskrives i en fælles begrebsmodel, som sammenfatter de datamodeller, der ligger til grund for de tre ejendomsregistre. Begrebsmodellen skaber en fælles forståelse for, hvilke behov/krav forvaltningen af de enkelte registre har til administrative procedurer og ejendommens stedfæstelse. Områder, hvor der er sammenfaldende behov, er oplagte emner for standardisering, men der kan også opstå nye muligheder ved at nytænke processerne.

Figur 3-3 indeholder et diagram, som viser, hvordan harmoniseringen af ejendomsidentifikationens elementer gennemføres på ejendomstypeniveau. De standardiserede identifikations elementer er i diagrammet samlet i en generel

ejendomstype (kassen i midten), hvis indhold videreføres (nedarves) til de øvrige ejendomstyper, som er specialiseringer af den generelle ejendomstype.



Figur 3-3: Standardisering af ejendomsidentifikationens elementer: fælles ejendomsnøgle, administrative procedurer og ejendommens stedfæstelse. De standardiserte elementer er tilgængelig for alle ejendomstyper, mens specialiserede procedurer og data er tilknyttet de specifikke typer.

Modellen samler den fælles ejendomsidentifikation og stiller den til rådighed for alle ejendomstyper. Det gør modellen robust i forhold til registrering af evt. nye ejendomstyper, som via den fælles ejendomsidentifikation er forberedte til at indgå i et eller flere ejendomsregistre.

3.3.2 Proceduremæssige standardiseringer

De proceduremæssige standardiseringer omfatter:

- Kommunikation af ejendomsdata.
- Funktionel integration.

Der vil være behov for en domæne-model for hele ejendomsområdet. Modellen beskriver datastrukturer og elementer af almen interesse. Domæne-modellen udformes i overensstemmelse med OIOXML-komiteens standarder.

Funktionel integration opnås ved deling af funktionalitet, som stilles til rådighed via fælles services. Det centrale nøglecenter er et eksempel på, at domænets aktører integrerer nøglecenterets services i egne systemer.

3.3.3 Standardisering af stedfæstelse

I dag er der ingen formelle krav til dokumentation for fast ejendoms beliggenhed for andre ejendomstyper end matrikuleret areal.

Der vil fremover være et generelt behov for at kommunikere beliggenhedsoplysninger. Dette gælder ikke alene afgrænsning af fast ejendom men også i forhold til servitutter og andre rådighedsindskrænkninger. Det er vigtigt at få etableret fælles standarder for arealers stedfæstelse.