



22. juni 2015

## **Grunddataprogrammets delaftale 1 om effektiv ejendomsforvaltning og genbrug af ejendomsdata under den Fællesoffentlige Digitaliseringsstrategi 2012 - 2015**

### **Kvalitetssikring af ESR data ift. GD1/GD2**

Version: 1.1  
Status: Godkendt af styregruppen  
Oprettet: 22. juni 2015

# Kvalitetssikring af ESR data ift. GD1/GD2

## Indledning

### Dokumentets scope

Dokumentet indeholder en beskrivelse af, hvorledes Matriklens og Ejerfortegnelse registerindhold kan etableres på baggrund af ESR's registerindhold, samt en beskrivelse af hvorledes tilbagekonvertering til ESR kan håndteres i parallel driftsperioden.

Der findes to underbilag til dokumentet her:

- "Kvalitetssikring af ESR data ift. GD1/GD2 – Bilag A Matriklen", som beskriver de konkrete problemstillinger og konverteringsregler ift. ESR og Matrikel konverteringen.
- "Kvalitetssikring af ESR data ift. GD1/GD2 – Bilag B Ejerfortegnelsen", som beskriver de konkrete problemstillinger og konverteringsregler ift. ESR og Ejerfortegnelse konverteringen.

### Konverteringsmetode

Tilbagekonverteringen til ESR vil omfatte beliggenhedsadresse, bestemt fast ejendom samt ejer- og administratoroplysninger.

Eksisterende oplysninger i ESR, som efter konverteringen til Matriklen og Ejerfortegnelsen ikke efterfølgende opdateres i disse grunddataregistre, tilbagekonverteres ikke og bevares uændret i ESR. Dvs. at eksempelvis "matrikulært areal" eller "beliggenhedsadresse" kun tilbagekonverteres, når disse opdateres i grunddataregistret.

Selve tilbagekonverteringen kan foregå fuldautomatisk, halvautomatisk eller manuelt. Grundlæggende er der tre modeller herfor, som kan være forskellig for de forskellige typer af tilbagekonverteringer og som evt. kan kombineres omkring den enkelte tilbagekonverteringstype.

Det drejer sig om følgende:

- Etablering af et nyt interface baseret på grunddataregistrenes udstillede data på Datafordeleren. Denne model vil kræve ændringer i og omkring modtagersystemet ESR. Der vil her skulle udvikles software, som "lytter" på hændelser fra Datafordeleren, henter relevante data via Datafordeleren og indlæser disse i ESR's registertabeller.
- Anvendelse af eksisterende interface. Eksisterende interface til Matriklen og/eller Digital Tinglysning bevares i den nuværende form (kombineret med manuelle processer helt som i dag). Tinglysningsmeddelelser vil blive suppleret med et BFE-nummer. Nuværende arbejdsgange omkring behandling af disse interfaces bevares inkl. hvad der måtte være af manuelle arbejdsgange knyttet hertil.
- Manuel tilbagekonvertering med hel eller delvis genindtastning i ESR. Dette vil kræve, at data læses/udtrækkes/printes fra grunddata som indtastningsgrundlag til ESR registreringer, hvorefter nye eller ændrede data dobbeltregistreres. Der vil her skulle udarbejdes procedureregler til brug for denne registrering. Eventuelle omkostninger i den anledning drøftes mellem DIGST og KL. Såfremt registreringen samtidig betyder, at der skal lukkes for et eksisterende interface, vil dette skulle implementeres i ESR.

*Hvorvidt denne tilbagekonvertering foregår fuldautomatisk, halvautomatisk eller manuelt er uden for scope af dette dokument. Dokumentet koncentrerer sig om hvorvidt tilbagekonvertering er mulig ud fra Matriklens og Ejerfortegnelse registerindhold samt de konverteringsregler, som måtte være knyttet til denne tilbagekonvertering.*

## Grundlæggende forudsætning

Det forudsættes, at der etableres en konverteringstabel ifb. ejendomme registreres i Matriklen identificeret med et BFE-nummer, hvor man ud fra et BFE-nummer kan identificere den ejendom i ESR – identificeret ved et kommuneejendomsnummer – som ejendomsoplysningerne skal tilbagekopieres til. Tabellen vedligeholdes i hele paralleldriftsperioden.

Denne konverteringstabel forudsættes tilgængelig både ift. de konverterede ejendomme og ift. de nye ejendomme, som opstår i paralleldriftsperioden.

*Hvorledes tabellen etableres og driftes er uden for scope af dokumentet her. Økonomien hertil håndteres jf. aftalen mellem DIGST og KL om udfasning af ESR.*

## Ejendomme

For at give et indtryk af konverteringsopgavens omfang er der i nedenstående tabel angivet en oversigt over antal ejendomme med er estimat på det forventelige årlige antal ændringer. Der er tale om omtrentlige tal etableret ud fra ESR udtræk samt tal fra den Digitale Tinglysning.

Ejendomstype	Antal ejendomme i alt	Forventet antal årlige ændringer
Samlede faste ejendomme	2.100.000	7.500
Ejerlejligheder	295.000	3.500
Bygninger på fremmed grund i ESR	55.000	1.000
Total	2.450.000	12.000

## Overblik ift. artskoder ESR og BFE i Matriklen

Alle etablerede ejendomme i Matriklen tilbagekonverteres til ESR. Forslaget her er at:

- Samlet fast ejendom sker via det nuværende interface
- Ejerlejligheder via det nuværende interface til Digital Tinglysning
- BPFPG håndteres manuelt via genindtastning (ca. 100/år)

Vurderingen er, at dette vil være det mest omkostningseffektive, dels fordi eksisterende interface udnyttes, dels fordi det vil give færrest ændringer i ESR.

Hvad der hhv. udtrækkes og tilbagekonverteres fremgår af nedenstående oversigt.

Artskoder		Udtræk fra ESR	Tilbagekonvertering til ESR	
0	Vigtigste matrikel.	Nej	Ja	Evt. via eksisterende interface
1	Andre matrikler på ejendommen	Nej	Nej	Opdeling på artscode 0 og 1 sker i ESR
2	Ejerlejlighed	Nej	<b>Ja</b>	Via Digital Tinglysning <sup>1</sup>
3	Bygning på matrikel (lejet grund)	<b>Ja</b>	<b>Ja</b>	Forslag: Manuel genindtastning
4	Del af matrikelnummer (parcel)	Nej	Nej	Konverteres ikke
5	Umatrikuleret areal	Nej	Nej	Der opstår ikke nye umatrikulerede arealer
6	Umatrikuleret havneareal	Nej	Nej	Der opstår ikke nye umatrikulerede arealer
7	Umatrikuleret jernbaneareal	Nej	Nej	Der opstår ikke nye umatrikulerede arealer
8	Bygning på umatrikuleret areal	<b>Ja</b>	<b>Ja</b>	Forslag: Manuel genindtastning
9	Bygning på umatrikuleret havneareal	<b>Ja</b>	Nej	Forslag: Manuel genindtastning under artscode 8, idet Matriklen ikke skelner mellem artscode 8, 9 og 10
10	Bygning på umatrikuleret jernbaneareal	<b>Ja</b>	Nej	Forslag: Manuel genindtastning under artscode 8, idet Matriklen ikke skelner mellem artscode 8, 9 og 10
20-28 Forskellige former for arealafvigelser		Nej	Nej	Konverteres ikke. Håndteres af ESR/SKAT
30-40 Midlertidige ejendomme mv.		Nej	Nej	Konverteres ikke. Erstatte af tidlig BFE

## Etablering af grunddataregistre – udtræk fra ESR

### Beliggenhedsadresse

Matriklen etablerer (hvor det er muligt) til enhver BFE en beliggenhedsadresse baseret på ejendommens fysiske beliggenhed og DAR's adresser.

Der sker derfor **ikke** en konvertering af adresser fra ESR til Matriklen<sup>2</sup>.

### Samlet fast ejendom

Matriklen er i forvejen master for denne ejendomstype, derfor ingen konvertering fra ESR. Eksisterende SFE-numre ophøjes til at være det autoritative BFE-nummer. BFE-nummeret vil fremover findes i både Matrikel og Tingbog.

<sup>1</sup> Tinglysningsretten har ved mail af 23.01.2015 oplyst at BFE-nummeret ikke giver anledning til ændringer i snitfladen, idet der allerede er taget højde for dette i de eksisterende snitflader. Der skal alene lidt tekstuel ændring til (feltet "Ejendomsreference" omdøbes til "BFE-nummer"), og det forventer Tinglysningsretten kommer med i release 23, der går i produktion den 28. november 2015.

<sup>2</sup> For ejendomme hvortil der ikke findes en adresse i DAR, kan der være behov for at registrere en beliggenhedsbeskrivelse i "klartekst". Det er i den forbindelse ikke afklaret hvorvidt denne kan/skal etableres på baggrund af ESR's eksisterende "beliggenhedsadresse". Denne afklaring ser i regi af projekt: Beliggenhedsadresse.

## Ejerlejlighed

I forhold til ejerlejligheder er ESR kun et kopiregister. Masterregister er i dag Digital Tinglysning, hvorfor Matriklens registrering af ejerlejligheder konverteres derfra og ikke fra ESR<sup>3</sup>.

Matriklen tildeler et entydigt BFE-nummer til Tingbogens ejerlejlighedsregistreringer. BFE-nummeret vil fremover findes i både Matrikel og Tingbog

## Bygning på fremmed grund

Ved opstart af Matriklen som grunddataregister over BPFPG skal Matriklens dataindhold etableres på baggrund af de på opstartstidspunktet eksisterende registreringer af BPFPG i ESR.

Både Digital Tinglysning og ESR har i dag registreret BPFPG. Der er et stort sammenfald i disse registreringer, men der er også forskelle. Arbejdet med "datavask" har vist, at en maskinel match grundet disse forskelligheder ikke er mulig.

Da ESR's registreringer danner grundlaget for beregning af ejendomsværdiskatten, baseres Matriklens registreringer af BPFPG på ESR's registreringer af BPFPG.

Matriklen tildeler et entydigt BFE-nummer til disse BPFPG

Udtræksmodellen består i, at KMD ifb. etableringen af BPFPG i Matriklen leverer **et udtræk fra ESR af BPFPG** (artskoderne 3, 8-10, 33 og 38-40).

BPFPG beliggende på et umatrikuleret areal tildes et BFE-nummer, således disse indgår i Matriklens ejendomsregistrering på en måde, så andre grunddataregistret mv. kan referere til en sådan BPFPG gennem et BFE-nummer.

I Matriklen skelnes ikke mellem "umatrikuleret areal", "umatrikuleret havneareal" og "umatrikuleret jernbaneareal". De vil alle blive håndteret og registreret i Matriklen som beliggende på "umatrikuleret areal".

## Ejerfortegnelsen

Ejerfortegnelsen skal sikre, at der tilknyttes ejere og eventuelle administratorer til alle ejendomme registreret i Matriklen identificeret med et BFE-nummer. ESR-ejendomme, der ikke er etableret i Matriklen, er uden for scope.

Datagrundlaget til etablering af Ejerfortegnelsen hentes fra ESR's registreringer på konverteringstidspunktet. Ejerfortegnelsen **etablerer et udtræk fra ESR af ejere- og administratorer**. Findes der ejendomme i ESR, som ikke er registreret i Matriklen identificeret ved et BFE-nummer, konverteres ejere og administratorer ikke.

## Tilbagekonvertering til ESR

Tilbagekonverteringen til ESR vil omfatte beliggenhedsadresse, bestemt fast ejendom samt ejer- og administratoroplysninger.

Eksisterende oplysninger i ESR, som efter konverteringen til Matriklen og Ejerfortegnelsen ikke efterfølgende opdateres i grunddataregistret, bevares uændret i ESR. Disse oplysninger omfattes ikke af en tilbagekonvertering.

## Beliggenhedsadresse

Til alle BFE-numre i Matriklen vil der være tilknyttet en beliggenhedsadresse med oplysninger om hvilken kommune ejendommen administrativt tilhører.

**Tilbagekonvertering til ESR baseres på denne beliggenhedsadresse.**

---

<sup>3</sup> GST leverer ifb. Datavasken en liste over hvor match mellem Digital Tinglysning og ESR ikke har været mulig.

**Bemærk:** Beliggenhedsadresse er ikke en del af det nuværende Matrikel-ESR interfaces. Beliggenhedsadresse skal ifb. tilbagekonverteringen hentes fra en service på Datafordeleren.

Dette betyder, at der **enten** skal laves et maskinelt interface, som læser denne adresse på Datafordeleren og opdaterer ESR, **eller** at der skal laves en brugergrænseflade, som kan vise beliggenhedsadressen for den medarbejder, som manuelt så skal opdatere beliggenhedsadressen i ESR via den eksisterende ESR/Structura brugergrænseflade.

## Samlet fast ejendom

Tilbagekonvertering fra Matrikel til ESR foretages efter de helt samme regler, som anvendes i dag – bortset fra at SFE-nummeret ophøjes til at være et BFE-nummer.

**Enten anvendes det nuværende Matrikel-ESR interface eller også kan de helt samme informationer hentes fra en service på Datafordeleren eller manuelle indtastninger på grundlag af papirudskrifter.**

Anvendes det nuværende interface findes der tre modeller for tildeling af "ejendomsnummer" i ESR:

1. Som i dag: Landinspektøren henter i kommunen ejendomsnummer til nye ejendomme. Ejendomsnumre videregives til GST via MIA og tilbageleveres til ESR via eksisterende snitflade.
2. GST videregiver SFE-ændringer til ESR via eksisterende snitflade, men uden ejendomsnummer. ESR udvides med funktionalitet til matche ejendomme på BFE-nummer samt tildeling af ejendomsnummer til nye ejendomme.
3. GST videregiver SFE-ændringer til ESR via eksisterende snitflade, men uden ejendomsnummer. Inden indlæsning i ESR tilføjes udtrækket med udgangspunkt i konverteringstabellen et ejendomsnummer, hvorefter udtrækket indlæses i ESR efter samme model som i dag.

*Det anbefales at anvende model 2 eller 3. Model 1 vil have som konsekvens, at en manuel proces med papirudveksling mellem landinspektør og kommunen skal genindføres - en proces som ellers digitaliseres ifb. Grunddataprogrammet.*

## Ejerlejlighed

Fremadrettet vil det være GSTs registrering i Matriklen, der resulterer i, at en ejendom er opdelt i ejerlejligheder. Fremadrettet vil fordelingstal være valideret af Matriklen, således Digital Tinglysnings registrering på en ejendom samlet set vil være lig 100 %. Dvs. en kvalitetsforbedring ift. den nuværende registrering i Tingbogen.

Matriklen tildeler de enkelte ejerlejligheder et entydigt nummer inden for en SFE.

**Tilbagekonverteringen til ESR kan baseres på det nuværende interface mellem ESR og Digital Tinglysning. Alternativt kan relevante oplysninger hentes fra en service på Datafordeleren, men det vil kræve større ændringer omkring ESR.**

*Jf. aftale mellem DIGST og KL om fremgangsmåde for udfasning af ESR afklares det i andet regi, om og i hvor høj grad ESR fortsat skal modtage og behandle tinglysningsmeddelelser i relation til Ejerlejligheder.*

*En forudsætning for en fortsat anvendelse af tinglysningsmeddelelser er at BFE-nummeret bliver synligt for brugere af ESR/Structura brugergrænsefladen. Tinglysningsmeddelelserne vil indeholde BFE-nummer, men ikke ejendomsnummer.*

## Bygning på fremmed grund (BPFG)

I Matriklen skelnes ikke mellem "umatrikuleret areal", "umatrikuleret havneareal" og "umatrikuleret jernbaneareal". De vil alle blive håndteret og registreret i Matriklen som beliggende på "umatrikuleret areal".

Derfor vil artskoderne 9 og 10 ikke blive etableret ifb. tilbagekonverteringen.

Alle BPFG på umatrikulerede arealer vil blive til artskode 8.

I praksis vil alle nye BPFG i Matriklen være "endelige" fra start (artskode 3 og 8), hvorfor der fremover ikke vil være foreløbigt oprettede BPFG (artskode 33, 38, 39 og 40).

**Bemærk:** BPFG er ikke en del af det nuværende Matrikel-ESR interface. Der vil derfor være behov for at etablere et nyt interface, såfremt konverteringen skal håndteres maskinelt.

Et udtræk af oplysninger fra Matriklen/Datafordeleren vil ud over identifikation til at kunne oprette de to artskoder og beliggenhedsadressen ikke skulle indeholde yderligere attributter.

*I betragtning af opgavens omfang (ca. 100 BPFG/år) foreslås en manuel dobbeltregistrering i ESR.*

## Ejerfortegnelsen

I paralleldriftsperioden skal alle nye ejerskaber og administratorer samt ændringer til eksisterende ejendomme tilbagekopieres til ESR, således ejendomsbeskatning mv. kan fungere som hidtil i paralleldriftsperioden baseret på ESR's registerindhold.

Informationsgrundlaget i forhold til denne tilbagekonvertering er til stede i Ejerfortegnelsen.

**Bemærk:** Der er et eksisterende interface mellem ESR og Digital Tinglysning, som håndterer alt omkring tinglyste ejerskaber. Men der findes ikke noget interface til håndtering af ikke-tinglyste ejere hhv. administratoroplysninger. Der skal derfor etableres et maskinelt eller manuelt interface til håndtering af denne synkronisering.

## Identificerede problemstillinger

### Flere BFE-ejendomme skal konverteres til samme kommunejendomsnummer

I Matriklen registreres de enkelte ejendomme entydigt vha. et BFE-nummer. Samvurderes nogle af disse ejendomme af SKAT, har Matriklen intet kendskab hertil. Matriklens registreringer er relateret til et BFE-nummer med evt. underliggende jordstykker.

I ESR er samvurderede BFE'er registreret som én ejendom. Konsekvensen heraf er, at der i Matriklen på disse samvurderede ejendomme kan være forskellige forekomster af samme type oplysning, fx beliggenhedsadresse, i relation til BFE-nummeret, men at der kun er ét sted til disse i ESR.

*Det antages, at der kan opstilles nogle konverteringsregler til håndtering af denne situation.*

*De logiske regler for konvertering er de samme uanset om der er tale om en maskinel eller en manuel konvertering, men der er forskel på hvorledes disse håndteres i praksis.*

### Samme ejendom registreret i flere kommuner i ESR

I ESR kan en ejendom være oprettet flere gange, såfremt denne er delvist beliggende i en kommune og vurderes og opkræves ift. ejendomskatten i en anden kommune. SKAT opdeler vurderingen i en vurdering pr. kommune.

Tilbagekonverteringen fra Matriklen til ESR foretages til ét kommunejendomsnummer, dvs. til den kommune der administrerer vurdering og opkrævning af ejendomsskat.

Problemstillingen med forskelle mellem grunddataregistrering i Matriklen og en evt. dobbeltregistrering i ESR skal håndteres ifb. tilbagekonverteringstabellen mellem BFE-nummer og ejendomsnummer.

*Det antages, at evt. oprettelse af "kopiejendomme" i paralleldriftsperioden håndteres maskinelt eller manuelt af ESR. Dette er uden for scope i Grunddataprogrammets registreringer.*

### Håndtering af historik

Matriklen indeholder i dag en intern fuld historikregistrering omkring Samlet fast ejendom. Som grunddataregister håndteres historik i Matriklen efter Grunddataprogrammets regler herfor (fx bi-temporale egenskaber for en ejerlejlighed eller en Samlet fast ejendom). Via Matriklens registrering

af sammenlægning, nedlæggelse mv. kan man derfor fremadrettet finde den nuværende økonomisk ansvarlige ift. en ejendomsskatteopkrævning – selvom en del af ejendommen måtte have en selvstændig vurdering relateret til en sammenlagt ejendom.

Matriklens implementering på Datafordeleren vil p.t. ikke omfatte den eksisterende interne historik omkring **Samlet fast ejendom**. Historik implementeres kun fremadrettet fra implementeringstidspunktet for Matriklens Udvidelse.

Årsagen hertil er dels at denne historik ikke er en del af det nuværende projekt scope med tilhørende business case, dels at det ikke er helt trivielt at få tilpasset den eksisterende historik registrering til Grunddataprogrammets krav til historik.

Hvis der er økonomi hertil, vil det være muligt at finde en løsning på denne problematik, men det er ikke vurderet p.t., om dette kan gøres inden for de deadlines, som de nuværende implementeringsplaner indeholder.

Ifb. etablering af Matriklens registerindhold omkring Ejerlejligheder er den nuværende forventning, at det kun er aktuelt eksisterende ejerlejligheder, som medtages og etableres som ejendomme i Matriklen. Nedlagte ejerlejligheder – fx som følge af en sammenlægning af to ejerlejligheder – medtages ikke. Ovenstående kan give en udfordring i relation til at kunne håndtere en korrekt ejendomsskatteopkrævning sendt til nuværende ejer for disse historiske ejendomme.

Problematikken er uddybet med et eksempel i underbilag A.

*GD1 styregruppen har erkendt, at kommunerne og SKAT har behov for historik på SFE, ejerlejligheder og ejerskab. Derfor er der i forslaget til revideret BC for GD1 afsat midler til at udrede problemstillingen med henblik på at foreslå løsningsalternativer på at stille historik til rådighed for SKAT og kommunerne. Økonomien hertil håndteres under aftale mellem DIGST og KL om fremgangsmåde for ud-fasning af ESR.*

*Det anbefales, at økonomien til at kunne gennemføre denne analyse frigives snarest muligt.*

## **Sammenlagte ejerlejligheder**

Ejerlejligheder registreres fremadrettet i Matriklen med BFE-nummer som identifikation. Fremadrettet vil det være GSTs registrering i Matriklen, der resulterer i, at en ejendom er opdelt i ejerlejligheder, og det vil være Matriklen, som vil optræde som anmelder i relation til Ejerlejligheder. Matriklens initiering af ejerlejligheder etableres på baggrund af Tingbogens registrering.

Dette kan give en udfordring i forhold til en tilbagekonvertering til ESR og dennes registrering af ejerlejligheder. I ESR har kommunerne i henhold til byggeloven uden om Tingbogens registrering sammenlagt ejerlejligheder, således der i en del tilfælde kun er registreret én ejerlejlighed i ESR, mens Tingbogen har registreret flere selvstændige ejerlejligheder (med samme ejer).

Konsekvensen heraf er, at der i Matriklen (på baggrund af Tingbogens registreringer) vil være ejerlejligheder, som ikke findes i ESR, og som ikke umiddelbart kan tilbagekonverteres til ESR som nye eller opdaterede ejerlejligheder, idet de allerede er registreret i ESR som én sammenlagt ejerlejlighed, og som derfor allerede er omfattet af én ejendomsbeskatning.

Denne sammenlægningsproces har været anvendt i kommunerne gennem mange år – og med en noget forskellig praksis. Datavasken har vist, at det ikke vil være muligt at rette op på disse forskelle i registrering automatisk. Det vil i givet fald kræve en ikke ubetydelig manuel kommunal indsats.

Problemet bliver også synligt i relation til BBR, hvor der til den nedlagte ejerlejlighed ikke findes en tilhørende selvstændig enhed. Set i relation til de autoritative grunddata vil der derfor opstå situationer, hvor en autoritativ ejerlejlighedsejendom identificeret med et BFE-nummer ikke kan relateres til objekter i BBR.

GST har i forbindelse med Datavasken identificeret og beskrevet problemstillingen. Der findes ingen maskinelle løsninger. GST vil til brug for et evt. manuelt udredningsarbejde i kommunerne udarbejde en liste over ejerlejligheder, som ikke findes i ESR. *Når grunddatasystemerne etableres, skal datakva-*



*liteten være kendt – herunder også hvis der er uoverensstemmelser mellem Matriklen og ESR/BBR, fx i form af manglende BBR objekter til en ejerlejlighed.*