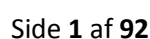


- Et nødvendigt skridt mod en mere effektiv og moderne ejendomsregistrering



Forsideillustration:

Infrastrukturmodellen (KMS, 2011)

Bud på fremtidens browserbaserede portalløsning til ejerlejlighedsregistrering

Fremtidig begrebsmodel på ejendomsdataområdet (EBST, 2012)

Implementering og registrering af ejerlejligheder i fremtidens Matrikel

- Et nødvendigt skridt mod en mere effektiv og moderne
ejendomsregistrering

Jon Vestergaard Jacobsen
Rasmus Rask Søndergaard

Projektperiode: 1. februar 2012 – 7. juni 2012

Vejledere:
Bent Hulegaard Jensen (AAU)
Esben Munk Sørensen (AAU)

Oplagstal: 5
Sideantal: 92
Bilagsantal og -art: 5, heraf 4 papir og 1 CD

Afsluttet d. 7. juni 2012

*Rapportens indhold er frit tilgængelig, men offentliggørelse (med kildeangivelse) må kun ske efter aftale med
forfatter og vejledere*

Resume

Dette afgangsspeciale omhandler ejerlejligheders fremtidige rolle i et nyt moderne ejendomsregistreringssystem. Regeringens fællesoffentlige digitaliseringsstrategi ligger bl.a. til grund for ét initiativ, der har til formål at ensarte ejendomsdannelsesprocessen og ejendomsbegrebet. Initiativet indeholder et forslag om at indføre "Basismatriklen" som register for alle ejendomstyper.

Heri skal ejerlejligheder fremover registreres. Ejendomstypen ejerlejligheder anmeldes og oprettes i dag i e-TL. Kravene til data- og dokumentationsgrundlaget har ikke forandret sig de sidste 35 år og har således ikke fulgt med den teknologiske udvikling. Dette sætter sit præg på kvaliteten og fuldstændigheden af ejerlejlighedsdata. Ejerlejlighedsområdet trænger derfor i høj grad til fornyelse i forhold til moderne standarder. Dette indebærer at registreringen af ejerlejligheder flyttes fra Tinglysningsretten til Kort & Matrikelstyrelsen. En omlægning der betyder nye krav og roller til de involverede aktører.

Denne afhandling har fokus på hvordan ejerlejligheder kan implementeres og registreres i Basismatriklen i overensstemmelse med INSPIRE-direktivet og den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi. Afhandlingen finder frem til, at eksisterende ejerlejlighedsdata og dokumentation simpelthen indeholder så mange fejl og er så svært at finde frem til, at det ikke er værd at overføre til Basismatriklen. Der skal til gengæld stilles højere krav til fremtidige opdelingsdata og kort, der skal være tilgængelige for alle, og som kan bruges til opdatering af flere ejendomsregistre. Hertil præsenteres i denne afhandling et bud på, hvordan den fremtidige proces for ejerlejlighedsdannelsen kan se ud fra rekvirering af sag til anvendelse af ejerlejlighedsdata.

Forord

Nærværende rapport er udarbejdet på 10. semester af landinspektøruddannelsen ved Aalborg Universitet. Rapporten er udarbejdet af 2 studerende på specialiseringen Land Management. Afhandlingen udgør således afrapporteringen af afgangsspecialet, som er blevet behandlet i perioden 1. februar til 7. juni 2012. Formålet med rapporten er at opfylde studieordningens mål.

Rapporten tager udgangspunkt i den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi og omhandler, hvordan ejerlejligheder fremadrettet skal registreres i Matriklen. Det er et initiativ, som en række offentlige aktører har forberedt businesscase på i 2. halvår 2011 og foråret 2012, og som forventes igangsat i sommeren 2012. Afgangsspecialet er derfor skrevet, imens dette store offentlige initiativ er under forberedelse. I løbet af projektperioden er der foretaget en række interviews og sparing med centrale aktører på området. Derfor vil vi gerne rette en stor tak til følgende personer for deres input til rapporten:

Niels Peter Jensen (Kort & Matrikelstyrelsen), Peter Lindbo Larsen (Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter), Curt Øverup (Københavns Kommune), Per Frandsen (Vejle Kommune), Anette Petersen (Odense Kommune) samt Brian Pedersen (Tinglysningsretten).

I løbet af projektperioden har vi løbende modtaget vejledning af Bent Hulegaard Jensen og Esben Munk Sørensen.

Juni 2012

Jon Vestergaard Jacobsen
(studienummer: 20072985)

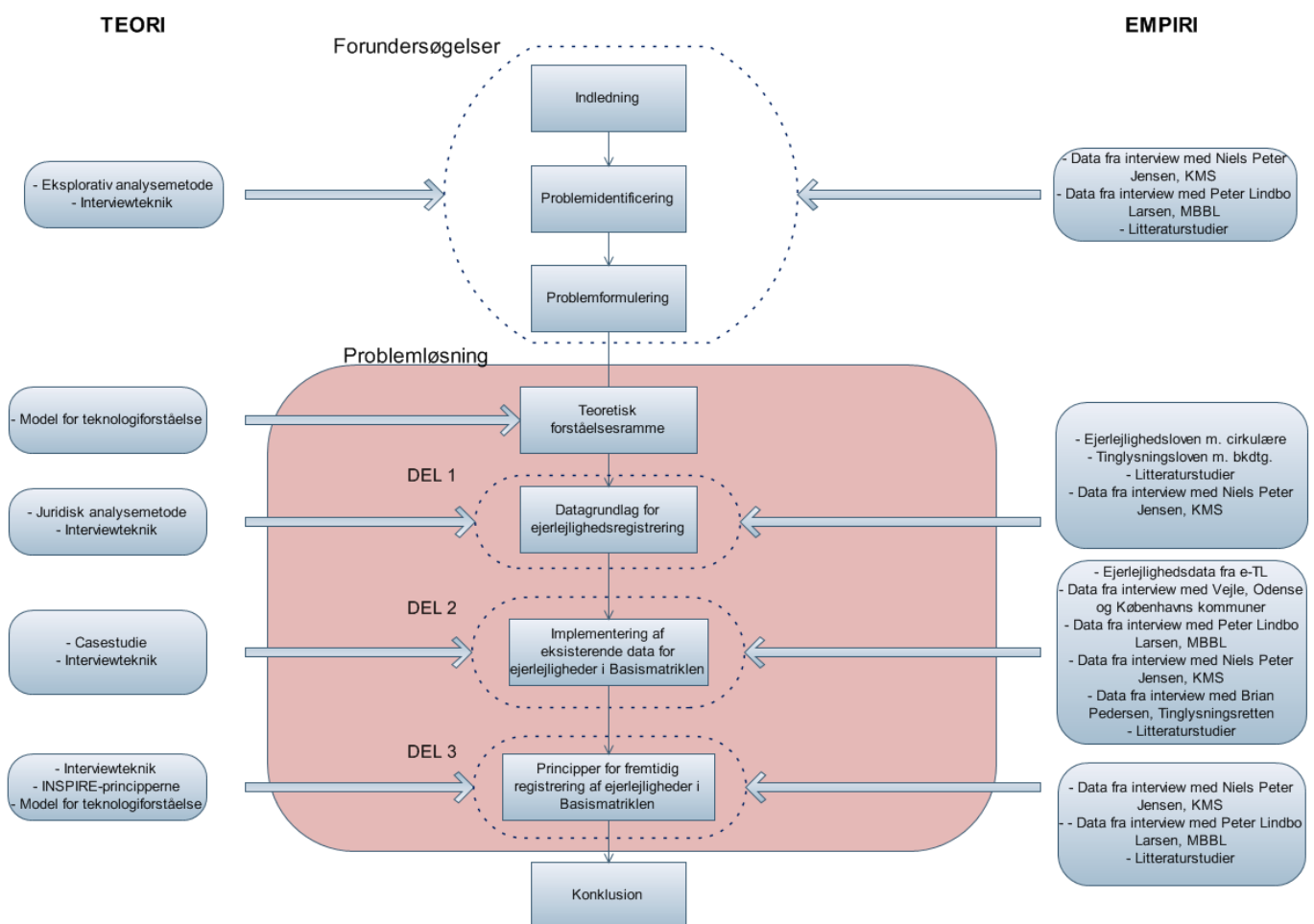
Rasmus Rask Søndergaard
(studienummer: 20072981)

Læsevejledning

Rapportens opbygning

Denne afhandling er opdelt i 3 problemløsningsdele, som tilsammen giver svaret på problemformuleringen, der præsenteres som afslutning på forundersøgelserne. Rapportens opbygning er struktureret lineært, eftersom de 3 dele løbende giver nødvendigt input til den næste del. Hver del indeholder en række kapitler, som igen indeholder afsnit og i nogle tilfælde underafsnit. Inden problemløsningen igangsættes på baggrund af problemformuleringen, fastlægges en teoretisk forståelsesramme, som udgør det teoretiske grundlag for at forstå de mange forskellige aspekter, der berøres og analyseres i denne afhandling. Teoriens budskab samles op i slutningen af Del 3. Til sidst samler konklusionen op på, hvordan de 3 dele tilsammen har svaret på problemformuleringen.

Hver problemløsningsdel indledes med en metode- og teoribeskrivelse, der er målrettet den enkelte del. Derfor findes der ikke ét samlet metode- og teorikapitel i denne rapport. For forståelsens skyld er Metode- og teoribeskrivelsen til forundersøgelserne dog placeret i bilag A. Nedenstående figur viser rapportens opbygning. Bemærk at den anvendte teori og empiri til hver del også fremgår af figuren.



Figur 1 Rapportens opbygning

Henvisning til kapitler, afsnit og bilag

Løbende gennem rapporten vil der blive henvist til kapitler og afsnit med de pågældende numre og titler. Der vil også blive henvist til bilag, som er at finde sidst i denne rapport.

Henvisning til kilder

Gennem rapporten henvises løbende til en række forskellige kilder, herunder litteratur, interviews, rapporter, hjemmesider og lignende. Henvisningen foretages efter APA metoden, som er indbygget i Microsoft Word, hvilket vil sige, at henvisninger ser ud som (forfatter, år, eventuelt sidetal). Der henvises også til en række forskellige retskilder i løbet af rapporten. Her vil der blive refereret til populærtitlen. Derudover vil de tilhørende forarbejder blive anvendt i fornødent omfang.

Populærtitel	Retskildens titel
Lov om geografisk infrastruktur	Lov om infrastruktur for geografisk information (LOV nr. 1331 af 2008-12-19)
Tinglysningsloven	Bekendtgørelse af lov om tinglysning (LBKG nr. 158 af 2006-03-09)
Tinglysningsbekendtgørelsen	Bekendtgørelse om tinglysning i Tingbogen (fast ejendom) (BKG nr. 834 af 2009-09-03)
Ejerlejlighedscirkulæret	Cirkulære om ejerlejligheder og om boligfællesskaber (CIRK nr. 177 af 1977-08-25)
Ejerlejlighedsloven	Lovbekendtgørelse om ejerlejligheder (LBKG nr. 1713 af 2010-12-16)
Udstykningsloven	Lovbekendtgørelse om udstykning og anden registrering i Matriklen (LBKG nr. 494 af 2003-06-12)
Vurderingsloven	Lovbekendtgørelse om vurdering af landets faste ejendomme (LBKG nr. 740 af 2002-09-03)
Planloven	Bekendtgørelse om lov om planlægning (LBK nr. 937 af 2009-09-24)

Figur 2 Oversigt over den lovgivning, der refereres til i denne afhandling

Begrebsafklaring

Denne afhandling beskæftiger sig med Matriklen og dens fremtidige rolle i ejendomsdannelsen. I den fremtidige kontekst vil al ejendomsdannelse blive samlet i Matriklen. Realiseringen af denne tankegang er iscenesat af et projekt, som en række offentlige aktører står bag. Der vil løbende i løbet af denne rapport blive refereret til dette projekt. Projektet vil i det fremadrettede blive omtalt "Initiativ 10.2a", da dette er navnet på projektet i den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi (Økonomistyrelsen, 2011). Aktørerne bag vil blive omtalt som "styregruppen". I dette initiativ benævnes fremtidens Matrikel som "Basismatriklen". Dette er kun en projekttitel, da det må formodes, at der også i fremtiden vil refereres til "Matriklen", når snakken falder på dette register. I denne rapport vil benævnelsen "Basismatrikel" blive brugt, når der skrives om den fremtidige Matrikels opbygning og indhold. Når der derimod skrives om den nuværende Matrikel, vil begrebet "Matriklen" blot blive brugt.

Der vil også i løbet af rapporten blive brugt udtrykket autoritative grunddata. Det er synlige troværdige data, som igen og igen bruges på tværs af den offentlige sektor, og grundlaget for en lang række af offentlige forvaltningsprocesser (Digitaliseringsstyrelsen, 2012a). Der er eksempelvis tale om ejendomsdata fra Matriklen eller BBR-registeret og personoplysninger fra CPR-registeret.

Igennem rapporten anvendes forkortelser for en række offentlige myndigheder som følger:

Kort & Matrikelstyrelsen	KMS
Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter	MBBL
Erhvervs- og Byggestyrelsen	EBST

Figur 3 Forkortelser for myndigheder

Denne afhandling vil løbende omtale mange af de forskellige registre og datasamlinger, som i dag og i fremtiden bruges i Danmark. Nedenstående er en liste over de omtalte registre:

Register	Beskrivelse
Matriklen	Register af jordarealer over faste ejendomme i Danmark. Registeret er grundlaget for registrering af samlede faste ejendomme. Det består både af et register og et kortværk.
Basismatriklen	Projekttitel til fremtidens Matrikel der skal indeholde alle typer af ejendomme. Herunder samlede faste ejendomme, ejerlejligheder og bygninger på lejet grund.
Præmatriklen	Projekttitel til fremtidens foreløbige Matrikel. Her skal alle igangværende matrikulære sager registreres med tilhørende dokumentation inden de overføres endeligt til Basismatriklen. Præmatriklen skal således hele tiden indeholde ajourførte oplysninger og udgøre grundlaget for myndighedsbehandling af sager.
Tingbogen	Register hvor rettigheder over bl.a. fast ejendom registreres. I dag omlagt på digital form, hvorfra man kan klare elektronisk tinglysning. e-TL er benævnelsen på selve systemet, hvortil der anmeldes ændringer i rettigheder. Registrering af ejerlejligheder sker ikke i Matriklen men derimod i Tingbogen. Registeret indeholder også oplysninger om den tinglyste ejer.
ESR	EjendomsStamRegistret er det kommunale ejendomsregister, som er grundlaget for ejendomsvurderingen og skatteopkrævning. Det er i ESR, at vurderingsejendommen i dag opstår. Registeret indeholder også oplysninger om ejer og administrator på den enkelte ejendom. Registeret indeholder kopi af Matriklens informationer over fast ejendom, ligesom det indeholder oplysninger om eksempelvis ejerlejligheder og bygninger på lejet grund. Registeret bruges vidt og bredt i den offentlige forvaltning.
BBR	Bygnings- og BoligRegistret er det landsdækkende register med informationer om bygninger og boliger og vedligeholdes af kommunerne, som hovedsageligt opdaterer registeret i forbindelse med byggesager. Det indeholder detaljerede informationer om arealer, benyttelse, placering og fysiske byggetekniske forhold. Registeret bruger ESR ejendomsmodel som reference og udgør sammen med ESR grundlaget for ejendomsvurderingen og skatteopkrævning.
OIS	Den offentlig informationsserver OIS, drives af staten og er en samlet ejendomsportal med adgang til ESR-, vurderings-, plan- og BBR data. Hensigten med databasen er således at sikre nem adgang for borgeren til ejendomsdata.
SVUR	Statens salgs- og vurderingsregister indeholder oplysninger om ejendomsværdien for alle landets ejendomme. Også historisk. Ejendomsværdien bygger på oplysningerne i ESR og BBR. Ejendomsværdien ligger desuden til grund for kommunernes opgørelse af grundskyld.
Ejerfortegnelsen	Projekttitel for fremtidens samlede register for ejer- og administratoroplysninger over ejendomme. Ejeroplysningerne skal således ikke registreres i ESR og Tingbogen men kun i Ejerfortegnelsen.

Figur 4 Oversigt over nuværende og fremtidige ejendomsregistre

Indholdsfortegnelse

1	Indledning	15
1.1	”Fælles grunddata for alle myndigheder”	15
1.2	”Stedet som indgang”	18
1.3	Ny ejendomsregistrering skal ske i Basismatriklen	19
1.3.1	Dataflow og systemarkitektur	22
1.4	Problemidentificering	24
1.5	Problemformulering	25
2	Rapportstruktur	26
3	Teoretisk forståelsesramme	29
4	Datagrundlag for ejerlejlighedsregistrering	34
4.1	Afklaring af datagrundlaget	34
4.1.1	Ejerlejlighedsloven	35
4.1.2	Bekendtgørelse om tinglysning i Tingbogen	35
4.1.3	Ejerlejlighedsbekendtgørelsen	37
4.1.4	Sammenfatning	38
4.2	Dannelse af datagrundlaget	38
4.2.1	Dannelse af datagrundlaget i dag	39
4.2.2	Sammenfatning	40
5	Implementering af data og dokumentation i Basismatriklen	44
5.1	Ejerlejligheder til implementering i Basismatriklen	46
5.1.1	Sammenfatning	48
5.2	Kvalitet af eksisterende data og dokumentation	48
5.2.1	Sammenfatning	52
6	Fremtidig registrering af data og dokumentation i Basismatriklen	54
6.1	Principperne	54
6.2	Processen	62
6.3	Forudsætningerne	79
6.3.1	Økonomi	80
6.3.2	Teknik	81
6.3.3	Viden	82
6.3.4	Organisation	82
6.4	Sammenfatning	83

7	Konklusion	84
8	Perspektivering.....	87
9	Litteraturliste.....	90

Bilag A: Metode til forundersøgelserne

Bilag B: Forretnings- og IT-principper

Bilag C: Fremtidens begrebsmodel og ejendomsnøgler

Bilag D:CD med interviews og e-TL analyse

Bilag E: Fremtidens opdelingsproces

1 Indledning

"Med denne nye fælles digitaliseringsstrategi ønsker Regeringen, kommuner og regioner at sætte endnu mere fart på at anvende digitalisering til at forny den offentlige sektor og gøre den mere effektiv."
(Økonomistyrelsen, 2011)

Sådan lyder det i indledningen til den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi. Set i lyset af den demografiske udvikling i Danmark og den økonomiske afmatning, skal hver en offentlig brugt krone vendes to gange. Det betyder også, at effektiv offentlig sagsbehandling og administration er blevet et fokusområde for Regeringen. Her kommer digitalisering ind i billedet, da dette redskab ses som en mulighed for at effektivisere sagsgange og eliminere meget manuelt arbejde. Med oprettelsen af den nye Digitaliseringsstyrelse, er digitaliseringen som fokusområde blevet endnu mere udtalt. Målet er at spare 3 mia. kr. årligt i 2020 (Økonomistyrelsen, 2011). Den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi er Regeringens strategiske grundlag til at nå disse mål på, og her nævnes 12 fokusområder. Et af disse fokusområder omhandler "Fælles grunddata for alle myndigheder".

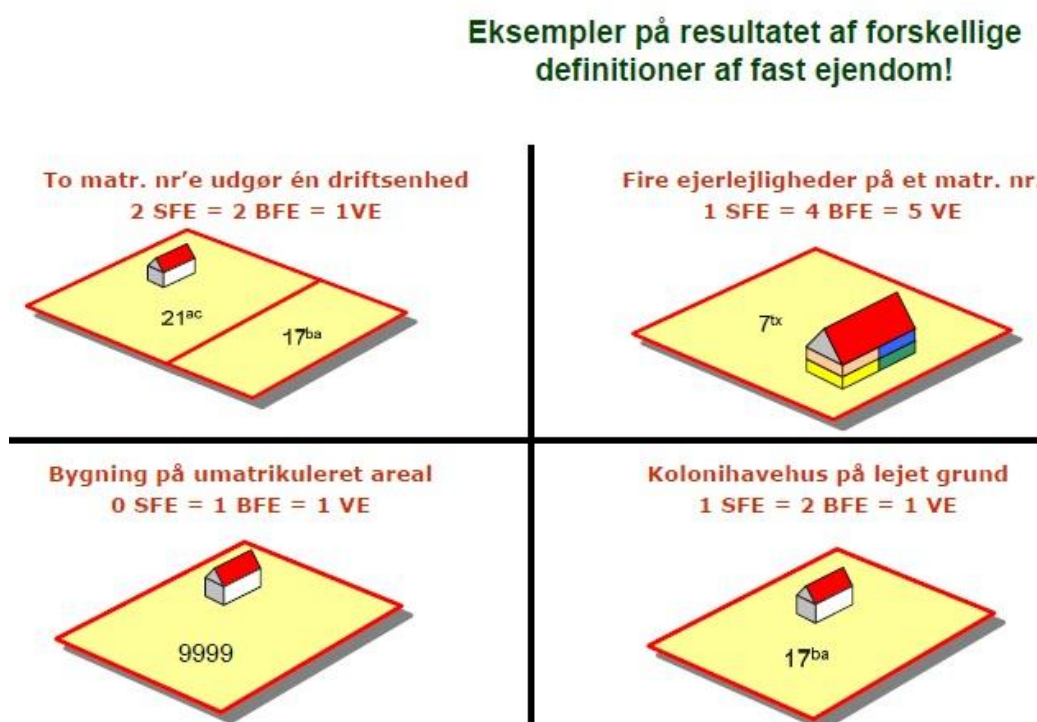
1.1 "Fælles grunddata for alle myndigheder"

De mange offentlige organer og institutioner opbevarer og benytter mange forskellige data om personer, vores samfund og ejendomme. Grunddata er den mængde af opbevaret data som igen og igen genbruges i det offentlige sagsbehandling af mange forskellige myndigheder og som således er meget centrale for at opnå en effektiv offentlig myndighedssagsbehandling. Derfor er høj kvalitet, entydighed og let tilgængelighed meget vigtigt, når disse data skal anvendes. Høj kvalitet er ikke altid tilfældet for nærværende. Ejendomsdata er meget centrale grunddata, da bl.a. långivning, beskatning, beregning af afgifter og ejendomsvurdering mm. er bundet op på ejendomsdata. Kommunerne opkræver ca. 30 mia. kr. om året i ejendomsskatter, som bygger på korrekte ejendomsdata (Garbers, Den offentlige digitaliseringsstrategi set fra en kommunal vinkel, 2012). Derfor er det også et problem, at ejendomsdata på nuværende tidspunkt er organiseret, indsamlet og opbevaret i en kompleks og ulogisk struktur, som i den daglige forvaltning er årsag til stor forvirring og dobbeltarbejde (Økonomistyrelsen, 2011). Der anvendes i den daglige forvaltning derfor ofte kopier af registerdata, fremfor at data anvendes direkte fra kilden, og i mange tilfælde bliver data endda kopieret ved manuel indtastning med fare for personlige indtastningsfejl. Det betyder, at en anseelig mængde tid bruges på at kontrollere data forskellige steder i den offentlige forvaltning, fremfor at gøre det ét sted. Det betyder også, at data ikke altid er aktuelt og ajourført.

Årsagen til den komplekse struktur er den historiske udvikling af ejendomstyper. Jord har indtil landboreformerne i 1800-tallet været forbeholdt adelen eller kongen, der har opkrævet skatter af fæstebønderne. For at holde styr på beskatningen blev Matriklen opfundet. Tingbogen blev opfundet for, at jordejere kunne offentliggøre deres ejerskab og sikre deres rettigheder. Da jord og ejendom med tiden blev en vare, som middelklassen også kunne eje, opstod behovet for nye registre til grund for beskatning. I starten af 1900-tallet indførtes en lov, hvor ejendomme blev beskattet på baggrund af deres værdi i handel ogandel. Fra 1922 er jorden blevet værdisat og beskattet særskilt fra eventuelle bygninger placeret derpå. Tingbogen, der i dag er digital, har sin oprindelige funktion, som stedet hvor det er muligt at offentliggøre ejendomsrettigheder. Den fungerer i samspil med Matriklen som reference. Matriklen, der blev opfundet som beskatningsobjekt, er i dag også digital, men er ikke længere det centrale register til grund for beskatning. Det er i stedet ESR-registeret, der dog henter sine oplysninger om jordarealer i Matriklen. Da

det i dag er muligt at eje bygninger og endda dele af bygninger i form af ejerlejligheder særskilt fra jord, beskattes de særskilt. Det gøres på baggrund af ESR-registeret og BBR-registeret. Det er ligeledes muligt at tinglyse sit ejerskab til disse ejendomme. Det almene og ofte benyttede begreb "ejendom" er derfor ikke en entydig definition. Hvert register har baggrund i hver sin lov og indeholder hver deres ejendomsdefinition til hver deres formål. Afhængig af lovgivning er der altså forskellige opfattelser af ejendomme som enten Samlet Fast Ejendom i Matriklen og udstykningsloven, Bestemt Fast Ejendom i Tingbogens og tinglysningsloven og Vurderingsejendom i ESR og BBR og i vurderingsloven (Jensen & Sørensen, 2000).

Nedenstående figur illustrerer, hvordan den fysiske virkelighed af fast ejendom kan være repræsenteret ved forskellige ejendomsdefinitioner:



Figur 5 Resultatet af forskellige definitioner af fast ejendom (Jensen N. P., 2012c).

Som figuren viser, er der stor forskel på antallet af ejendomme i eksemplerne alt afhængigt af, hvilken ejendomsdefinition der anlægges, og i hvilken lovgivningssammenhæng og register der refereres til. Af den grund anvendes der ikke samme nøgle for samme fysiske faste ejendom på tværs af de tre registre, som anvender henholdsvis SFE-, BFE- og ESR-numre. Den samme fysiske ejendom kan således have både et eller flere SFE-numre, et eller flere BFE-numre og et eller flere ESR-numre, og de samme ejendomsoplysninger kan være registreret tre forskellige steder i tre forskellige it-arkitekturer uden brug af nævneværdig automatik (EBST, 2012).

Denne kompleksitet i ejendomsbegrebet og referencerne imellem dem gør det i dag svært at sammenstille al aktuelt ejendomsdata vedrørende en ejendom på én gang. Det kræver derfor ofte opslag i både Matriklen, Tingbogen og OIS for at få al ejendomsinformation præsenteret.

Dannelsen af samlede faste ejendomme har altid været reguleret gennem udstykningsloven, og her har der været krav til kvalitet og dokumentation, som er blevet håndhævet ved KMS. Samme krav har der ikke været ved dannelsen af ejendomme af typen ejerlejligheder og bygning på lejet grund, som aldrig har været en del af udstykningslovens ejendomsbegreb og registreret i Matriklen. De få krav, der er til en ejerlejlighedsopdeling, er ikke blevet skærpet siden ejerlejlighedslovens vedtagelse i 1977. De færre krav og mindre kontrol ved oprettelsen af disse ejendomme kan være årsagen til, at der findes en stor forskel mellem antallet af registrerede ejendomme i henholdsvis kommunernes ESR og domstolsstyrelsens e-TL, som nedenstående figur fra en undersøgelse foretaget af KMS viser.

	e-TL	ESR/BBR	Forskel
Optællingsmåned	01-2012	09-2011	
Ejerlejligheder	432.128	362.023	70.105
Bygning på lejet grund	18.641	50.074	31.433

Figur 6 Forskellen i ejendomme registreret i Tinbogen og ESR (Jensen N. P., 2012c).

Som figuren viser, er der stor forskel på antallet af ejendomme. Registreringen af bygninger på lejet grund foregår uafhængigt af hinanden i kommunen og i e-TL, og kommer an på, om behovet for registrering opstår ved en byggesag, indkrævning af skat ved kommunen eller tinglysning af rettigheder ved Tinglysningsretten. Der er ingen kommunikation mellem de to myndigheder, når der foretages en registrering af bygninger på lejet grund og således ikke sikring for, at ejendommen registreres i begge registre. Desuden er registreringen ikke baseret på veldefinerede standarder og kortværk, hvilket betyder at det har været meget forskelligt fra kommune til kommune og fra retskreds til retskreds, hvordan registreringen har fundet sted. Resultatet af den inkonsekvente ejendomsregistrering af bygninger på lejet grund betyder, at realkreditinstitutter har mere end almindeligt svært ved entydigt at identificere beliggenheden af ejendommene, som de har deres pant i. Det betyder i praksis at bl.a. Totalkredit er tilbageholden med at yde lån med sikkerhed i denne type ejendomme (f.eks. kolonihaver) (Jensen N. P., 2012c). Forskellen i antallet af ejerlejligheder er der ikke nogen entydig forklaring på, hvilket er foruroligende, når man tænker på, hvor mange penge der indkræves årligt i ejendomsskat. Potentielt mangler der 70.105 beskatningsobjekter ifølge figuren. Efter registrering af ejerlejligheder i e-TL, har det været praksis, at registreringsoplysningerne er blevet sendt til kommunerne, som herefter manuelt har indtastet ejendomsoplysningerne i ESR. Under denne manuelle sags- og postgang er det muligt, at registreringsdata er gået tabt. Det burde dog ikke alene kunne forklare forskellen på 70.105 ejendomme fra ESR til e-TL. Det er derfor ikke umiddelbart klart, hvorfor der er denne forskel i registrerede ejerlejligheder. I det hele taget er det kun ejendomstypen samlede faste ejendomme som er registreret entydigt og stedfæstet og derved knyttet til et kortværk. Der er altså behov for entydig registrering og stedfæstelse af fast ejendom, som er og bliver en vigtig præmis for en mere effektiv offentlig forvaltning. Især når det tages i betragtning, hvor mange penge der er bundet op på alle typer af fast ejendom.

Det er blandt andet disse problemer, som Initiativ 10.2a i den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi vil søge at løse. Initiativerne i digitaliseringsstrategien skal i praksis udføres af de relevante styrelser og offentlige organer, og Initiativ 10.2a skal bl.a. løses af KMS som koordinerer Miljøministeriets bidrag til udførelsen af initiativerne (KMS, 2011). Derfor sætter KMS endnu mere detaljeret fokus på området i deres strategi "Stedet som indgang" (KMS, 2011).

1.2 "Stedet som indgang"

En løsning på problemerne på ejendomsdataområdet ligger langt hen af vejen op af principperne i INSPIRE-direktivet. Direktivet er implementeret i dansk lovgivning gennem lov om geografisk infrastruktur og KMS har her fået ansvaret for udrulningen af principperne. Principperne skal sikre en mere sammenhængende og smidig geografisk infrastruktur, som bygger på følgende:



Figur 7 Principperne som INSPIRE-direktivet bygger på. Principper som KMS har ansvaret for at implementere i dansk forvaltning (KMS, 2011).

Da KMS har siddet med ansvaret for at udrulle infrastruktur-principperne og ansvaret for den danske ejendomsdannelse i Matriklen, har KMS deltaget aktivt og siddet med i styregruppen, der er i gang med at udarbejde materialet til grundlag for en helt ny og mere smart model for ejendomsregistrering i Danmark¹. Modellen skal løse nogle af de problemer skitseret i ovenstående. Målene på området er defineret i KMS's strategi:

¹ Forår 2012



Figur 8 Målene opsat af KMS på ejendomsområdet (KMS, 2011).

Målene stemmer altså godt overens med den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi I løbet af efteråret 2011 og foråret 2012 er arbejdet gået i gang med at udarbejde business case for igangsættelsen af arbejdet mod en ny måde at tænke ejendomsregistrering på i Danmark. Et arbejde der bl.a. skal udmunde i dannelsen af Basismatriklen som grundlag for registrering af alle typer af fast ejendom ét sted.

1.3 Ny ejendomsregistrering skal ske i Basismatriklen

Tankegangen med en samlet ejendomsregistrering i Danmark er efterhånden nogle år gammel. Blandt andre nævner professor og tidligere præsident for FIG Stig Enemark i 2002, at en forening af ejendomsregistreringen i Tingbogen og Matriklen bør samles i KMS for at sikre opbygningen af en samlet infrastruktur på ejendomsområdet (Enemark, 2002). Men det er klart, at en samkøring af ejendomsbegreber og infrastruktur på tværs af ressortområder og registre ikke er nogen enkel proces. Arbejdet med etableringen af en ny ejendomsregistreringsproces i Basismatriklen er således også startet af en bred sammenslutning af aktører med forskellige interesser. Følgende seks parter er hovedinitiativtagere i projektet og vil fremadrettet blive refereret til som styregruppen:

- MBBL (tidl. EBST)
- Digitaliseringsstyrelsen
- KMS
- Skatteministeriet
- Domstolsstyrelsen
- Kommunernes Landsforening

(Larsen, 2012a)

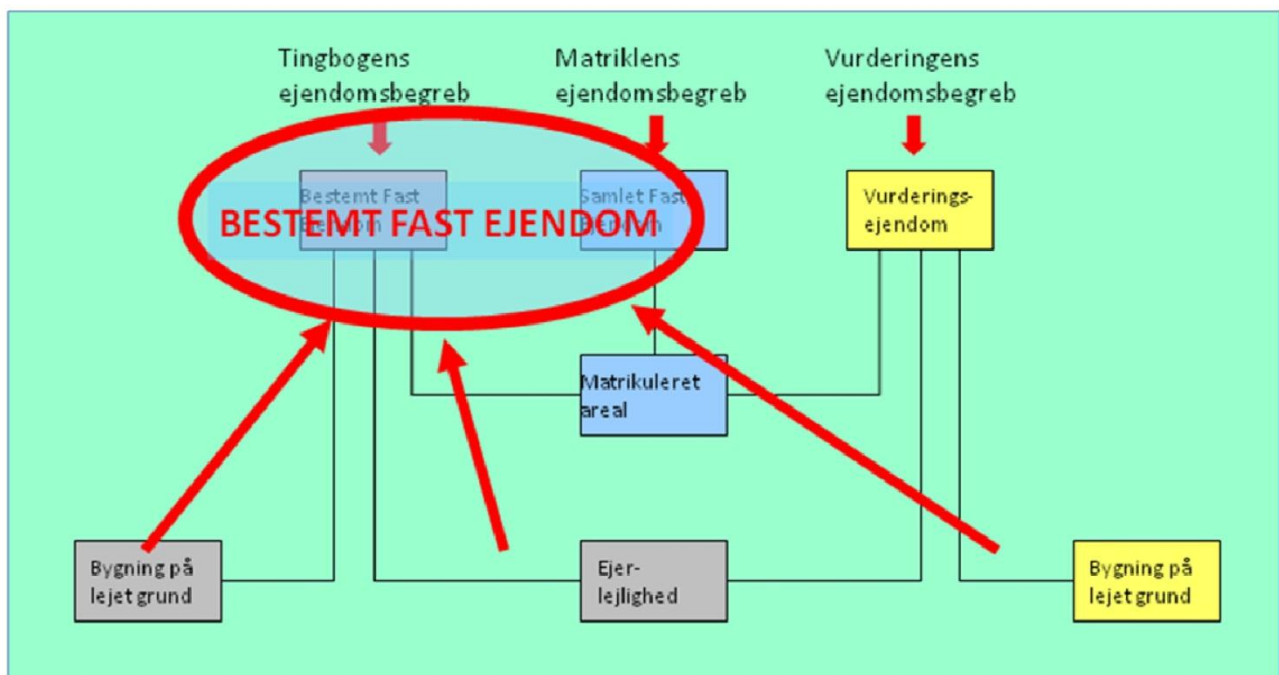
Disse aktører har i efteråret 2011 igangsat 5 indsatsområder i arbejdet mod at opbygge en ny ejendomsregistreringsproces funderet på en række forretningsprincipper og it-arkitektur principper som kan ses i bilag B. Disse indsatsområder er som følger:

1. Samle ejendoms- og bygningsdata i autoritative grunddataregistre

- a. Tingbogen (rettigheder over fast ejendom)
 - b. Matriklen (grundregistrering af alle typer fast ejendom)
 - c. BBR (bygninger og boliger)
 - d. Vurdering (offentlige ejendomsvurdering)
2. ESR's stamregisterdel afvikles
 3. Entydig identifikation af fast ejendom
 4. Kvalitetsforbedringer af grunddata (datavask)
 5. Tidlig og forbedret registrering af ejendoms- og bygningsdata.

(Larsen, 2012a)

Som det fremgår af listen, er det hensigten at samle grundregistreringen af alle typer fast ejendom i Basismatriklen, herunder ejerlejligheder og bygninger på lejet grund. Det betyder, at disse informationer ikke længere skal registreres i e-TL og i ESR. Sidstnævnte påtænkes udfaset, hvad angår stamregisterdelen, som indeholder ejendomsdata. Som nævnt findes i dag forskellige ejendomsbegreber for en fast ejendom, og der er ikke entydig identifikation af ejendommens bestanddele. Denne begrebsmodel tænkes i den fremtidige ejendomsregistrering simplificeret således, at de nuværende ejendomsbegreber som samlet fast ejendom, bestemt fast ejendom og vurderingsejendom samles under ét begreb: Bestemt Fast Ejendom. Nedenstående figur viser princippet:

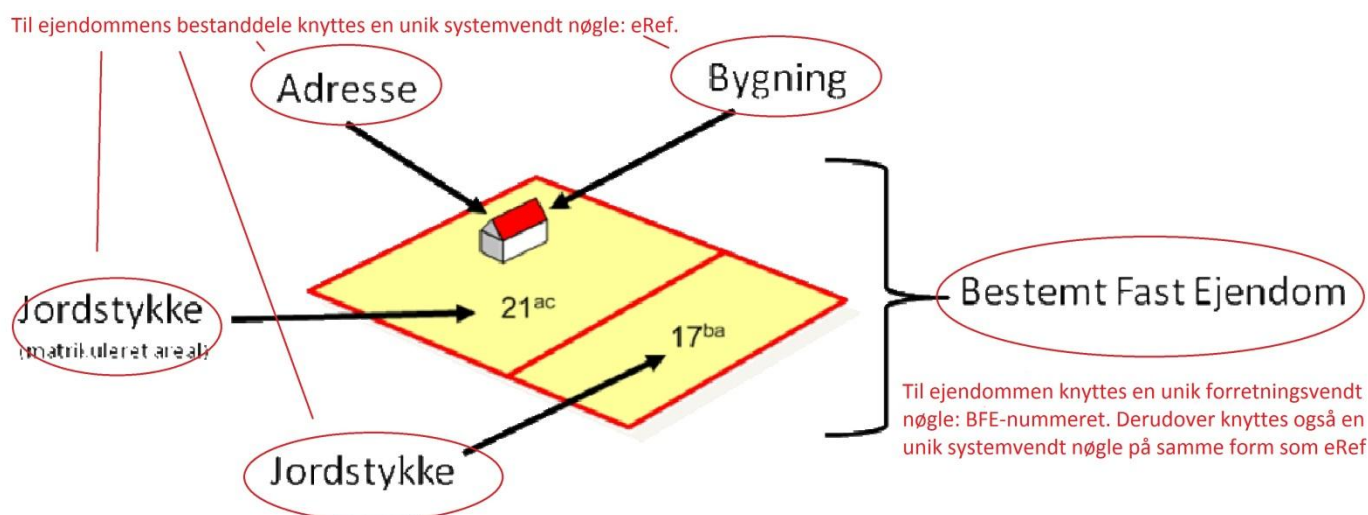


Figur 9 Bygning på lejet grund, ejerlejligheder og samlede faste ejendomme samles under begrebet Bestemt Fast Ejendom (EBST, 2012). Bygninger på lejet grund optræder to gange, da der som nævnt sker en uafhængig registrering ved både tinglysningsretten og ved kommunen i dag.

Som figuren viser, betyder ensartningen af ejendomsbegrebet også, at både samlede faste ejendomme, ejerlejligheder og bygninger på lejet grund alle bliver identificeret som en bestemt fast ejendom. Det betyder at ejendomsbegrebet, bliver samlet om tinglysningslovens ejendomsbegreb, der kan rumme det, fordi der ikke i tinglysningsloven eksplicit findes en entydig definition af en bestemt fast ejendom. Derfor

kan dette begreb rumme alle de andre ejendomsstyper. Til det nye ejendomsbegreb knyttes en unik og uforanderlig brugervendt nøgle; BFE-nummeret. I dag findes både ESR-ejendomsnummer, som er vurderingsejendommens ejendomsidentifikation, SFE-nummer, som er Matriklens ejendomsidentifikation og et BFE-nummer, som er Tingbogens ejendomsidentifikation. Fremover skal der kun registreres ét BFE-nummer pr. ejendom², og det registreres på et så tidligt tidspunkt i ejendomsdannelsesprocessen som overhovedet muligt. Til det formål opfindes den såkaldte Præmatrikel, hvor ikke-endelige registreringer oprettes. Herved er det muligt for alle aktører i en ejendomsændringsproces hele tiden at arbejde på et opdateret grundlag, før den endelige ændring overføres fra Præmatriklen til Basismatriklen. Til ejendommen knyttes også en systemvendt nøgle³.

Til identifikation af ejendommens bestanddele registreres en brugervendt nøgle. Her tænkes på eksempelvis matrikelnummer og ejerlavskode til identifikation af jordstykker eller et bygningsnummer i BBR til identifikation af en bygning. Disse bestanddele tildes ligeledes en unik systemvendt nøgle, for at kunne identificere dem entydigt. Denne nøgle kaldes også for den fælles ejendomsreference (e-Ref). Nedenstående figur viser princippet.



Figur 10 Ejendomsnøgler. BFE-nummer som ident for ejendommen og e-Ref som ident for bestanddelene. Modificeret udgave af modellen i (EBST, 2012).

En samlet model for begrebsforståelse og ejendomsnøgler findes i bilag C.

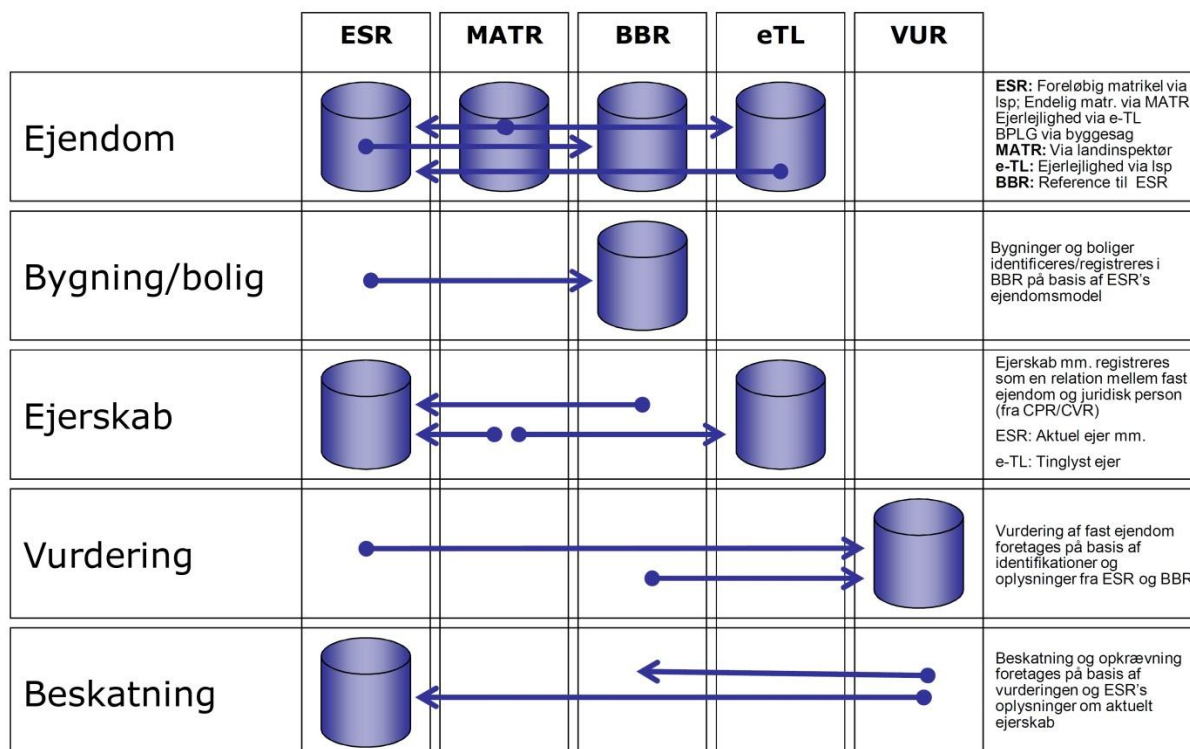
For at sikre historikken i registreringstidspunktet for forskellige ejendomsdata knyttes også et tidsstempel til hver enkel registrering, således at det er muligt at genskabe en tidligere tilstand.

² Det bemærkes at der i den umiddelbare fremtid stadig vil være behov for at beholde vurderingsejendommen som ejendomsbegreb af hensyn til de historiske vurderinger og af hensyn til samvurderinger (EBST, 2012). På sigt forventes dog at Vurderingsejendommen skal være fuldt ud identisk med den tilsvarende Bestemte Faste Ejendom.

³ Nøglen er udelukkende en systemvendt nøgle på formatet UUID. Det er således ikke en nøgle, som den enkelte bruger umiddelbart skal kunne lægge betydning i.

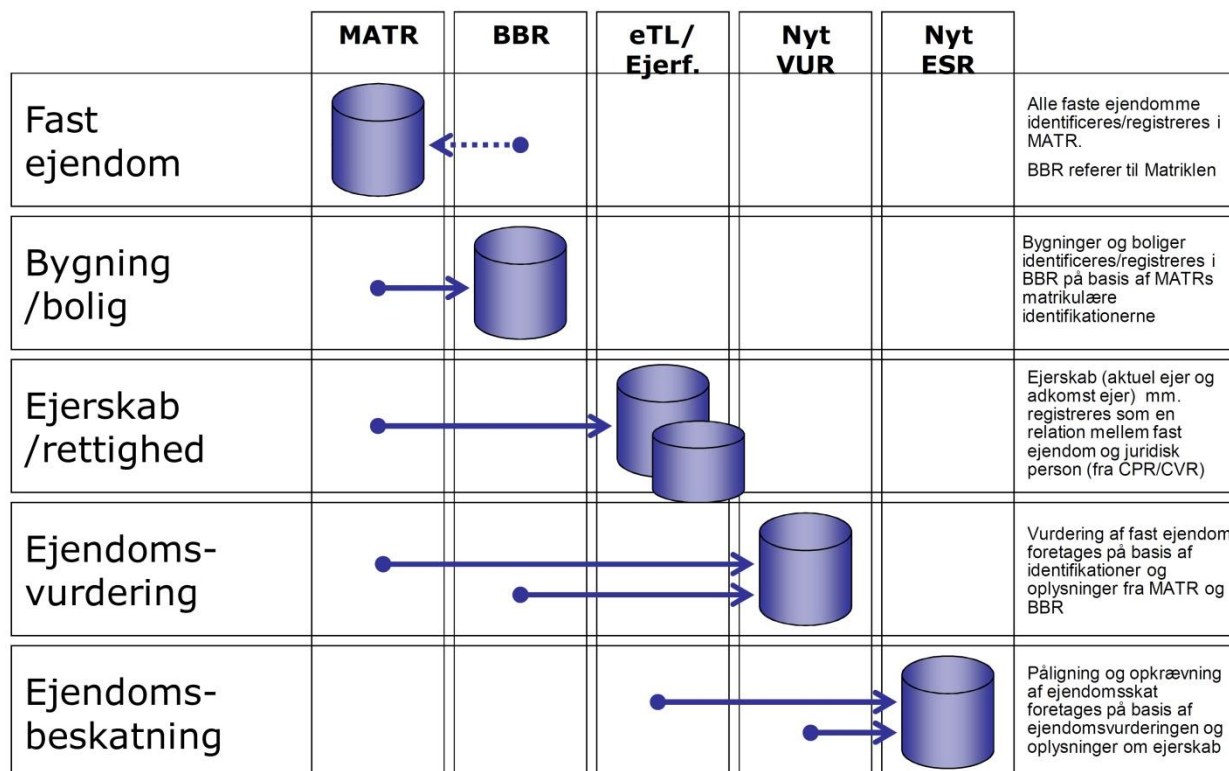
1.3.1 Dataflow og systemarkitektur

Som nævnt benyttes i dag registerkopier for at holde de forskellige ejendomsregistre opdateret med de grundlæggende ejendomsoplysninger. Komplexiteten og den dårlige logik, hvormed data flyder mellem registrene, illustreres i nedenstående figur:



Figur 11 Dataflowet mellem forskellige ejendomsregistre i dag. De samme data opbevares flere steder. Især hvad angår grundlæggende ejendomsdata.

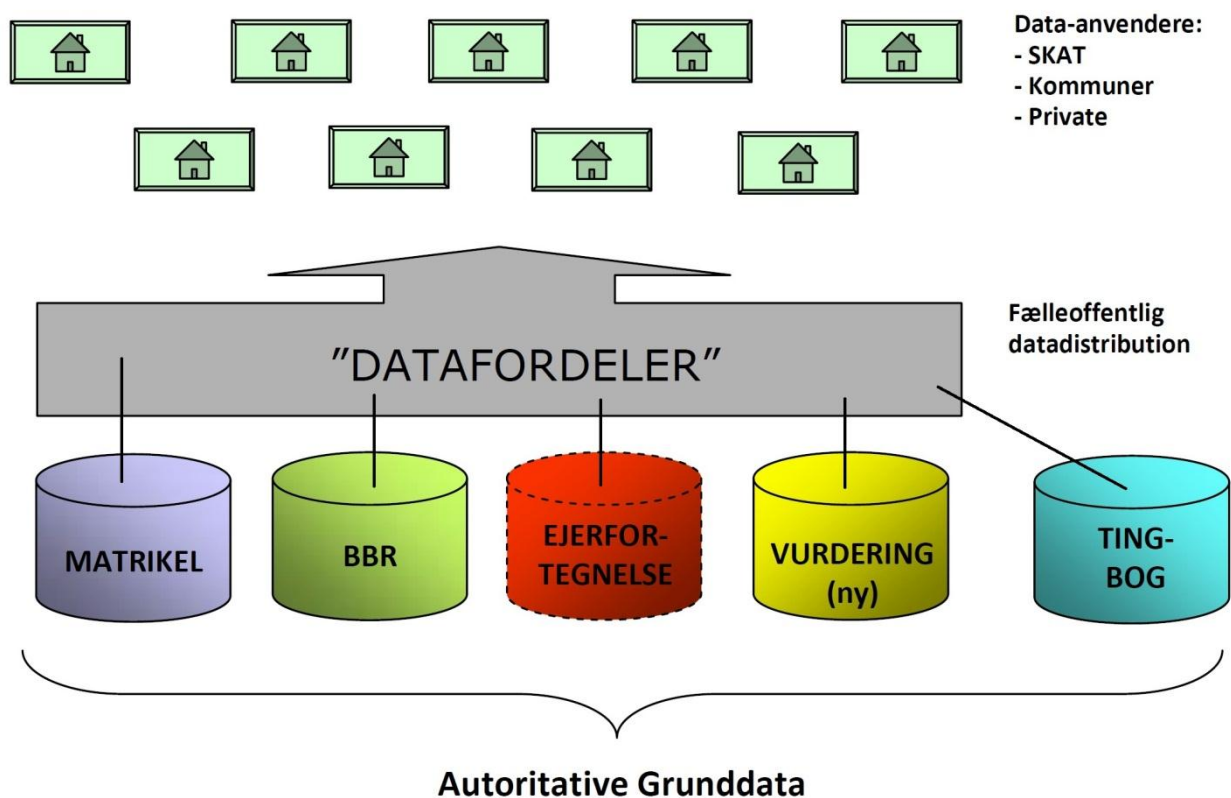
I figur 11 er det hovedsageligt rækken benævnt "Ejendom", der er interessant for denne afhandling. Matriklens ejendomsoplysninger kopieres til henholdsvis e-TL og ESR, som igen går videre til BBR. Men der sker også en udveksling mellem e-TL og ESR for at ajourføre ejerlejligheder i ESR. Ejendomsoplysninger om bygninger på lejet grund opdateres fra ESR i BBR, men der er som tidligere nævnt ingen samstilling på tværs mellem kommuner og tinglysningsretten for ejendomme af denne type registreret i henholdsvis ESR og i e-TL. Nye bygninger og boliger er også knyttet op på ESR's ejendomsoplysninger og på ejendomsnummeret, som fødes i ESR. Ejerskabsrækken illustrerer, at ejeren er registreret i både e-TL og i ESR og er knyttet til Matriklens ejendomsoplysninger (Larsen, 2012b). Fremtidens dataflow skal være mere elegant og mere logisk og eliminere kopiregistre:



Figur 12 Dataflowet mellem forskellige ejendomsregistre i fremtiden. Der findes ingen kopiregistre længere og data vedligeholdes ved kilden, hvor det er mest effektivt.

Som det fremgår af figuren, vil Basismatriklen være det centrale register over fast ejendom, hvor alle typer af fast ejendom registreres fra fødslen. BBR, e-TL, et nyt VUR og et nyt ESR, og andre sektorspecifikke registre vil alle trække direkte på den grundlæggende ejendomsdata, som med fremtidens infrastruktur skal findes i Basismatriklen. Som figuren også viser, er der en klar adskillelse mellem de forskellige registre, hvilket også medfører en klar ansvarsopdeling for henholdsvis fast ejendomsdata, bygnings- og boligdata, ejerskabs- og rettighedsdata, ejendomsvurderingsdata og ejendomsbeskatningsdata. Denne ansvarsopdeling medfører også, at de, i figuren omtalte registre, bliver autoritative. Der introduceres også et helt nyt register kaldet Ejerfortegnelsen, som skal indeholde oplysninger om ejere og administratorer knyttet til ejendomme på baggrund af CPR- og CVR-numre.

Når der ikke længere skal bruges kopiregistre, skal de forskellige myndigheder og aktører kunne tilgå ejendomsdata på en anden måde. Måden, hvorpå dette skal gøres, er via en såkaldt Datafordeler. Princippet er vist i figuren nedenunder:



Figur 13 Dataanvendere skal ikke have direkte adgang til grunddata. Det kræver en datafordeler, som kan fordele data på baggrund af dataanvenderens adgangsrettigheder.

Dataanvendere får fremover data stillet til rådighed via Datafordeleren og skal derfor ikke selv vedligeholde data i egne registre. Datafordeleren skal sørge for, at forespørgsler fra anvendere resulterer i, at de får de rigtige data fra de forskellige autoritative registre fremstillet. Der vil ikke være mulighed for aktørerne at ændre i data, med mindre deres rolle er klart defineret hertil.

Som ovenstående indikerer, er hele omlægningen til en ny ejendomsregistreringsproces en omfattende opgave, som involverer mange forskellige aktører, processer og en ændret dataanvendelse og dermed en række forskellige problemstillinger. Fordelene ved et nyt system er umiddelbare åbenlyse, men der er bundet rigtig mange værdier op på fast ejendom. Pant i fast ejendom er en af grundpillerne i dansk økonomi, og statens og kommunernes skatteindtægter er grundlaget for hele velfærdsstaten (Haldrup, 2011). Detaljerne i omlægningsprocessen skal nøje gennemtænkes, og der er simpelthen ikke råd til fejl, der skaber usikkerhed om den økonomiske situation. Det følgende vil derfor afklare, hvilken problemstilling i denne omlægningsproces, der vil være grundlaget for denne afhandling.

1.4 Problemidentificering

Initiativ 10.2a, som i grove træk er beskrevet ovenfor, er afsættet og udgangspunktet for denne afhandling. Der skal på baggrund af initiativet foregå store ændringer på ejendomsområdet, og når kommunerne hvert år indkræver ca. 30 mia. kr. i ejendomsskat på baggrund af ejendomsdata, er det klart, at enorme økonomiske interesser og værdier er på spil. Det byder på udfordringer, når både ejerlejligheder og bygninger på lejet grund i fremtiden alle skal registreres i Matriklen på lige fod med samlede faste

ejendomme. Registreringen af samlede faste ejendomme har op gennem 90'erne og 00'erne gennemgået en digitaliseringsproces, hvor både sagsgange, lovgivning og datahåndtering er blevet moderniseret. I modsætning hertil har registreringen af ejerlejligheder slet ikke fulgt med i samme tempo. Ejerlejlighedsloven og det tilhørende cirkulære er ikke ændret væsentligt siden slutningen af 1970'erne. Håndteringen af ejerlejlighedsregistreringen er således ikke tidssvarende længere, og der er derfor brug for en modernisering af processerne for ejerlejlighedsregistrering og den tilhørende lovgivning, når målet med den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi er at effektivisere og ensarte ejendomsregistreringen.

Figur 6 viser uoverensstemmelse mellem registrene for så vidt angår ejerlejligheder og bygninger på lejet grund. Det indikerer, at datakvaliteten og fuldstændigheden er meget tvivlsom. På trods af den tvivlende kvalitet af registrene, viser tallene trods alt, at der er langt flere ejerlejligheder i landet end bygninger på lejet grund. Der er derfor antageligt også større økonomiske værdier og interesser på spil omkring denne ejendomstype. Som følge heraf er der også størst behov for en modernisering af ejerlejlighedsregistreringen.

Forskellen på 70.105 registrerede ejerlejligheder viser en potentielt foruroligende tilstand, hvor der altså ikke indkræves ejendomsskat for 70.105 ejerlejligheder i landet. Ingen har umiddelbart kunne forklare, hvorfor tallene er så forskellige, men når ét register i fremtiden skal ligge til grund for ejerskab og beskatning, skal det afklares, hvilke data der skal overføres.

Den formelle kontrol af ejerlejlighedsopdelinger overdrages fra Tinglysningsretten til KMS. Da opdeling af ejerlejligheder ikke skal foregå hos tinglysningsretten, må der opfindes en ny metode, der lever op til INSPIRE-direktivets infrastruktur-principper. Der skal defineres nye krav til indsamling, registrering og formidling af data og dokumentation, da de nuværende krav er utidssvarende. Forskellen på tallene i registrene vist i figur 6 tyder på, der foreligger et stort stykke oprydningsarbejde i eksisterende data.

Denne afhandling vil derfor beskæftige sig med ejerlejlighedsdannelsen og problematikken i at få implementeret et ensartet data- og dokumentationsgrundlag for ejerlejligheder i Basismatriklen. I fremtiden skal der stilles anderledes og mere moderne krav til registreringen, så Basismatriklen bliver et pålideligt grundlag for rettigheder og beskatning. Det leder frem til nedenstående problemformulering.

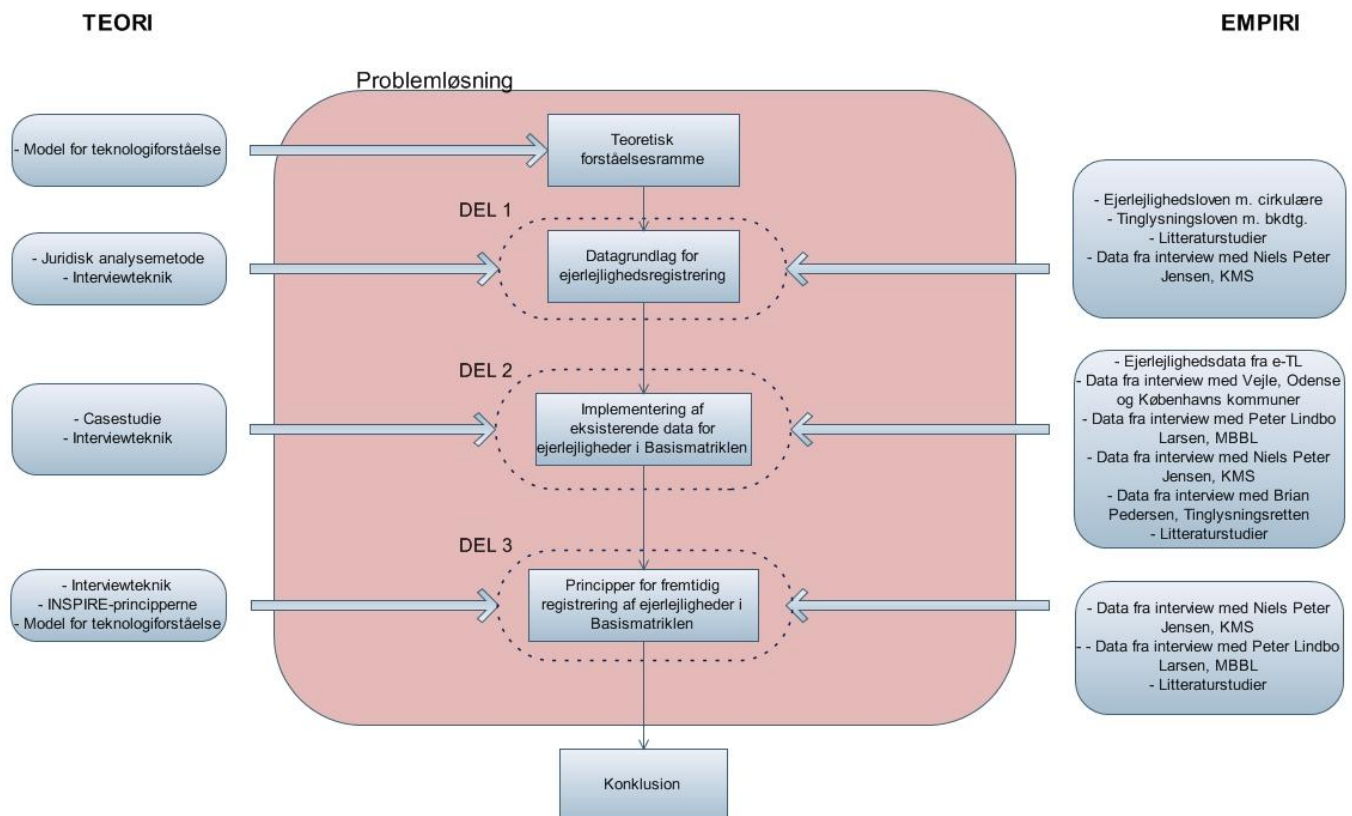
1.5 Problemformulering

Hvordan kan *data* og *dokumentation* til ejerlejlighedsopdelinger *implementeres* og *registreres* i Basismatriklen, således at registeret kan ligge til grund for sikker ejendomsvurdering, beskatning samt sikring af ejendomsrettigheder i ejerlejligheder?

Problemformuleringen udgør fundamentet for projektet og er styrende for de analyser, som foretages i projektet. Målet er at skabe en model for Basismatriklen, hvor ejerlejligheder er integreret som forvaltningsobjekter med krav til datakvalitet, fuldstændighed, dokumentationskrav, udstilling, tilgængelighed og sagsbehandling, som kan møde fremtidens behov.

2 Rapportstruktur

De foregående forundersøgelser har resulteret i en problemformulering, som er styrende for de fremadrettede analyser i nærværende rapport. Svaret på problemformuleringen findes gennem en 3-delt problemløsning. Derfor er rapporten også fremadrettet opdelt i 3 dele, der hver især har til formål at besvare en del af problemformuleringen. Figuren nedenunder viser denne opbygning, hvor den anvendte teori og empiri også er vist.



Figur 14 Rapportstruktur for problemløsningen

Teoretisk forståelsesramme

Inden selve problemløsningen påbegyndes, indledes der med et kapitel, som har til formål at skabe den teoretiske forståelsesramme for arbejdet med data og dokumentation i den nye ejendomsregistreringsproces. "Forståelsesrammen" er vigtig for forståelsen af rapportens indhold. Data og dokumentation for ejerlejligheder er tekniske forudsætninger indenfor udviklingen af ny teknologi, som den nye ejendomsregistreringsproces er. Men det er ikke muligt udelukkende at arbejde med data og dokumentation i forandringsprocessen. På baggrund af bogen Samfundets Teknologi af Jens Müller et al. (Müller, Remmen, & Christensen, 1984, s. 15-28), er det fundet nødvendigt at se aspekter som teknik, (herunder data og dokumentation), organisationsforhold, viden, produkt og økonomi. Kapitlet har til formål at etablere en forståelsesramme, hvor sammenhængen mellem data, dokumentation, organisationer, viden, produkt og økonomi beskrives.

Del 1

Som det fremgår af problemformuleringen, er hensigten, at Basismatriklen skal kunne ligge til grund for sikker ejendomsvurdering, beskatning samt sikring af ejendomsrettigheder i ejerlejligheder. En forudsætning for at foretage ændringer er at kende til den nuværende løsningsmodel. Del 1 vil derfor give svar på, hvilke grundlæggende data og dokumentation, der i dag må foreligge for at opfylde disse krav, og i hvilken proces de dannes.

Del 2

Efter det er klarlagt, hvilke data og hvilken dokumentation, der skal til for at opdele en ejerlejlighed, vil denne del omhandle problemformuleringens spørgsmål:

Hvordan kan data og dokumentation *implementeres* i Basismatriklen, således at registeret kan ligge til grund for sikker ejendomsvurdering, beskatning samt sikring af ejendomsrettigheder i ejerlejligheder?

Når der i problemformuleringen bruges begrebet ”implementeres”, refererer det til data og dokumentation for allerede registrerede og opdelte ejerlejligheder, som i dag er registreret i e-TL. Denne del af rapporten beskæftiger sig altså med det eksisterende datamateriale.

Som vist i *afsnit 1.1 – Fælles grunddata for alle myndigheder* er der en stor forskel på antallet af ejerlejligheder registreret i e-TL og i ESR. Derfor vil der først blive søgt et svar på, hvilke ejerlejlighedsejendomme der skal overføres til Basismatriklen. Når dette er afklaret, vil der søges et svar på, hvordan den tilhørende ejerlejlighedsdokumentation kan overføres til Basismatriklen på den mindst tidskrævende måde.

Del 3

Den sidste del omhandler problemformuleringens spørgsmål vedrørende:

Hvordan kan data og dokumentation *registreres* i Basismatriklen, således at registeret kan ligge til grund for sikker ejendomsvurdering, beskatning samt sikring af ejendomsrettigheder i ejerlejligheder?

Når der i problemformuleringen bruges begrebet ”registreres”, refererer det til hvordan data og dokumentation, i fremtidens ejerlejlighedsregistrering skal dannes. Denne del af rapporten beskæftiger sig således med principperne og processen for den fremtidige dannelse af datamaterialet til ejerlejlighedsregistreringen.

Som vist i *afsnit 1.3 – Ny ejendomsregistrering skal ske i Basismatriklen* vil den fremtidige ejendomsdannelse blive samlet i Basismatriklen ved KMS. En myndighed som ikke før har beskæftiget sig med ejerlejligheder. Derfor vil der i denne del blive givet svar på, hvordan kvaliteten af ejerlejlighedsdata og -dokumentation i en fremtidig registreringsproces kan sikres, og hvilke krav der skal stilles for at kunne lave en effektiv og anvendelig ejendomsregistrering af ejerlejligheder. Dette indebærer både ændrede krav til lovgivning, roller, processer, datakvalitet, datastandard og kontroller. Til sidst i denne del vil der blive diskuteret, hvilke forudsætninger disse ændringer nødvendigvis må medføre. Forudsætningerne diskuteres ud fra den teoretiske forståelsesramme, som opstilles i starten af problemløsningen.

Tilsammen udgør de tre dele svar på problemformuleringen, der samles op på i konklusionen.

3 Teoretisk forståelsesramme

Som det fremgår af problemformuleringen, er data og dokumentation for ejerlejlighedsopdeling det centrale perspektiv for denne afhandling i forbindelse med omlægningen af ejendomsregistreringssystemet. Omlægningen til et nyt ejendomsregistreringssystem på digital form er en teknologisk udvikling, hvor formålet i dette tilfælde er en effektivisering og forenkling af offentlige forvaltningsprocesser. I sådanne forvaltningsprocesser indgår data og dokumentationsgrundlaget i en tæt knyttet sammenhæng med en række elementer. Sammenhængen mellem elementerne beskrives af Jens Müller, Arne Remmen og Per Christensen i bogen Samfundets Teknologi (Müller, Remmen, & Christensen, 1984, s. 15-28). I bogen introduceres en teknologiforståelse og -teori, som har til formål at belyse, hvad teknologi er, og hvilke elementer der berøres, når der sker en given teknologiudvikling. Teorien er fra 1984 og derfor forholdsvis gammel, men teknologiforståelsen giver fortsat et godt indblik i, hvorfor det ikke er sagligt kun at beskæftige sig udelukkende med data og dokumentation i den teknologiske omstillingsproces, som er igangsat med Basismatriklen. Der er andre faktorer, der uundgåeligt berøres i et projekt som dette, hvor ændringer i data og dokumentationsstrømme omhandles.

Figuren nedenfor skal illustrere, at økonomiske overvejelser vil foregå ved enhver teknologiudvikling under hele processen, og at teknologi, viden og organisation fører til et produkt, der tilsammen beskriver teknologiudviklingen. Det er økonomiske incitamenter, som i høj grad bestemmer den teknologiske udvikling.



Figur 15 Samspillet mellem teknologiens elementer. Produktet er afhængigt af, hvordan elementerne teknik, viden og organisation virker sammen. Økonomien er afgørende for om teknologisk udvikling sker. Modificeret udgave af modellen i (Müller, Remmen, & Christensen, 1984, s. 26).

Økonomi

Som beskrevet i de indledende afsnit, er der mange argumenter for at forbedre ejendomsregistreringen af ejerlejligheder, men der foregår ikke nogen udvikling indenfor ejendomsadministration, uden at der er foretaget økonomiske overvejelser omkring projektet. Det er overvejende sandsynligt, at projektet kun fuldføres på betingelse af økonomisk profit (Larsen, 2012b). Initiativ 10.2a sættes kun i gang, hvis der kan opnås mærkbare økonomiske gevinster.

Der foretages i denne afhandling ingen dybdegående økonomiske analyser, men ethvert valg eller enhver ændring i de nedenfor beskrevne elementer vil have økonomiske konsekvenser, som vil blive grundigt overvejet af de ansvarlige myndigheder før en evt. gennemførelse af initiativet.

Teknik (Indeholdende data og dokumentation)

I teknologiteorien defineres elementet Teknik som sammenføjnngen af *arbejdsmidler*, *arbejdsgenstande* og *arbejdskraft* i en arbejdsproces. *Arbejdsmidler* er mere specifikt værktøjet, der anvendes i en arbejdsproces. Her kan der være tale om de it-systemer og tjenester, som skal udvikles for at indsamle og præsentere ejendomsdata i Basismatriklen. *Arbejdsgenstande* er de elementer, som modelleres. Her er der tale om data og dokumentation for en ejerlejlighedsopdeling. Det er disse elementer, der er udsat for en bearbejdning, og som i omlægningen af ejendomsregistreringen skal håndteres på en ny måde. Hertil hører også lovgivningen på området, som skal modelleres til at understøtte den nye ejendomsregistrering. Til at gøre dette må der optræde menneskelig *arbejdskraft* for at iværksætte arbejdsprocessen, for at realisere et mål, hvor ejendomsregistreringen er samlet i Basismatriklen.

Viden

Når der ændres på teknikken, ændres der også på viden. En arbejdsproces kræver et videns- og erfaringsgrundlag. Viden defineres som sammenføjnngen af *kunnen*, *videnskabelig indsigt* og *intuition* i en arbejdsproces.

Erfaringer fra den nuværende måde at registrere ejerlejligheder og samlede faste ejendomme på, samt erfaringer indenfor it-systemers og dataregistres opbygning, og viden om lovgivning og forvaltningsprocesser giver en *kunnen* indenfor det eksisterende felt. Dertil skal der være en *videnskabelig indsigt* i udviklingen på området, samt en kreativitet og *intuition* om, hvad der kan lade sig gøre at skabe. Det drejer sig f.eks. om indsigt i udviklingen mod fælles offentlig digitalisering og autoritative grunddata, og en forestilling om, hvad der skal til for at skabe troværdige data og databaser. Det vigtige er, at ny teknik skaber ny viden og omvendt. Ændres det ene, ændres det andet nødvendigvis også.

Organisation

Ny teknik og ny viden betyder også ændringer i organisationen, uanset om det er små eller store ændringer. Omvendt betyder organisatoriske ændringer også ændringer i viden og teknik. Organisation er det, der binder teknik og viden sammen. Teknik og viden skal organiseres og koordineres på en systematisk måde, hvilket kræver et hierarki og en fordeling af aktører. Det drejer sig her om at definere aktørerne og fordele ansvaret imellem dem.

I dag er ansvaret for ejerlejlighedsloven under ressortområde ved MBBL. Den ansvarlige registreringsmyndighed er Tinglysningsretten, som er under Domstolsstyrelsen og dermed Justitsministeriet. Landinspektøren står for indsamling af data. Kommunerne har kun undtagelsesvis en rolle i processen, som kontrolmyndighed, og KMS har ingen rolle. Disse roller ændres i den fremtidige ejendomsdannelse for ejerlejligheder.

Produkt

Teknik, viden og organisation udgør tilsammen grundlaget for at kunne skabe et nyt digitalt produkt, der kan anvendes bredt i samfundet. Produktet Basismatriklen er således fuldstændig afhængigt af, hvilke ændringer indenfor teknik, viden og organisation der sker i forhold til den nye måde at registrere ejerlejligheder på, og når der ændres ved et af de tre elementer, må der nødvendigvis også gøres overvejelser om ændringer i de øvrige. Dertil kommer det økonomiske perspektiv i forhold til hvert af de tre elementer, som har stor betydning for udformningen.

I de kommende analyser vil data og dokumentationen være fokus for analyserne, men i den proces vil elementerne i teknologiforståelsen også blive berørt, som følge af den uundgåelige sammenhæng imellem dem. En kvalitativ ændring af blot et af elementerne vil medføre kvalitative ændringer af de andre elementer (se figur 15). Derfor er teknologiteorien her brugt som en forståelsesramme for det videre arbejde med data og dokumentation for ejerlejlighedsopdelinger.

For at følge op på teorien præsenteret her, vil de nødvendige ændringer i omlægningsprocessen indenfor viden, teknik, organisation og økonomi blive diskuteret i afslutningen af problemløsningen i Del 3. Her vil forudsætningerne for en ny måde at registrere ejendomme på blive diskuteret med afsæt i teknologiforståelsen præsenteret her.

DEL 1

4 Datagrundlag for ejerlejlighedsregistrering

Som problemformuleringen lægger op til, skal Basismatriklen kunne indeholde ejerlejlighedsdata, som kan ligge til grund for en sikker ejendomsvurdering, beskatning og sikring af ejendomsrettigheder. Her er det oplagt først at spørge:

Hvilken data og dokumentation, må foreligge for at opfylde disse krav, og i hvilken proces dannes det?

Svaret på det første spørgsmål ligger i retsgrundlaget, der indeholder de krav samfundet stiller for at opfylde disse fundamentale krav til en fast ejendom. Dette bygger på en forudsætning om, at loven indeholder de bestemmelser, der skal være med til at sikre grundlaget for sikker beskatning, vurdering og rettigheder. Derfor følger her først en juridisk analyse af den lovgivning, der ligger til grund for dataindholdet i de nuværende registre, efterfulgt af en procesanalyse som er beskrevet nedenfor.

Den juridiske analyse foretages efter metoden præsenteret i bogen "At tænke juridisk" af Jens Evald (Evald, 2005). Formålet med analysen er at identificere de bestemmelser i lovgivningen, som dikterer grundlaget for ejerlejlighedsopdelingen, og dermed det data, som ligger til grund for sikker ejendomsvurdering, beskatning og sikring af ejendomsrettigheder.

Udgangspunktet er at kigge på ordlyden af bestemmelserne for at finde betydningen. Til at understøtte dette anvendes en subjektiv formålsfortolkning, hvor forarbejderne inddrages i fortolkningen om nødvendigt. Som supplement bruges juridisk litteratur. Som empiri til fortolkningen anvendes ejerlejlighedslove og tinglysningsloven. Hertil de relaterede forarbejder, bekendtgørelser og cirkulærer i fornødent omfang.

Svaret på det andet spørgsmål kræver en analyse af, hvordan ejerlejligheder og dermed datagrundlaget dannes i dag. Som empiri hertil bruges materiale udarbejdet af styregruppen bag Initiativ 10.2a. Materialet er grundlaget for igangsættelsen af den nye ejendomsregistreringsproces. Hertil suppleres med et kvalitativt interview af Kommitteret Niels Peter Jensen fra KMS. Niels Peter Jensen har været med i Initiativ 10.2a fra dets begyndelse og har i øvrigt mange års erfaring på området som tidligere stadskonduktør ved Københavns Kommune. Til interviewet er brugt en kvalitativt, delvist struktureret interviewteknik. Interviewformen kan bruges, når interviewerne har en teoretisk og praktisk viden indenfor området. Interviewet er forberedt med nogle emner og nogle spørgsmål, der ønskes besvaret eller kommenteret. Ud fra svarene er det muligt at stille uddybende spørgsmål undervejs. Formålet er at få nye synsvinkler og informationer om emnet (Andersen, 2008, s. 169).

4.1 Afklaring af datagrundlaget

Lovgivningen på ejerlejlighedsområdet indeholder de bestemmelser, som beskriver hvilken data og dokumentation, der skal være til stede for at danne en ejerlejlighed, som lever op til kravene beskrevet i problemformuleringen. Her er det dog ikke nok at tage afsæt alene i ejerlejlighedsloven, da ejerlejligheder dannes og registreres i Tingbogen, som det er vist i *afsnit 1.1 – Fælles grunddata for alle myndigheder*. Som følge heraf er dokumentationen og data nødvendig for at danne en ejerlejlighed præget af lovgivningen på tinglysningsområdet. Dette giver et helt særligt samspil, som gør det nødvendigt at analysere både ejerlejlighedslovgivningen og tinglysningslovgivningen. Det betyder, at følgende retsfor skrifter skal analyseres:

- Ejerlejlighedsloven
- Tinglysningsbekendtgørelsen
- Ejerlejlighedsbekendtgørelsen

4.1.1 Ejerlejlighedsloven

Ejerlejlighedsloven blev første gang vedtaget i 1966 og sidste gang ændret i 2010 og ejerformen er derfor forholdsvis ny⁴. Definitionen på en ejerlejlighed er i ejerlejlighedslovens § 1 defineret som en lejlighed, der ejes særskilt. Det kan eksempelvis være en beboelseslejlighed, erhvervslejlighed, garage, loftrum, p-kælder og lign. Det vigtige er, at der er tale om et afgrænset rum. Disse ejerlejligheder dannes med landinspektøren i centrum, da det er landinspektøren, der har eneret på at udføre ejerlejlighedsopdelinger. Det er da også kun på baggrund af en række attestationer udarbejdet af landinspektøren, at ejerlejligheder kan opdeles.

Af § 3 i loven fremgår det at:

”Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, og kun, når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig.”

For at en ejerlejlighed kan opdeles, kræves det altså, at der foreligger en attestation fra en landinspektør, om at udstykning ikke er mulig. Matrikulær udstykning foretrækkes således fremfor en ejerlejlighedsopdeling, hvis det kan lade sig gøre (Blok, 1995, s. 70).

§ 10 indeholder et omfattende regelsæt for, hvornår der kan opdeles i ejerlejligheder. Det er ikke hensigten med denne afhandling at afdække nærmere, under hvilke omstændigheder ejerlejligheder kan opdeles. Det skal dog bemærkes, at der skelnes mellem opdeling af lejligheder i bygninger opført før og efter 1. juli 1966. For bygninger opført efter 1. juli 1966, kan de umiddelbart problemfrit opdeles. For bygninger der er påbegyndt før 1. juli 1966, er der en række kvalitetskrav til boligmassen, som skal være opfyldt, før at en opdeling kan ske. Kvalitetskrav der skal attesteres af en beskikket landinspektør for så vidt angår § 10 nr. 2 a-e og erklæres af kommunen for så vidt angår § 10 nr. 2 f-i.

Attestationerne nævnt i ovenstående angiver, at landinspektøren har foretaget ejerlejlighedsopdelingen på lovlig vis i henhold til loven. De siger dog intet om, hvordan selve udformningen, arealet og anvendelsen af den enkelte lejlighed dokumenteres. Elementer som har grundlæggende betydning for, hvordan ejendommen udnyttes, beskattes og vurderes (SKAT, 2012). De nærmere detaljer omkring dette dokumentationsgrundlag fremgår ikke af ejerlejlighedsloven. Som nævnt registreres ejerlejligheder i tinglysningsystemet, hvorfor de nærmere krav til dokumentationsgrundlaget fremgår af lovgivningen på tinglysningsområdet.

4.1.2 Bekendtgørelse om tinglysning i Tingbogen

De nærmere krav til dokumentation til brug for tinglysning af nye ejerlejligheder findes ikke direkte i tinglysningsloven. Disse findes i stedet i den tilhørende bekendtgørelse om tinglysning i Tingbogen. Fremgangsmåden for opdeling af ejerlejligheder og dermed også kravene til dokumentation for opdelingsgrundlaget findes i kapitel 8 i denne bekendtgørelse. En opdeling i ejerlejligheder kræver, at der anmeldes en række dokumenter, der attesteres via tinglysningsportalen, da det jf. § 31, stk. 2 er

⁴ Set i forhold til samlede faste ejendomme

Tinglysningsretten, der har ansvaret for at opbevare den nødvendige attestation og dokumentation for ejerlejlighedsopdelingen. Attestationen sker ved, at landinspektøren og ejeren sætter en række krydser i anmeldelsen via tinglysningsportalen i henhold til loven. Et uddrag fra anmeldelsen kan ses på nedenstående figur:

Anmeldelse og fortegnelse af opdeling i ejerlejligheder

Nedenfor skal du vælge, hvilke(n) erklæring(er), der skal afgives i anledning af anmeldelsen. Der skal afgives

Erklæringer ved anmeldelse vedrørende ejerlejligheder

Ejer(ne) af ejendom(men) erklærer, at

☒ Ejendommen er en ejerlejlighedsejendom. Bygnings- og ejerlejlighedsforholdene fremgår af kortmateriale, der er Tinglysningsretten bekendt.

Ejer(ne) af ejendommen erklærer yderligere i henhold til ejerlejlighedsloven, at

§ 10, stk. 1 nr. 1 ☐ Bygningens opførelse er påbegyndt efter 1. juli 1966.

§ 10, stk. 1 nr. 2 ☐ bygningen ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenoms rum og at der foreligger behørig attestation fra beskikket landinspektør.

§ 10, stk. 1 nr. 3 ☐ Bygningen er fredet i henhold til lov om bygningsfredning.

§ 10, stk. 1 nr. 4 ☐ Bygningen udelukkende anvendes til andet end beboelse.

§ 10, stk. 1 nr. 5 ☐ Opdelingen alene vedrører bygning(er), der lovligt er opdelt i ejerlejligheder i henhold til tidligere lovgivning.

§ 10, stk. 1 nr. 6 ☐ Opdelingen omfatter bygning(er), hvor en del skal indrettes til ældreboliger eller almene ældreboliger og der foreligger behørig attestation fra kommunalbestyrelsen. Ældreboligerne/de almene ældreboliger vil efter opdelingen udgøre en samlet ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles.

Den beskikkede landinspektør attesterer, at de i fortegnelsen indeholdte oplysninger for så vidt angår ejerlejlighedernes beliggenhed og numre er korrekte, samt at det angivne areal for ejerlejlighederne er i overensstemmelse med den af mig foretagne opmåling, samt at

☒ Udstykning ikke er mulig.

☐ Hver enkelt ejerlejlighed til beboelse opfylder kravene i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2, litra a – e.

☐ Hver enkelt ejerlejlighed til beboelse efter videreopdelingen opfylder kravene i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2, litra a – f.

☐ Opdelingen foretages i henhold til ejerlejlighedslovens § 10 a, herunder

- at de på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervsareal udgør mere end 80 % af bygningernes samlede erhvervs- og boligareal, som det var registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) den 31. december 2003,
- at i de ledige erhvervslokaler kan der etableres mindst det samme antal beboelseslejligheder, som var registreret i BBR i samtlige bygninger på ejendommen den 31. december 2003,
- at de nye beboelseslejligheder er på mindst 85 m2 bruttoetageareal og lejlighedernes tinglyste areal er mindst 75 m2,
- at hver enkelt lejlighed opfylder de i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2, litra a – f nævnte krav.

☒ Der er givet byggetilladelse til det projekt, der opdeles, og at arealerne for de enkelte ejerlejligheder er i overensstemmelse med det foreliggende projektmateriale.

Figur 16 Eksempel på attestationer og erklæringer som afgives via e-TL

Hvad angår den nærmere dokumentation for udformningen, arealer og anvendelsen, skal der forinden eller samtidig med tinglysning af nye skøder på de nye ejerlejligheder anmeldes kort over hver enkelt lejlighed og en fortegnelse over alle lejlighederne i bygningen indeholdende følgende oplysninger jf. § 31 stk. 3:

- 1) beliggenhed angivet med matr. nr., gadenavn, hus nr., etage mv.
- 2) ejerlejlighedernes numre.
- 3) ejerlejlighedernes areal og evt.
- 4) ejerlejlighedernes fordelingstal.

Kort og fortegnelse *skal* være attesteret af en beskikket landinspektør jf. samme bestemmelse stk. 4. Det betyder, at landinspektøren har ansvaret for opmåling af ejerlejligheden og udarbejdelse af opdelingsgrundlaget. Dette gøres efter en række principper angivet i ejerlejlighedscirkulæret og altså ikke bekendtgørelsen.

4.1.3 Ejerlejlighedscirkulæret

Ejerlejlighedscirkulæret er den mest uddybende retskilde vedrørende opdeling af ejerlejligheder. Det er en hjælp til alle aktører i ejendomsdannelsesprocessen med beskrivelse af, hvad der kan opdeles, hvad der skal dokumenteres, og hvad der gælder for ejere og lejere og boligfællesskaber. Specielt afsnittet om generelle opdelingsregler er interessant i denne sammenhæng.

Det fremgår af cirkulæret, at en påtænkt opdeling skal være i overensstemmelse med anden lovgivning. Det betyder, at en opdeling godt kan finde sted i bygninger, hvis anvendelse er reguleret gennem en lokalplan forudsat, at opdelingen ikke er i modstrid med lokalplanens bestemmelser. Der kræves dog ikke godkendelse af kommunen eller attestation af landinspektøren ifølge loven. Det betyder, at det er op til landinspektørens ansvar, at opdelingen ikke er i strid med gældende planlægning.

Cirkulæret uddyber desuden kravene defineret i tinglysningsbekendtgørelsen. Cirkulæret understreger, at det er vigtigt at kunne identificere de enkelte ejerlejligheder både før og efter opdelingen. "*Fortegnelse og det fornødne kortmateriale*" skal altså sikre identifikationen, og det er vigtigt "*at så mange data som muligt optages i fortegnelsen.*" Cirkulæret beskriver, at der bl.a. ved anmeldelser af ejerlejligheder på projektstadiet kan være god mening i at anmelde oversigtskort sammen med kort over den enkelte lejlighed for at identificere lejlighederne. Det ligger klart, at der skal foreligge ejerlejlighedskort over den enkelte ejerlejlighed, men hvad der ellers ligger i begrebet "*fornødent kortmateriale*" er ikke entydigt defineret i cirkulæret. Fornødent kortmateriale kan tolkes bredt, og ordet fornødent fremgår ikke andre steder i lovgivningen, men det vil fremadrettet blive tolket således, at al udarbejdet og tinglyst kortmateriale på anmeldelsestidspunktet må være tolket som nødvendigt, idet der er op til den enkelte landinspektør at vurdere, hvad der er fornødent kortmateriale ud over ejerlejlighedskortet. I praksis suppleres ejerlejlighedskortene dog som regel med forskellige oversigtskort for at vise bygningens placering på grunden og eventuelle etageplaner (Blok, 1995, s. 84). Eksempler på disse kort findes da også i bilag til ejerlejlighedscirkulæret.

"Fornødent" og "så mange som muligt" giver generelt meget frie rammer for anmelderen. Det er i den sammenhæng værd at bemærke, at cirkulæret er fra 1977 med enkelte ændringer i 1979. Kravene er derfor ikke overvejet i forhold til nutidens elektroniske muligheder.

I cirkulæret fremgår det mere detaljeret, hvordan ejerlejlighedernes arealer skal opmåles. Det er dette areal, der tinglyses i anmeldelsen. Det skal her bemærkes, at det tinglyste ejerlejlighedsareal ikke er i overensstemmelse med arealerne i BBR, som også indeholder andel i fællesarealer. Dette giver i praksis anledning til mange problemer, da den almindelige borger ikke kan forstå forskellen mellem et tinglyst areal og BBR-arealet (EBST, 2008, s. 60).

I praksis tinglyses i forbindelse med ejerlejlighedsopdelingen ofte også en vedtægt for ejerforeningens virke. Det er dog ikke et krav fra lovgivningen, at der skal anmeldes en vedtægt, før en opdeling kan finde sted (Blok, 1995, s. 86).

Cirkulæret indeholder generelt oplysninger og uddybninger om alt, hvad lovgivningen siger. Der er endda angivet eksempler på, hvordan kort og fortegnelser kan tag sig ud. Men da der ikke findes nogen skabelon eller standardiserede skemaer til brug for dokumentering af de nævnte krav, er det i høj grad op til den enkelte landinspektør at udfærdige et dokumentationsgrundlag, som er tilstrækkeligt. Det betyder, at opdelingsmaterialet kan være af meget forskelligartet karakter.

Fortegnelsen og kortmaterialet tinglyses på ejendommen, hvorpå der skal foregå opdeling. I det øjeblik, der skal tinglyses skøder eller pantebreve på de nye ejerlejligheder oprettes de med nyt ejendomsblad i Tingbogen. Herefter er det normal praksis, at ejerlejlighedskortet bliver flyttet til ejerlejlighedens nye ejendomsblad. Fortegnelsen bliver dog på hovedejendommen (Blok, 1995, s. 86).

4.1.4 Sammenfatning

Som ovenstående har indikeret, skal landinspektøren for at lave en opdeling attestere, at udstykning ikke er mulig, samt at kvalitetskravene i § 10 i ejerlejlighedsloven er overholdt. Derudover er der en række lovbestemt data vedrørende udformning, arealer og anvendelse, som må ligge til grund, for at en opdeling af ejerlejligheder kan ske. Det er data, som er helt nødvendig at indsamle for at opretholde et sikkert grundlag for ejendomsvurdering, beskatning og sikring af rettigheder. Det er data som skal anmeldes med opdelingen i følgende dokumentation:

- Ejerlejlighedskort dannet på baggrund af landinspektørs opmålinger
- Ejerlejlighedsfortegnelse dannet på baggrund af landinspektørs opmålinger

De data ligger altså til grund for opdelingen af ejerlejligheder i Tingbogen. BBR, ESR, og SVUR ajourføres efterfølgende på baggrund af anmeldelsen til at sikre ejendomsrettigheder og ejendomsvurderingen. Det følgende afsnit omhandler nærmere, hvordan denne datamængde dannes af en række forskellige aktører i den nuværende registreringsproces.

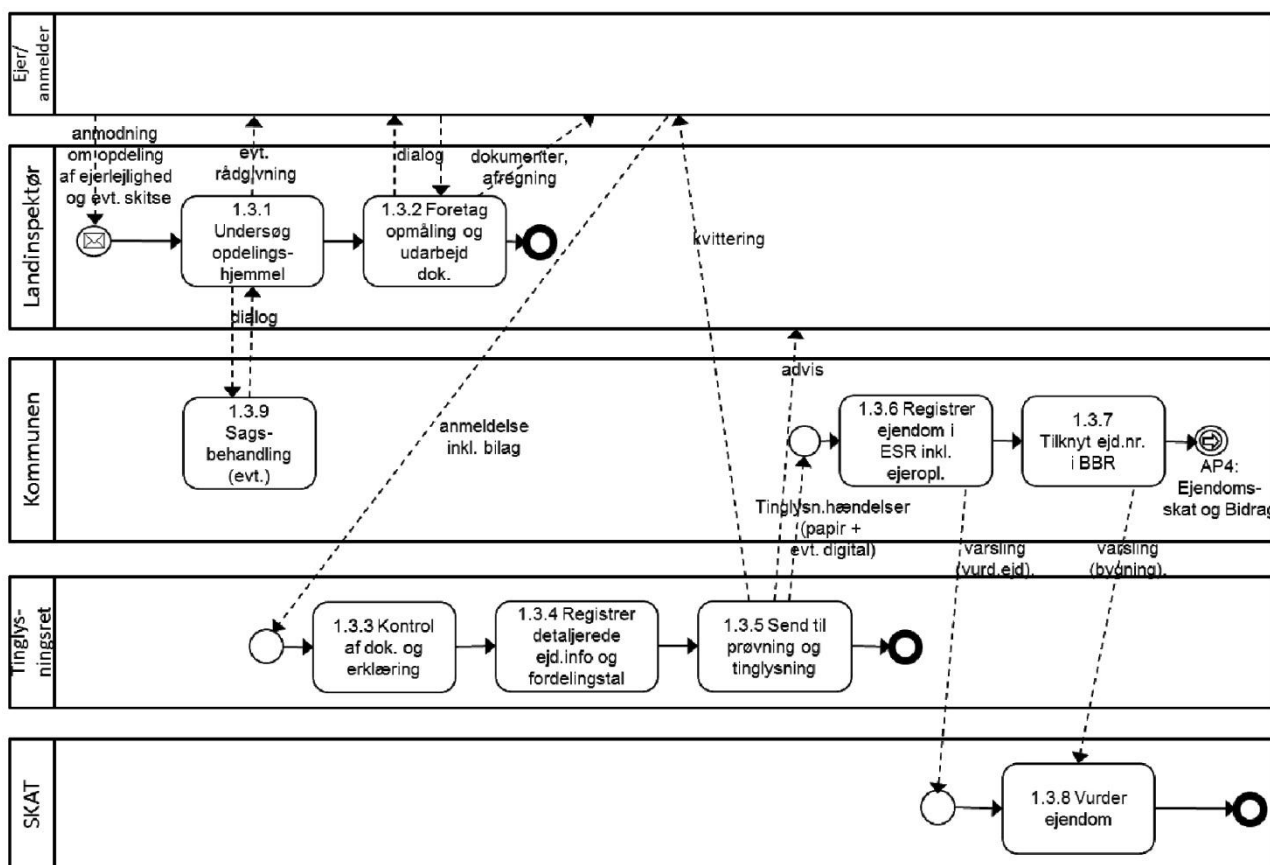
4.2 Dannelse af datagrundlaget

Som ovenstående har vist, stiller lovgivningen en række krav til dokumentationen og data for registreringen af ejerlejligheder. Af lovgivningen fremgår det dog ikke specifikt, hvem der danner datagrundlaget og hvordan det foregår. I det følgende foretages en analyse af ejerlejlighedsregistreringsprocessen, som den foregår i dag. Jf. *kapitel 3 - Teoretisk forståelsesramme*, vil ændringer i data og teknik også betyde ændringer i viden og organisation. Det er således vigtigt at forstå processen, og hvilke aktører der har en rolle, før der kan opstilles nye kriterier og principper for, hvordan datagrundlaget implementeres og registreres i en fremtidig kontekst.

4.2.1 Dannelse af datagrundlaget i dag

Ejerlejligheder har aldrig været registreret som ejendomme i Matriklen. Matriklen indeholder af historiske årsager kun oplysninger om ejendomme defineret med vertikale grænser. Matriklen er opstået på forudsætning af, at ejeren af jorden også er ejer af bygninger og andet på jorden. Ejendomstypen ejerlejligheder er opstået langt senere end Matriklens oprindelse, og ejendomstypen har ikke passeret til Matriklens definition på en ejendom. Ejerlejligheder er nødvendige at registrere med horisontale grænser, og i Danmark er der fundet plads til ejerlejlighedsdata i Tingbogen, hvor fortegnelse og kort, som nævnt, bliver registreret og tinglyst senest sammen med skødet. Kommunernes ESR-register er også bygget til at indeholde ejerlejlighedsoplysninger. Det betyder, at ejerlejligheder er en ejendom i tinglysningsmæssig og vurderingsmæssig forstand, men ikke i matrikulær forstand. Derfor er processen for ejendomsdannelse af ejerlejligheder en anden end ejendomsdannelseprocessen for samlede faste ejendomme.

Der er tre hovedaktører i processen. Det værende Landinspektør, kommune og Tinglysningsretten. Nedenstående figur viser de overordnede principper i den nuværende måde at oprette ejerlejligheder på i det danske ejendomsregistreringssystem. Kortene og ejerlejlighedsfortegnelsen er hele grundlaget for denne proces.



Figur 17 Den nuværende proces for dannelsen af ejerlejligheder (EBST, 2011)

Som det fremgår af figuren, spiller KMS i dag ingen rolle, når det handler om oprettelsen af nye ejerlejligheder. Derfor stilles der heller ikke samme krav til dokumentation og data ved en ejerlejlighedsopdeling, som der gøres ved en udstykning.

Oprettelsen af nye ejerlejligheder har ligesom ved almindelige matrikulære forandringer stadig landinspektøren i centrum, da det er landinspektøren, der udformer data og dokumentation til brug for registrering. Dette arbejde tilfalder landinspektøren, da det er lovbestemt i ejerlejlighedsloven og i tinglysningsbekendtgørelsen og derfor kun kan udføres af en beskikket landinspektør. På anmodning fra ejeren foretager landinspektøren en undersøgelse af opdelingshemlen. I de tilfælde bygningen er opført før 1. juli 1966 skal kommunen attestere anmeldelsen vedrørende forhold om bygningsmassen. Herefter foretager landinspektøren opmåling og udarbejder den nødvendige dokumentation og angiver ejerlejlighedernes adresser.

Dokumenterne anmeldes herefter til tinglysning via tinglysningsportalen. Ved Tinglysningsretten foretages den egentlige kontrol af dokumentationen beskrevet i forrige kapitel. Landinspektør og evt. kommune attesterer, at loven er overholdt, hvilket Tinglysningsretten har meget dårlige forudsætninger for at kontrollere. Retten har ikke nødvendigvis det fornødne lokalkendskab til at vurdere, om bygningen lovligt kan opdeles. Der foregår derfor stort set udelukkende en automatisk kontrol af, hvorvidt de nødvendige afmærkninger er sat. Tinglysningsretten har aldrig været specielt interesseret i ejerlejlighedsregistreringen i forhold til deres opgaver indenfor sikring af pant og skøder (Jensen N. P., 2012a). Ansvar for lovligheden og kvaliteten af data og dokumentation hviler derfor i høj grad på landinspektøren.

Efter kontrollen sørger Tinglysningsretten for at indtaste informationerne om de nye ejerlejlighedsejendomme i tinglysningssystemet på baggrund af landinspektørens indsendte ejerlejlighedsfortegnelse. Der eksisterer som nævnt ingen standarder for, hvordan data og dokumentation skal udformes, hvorfor dette er fuldstændig op til den enkelte landinspektør. Aflæsningen af data og dokumentation må efterfølgende foregå manuelt.

Hvis kravene er opfyldt, oprettes nye ejendomsblade i Tingbogen. Ejerlejlighedernes adresser registreres og nye bestemte faste ejendomsnumre, som er unikke nøgler for den pågældende ejendom, tildeles. Adressen bruges ofte som identifikation af ejerlejligheder og kan bruges som nøgle for ejendommen til samkøring mellem ESR og e-TL. Kvitteringsskrivelse med opdelingsdata sendes herefter til kommunen og ejeren.

På dette tidspunkt er det kommunens tur til at oprette ejerlejlighedsejendommen i ESR. Dette sker ligeledes på baggrund af en manuel sagsgang, hvor oplysningerne fra Tinglysningsretten indtastes og oprettes i ESR som én vurderingsejendom pr. ejerlejlighed. Ejeroptynsningerne indtastes i denne omgang, men skal også fremadrettet ajourføres af kommunen. De skal holde ejeroptynsningerne ajour til brug for inddrivelse af grundskyld og kommunale afgifter. Indtastningen er et dobbeltarbejde, da både Tinglysningsretten og kommunen foretager manuel indtastning. Oplysninger om ESR-nummer ajourføres desuden i BBR af kommunen.

Elektronisk sendes en meddelelse fra ESR til SKAT om oprettelsen af de nye ejendomme og bygninger til brug for den offentlige ejendomsvurdering.

4.2.2 Sammenfatning

Som det fremgår af ovenstående, beror dannelsesprocessen af ejerlejligheder på en del manuelle sagsgange, hvor landinspektørens udarbejdede fortegnelse indtastes først i e-TL og siden i ESR. Det giver

mulighed for indtastningsfejl. Der foregår ingen kontroller af landinspektørens arbejde, hvilket betyder at det er helt op til landinspektørens professionelle ansvar, at loven er overholdt. Der findes ikke skabeloner eller veldefinerede standarder for hvordan ejerlejlighedsfortegnelse og kort skal se ud og afleveres til e-TL. Der er ganske vist bilag i cirkulæret, der viser eksempler, men det er helt op til landinspektøren at udforme det opdelingsgrundlag, der findes fornødent. Landinspektøren er i centrum for ejerlejlighedsdannelsen og er dataskaberen for ejerlejlighedsgrundlaget. Tinglysningsretten er udelukkende registreringsmyndighed, og de beskæftiger sig ikke meget med selve kontrollen og kvaliteten af ejerlejlighedsfortegnelse og ejerlejlighedskort. Det har stor betydning for, hvordan dette datagrundlag implementeres i Basismatriklen, som Del 2 vil omhandle.

DEL 2

5 Implementering af data og dokumentation i Basismatriklen

Som Del 1 har vist, fremgår det af lovgivningen, at der ved oprettelse af en ejerlejlighed til e-TL *skal* anmeldes en ejerlejlighedsfortegnelse og et ejerlejlighedskort + evt. andet kortmateriale som landinspektøren finder nødvendigt. Herunder oversigtskort, etageplaner og lignende. Det er disse data, der udgør opdelingsgrundlaget for ejerlejligheder. De data er derfor interessante at overføre fra e-TL til Basismatriklen.

Før det undersøges, hvordan det kan lade sig gøre, er det værd at finde frem til, om e-TLs registrerede ejerlejligheder er de korrekte ejerlejligheder at overføre data fra. Den tidligere omtalte undersøgelse vedrørende registrerede ejerlejligheder i ESR og e-TL viser, at der ikke er samhörighed mellem antallet af registrerede ejerlejligheder i de to registre. Spørgsmålet er derfor, hvordan disse tal stemmer overens med virkeligheden.

	e-TL	ESR/BBR	Forskel
Optællingsmåned	01-2012	09-2011	
Ejerlejligheder	432.128	362.023	70.105

Figur 18 Forskellen på registrerede ejerlejligheder i henholdsvis ESR og e-TL

For at komme frem til en konklusion på hvordan data for ejerlejligheder implementeres i Basismatriklen, må der derfor findes svar på følgende spørgsmål:

Hvilke ejerlejlighedsejendomme skal overføres og oprettes i Basismatriklen, og hvordan overføres den tilhørende eksisterende data og dokumentation til Basismatriklen?

Svaret på første spørgsmål findes på baggrund af en opstillet hypotese for årsagen til forskellen på 70.105 ejerlejligheder. Hypotesen er udformet på baggrund af et kvalitativt, delvist struktureret interview med Niels Peter Jensen fra KMS. Det er samme interview, som er blevet brugt i Del 1.

Til at teste hypotesen er der foretaget yderligere fire interviews af samme karakter. Det er tre interviews af tre forskellige kommuner, der som myndighed står for registreringen af data i ESR. Der er tale om Odense Kommune, Vejle Kommune og Københavns kommune⁵. Disse interviews er foretaget telefonisk. Og det er et interview af chefkonsulent ved MBBL Peter Lindbo Larsen. Dette er foretaget som et personligt interview. Desuden er der også foretaget et interview af sekretariatschef ved Tinglysningsretten i Hobro Brian Pedersen. Dette er foretaget over mail, og er blevet brugt som kommentarer til det input, der er kommet fra interviewsne med kommuner og Peter Lindbo Larsen. Interviewsne findes i bilag D. De tre kommuner har alle et betydeligt antal registrerede ejerlejligheder. Alle tre kommuner har været involveret i de workshops, der er blevet afholdt som forberedende arbejder til business casen for Initiativ 10.2a, og de er derfor relevante kommuner at interviewe i forhold til denne analyse. Peter Lindbo Larsen er repræsentant for MBBL i styregruppen, der er tovholder på Initiativ 10.2a, og han har været med fra initiativets start. Brian Pedersen har ligeledes været involveret i initiativet som repræsentant for Tinglysningsretten, der er en central aktør, da de i dag er registreringsmyndighed for ejerlejlighedsopdelinger.

⁵ Anette Petersen, fuldmægtig fra ejendomsskat v. Odense Kommune. Per Frandsen, medarbejder fra ejendomsskattekontoret v. Vejle Kommune. Curt Øverup, vicekontorchef for ejendomsskattekontoret v. Københavns Kommune.

Når første spørgsmål i Del 2 er analyseret, undersøges andet spørgsmål omkring, hvordan data overføres. Denne undersøgelse sker ved et casestudie for at undersøge kvaliteten af ejerlejlighedsdata i e-TL. Casestudiets styrke er, at det viser en tilstand på et tilfælde eller fænomen. Det er ét tilfælde, der undersøges, og således ikke alle tilfælde. Men tilfældet er bevis i sig selv, og det kan afstedkomme nye teser og spørgsmål undervejs (Flyvbjerg, 1988).

Casestudiet har til formål at give en indikation om, hvorvidt der kan foretages en automatisk overførsel af eksisterende data til et nyt register.

Casestudiet er en i dette tilfælde passende videnskabelig undersøgelsesmetode, hvor der ikke er tid og ressourcer til at undersøge hele datasamlingen. Casestudiet fungerer derfor som en slags stikprøve af den eksisterende datakvalitet.

I casestudiet er 33 ejerlejligheder blevet fundet tilfældigt på hjemmesiden www.boliga.dk. Boliga.dk er en uafhængig boligportal, hvor ejendomme til salg i Danmark vises. Der er søgt på ejerlejligheder til boligformål. Erhvervslejligheder og mere sindrige ejerlejlighedskonstruktioner er således ikke med i undersøgelsen, hvilket dog vurderes irrelevant i forhold til undersøgelsens formål.

I betragtning af retskildernes få krav til standarder i anmeldelsen må det forventes, at der kan være stor forskel på materialet i e-TL afhængig af, hvilken landinspektør og retspræsident, der har stået for registreringen⁶. Der er derfor fundet i alt 33 adresser fra forskellige dele af landet. Årstallet for opdelingen af de repræsentative adresser er tilfældig. De 33 adresser er blevet slået op i e-TL, hvor attest og akter for den enkelte ejerlejlighed samt attest og akter for hovedejendommen er downloadet.

Attester og akter er blevet analyseret med henblik på at finde systematik, tendenser og fejl.

Det er blevet noteret med sideantal, hvor i akterne og på hvilken akt eventuelle ejerlejlighedsfortegnelser inkl. påtegninger og kortmateriale ligger.

På den baggrund er der ført statistik over, hvor meget materiale der mangler, og hvor meget der ligger forkert i forhold til det forventelige. Som nævnt i *afsnit 4.1.3 – ejerlejlighedscirkulæret* er det praksis og dermed forventet, at fortegnelsen ligger på hovedejendommen og kort på ejerlejlighedsejendommen.

Med henblik på at finde de relevante data, er det desuden blevet undersøgt, om det er muligt at søge på ord i akterne, og om fortegnelse og kort har ligget først eller sidst i akterne.

Med så få ejerlejligheder taget med i casestudiet kan de statistiske resultater ikke påregnes som repræsentative for hele landet, men casestudiet kan betragtes som en stikprøve, der kan give en indikation af, hvordan tilstanden er. De 33 udvalgte ejerlejligheder er valgt efter forskellig geografi for at repræsentere hele landet. Derudover er de tilfældigt udvalgt.

På baggrund af disse analyser er det muligt at diskutere og vurdere, i hvilket omfang det eksisterende data- og dokumentationsgrundlag kan overføres til Basismatriklen på en nem og systematisk måde.

⁶ Frem til 2007 bestod landet af 82 retskredse, der hver havde en praksis for at registrere ejerlejligheder i tingbogen (Domstolsstyrelsen, 2009)

5.1 Ejerlejligheder til implementering i Basismatriklen

For at afdække spørgsmålet om, hvilke ejerlejligheder der skal overføres til Basismatriklen, må årsagen til forskellen i registrerede ejerlejligheder mellem ESR og e-TL først afdækkes. Af *kapitel 4 – Datagrundlag for ejerlejlighedsregistrering* fremgår det, at Tingbogen indeholder de retligt bestemte data for oprettelsen af en ejerlejlighed. Der er således ikke tvivl om, at det er Tingbogens dokumentationsgrundlag, der skal overføres. Spørgsmålet er blot, om der er for meget data i Tingbogen, således at det kun er de ejendomme, der er registreret i både ESR og e-TL, der skal overføres. Den tredje mulighed er, at begge registre er ufuldstændige, og at det derfor er et antal ejerlejligheder et sted midt imellem, der skal overføres. Årsagen til forskellen på de 70.105 ejerlejligheder må derfor først findes. Umiddelbart er der ikke nogen logisk forklaring på denne meget store forskel mellem registrene, men det er KMS, som ny ansvarlig myndighed, der får besværet med at tage stilling til data, når initiativet skal igangsættes. KMS har selv oplistet en hypotese for årsagen.

Hypotese

Årsagen til de 70.105 ejerlejligheder kan skyldes, at kommunerne ikke har set det nødvendigt at oprette visse ejerlejligheder i ESR, hvis de ikke har interesse i beskatningsmæssig henseende for kommunen, når de har modtaget en registreringskrivelse fra Tinglysningsretten. Her tænkes på små pulterrum, garager og loftsrum, som er oprettet som selvstændige ejerlejligheder i tinglysningssystemet (Jensen N. P., 2012a)

Hypotesen præsenteret her kunne være den direkte årsag til en stor del af de 70.105 ejerlejligheder. Der har igennem årene skiftevis været og ikke været afgift for ejerlejlighedsopdelinger. De sidste mange år har der ikke været en opdelingsafgift. Det kan nogle have benyttet sig af ved at opdele bygninger helt i bund, hvor små ubetydelige rum i beskatnings henseende er blevet opdelt selvstændigt (Jensen N. P., 2012a). Til at eftervise denne hypotese er der som nævnt blevet gennemført en række kvalitative interviews for at finde frem til årsagen. Alle de adspurgte er blevet præsenteret for ovenstående hypotese. Nedenstående figur viser en oversigt over de adspurgtes kommentarer til hypotesen samt bud på årsagen til forskellen.

Adspurgt	Bud på årsag og kommentarer
Odense Kommune v. Anette Petersen, fuldmægtig fra ejendomsskat	- Kommunen opretter alle ejerlejligheder fra e-TL i ESR - Overgangen til den digitale tinglysning kan være årsag, da der var så meget rod i den periode, at der kan være nogle ejerlejligheder, som endnu ikke er oprettet i ESR, fordi de aldrig er kommet længere end e-TL. - Sammenlægningen af ejerlejligheder i forbindelse med en byggesag, som bliver anmeldt til kommunen, men ikke til e-TL.
Vejle Kommune v. Per Frandsen, medarbejder fra ejendomsskattekontoret	- Kommunen opretter alle ejerlejligheder fra e-TL i ESR - Det kan være at anpartslejligheder er inkluderet i optællingen af ejerlejligheder registreret i e-TL.
Københavns Kommune v. Curt Øverup, vicekontorchef fra ejendomsskattekontoret	- Kommunen opretter alle ejerlejligheder fra e-TL i ESR

MBBL v. Peter Lindbo Larsen	- Det kan være, at samme timeshare lejlighed er oprettet 52 gange i e-TL (én for hver uge i året). I ESR vil ejendommen kun være oprettet én gang. Det kan være, at der ikke er taget højde for dette i optællingen af ejerlejligheder registreret i e-TL og ESR.
-----------------------------	---

Figur 19 Oversigt over adspurgtes kommentarer og bud på årsag til forskellen på 70.105 ejerlejligheder (Petersen, 2012) (Frandsen, 2012) (Øverup, 2012)

Som det fremgår af figuren, er der ingen af de interviewede parter, der kan nikke genkendende til årsagen præsenteret i hypotesen. Generelt var alle parter meget overraskede over undersøgelsens resultat, og ingen kunne umiddelbart forklare årsagen. De tre kommuner udtrykte, at deres praksis altid har været, at oprette de ejerlejlighedsejendomme, de fik oplysninger om fra tinglysningsdommeren. Kommunerne understregede, at alle registrerede ejerlejligheder i e-TL blev oprettet én til én i ESR. Kommunernes praksis indikerer således, at hypotesen ikke kan være årsag til de 70.105 ejerlejligheder, hvorfor årsagen må findes andet steds.

Odense Kommune nævnte, at en årsag til en del af de manglende ejerlejligheder kunne ligge i rodet omkring overgangen til digital tinglysning i 2009. Under idriftsættelsen af e-TL havde der været problemer, og i bemærkelsesværdige lange perioder havde kommunen slet ikke modtaget meddelelser fra e-TL om nye opdelte ejerlejligheder. Det er muligt, at et fåtal af ejerlejligheder i denne periode, kan være gået tabt ved e-TL og således aldrig være nået frem til kommunen. Perioden har dog faldet sammen med perioden for den økonomiske krise, hvorfor det må vurderes, at der kan være en sammenhæng. I denne periode er der generelt ikke sket meget få ejerlejlighedsopdelinger, så det må vurderes, at denne årsag kun kan udgøre en marginal andel af de 70.105 manglende ejerlejlighedsejendomme.

Odense Kommune nævnte også som en mulighed, at sammenlagte ejerlejligheder i forbindelse med byggesager altid ville blive registreret hos kommunen, men ikke nødvendigvis i e-TL. Denne begrundelse må dog altovervejende afvises, da det klart fremgår af tinglysningsbekendtgørelsens § 35, at en ændring af bl.a. ejerlejligheders arealer *skal* anmeldes til tinglysning med nyt kort og fortegnelse attesteret af en landinspektør. Desuden gælder tinglysningslovens §§ 21-24 om servitutter og pantehæftelser tilsvarende, hvilket betyder, at servitutter skal fordeles og pant relaxeres, før en sammenlægning kan finde sted. Det betyder som følge heraf, at tinglysningsretten nødvendigvis *må* få besked om sammenlægningen.

Overvejelser omkring forsvundne dokumenter i det danske postsystem blev også nævnt som muligheder af kommunerne. Men da antallet af sådanne tilfælde slet ikke kan tænkes at have en betydning i forhold til et antal lydende på 70.105 ejerlejligheder, forkastes denne årsag også.

Både Odense, Københavns og Vejle Kommune stillede sig skeptiske over for undersøgelsens resultat, og betvivlede alle forskellen på de 70.105 ejerlejligheder. Som følge heraf og at flere af de interviewede har stillet sig tvivlende overfor, hvad resultatet egentlig er et udtryk for, må der stilles spørgsmålstejn ved selve undersøgelsen rekvireret af KMS, og den må derfor kigges efter med metodekritiske øjne. Som det fremgår af figur 18, er der en forskydning på 5 måneder for optællingen af ejerlejligheder i henholdsvis ESR og e-TL, hvilket betyder, at der i løbet af de 5 måneder *kan* være foretaget registreringer i e-TL, som ikke er medtaget i optællingen i ESR. Som tidligere nævnt er det for tiden meget få opdelinger, der finder sted. Dette kan derfor helle ikke udgøre årsagen til forskellen.

Vejle Kommune nævnte, at en mulig årsag kunne være at anpartslejligheder registreret i Tingbogen, kunne være med i optællingen fra e-TL, hvorimod denne ejendomstype ikke ville fremgå af optællingen i ESR. Denne årsag blev dog afvist af Tinglysningsretten, som har givet KMS ejerlejlighedsdata fra e-TL, da Brian Pedersen angav, at KMS har modtaget antallet af anpartslejligheder i e-TL separat (Pedersen, 2012). Anpartslejligheder har således ikke været talt med i opgørelsen af ejerlejligheder i e-TL.

Peter Lindbo Larsen fra MBBL nævnte, at en optællingsfejl ligeledes kunne være årsagen. Han nævnte, at registrerede timesharelejligheder i e-TL kunne udgøre en væsentlig årsag til forskellen. Timesharelejligheder er bestemte faste ejendomme, og der kan stiftes pant i denne type ejendomme på linje med almindelige ejendomme. Forskellen er blot, at der reelt set kan være eksempelvis 52 forskellige ejere pr. timesharelejlighed (én ejer for hver uge i året), og dermed optaget pant i 52 forskellige andele af timesharelejligheden. Derfor kan der være registreret 52 forskellige ejendomsblade i Tingbogen pr. lejlighed, hvorimod der kun er registreret én ejendom i ESR. Hvis ikke der i optællingen i undersøgelsen er taget højde for dette, kan det være en årsag til forskellen på de 70.105 ejerlejligheder. Derfor er denne årsag undersøgt nærmere.

En undersøgelse af en timesharelejlighed på matr. nr. 3a Rågeleje, Blistrup viser, at der for denne ene lejlighed er registreret 52 ejendomsblade i e-TL. Brian Pedersen bekræftede, at der forekommer tilfælde, hvor der i e-TL er oprettet og registreret én ejerlejlighed pr. bruger, selvom der er tale om samme lejlighed (Pedersen, 2012). Det betyder altså, at timeshare-lejligheder kan være en årsag til en del af 70.105 ejerlejligheder, hvis de er talt med i e-TL men ikke i ESR, selvom det er svært at sige, hvor mange der helt præcist er tale om. En mere dybdegående analyse vil kræve et udtræk af alle timesharelejligheder i e-TL og en analyse af, hvordan hver enkelt er registreret, hvilket ikke er udforsket nærmere i denne afhandling.

5.1.1 Sammenfatning

På baggrund af analysen foretaget i ovenstående, har det ikke været muligt at give et fuldstændigt svar på, hvilke ejerlejligheder der skal overføres til Basismatriklen. Analysen indikerer, at det sandsynligvis er KMS's rekvirerede undersøgelse, der i første omgang er fejlbehæftet. Det virker ikke til, at forskellen på 70.105 registrerede ejerlejligheder er reel. Kun en mindre del af forskellen kan tilskrives årsager i fejlagtig sagsbehandling og registrering i henholdsvis ESR og e-TL.

Det kan ikke afvises, at timesharelejligheder er roden til forskellen i optællingen, hvorfor der kan være tale om en optællingsfejl i undersøgelsen. Det vil dog kræve et større arbejde for at afdække, om det også er tilfældet. Et arbejde der ikke er behandlet nærmere i nærværende rapport.

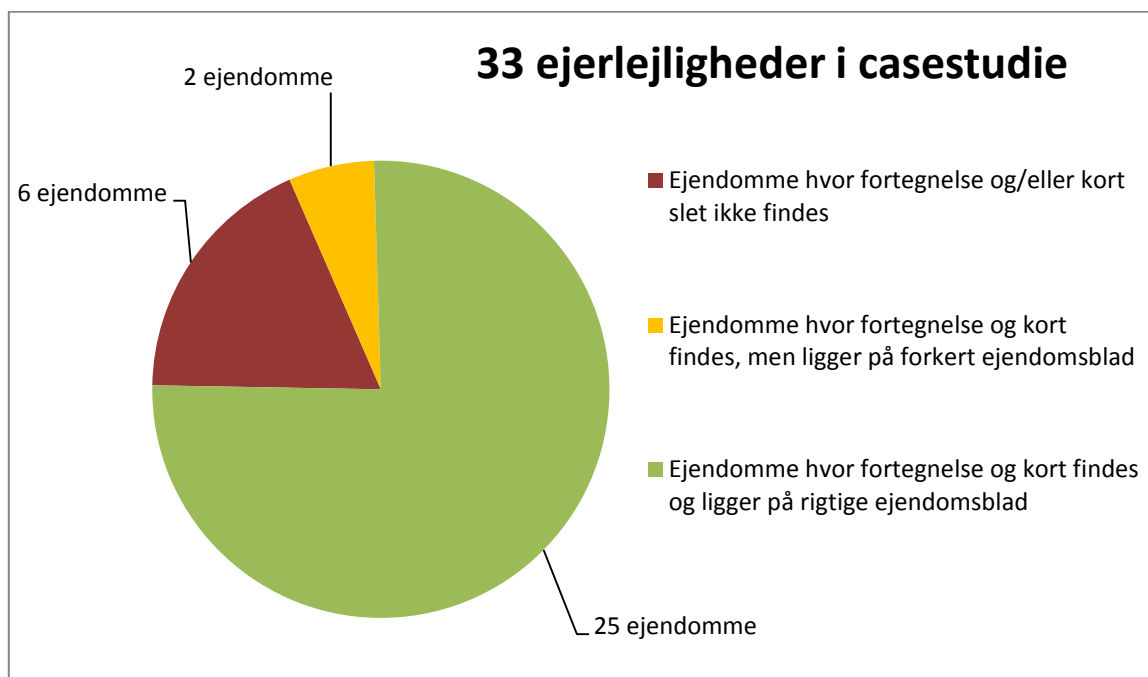
Der ligger derfor stadig et stort arbejde i at foretage en fuldstændig datavask og dataharmonisering af ejerlejligheder registreret i e-TL og ESR for at konkludere helt nøjagtig, hvilke lejligheder der skal overføres til fremtidens Basismatrikel. Dette er en datavask, som KMS har forudset kan være en stor udgift for selve idriftsættelsen af projektet (Jensen N. P., 2012a). Datavasken vil kræve en registersamkøring for at finde uoverensstemmelserne mellem e-TL og ESR.

5.2 Kvalitet af eksisterende data og dokumentation

Det har i det foregående afsnit ikke været muligt med 100 procents sikkerhed at identificere, hvilke ejerlejligheder der skal overføres til Basismatriklen. For at give svar på, hvordan det eksisterende data og dokumentation til ejerlejligheder kan overføres til Basismatriklen, vil der derfor blive taget udgangspunkt i de ejerlejligheder, der er registreret i e-TL. Det er her opdelingsdata er registreret oprindeligt.

Basismatriklen vil naturligvis fremadrettet skulle indeholde det data- og dokumentationsgrundlag, som skal ligge til grund for fremtidige ejerlejlighedsopdelinger. Datagrundlaget for eksisterende ejerlejligheder ligger i Tingbogen. Som det er nævnt i starten af dette kapitel, drejer det sig om ejerlejlighedsfortegnelse og kortmateriale. Hvis dette materiale kan overføres til Basismatriklen, vil Basismatriklen understøtte tilgang til både eksisterende og fremtidige opdelingsdata. Den nuværende og besværlige måde at finde disse dokumenter på via e-TL ville hermed kunne undgås. Ud fra et økonomisk synspunkt går det dog ikke at lave en manuel overførelsesproces, hvor samtlige ejerlejlighedsakter i Tingbogen gennemgås for at lokalisere ejerlejlighedsfortegnelse og ejerlejlighedskort med henblik på at overføre dem til Basismatriklen. Det vil simpelthen være for dyrt. Derfor må det undersøges om denne proces kan automatiseres, hvilket kræver, at ejerlejlighedsfortegnelsen og kortene eksisterer og ligger systematisk i e-TL, således at dokumenterne kan findes og overføres automatisk.

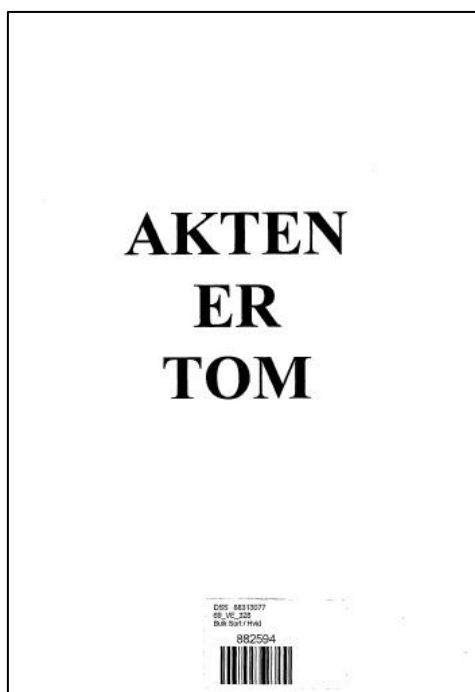
Tingbogen er opdelt således, at ejerlejligheder har hvert deres blad i Tingbogen, foruden at der ligger et blad for hovedejendommen, som ejerlejlighederne oprindeligt er bygget på. Ejerlejlighedens ejerlejlighedsfortegnelse skal ligge på hovedejendommen, og ejerlejlighedens ejerlejlighedskort skal ligge på ejendommens eget blad (Blok, 1995, s. 86). For at undersøge kvaliteten, fuldstændigheden og systematikken i det allerede eksisterende opdelingsmateriale er 33 forskellige ejerlejlighedsejendomme undersøgt i Tingbogen. En oversigt over ejendommene findes i bilag D. Figuren nedenunder viser resultatet af undersøgelsen.



Figur 20 Viser andel af ejerlejlighedsejendomme i analysen med rod i akterne

Som figuren viser, er det 75 % af disse ejendomme, hvor både fortegnelse og kort findes og ligger på de rigtige ejendomsblade (henholdsvis på hovedejendommen og på den enkelte ejerlejlighed). Dvs. at der mangler data i forhold til lovens pålydende på 25 % af disse eksisterende ejerlejligheder. På disse ejendomme kan data altså ikke findes og overføres, fordi det simpelthen ikke eksisterer i akterne eller

ligger forkert. Nedenstående figur viser et nedslående eksempel på det resultat, der kan møde en, når der ledes efter ejerlejlighedskort og fortegnelser i e-TL:



Figur 21 Eksempel på ejerlejlighedsakt

Som figur 20 viser med gul farve, har henholdsvis to fortegnelser og et kort været placeret modsat på to ejendomme – altså på hovedejendommens blad, hvor det skulle have været den pågældende ejerlejligheds ejendomsblad eller omvendt. Materialet *kan* ganske vist findes på disse ejendomme, men det er svært at finde automatisk, når materialet ikke ligger, hvor det skal. I det hele taget er akterne meget rodede. En attest er bygget op med adkomst-, hæftelses- og servitutoplysninger. Hvis ikke andet er oplyst, skal oplysningerne findes ved at søge på det oplyste filnavn nederst på en attest under "Øvrige oplysninger", som vist på nedenstående nederste del af en attest (Tinglysningsretten.dk, 2012).

```
-----
                                ØVRIGE OPLYSNINGER
-----
EJENDOMSVURDERING:
-----
Ejendomsværdi:                NaN DKK
Grundværdi:                  NaN DKK
Vurderingsdato:               ..
Kommunekode:                  0510
Ejendomsnummer (BBR-nr.):     002998
INDSKANNET AKT:
-----
Filnavn:                      41_HAD_55
```

Figur 22 Eksempel på et angivet filnavn i en attest

I nogle tilfælde står der andre filnavne oplyst ud for servitutterne. I to tilfælde ud af de 25 ejendomme, hvor ejerlejlighedsfortegnelsen var placeret rigtig på hovedejendommen, måtte ejerlejlighedsfortegnelsen findes på et filnavn angivet ud for en servitut i stedet for på det nederste angivne filnavn. Dette betyder, at

selvom opdelingsgrundlaget er placeret på det rigtige ejendomsblad, kan de være placeret i forkerte akter, som ikke umiddelbart har noget med en ejerlejlighedsopdeling at gøre. Dette besværliggør yderligere indhentning af de rigtige dokumenter.

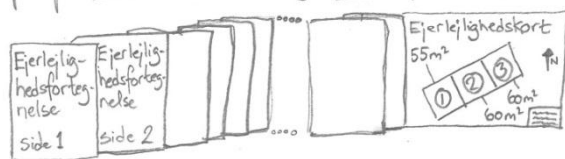
Årsagen til rodet kan være af historisk karakter. Dels kan der i Tingbogens analoge version let være opstået rod i aktbladenes rækkefølge, når de er blevet taget ud og lagt tilbage. Dels kan der være opstået rod i forbindelse med scanningen af akterne, da Tingbogen blev gjort digital. Uanset årsagen viser ovenstående case, at en automatisk overførsel vil blive vanskelig og fejlbehæftet. Et casestudie viser ikke nødvendigvis det generelle billede, men da der er observeret så mange fejl fra et bredt geografisk udsnit, er der også risiko for, at der findes tilsvarende fejl på de resterende ejerlejlighedsblade i e-TL.

På trods af at kun 75 % af opdelingsgrundlaget ligger på rigtige ejendomsblade, er det alligevel en overvejelse værd at overføre det data, der *kan* findes. De ejendomme, der indeholdt ejerlejlighedsfortegnelse og ejerlejlighedskort i analysen, er derfor blevet undersøgt med fokus på materialets placering i de respektive akter, for at undersøge om det kan overføres automatisk til Basismatriklen. Tingbogens indscannede akter er lavet med en søgefunktion med tekstgenkendelse. Det åbner op for den mulighed, at data kan findes ved en automatisk søgning på ord i de indscannede akter. Problemet i denne sammenhæng bliver da, at fortegnelsen ofte fylder mere end en enkelt side. Ordet "fortegnelse" fremgår ofte kun på den første side, og på syv af ejendommene i analysen er der i øvrigt påtegninger til fortegnelsen, der ligeledes skal findes, og som indeholder samme problem, nemlig at ordet fortegnelse kun står på den første side. En automatisk tekstsøgning på fortegnelse, vil altså typisk ikke kunne frembringe hele ejerlejlighedsfortegnelsen.

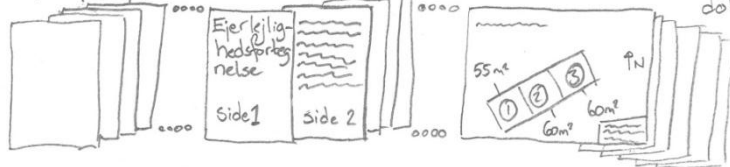
Mht. kortmaterialet er problemet, at ordet "kort" ikke nødvendigvis fremgår på siden. Data kan altså ikke bare findes ved at søge på ordene "fortegnelse" og "kort", hvorfor det ikke er muligt at lave en automatisk søgning på en tekst for at få alle relevante akter med over i Basismatriklen.

Hvis data gennemgående lå samme sted i akterne (eksempelvis først eller sidst), ville det være muligt at udtrække opdelingsgrundlaget automatisk på baggrund af deres placering i akterne. Casestudiet viser, at ca. 33 % af ejerlejlighedsfortegnelserne for de 33 ejendomme ligger som de første dokumenter i akten og ca. 10 % sidst i akten. Om end en 33 % er en betragtelig mængde, er det all for lidt i forhold til at finde al data på en automatisk måde. For kortenes vedkommende ligger ca. 10 % først og ca. knap 50 % sidst i akten. Det betyder stadig, at der skal gøres en ekstra indsats for at finde den anden halvdel, og derudover er der et problem i, at især fortegnelse består af et meget forskelligt antal sider. Søgningen kan derfor ikke bare sættes til at finde de tre første eller sidste sider i en akt, da sideantallet i ejerlejlighedsfortegnelsen kan variere lige fra en side til over 10 sider. Nedenstående figur viser ovenstående problemstilling for to eksempler:

- Eksempel på ideel dokumentation og ideel placering i akten. Automatisk og brugbar overførelse af dokumentation mulig.



- Eksempel på typisk dokumentation og typisk placering i akten. Automatisk og brugbar overførelse af dokumentation ikke mulig.



Figur 23 Illustration visende et typisk eksempel på materialets placering i akterne, og hvad der ville være det ideelle tilfælde

Som figuren illustrerer, ville en ideel tilstand være, hvis dokumentationens placering i akterne lå først eller sidst, og med teksten "Ejerlejlighedsfortegnelse" og "Ejerlejlighedskort" printet på. Casestudiet har dog vist, at det i praksis snarere er tilfældet, at dokumentationen er spredt i akten, og at der ikke altid står enten "Ejerlejlighedsfortegnelse" eller "Ejerlejlighedskort" på de relevante dokumenter. Dette skyldes bl.a., at der aldrig har været officielle standarder for registreringsdokumentationen.

Det empiriske materialegrundlag til brug for undersøgelsen af kvaliteten af det eksisterende materiale er ikke ret stort. Men når der kan findes så mange fejl og så meget rod i så lidt materiale, er der højst sandsynligt også fejl i det øvrige materiale. Desuden viste undersøgelsen, at der direkte mangler data i flere tilfælde. I bedste fald vil det derfor kun være nogle ejerlejlighedsblade, der kan overføres data fra, og det med varierende kvalitet. Det ser ud fra ovenstående undersøgelse ud til at blive besværligt at overføre eksisterende data. Resultatet vil være mangelfuldt, og hvis det skal gøres automatisk, skal der findes andre løsninger end præsenteret i ovenstående casestudie.

5.2.1 Sammenfatning

Hvis det havde været let at finde svaret på, hvad afvigelsen på 70.105 ejerlejligheder skyldtes, og hvis data havde ligget systematisk i e-TL, burde det have været overført til den fremtidige Basismatrikel. Da det ud fra ovenstående undersøgelse har vist sig *ikke* at være let at finde afvigelsesårsagen, samt at data *ikke* ligger systematisk i e-TL, må det imidlertid overvejes, hvad gevinsterne er ved overførslen, og hvem der skal bruge det eksisterende materiale. Det er indlysende, at der i en sådan situation oftest vil blive tænkt økonomi, hvorfor der skal være økonomiske fordele ved at finde løsninger for ovenstående problemer. En overførsel af det eksisterende data- og dokumentationsgrundlag vil højst sandsynligt blive en meget bekostelig affære. En udgift der ikke står mål med gevinsten, hvorfor det vurderes, at det er vigtigere at finde frem til, hvordan den optimale fremtidige registreringsproces for ejerlejligheder i Basismatrikel skal se ud fremfor at dvæle ved det eksisterende materiale. Da det har vist sig, at det eksisterende materiale er meget rodet og af forskellig kvalitet, vil det i det fremadrettede arbejde blive set helt bort fra samspillet med dette. Derfor lægges der op til, at ejerlejlighedsfortegnelse og -kort skal indhentes på samme måde, som det gøres i dag, for så vidt angår det eksisterende dokumentationsgrundlag for allerede opdelt ejerlejligheder.

DEL 3

6 Fremtidig registrering af data og dokumentation i Basismatriklen

Som det konkluderes i Del 2, vil en overførsel af eksisterende data til Basismatriklen være en bekostelig og omstændig proces. Dette kapitel fokuserer derfor udelukkende på en løsning til fremtidig registrering af kommende opdelingsdata. Spørgsmålene, der hernæst må besvares, er da:

Hvordan kan kvalitet af data og dokumentation for ejerlejlighedsopdelinger sikres, og hvilke krav skal der stilles for at kunne lave en effektiv, økonomisk rentabel og anvendelig ejendomsregistrering af ejerlejligheder i Basismatriklen?

Svarene skal føre til en løsning, der indebærer både ændrede krav til lovgivning, roller, datakvalitet, datastandard og kontroller.

Løsningen præsenteret her vil bygge på en diskussion, da der ikke findes én entydig løsning. Som inspiration og diskussionsgrundlag er Niels Peter Jensen fra KMS og Peter Lindbo Larsen fra MBBL blevet interviewet efter samme metode som beskrevet i Del 1. Der er i interviewet blevet spurgt ind til deres holdninger til en løsning (Jensen N. P., 2012a) (Larsen, 2012b)

Løsningen vil blive diskuteret og besvaret i tre afsnit i dette kapitel kaldet Principperne, Processen og Forudsætningerne.

Principperne omhandler de principper, der ønskes gennemført ved Basismatriklens indførsel. Afsnittet bygges op omkring infrastruktur-principperne fra INSPIRE-direktivet. Denne opbygning er valgt, fordi en løsning skal følge INSPIRE-direktivet og lov om geografisk infrastruktur jf. *afsnit 1.2 - Stedet som indgang*. Infrastruktur-principperne, der også kan illustreres ved infrastrukturmodellen (KMS, 2011), står i kontrast til den traditionelle struktur, hvor sektorspecifikke områder opfinder deres egne dataøer, der ikke kan bruges af andre sektorer. En geografisk infrastruktur efter infrastrukturmodellen og service orienteret arkitektur(SOA) skal være med til at skabe fælles basisdata og en mere effektiv og billigere indsamling og vedligeholdelse af data (Domænebestyrelsen for bygninger, boliger og forsyning, 2008).

Proces handler ganske enkelt om opdelingsprocessen. På baggrund af principperne konkretiseres løsningen i en procesbeskrivelse i kronologisk rækkefølge af registreringsprocessen for ejerlejligheder fra opdelingssagens rekvisition til dens afslutning. Beskrivelsen vil ledsages af illustrationer af de it-løsninger, der skal anvendes af de forskellige aktører.

Forudsætninger indeholder til sidst en diskussion af de tiltag, der skal gennemføres, for at løsningen kan gennemføres. *Kapitel 3 - Teoretisk forståelsesramme* fastslog, at en teknologiudvikling indenfor ét område medfører ændringer indenfor andre områder. Dette kapitel vil derfor beskrive, hvilke ændringer der forudsættes indenfor de enkelte områder, for at løsningen kan gennemføres. Afsnittet vil således være opbygget omkring elementerne præsenteret i kapitel 3.

6.1 Principperne

Som præsenteret i *afsnit 1.2 - Stedet som indgang*, er infrastruktur-principperne politisk formulerede budskaber, der skal udgøre grundlaget for en mere sammenhængende, moderne og smidig infrastruktur for geografisk data og for opbygningen af digital forvaltning. Derfor er disse principper det rigtige udgangspunkt for en diskussion om, hvordan processen for fremtidens ejerlejlighedsregistrering skal være

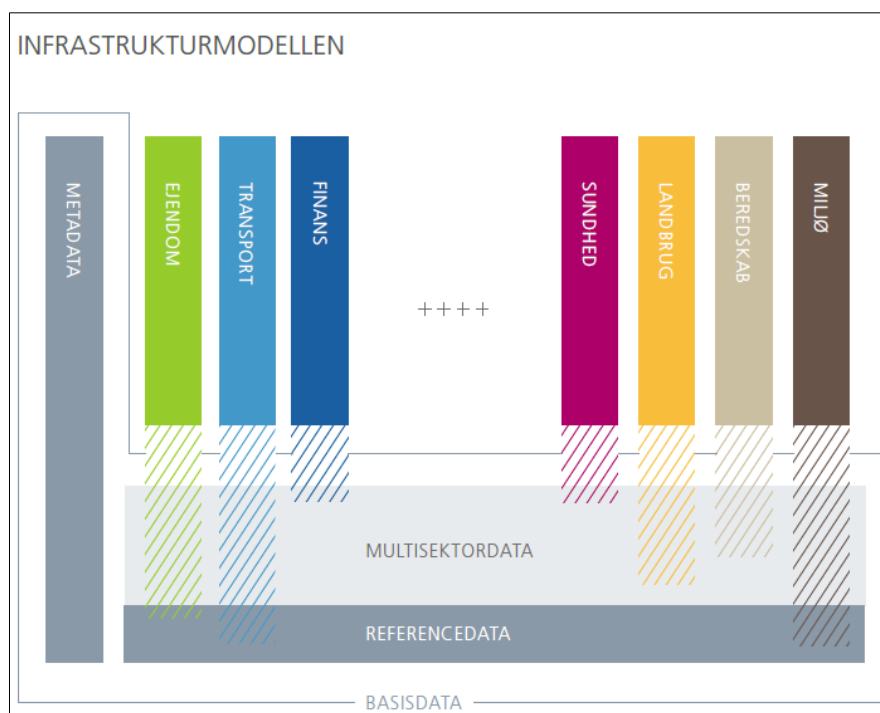
struktureret, og for hvordan data og dokumentation til ejerlejligheder heri dannes. Figuren nedenunder viser principperne.



Figur 24 Oversigt over infrastruktur-principperne

Principperne ligger til grund for igangsættelsen af Initiativ 10.2a og den infrastruktur, som er beskrevet i *kapitel 1 – Indledning*.

Infrastrukturmodellen illustrerer principperne i forhold til dataregistrering og -administration.



Figur 25 Infrastrukturmodellen med farvebelagte Sektorspecifikke data og grå Basisdata.

Referencedata er de geodata, som alle sektordata skal referere til. Multisektordata er data indeholdende referencedata, som kan bruges af flere sektorer. Det er således et krav til data, der skal bruges på tværs af sektorer, at de relaterer til de geografiske referencedata. Metadata er informationer om data. Endelig er Sektorspecifikke data data, der ikke nødvendigvis indeholder referencedata som geodata, og som *kun* anvendes indenfor den samme sektor.

Det er ud fra ovenstående figur hensigten, at de forskellige sektorer arbejder sammen om at vedligeholde Basisdata, således at data altid opsamles og beskrives ved kilden.

I forhold til principperne præsenteret i *kapitel 1 - Indledning*, kan referencedata være matrikel nummer og ejerlavsnavn eller kode, adresse, BBR-bygningsnumre, BFE-numre mv.

Multisektordata kan være bygningsdata fra BBR, som er relateret til ovenstående referencedata, og som kan bruges på tværs af mange sektorer.

Der er ikke nævnt eksempler på sektorspecifikke data i *kapitel 1 - Indledning*, da rationale netop er at danne et grundlag for at gøre flest mulige data til multisektordata, men et eksempel kan være vejsektorens vejnumre og stationering til brug for interne forretningsprocesser (Udvalg til nytænkning vedrørende basisdata, 2004, s. 14).

Målet er at modellen/processen som præsenteres her skal understøtte INSPIRE-direktivet og infrastrukturmodellen, hvorfor det er ud fra disse følgende principper, at løsningen beskrives og bygges op.

- Data skal kun indsamles én gang
- Data skal vedligeholdes, hvor det gøres mest effektivt
- Det skal være let at få overblik over, hvilke data og netjenester der findes
- Data skal kunne anvendes sammen, uanset hvor de kommer fra
- Der skal være gode betingelser, der sikrer, at data kan blive brugt af mange i mange sammenhænge

Data skal kun indsamles én gang

Hvis data kan nøjes med at blive indsamlet én gang, spares ressourcer på dobbeltarbejde, og data vil blive mere troværdige. Dette vil naturligvis også have økonomiske gevinster.

Udgangspunktet er, at landinspektører sørger for opmåling og dataindsamling til brug for anmeldelsen. Det er derfor disse data, der skal indsamles én gang. For at dette kan opfyldes, skal der stilles krav til opmålingsmetode, dataformater, kortinformation og registrering.

Opmålingen af ejerlejlighedsarealet skal ske efter BBR-standarder på enhedsniveau, så der i fremtiden kun vil være én arealangivelsesstandard for ejerlejligheder. De nuværende tinglysningsarealer anvendes udelukkende til brug for anmeldelsen, hvorimod BBR-arealer bruges til vurdering, boligsikring mm. Derfor skal de tinglyste arealer ikke længere anvendes. Det betyder, at opdelingsarealet skal indeholde andel i fællesarealer, og at særskilte loftrum, der medhører til ejerlejligheden, skal registreres med særskilte arealer. Med kun én opmålingsmetode undgås generel begrebsforvirring og dobbeltarbejde på dét område, og data kan bruges af flere aktører, som vil blive beskrevet under princippet *Der skal være gode betingelser, der sikrer, at data kan blive brugt af mange i mange sammenhænge* (MBBL, KOMBIT og KL, 2007).

Landinspektørens opmålingsdata fra en ejerlejlighedsopdeling skal registreres i formater, der bruges af andre aktører. I dag anmeldes kort i pdf-format. I fremtiden skal kort også anmeldes i en gml-format med koordinater i x, y og z, så data kan anvendes af andre aktører, uden at der skal foretages nyopmåling. Fordelen ved gml-formatet er, at CAD-filer let kan laves til gml og omvendt. Dvs. at data i fremtiden vil kunne hentes ned fra Basismatriklen og konverteres til et CAD-format til videre bearbejdning ved senere ændringer af ejerlejligheden.

Også FOT-data udveksles i dette format, hvormed FOT-databasen vil kunne opdateres med bygningspolygon ved landinspektørens anmeldelse (FOT Danmark, 2012).

Kortene skal dog stadig ligge i pdf-format. Dette format kan vise kortene direkte som billeder uden behandling i et CAD-system. Et format der er mere anvendeligt for brugere som eksempelvis ejere, advokater og ejendomsmæglere m.fl..

For ikke at indhente opmålingsdata flere gange til forskellige formål, er der behov for at stille krav til indholdet på kort i anmeldelsen. Som *afsnit 4.1.3 – ejerlejlighedscirkulæret* har vist, er der ikke andre krav i lovgivningen til kortmaterialet, end at der skal foreligge et ejerlejlighedskort over hver enkelt ejerlejlighed. Nogle steder har praksis været også at tinglyse et oversigtskort med bygningens placering og etageplaner. Fremover skal det være et krav, at der med opdelingen følger følgende kort:

- Ejerlejlighedskort
- Oversigtskort med bygningens beliggenhed på grunden samt etageplaner

Der skal stilles krav til informationerne på kortene, som det kendes fra måleblade i forbindelse med udstykningsprocessen. Der skal være information om målforhold, beliggenhed, titel, visning af pågældende arealer, visning af ejerlejlighedsnumre, landinspektørens navn, korthoved, nordpil osv. Herved sikres et ensartet udtryk af ejerlejlighedskort uanset geografisk oprindelse.

Kravene til opmålingsmetode, formater og kortets indhold gør, at landinspektør kan opdatere flere registre ved anmeldelsen. Ud fra ovenstående kan foruden Basismatriklen også BBR-arealet opdateres i BBR, og bygningspolygonen kan registreres i FOT-databasen.

Med disse ændringer får landinspektøren et større ansvar for datas kvalitet i forskellige registre.

Data skal vedligeholdes, hvor det gøres mest effektivt

Som det fremgår af *afsnit 1.1 – Fælles grunddata for alle myndigheder*, er ejerlejlighedsdata af historiske årsager blevet placeret i Tingbogen hos Tinglysningsretten, der i øvrigt *ikke* beskæftiger sig med geodata. Når ejerlejlighedsdata flyttes til Basismatriklen, er det en konsekvens af, at KMS er blevet vurderet til at kunne drive et samlet register indeholdende data om *alle* typer ejendomme mere effektivt (Enemark, 2002) (Larsen, 2012b) (Jensen N. P., 2012a).

At flytte ejerlejlighedsdata til et nyt register med en anden ansvarlig myndighed har naturligvis betydning for ejendomsdannelsesprocessen. Der skal tages stilling til ensartetheden af registreringsprocessen for forskellige typer ejendomme. I det ligger der en stillingtagen til kontrol og aktørers nye roller.

Både KMS og MBBL har angivet, at den ansvarlige myndighed KMS bør udføre en kontrol, der er mere grundig end den, der for nærværende foregår ved tinglysningsretten. Den skal minde mere om udstykningskontrollen, hvor kommunen også inddrages (Jensen N. P., 2012a) (Larsen, 2012b). Heri

attesterer kommunen bl.a., at ændringerne kan godkendes i henhold til planloven. Jf. *afsnit 4.1.3 – ejerlejlighedscirkulæret* skal planloven også overholdes ved ejerlejlighedsopdelinger, men dette attesteres ikke af kommunen. Til gengæld skal kommunen attestere, at opdelingen opfylder kravene til varmetab, varme- og fyringsanlæg og brandsikring.

Kontroller kan være med til at løfte kvaliteten af data, og KMS og kommunerne har hver deres viden indenfor området. Problemet med kontrol er blot, at det gør processen langsommere og mere administrativ tung. Det stemmer ikke overens med effektivitet og økonomiske gevinster. Hvis der virkelig ønskes besparelser og en smidigere opdelingsproces, skal det sikres, at kontrollen og sagsbehandlingen ved KMS og kommunerne bliver så minimal og automatisk som mulig. Mindre manuel kontrol betyder mere ansvar til landinspektøren. Landinspektøren skal skabe data og have ansvaret for kvaliteten. KMS skal kun fungere som en registreringsmyndighed, der opbevarer og udstiller opdelingsgrundlaget.

Kommunen er som udgangspunkt ikke interesseret i flere arbejdsopgaver, og deres rolle bør forblive minimal (Larsen, 2012b). Kommunen har i dag ikke ansvar for, at planloven overholdes ved opdelingen. Denne tilstand ønskes bevaret, således at landinspektør skal tage ansvaret for, at lokalplaner og planloven overholdes. Det ligger indenfor landinspektørens fagområde. Lokalplaner kan indeholde bestemmelser om lejlighedsstørrelse i etageboligbebyggelse og krav til anvendelse som bolig eller erhverv jf. afsnittet om ejerlejlighedscirkulæret. Hvis landinspektøren er i tvivl om opdelingen er i overensstemmelse med loven, kan han foretage en forhåndshøring hos kommunen, som det kendes fra udstykningsprocessen. Udenfor landinspektørens fagområde ligger til gengæld stillingtagen til de nævnte forhold omkring brandsikkerhed mm. Landinspektør kan ikke tage ansvar for overholdelse af disse forhold, hvorfor kommunen stadig må spørges til råds.

Minimal manuel kontrol kræver naturligvis veldefinerede standarder og processer og en velfungerende automatisk kontrol, der vil blive yderligere diskuteret i princippet *Data skal kunne anvendes sammen, uanset hvor de kommer fra.*

Det skal være let at få overblik over, hvilke data og netjenester der findes

Det er i dag *ikke* let at få et generelt overblik over, hvor forskellige ejendomsdata findes. Der er stor forskel på, hvilke ejendomsdata der kan tilgås afhængig af ejendommstypen. Arealinfo.dk er en offentlig tilgængelig hjemmeside til brug for borgere og professionelle, der ønsker at søge information om ejendomme. Her kan forskellige kort vælges sammen med forskellige lag som ejendomsgrænser eller fredsskovlinjer, der kan slås til og fra og vises på kortet. Her er det let se ejendomsgrænser i planen og husets placering. Hjemmesiden henter data fra Matriklen og PlansystemDK mm., og det er umiddelbart her, borgeren får det største generelle overblik over ejendomme.

For oplysninger i e-TL forholder det sig anderledes, hvilket inkluderer oplysninger om ejerlejligheder. Disse data er ikke tilgængelige på Arealinfo.dk. Det koster penge at få adgang til data, og som vist i Del 2 kan det især som almindelig borger være svært at få overblik i Tingbogens akter.

Nedenstående vil beskrive et eksempel på to typer ejendomme, hvor data på én type er gratis tilgængelige på Arealinfo.dk, og hvor data på en anden type ikke er.



Figur 26 Eksempel fra Arealinfo.dk på to rækkehuse med ortofoto som baggrundskort og matrikelgrænser slået til som lag

Ovenstående viser en bebyggelse, hvor to familier bor til dagligt. Der er tale om rækkehusbebyggelse med lodrette skel, hvilket betyder at der er tale om to samlede faste ejendomme, hvor ejendomsgrænserne er synlige.

I nedenstående eksempel er der også tale om en bebyggelse med to familier bosiddende. Det er bare ikke muligt at se på kortet.



Figur 27 Eksempel fra Arealinfo.dk på to ejerlejligheder i en villa med ortofoto som baggrundskort og matrikelgrænser slået til som lag

Vandrette skel er ikke synlige på Arealinfo.dk, og det fremgår slet ikke, om der er vandrette ejendomsgrænser på jordstykket.

Den tålmodige bruger vil kunne finde frem til et link til BBR-oplysninger, og på den måde er det muligt at finde frem til oplysninger om bygningen eller bygningerne og dermed, om der er vandrette

ejendomsgrænser. Det er dog ikke muligt at se grænserne på et kort, medmindre der søges data i et tredje register, nemlig e-TL. Medmindre borgeren kender til lovgivningen, er det ikke umiddelbart logisk, at informationerne ligger placeret i e-TL. Finder borgeren alligevel frem til denne tilstand og ønsker at finde ejerlejlighedskortene, koster det et gebyr for hvert opslag.

For at det skal blive let at få et overblik over netttjenester og data, skal alle ejendomsdata være tilgængelige. Arealinfo.dk skal indeholde oplysninger også om ejerlejligheder og andre ejendomstyper. Det skal være muligt at klikke på et jordstykke og blive informeret om, hvorvidt det er en bygning opdelt i ejerlejligheder, eller om det er et parcelhus. Informationerne om ejendomsgrænser, arealer, anvendelse og beliggenhed skal i øvrigt være gratis for alle ejendomsstyper.

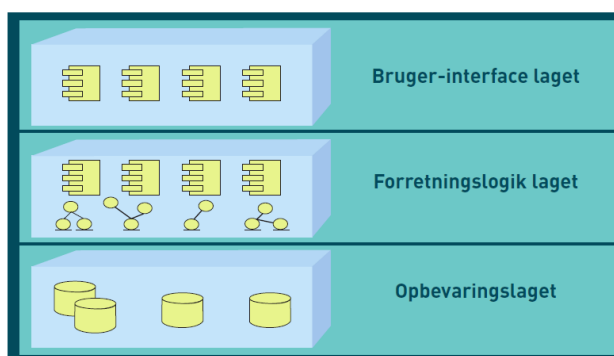
I Basismatriklen skal ejerlejlighed være en ejendomstype. Det skal være muligt at søge på et BFE-nummer for et jordstykke og se, om bygningen er opdelt i ejerlejligheder, foruden at opmålingsdata skal være tilgængeligt.

Data skal kunne anvendes sammen, uanset hvor de kommer fra

Når data skal indsamles direkte fra kilden og efterfølgende kunne anvendes af andre, er det nødvendigt med faste standarder for formater og informationsniveau. Det er beskrevet med infrastrukturmodellen i indledningen til dette kapitel og til dels under princippet *Data skal kun indsamles én gang*, hvor formater og informationer på kort diskuteres. Udover disse tiltag skal der også stilles krav til registreringsmetoden og den automatiske kontrol, der er nævnt i princippet *Data skal vedligeholdes, hvor det gøres mest effektivt*. Der skal derfor tages stilling til principper for løsningsmodellen, der sikrer, at data bliver anvendelige sammen med andre data.

Den nuværende proces for en udstykning i MIA indeholder skabeloner og standarder i form af grøn og hvid erklæring samt kortmateriale. Landinspektøren skal dog selv tage stilling til, hvilke erklæringer der skal udfyldes, og der foregår både en manuel kontrol hos kommunen og hos KMS.

I den nuværende portalløsning for tinglysningen, er anmeldelsen endnu mere standardiseret, hvor mulige erklæringer blot skal afkrydses. Portalløsningen kan være med til at levere en service orienteret arkitektur (SOA), som vist ved nedenstående figur.



Figur 28 Trelagsmodel (Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling, 2003)

Trelagsmodellen på figur 28 viser, hvordan serviceelementer taler sammen. Bruger-interface laget repræsenterer brugerens interface. Opbevaringslaget repræsenterer databasen, hvor data ønskes

opbevaret. Forretningslogik laget repræsenterer det standardsprog, der er sat op for at elementerne kan snakke sammen.

Det skal være KMS, der har ansvar for opbevaringslaget og at forretningslogik laget kan behandle informationerne. Landinspektøren skal bruge bruger-interface laget og sende data igennem forretningslogik laget ved godkendelse med digital signatur. Kommunen skal have et andet bruger-interface, hvorfra de sender sin del til informationsbehandling ved godkendelse med digital signatur. Ejer skal udelukkende have læse- og godkendelsesrettigheder i sit bruger-interface, hvor godkendelse kan foregå med digital signatur eller NemID (Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling, 2003). Alle dette skal foregå via en browserbaseret portalløsning.

Den nuværende portalløsning ved tinglysningen vil i høj grad være inspirationskilden til løsningen beskrevet i afsnittet Proces. Der er dog nogle svagheder, der skal forbedres. Anmelder skal i tinglysningsløsningen tage stilling til mange irrelevante erklæringer i en anmeldelse. Flere erklæringer fremgår endda flere gange undervejs, hvilket kan være med til at forvirre anmelderen. I den fremtidige løsning skal der løbende være konsekvens af afkrydsningen, hvor irrelevante erklæringer i forhold til den konkrete anmeldelse udgår undervejs i interfacet.

Når der vælges en portalløsning, er der ikke længere behov for at anmelde en ejerlejlighedsfortegnelse som et selvstændigt dokument. Denne betegnelse skal udgå af lovgivningen sammen med tinglysningsarealer, som BBR-arealer erstatter.

Der skal være gode betingelser, der sikrer, at data kan blive brugt af mange i mange sammenhænge

Administrationen af de forskellige registre finansieres i dag vidt forskelligt. Nogle data er gratis og frit tilgængelige, hvor staten finansierer administrationen. Andre registres administration finansieres af pålagte afgifter og gebyrer for forbrug af data. Det er ikke kun for *brug* af data, der eksisterer afgifter og gebyrer. Opdatering af data koster i nogle sammenhænge også penge.

Som nævnt gælder der for tingbogsdata som ejerlejlighedsdata, at det koster en afgift at hente. Gebyrer og afgifter fordrer ikke til brugen af data, og den nuværende tilstand giver altså ikke gode betingelser.

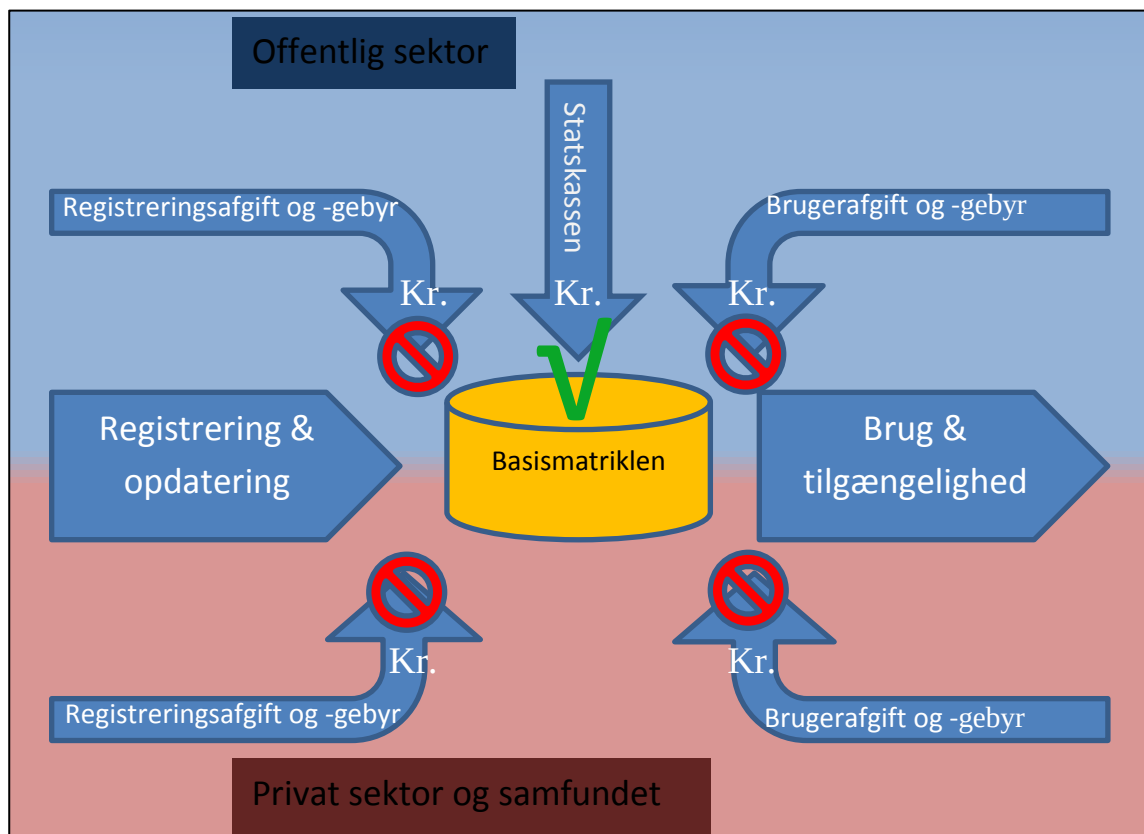
For opdeling af ejerlejligheder opkræves i dag tinglysningsafgift, og for udstykninger opkræves både en afgift til statskassen og et gebyr til KMS (KMS, 2012).

Et af principperne i strategien "Stedet Som Indgang" forfattet af KMS lyder, at ejendomsregistreringen skal benytte ensartede og sammenhængende forvaltningsprincipper. Når der samtidig skal sikres gode betingelser for brug af data, bør der tages stilling til en harmonisering af afgifter og gebyrer for registrering og brug af ejendomsdata, så der skabes en logisk sammenhæng.

Den bedst mulige løsning i forhold til de principper er at gøre både brug og registrering af data gratis, simpelthen fordi afgifter og gebyrer er kvælende for ovenstående ambition. Problemet i den sammenhæng er naturligvis, at det kræver penge at vedligeholde og at drive en Basismatrikel, som gebyrer og afgifter er til for. Omvendt kan der argumenteres for, at ingen afgifter og gebyrer er med til at effektivisere og mindske omkostningerne for andre processer andre steder i samfundet. (Vries, 2012). På den måde, bliver adgang til og brug af data til en offentlig gode. Offentlige goder kan bruges af mange borgere samtidig. Gadebelysning og forsvaret er eksempler herpå (Gyldendal, 2012). Der er ingen private virksomheder, som kan tjene penge på denne form for gode, da personen der får glæde af ydelsen, ikke umiddelbart kan

identificeres og faktureres. Derfor må det offentlige betale og stille den til rådighed. Grunddataregistre kan i fremtiden betragtes, som en sådan gode, da data i registrene kan bruges i mange forskellige sammenhænge af mange forskellige aktører. KMS vil i øvrigt fritages for at opretholde bekostelige fakturerings- og certificeringssystemer.

Gode betingelser for brug af data kræver altså, at registrering af og tilgang til data i Basismatriklen gøres afgifts- og gebyrfrit, og at Basismatriklens drift finansieres gennem den almindelige skat. Figuren herunder illustrerer princippet.



Figur 29 Basismatriklen skal finansieres af statskassen. For at tilskynde anvendelse af Basismatriklens data, skal der ikke opkræves registreringsafgifter og -gebyrer fra hverken private eller andre offentlige aktører. Tilsvarende skal adgangen til data også være gratis. Modellen er lavet med baggrund i en finansieringsmodel for drift af grunddataregistre præsenteret i (Vries, 2012).

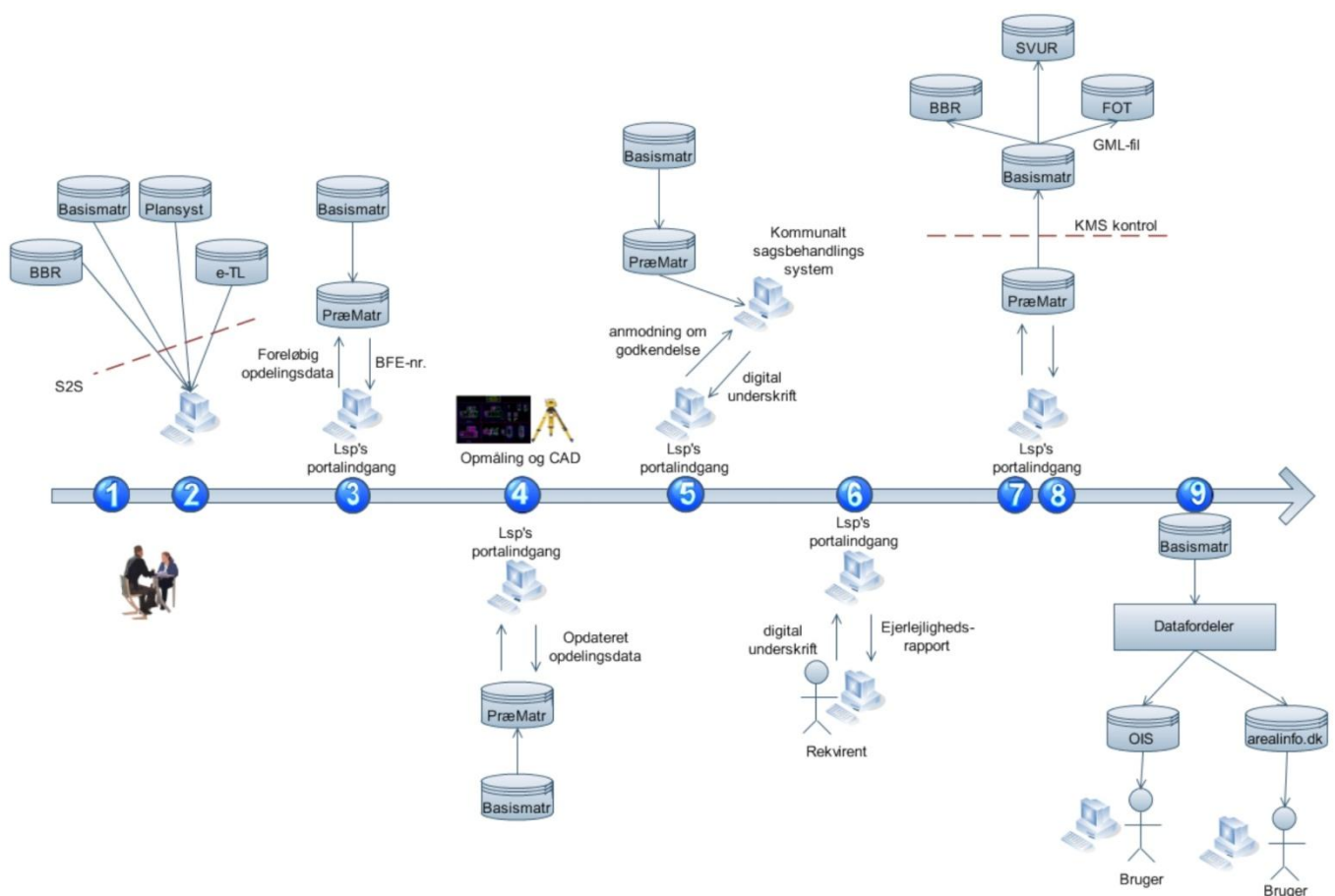
Princippet er et stort og modigt skridt i forhold til den nuværende tankegang, og det kræver en bred politisk anerkendelse af, at tilgængelig og opdateret grunddata er et middel til at opnå besparelser andre steder i samfundet. Det er besparelser, som kan være svære at gøre op, og som først udmønter sig på en længere tidshorisont (Vries, 2012).

6.2 Processen

Det følgende vil beskrive den kommende opdelingsproces ud fra de principper, som er fastlagt i foregående afsnit. Der er således tale om en konkretisering af de beskrevne principper. Processen beskrives med udgangspunkt i landinspektørens arbejde i kronologisk rækkefølge fra rekvirering af sag til anvendelse af brugere. Processen gennemgås i følgende 9 trin:

1. Rekvirering
2. Rådgivning
3. Landinspektør opretter sag i Præmatriklen
4. Landinspektør indsamler opdelingsdata og opdaterer Præmatriklen
5. Eventuel kommunal sagsbehandling
6. Landinspektør anmoder om registrering i Basismatriklen
7. Kontrol ved KMS
8. Opdeling er færdig og ejendomsregistre opdateres
9. Anvendelse af brugere

Figuren nedenfor illustrerer arbejdsgangene i hele opdelingsprocessen i de 9 trin (figuren findes i stort format i bilag E).



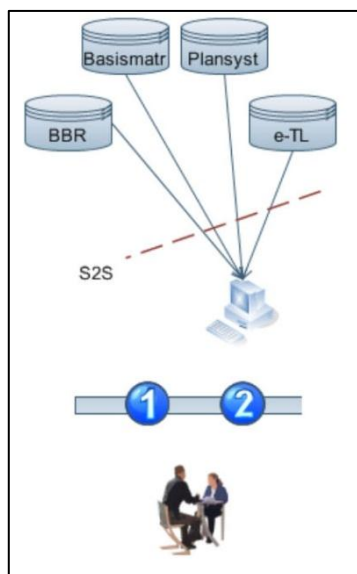
Figur 30 Den fremtidige proces for ejerlejlighedsopdeling set ud fra landinspektørens synspunkt.

Til de relevante trin vil der være tilhørende illustrationer af portalløsningens skærbillede.

Trin 1 – Rekvirering

Enhver ejerlejlighedsopdeling tager udgangspunkt i en henvendelse fra en rekvirent, som ønsker at lade sin bygning opdele i ejerlejlighedsejendomme. Rekvirenten vil typisk have en skitse eller teknisk tegning fra en

arkitekt el.l., der viser den tiltænkte opdeling. Rekvirenten henvender sig til en privatpraktiserende landinspektør, der har eneret på at udarbejde ejerlejlighedsopdelinger.



Figur 31 Trin 1 & 2 i opdelingsprocessen

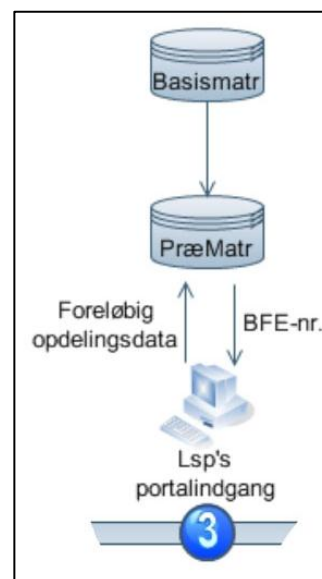
Trin 2 – Rådgivning

Inden landinspektøren overhovedet påbegynder opdelingen, må denne sikre sig, at hjemmelsgrundlaget er i orden. Det vil være meningsløst at påbegynde en opdelingssag, hvis det ifølge lovgivningen slet ikke kan lade sig gøre. Derfor skal landinspektøren undersøge, om opdelingen er i overensstemmelse med ejerlejlighedslovens regler og den gældende planlægning for området. Hvis landinspektøren er i tvivl om, hvorvidt opdelingen er i overensstemmelse med loven, kan der anmodes om en forhåndshøring hos kommunen, som det kendes fra udstykningsprocessen.

Trin 3 – Landinspektør opretter sag i Præmatriklen

Efter at have sikret sig, at opdelingen kan foretages i henhold til loven, skal landinspektøren oprette sagen i Præmatriklen⁷. Oprettelsen skal ske i en browserbaseret portalløsning, hvorfra landinspektøren har adgang til at hente, opdatere og registrere ejerlejlighedsopdelinger i Basismatriklen. Denne løsning skal muliggøre løbende sagsorienteret ajourføring, hvor det er muligt at udarbejde, behandle og udveksle data i sagen løbende.

Den første opgave, landinspektøren udfører i portalen efter at have logget ind, er at lokalisere ejendommen, der skal undergå opdeling. Figuren herunder viser første side i interfacet for opdelingsprocessen af ejerlejligheder.



Figur 32 Trin 3 i opdelingsprocessen

⁷ Præmatriklen indeholder alle foreløbige matrikulære ændringer, således at det altid er muligt at se igangværende ændringer. For nærmere beskrivelse se *afsnit 1.3 – Ny ejendomsregistrering skal ske i Basismatriklen*.



Opdeling i ejerlejligheder

Find ejendom Side 1 af 4

Valgte ejendom(me):

BFE-nr	Kommune	Matr. nr.	Ejerlav	Gadenavn	Nr
112553901	Slagelse	49	Slagelse Bygrunde	Bredegade	4

Søg ejendom

BFE-nummer:

eller

Kommune:

Ejerlav:

Matr. nr.:

eller

Kommune:

Gadenavn:

Nr., etage, side/dør:

eller

Find via kort 

Indtast evt. BBR-nr på bygning:

Ejerfeltet nedenunder udfyldes automatisk pba. ovenstående informationer. Data trækkes direkte fra Ejerfortegnelsen.

Ejer:

CPR-nummer:

CVR-nummer:

Figur 33 Det første skærmbillede i det browserbaserede interface som møder landinspektøren, når han skal foretage en ejerlejlighedsopdeling. Her identificeres ejendommen, der skal opdeles.

Som det fremgår af figuren, kan landinspektøren lave flere forskellige georelaterede søgninger for at finde ejendommen. Der kan indtastes BFE-nr.⁸, matr. nr., ejerlav, adresse og evt. bygningsnr.. Data hentes direkte fra Basismatriklen. Alternativt udpeges ejendommen via en kortklient. På baggrund af de indtastede

⁸ Det nye Bestemte Faste Ejendomsnummer, som tildeles alle ejendomme i Basismatriklen uanset type. For nærmere beskrivelse *afsnit 1.3 – Ny ejendomsregistrering skal ske i Basismatriklen.*

oplysninger hentes ejeren automatisk direkte fra Ejerfortegnelsen⁹, hvor nøglen er BFE-nummeret og CPR- eller CVR-nummeret.

Efter lokalisering af ejendommen skal landinspektøren gå videre til næste skærbillede. På dette skærbillede mødes landinspektøren med muligheden for at indtaste opdelingsinformationerne. Se figuren herunder:

Opdeling i ejerlejligheder

Opdel ejerlejlighed Side 2 af 4

Vælg opdelingstype:

Definér særskilt afgrænsede husrum der skal opdeles:

Registreringsoplysninger til basismatriklen:

Ejerlejlighedsnummer: Areal: m2 heraf m2 til

Fordelingstal: Gadenavn: Nr., etage, side/dør:

Anvendelse:

Tilføjede ejerlejligheder:

Ejerlejl. nr.	Adresse	Areal	Anvendelse	Fordelingstal	BFE-nr.	Uploadet dok.	
01	Bredegade 4, st., tv.	60 m2 heraf 4 m2 til loftrum	Beboelse	8/100		Ejerl. kort ☐	Rediger Fjern
						GML-fil ☐	
						Oversigtskort ☐	
							Rediger Fjern

Upload dokumenter:

Ejerlejlighedskort til ejerlejlighedsnr 1

Filnavn

Figur 34 Det andet skærbillede i det browserbaserede interface som møder landinspektøren. Her indtaster landinspektøren oplysninger om den påtænkte opdeling og han opretter sagen i Præmatriklen.

⁹ Det nye samlede register for ejer- og administratoroplysninger. Registeret skal afløse ESR og e-TL på dette område, og skal knytte CPR- og CVR-numre med ejendommens BFE-numre.

Først skal landinspektøren tilkendegive, hvilken opdelingstype der er tale om. Dette valg har betydning for de erklæringer, der skal attesteres på et senere tidspunkt. Det vil kun være muligt at attestere de erklæringer, der er relevante for den pågældende opdelingstype (eksempelvis opdeling, videreopdeling, sammenlægning og arealoverførsel imellem ejerlejligheder). Hvis der er tale om en arealoverførsel eller sammenlægning mellem ejerlejligheder, skal der, når en af disse aktioner vælges som opdelingstype, være mulighed for at dokumentere relaxsation og servitutfordeling. De fremadrettede eksempler vil være fokuseret på en almindelig ejerlejlighedsopdeling.

Landinspektøren skal herefter indtaste de forventede BBR-arealer, forventede anvendelse, forventede fordelingstal på de forventede ejerlejlighedsnumre. Ejerlejlighederne tilføjes tabellen løbende, som de indtastes. På dette tidspunkt er der ikke foretaget opmåling, og der er derfor tale om foreløbige ejerlejlighedsdata. Det er derfor heller ikke et krav for registrering i Præmatriklen, at der er uploadet kortmateriale. Ved opdeling i ejerlejligheder på projektstadiet skal der dog være krav om at uploade projekttegning for den påtænkte opdeling.

Når ovenstående data er indtastet, trykkes "Opret sag i Præmatriklen", hvorefter sagen oprettes i Præmatriklen med et unikt KMS-journalnummer. De foreløbige ejerlejligheder tildeles på dette tidspunkt unikke BFE-numre, der følger de enkelte lejligheder fremadrettet. I Præmatriklen er det nu muligt for andre aktører at se, at der foregår en ejerlejlighedsopdelingssag på ejendommen, ligesom det løbende er muligt at følge sagens oplysninger og data. Princippet omkring oprettelse med foreløbige ejerlejlighedsdata i Præmatriklen, giver mulighed for opdelinger på projektstadiet, før den endelige opdeling bliver foretaget i Basismatriklen.

Processen frem mod den endelige registrering af opdelingen foregår nu løbende, hvor opdelingsgrundlaget hele tiden kan opdateres undervejs. Det giver mulighed for løbende ajourføring, hvis eksempelvis projektgrundlaget ændrer sig, og der derfor skal tilføjes eller fjernes lejligheder.

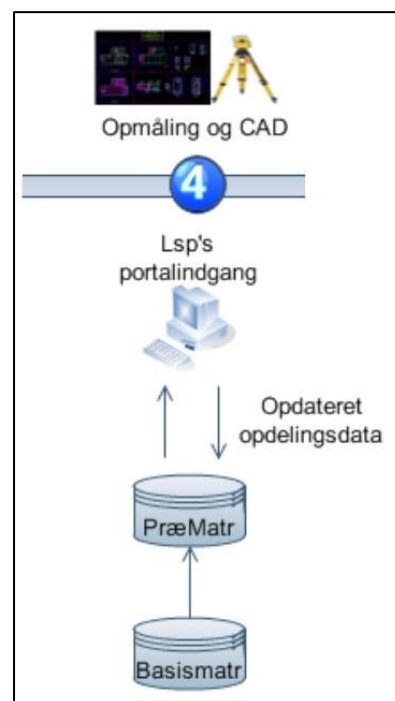
Trin 4 – Landinspektør indsamler opdelingsdata, danner opdelingsgrundlag og opdaterer Præmatriklen

Landinspektørens sag er nu oprettet i Præmatriklen, og dataindsamling påbegyndes for at kunne frembringe den nødvendige dokumentation for opdelingen. Arbejdet består i at,

- a. foretage opmåling og indsamle relevant arealdata og
- b. udarbejde kortmateriale i CAD-system.

På baggrund af opmålingen skal landinspektøren udarbejde kortmaterialet til sagen, samt beregne eksakte arealer til lejlighederne. Der skal uploades følgende kort:

- Til hver ejerlejlighed uploades et ejerlejlighedskort i pdf-format over den enkelte lejlighed
- Til hver ejerlejlighed uploades et oversigtskort med bygningens beliggenhed på grunden samt etageplaner i pdf-format, hvor den pågældende lejlighed er markeret.



Figur 35 Trin 4 i opdelingsprocessen

- Til hver ejerlejlighed uploades opmålingsdata i gml-format.

Jf. princippet *Data skal kun indsamles én gang* skal der på kortene minimum være information om målforhold, beliggenhed, titel, visning af pågældende arealer, visning af ejerlejlighedsnumre, landinspektørens navn, korthoved og nordpil.

Sagen forbliver i Præmatriklen, indtil landinspektør har angivet de endelige oplysninger om ejerlejlighedsnumre, arealer, anvendelse og fordelingstal samt uploadet ovenstående kort. Der foregår således en løbende ajourføring af Præmatriklen.

Når kortmateriale er uploadet og rubrikkerne udfyldt med aktuel opdelingsdata, er landinspektøren klar til at afgive attestationer i henhold til lovgivningen. Dette gøres direkte i den browserbaserede portal ved at afkrydse en række felter, som nedenstående figur viser.



Opdeling i ejerlejligheder

Attestér i forhold til planloven Side 3 af 4

Den beskikkede landinspektør attesterer i henhold til planloven at:

☒ Den påtænkte opdeling og anvendelse ikke er i strid med offentliggjort lokalplanforslag eller offentligt bekendtgjort lokalplan eller gældende byplanvedtægt

Attestér i forhold til ejerlejlighedsloven

Den beskikkede landinspektør attesterer i henhold til ejerlejlighedsloven at:

☒ § 3	Ejendommen i sin helhed opdeles i ejerlejligheder, og udstykning ikke er mulig
☐ § 10, stk. 1, nr. 1	Bygningens opførelse er påbegyndt efter 1. juli 1966
☒ § 10, stk. 1, nr. 2	Bygningen ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenoms rum
☒ § 10, stk. 1, nr. 2 litra a-e	Hver enkelt ejerlejlighed til beboelse opfylder kravene i § 10, stk. 1, nr. 2, litra a-e
☒ § 10, stk. 1, nr. 2 litra f-i	Bygningen ifølge tilladelse fra bygningsmyndigheden opfylder kravene i § 10, stk. 1, nr. 2, litra f-i
.	.
.	Fortsættelse af attestation i henhold til § 10
.	.

Relaksation og servitutter

Send til myndighedsbehandling

Tilladelser fra myndigheder

Kommunen erklærer i henhold til ejerlejlighedsloven at:		Godkendt	Afvist
§ 10, stk. 1, nr. 2, litra f-i	Bygningen opfylder kravene i § 10, stk. 1, nr. 2, litra f-i	☐	☐
Bemærkninger fra myndighed:			

Status: ikke godkendt/afvist endnu

(S)let sag (G)em kladde (F)orrige << (N)æste >>

Figur 36 Det tredje skærbillede i det browserbaserede interface som møder landinspektøren. Her attesterer landinspektøren i henhold til gældende lovgivning.

Landinspektøren skal som noget nyt attestere, at gældende planlægning i lokalplaner ikke er til hinder for den påtænkte opdeling.

Herefter skal landinspektøren attestere i forhold til ejerlejlighedsloven.

Først skal det attesteres, at udstykning ikke er mulig, og at ejendommen opdeles i sin helhed ved afkrydsning af rubrikker i portalløsningens interface. Herefter attesterer landinspektøren i forhold til

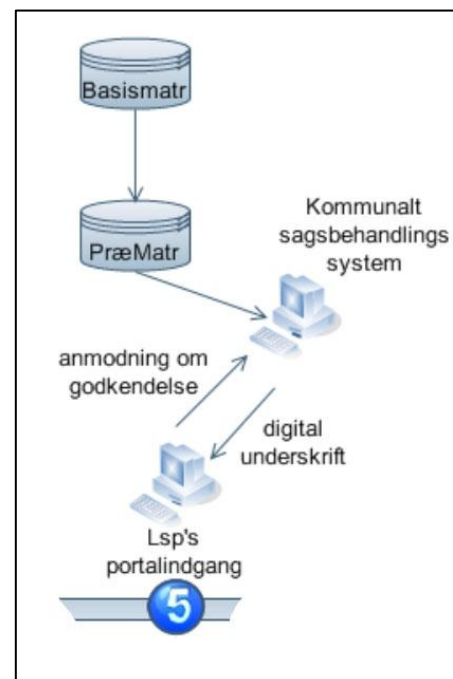
ejerlejlighedslovens § 10, som angiver hvilke typer af bygninger, der kan opdeles i ejerlejligheder. Hvert kryds har betydning for de efterfølgende attestationer, som landinspektøren skal give.

Hvis der er tale om bebyggelse opført efter 1. juli 1966, kan bygningen frit opdeles. Når landinspektøren afkrydser dette felt, skal der i det videre forløb ikke tages stilling til irrelevante bestemmelser, som kun vedrører ældre bebyggelse.

Hvis der derimod er tale om opdeling af et 2-familiershus opført før 1. juli 1966, er situationen anderledes. Landinspektøren skal sætte kryds ud for litra a-e i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2, såfremt lovens krav overholdes, derudover skal sagen sendes til byggemyndigheden(kommunen), der skal tage stilling § 10, stk. 1, nr. 2, litra f-i. Når landinspektør trykker på "Send til myndighedsbehandling", genereres og sendes en anmodning automatisk til kommunen. Kommunen skal altså kun tage stilling til de sager loven pålyder.

Trin 5 – Eventuel kommunal sagsbehandling

I kommunen modtages anmodningen i et sagsbehandlingssystem, der skal opbygges til den nye ejendomsdannelsesproces, og kommunen kan herefter tilgå oplysningerne om opdelingen via Præmatriklen på landinspektørens oprettede sag. Her kan kommunen se sagens aktuelle oplysninger, og på baggrund af disse tage stilling til om opdelingen skal godkendes eller afvises. Nedenstående figur viser, hvordan kommunens sagsbehandlingssystem kan tage sig ud:



Figur 37 Trin 5 i opdelingsprocessen



Matrikulære sager

Ejerlejligheder

Modtagne sager:

Journal-nr.	BFE-nr.	Matr. nr	Ejerlav	Gadenavn og nr	Sagstype	Landinspektør	Rekvirent
U2015-53115	112553901	49	Slagelse Bygrunde	Bredegade 4	Opdeling	Hanne Hegnspæl	Kim Kimsen

[Se i præmatrikel](#) [Behandl](#)

Sager under behandling:

Journal-nr.	BFE-nr.	Matr. nr	Ejerlav	Gadenavn og nr	Sagstype	Landinspektør	Rekvirent
U2015-52967	112772619	29b	Slagelse Bygrunde	Engsvinget 10	Opdeling	Lars Lineal	Morten Jensen

Sagsbehandler: Troels Kvist

Bemærkninger: [Se i præmatrikel](#) [Godkend](#) [Afvis](#)

Afsluttede sager

Jordstykker

Modtagne sager:

Figur 38 Kommunens bruger-interface. Herfra kan kommunen se den oprettede sag i Præmatriklen og godkende eller afvise sagen

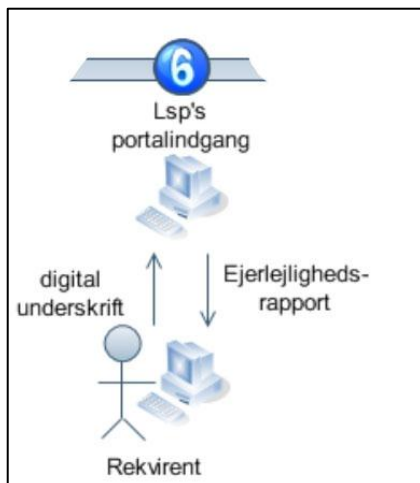
Via digital signatur godkender eller afviser kommunen herefter sagen og skriver eventuelle bemærkninger, hvorefter dette straks fremgår af landinspektørens portal. Landinspektøren har kun læseadgang til det grå felt, da det er kommunen, der er myndighed for dette område vist i eksemplet.

Tilladelser fra myndigheder

Kommunen erklærer i henhold til ejerlejlighedsloven at:	Godkendt	Afvist
§ 10, stk. 1, nr. 2, litra f-i Bygningen opfylder kravene i § 10, stk. 1, nr. 2, litra f-i	☐	☐
Bemærkninger fra myndighed:		

Status: ikke godkendt/afvist endnu

Figur 39 Feltet i landinspektørens interface, hvor myndighedstilladelser lander. Han har kun læseadgang til dette felt.



Figur 40 Trin 6 i opdelingsprocessen

Trin 6 – Landinspektør anmoder om endelig registrering i Basismatriklen

Såfremt kommunen kan godkende sagen, kan landinspektøren gøre sagen klar til endelig registrering i Basismatriklen. Når sagen er klar til registrering sendes en anmodning til rekvirenten om at underskrive sagen. Se figuren nedenfor.

Opdeling i ejerlejligheder

Registrer ejendom i basismatriklen Side 4 af 4

Anmod ejer om digital underskrift via NEM-iD for opdeling af ejerlejligheder

Indtast ejer(nes) e-mail som anmodning skal sendes til:

Underskrifter:
Ejer(ne) af ejendommen bemyndiger hermed landinspektøren til at foretage opdeling af ejerlejligheder på det her foreliggende grundlag

CPR-nr	CVR-nr	Navn	Godkendt anmodning
021270-8217		Hans Hansen	☐

Status: ikke underskrevet endnu

Figur 41 Det fjerde og sidste skærbillede i det browserbaserede interface som møder landinspektøren. Her indhenter landinspektøren underskrift fra rekvirenten og anmoder KMS om endelig registrering i Basismatriklen

Underskriften er en forudsætning for, at sagen kan registreres i Basismatriklen, og det er en sikkerhed for både landinspektør og ejer om, at sagen er rekvireret og udført på det rigtige grundlag. Når landinspektøren trykker på "Send til underskrift hos ejer", skal der automatisk genereres en "ejerlejlighedsrapport", der skal kunne læses i ejerens bruger-interface. Denne rapport skal på en overskuelig måde indeholde følgende oplysninger over de opdelte ejerlejligheder:

- Beliggenhed
- Ejerlejlighedsnumre
- Arealer
- Anvendelse
- Fordelingstal
- Ejerlejlighedskort
- Oversigtskort

Rapporten skal således kun indeholde oplysninger, der er relevant for ejeren at tage stilling til. Attestationerne indenfor landinspektørens ansvarsområde skal således ikke fremgå af rapporten. Rapporten skal se ud som følger:



Ejerlejlighedsrapport

Denne rapport er autogenereret på baggrund af oplysninger i Præmatriklen. Rapportens indhold afspejler den påtænkte ejerlejlighedsopdeling i sagen U2015-53115 indsendt af landinspektør Hanne Hegnspæl. Genereret d. 15. maj 2015.

Vedrører ejendommen:
Hans Hansen 021270-****
Bredegade 4, Slagelse Kommune
Matr. nr. 49, Slagelse Bygrunde
BBR-bygningsnr.: 1
BFE-nr: 541129837

Noteringstype: Samlet fast ejendom

Der sker følgende ændring:
Opdeling i ejerlejligheder af ejendommen med BFE-nr: 541129837 og bygning med BBR-bygningsnr: 1

Ejerlejl. nr	Adresse	Areal	Anvendelse	Fordelingstal	BFE-nr
01	Bredegade 4, st. tv.	60 m2 heraf 4 m2 til loftrum	Beboelse	8/100	112553901
02	Bredegade 4, st. th.	63 m2 heraf 5 m2 til loftrum	Beboelse	9/100	112553902
03	Bredegade 4, 1. tv.	240 m2 heraf 4 m2 til loftrum	Beboelse	32/100	112553903
...OSV...					

Oversigtskort
OVERSIGTSKORT MED ETAGEPLAN SKAL VISES HER

Ejerlejlighedskort

Ejerlejlighedsnr. 1:
KORT OVER LEJLIGHED 1 SKAL VISES HER

Ejerlejlighedsnr. 2:
KORT OVER LEJLIGHED 2 SKAL VISES HER

Ejerlejlighedsnr. 3:
KORT OVER LEJLIGHED 3 SKAL VISES HER

Figur 42 Ejerlejlighedsrapporten som automatisk dannes og sendes til rekvirenten. Rekvirenten kan på en overskuelig måde se de ændringer, som landinspektøren har udarbejdet.

Ejeren skal kunne underskrive med NemID, Digital Signatur eller ved fuldmagt af en anden myndig person eller myndighed.

Efter denne godkendelse er det nu muligt for landinspektøren at trykke på knappen "Registrer i Basismatriklen", hvorefter anmodningen om endelig registrering af sagen sendes til KMS.

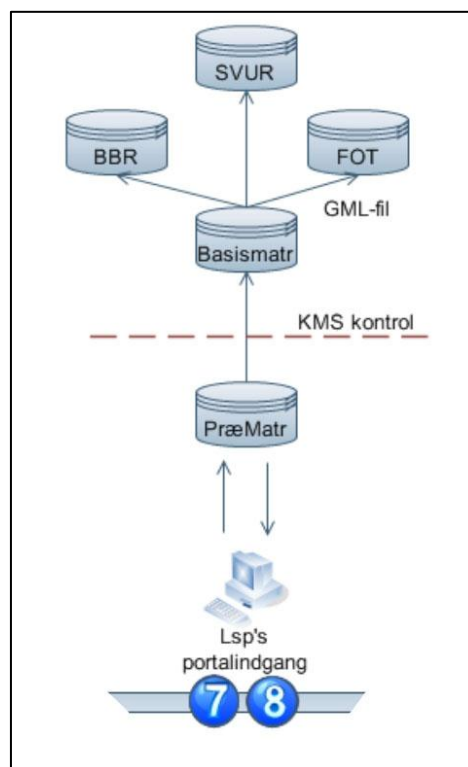
Trin 7 – Kontrol ved KMS

Anmodningen modtages i KMS, og opdelingsgrundlaget skal herefter udsættes for en automatisk myndighedskontrol. Ansvaret ligger derfor fuldstændig hos landinspektøren for, at opdelingsgrundlaget er korrekt. Den automatiske kontrol skal indebærer kontrol af, at BFE-nr. findes, at der er skrevet under af de påkrævede myndigheder, at kortformater er rigtige, at gml-filen er korrekt, samt at de nødvendige rubrikker med attestationer i sagen er udfyldt alt afhængigt af opdelingstypen. Landinspektørens har ansvar for, at ejerlejlighedskortenes udtryk er korrekte og lever op til lovens krav. På den måde redigerer landinspektøren i praksis Basismatriklens oplysninger om ejerlejligheder under det professionelle ansvar.

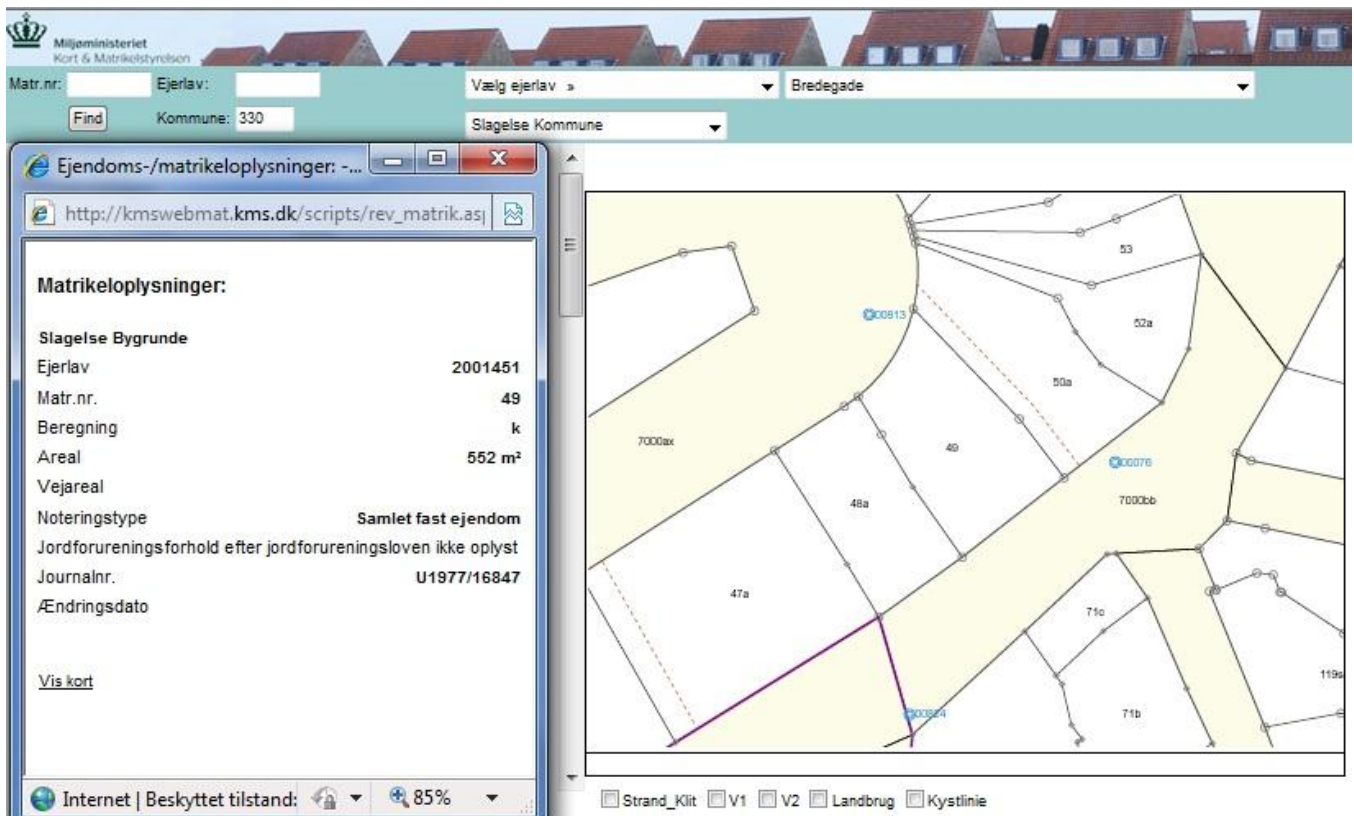
Trin 8 – Opdeling er færdig og ejendomsregistrer opdateres

Hvis sagen går igennem kontrollen, registreres opdelingen endeligt uden betaling af afgifter og gebyrer, og de nye informationer i Basismatriklen skal nu være direkte tilgængelige for alle via datafordeleren.

Når opdelingen er endelig gennemført, skal data være let tilgængelige i Basismatriklen. Nedenfor ses et eksempel på et opslag i webmatriklen på et jordstykke, der i dag er opdelt i ejerlejligheder.



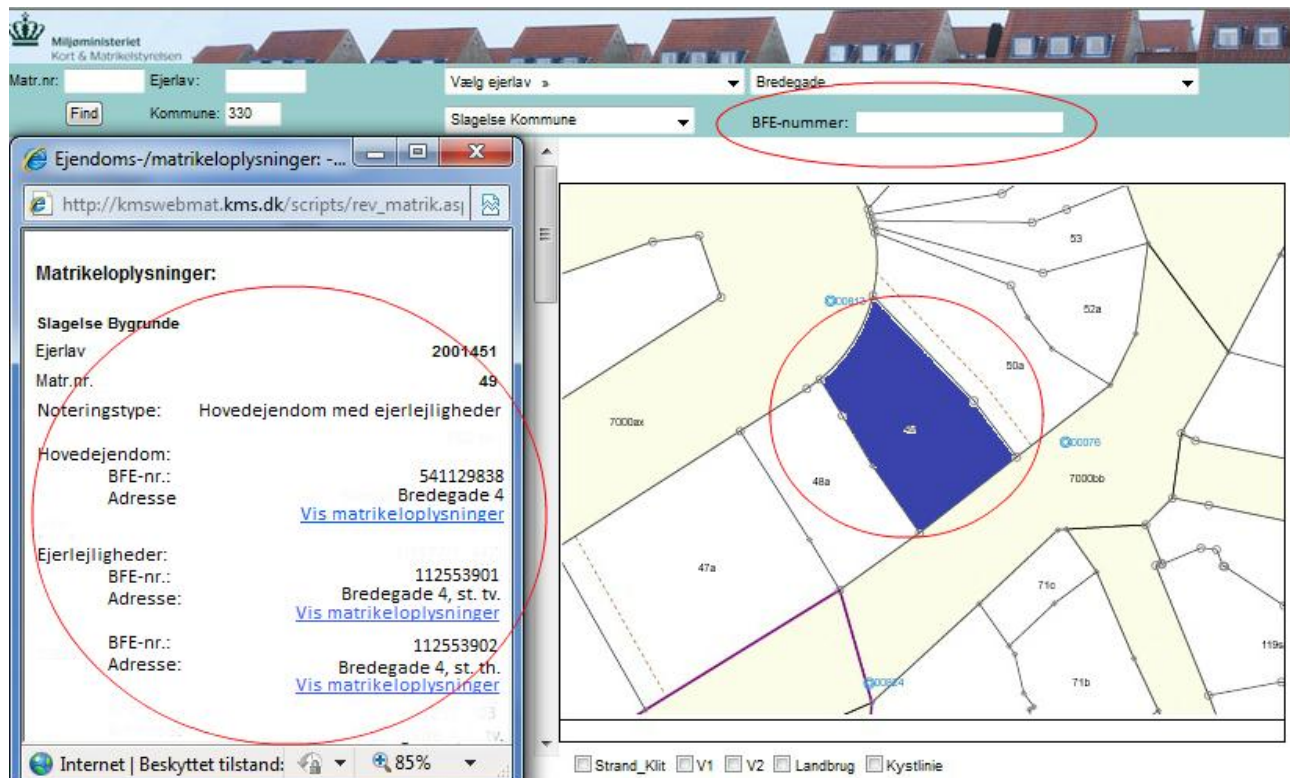
Figur 43 Trin 7 & 8 i opdelingsprocessen



Figur 44 Det nuværende billede der møder en i web-matriklen

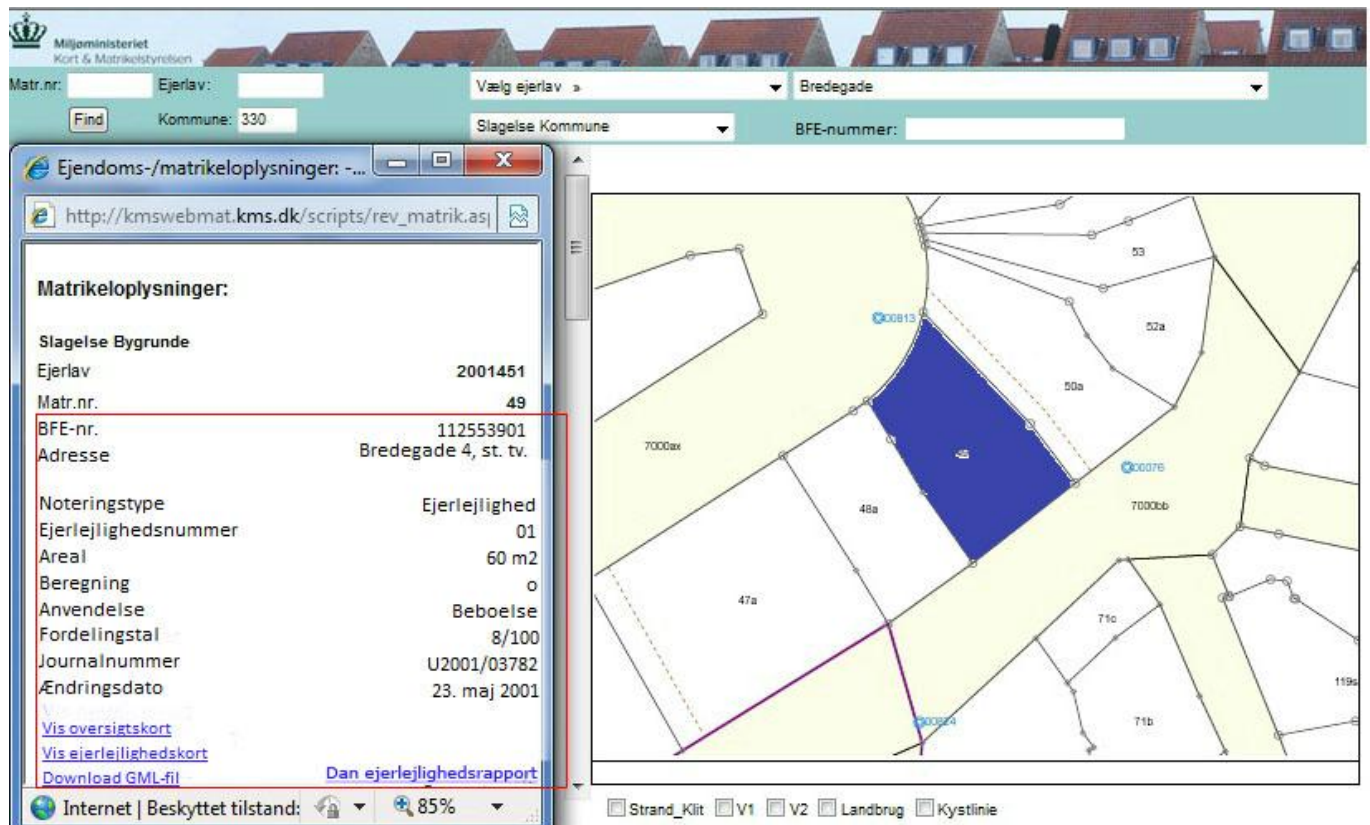
Som det fremgår, er det ikke muligt at identificere, at der her er en ejendom med ejerlejligheder på matr. nr. 49, ligesom det ikke er muligt at se oplysninger om den enkelte ejerlejlighed.

I den fremtidige Basismatrikel, skal opslagsnøglen foruden adressen og matr. nr. også være BFE-nr., og det skal være muligt at se direkte ud fra web-matriklen, at der på den pågældende ejendom ligger ejerlejligheder. Dette gøres ved at give jordstykket en bestemt fladefarve. Desuden skal det fremgå af "Noteringstype", at der er tale om en hovedejendom opdelt i ejerlejligheder. Når der efterfølgende klikkes på ejendommen, præsenteres brugeren for valgmuligheden mellem at vælge hovedejendommen eller de enkelte ejerlejligheder. Figuren herunder illustrerer tanken.



Figur 45 De røde cirkler markerer de nye tiltag for visning af ejerlejlighedsejendomme i Basismatriklen. På matrikelkortet kan en ejerlejlighedsejendom genkendes med den blå farve.

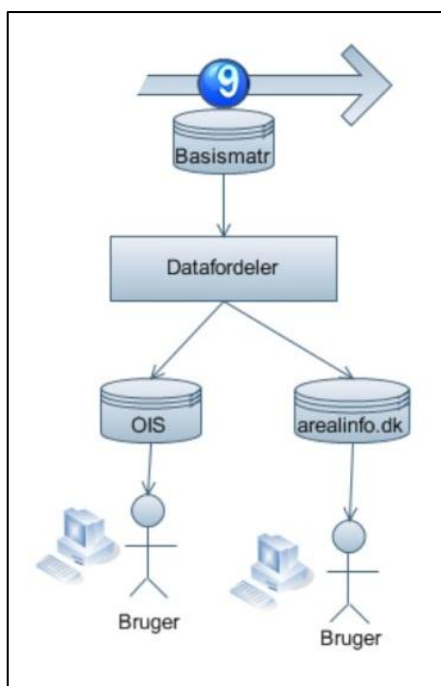
Ved efterfølgende klik på den pågældende ejerlejlighedsejendoms link ("Vis matrikeloplysninger") præsenteres brugeren for matrikeloplysninger for den enkelte ejerlejlighedsejendom. Her skal ejerlejlighedsnummer, areal, anvendelse og fordelingstal fremgå. Det skal også være muligt at klikke på ejerlejlighedskortet og et oversigtskort ved opslag på en ejerlejlighed, hvorved de pågældende kort åbnes i pdf-format. Disse kort skal vise bygningens placering på det enkelte jordstykke samt ejendommens grænser til de øvrige ejerlejligheder. Desuden skal der være link til at hente gml-filen. Det skal herfra også være muligt at danne den førnævnte "ejerlejlighedsrapport", som ejeren har godkendt ved sin digitale underskrift. Nedenstående viser et eksempel på fremtidens opbygning.



Figur 46 Den røde markering viser matrikeloplysningerne for den nye ejerlejlighed for den enkelte ejerlejlighed

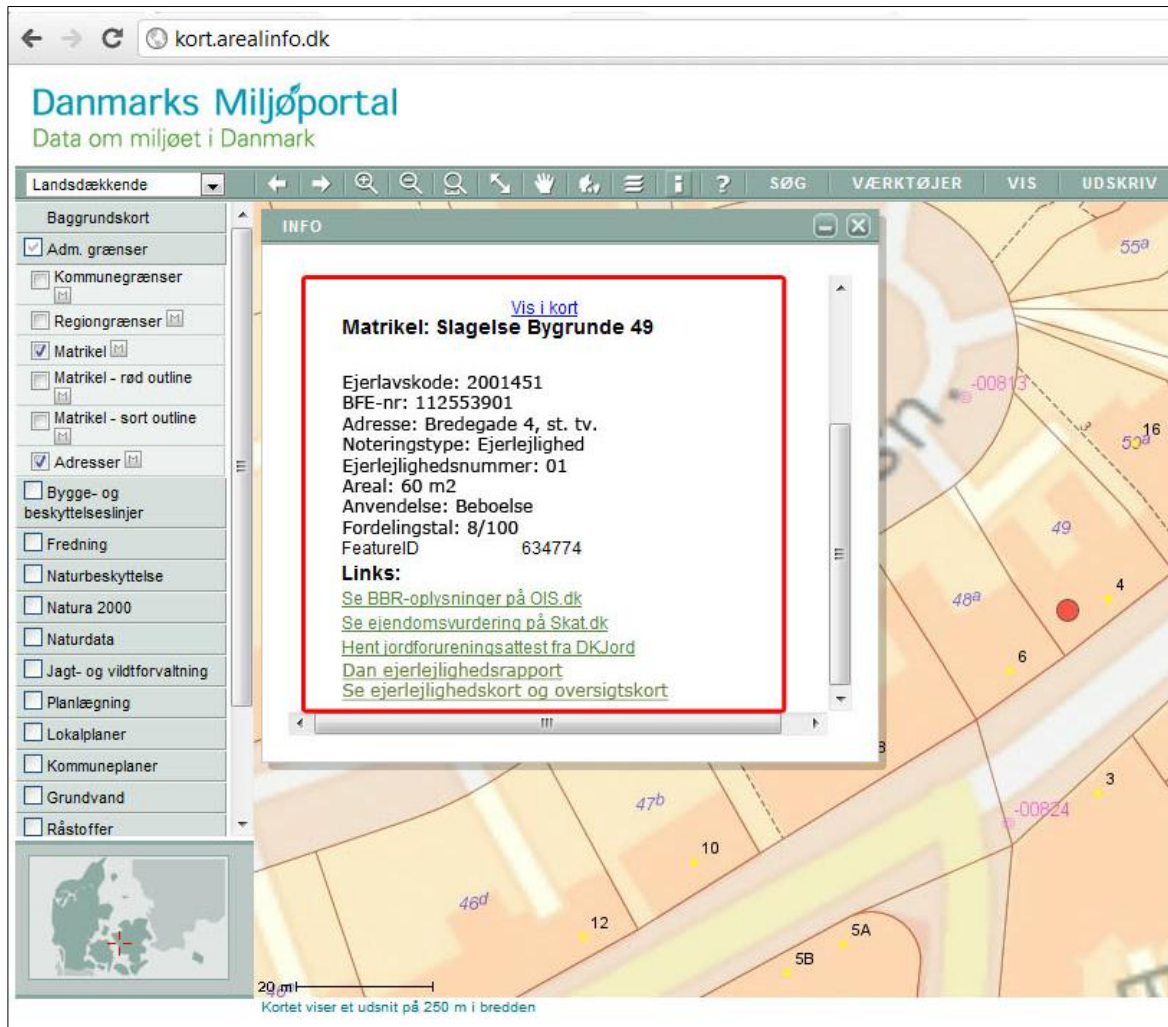
Foruden den direkte opdatering af Basismatriklen opdateres gml-filen i FOT-databasen og BBR-arealet på enhedsniveau i BBR, når sagen er godkendt ved KMS.

Trin 9 – Anvendelse af andre brugere



Figur 47 Trin 9 i opdelingsprocessen

Borgere og professionelle brugere skal også kunne se opdaterede data på Arealinfo.dk. Arealinfo.dk skal som nu hente oplysninger direkte fra Basismatriklen, der i løsningen også indeholder ejerlejlighedsdata. På eksemplet nedenfor er laget skærmbkort slået til sammen med matrikel og adresser. Ved at trykke på et jordstykke med markøren, er det muligt at få en liste frem med matrikelinformationer. Nederst i informationsboksen er der bl.a. link til BBR-oplysninger og vurderingsdata på skat.dk.



Figur 48 Fremtidens Arealinfo.dk vil indeholde oplysninger frit tilgængeligt om ejerlejligheder

På et jordstykke med ejerlejligheder skal der være en feature med links til dannelse af "ejerlejlighedsrapporten" i pdf-format. Ejerlejlighedsrapporten vil kunne bruges af mange forskellige aktører som eksempelvis ejendomsmæglere, advokater, ejere, kommende købere, ejerforeninger, ejendomsudviklere mm. Desuden kan informationer som kort, arealstørrelser, fordelingstal osv. på tilsvarende måde, som de er præsenteret i web-matriklen, vises direkte på skærbilledet her. Det skal også fra Arealinfo.dk og OIS være gratis adgang til Basismatriklens oplysninger om ejerlejlighedens register og kort.

6.3 Forudsætningerne

Med data og dokumentation i fokus har *afsnit 6.1 - Principperne* og *afsnit 6.2 - Processen* været en beskrivelse af, hvordan en løsning på problemløsningens Del 3 kan tage sig ud. Løsningen kan ses som et produkt af ny teknologi. *Kapitel 3 - Teoretisk forståelsesramme* beskrev, hvordan et produkt afhænger af økonomi, teknik, viden og organisation. Dette afsnit vil derfor samle op på, hvad der forudsættes indenfor disse områder, for at produktet kan realiseres.

6.3.1 Økonomi

Som beskrevet gennemgøres ændringer af forvaltningsprocesser sjældent uden, at der kan opnås en økonomisk. Gennemførslen af Initiativ 10.2a inkl. løsningen beskrevet i Del 3 forudsætter derfor med al sandsynlighed et overskud.

De økonomiske overvejelser bag Initiativ 10.2a er dokumenteret i en foreløbig business case foretaget af styregruppen (MBBL, 2011). Denne foreløbige business case har vist et samlet overskud på ca. en kvart milliard kroner i 2020 (Larsen, 2012b). Initiativets videre forløb afhænger af den endelige business case, hvis resultat forventes offentliggjort i det første halvår af 2012. En kvart milliard kroner er et betragteligt overskud, hvorfor den endelige business case også må forventes at vise et stort overskud. Del 2 har dog bevist, at der efter al sandsynlighed vil opstå nogle store udgifter i forbindelse med håndtering af eksisterende data og med at få lavet en fuldstændig datavask. Det er svært at estimere udgifterne, før der kommer et bud på en måde at håndtere udfordringen på, men udgifterne i forbindelse hermed bør ikke være store nok til at kunne sætte hele initiativet i fare. Initiativet har derfor rigtig gode muligheder for at blive gennemført.

Løsningen beskrevet i Del 3 er naturligvis ikke en del af business casen, men selv denne løsning bør isoleret set bidrage til et overskud. Det bygger på Initiativ 10.2as principper og løsningen med minimal kontrol hos myndighederne vidner om fokus på effektivitet og besparelser.

De mest kontroversielle økonomiske aspekter i forslaget er afviklingen af afgifter og gebyrer. Hvis der skal regnes på, hvad afviklingen har af økonomisk konsekvenser, skal der tages rigtig mange forhold i betragtning. Der kan argumenteres for at statsfinansierede drevne registre vil maksimere den samlede gevinst for samfundet, da det tilskynder en meget mere udbredt anvendelse af data og systemet som helhed (Vries, 2012).

Nedenstående figur viser, hvordan de forskellige ejendomsregistre er finansieret for nærværende.

B. Denmark

Key Registers	Registration fee	Income public sector use	Income private sector use	Income own market orientated re-use activities ¹⁰	State budget	Total budget
Central Business Register (CVR) ¹¹	0	6,4	17,0	--	0,0	23,4
Civil Registration System (CPR) ¹²	0	44,6	43,4	--	0,5	88,5
Cadastral Map and Register (Matriklen) ¹³	29,5	10,5	12,9	--	0,8	53,7
Topographical maps/data ¹⁴	0	25,6	6,2	--	3,0	34,8
Building and Dwelling Register (BBR and OIS), including addresses ¹⁵	0	0,3	1,5	--	24,0	25,8
Totals	29,5	87,4	81,0	--	28,3	226,2

Figur 49 Finansieringen af danske ejendomsregistre (Vries, 2012)

Det fremgår af figuren, at kun BBR-registeret og OIS hovedsageligt er finansieret af staten, hvorimod Matriklen næsten ingen støtte får fra staten, men derimod har en masse indtægter især på registreringsafgifter men også på offentlige og private sektorer, der betaler for adgang og brug af data.

En ren offentlig finansieret drift kræver mod og en tro på, at de enkelte myndigheders administration er en underskudsforretning, der til gengæld genererer et samlet endnu større overskud for staten end en model med gebyrer og afgifter.

6.3.2 Teknik

Der er i denne afhandling fokus på data og dokumentation, der er en del af teknikken i en teknologisk forandringsproces. Det er i *afsnit 6.2 - Processen* beskrevet, hvordan en portalløsning skal se ud og etableres. Der er ganske vidst efterhånden visse erfaringer med opsætning af portalløsninger bl.a. fra tinglysningssystemet, men der er stadig tale om en ny model, hvortil der skal programmeres nye it-systemer. Her er det ikke nok, at se på ejerlejlighedsdannelsen isoleret set. Den skal hænge sammen med dannelsen af samlede faste ejendomme og bygninger på lejet grund. Der er endnu ikke offentliggjort et budget for, hvor meget det vil koste at opbygge it-infrastrukturen og sætte initiativet i gang. Dette offentliggøres først i medio juni (Larsen, 2012b).

Løsningen præsenteret i denne afhandling indebærer nye standarder for data og dokumentation. Den nuværende tilstand bunder i loven. De kommende krav skal derfor også lovfæstes, hvilket kræver en større lovrevision, således at lovgivningen kan understøtte processen.

KMS har fremlagt et forslag om indførelsen af en helt ny *lov om registrering af fast ejendom*, hvor Basismatriklen, Præmatriklen og bestemt fast ejendom skal defineres (Jensen N. P., 2012c). Der vil ikke her blive lavet juridiske analyser af præcis, hvordan begreberne skal skrives ind i lovgivningen, men det er naturligvis vigtigt, at der findes plads til ejerlejligheder som ejendomme i Basismatriklen.

Det skal i ejerlejlighedsloven indskrives, at landinspektør har ansvaret for overholdelse af planloven. Begrebet ejerlejlighedsfortegnelse skal skrives ud af retskilderne og de opstillede krav til data og kort skal skrives ind. Ud af lovgivningen skal også de såkaldte tinglysningsarealer, som er de arealer der hidtil har indgået i anmeldelser af ejerlejlighedsopdelinger. Det skal i stedet skrives ind, at al opmåling skal foregå efter BBR-standarden, og at det er de arealer, der ligger til grund for en anmeldelse. Landinspektørens ansvar for at opdatere BBR og FOT skal ligeledes lovfæstes.

Bekendtgørelse om tinglysning i Tingbogen og ejerlejlighedsциркулæret, der jf. Del 1 indeholder flest detaljer om de hidtidige opdelingskrav, står uden tvivl foran større forandringer og skal moderniseres, men der skal generelt tages stilling til forandringer af alle retskilder indenfor ejendomsområdet, da løsningen beskrevet her og Initiativ 10.2a berører mange forskellige lovområder.

Der opfindes en portalløsning som arbejdsmiddelet, og der ændres i loven som arbejdsgenstanden, og endelig forudsættes der også forandringer for arbejdskraften. Der vil være mange af de samme arbejdsfolk involveret i den nye proces, men der vil også være nye folk i f.eks. KMS. For at dette kan lykkes, kræver det naturligvis uddannelse og videreuddannelse af de professionelle brugere.

Når det færdige produkt er udtænkt med alt, hvad det indebærer, skal der være en overgangsperiode, hvor brugen af det gamle system forsvinder, og brugen af det nye system igangsættes. Denne periode kan være

kort eller lang, men uanset tidsrammen skal der udtænkes en løsning. Der kan blive tale om, at begge systemer fungerer i en begrænset periode. Omlægningerne indebærer værdifulde oplysninger hos kommunerne og SKAT, og de nye systemer *skal* virke, før de endegyldigt kan tages i brug (MBBL, 2012).

6.3.3 Viden

Den nye arbejdskraft skal hurtigt tilegne sig ny viden. Arbejdskraften i KMS har ingen erfaring med ejerlejlighedsdata. Initiativets succes afhænger i høj grad af arbejdskraftens evne til hurtigt at tilegne sig ny viden og bruge den effektivt. Der skal således opbygges et vidensgrundlag ved KMS for ejerlejligheder.

Den viden, der ligger til grund for udviklingen af det nye system, er viden om eksisterende systemer, erfaringer for tidligere ændringer og viden om andre landes systemer. De udgivelser, som styregruppen har udgivet, udgør i høj grad vidensgrundlaget for udviklingen af portalløsningen.

Den viden, der lige nu forudsættes for produktets gennemførelse bør være til stede især pga. erfaringer med indførelsen af digitale løsninger for Matriklen og Tinglysningen. Men indholdet af den endelige business case, der bl.a. har en økonomisk betragtning, er naturligvis essentiel viden, der ligger til grund for beslutningen (Larsen, 2012b) (MBBL, 2012).

Derudover kræver det også, at viden om Basismatriklens opbyggelse og anvendelse offentliggøres og kommer ud i samfundet. Kun på den måde kan Basismatriklens muligheder og gevinster for samfundet for alvor udnyttes.

6.3.4 Organisation

Initiativets realisering forudsætter større organisatoriske ændringer. Ansvar for Matriklen ligger hos KMS i Miljøministeriet. Ansvar for Tingbogen ligger hos Domstolestyrelsen i Justitsministeriet, og ansvar for BBR og ESR ligger hos kommunerne. Derudover har landinspektør og ejer et ansvar for at anmelde valide og korrekte data. Fremover skal KMS drive Basismatriklen og landinspektør skal have mere ansvar for de data, der anmeldes.

Udover de generelle ændringer, skal de enkelte organisationer udtænke interne omrokeringer og etablering af nye afdelinger, arbejdsområder og -processer.

Organisationsændringer foretages imidlertid ikke fra den ene dag til den anden. Ikke mindst indenfor ministerierne har ændringer af ansvarsområder stor betydning. Det handler om præstige, ansvar og penge. Jo mere ansvar et ministerium har, jo mere præstige følger der med ministerposten, departement chefposten osv., og hvis et ministerium mister arbejdsopgaver, har det betydning for jobfunktioner og antal arbejdspladser ned igennem hele organisationen i departementerne og styrelserne. Derudover er der naturligvis pengene at forholde sig til, da ministerierne tildeles penge til deres ansvarsområder. Hvis ansvarsområdet er en betydelig overskudsforretning, kan det føre til en politisk kamp imellem ministerierne. Samtidig bør ansvarsområder placeres der, hvor det administreres bedst, og hvor arbejdsstyrken er mest kompetent (Nissen, 2011).

KMS og Miljøministeriet tildeles ved initiativets gennemførelse ansvaret for at drive Basismatriklen. En del af ejendomsdannelsesområdet ligger allerede hos KMS, der i den forbindelse har erfaring og viden omkring geodata og deres betydning. KMS har som tidligere beskrevet i øvrigt allerede foretaget egne undersøgelser til egen brug i forhold til at skulle overtage ansvaret for ejendomsdannelsen af ejerlejligheder, hvilket vidner om interesse for overtagelsen. KMS føler sig således godt rustet til overtagelsen af opgaven (Jensen

N. P., 2012b).

Den myndighed, der mister ansvar, er Domstolestyrelsen. Hvis Domstolestyrelsen ikke er interesseret i videregivelsen af ansvarsområdet, kan initiativet komme i problemer (Garbers, Den offentlige digitaliseringsstrategi set fra en kommunal vinkel, 2012). Foreløbig *har* Domstolestyrelsen dog været samarbejdsvillig, og initiativet var slet ikke kommet så langt, hvis ikke de havde samarbejdet. Domstolestyrelsen virker derfor afklaret i forhold til at afgive ansvarsområdet for ejendomsdannelsen af ejerlejligheder (Jensen N. P., 2012b) (Larsen, 2012a).

Kommunerne bibeholder deres kerneopgave på skatteområdet, hvor de skal udarbejde skattebilletter. KL har den holdning, at kommunernes nuværende funktion indebærer at rydde op efter andre aktører på ejendomsområdet for at kunne udføre deres egne kerneopgaver. KL bifalder derfor umiddelbart initiativet, hvor kommunerne vil få færre administrative opgaver, så de kan koncentrere sig om kerneopgaverne (Garbers, Den offentlige digitaliseringsstrategi set fra en kommunal vinkel, 2012).

De vigtigste aktører arbejder altså sammen om løsningen og er indstillet på de organisatoriske omstillinger, der skal til. De organisatoriske ændringer har derfor udsigt til at kunne gennemføres (Larsen, 2012b).

6.4 Sammenfatning

Der er i Del 3 fremstillet en effektiv, rentabel og anvendelig løsning for ejerlejligheders registrering i Basismatriklen med udgangspunkt i INSPIRE-direktivets infrastruktur-principper.

Løsningen indebærer etablering af én myndighed med ansvar for ét register, der ligger til grund for ejendomsdannelse, som det er beskrevet i Initiativ 10.2a. Denne myndighed er KMS, hvis ansvar bliver at drive et register med referencedata til alle landets ejendomstyper, samt på ejerlejlighedsområdet at drive en browserbaseret portalløsning til brug for registrering af ejerlejlighedsdata.

Data skal registreres igennem portalløsningen i Basismatriklen på baggrund af veldefinerede standarder, i FOT-databasen og BBR-registeret direkte fra kilden – nemlig landinspektøren. Kontrol af anmeldelse skal hovedsageligt være automatisk, hvilket også betyder at landinspektøren skal påtage sig et stort ansvar for kvaliteten. KMS skal kun være registreringsmyndighed og således ikke udføre en egentlig manuel sagsbehandling. Data skal efterfølgende være tilgængelige for alle i samfundet, og der skal ingen gebyrer og afgifter være for hverken brug eller registrering af data.

Kvaliteten af data skal sikres gennem lovgivningen. Der skal her indføres krav til registreringsdata. Der skal i Basismatriklen være informationer om ejerlejlighedsnummer, areal, anvendelse og fordelingstal, og det skal være muligt at se et ejerlejlighedskort og et oversigtskort med etageplaner samt bygningens placering på grunden. Desuden skal registreringen indeholde en gml-fil til ajourføring FOT-databasen og til brug for landinspektører ved eventuelle fremtidige ændringer af ejerlejligheden.

Omlægningen betyder store ændringer i organisationer og forvaltningsprocesser. Portalløsningen skal udarbejdes. Organisationer skal omorganiseres, og ny viden skal tilegnes. Det forudsætter sandsynligvis en overgangsperiode, hvor både gammelt og nyt system fungerer samtidig for at sikre de store økonomiske værdier, der er indblandet.

7 Konklusion

Som udløber af den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi er Initiativ 10.2a igangsat. Initiativ 10.2a er et forslag til en overordnet struktur for et nyt ejendomsregistreringssystem, hvor alle ejendomstyper skal registreres i ét register kaldet Basismatriklen med én unik identifikation bestående af et BFE-nummer. Initiativet bygger på INSPIRE-direktivets infrastruktur-principper. Initiativet er igangsat for at effektivisere forvaltningsprocesser omkring ejendomsregistrering og administration.

Ejendomsdata har længe været grundlaget for mange forskellige offentlige myndighedsopgaver. Derfor har det været et problem, at opbygningen af infrastrukturen for ejendomsdata og -registrer har været ulogisk struktureret. Der hersker i dag forvirring, og der foretages en del manuelt dobbeltarbejde indenfor ejendomsområdet, hvilket især skyldes, at der ikke findes en entydig definition af en ejendom.

Forvirringen er bl.a. kommet til udtryk i en undersøgelse foretaget af KMS, der viser en forskel på 70.105 antal registrerede ejerlejligheder imellem e-TL og ESR-registeret.

Den ulogiske struktur og det interessante resultat af undersøgelsen har givet incitament til at se på, hvordan ejerlejlighedsdata og -dokumentation kan implementeres og i fremtiden registreres i Basismatriklen. Følgende problemformulering har derfor været grundlaget for denne afhandling:

Hvordan kan *data og dokumentation* til ejerlejlighedsopdelinger *implementeres og registreres* i Basismatriklen, således at registeret kan ligge til grund for sikker ejendomsvurdering, beskatning samt sikring af ejendomsrettigheder i ejerlejligheder?

Svaret på problemformuleringen er fundet gennem en 3-delt problemløsning.

Den første del har søgt at identificere, hvilket data- og dokumentationsgrundlag, der må ligge til grund for en ejerlejlighedsopdeling, for at en sikker ejendomsvurdering, beskatning og sikring af rettigheder kan opnås. Gennem en juridisk analyse er retsgrundlaget blevet analyseret for at finde svaret. Retsgrundlaget har vist, at det nødvendige data- og dokumentationsgrundlag for at sikre disse krav er:

- En ejerlejlighedsfortegnelse med informationer om arealer, anvendelse, beliggenhed og fordelingstal
- Et ejerlejlighedskort

Af hovedsageligt historiske årsager registreres og gemmes dette opdelingsgrundlag i Tingbogen, på baggrund af en række landinspektørattestationer. En myndighed som aldrig har haft den store interesse i at registrere og kontrollere kvaliteten af dette data.

Analysen har vist, at retsgrundlaget er meget gammelt. Vejledningen til registreringen udgøres af ejerlejlighedscirkulæret fra 1977. Det er altså 35 år siden, der sidst blev taget stilling til, hvilke ejerlejlighedsdata og hvilken dokumentation der skal registreres i det danske ejendomsregistreringssystem ved en ejerlejlighedsopdeling. Processen er utidssvarende og indeholder meget få krav til data og dokumentation. Ejerlejlighedsområdet trænger derfor til en modernisering og omorganisering

Den anden del af problemløsningen har efterfølgende søgt at afdække, hvordan det eksisterende opdelingsgrundlag for opdelte ejerlejligheder har kunnet implementeres fra e-TL til Basismatriklen. Det ville

være fordelagtigt at få eksisterende data og dokumentation flyttet til Basismatriklen for at have ejerlejlighedsdata og -dokumentation samlet ét sted. Derfor er der først søgt at afdække årsagen til de 70.105 ejerlejligheder på baggrund af interviews og siden at give en vurdering af kvaliteten af det eksisterende opdelingsgrundlag i e-TL. Dette er sket på baggrund af et casestudie for 33 forskellige ejerlejligheder. Analysen har vist, at forskellen på de 70.105 ejerlejligheder sandsynligvis ikke er reel, og at der nok snarere er tale om en optællingsfejl, hvor timesharelejligheder kan være fejlkilden.

Pga. de få krav, der har været til materialet, er datafuldstændigheden og kvaliteten af opdelingsgrundlaget i e-TL generelt dårligt. Af historiske årsager er data og dokumentation, der er registreret før idriftsættelsen af digital tinglysning, registreret som indscannede dokumenter. Data og dokumentation er derfor så usystematisk placeret i e-TL, at det kræver en manuel overførsel. Kvaliteten er tilmed af så ringe karakter, at en overførsel af de trods alt tilgængelige data og dokumentation ville gøre et nyt register mangelfuldt og upålideligt fra start. Der bør derfor ses bort fra eksisterende data og dokumentation frem imod indførelsen af et nyt system. Eksisterende data og dokumentation bør derfor kunne tilgås som hidtil via e-TL.

Den tredje del af problemløsningen har til sidst søgt at afdække, hvordan registreringen af ejerlejligheder i fremtidens Basismatrikel kan ske rent praktisk. Det har resulteret i en løsningsmodel for en fremtidig ejerlejlighedsopdeling fra rekvirering af sag til endelig registrering i Basismatriklen. Dette er sket på baggrund af en diskussion med afsæt i INSPIRE-principperne og interviews.

Løsningen indebærer, at det fremtidige data- og dokumentationsgrundlag for opdeling af ejerlejligheder skal dannes i Basismatriklen gennem en browserbaseret portalløsning. En portalløsning der bygger på moderne SOA-principper. Løsningen skal bygge på en Præmatrikel, hvor alle data fødes og registreres, således at aktørerne i en opdelingssag hele tiden kan arbejde på det mest opdaterede grundlag. Når det nødvendige data- og dokumentationsgrundlag er indhentet, kan opdelingen registreres endeligt i Basismatriklen. Landinspektører vil fortsat have eneret på at udføre opmålingsarbejdet og udarbejde kort og data til registreringen. Registrering skal ske gennem portalløsningen med veldefinerede standarder og tilpasses den konkrete sag, således at kun de relevante erklæringer for den konkrete opdeling kan attesteres.

Det nødvendige data- og dokumentationsgrundlag skal i fremtiden være følgende:

- En række erklæringer, hvor landinspektøren attesterer, at opdelingen sker i overensstemmelse med forhold i planloven og i ejerlejlighedsloven.
- Data indeholdende informationer om:
 - o beliggenhed
 - o ejerlejlighedsnumre
 - o arealer
 - o anvendelse
 - o fordelingstal
 - o ejerlejlighedskort og
 - o oversigtskort med etageplaner og bygningens placering på grunden.

Kommuner skal som nu attestere at bygninger opført før 1. juli 1966 opfylder kravene i ejerlejlighedsloven, som kommunen har ansvaret for. Derudover skal kun landinspektøren og ejeren attestere registreringen med digital underskrift. Dette gør ejeren på baggrund af en "ejerlejlighedsrapport", som genereres

automatisk. Denne rapport skal indeholde de relevante informationer om opdelingen, så ejeren har et oplyst grundlag at underskrive på.

Der skal foregå en automatisk kontrol af en anmodning fra landinspektør om registrering. Den skal som hos tinglysningen i dag kontrollere, at de rette erklæringer og informationer er attesteret og registreret. Portalløsningen skal dog hjælpe landinspektøren til at blive klar over, hvilke erklæringer der bør udfyldes. Det giver landinspektøren et stort ansvar for kvalitet af data, da det ikke er meningen, at sager skal undergå manuel sagsbehandling ved KMS.

De registrerede informationer skal efter registreringen være tilgængelige fra den digitale Basismatrikel og Arealinfo.dk, og kortene skal kunne vises.

Foruden krav til information er der krav til kortformater. De skal registreres i både pdf- og gml-format. Pdf-formatet til brug for den almindelige borger, advokater, ejendomsmæglere og andre. Gml-filen til brug for landinspektører og andre ejendomsudviklere og til brug for FOT-databasen.

Foruden Basismatriklen, Arealinfo.dk og FOT skal også BBR-registeret ajourføres med arealinformationer og ejerlejlighederne.

Ovenstående krav skal lovfæstes. Det kan betyde indførelse af ny lovgivning og betyder helt sikkert et stort redigeringsarbejde af nuværende retskilder vedrørende ejendomsret.

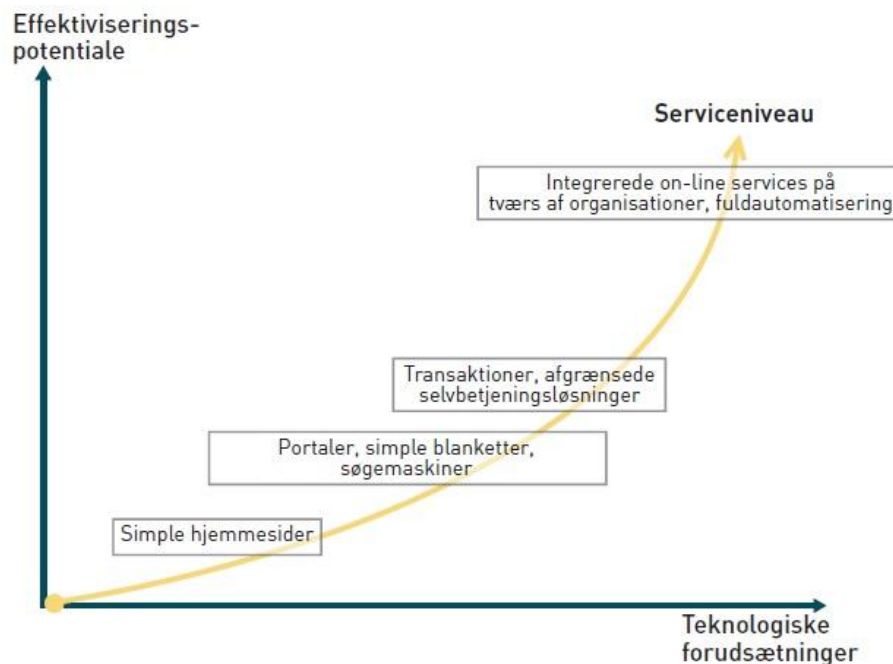
Foruden indskrivning af ovenstående krav, skal begreber som ejerlejlighedsfortegnelse og tinglysningsarealer udskrives. De data, der indtil nu har været indeholdt i ejerlejlighedsfortegnelsen, skal fremover indtastes enkeltvis direkte i portalløsningen af landinspektøren. De tinglyste arealer, der indtil nu har ligget til grund for opdelingen, bruges ikke mange andre steder, og derfor foreslås det i stedet at bruge BBR-arealer i fremtiden.

Svarene på de 3 dele af problemløsningen giver svaret på problemformuleringen og opfylder delvist målet om at have skabt en model for Basismatriklen, hvor ejerlejligheder er integreret som forvaltningsobjekter med krav til datakvalitet, fuldstændighed, dokumentationskrav, udstilling, tilgængelighed og sagsbehandling, som kan møde fremtidens behov.

Målet er kun opnået delvist. Der er principielt ikke svaret på, hvordan eksisterende data kan implementeres, da konklusionen på Del 2 blev, at det slet ikke kan implementeres. Eksisterende data og dokumentation må således tilgås som hidtil via e-TL.

8 Perspektivering

Der er sket rigtig meget indenfor digital forvaltning de sidste 20 år. I takt med at de teknologiske muligheder er blevet større, er der kommet mere fokus på, hvordan digitale løsninger kan være med til at lette mange opgaver i samfundet. Den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi 2011-2015 har fået titlen "Den digitale vej til fremtidens velfærd". Målet er, at borgere og virksomheder skal opleve mødet med den offentlige forvaltning så smidig som muligt, og at der herved bruges så lidt tid som muligt på bureaukrati. Hensigten er, at borgeren skal klare mange opgaver selv over nettet via fuldautomatiske selvbetjeningsløsninger for at opnå det største effektiviseringspotentiale.



Figur 50 Udviklingen af nye teknologier kan være med til at forløse et effektiviseringspotentiale (Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling, 2003).

Digitaliseringsstyrelsen har formuleret hele 60 konkrete initiativer, der fremover skal føre den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi ud i livet (Digitaliseringsstyrelsen, 2012b). Der er således store politiske ambitioner, og Regeringen har i deres nyligt fremlagt 2020-plan "Danmark i arbejde" gjort velfærdsteknologi til en vare og viden, som Danmark kan eksportere til udlandet i fremtiden (Regeringen, 2012). Herunder kan erfaringer fra en storstilet digitalisering af offentlige forvaltnings- og serviceopgaver bruges til at rådgive andre lande. Af de 60 initiativer er bare ét af dem Initiativ 10.2a, der lægger op til en af de største ændringer i den danske ejendomsdannelse i lang tid. En ændring der har stor betydning for landinspektørens fremtidige rolle.

Landinspektøren har gennem tiden stået stærkt indenfor ejendomsdannelsen i kraft af viden indenfor den komplekse sammenhæng mellem ejendomsregistre, ejendomsdata og den tilhørende lovgivning. Men hvad nu hvis fremtiden byder på meget større overskuelighed og ordnede forhold på dette område? Er der så fare for, at landinspektøren mister sin berettigelse i ejerlejlighedsdannelsesprocessen? Risikoen er reel nok, og potentielt ville eksempelvis advokater fremover også kunne foretage papirarbejdet ved ejerlejlighedsopdelinger. Den browserbaserede portalløsning, som er foreslået i denne afhandling, ville også kunne betjenes af advokater. Landinspektøren har dog andre kompetencer, der gør professionen til

den foretrukne i processen. Landinspektøren er den eneste, der kan kombinere de rent opmålingstekniske discipliner med visualisering og forståelsen af ejendomsretten i tre dimensioner. En viden der er uundværlig i situationer, hvor sindrige ejerkonstruktioner er nødvendig eksempelvis i storcentre. Nye visualiseringsmuligheder giver mulighed for at vise ejerforhold og ejendomssituationen rummeligt. Det kræver en bredere og udvidet udnyttelse af de opmålingsdata, som indsamles i forbindelse med opdelingen, end præsenteret i denne afhandling, men med tiden kan laserscanningsdata og 3d-modeller for ejerlejlighedsopdelinger forestilles at kunne bruges som grundlag for ejendomsretten i bygninger. En 3d-model som også kunne visualiseres på matrikelkortet.

Landinspektørens rolle i ejendomsregistreringsprocessen kan tilmed forestilles at blive større en beskrevet her. I afhandlingen her foreslås en løsning, hvor de tinglyste arealer udfases og i stedet erstattes med BBR-arealer for at eliminere begrebsforvirring og dobbeltregistrering. Dette er dog ikke det eneste BBR-element, som kan forestilles, at landinspektøren fremadrettet opdaterer i forbindelse med en ejerlejlighedsopdeling. Infrastruktur-principperne foreskriver bl.a., at data skal vedligeholdes der, hvor det gøres mest effektivt, og at data kun skal indsamles én gang (KMS, 2011). Når landinspektøren alligevel er ude og foretage en ejerlejlighedsopdeling, vil også andre BBR-felter på bygnings- og enhedsniveau kunne noteres og registreres. Eksempelvis felter vedrørende bygningsmaterialer og toilet- og køkkenforhold.

Landinspektørens rolle er i denne afhandling omdefinert. Kommunens rolle er derimod tiltænkt at være præcis den samme som hidtil. Det vil sige, at de kun skal høres i opdelingssager, når byggetekniske forhold i ældre bebyggelse skal vurderes. I sager med opdeling i nyere bebyggelse har de ingen rolle, og de sal ikke give tilladelse til sagen på samme måde, som det sker i udstykningsprocessen. Når ejendomsdannelsen samles ved KMS og dermed ensartes, kan det overvejes, om kommunen ikke også skal have mulighed for at vurdere ejerlejlighedsopdelinger på samme måde som i udstykningskontrollen. Processen vil blive langsommere, den vil koste flere penge, og kommunerne vil højst sandsynligt ikke være interesseret i større arbejdsbyrder. Til gengæld vil dannelsen af ejendomme sidestilles, hvad angår myndighedsbehandling, uanset om der er tale om en samlet fast ejendom, en ejerlejlighed eller en bygning på lejet grund. Med den nuværende lovgivning er det dog reelt set begrænset, hvilke opdelingssager myndigheder kan hindre. Det kræver altså en politisk beslutning, hvis der skal føres en lige så omfattende myndighedsbehandling for ejerlejligheder som ved samlede faste ejendomme. I den sammenhæng bør den omvendte løsning også overvejes, hvor kommunens rolle i *udstykningsager reduceres*, så landinspektøren også her får større ansvar.

Denne afhandling omhandler snævert set ejerlejligheders rolle i en ny form for ejendomsregistrering, hvor der er præsenteret et nyt bud på registreringsprocessen for ejerlejligheder. Det er indlysende, at der ikke kan anlægges et sådant snævert perspektiv, når Initiativ 10.2a skal implementeres. Her bliver de ansvarlige nødt til at kigge på hele ejendomsdannelsen i sammenhæng. Det skal således være samme it-systemer og it-arkitektur, der anvendes, hvad enten landinspektøren skal indberette en udstykning eller en ejerlejlighedsopdeling. Den foreslåede løsning i denne afhandling med en browserbaseret portalløsning vil således også skulle håndtere almindelige matrikulære sager og bygninger på lejet grund. Implementeringen af det matrikulære arbejde kan blive en indviklet sag, og komplikationerne i forhold til det er, som nævnt, ikke undersøgt. Det bør dog være muligt at indføre specifikke brugerinterfaces både for matrikulære sager og sager omkring bygninger på lejet grund, der på samme måde indeholder faste standarder, som kan

hjælpe landinspektøren igennem processen. Præmatriklen er i øvrigt et af redskaberne, der skal indføres, især for at forbedre den nuværende metode for redigering af matrikelkortet.

Uanset hvordan den endelige ejendomsregistreringsproces kommer til at se ud, er perspektiverne for øget effektivisering og gennemsigtighed til stede. Det bliver derfor særdeles spændende at følge arbejdet, når det formentlig igangsættes for alvor over sommeren 2012. Dette afhænger af den endelige beslutning, som tages d. 10. juni på baggrund af forhandlinger mellem Regeringens økonomiudvalg, KL og Danske Regioner (Jensen N. P., 2012c).

9 Litteraturliste

- Andersen, I. (2008). *Den skindbarlige virkelighed*. Frederiksberg: Forlaget Samfundslitteratur.
- Blok, P. (1995). *Ejerlejligheder*.
- Digitaliseringsstyrelsen. (2012a). *Grunddata*. Hentet fra <http://www.digst.dk/da/Indsatser/Grunddata>
- Digitaliseringsstyrelsen. (2012b). *digst.dk*. Hentet fra Digitaliseringsstrategien.
- Domstolsstyrelsen. (2009). *domstol.dk*. Hentet fra Domstolsreformen:
<http://www.domstol.dk/om/publikationer/HtmlPublikationer/Rapporter/Status%20for%20implementering%20af%20domstolsreformen/kap07.htm>
- Domænebestyrelsen for bygninger, boliger og forsyning. (2008). *Handlingsplan 2009*. København: Erhvervs- og Byggestyrelsen.
- EBST. (2008). *Arealangivelser i nyt BBR*.
- EBST. (2011). *Processer ift ejendomsdannelse - Arbejdspakke 1*.
- EBST. (2012). 10.2a Samordnet genbrug af ejendoms- og bygningsdata - Kvalificering af business case. *Arbejdspakke 7*.
- Enemark, S. (2002). Den multi-funktionelle matrikel. *Perspektiv*.
- Evald, J. (2005). *At tænke juridisk*. Nyt juridisk forlag.
- Flyvbjerg, B. (1988). *Case studiet som forskningsmetode*. Aalborg: Institut for samfundsudvikling og planlægning.
- FOT Danmark. (2012). *www.fotlandmark.dk*. Hentede 4. Juni 2012 fra FOT Danmark:
<http://www.fotlandmark.dk/Menu/Data/FOT+Databasen/GML-dataformat>
- Frandsen, P. (17. April 2012). Interview Vejle Kommune. (J. V. Jacobsen, & R. R. Søndergaard, Interviewere)
- Garbers, T. (3-4. februar 2012). Den offentlige digitaliseringsstrategi set fra en kommunal vinkel.
- Garbers, T. (3-4. februar 2012). Den offentlige digitaliseringsstrategi set fra en kommunal vinkel.
- Gyldendal. (2012). *Den store danske encyklopædi*. Hentet fra www.denstoredanske.dk:
http://www.denstoredanske.dk/Samfund,_jura_og_politik/%C3%98konomi/Forbrug/offentlige_goder
- Haldrup, K. (27. maj 2011). Markedet i folkets tjeneste. *Weekendavisen*, s. 13.
- Jensen, B. H., & Sørensen, E. M. (2000). Ejendomsregistrene - En rygrad i den private og offentlige økonomi. I *Ejendomsændringer i det 20. århundrede* (s. 49-73). Frederiksberg: Den danske landinspektørforening.

- Jensen, N. P. (29. februar 2012a). Interview 1 af 2 af Niels Peter Jensen ved KMS. (J. V. Jacobsen, & R. R. Søndergaard, Interviewere)
- Jensen, N. P. (11. April 2012b). Interview 2 af 2 af Niels Peter Jensen ved KMS. (J. V. Jacobsen, & R. R. Søndergaard, Interviewere)
- Jensen, N. P. (2012c). Oplæg for Totalkredit.
- KMS. (2011). *Stedet som indgang*.
- KMS. (2012). *kms.dk*. Hentet fra Priser og rettigheder:
http://www.kms.dk/Produkter+og+ydelser/Produktkatalog/Priser+og+rettigheder/Priser_og_rettigheder.htm
- Larsen, P. L. (3. Februar 2012a). Ejendomsdata i autoritative grunddataregistre.
- Larsen, P. L. (19. April 2012b). Interview MBBL. (V. J. Jacobsen, & R. R. Søndergaard, Interviewere)
- MBBL. (2011). *10.2.a. Samordnet genbrug af ejendoms- og bygningsdata*. Digitaliseringsstyrelsen.
- MBBL. (2012). *Enkel og effektiv ejendomsregistrering*. MBBL.
- MBBL, KOMBIT og KL. (28. Marts 2007). *www.bbr.dk*. Hentede 4. Juni 2012 fra Bygnings- og boligregisteret:
<http://www.bbr.dk/arealsammenhaeng/0/5>
- Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling. (2003). *Hvidbog om IT-arkitektur*.
- Müller, J., Remmen, A., & Christensen, P. (1984). *Samfundets Teknologi*.
- Nissen, C. S. (3. Juli 2011). *Mens de venter på en ny regering*. Hentede 27. Maj 2012 fra
www.christiannissen.com:
http://www.christiannissen.com/fileadmin/user_upload/docs/otherSites/csn/Information_politik___administration/13_Mens_de_venter_030711.pdf
- Pedersen, B. (25-29. maj 2012). Interview af Brian Pedersen fra Tinglysningsretten. (J. V. Jacobsen, & R. R. Søndergaard, Interviewere)
- Petersen, A. (23. April 2012). Interview Odense Kommune. (J. V. Jacobsen, & R. R. Søndergaard, Interviewere)
- Regeringen. (2012). *Danmark i arbejde - Udfordringer for dansk økonomi mod 2020*.
- SKAT. (2012). Hvad er en ejendomsvurdering? <http://www.skat.dk/SKAT.aspx?old=1648096&vld=0>.
- Tinglysningsretten.dk. (16. Maj 2012). Mailkorrespondance med tinglysningsretten.dk.
- Udvalg til nytænkning vedrørende basisdata. (2004). *Basisdata - Forståelsesramme og analysemodel til kategorisering af basisdata*. Servicefællesskabet for Geodata.
- Vries, M. d. (2012). *Funding of a System of Key Registers in a PSI-comics and Contemporary Perspective*.

Økonomistyrelsen. (2011). *Den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi 2011-2015*.

Øverup, C. (17. April 2012). Interview København Kommune. (J. V. Jacobsen, & R. R. Søndergaard, Interviewere)

BILAG

BILAG A: Metode til forundersøgelserne

BILAG B: Forretnings- og IT-principper for Initiativ 10.2a

BILAG C: Fremtidens begrebsmodel og ejendomsnøgler

BILAG D: CD med interviews og e-TL analyse

BILAG E: Fremtidens opdelingsproces

BILAG A – Metode til forundersøgelser

Dette afgangsprøjsjekt beskæftiger sig med et forslag til en ny ejendomsregistreringsmodel, Basismatriklen. Modellen er et forslag offentliggjort i januar 2012, og den har derfor ikke været udsat for undersøgelser ved påbegyndelsen af arbejdet med denne afhandling. Modellen er offentliggjort i det hidtil eneste offentliggjorte materiale Initiativ 10.2a. af styregruppen, der har til formål at beskrive de overordnede principper bag en ny ejendomsregistreringsproces. Derfor bygger arbejdet frem mod problemformuleringen på den eksplorative analysesteori.

Eksplorative undersøgelser har til formål at analysere på fænomener, som i forvejen er mindre kendte, og hvor den eksisterende viden om fænomenet er meget begrænset (Andersen, 2008, s. 21-23). Analysemetoden bruges i dette projekt som en problemidentificerende metode, hvor fænomenet bliver udforsket bredt for at finde frem til den mest interessante problemstilling med landinspektørbranchens perspektiv. En stor omlægning af ejendomsregistreringssystemet præsenterer mange forskelligartede problemstillinger, når processer, ansvar, data, infrastruktur, organisationsopbygning, lovgivning og politiske og praktiske tankegange skal ændres. Der skal derfor opnås en bred forståelse af det uudforskede fænomen, Basismatriklen, for at kunne se, hvor den mest interessante problemstilling ligger.

For at opnå denne forståelse anvendes en form for metodetriangulering, hvor forskellige metoder og forskellige datakilder anvendes. I dette tilfælde anvendes to metoder. Begge analyser foretages for at forstå Basismatriklens data- og begrebsmodel for den nye ejendomsregistrering. Den første analyse er en analyse af Initiativ 10.2a, der er udarbejdet af styregruppen. Analysen foretages for at forstå principperne i modellen, og det er offentliggjort på ministeriets hjemmeside www.mbbi.dk.

Til at supplere denne analyse er der anvendt to kvalitative nøglepersonsinterview med Niels Peter Jensen fra KMS og Peter Lindbo Larsen fra MBBL. De uklarheder, der fortsat måtte være efter ovenstående analyse, forsøges afklaret i denne analyse ved to interviews foretaget som et delvist struktureret interview (Andersen, 2008).

Tilsammen har de to analyser givet den nødvendige forståelse af Basismatriklen som fænomen, og det har herefter været muligt at udpege problemstillingen, som er baggrunden for problemformuleringen.

Bilag B – Forretnings og IT-principper

2.1 Forretningsprincipper

I arbejdet med de fremtidige arbejdsprocesser (arbejdspakke 1 til 5) er der identificeret 8 forretningsprincipper, som løsningsarkitekturen skal bygges på. Det drejer sig om følgende:

Forretningsprincipper for samordnet genbrug af ejendoms- og bygningsdata	
FP1	Entydig og stabil identifikation af nye bestemte faste ejendomme (matrikulær udstykninger/forandringer, ejerlejligheder og bygning på lejet grund) samt deres bestanddele sker ved kilden.
FP2	Bestemte faste ejendomme registreres i Matriklen – både som en tidlig registrering i Præ-matriklen og som endelig registrering. I begge tilfælde identificeres hver ejendom ved et Bestemt Fast Ejendomsnummer (BFE-nr.).
FP3	Informationer og dokumenter i relation til ajourføring af Matriklen opbevares i Præ-matriklen og senere i Matriklen som strukturerede data, som andre processer og systemer kan anvende, fordi der er tilknyttet BFE-nr. Der sendes ikke dokumenter "rundt i systemet". I stedet hentes aktuelle informationer i Præ-matriklen og Matriklen (via datafordeleren), når der er behov herfor i de enkelte delprocesser.
FP4	Ændring af status/livscyklus ift. en bestemt fast ejendom notificeres for andre systemer gennem et automatisk avis fra Matriklen.
FP5	Grundregistreringen af faste ejendomme – hvilken ejendom i detaljer, der er tale om – udgår af tingbogen. Tinglysningsretten skal blot anvende et eksisterende BFE-nr.
FP6	Foreløbig tinglysning af betinget skøde på en ejendom under tilblivelse skal ske med sikker identifikation (BFE-nr.) af ejendommen (stabil ident, som ikke senere skal ændres).
FP7	For bygning på lejet grund og ejerlejlighed: Landinspektøren skal beskrive alle ejendommens bestanddele i forhold til BBR med entydig identifikation af alle relevante BBR-elementer. Denne beskrivelse skal være obligatorisk og en forudsætning for den endelige registrering i Matriklen.
FP8	For jordstykker: Landinspektøren skal beskrive evt. BBR-bygningers fremtidige matrikulære tilhørsforhold. Bygningerne identificeres entydigt i forhold til BBR. Desuden skal landinspektøren stiller forslag til evt. nye adgangsadresser med placering.
FP9	Oplysninger om ejerskabsændringer opsamles på én gang og ved kilden med henblik på registrering i den fællesoffentlige Ejerfortegnelse. I de tilfælde hvor kilden er tinglysningen, er det tinglysningen, der ajourfører Ejerfortegnelsen.

Forretningsprincipper for samordnet genbrug af ejendoms- og bygningsdata	
FP10	Informationer i relation til ejerskifte opbevares som strukturerede data i Ejerfortegnelsen. Grunddata skal være udstyret med en unik identifikation (UUID), status, metadata og historik.
FP11	Ejerfortegnelse skal indeholde aktuel ejer, overtagelsesdato, ejerandel og andre oplysninger, som er nødvendige for kommuner (ejendomsskat og bidrag) og SKAT (ejendomsværdiskat).
FP12	Andre processer og systemer kan anvende data fra Ejerfortegnelsen. Der sendes ikke dokumenter "rundt i systemet". I stedet hentes aktuelle informationer i Ejerfortegnelsen (via datafordeleren), når der er behov herfor i de enkelte delprocesser.

2.2 It arkitektur principper

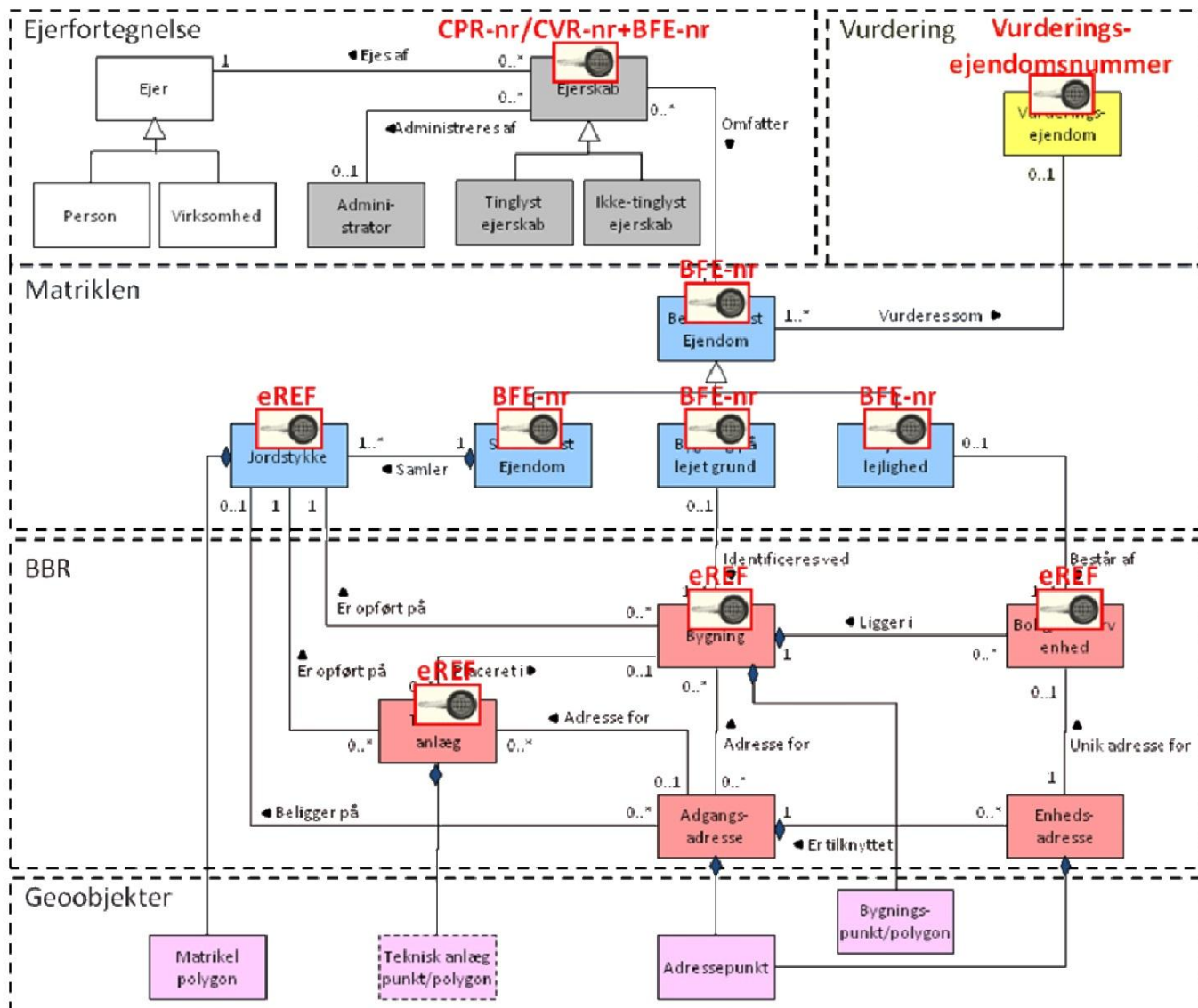
Nedenstående it-arkitekturprincipper understøtter forretningsprincipperne. Tilsammen skal principperne afstikke rammerne for udvikling og tilpasning af it-løsninger til registrering og anvendelse af grunddata.

Gennem arbejdet med genbrug af ejendoms- og bygningsdata er nedenstående 12 principper identificeret:

It-arkitekturprincipper for samordnet genbrug af ejendoms- og bygningsdata	
IP1	Data opdateres kun ét sted og tilgås ved kilden. Grunddata skal behandles som en fælles ressource. Opdateringer sker altid i grundregistret, således at det er de samme grunddata, som anvendes af alle. Skal være med til at understøtte, at "borgere og virksomheder kun skal indberette oplysninger én gang", og at den offentlige sagsbehandling i højere grad kan ske automatisk. Kopiregistre er tilladt, hvor det giver mening aht. en ældre systemstruktur, udfordringer med acceptable svartider etc. Kopiregistre skal være "læsekopier" uden lokale ændringer af grunddata.
IP2	Data i autoritative grundregistre skal respekteres. Oplysninger i grundregistre er de autoritative oplysninger og skal anvendes af alle myndigheder. Er der tvivl om kvaliteten eller rigtigheden af disse, rettes henvendelse til ejeren af disse grunddata frem for at data rettes i et lokalt register.
IP3	Data skal være tilgængelige, når der er behov herfor. Grunddata skal være tilgængelige for alle og flyde frit og integreret med andre informationer på klart definerede og overskuelige måder. Når et grunddataobjekt er registreret i et grundregister, skal dette være tilgængeligt for arbejdsgange i den samlede forvaltning og for offentligheden - naturligvis begrænset af love og regler for fortrolighed, f.eks. vedrørende personfølsomme informationer.

It-arkitekturprincipper for samordnet genbrug af ejendoms- og bygningsdata	
IP4	Ejendoms- og bygningsdata skal kunne sammenstilles på tværs af grundregistre. Ejendomsoplysninger fra forskellige grundregistre skal kunne samles til et sæt sammenhængende ejendomsoplysninger i forhold til en konkret kontekst.
IP5	Datakvalitet og aktualitet skal være kendt. Anvendelse af grunddata på tværs af aktører kræver, at centrale egenskaber (kvalitet, præcision mv.) er kendte, beskrevne og udstillet. Man skal kunne indberette fejl og mangler ved grunddata enkelt og præcist til den myndighed, der har ansvar for disse og for at gennemføre opdateringen.
IP6	Dataansvar skal være klart og gennemskueligt. Ansaret for grunddatas forvaltning - herunder indsamling, opdatering, arkivering, udstilling, kvalitet m.m. - skal være tydeligt defineret. Kræver etablering af fællesoffentlige principper og konkrete aftaler for dataansvar ift. grunddata.
IP7	Data skal være standardiseret og i et fælles sprog. Anvendelse og sammenstilling af ejendoms- og bygningsdata på tværs af forskellige grundregistre kræver et fælles begrebsapparat (sprog/termer/begrebsmodel) defineret i form af nogle velbeskrevne forretningsbegreber med angivelse af væsentlige informationer knyttet hertil og med en model over de væsentligste forretningsmæssige sammenhænge (relationer) mellem begreberne.
IP8	Dataindsamling og produktion skal foregå digitalt. Grunddata skal være digitalt, således at det undgås at sende dokumenter "rundt i systemet". I stedet hentes aktuelle grunddata digitalt i grundregistret, når der er behov herfor i de enkelte delprocesser.
IP9	Data skal udstilles i en fælles infrastruktur. Effektiv anvendelse og sammenstilling af grunddata kræver at dette sker inden for en fælles infrastruktuuramme – baseret på relevante nationale og internationale standarder for kommunikation, datastrukturer m.m. fra OIO, ISO, INSPIRE etc.
IP10	Grunddata tilknyttes en entydig og stabil identifikation. Alle grunddata forsynes med en entydig og uforanderlig nøgle (eksempelvis af typen UUID). Hos en anvender af grunddata, skal det være muligt at "nøjes" med at opbevare denne nøgle som reference i eget register. Det skal desuden være muligt at ændre den forretningsmæssige nøgle (eks. matrikelbetegnelse) uden at anvendere "mister" deres reference til de pågældende grunddata.
IP11	Grunddata skal håndtere historik. Alle grunddata på skal være forsynet med historik, således at det er muligt altid at kunne få at vide, hvilke informationer der var registreret i grunddata på et givet tidspunkt for en given virkningsperiode.
IP12	Ændring af status/livscyklus notificeres til andre systemer. Enhver betydelig forretningshændelse skal meddeles omverdenen, således at der kan ageres på den opståede situation i andre applikationer.

Bilag C – Fremtidens begrebsmodel og ejendomsnøgler



(Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2012)

Bilag D – CD med interviews og ejerlejlighedsanalyse

Bilag E – Fremtidens opdelingsproces

