



ENKEL OG EFFEKTIV EJENDOMSREGISTRERING

Indhold og perspektiver
i initiativet *Samordnet genbrug
af ejendoms- og bygningsdata*



INDHOLD

Fremtidens ejendomsregistrering	3
Tre vigtige forbedringer	4
Styrkede kerneopgaver	6
Investeringer og gevinster	8
Herfra til målet	10

ENKEL OG EFFEKTIV EJENDOMSREGISTRERING

INDHOLD OG PERSPEKTIVER
I INITIATIVET *SAMORDNET
GENBRUG AF EJENDOMS-
OG BYGNINGSDATA*

© MINISTERIET FOR BY, BOLIG OG
LANDDISTRIKTER, 2012

REDAKTION: OLA JØRGENSEN,
KLARTEKST
GRAFISK DESIGN: KAREN KRARUP
TRYK: ROSENDAHLS-SCHULTZ
GRAFISK

ISBN: 978-87-7134-033-4
ISBN: 978-87-7134-032-7-PDF

Forord

En række offentlige parter er gået sammen om at gøre infrastrukturen på ejendomsdataområdet mere enkel og effektiv – til gavn for både borgere, offentlige myndigheder og private virksomheder, der er afhængige af let adgang til pålidelige ejendomsoplysninger.

Bag initiativet står Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter i samarbejde med Digitaliseringsstyrelsen, Kort & Matrikelstyrelsen, Tinglysningsretten, SKAT samt KL.

Initiativet indgår i den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi og har dermed forbindelse til andre initiativer heri. Det gælder især et initiativ om genbrug af adressedata, der er beskrevet i en særskilt publikation.

Hvorvidt initiativet skal sættes i gang, besluttet medio 2012. Hvis det besluttet, vil forbedringerne kunne realiseres trinvist fra 2013 til 2016.

Formålet med dette hæfte er forlods at orientere alle involverede parter på området om planerne og om initiativets hovedlinjer. Bemærkninger og forslag til, hvordan forbedringerne kan gennemføres bedst muligt, kan rettes til formand for initiativets styregruppe, chefkonsulent Peter Lindbo Larsen på pll@mbbl.dk eller telefon 4171 7864.

Søren Rude, kontorchef

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

19. marts 2012

Fremtidens ejendomsregistrering

DANMARK HAR NETOP NU EN CHANCE FOR AT GØRE MYNDIGHEDERS, BORGERES OG ANDRES HÅNDTERING AF OPLYSNINGER OM GRUNDE, BYGNINGER OG BOLIGER LANGT MERE ENKEL OG SAMMENHÆNGENDE.

I Danmark har vi tidligt været gode til at registrere oplysninger om fast ejendom. Det er en ofte upåagtet fordel i nogle af samfundets bærende funktioner. Pålidelige informationer gør det let og sikkert for borgere, virksomheder og finansielle institutioner at handle og belåne fast ejendom. Og det giver myndighederne et korrekt grundlag til at udskrive skatter og til at forvalte øvrige opgaver på ejendomsområdet effektivt.

Den nuværende registrering og anvendelse af ejendomsoplysninger afspejler, at hver enkelt sektor/myndighedsområde oprindeligt udviklede systemer og arbejdsgange, der passede til egne behov. Systemerne er skabt, før det blev muligt digitalt at udveksle og sammenstille data fra mange forskellige kilder.

Borgere, virksomheder og professionelle aktører på ejendomsområdet forventer i stigende grad, at relevante oplysninger om fast ejendom er registreret og tilgængelige på en enkel, tidssvarende og sammenhængende måde. Det kræver først og fremmest, at myndighederne på området registrerer og deler grunddata på en ensartet måde.

I dag står ejendomsregistreringen på et unødigt kompliceret fundament af data fra forskellige registre med hver deres definition af de samme

begreber. Det fungerer, men det kræver manuelle processer og genererer fejl. Det er hverken optimalt eller langtidsholdbart.

Intentionen i dette initiativ er, at alle de rigtige data findes i autoritative registre for grunddata på ejendomsområdet, nemlig Tingbogen, Matriklen og Bygnings- og Boligregistret (BBR). Det kræver, at disse registre først harmoniseres, og derefter at data stilles let og sikkert til rådighed for alle brugere.

Hvis initiativet ikke gennemføres, er der risiko for, at hver myndighed laver deres egne "forbedringer" ad hoc, så it-systemerne ikke kommer til at spille ordentligt sammen, og så udebliver resultatet af intentionen om bedre og standardiserede grunddata.

DEN RETTE TIMING

Gennemføres initiativet, vil der være tale om den første store sammenhængende reform af ejendomsregistreringen, der går på tværs af "siloerne" på området. Det vil være en afgørende forbedring, og netop nu er mulighederne for at realisere initiativet særligt gode.

Kommunerne står over for at skulle udskifte deres væsentligste it-løsning på ejendomsområdet – Ejendomsstamregistret (ESR). De ændringer, der laves nu, vil med det samme kunne slå igennem i de nye løsninger. Ejendomsvurderingssystemerne i SKAT trænger til at blive moderniseret. Når det sker, vil der blive taget udgangspunkt i de nye dataadgange, som følger af initiativet.

Det er projektets antagelse, at der er gevinster ved at øge genbruget af ejendomsdata samt ved at optimere arbejdsgange og it på dette område. Dette er allerede dokumenteret i Finansministeriets registerundersøgelse fra 2009 samt senest i forbindelse med den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi for 2011-2015.

Tre vigtige forbedringer

VEJEN TIL EN MERE ENKEL OG EFFEKTIV EJENDOMSREGISTRERING GÅR VIA BEDRE GRUNDDATA I AUTORITATIVE REGISTRE, DER UNDERSTØTTER HINANDEN.

1. Grunddataregistrene spiller bedre sammen

Allerede i dag registreres oplysninger om ejendomme i tre autoritative registre: grunde i Matriklen, rettigheder i Tingbogen, bygninger og boliger i BBR.

Et af problemerne i dag er, at det kan være vanskeligt at sammensætte oplysninger fra de forskellige registre, fordi de bruger forskellige definitioner af helt centrale begreber som fx "fast ejendom".

Kernen i ændringerne i registrene er princippet om autoritative grunddata. Se faktaboks. Fremover vil registrene referere til fast ejendom på samme entydige måde.

MATRIKLEN – Kort & Matrikelstyrelsen sørger fremover for, at der bliver adgang til oplysninger om alle ejendomme, mens de er under danelse. Det er langt tidligere end i den nuværende udstykningsproces. Se også side 6. Fremover indgår også ejerlejligheder og bygninger på lejet grund som grunddata i Matriklen.

BBR – Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter sikrer sammen med kommunerne, at BBR udvikles, så det kan spille sammen med informationer fra Matriklen og Tingbogen mv. En del af den opgave er at levere entydige referencer fra BBR's bygninger og boliger til Matriklens ejendomme.

TINGBOGEN – Fremover vil Tingbogens registreringer – også for så vidt angår ejerlejligheder og bygninger på lejet grund – ske i forhold til Matriklens grunddata. Det undersøges i øjeblikket, om Tinglysningsretten skal udvide sin nuværende registrering, så den også opfylder kommunernes og SKATs behov for ajourførte oplysninger om ejerforholdene. Der undersøges også en alternativ mulighed for at etablere en autoritativ fortegnelse over ejere – i tilknytning til et andet grunddataregister.

2. Ejendomsstamregistret (ESR) bortfalder

ESR er kommunernes bærende it-system på ejendomsområdet. ESR består af en registerdel og en systemdel, der bl.a. bruges til at beregne og opkræve ejendomsskat og bidrag.

Registerdelen indeholder kopier af ejendomsoplysninger fra Matriklen samt oplysninger om ejerforhold og ejerlejlighedsdata fra Tingbogen. Disse data er afgørende for beregning af ejendomsskat og skal derfor kombineres korrekt og med aktuelle oplysninger.

Kommunerne vil fremover kunne trække alle grunddata om grunde, bygninger og boliger samt ejeroplysninger direkte fra de autoritative kilder. SKATs vurderingssystem (VUR) vil fremover kunne trække ejendoms- og ejeroplysninger fra henholdsvis Matriklen og en ejerfortegnelse. VUR vil derefter kunne udstille vurderingsoplysninger til brug for kommunerne og andre interessenter. Derfor vil der ikke længere

vil være behov for, at kommunerne foretager egne registreringer af ejendoms- og ejeroplysninger. Registerdelen af ESR udelades, når kommunerne moderniserer løsningen.

3. Ejendomsvurderingen i SKAT moderniseres

Også SKATs vurderingssystemer (VUR og SVUR) er modne til at blive moderniseret. VUR og ESR er indbyrdes afhængige systemer, for VUR foretager ejendomsvurderingen på grundlag af bl.a. ESR's ejendomsdata, og kommunerne anvender vurderingsoplysningerne til at beregne ejendomsskatten.

Et nyt ejendomsvurderingssystem i SKAT vil fortsat skulle levere vurderingsoplysninger til kommunerne. Begge parter vil fremover hente alle "ingredienserne" til disse beregninger i de autoritative grunddataregistre.

SKATs moderniserede vurderingssystem skal kunne trække ejendoms- og ejeroplysninger fra henholdsvis Matriklen og en ejerfortegnelse, så SKAT kan udstille vurderingsoplysninger til brug for kommunerne og andre interessenter.

Indtil SKAT har moderniseret vurderingssystemet, vil det være nødvendigt at opretholde et ejendomsregister, der indeholder de ejendomsdata og ejeroplysninger, der skal bruges til vurderingen.

VIGTIGE PRINCIPPER FOR AUTORITATIVE GRUNDDATA

- Data opdateres kun ét sted og tilgås ved kilden.
- Data er standardiserede og i et fælles sprog.
- Der findes regler for ajourføring.
- Alle respekterer data i de autoritative grundregistre.
- Ansvar for data er klart og gennemsækeligt.
- Al dataindsamling og produktion foregår digitalt.
- Data udstilles let og sikkert i en fælles infrastruktur.

Styrkede kerneopgaver

VÆRDIEN AF VALIDE DATA

Kommunerne opkræver i dag omkring 25-30 mia. kr. i ejendomsskat og bidrag. Derfor er det vigtigt, at kommunerne har korrekte og valide data om ejendomme, ejer og vurdering – og at ændringer oplyses til kommunen tidligt i processen, således at eventuelle ændringer i ejendomsskat og bidrag kan knyttes til den rigtige ejendom og den rette ejer.

KOMMUNERNES KERNEOPGAVER PÅ EJENDOMSOMRÅDET ER AT GODKENDE MATRIKULÆRE ÆNDRINGER, BEHANDLE BYGGESAGER OG OPKRÆVE EJENDOMSSKAT OG BIDRAG. EN BEDRE INFRASTRUKTUR FOR EJENDOMSOPLYSNINGER VIL STYRKE OPGAVELØSNINGEN PÅ KERNEOMRÅDERNE.

NÅR NYE EJENDOMME BLIVER TIL

Kommunerne skal tilse, at nye udstykninger gennemføres i overensstemmelse med den lovgivning, som kommunerne er myndighed for. En række vigtige aktiviteter kan ikke afvente den endelige registrering i Matriklen. Det gælder bl.a. salg og finansiering af byggegrunde, byggemodning, tildeling af adresser til nye grunde, byggeansøgning og byggesagsbehandling samt selve byggeriet.

Derfor foreslås der indført en såkaldt "præmatrikel", der indeholder oplysninger om ejendomme under forandring. Ejendommen får et nummer (BFE-nummer), og nye jordstykker får en særskilt ejendomsreference (e-REF). Kommunerne får adgang til præmatriklens ejendomsoplysninger

– herunder matrikelkortet med de fremtidige ejendomsskel indtegnet. Det betyder, at myndighedernes sagsbehandling bliver understøttet af et fælles digitalt kortgrundlag (GIS), så alle oplysninger er visuelt tilgængelige. Samtidig bliver der ensartede procedurer for dannelse af alle typer af fast ejendom.

Gennemføres ændringerne, vil alle involverede i en sag entydigt kunne referere og knytte supplerende oplysninger til ejendomme – helt fra de tidligste faser af fx en udstykning eller en ejerlejlighedsopdeling. Desuden vil ejendomsforholdene for nye bygninger og boliger kunne afklares straks og registreres i BBR.

Der er lagt op til, at kommunens opgaver med at registrere og ajourføre de grundlæggende ejendomsoplysninger bortfalder. I stedet pålægges landinspektørerne at overføre oplysninger om matrikulære ændringer til præmatriklen, hvorfra oplysningerne vil være tilgængelige for kommunerne og andre.

Fordelen for kommunerne er, at alle ejendomsdata er logisk og entydigt forbundne, så de uden videre kan indgå i smidige digitale samspil. Når registreringsopgaven bortfalder, reduceres de administrative registreringer i kommunen.

NÅR EJENDOMME SKIFTER HÆNDER

For både kommunerne og SKAT er det vigtigt at vide, hvem der med bindende virkning kan kontaktes som ejer af fast ejendom. SKAT skal sende vurderingsmeddelelser ud til ejerne, og kommunerne og SKAT skal opkræve henholdsvis ejendoms- og ejendomsværdiskat. Desuden er der i mange andre sammenhænge brug for ejeroplysninger, fx når ejerne skal informeres eller høres i en sag.

I dag deler kommunerne og SKAT de ejeroplysninger, der findes i ESR. Både ESR og Tingbogen indeholder oplysninger om ejerforholdene, men ejeroplysningerne i de to registre er ikke altid identiske eller ajourførte. I Tingbogen findes alle de *tinglyste* ejere, men det er ikke altid dem, der *faktisk* er ejere af ejendommen. Det er nemlig ikke noget lovkrav, at ændringer i ejerforholdene skal tinglyses, medmindre der skal tinglyses dispositioner over ejendommen. Når en ejendom skifter hænder ved fx et virksomhedssalg, eller når en enke(mand) sidder i uskiftet bo, sker det ofte uden tinglysning. Derimod er der krav om, at skattemyndigheden underrettes om alle faktiske ændringer i ejerforholdene.

Det betyder, at Tingbogens oplysninger i nogle tilfælde ikke længere svarer til de faktiske ejere. Der vil derfor blive etableret en ejerfortegnelse, der omfatter den aktuelle ejer af en ejendom. Hvilket register ejerfortegnelsen skal knyttes til, bliver i øjeblikket analyseret. Det er afgørende for såvel kommuner og SKAT, at ejerfortegnelsen indeholder valide og aktuelle data.

Investeringer og gevinster

MED EN ENKLERE OG MERE EFFEKTIV HÅNDTERING AF EJENDOMSDATA FÅR HELE SAMFUNDET EN LOGISK SAMMENHÆNGENDE REGISTRERING AF FAST EJENDOM. DET VIL VÆRE TIL GAVN FOR BÅDE MYNDIGHEDER, BORGERE OG VIRKSOMHEDER.

Kommunerne vil især mærke forbedringerne på tre måder:

- *Ved at forvaltningen på ejendomsområdet bliver enklere*, fordi kommunen får adgang til sammenhængende grunddata af høj kvalitet.
- *Ved at bortfaldet af registreringsopgaver gør det muligt at fokusere på kerneydelserne på ejendomsområdet*: myndighedernes behandling af ansøgning om udstykning samt beregning, opkrævning og administration af ejendomsskat og bidrag.
- *Ved at administrative støttefunktioner bliver enklere*. Dels fordi kommunen ikke skal bruge ressourcer på selv at registrere og kontrollere data, dels fordi kommunen i færre tilfælde skal afvente oplysninger fra andre parter.

ØKONOMIEN SKAL HÆNGE SAMMEN

Det er forventningen hos parterne bag initiativet – og en forudsætning for at gennemføre projektet – at det vil være muligt at finansiere de nødvendige investeringer med de forudsete gevinster.

Parterne er således ved at udarbejde den businesscase, der er grundlaget for at iværksætte initiativet og udgangspunkt for den videre dialog om, hvordan byrder og gevinster skal fordeles.

Det er afgørende for at opnå de fulde gevinster, at ændringerne gennemføres koordineret og i den rigtige rækkefølge. Moderniseringen af den digitale infrastruktur for ejendomsdata er vigtig, for at kommunerne kan forenkle forvaltningen på ejendomsområdet. Den forbedrede infrastruktur skaber ikke *i sig selv* nogen gevinster. De kommer, når infrastrukturen anvendes i det daglige arbejde. Businesscasen hviler derfor på den forudsætning, at investeringerne i infrastrukturen følges op af de nødvendige moderniseringer i systemer og arbejdsgange.

SIKKER IMPLEMENTERING

Da omlægningen berører centrale områder hos kommuner og SKAT, er sikkerhed i implementeringen et ufravigeligt krav. Det indebærer også, at det vil være nødvendigt at have paralleldrift af nye og gamle systemer i en periode. De enkelte systemer skal kort sagt have bevist deres duelighed i praksis, inden de tages endeligt i brug.

EN RÆKKE LOVE SKAL JUSTERES

- Tinglysningsloven
- Udstykningsloven
- Vurderingsloven
- Byggelovgivning, herunder bygningsreglementet
- Ejerlejlighedsloven
- Bekendtgørelse om matrikulært arbejde
- Adressebekendtgørelsen

Herfra til målet

HVER FOR SIG ER DE FORESLÅEDE ÆNDRINGER OVERSKUELIGE, MEN SAMSPILLET MELLEM MANGE MYNDIGHEDER OG IT-SYSTEMER GØR, AT DEN SAMLEDE MODERNISERING AF EJENDOMSREGISTEREN KRÆVER EN HØJ GRAD AF KOORDINATION OG PLANLÆGNING.

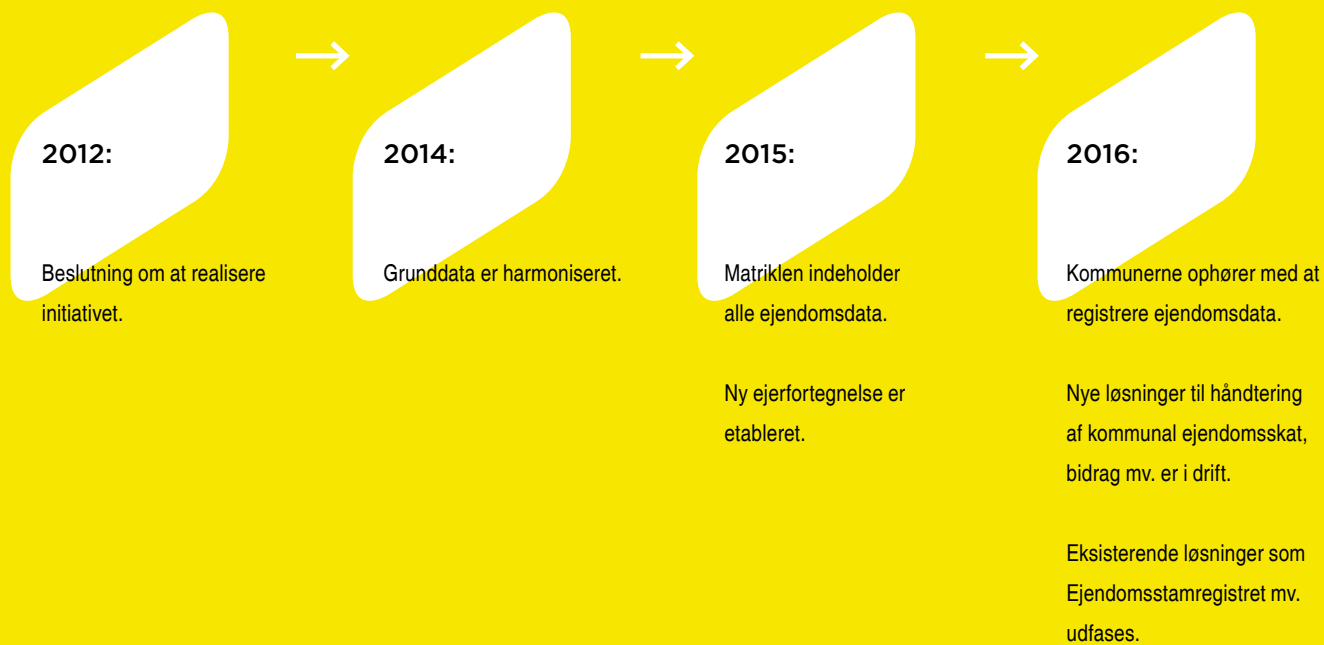
Initiativet er en del af den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi og er udviklet i enighed mellem alle de offentlige parter, der spiller en rolle på ejendomsområdet. Det er en vigtig garanti for, at planerne kan føres sikkert ud i livet frem mod år 2016.

I første halvår 2012 afsluttes den igangværende analysefase, og der træffes endelig beslutning om initiativets gennemførelse på baggrund af en businesscase og en implementeringsplan for en samordnet modernisering af hele it-infrastrukturen på ejendoms- og bygningsområdet.

Initiativet indebærer også, at der er behov for en række ændringer i eksisterende lovgivning. Se boksen til venstre.

Beslutningen om initiativet hænger sammen med beslutninger om at gennemføre grunddataprogrammet i den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi og indgår i forhandlingerne om først kommunernes økonomi og siden finansloven for 2013. Såfremt initiativet godkendes politisk, og finansieringen er aftalt mellem stat og kommuner, har implementeringen frem mod 2016 følgende milepæle:

INITIATIVETS MILEPÆLE 2012-2016



MINISTERIET FOR
BY, BOLIG OG
LANDDISTRIKTER



GAMMEL MØNT 4
1117 KØBENHAVN K
WWW.MBBL.DK