



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

Ejendomsdataprogrammet - Datavaskstrategi

Version: 1.0

Status: Godkendt af styregruppen

Oprettet: 7. oktober 2013

Dokument historie

Version	Dato	Beskrivelse	Initialer
0.1	28.06.2013	Skabelon oprettet på baggrund af møde hos GST samme dag.	S&D KH
0.2	01.07.2013	Udkast til indhold indarbejdet – med udgangspunkt i "Datavask_metodestrategi_ver_08".	S&D KH
0.3	02.07.2013	Opdateret med input fra møde 1.7 med Niels Peter Jensen og Peter Snedker: Principper kortet ned til hovedstatements, beskrivelse af formål tilføjet og beskrivelse af BPFPG uddybet.	S&D KH
0.4	08.07.2013	Tilføjelser fra Niels Peter Jensen med specielt fokus på BPFPG samt hovedplan.	GST NPJ
0.5	12.07.2013	Gennemarbejdet ift. rettelser. Gantt-diagram til hovedtidsplan tilføjet.	S&D KH
0.6	30.08.2013	Justering og præcisering af diverse beskrivelser. Gantt-diagram opdateret.	GST NPJ S&D KH
0.68	03.08.2013	Suppleret på baggrund af kommentarer til version 0.5 fra MBBL (Udkast til v. 0.7 til projektlederforum)	GST NPJ
0.7	18.09.2013	Ændret og suppleret efter workshop afholdt 11.09.13	GST NPJ+PS S&D KH
0.8	30.09.2013	Afsluttende bemærkninger fra Peter Lindbo Larsen, arbejdsgruppen og projektlederne er indarbejdet.	NPJ
1.0	2.10.2013	Godkendt af styregruppen	MBBL ALE

Indholdsfortegnelse

1. BAGGRUND OG FORUDSÆTNINGER.....	4
1.1 BAGGRUND	4
1.2 FORMÅL	4
1.3 GRUNDLÆGGENDE FORUDSÆTNINGER	4
1.4 PRINCIPPER FOR DATAVASK	5
2. ORGANISERING OG STRUKTUR	8
2.1 ORGANISERING.....	8
2.2 RESSOURCESTYRING.....	8
2.3 DOKUMENTATION - STRUKTURERING	8
3. STRATEGI FOR DATAVASK.....	10
3.1 OVERORDNET STRATEGI.....	10

3.2	STRATEGI FOR SAMLET FAST EJENDOM	10
3.3	STRATEGI FOR EJERLEJLIGHEDER	11
3.4	STRATEGI FOR BYGNINGER PÅ FREMMED GRUND	12
4.	HOVEDTIDSPLAN	15
4.1	OVERSIGT	15
4.2	HOVEDOPGAVER	15
4.2.1	Pilotprojekt	15
4.2.2	Datavask – Samlet fast ejendom	15
4.2.3	Planlægning af nummerserier for BFE-nummer.....	16
4.2.4	Datavask – Ejerlejlighed.....	17
4.2.5	Datavask – Bygning på fremmed grund	17
4.2.6	Migrering – Samlet fast ejendom	17
4.2.7	Migrering – Ejerlejlighed	17
4.2.8	Migrering – Bygning på fremmed grund	18

1. Baggrund og forudsætninger

1.1 Baggrund

Ejendomsdataprogrammet skal gennemføre en harmonisering af ejendomsdata fra Tingbog, ESR og BBR og for migrering af data fra disse ejendomsregistre til grunddataregistret Matriklen. Geodatastyrelsen har i henhold til delaftale 1 ansvaret for implementering af opgaven omkring migrering og harmonisering af ejendomsdata. Styregruppen for Ejendomsdataprogrammet har med 'Kommissorium for udarbejdelse af fælles strategi for datamigrering og konsolidering i Ejendomsdataprogrammet (datavaskstrategi)' igangsat en arbejdsgruppe, som skal formulere en fælles datavaskstrategi. Geodatastyrelsen (GST) har formandskabet for arbejdsgruppen, som tillige har deltagelse fra Kommunernes Landsforening (KL), Tinglysningsretten (TLR), Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (MBBL) og SKAT.

I ejendomsdataprogrammets implementeringsplan er det forudsat, at datamigreringen er gennemført succesfuldt i april 2015 som én af de strategiske forudsætninger for etablering af en afløser for Det kommunale Ejendomsregister (ESR), der skal udfases. Derfor skal alle ansvarshavende projektdeltagere aftale strategi for arbejdet med harmonisering og migrering – herunder de enkelte deltageres ressourceindsats m.v.

1.2 Formål

Den fælles datavaskstrategi har til formål at sikre, at der gennemføres aktiviteter, således at dataindsigten i de tre grundregistre på migreringstidspunktet lever op til målsætningen om, at data skal kunne genbruges i digitale samspil på tværs af myndigheder for at kunne understøtte det overordnede mål: Effektiv ejendomsregistrering og effektiv genbrug af harmoniserede ejendomsdata.

Datavaskstrategien har til formål at fastlægge de væsentligste udfordringer i forhold til datavasken med en beskrivelse af, hvorledes disse skal gribes an i ejendomsdataprogrammet. Strategien sætter en forståelsesmæssig ramme for ejendomsdataprogrammets harmonisering af ejendomsdata og er bindeledet til den konkrete planlægning af de datavaskaktiviteter, der skal gennemføres i ejendomsdataprogrammet. Datavaskstrategien skal desuden sikre et konsistent ejendomsdatagrundlag til brug for både den kommunale og den statslige ejendomsbeskatning.

1.3 Grundlæggende forudsætninger

- Geodatastyrelsen foretager analyser og varetager koordineringen i forbindelse med gennemførelse af datavask af ejendomsoplysninger.
- KL og TLR skal (gennem deres leverandører) etablere det nødvendige grundlag for at fuldstændige udtræk fra ESR og Tingbog kan stilles til rådighed for datavaskprojektet. Dette omfatter:
 - Et totaludtræk pr. 1.10.2013 (i forbindelse med ejendomsvurderingen).
 - Genbestillinger af udtræk baseret på samme specifikation (udtræk af friske data). Sidstnævnte skal kunne leveres hurtigst muligt efter bestilling (inden for maksimalt 20 arbejdsdage).

- De eksisterende registerejere har ansvaret for at bidrage til vasken ved at tilrette i de eksisterende registre i de tilfælde hvor Geodatastyrelsen eller dennes leverandør konstaterer fejl eller uoverensstemmelser.
- BBR skal fremover anvende Matriklens ejendomsmodel, som betyder, at BBR's nuværende ejendomsnumre skal erstattes af BFE-numre. Dette forudsætter, at grunddataprogrammet i ESR etablerer de nødvendige krydsreferencer mellem ejendomsnummer og BFE-nummer, således at BBR kan konvertere til BFE-nummer på grundlag af ESR's krydsreferencer. Konverteringen gennemføres i regi af BBR-projektet i GD 1 og omtales ikke yderligere i nærværende dokument.

1.4 Principper for datavask

Overordnet set gennemføres datavasken styret af nedenstående seks hovedprincipper:

1. Prioritér sikker drift i både udviklings- og migreringsprocessen.
2. Datakvaliteten skal være kendt ved idriftsættelse i Matriklen, således at ejendomsbeskatning efter dette tidspunkt kan ske uhindret og uden senere overraskelser med inkonsistente data.
3. Successiv datavask med gradvis forbedring af datakvaliteten i nuværende registre¹.
4. Ansvar for fejlrettelser under datavasken ligger hos den hidtidige registeransvarlige, hvorved også historik og den bagvedliggende dokumentation for ejendomsregistreringen videreføres efter hidtidige principper helt frem til implementeringstidspunktet.
5. Mulighed for tidligt at levere testdata i fremtidig datastruktur bl.a. af hensyn til udviklingen af Ejerfortegnelsen og nye snitflader til alle de mange andre IT-systemer, som hidtil har benyttet ESR-data.
6. I tilfælde hvor ikke det er muligt at sammenstille Matriklens ejendomsoplysninger med tingbogens skal ikke-matchede ejendomme markeres i såvel Matrikel som Tingbog

De enkelte faste ejendomme etableres i Matriklen ud fra følgende principper:

- **Samlet fast ejendom:**
Master for disse ejendomme er i dag Matriklen og det vil det også være fremadrettet. Datavasken går her ud på, at alle samlede faste ejendomme i Matriklen (identificeret ved BFE-nummer – i første omgang SFE-nummer) anvendes som master ift. oplysninger i ESR og Tingbogen. Konstateres der fejl i Matriklens registrering rettes disse, således at Matriklen på migreringstidspunktet fuldt ud indeholder de autoritative grunddata².
Målet for denne migrering er, at 100 % af alle samlede faste ejendomme i Matriklen er harmoniseret med Matriklen som master på migreringstidspunktet.
- **Ejerlejligheder:**
I dag er Tingbogen master i forhold til ejerlejligheder. Visse systemer anvender dog ESR som master, fx i forhold til vurdering og beskatning, selv om ESR opdateres manuelt på

¹ I tiden frem til implementering af data i Matriklen fejlrettes og kompletteres data om ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund i de hidtidige masterregistre i en iterativ proces på grundlag af analyser af flere på hinanden følgende udtræk fra masteregistrene.

² Der forventes kun få, enkeltstående fejl i Matriklen. Såfremt fejlen er i Tingbogen, og denne ikke kan oprettes af formelle grunde, markeres SFE-nummeret i Tingbogen som en ejendom, der ikke er i overensstemmelse med Matriklen.

grundlag af oplysninger fra Tingbogen.

I datavasken anvendes Tingbogen som master og data herfra kvalitetssikres gennem samkøring med ESR. Konstateres der mangler og fejl i Tingbogen – eksempelvis i relation til fordelingstal - tilrettes Tingbogen, således at den entydigt bliver kompletteret som master frem mod migrerings-tidspunktet for etablering af Matriklen som autoritativt grundregister for ejerlejligheder.

Baseret på erfaringerne fra pilotprojektet og forudsat, at det mod slutningen af 2013 viser sig muligt at afstemme antallet af (ægte) ejerlejligheder³ i Tingbogen nøjagtigt med antallet i ESR, kan migreringsmålet ansættes til, at 100 % af Tingbogens ejerlejligheder er harmoniseret med Matriklen som master på migreringstidspunktet.

- **Bygning på fremmed grund (BPFG):**

I dag er både Tingbogen og ESR master i forhold til BPFG – nogle bygninger er kun registreret det ene sted, mens andre er registreret begge steder men indbyrdes uafhængig og uden kobling mellem identerne. ESR anvendes som master i forhold til vurdering og beskatning.

Datavasken består i at sammenholde BPFG fra hhv. Tingbogen og ESR for derigennem at påføre de enkelte BPFG et BFE-nummer, hvor dette er muligt. Det er her helt afgørende at undgå, at samme bygning tildeles to forskellige BFE-numre.

På migreringstidspunktet vil alle valide BPFG i ESR være tildelt BFE-nummer inden de overføres til Matriklen, hvorved det sikres, at beskatningsgrundlaget fastholdes. Viser samkøringen med Tingbogen, at der mangler BPFG i ESR, oprettes disse i ESR med BFE-nummer inden migrering.

Målet for denne migrering er, at alle BPFG i ESR og flest mulig af Tingbogens BPFG er harmoniseret med Matriklen som master på migreringstidspunktet. Tingbogens resterende BPFG mærkes med oplysning om, at bygningsidenten ikke er kendt i Matriklen. Tingbogens således mærkede bygninger vil efter migreringstidspunktet kunne blive optaget i Matriklen, når fx en långiver kræver identifikation i forbindelse med tinglysning af pantsikkerhed i bygningen, eller når en landinspektør på anden måde bliver involveret i sagsbehandling, som vedrører bygningen eller dens underliggende grund.

Som følge af denne mærkningsordning er fuldstændig datavask af Tingbogens BPFG ikke en nødvendig forudsætning for datavaskprojektets succes. Hertil kommer, at Tingbogens BPFG kun udgør ca. 1 % af det samlede antal bestemte faste ejendomme, jf. tabellen på næste side, hvorfor yderligere manuel indsats ud over den allerede planlagte ikke ville være lønsom.

- **Ejeroplysninger⁴:**

I dag er både Tingbogen og ESR master i forhold til ejeroplysninger for fast ejendom. Tingbogen har registreret ejere, som har ladet sin ejendomsret tinglyse, mens ESR har registreret den "aktuelle ejer" samt evt. administratoroplysninger. Kommuner, SKAT, forsyningsselskaber m.fl. anvender oplysningerne fra ESR i forhold til kommunikation ved kommunale myndighedsopgaver, ejendomsbeskatning, betaling af erstatning for nedlægning af forsyningsledninger m.v.

Det nye grunddataregister over ejeroplysninger etableres hos TLR ud fra et udtræk af ejer- og administratoroplysninger fra ESR (sikrer fortsat beskatning m.m.).

³ Antallet kunne ikke afstemmes præcist i pilotprojektet, som anvendte udtræk fra det fejlbehæftede BBR-ejerskab og fordi antallet af "uægte" ejerlejligheder i Tingbogen dengang var ukendt.

Ejerfortegnelsen etableres med reference til det i ESR registrerede BFE-nummer. Dette BFE-nummer er i forbindelse med datavasken af samlede faste ejendomme, ejerlejligheder og BPPFG etableret korrekt i ESR, hvorfor yderligere datavask ikke er nødvendig.

Oversigt over forventet antal bestemte faste ejendomme fordelt på ejendomstyper:

Ejendomstype	Forventet antal BFE	Relativ andel BFE
Samlede faste ejendomme (pr. sep. 2013)	2.073.000	86 %
Ejerlejligheder i Tingbogen	285.000	12 %
Bygninger på fremmed grund i ESR	54.000	2 %
Bygninger på fremmed grund i Tingbogen	(29.000)	(1 %)
TOTAL (ekskl. Tingbogens BPPFG)	2.412.000	

Tallene for ejerlejligheder og BPPFG er baseret på dataudtræk pr. 14. marts 2013

⁴ Datavasken af ejeroplysninger – sikre at det er den rigtige aktuelle ejer der er registreret i ESR – håndteres af det projekt, som etablerer Ejerfortegnelsen. I forhold til datavaskstrategien her, er det etableringen af korrekt BFE-nummer på ejendomme i ESR, som sikrer, at der etableres ejere til alle ejendomme i Matriklen.

2. Organisering og struktur

2.1 Organisering

Organiseringen omkring datavask følger projektets øvrige organisering med projektledere, projektlederforum, projektsekretariat, styregruppe etc.

Organiseringen udvides med et delprojekt "Datavask" under Geodatastyrelsen, som får til opgave at foretage analyser samt varetage planlægning, koordinering og rapportering i forbindelse med gennemførelse af datavask af ejendomsoplysninger.

2.2 Ressourcestyring

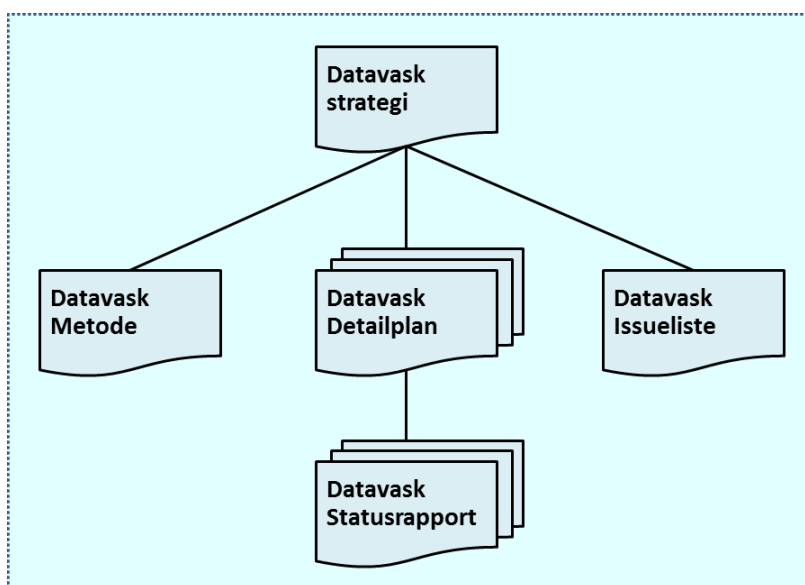
I hele datavaskperioden vil der være behov for at samarbejde og stille ressourcer til rådighed for fælles datavaskaktiviteter. Det konkrete behov fastlægges og aftales i forbindelse med udarbejdelse af de konkrete detailplaner, som sammenkobler datavaskaktiviteter med kalender og de ressourcer, som skal gennemføre detailplanernes enkelte aktiviteter.

Behovet for ressourcer, eller mere specifikt oprettelsesleverancer på aftalte milestones, fra interessenter fastlægges af den i GST ansvarlige for datavasken og søges løst gennem bilaterale aftaler hhv. gennem projektlederforum.

Parterne finansierer egne bidrag til personaleudgifter indenfor rammerne af justeret business case. KL/KOMBIT, kommunerne og TLR varetager herudover selv nødvendige systemændringer m.v. af henholdsvis ESR og Tingbogen. Tilretning af BBR varetages af det sideløbende BBR-projekt og indgår således ikke i nærværende datavask.

2.3 Dokumentation - strukturering

Arbejdet med datavask af ejendomsdata gennemføres ud fra følgende dokumentstruktur:



Figur 1. Datavaskstrategi – Dokumentoversigt.

Datavask strategi:

Dokumentet her har til formål at sikre, at der i datavaskperioden gennemføres aktiviteter, således at ejendomsdataprogrammets samlede leverancer lever op til målsætningen om effektiv ejendomsregistrering og effektiv genbrug af ejendomsdata. Strategien fastlægger en fælles ramme for ejendomsdataprogrammets datavask og er således bindeledet til den konkrete planlægning af de datavaskaktiviteter, der skal gennemføres i ejendomsdataprogrammet. Strategien indeholder en hovedtidsplan med hovedopgaver ift. gennemførelse af datavasken af ejendomsdata.

Datavask detailplan:

Datavaskprojektet har ansvaret for planlægning og gennemførelse af aktiviteter til vask og harmonisering af ejendomsdata.

Datavask detailplanerne angår planlægning af konkrete aktiviteter med angivelse af, hvad der skal vaskes, ud fra hvilke kriterier dette skal ske, hvem der skal gennemføre dataanalyse, fejlretning i master(kilde)register og kvalitetssikring.

Detailplanerne vil således på det enkelte område konkretisere den forventede ressourceindsats hos de enkelte aktører – herunder den forventede gennemsnitlige ressourceindsats i kommunerne.

Der vil være flere detailplaner – én for hvert hovedområde i hovedtidsplanen. Detailplanerne skal fastlægge detaljeret, hvordan fejllisterne fra dataanalysen successivt bliver indarbejdet i kilderegistrene og hvordan disse ved afslutningen migreres til Matriklen.

Datavask metode:

Anvendes til opsamling af relevante konstateringer, overvejelser, bemærkninger samt beskrivelse af datavaskmetoder.

Der er tale om ét dynamisk dokument, som administreres af datavask projektgruppen.

Datavask issueliste:

En traditionel issueliste målrettet datavasken, som anvendes til opsamling af relevante problemstillinger, som der skal findes en løsning på.

Der er tale om ét dynamisk dokument, som administreres af datavask projektgruppen.

Datavask statusrapport:

Løbende statusrapport på fremdrift, identificerede problemstillinger etc.

Målgruppen er i første omgang internt i GST og ift. projektlederforum.

3. Strategi for datavask

3.1 Overordnet strategi

Det er en overordnet strategisk målsætning, at basere dataharmoniseringen på fejlretning i de hidtidige kilderegistre efter at disse er tilføjet BFE-nummer som fælles ejendomsidentifikation. Herved opnås en høj grad af sikkerhed for opretholdelse af synkroniserede grunddata på skæringsdatoen i 2015, når data overføres til fremtidig drift i Matriklen. Samtidig sikres den for historikken nødvendige sporbarhed i ændringsdata på begge sider af skæringsdatoen. Endelig vil BFE-nummer være den væsentligste hovedidentifikation ved synkronisering af ESR i paralleldriften efter skæringsdatoen.

Dataharmoniseringen sker for alle ejendomstyper ved samkøring af tingbogsdata fra TLR med CSC som driftsleverandør, ESR-data fra KL/KOMBIT med KMD som driftsleverandør og matrikeldata fra GST med henblik på unik identifikation af Bestemt Fast Ejendom – det vil sige:

- samhørende jordstykker med fælles SFE-nummer (inkl. samejede bygninger)
- ejerlejligheder og
- bygninger på fremmed grund (BPFGB).

3.2 Strategi for samlet fast ejendom

Manglende eller forvekslede SFE-numre i Tingbogen

SFE-nr. mangler helt ved ca. 21% af Tingbogens matrikelbetegnelser. Der mangler således en sikker matchning ift. Matriklens SFE-numre. SFE-nummer match skal anvendes ved tildeling af BFE-nummer til jordstykker, hvorfor det er vigtigt at få dette match kompletteret.

Der er her tale om både manglende SFE-nummer, tastefejl og om forveksling af SFE-numre.

Løsningsmodel:

Det forventes, at der maskinelt på baggrund af Matriklens sammenhæng mellem Samlet Fast Ejendom og Jordstykker kan tildeles SFE-numre – og senere BFE-numre – i Tingbogen. Dette ud fra udtræk fra Matriklen af [SFE-nr., landsejerlavskode, matr.nr.].

Restgruppen med enkeltstående fejl – eksempelvis forvekslede matrikelnumre – forventes løst ved fejlretning af data i Tingbogen eller Matriklen – afhængig af fejllens karakter. Såfremt fejl i Tingbogen ikke kan oprettes af formelle grunde, markeres SFE-nummeret eller BFE-nummeret i Tingbogen som en ejendom, der ikke er i overensstemmelse med Matriklen. En långiver, som skal have pantesikkerhed i BFE-nummeret opnår herved mulighed for at kræve uoverensstemmelsen afhjulpet som vilkår for udbetaling af lånet.

Verificering af SFE-numre i ESR.

ESR indeholder SFE-numre, men det er hidtil ikke verificeret ved samkørsel med data fra Matriklen, om SFE-numre er implementeret fuldstændigt og korrekt i ESR.

Det er hensigtsmæssigt at implementere SFE-nummer systematisk i både Tingbog og ESR, idet SFE-nummeret – med senere opgradering til BFE-nummer – vil udgøre den fælles og gennemgående ejendomsidentifikation for Bestemt Fast Ejendom.

Løsningsmodel:

Maskinel validering af SFE-numre i ESR på baggrund af Matriklens oplysninger.
Eventuelle fejl forventes løst gennem tilretninger i ESR, jf. afsnit 4.2.2.

3.3 Strategi for ejerlejligheder

BFE-nummer for alle moderejendomme med reference til BFE-nummer for de under moderejendommen henhørende ejerlejligheder implementeres i hhv. Tingbog og ESR.

Ud fra denne registrering vil det være muligt systematisk at afdække enhver forskel mellem basisregistrenes registrering af de til ejerlejlighederne hørende data for tinglyst areal, fordelingstal-nævner og fordelingstal-tæller. Det vil ligeledes være muligt at vurdere, om fejlretning skal ske i Tingbogen og/eller i ESR.

Når de forskellige usikkerheder med hensyn til antal (ægte) ejerlejligheder er elimineret ved samkøring af ejerlejlighederne i ESR med Tingbogens ejerlejligheder, skønnes det muligt at afstemme antallet af ejerlejligheder præcist i forbindelse med den offentlige ejendomsvurdering pr. 01.10.2013 og 01.10.2014.

Moderejendomme som består af flere samlede faste ejendomme

Knap 800 moderejendomme består af flere samlede faste ejendomme. Disse samlede faste ejendomme burde have været sammenlagt matrikulært før anmeldelse af ejerlejlighedsopdelingen. Ifølge TLR anses disse moderejendomme allerede for at være de facto sammenlagt.

Modellen er stridende mod den aftalte fremtidige ejendomsdatamodel og skal derfor håndteres inden implementering af ejerlejligheder i Matriklen.

Løsningsmodel:

TLR udsteder de nødvendige dommerattester til *ex officio* sammenlægning af matrikelnumrene. Der skal derudover tages principiel stilling til, hvilke øvrige betingelser der skal opfyldes før matrikulær sammenlægning.

Opretning sker ved notering i matriklen om, at de pågældende matrikelnumre i forening udgør én samlet fast ejendom. Praktiserende Landinspektørers Forening har tilsluttet sig, at sammenlægningerne kan gennemføres internt i GST. Alternativt vil opgaven blive givet i udbud.

Manglende eller fejlagtige fordelingstal

Fordelingstal findes både i Tingbogen (som har ansvaret herfor) og i ESR. I pilotprojektet fandt man ejerlejligheder, som helt mangler fordelingstal i Tingbogen eller hvor disse er fejlagtige.

SKAT (og tidligere de kommunale vurderingssekretariater) har hjemmel i vurderingslovens § 16 A til i særlige tilfælde at registrere et andet fordelingstal end det tinglyste til brug ved fordeling af den for moderejendommen fastsatte samlede grundværdi på de enkelte ejerlejligheder. Det er ukendt, i hvilket omfang bestemmelsen i vurderingslovens § 16 A er blevet anvendt i praksis.

Løsningsmodel:

TLR tildeler før 1. oktober 2013 de manglende fordelingstal til ejerlejligheder, således at disse tilsammen udgør 100 % ift. den enkelte moderejendom.

De af kommunerne registrerede fordelingstal udtrækkes fra ESR og sammenholdes med fordelingstal fra Tingbogen.

Afvielser – fx fordi beliggenhedskommunen har registreret et andet fordelingstal end det tinglyste i medfør af vurderingslovens § 16 A, sidste pkt. – vil fremgå af fejllisten over fordelingstal, som GST fremsender til TLR. TLR sammenligner fejllisten med det dokument, hvori de tinglyste fordelingstal er anmeldt og registrerer – om nødvendigt efter samråd med SKAT – det til tinglysning anmeldte fordelingstal i Tingbogen.

Det er Tingbogens fordelingstal, som danner grundlag for de autoritative fordelingstal i forbindelse med ejerlejligheders registrering som bestemte faste ejendomme i Matriklen. SKAT vil derfor efter migreringstidspunktet kunne udsøge alle (vurderings)fordelingstal fastsat i medfør af vurderingslovens § 16 A ved at sammenligne Matriklens fordelingstal med det tilsvarende i ESR.

Ejerlejlighedsantal i Tingbog, ESR og BBR

Der mangler i forhold til Tingbogen ca. 6.400 ejerlejligheder i BBR-Ejerskab, som blev anvendt i pilotprojektet. Fejllisten er videregivet til MBBL, der vil analysere mulige fremgangsmåder, som forelægges relevante parter. I datavassammenhæng foretages der ikke videre i den anledning. Bl.a. derfor har det ikke i pilotprojektet været muligt at afstemme antallet af ejerlejligheder i Tingbogen præcist.

Løsningsmodel:

ESR forventes oprettet bedst muligt af kommunerne i tiden op til skæringsdatoen for den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 og 1. oktober 2014.

Det forventes at være muligt at afstemme antallet af ejerlejligheder i ESR med antallet i Tingbogen, når dataudtræk foretages ved vurderingsterminen.

”Uægte ejerlejligheder”

Der er p.t. i Tingbogen 1.777 bolig-/erhvervsenheder, som er solgt i ideelle anparts konstruktioner eller timeshare og registreret som ”ejerlejligheder”, selv om bygningerne ikke er omfattet af lov om ejerlejligheder. Det er ifølge TLR ikke muligt at omregistrere disse enheder i Tingbogen som underblad for ideelle anpartar.

Løsningsmodel:

TLR har til GST leveret en fuldstændig liste over de 1.777 ”uægte ejerlejligheder”, således at disse maskinelt kan holdes ude af datavasken og migreringen til Matriklen.

Restgruppen

Såfremt der på migreringstidspunktet mod forventning findes ejerlejligheder i Tingbogen, som ikke kan migreres til Matriklen, markeres ejerlejligheden i Tingbogen som en ejendom, der ikke er i overensstemmelse med Matriklen.

3.4 Strategi for bygninger på fremmed grund

Det vurderes, at der er registreret (og i overvejende grad stedfæstet via adgangspunkt) ca. 54.000 BPFG i ESR og ca. 29.000 BPFG i Tingbog. Fællesmængden er ukendt. Derfor opfattes ESR som primær master i forhold til Tingbog, og der migreres kun BPFG til Matriklen med BFE-

nummer fra ESR. Alle stedfæstede BPFG i ESR påføres forinden unik BFE-nummer. Eventuelle ikke-stedfæstede BPFG i ESR søges stedfæstet via beliggenhedskommunen og derefter påført BFE-nummer. Identiske BPFG i Tingbog påføres BFE-nummer fra ESR, når identiteten er konstateret. Identificerede BPFG i Tingbog, som ikke findes i ESR, oprettes i ESR med unik BFE-nummer, som derefter påføres bygningen i Tingbog. Kommunernes igangværende arbejde med geokodning af BBR's bygninger forventes at kunne understøtte identifikationen af BPFG såvel fra ESR som fra Tingbogen. Geokodningen forventes at være afsluttet i rimelig kvalitet inden implementeringstidspunktet.

Målsætningen er at opnå maskinel identifikation af flest mulig af Tingbogens ca. 29.000 BPFG med tilhørende match til BPFG i ESR. I det omfang maskinel identifikation ikke kan opnås, anvendes manuel identifikation med bistand fra beliggenhedskommunen og understøttet af kommunens arbejde med geokodningen.

Restgruppen kan eventuelt stedfæstes via et udbud som tjenesteydelse eller forblive "parkeret" i Tingbog uden BFE-nummer indtil en tinglysningshændelse måtte give anledning til identifikation og stedfæstelse af bygningen. Det skal herudover sikres, at der ikke kan opstå nye BPFG i Tingbog, som ikke i forvejen er registreret med BFE-nummer i Matriklen.

Match af BPFG i hhv. Tingbog og ESR via grund og ejerregistrering

Der er ikke en entydig identifikation af BPFG mellem de to registre – Tingbog og ESR - som begge i dag indeholder stamoplysninger om BPFG. Tingbogen indeholder ikke adresser på BPFG.

Løsningsmodel:

Ved dataudtræk medleveres ejeroplysninger for BPFG fra både Tingbog og ESR med henblik på maskinel identifikation af flest mulige BPFG.

Hvor der kun ligger én BPFG pr. matrikelnummer i både Tingbogen og i ESR forventes BPFG i Tingbogen og i ESR identificeret via samhörrende værdier af landsejerlavskode og matrikelnummer og derefter tilføjet bl.a. kommunekode og ejendomsnummer, hvorved der kan skabes forbindelse mellem Tingbog og ESR/BBR. Der kvalitetssikres om muligt på oplysninger om nuværende og tidligere ejere.

Hvor der ligger flere BPFG pr. matrikelnummer, må der søges match på ejers CPR-/CVR-nummer eller navn. Desuden kan ældste tinglysningsdato i nogle tilfælde sammenlignes med bygningens opførelsesår ifølge BBR. Metoden er i pilotprojektet forsøgt afprøvet på foreliggende ejeroplysninger for BPFG i Frederikshavns Kommune, men samkøring mislykkedes på grund af mange tilfælde af multiple værdier. Det forventes dog at være muligt at udvikle en supplerende applikation, som kan eliminere fejlen og samtidig identificere gruppen af BPFG, som indeholder sådanne multiple værdier.

Fjernelse af BPFPG dubletter i Tingbog

Tingbogsudtrækket til pilotprojektet indeholder ca. 77.000 rækker, men heraf er et stort antal formentlig dubletværdier. En foreløbig analyse af mulige dubletværdier indikerer, at bestanden af BPFPG i Tingbogen udgør ca. 29.000 unikke bygninger.

TLR har dog rejst spørgsmål ved denne delkonklusion og peget på, at mange af de 77.000 bygningsblade lige så vel kan vedrøre til- og ombygninger af den på grunden værende bygning, idet TLR tildeler nyt bygningsblad til tilbygninger og ved væsentlige ombygninger. Såfremt TLR's vurdering viser sig at være rigtig, vil den aftalte, fremtidige datamodel for Matriklen være udfordret på dette punkt. Dette gælder også, selv om der kun findes få tilfælde med særskilt registrering af tilbygninger.

Løsningsmodel:

Dette forhold skal analyseres nærmere under datavasken. Først når en sådan detailanalyse er gennemført, vil det være muligt at udpege en mere præcis løsningsmodel hertil.

Identifikation af BPFPG i Tingbog med multiple værdier

Det er uafklaret, hvordan der i Tingbog kan ske sikker identifikation af den del af ca. 29.000 BPFPG, som ligger på samme matrikelnummer (eller på umatrikuleret areal) som andre BPFPG og som ikke har entydig match på ejers CPR-nummer mv.

Løsningsmodel:

Det undersøges manuelt, ved hjælp af bygningsoplysninger fra fx BBR, ortofoto, opslag i byggesagsarkiv og/eller Tingbog, om der med rimelig sikkerhed kan skabes match mellem ESR og Tingbog.

Det aftales med KL, i hvilket omfang kommunerne inden for rammerne af businesscasen kan bistå med den manuelle del af bygningsidentifikationen. En vidtgående komplettering tjener dels hensyn til samspillet mellem Matriklen, Tingbogen og Ejerfortegnelsen, dels identifikation af et ukendt antal BPFPG i Tingbogen, som ikke er registreret i ESR.

Identifikation og tildeling af BFE-nummer til bygninger i BBR, som er BPFPG

Bygninger m.m. i BBR, som udgør en BPFPG, skal identificeres med det tilhørende BFE-nummer. Dette er en forudsætning for sammenhængende og harmoniserede ejendomsdata.

Løsningsmodel:

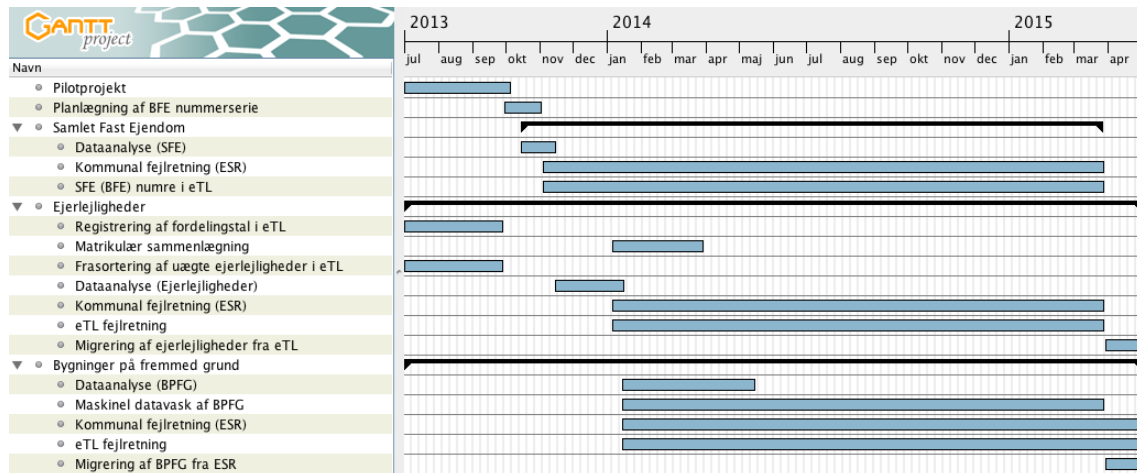
De fleste bygninger kan matches maskinelt via ESR, hvor der er match på kommune-kode, ejendomsnummer og adresse.

Det aftales med KL, i hvilket omfang kommunerne kan bistå med den manuelle del af bygningsidentifikationen. Kommunerne har egeninteresse i en vidtgående identifikation af hensyn til det fremtidige samspil mellem BBR, Matriklen og Ejerfortegnelsen.

GST stiller resultaterne af samkøringen af dataudtræk pr. 1. oktober 2013 og 1. oktober 2014 til rådighed for MBBL og KL/KOMBIT til brug ved BBR-myndighedernes opdatering af BBR med BFE-nummer på BPFPG.

4. Hovedtidsplan

4.1 Oversigt



Figur 2. Datavaskstrategi – Hovedtidsplan.

Ovenstående gantt diagram er et udkast etableret på baggrund af bl.a. nedenstående beskrivelser. Planen tilpasses og kvalitetssikres løbende af GST i takt med tilblivelsen af datavask-detailplanerne.

4.2 Hovedopgaver

4.2.1 Pilotprojekt

Pilotprojektets overordnede formål er at belyse omfang, kompleksitet og mulige metodevalg ved den efterfølgende datavaskopgave. Udgangspunktet for pilotprojektet er analyser af sammenstillede landsdækkende udtræk af de fire registre Tingbog (kun stamdata), ESR, BBR og Matriklen.

Udtræksdata blev leveret 14. marts 2013 og analysearbejdet er stort set afsluttet. Pilotprojektets resultater er indarbejdet i dette dokument.

Testudtræk fra KMD er leveret 16. september 2013 med henblik på kvalitetssikring af det totale KMD-udtræk pr. 1. oktober 2013. Testudtrækket er med enkelte rettelser godkendt af GST 20. september 2013.

4.2.2 Datavask – Samlet fast ejendom

Påbegyndes af GST som det første i oktober 2013, når udtræksdata pr. 1. oktober 2013 fra ESR er indlæst i analysedatabasen sammen med en pr. 30. september 2013 frosset kopi af Matrikelregistret. Fejllister, som bør oprettes i ESR af hensyn til paralleldrift af ESR, sendes til KOMBIT til eventuel videre foranstaltning. Samtidig sender GST kopi af fejllisterne til KMD-Odense til orientering. Såfremt der skal foretages forbedring af datakvaliteten i ESR aftaler KOMBIT dette med beliggenhedskommunen og KMD. Fejllister, som skal oprettes i Matriklen, behandles af GST-Ajourføring-Ejendomme. Analysearbejdet forventes afsluttet i oktober 2013.

4.2.3 Planlægning af nummerserier for BFE-nummer

Efter det oplyste agter SKAT i forbindelse med den offentlige ejendomsvurdering fremadrettet at anvende samme datastruktur med BFE-nummer, som Matriklen. SKAT varetager desuden den for samvurdering af flere forskellige BFE-numre nødvendige registrering.

Det er sund databaseteknologi, ikke at lade nøgler være informationsbærende. Derfor anbefaler GST principielt, at BFE-nummeret etableres som et unikt fortløbende "selvstændigt" tal uden "skjult" mening indlejret. En sådan mulig løsning er beskrevet i afsnittet "Neutral nummerserie" nedenfor. Men en anden løsning med indbygget kommunekode og ejendomsnummer har indgået i overvejelserne og er derfor også beskrevet nedenfor.

Neutral nummerserie

Matriklens nuværende SFE-nummer forventes opgraderet til at være BFE-nummer, når forholdet til eventuelle BPFG på den samlede faste ejendom er afklaret. Den nuværende SFE-nummerserie i Matriklen lå pr. 5. juli 2013 i intervallet fra 1.300.001 til 100.061.607 (højeste værdi). Nummerserien øges forløbende med +1 for hver ny ejendom.

Initialtildeling af BFE-nummer til ejerlejligheder og BPFG i ESR og Tingbog skal derfor foretages i nummerserier, som ikke konflikter med eksisterende SFE-numre i Matriklen. Desuden skal det sikres, at BFE-nummerserien er tilstrækkelig rummelig til formålet. Det ses let, at det vil være muligt at indplacere alle på implementeringstidspunktet eksisterende ejerlejligheder i intervallet fra 100.000 til 600.000 og alle eksisterende BPFG i intervallet fra 700.000 til 1.000.000. Efter implementeringstidspunktet vil tilvæksten i den eksisterende nummerserie fra 1.300.001 og opefter derfor kunne fortsættes uændret uanset ejendomstype. Kontinuitet bagudrettet sikres enten ved i en overgangsperiode efter implementeringstidspunktet at tilføje kommunekode og ejendomsnummer som attribut i Matriklen eller ved at danne en varig konverteringstabel, som ved forespørgsel på BFE-nummer returnerer det ejendomsnummer, som ejendommen henhørte under i ESR før implementeringen.

Nummerserier med indbygget kommunekode og gamle ESR-ejendomsnumre

Kommunale repræsentanter har fremsat ønske om, at ESR's ejendomsnummer kommer til at indgå i BFE-nummeret for de på implementeringstidspunktet eksisterende bestemte faste ejendomme af hensyn til kontinuiteten i forhold til ældre IT-systemer, fysiske arkivsystemer mv. som hidtil har fungeret i samspil med ESR. En mulig løsning kunne være at benytte det 10-cifrede KomEjdNummer⁵ som BFE-nummer. Det må i den forbindelse sikres, at rummeligheden er tilstrækkelig indenfor den enkelte kommune. Her kan det være et problem, at 6 kommunekoder kun afviger fra den foranstillede kommunekode med tallet 1.

Det vurderes foreløbigt, at det 10-cifrede KomEjdNummer med eventuelt nødvendige tilpasninger af kommunekoden for 6 kommuner vil være anvendeligt som BFE-nummer til dette formål. Løsningen vil dog ikke være konsistent over tid, dels fordi der ikke dannes nye ejendomsnumre efter implementeringstidspunktet, dels fordi BFE-nummeret som stabil nøgle ikke kan ændres, når der fx gennemføres ændringer i en

⁵ Er 10-cifret og fremkommer ved sammenstilling af ESR's kommunekode på de tre forreste pladser efterstillet med nødvendige nuller og ESR-ejendomsnummeret.

kommunegrænse. Desuden ville Matriklens nummergenerator skulle udvikles til at kunne holde styr på 99 forskellige nummerserier, som ikke må kunne komme i konflikt med hinanden, hvilket næppe er holdbar i længden.

Detailplanlægning af nummerserier gennemføres senere af GST, hvorefter styregruppen for Matriklens udvidelse og programstyregruppen forelægges et særskilt beslutningsoplæg om metodevalget.

4.2.4 Datavask – Ejerlejlighed

Dataudtræk fra Tingbog og ESR foretages pr. 1. oktober 2013. Udtræksrutiner gemmes hos leverandørerne til senere iterationer.

TLR har oplyst, at det igangværende arbejde med at registrere fordelingstal på ejerlejligheder uden tinglyst fordelingstal forventes afsluttet inden 01-10-2013.

Analysen påbegyndes af GST ca. 1. november 2013 og følger samme spor, som med succes er fastlagt under pilotprojektet. Der skal dog udvikles nye rutiner til én til én sammenligning af ejerlejlighedernes tinglyste fordelingstal, således som disse er registreret af TLR i Tingbog og af beliggenhedskommunen i ESR. Fejllister sendes løbende til TLR og efter eventuel behov til KL/KOMBIT med kopi til KMD-Odense.

Fuldstændig analyse kan først gennemføres, når BFE-nummer for alle moderejendomme med reference til BFE-nummer for de under moderejendommen henhørende ejerlejligheder er implementeret i hhv. Tingbog og ESR/BBR, jf. afsnit 3.3. Status for dette arbejde er p.t. ukendt.

4.2.5 Datavask – Bygning på fremmed grund

Dataudtræk fra Tingbog og ESR foretages første gang pr. 1. oktober 2013. Udtræksrutiner gemmes hos leverandørerne til senere iterationer.

Analysen påbegyndes af GST ca. 1. december 2013 og følger indledningsvis samme spor, som udviklet under pilotprojektet.

Den maskinelle del af datavasken forventes afsluttet inden sommerferien 2014. Den manuelle del forventes at pågå løbende indtil migreringstidspunktet.

4.2.6 Migrering – Samlet fast ejendom

Data findes i matriklen i forvejen og skal ikke migreres. SFE-numre skal opgraderes til at være BFE-numre og der skal samtidig etableres henvisning fra hvert enkelt af disse BFE-numre til eventuelle BPPG, som er påført på det pågældende SFE-nummer som henvisningsnummer. Denne del af migreringen må derfor følge samme fremdrift, som datavasken nævnt under 4.2.5.

Sagsakter skal ikke migreres, da de findes i matrikelarkivet i forvejen.

4.2.7 Migrering – Ejerlejlighed

Forventes at kunne gennemføres problemfrit fra Tingbogen i april 2015, når de under 4.2.4 nævnte forudsætninger er opfyldt. Det er herved forudsat, at tinglysningens sagsakter (ejerlejlighedsfortegnelser og ejerlejlighedskort m.v.) ikke migreres fra Tinglysningssystemet. TLR har således også efter migreringstidspunktet ansvaret for arkivalier vedrørende ejerlejligheder, som er dannet før migreringstidspunktet.

4.2.8 Migrering – Bygning på fremmed grund

Det forudsættes, at kommunernes og tinglysningens eventuelle sagsakter vedr. BPFG ikke migreres fra Tinglysningssystemet. De hidtidige registeransvarlige har således også efter migreringstidspunktet ansvaret for arkivalier vedrørende BPFG, som er dannet før migreringstidspunktet.

Afventer i øvrigt resultaterne af den maskinelle del af datavasken, jf. afsnit 4.2.5.