



22. juni 2015

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

**Kvalitetssikring af ESR data ift. GD1/GD2  
Bilag B: Ejerfortegnelse**

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

# Kvalitetssikring af ESR data ift. GD1/GD2

## Bilag B: Ejerfortegnelse

### Indledning

#### Dokumentets scope

Dette dokument er et underbilag til "Kvalitetssikring af ESR-data ift. GD1/GD2".

Dokumentet indeholder en beskrivelse af, hvorledes Ejerfortegnelsens registerindhold kan etableres på baggrund af ESR's registerindhold, samt en beskrivelse af regler for hvorledes data i en parallel-driftsperiode kan tilbagekonverteres til ESR.

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

#### Scope for konverteringen

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

Datagrundlaget til etablering af Ejerfortegnelsen hentes udelukkende fra ESR.

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

### Grundlæggende forudsætninger

#### Konvertering fra BFE-nummer til kommuneejendomsnummer

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

### Identificerede problemstillinger

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

I Matriklen registreres de enkelte ejendomme entydigt vha. et BFE-nummer. Samvurderes nogle af disse ejendomme af SKAT, har Matriklen intet kendskab hertil. Ejer- og administratoroplysninger registreres af Ejerfortegnelsen ift. et BFE-nummer.

I ESR er samvurderede ejendomme registreret som én ejendom. Ejer- og administrator oplysninger registreres på dette niveau – altså ift. den samvurderede ejendom.

Konsekvensen heraf er, at der i Ejerfortegnelsen kan være registreret forskellige oplysninger, fx administratorer, i relation til et BFE-nummer, men at der kun er ét sted til disse i ESR.

*Det antages, at der kan opstilles nogle konverteringsregler til håndtering af denne situation, såfremt konverteringen skal ske automatisk. Er der tale om en manuel konvertering, må evt. forskelligheder håndteres af kommunen ifb. registreringen i ESR.*

*I praksis vil det formentlig være sjældent, at der vil være forskel i registreringerne. Der er på landsplan kun ca. 3300 ejendomme af denne type og de vil alle have samme ejer (forudsætning for samvurdering). Problemet vil i praksis derfor være minimalt og bør kunne håndteres manuelt.*

### **Samme ejendom registreret i flere kommuner i ESR**

I ESR kan en ejendom være oprettet flere gange, såfremt denne er delvist beliggende i en kommune og vurderes og opkræves ift. ejendomskatten i en anden kommune. Tilbagekonverteringen fra Ejerfortegnelsen til ESR foretages til ét kommuneejendomsnummer, dvs. til den kommune der administrerer vurdering og opkrævning af ejendomsskat. Konverteringstabellen mellem grunddataregistrering i Ejerfortegnelsen og en evt. dobbeltregistrering i ESR skal håndteres ifb. tilbagekonverteringstabellen mellem BFE-nummer og ejendomsnummer.

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

### **Håndtering af historik**

Historik i Ejerfortegnelsen håndteres vha. de bitemporale egenskaber (fx virkningsperioden for et ejerskab). Dette gøres tilsvarende i Matriklen, og man kan derfor via Matriklens registrering af sammenlægning, nedlæggelse mv. altid finde den nuværende økonomisk ansvarlige ift. en ejendomsskatteopkrævning – selvom en del af en sammenlagt ejendom måtte have en selvstændig vurdering relateret til en nedlagt ejendom.

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

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

### **Digital Tinglysning og tilbagekonvertering**

I dag modtager ESR ejerskifter fra Digital Tinglysning som tinglysningsmeddelelser. Når Ejerfortegnelsen idriftsættes vil denne modtage de samme tinglysningsmeddelelser. Der er derfor et behov for at få afklaret og besluttet, hvorvidt alle ejere og administratorer udelukkende skal konverteres fra Ejerfortegnelsen eller om dele af disse oplysninger fortsat skal modtages fra Digital Tinglysning.

En videreførelse af det nuværende ESR interface mod Digital Tinglysning vil have den fordel, at der skal rettes minimalt i ESR samtidig med at Ejendomsdataprogrammets risikoprofil på dette område vil blive mindre end med en total omlægning til Ejerfortegnelsen.

Modsat vil en videreførelse af dette interface betyde, at der vil fortsat vil være manuelle kommunale arbejdsgange forbundet med tilbagekonverteringen, idet ESR-interfacet til håndtering af tinglysningsmeddelelser kun er halvautomatisk for de fleste meddelelestyper.

*Jf. aftale mellem DIGST og KL afklares det i andet regi om og i hvor høj grad ESR fortsat skal modtage og behandle tinglysningsmeddelelser.*

### **Udtræk af oplysninger fra ESR til brug for Ejerfortegnelsen**

Ved opstart af Ejerfortegnelsen som grunddataregister over ejere og administratorer af en *Bestemt fast ejendom* skal Ejerfortegnelsens dataindhold etableres på baggrund af de på opstartstidspunktet eksisterende registreringer i ESR.

Som følge heraf er konvertering af de enkelte felter i konverteringstabellen (Tabel 1) kun angivet én gang.

Udtræksmodellen bliver i hovedtræk som følger:

- For samtlige ejendomme i Matriklen (uanset om de måtte være foreløbige, aktuelle eller historiske) anvendes det identificerende BFE-nummer til via konverteringstabellen at finde det kommuneejendomsnummer, som skal anvendes til at udtrække ejer- og administratoroplysninger fra en ejendom i ESR.
- De enkelte oplysninger hørende hertil udtrækkes og indlæses i Ejerfortegnelsen. Hvilke felter og konverteringsregler der indgår heri, fremgår af konverteringstabellen (Tabel 1) i efterfølgende afsnit.
- ESR-historik på den enkelte ejendoms ejerskaber og administratorer medtages i det omfang disse er elektronisk tilgængelige i ESR – dvs. fra omkring år 2001. ESR felterne "Tid-Ind" og "Tid-Ud" modsvarer virkningsperiode i Ejerfortegnelsen.

I ESR er en række oplysninger registreret fysisk flere gange, idet der er registreret kopidata på nogle tabeller. I Ejerfortegnelsen vil disse oplysninger kun være lagret ét sted/på én tabel.

Konverteringen vil tage højde for denne situation og sikre oplysninger tages fra den primære registrering i ESR.

Ejerfortegnelsen vil have to idriftsættelser med konvertering af ESR data til Ejerfortegnelsen ifb.

Ejendomsdataprogrammets implementeringsplan:

1. Idriftsættelse ifb. at Ejerfortegnelsen som nyt grunddataregister.  
På dette tidspunkt vil ejendomstyperne Samlet fast ejendom og Ejerlejlighed være etableret i Matriklen, hvorfor ejere og administratorer svarende til disse to ejendomstyper udtrækkes fra ESR og indlæses i Ejerfortegnelsen.
2. Idriftsættelse af BPFPG i Matriklen (hvilket sker samtidigt med BBR 2.0).  
På dette tidspunkt vil ejendomstypen BPFPG blive etableret i Matriklen og i forlængelse heraf udtrækkes de tilhørende ejere og administratorer fra ESR og indlæses i Ejerfortegnelsen.

### **Tilbagekonvertering fra Ejerfortegnelsen til ESR**

Tilbagekonverteringen til ESR vil omfatte både ejere og administratorer.

Eksisterende oplysninger i ESR, som efter konverteringen til Ejerfortegnelsen ikke efterfølgende opdateres der, bevares uændret i ESR. De omfattes ikke af tilbagekonvertering.

I ESR er en række oplysninger registreret fysisk flere gange, idet der er registreret kopidata på nogle tabeller. Selvom disse oplysninger kun er registreret én gang i Ejerfortegnelsen, vil tilbagekonverteringen til ESR skulle tage højde for, at oplysningerne skal indplaceres på flere tabeller. I konverteringstabellen (tabel 1) er reglerne for tilbagekonvertering af den enkelte oplysning kun beskrevet én gang.

Selve tilbagekonverteringen kan som tidligere nævnt foregå fuldautomatisk, halvautomatisk eller manuelt. Vurdering heraf håndteres af uden for GD1 iht. aftale mellem DIGST og KL om fremgangsmåde for udfasning af ESR.

**Tabel 1: Udtræk af datafelter i ESR til load i Ejerfortegnelsen og tilbagekonvertering**

Attribut i ESR	Beskrivelse	Begreb i Ejerfortegnelsen	Konverteringsregler
<b>Administrator</b>			
Administratorkode	Angiver typen af administrator	Medtages ikke.	Har ingen forretningsmæssig værdi. Den anvendes i dag til en intern styring i ESR. Ved tilbagekonvertering sættes koden til "Fast"
Kode alternativ adressering	Angiver om administrator er CPR/CVR-adresseret eller adresseoplysninger i indberettet til ESR	Håndteres som en relation mellem begreber i Ejerfortegnelsen.	Hvis adressen for en CPR/CVR ejer/administrator er identisk med adressen i hhv. CPR og CVR medtages adressen ikke i konverteringen. Hvis adressen for en CPR/CVR ejer/administrator er forskellig fra adressen i hhv. CPR og CVR, anvendes adressen til at oprette en administrator i "Person/ Virksomhedsoplysninger". Tilbagekonvertering mulig ud fra relationer og dertil hørende regler.
Administrators CPR-/CVR-nr	Entydigt nummer på administrator	Relation til CPR, CVR eller til Ejerfortegnelse Person/Virksomhed	Ejer/administrator uden et CPR/CVR-nummer vil i Ejerfortegnelsen forretningsmæssigt være identificeret via et "UHB-nummer" <sup>1</sup> , som tildeles af kommunen. Tilbagekonvertering idet UHB-nummer bevares.
Produktionsenhedsnummer	Nummer tilknyttet CVR-nummeret	Relation til CVR P-nummer	Tilbagekonvertering med samme værdisæt.

<sup>1</sup> "UHB-nummer" er en term, som anvendes i kommunen for dette nummer. Det tildeles både ift. en person uden et CPR-nummer og en virksomhed uden et CVR-nummer. Nummeret anvendes til at skabe sammenhæng til kommunens økonomisystem.

Attribut i ESR	Beskrivelse	Begreb i Ejerfortegnelsen	Konverteringsregler
Adm navn	Administrators navn Anvendes ved alternativ adressering	Person/Virksomhedsoplysninger (uden CPR/CVR nummer)	Jf. konverteringsregel under "Kode for alternativ adressering" vil disse adresse linjer resultere i: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Udgår helt, erstattes af CPR/CVR relation.</li> <li>• Lagres i Ejerfortegnelsens interne "Person/ Virksomhedsoplysninger"</li> <li>• Lagres som alternativ adresse til en person / virksomhed med et CPR(CVR nummer).</li> </ul> Tilbagekonvertering ud fra CPR, CVR eller "Person /Virksomhedsoplysning" ud fra relationer.
Adm C/O-navn	Anvendes ved alternativ adressering	Person/Virksomhedsoplysninger (uden CPR/CVR nummer)	Jf. konverteringsregel under "Kode for alternativ adressering" vil disse adresse linjer resultere i: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Udgår helt, erstattes af CPR/CVR relation.</li> <li>• Lagres i Ejerfortegnelsens interne "Person/ Virksomhedsoplysninger"</li> </ul> Tilbagekonvertering – se ovenfor
Adm postadresse	Anvendes ved alternativ adressering	Alternativ adresse - Adresselinie	Se ovenfor
Adm udvidet adresse	Anvendes ved alternativ adressering	Alternativ adresse - Adresselinie	Se ovenfor
Adm adresse	Anvendes ved alternativ adressering	Alternativ adresse - Adresselinie	Se ovenfor
<b>Ejerskab</b>			
Købesum	Ejerens andel af den samlede købesum	Handelsoplysninger - Købesum	Samme forretningsmæssige indhold
Løsøresum	Ejerens andel af den samlede løsøre købesum	Handelsoplysninger - Løsøresum	Samme forretningsmæssige indhold
Udbetaling	Ejerens andel af den samlede udbetaling	Handelsoplysninger - Udbetaling	Samme forretningsmæssige indhold

Attribut i ESR	Beskrivelse	Begreb i Ejerfortegnelsen	Konverteringsregler
Overdragelsesmåde	Overdragelsesmåde	Handelsoplysninger - Overdragelsesmåde	Samme forretningsmæssige indhold
Afståelsesdato	Dato for ejerens afståelse af ejendommen	Handelsoplysninger - Overtagelsesdato	Samme forretningsmæssige indhold
Overtagelsesdato	Dato for overtagelse af ejendommen	Handelsoplysninger - Overtagelsesdato	Samme forretningsmæssige indhold
Skødedato/Anmeldelsesdato	Dato for anmeldelse til tinglysning	Handelsoplysninger - Skødedato/anmeldelsesdato	Samme forretningsmæssige indhold
Slutseddeldato	Dato for underskrift af købsaftale	Handelsoplysninger - Slutseddeldato/Købsaftaledato	Samme forretningsmæssige indhold
Udbetalingsprocent	Procent af udbetaling i forhold til den samlede købesum	Handelsoplysninger - Udbetalingsprocent	Samme forretningsmæssige indhold Ikke endeligt afklaret om feltet reelt anvendes.
Kode alternativ adressering	Angiver om administrator er CPR/CVR-adresseret eller adresseoplysninger i indberettet til ESR	Håndteres som en relation mellem begreber i Ejerfortegnelsen.	Hvis adressen for en CPR/CVR ejer/administrator er identisk med adressen i hhv. CPR og CVR medtages adressen ikke i konverteringen. Hvis adressen for en CPR/CVR ejer/administrator er forskellig fra adressen i hhv. CPR og CVR, anvendes adressen til at oprette en administrator i "Person/ Virksomhedsoplysninger". Tilbagekonvertering ud fra relationerne i Ejerfortegnelsen.
Ejers adressebeskyttelse	Angiver om ejerens adresse er beskyttet i ESR	Alternativ adresse - Adressebeskyttelse	Samme forretningsmæssige indhold
Entydig nr. pr. ejendomsejer	Entydig nummer pr. ejendomsejer	Medtages ikke	Ingen tilbagekonvertering.

Attribut i ESR	Beskrivelse	Begreb i Ejerfortegnelsen	Konverteringsregler
Ejerforholdskode	Ejerforholdskode	Ejerskab – Ejerforholdskode (lidt justeret værdisæt)	Kode "60 – Anden primær kommune" giver ikke mening i Ejerfortegnelsen, idet BFE-ejendomme kun tilknyttes ejendommen svarende til kode 50. Tilbagekonvertering: Kode 60 kan ikke genereres ud fra oplysninger i Ejerfortegnelsen, idet Matriklen kun har én forekomst af en ejendom.
Ejers statuskode	Ejers statuskode	Ejerskab - Ejers statuskode (værdisæt skal afklares)	Samme forretningsmæssige indhold
Ejet før 01071998	Oplysningen har betydning for beregning af ejerens ejendomsværdiskat	Ejerskab - Ejet før 01071998	Samme forretningsmæssige indhold
Ejerandel, nævner	Ejers andel af den samlede ejendom	Ejerskab – Ejerandel - Nævner	Samme forretningsmæssige indhold
Ejerandel, tæller	Ejers andel af den samlede ejendom	Ejerskab- Ejerandel - Tæller	Samme forretningsmæssige indhold
Købt andel, nævner	Købt andel ved den seneste handel	Ejerskabsskifte – Andel	Samme forretningsmæssige indhold
Købt andel, tæller	Købt andel ved den seneste handel	Ejerskabsskifte – Andel	Samme forretningsmæssige indhold
Ejer C/O-navn	Samme som ved administrator		
Ejers navn			
Ejers postadresse			
Ejers udvidet adresse			
Ejer adresse			



Attribut i ESR	Beskrivelse	Begreb i Ejerfortegnelsen	Konverteringsregler
<b>Køber-Sælger-Ejer</b>			
Ejerandel, nævner			Samme som tidligere Ejerfortegnelsen gemmer ejerskifter med tilhørende ejerskifteoplysninger.
Ejerandel, nævner			
Ejerandel, tæller			
Købt andel, nævner			
Købt andel, tæller			
Ejers navn			
Ejers postadresse			
Ejers udvidet adresse			
Ejerforholdskode			
Entydig nr. pr. ejendomsejer			
Frie adresselinjer			
Ejer adresse			
Skødetekst	Fri tekst, der kan følge med anmeldelsen	Handelsoplysninger - Skødetekst	Samme forretningsmæssige indhold
Bygninger omfattet	Angiver f.eks. om anmeldelsen omfatter bygninger, der er planlagt nedrevet	Handelsoplysninger - Bygninger omfattet	Samme forretningsmæssige indhold
Rollestype	Angiver om der er tale om køber, sælger eller ejer	Håndteres som relationer i Ejerfortegnelsen	Tilbagekonvertering ud fra relationerne i Ejerfortegnelsen.
Entydig nr. pr. ejendomsejer			Samme som tidligere
Frie adresselinjer			
Ejer adresse			

Attribut i ESR	Beskrivelse	Begreb i Ejerfortegnelsen	Konverteringsregler
Tinglysningshændelse			
Alle attributter	Samme som tidligere Konverteres som Handelsoplysninger		