



# MATRIKLENS UDVIDELSE - ÆNDRINGER I EJENDOMS-DANNELSESPROCESSEN

---



**Bent Hulegaard Jensen**  
Aalborg Universitet  
og Geopartner  
bhj@plan.aau.dk

Nærværende artikel har fokus på de kommende ændringer i ejendomsdannelsen. Ændringerne får en række konsekvenser for de centrale aktører i ejendomsdannelsesprocessen – kommunerne, Tinglysningsretten, Geodatastyrelsen samt de praktiserende landinspektører. Baggrunden for ændringerne bygger på de målsætninger, der er opstillet i Grunddataprogrammet og herunder delprogrammet for ejendomsdata, iværksat af Digitaliseringsstyrelsen. Implementering af programmet ledes af Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og udmøntes igennem et samarbejde mellem Kommunernes Landsforening, Domstolsstyrelsen og Geodatastyrelsen.

**Keywords:** Ejendomsdataprogrammet, Matriklens udvidelse, Implementeringsudfordringer, Ejendomsdannelse - ansvar- og opgavefordeling.

---



**Anne Kristine Mouritsen**  
Geopartner

I Danmark er der en lang tradition for registrering af grundlæggende oplysninger om ejendomme, adresser, virksomheder, personer mv. – informationer, der indgår i bl.a. den offentlige forvaltning af samfundet. Et af de seneste initiativer på at styrke og organisere indsamling af centrale data om samfundet knytter sig til Grunddataprogrammet, der blev introduceret af Digitaliseringsstyrelsen med den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi 2011-2015.

Grunddataprogrammet har til formål at

- standardisere grunddata så at disse i øget omfang kan anvendes på tværs i den offentlige sektor og hos private virksomheder,
- etablere af en sammenhængende datainfrastruktur, der sikrer, at data stilles til rådighed for alle på en effektiv måde
- sikre et kvalitetsløft af grunddata så at disse er troværdige og ajourførte samt
- at der etableres en fælles distribution af grunddata gennem en fælles-offentlig Datafordeler

Grunddataprogrammet er organiseret i 8 delprogrammer: Ejendomsdata, adressedata, vand- og klimadata, geodata, persondata, virksomhedsdata, datadistribution (Datafordeleren) og datamodellen. Sidstnævnte skal sikre, at der sker en standardisering og mulighed for kobling mellem de forskellige dataområder.

I denne artikel rettes opmærksomheden primært mod ejendomsdataområdet – benævnt ejendomsdataprogrammet og herunder de initiativer, der knytter sig til standardisering af ejendomsdannelseprocessen. Indholdet i ejendomsdataprogrammet omfatter i hovedtræk følgende del-elementer:

- Udfasning af det fælleskommunale Ejendomsregister (ESR),
- Etablering af et nyt register Ejerfortegnelsen med oplysninger om de faktiske ejere af fast ejendom
- Samling og registrering af alle typer fast ejendom på en ensartet måde i et register – Matriklen (også benævnt Matriklens udvidelse)
- Implementering af en entydig ejendomsnøgle (BFE-nr. = Bestemt Fast Ejendomsnr.) for de grundlæggende ejendomsregistre: Matriklen, Bygnings- og BoligRegistret (BBR), Ejerfortegnelsen og Tingbogen
- Tidlig identifikation og registrering af nye faste ejendomme.

I forhold til den fremtidige registrering af alle nye typer ejendomme eller ændring af eksisterende, får Matriklen en central funktion. I den restende del af artiklen rettes fokus mod Matriklens udvidelse og de udfordringer, som kommunerne, de praktiserende landinspektører og Geodatastyrelsen står overfor i forhold til implementering af ejendomsdataprogrammet og et nyt digitalt setup i forhold til registrering af ejendomsdannelsen i Matriklen. Der skal i denne sammenhæng gøres opmærksom på, at implementering af ejendomsdataprogrammet inklusiv Matriklens udvidelse fortsat er under udvikling, og at implementering heraf vil ske over

de kommende år 2018-2019 – med start i foråret/sommeren 2018. Den efterfølgende beskrivelse i tilknytning til ejendomsdannelseprocessen skal derfor opfattes som en statusopdatering i forhold til det hidtidige arbejde med udvikling af ejendomsdataprogrammet og en række af de implementeringsudfordringer, der knytter sig hertil.

## **MATRIKLENS UDVIDELSE**

Med ”Lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love” blev aktørerne i ejendomsdannelseprocessen i januar 2017 lidt klogere på de ændringer, der følger med Matriklens udvidelse.

Formålet med Matriklens udvidelse er, at samle registreringen af alle typer fast ejendom i Matriklen under samme autoritative og entydige ejendomsidentifikation - BFE. Målsætningen er ét autoritativt ejendomsregister og udfasning af redundante registerdata om fast ejendom hos kommunerne og i Tingbogen.

Fast ejendom kan opdeles i tre hovedtyper: Samlet fast ejendom (jordstykker), ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund. Alle ejendomstyper samles med Matriklens udvidelse hos Geodatastyrelsen, der får ansvaret for registrering af følgende ejendomstyper i Matriklen. Samlet fast ejendom (jordstykker), ejerlejligheder, bygninger på fremmed grund (noteres) og bygninger på søterrettoriet.

## **IDENTIFIKATION AF EJENDOMME OG ANSVARSFORDELING**

Som tidligere nævnt indføres en entydig identifikation af fast ejendom på tværs af grunddataregistrene, det såkaldte BFE-nummer. Tildeling af BFE sker via en informationsservice, der oprettes hos Geodatastyrelsen i forbindelse med Matriklens udvidelse. BFE-nummeret tildeles allerede, når ejendommen forventes dannet. BFE-nummeret vil blive anvendt som nøgle i Matriklen, i Tingbogen og BBR. Alle eksisterende faste ejendomme tildeles automatisk et BFE-nummer. BFE-nummeret bliver

dermed også en entydig nøgle, der kan anvendes af andre offentlige og private systemer, der indeholder ejendomsdata.

Der etableres en klar og stringent ansvarsfordeling mellem aktørerne i ejendomsdannelseprocessen, hvor Geodatastyrelsen varetager registrering af alle bestemte faste ejendomme. Denne registrering vil ske i tilknytning til Matriklen for jordstykker, ejerlejligheder, bygninger på fremmed grund mens der må forventes opbygget et selvstændigt register for registrering af bygninger på søterritoriet.

Hos Geodatastyrelsen etableres desuden en ejerfortegnelse, som er et nyt selvstændigt register med oplysninger om den enkelte faktiske ejendoms ejer og/eller administrator, hvilket vil sige den person/virksomhed, som myndighederne kan rette henvendelse til i spørgsmål vedrørende ejendommen. Ejerfortegnelsen viderefører ESR's ejerregistrering. Udover ejerregistret får Geodatastyrelsen også til opgave at opbygge og vedligeholde et register over beliggenhedsadresse til enhver fast ejendom i matriklen.

Samarbejdet mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten ændres ved indførelsen af den såkaldte »tinglysningsløjfe«. Formålet med løjfen er at minimere risikoen for, at der opstår uoverensstemmelse mellem tinglyste rettigheder og registreringen i matriklen. I forhold til den opstillede systemløsning sker der, efter Geodatastyrelsen har behandlet en ejendomsdannelse, en automatisk underretning til Tinglysningsretten. Det er herefter Tinglysningsrettens opgave at undersøge, om der er tinglyst rettigheder, der er til hinder for registrering af den påtænkte ejendomsændring. Hvis det ikke er tilfældet, indføres ejendomsændringen foreløbigt i Tingbogen, hvorefter der sker en automatisk underretning af Geodatastyrelsen. Umiddelbart herefter registreres ejendomsændringen i Matriklen, hvorefter forandringen indføres endeligt i Tingbogen. Viser Tinglysningsrettens undersøgelse derimod, at ejendomsændringen ikke kan tinglyses, kan forandringen ikke registreres i Matriklen, før hindringen for dens tinglysning er fjernet. Sløjfen får betydning for processen

hos de praktiserende landinspektører på den måde, at der ikke længere skal indhentes en dommerattest fra Tinglysningsretten til dokumentation for, at der ikke er tinglyste rettigheder til hinder for den påtænkte ejendomsændring.

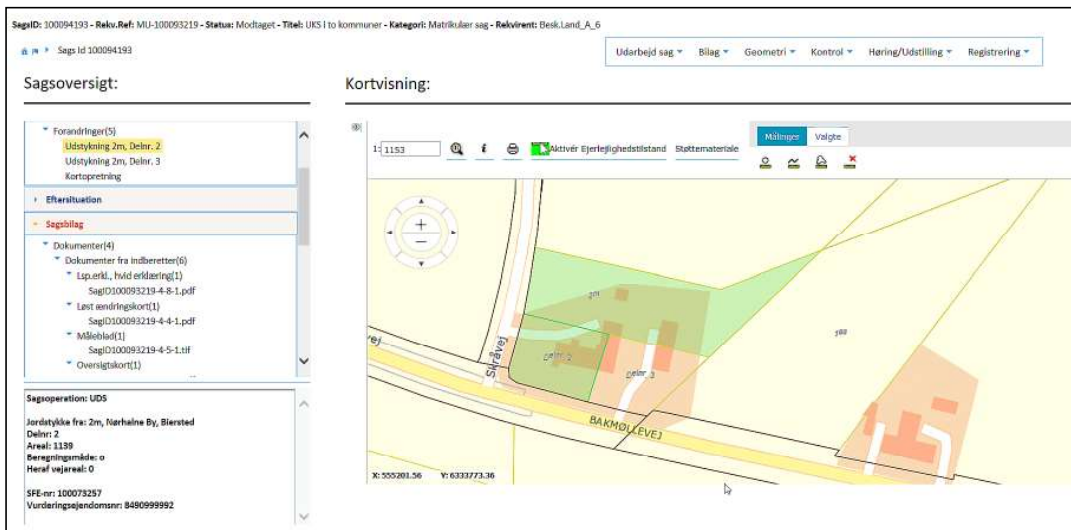
Al håndtering af pant og servitutter ved ejendomsændringer vil forsat være placeret hos Tinglysningsretten. Herudover får Tinglysningsretten ansvaret for håndtering af uskadelighedsattester for såvel jordstykker som ejerlejligheder.

I forhold til ejendomsdataprogrammet påhviler det de praktiserende landinspektører at gøre data om igangværende ejendomsændringer tilgængelige, mens sagen er under forberedelse og udarbejdelse. Oplysningerne gøres tilgængelig via en portalløsning/indberetningsportal, der stilles til rådighed ved sagsudarbejdelse og indberetning af ejendomsændringen til Geodatastyrelsen. Processen omkring udstykningskontrollen vil fremover ligeledes ske via indberetningsportalen. Portalen vil således være den platform, hvor al dialog mellem kommune, landinspektør og Geodatastyrelsen pågår. Implementering af portalløsningen og en ny digital udstykningskontrol ændrer ikke på det nuværende opgave- og ansvarsforhold mellem kommune og landinspektør ved gennemførelse af ejendomsændringer.

I det følgende beskrives kort en række af de væsentligste ændringer i ejendomsdannelseprocessen i forhold til håndtering af de forskellige ejendomstyper – jordstykker, bygninger på fremmed grund, ejerlejligheder samt bygninger på søterritoriet. Formålet er at forsøge at kaste lys over de elementer, der vil få betydning for primært landinspektørens arbejdsprocesser i forhold til implementering af Matriklens udvidelse.

## JORDSTYKKER

Udstykning af nye ejendomme eller ændring af eksisterende areal (=jordstykker) er landinspektøren bekendt, og processerne omkring ejendomsdannelsen vil ikke ændre sig væsentligt. Al kommunikation mellem Geodatastyrelsen (og til dels



Figur 1. Skærmbilleder fra den portal-løsning der pt udvikles af Geodatastyrelsen – eksemplificeret ved en udstykningssag.

kommunerne) og landinspektøren skal fremover ske via en web-baseret portal-løsning/indberetningssystem.

Ved udstykning vil ejendommene via indberetningssystemet blive tildelt et BFE-nummer, allerede når sagen udarbejdes og ejendommen dermed forventes dannet.

I forhold til tidligere bliver landinspektøren i forbindelse med bl.a. udstykning pålagt en række nye opgaver. Således skal landinspektøren ved udstykning af en allerede bebygget ejendom foretage en fordeling af de eksisterende bygninger i forbindelse med udstykningen. Som grundlag herfor stilles via BBR en web-baseret løsning til rådighed, hvor de eksisterende bygninger på ejendommen er geokodet og identificeret med bygningsnummer. Det er således landinspektørens opgave ved ejendomsændringer at bidrage til en fortsat vedligeholdelse af bygningsinformationerne i BBR.

Med henblik på en fortsat udbygning og vedligeholdelse adressesystemet bliver det ligeledes pålagt landinspektøren, i forbindelse med udstykning, arealoverførsel og matrikulering, at udpege en "adressevektor" til den nye ejendom. Formålet hermed er at sikre en entydig identifikation af den "offentlige vej", som ejendommen tilsluttes.

*(Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering har som bestemmelse adressebekendtgørelsen arbejdet med følgende forslag: Landinspektøren skal via matriklens portal stille forslag til adressemyndighedens fastsættelse af en addresses udgangspunkt og vejpunkt for en samlet fast ejendom, der er bebygget, planlagt til bebyggelse eller udstykkes med henblik på bebyggelse, hvis matrikulært arbejde nødvendiggør dette.)*

## BYGNINGER PÅ FREMMED GRUND

Notering/anmeldelse af en bygning på fremmed grund kan ske på to måder. Dels via en kommunal indberetning om etablering af en bygning på fremmed grund via den kommunale byggessagsbehandling – notering i Matriklen – og dels via en praktiserende landinspektør, der anmelder dannelse af en bygning på fremmed grund til Geodatastyrelsen. I forhold til anmeldelse af en bygning på fremmed grund forudsætter Geodatastyrelsen, at landinspektøren tildeler bygningen et BFE-nummer, udarbejder et bygningsrids samt en tilhørende GML-fil med henblik på stedfæstelse af bygningen. Stedfæstelse af en bygning på fremmed grund med et rids og GML-fil er en forudsætning for, at Tinglysningsretten vil tinglyse rettigheder over bygning inkl. belåning. I det tilfælde, hvor ejeren af bygningen ønsker rettigheder tinglyst

over ejendommen, skal "noteringen" således ændres til en "anmeldelse med stedfæstelse" - senest samtidig med tinglysning af den første rettighed over en bygning på fremmed grund.

I forbindelse med anmeldelse af en bygning på fremmed grund må det forventes, at Geodatastyrelsen stiller krav om en erklæring fra landinspektøren om, at ridset er i overensstemmelse med de faktiske forhold i marken. Det må derfor formodes, at opmåling af bygningen er en nødvendighed.

Der må formodes at blive taget hånd om ikke bare fødslen af en bygning på fremmed grund, men også ændringer og fjernelse. Vedrører ændringen en anmeldt bygning på fremmed grund, kan dette kun ske via en landinspektør, der fremsender den nødvendige dokumentation til Geodatastyrelsen.

Via automatiske registersammenstillinger sikres det, at en anmeldelse af en bygning på fremmed grund ikke kan registreres i matriklen med mindre bygningen også er indberettet til BBR.

## **EJERLEJLIGHEDER**

Fremover skal oprettelse af en ejerlejlighedsejendom ske ved en anmeldelse til Geodatastyrelsen. Ejerlejlighederne registreres i tilknytning til matriklen, og hver enkelt ejerlejlighed tilknyttes et BFE-nummer. BFE-nummeret anvendes som nøgle i matriklen, i Tingbogen og i Bygnings- og Boligregistret. Hermed sikres det, at der er overensstemmelse mellem de forskellige offentlige registres identifikation af hver enkelt ejerlejlighed.

Oprettelsen af en ejerlejlighedsejendom skal håndteres i et nye indberetningsprogram udviklet af Geodatastyrelsen. Det forventes, at anmeldelsen, ligesom tilfældet er nu, skal indeholde en situationsplan, kort over hver enkelt lejlighed og en samlet fortegnelse og opgørelse over hele ejendommens lejligheder. Sidstnævnte dannes automatisk i forbindelse med anvendelse af indberetningssystemet.

Geodatastyrelsen vil i forhold til ejerlejlighedsopdeling stille nye krav til kortdokumentationen. Således skal de enkelte ejerlejligheder stedfæstes via en polygon, hvorved de enkelte enheder i ejerlejligheden (beboelse, kælderrum, garage el.lign.)

kan identificeres i et landsdækkende koordinat-system – UTM32. Da der stilles krav om, at en anmeldelse af en ejerlejlighed stemmer overens med de fysiske forhold i virkeligheden, er det nødvendigt, at landinspektøren foretager en opmåling på samme måde, som vi kender det i dag. Anmeldelsen af en ejerlejlighedsopdeling skal signeres ved brug af Nem-id og kan foretages af en landinspektør med beskikkelse eller af anden part i opdelingen, eksempelvis projektansvarlig for et nybyggeri.

Anmeldelse af en videreopdeling eller ændring af eksisterende opdeling skal anmeldes til Geodatastyrelsen og forudsætter tilsvarende dokumentation som ved nyopdeling, medmindre ændringen består i en opløsning af ejerlejlighedsfællesskabet.

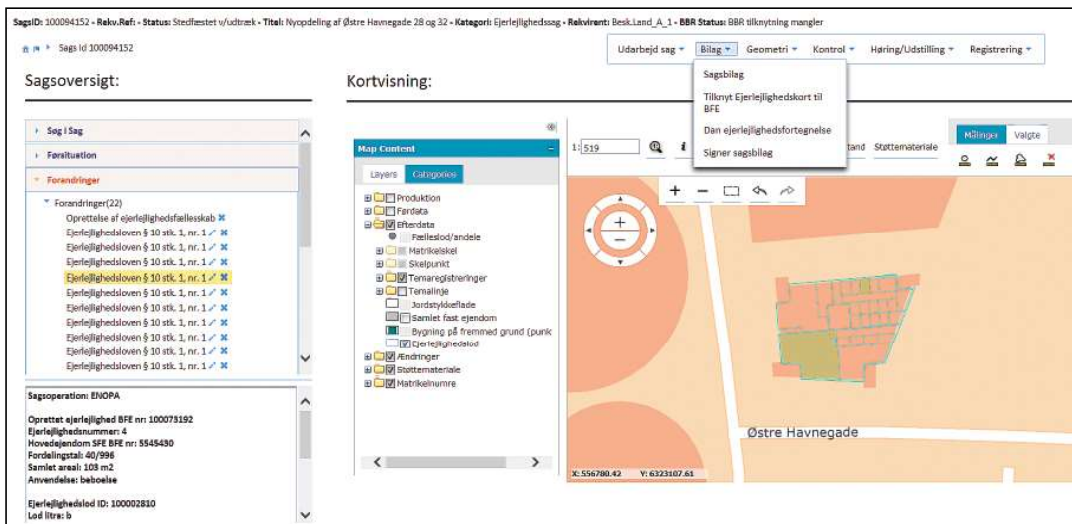
Opdelingen af en ejerlejlighedsejendom og ændringer heraf skal være registreret i matriklen, hvis der skal tinglyses rettigheder i de enkelte ejerlejligheder.

Ved implementering af ejendomsdataprogrammet sker der ikke en fysisk overflytning af den dokumentation, der allerede ligger i Tingbogen for eksisterende ejerlejligheder. Det materiale vil fortsat fremover skulle fremfindes via Tingbogen. Derimod sker der en registrering i Matriklen således, at alle ejerlejlighedsejendomme kan identificeres og synliggøres via et opslag i Matriklen. Fremadrettet vil al dokumentation for nye ejerlejlighedsopdelinger blive registreret og lagret i tilknytning til Matriklen.

## **BYGNINGER PÅ SØTERRITORIET**

Anmeldelse om registrering og stedfæstelse af en bygning på søterritoriet eller ændring heraf skal indgives til Geodatastyrelsen. I forbindelse med anmeldelsen skal bygningens identifikationsnummer – BFE-nr. oplyses, og der skal vedhæftes et rids samt en gml-fil til stedfæstelse af bygningen. Ved bygning på søterritoriet forstås enhver bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand, bortset fra ejerlejligheder.

Ved anmeldelse af en bygning på søterritoriet skal der for Geodatastyrelsen foreligge dokumentation for, at opførelsen af bygningen/anlægget er lovligt.



Figur 2. Skærbillede fra portalløsningen – opdeling af en ejerlejlighedsejendom.

Anmeldelsen af bygninger på søterritoriet forventes lagret i et selvstændigt register, hvortil data automatisk overføres ved anvendelse af Geodatastyrelsens indberetningsportal.

Kravet til stedfæstelse af bygning på søterritoriet er en koordinat indenfor konstruktionen og et kortrids, der viser konstruktionen og en del af kysten.

Det må forventes, at der stilles krav om, at registreringer stemmer overens med de fysiske forhold i virkeligheden, hvorfor opmåling vil være nødvendig.

## IMPLEMENTERINGSUDFORDRINGER

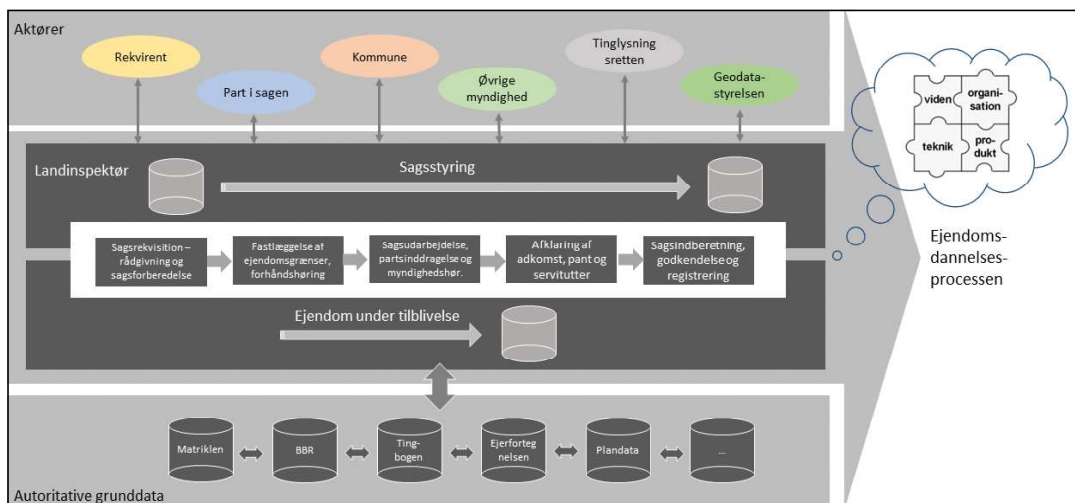
Implementering af grunddataprogrammet og herunder specielt delprogrammet vedrørende ejendomsdata stiller aktørerne i ejendomsdannelsesprocessen overfor nye udfordringer. Et aspekt er at få de tekniske løsninger udviklet, så disse i videst muligt omfang understøtter opbygning og vedligeholdelse af et standardiseret datagrundlag samt sikrer mulighed for effektivisering af sagsgangen i ejendomsdannelsesprocessen. Et andet aspekt er at sikre, at de aktører, der er en del af ejendomsdannelsen, er indstillet på de planlagte ændringer og har en forståelse herfor. I relation hertil forudsætter en vellykket implementering af matriklens udvidelse, at den enkelte aktør

- er klar over de krav der stilles til delprodukterne i processen,
- har den nødvendige viden til at indgå i en modernisering af ejendomsdannelsesprocessen og
- organisering heraf sker ud fra en veldefineret ansvars- og opgavefordeling.

En vellykket implementering af matriklens udvidelse forudsætter således, at fokus rettes mod en helhedsorienteret implementering, hvor teknologiske løsninger, forventninger til produkter, vidensopbygning og organisering sammentænkes.

Den forventede nytteværdi ved implementering af ejendomsdataprogrammet knytter sig til bl.a. hurtigere sagsbehandling, besparelse i den kommunale sagsbehandling, genbrug af data, digital kommunikation og udveksling mellem aktørerne i processen. Skal disse forventninger indfries, forudsætter dette:

- Behov for tilpasning af eksisterende lovgivningen på ejendomsområder inkl. bekendtgørelser og vejledninger,
- Uddannelse af de sagsbehandlere der skal tage nye systemløsninger i anvendelse,
- Test - inkl. brugertest - af systemløsningerne inden disse inddrages i produktionen
- Øget bevidsthed hos sagsbehandlerne omkring de produkter, som den enkelte



Figur 3. Ejendomsdannelsesprocessen – set fra landinspektørens synsvinkel

aktør bidrager med i forhold til den samlede ejendomsdannelsesproces – bl.a. øget gennemsnitlighed i sagsadministration

- Fokus på håndtering af digitale ejendomsdata i nye sammenhænge, hvor data ikke kun er knyttet til ejendomsdannelsesprocessen, men stilles til rådighed for andre brugere, der benytter data i nye sammenhænge.

I relation til de implementeringsmæssige udfordringer inden for ejendomsdannelse kan eksempelvis nævnes følgende:

Udstykningskontrollen: Såvel kommunerne, Geodatastyrelsen og de praktiserende landinspektører skal nytænke de traditionelle høringsprocesser i forhold til ”grøn og hvid erklæring” – den samlede udstykningskontrol. Fremadrettet samles alle relevante data i en sagsdatabase, og det bliver på grundlag heraf op til de enkelte aktører og myndigheder at forholde sig til den påtænkte ejendomsændring. En godkendelse af ejendomsændringen fra eksempelvis den kommunale sagsbehandler sker via en digital signering af en ”erklæring”.

Anmeldelse af en ejerlejlighedsejendom: Til at understøtte arbejdet med ejerlejlighedsopdeling bør der snarest iværksættes en revision af de bekendtgørelser og cirkulærer, der knytter sig til dette område. Krav til anmeldelse, opmålingsnøj-

agtighed, dataformat mv. skal være præcist formuleret, således at det datagrundlag der bl.a. tilvejebringes af den praktiserende landinspektør, foreligger på en standardiseret form. Ønskes en ensartethed i registrering af ejerlejligheds ejendomme i matriklen må dette betragtes som en forudsætning.

I forhold til ejerlejligheder skal de krav der stilles til registreringsgrundlaget være fremtidsikkert. Tekniske systemer er under stadig forandring og 3D-baserede løsninger er måske den rigtige platform til registrering af ejerlejligheder. Hertil kommer kravet om øget sammenhæng mellem ejendomsregistreringerne i matriklen og de øvrige ejendomsrelaterede datasamlinger, bl.a. BBR, hvor der er et øget krav i forhold til standardisering af de benyttede arealberegningssprincipper.

En ting er sikkert: Skal implementering af ejendomsdataprogrammet blive en succes, er det ikke nok at rette fokus mod systemudvikling. Ejendomsdannelsesprocessen skal være klart beskrevet for den enkelte aktør, og de krav, der stilles til dokumentation og dataformat ved levering af digitale data mv., skal være eksplicite.

Rettes fokus ikke mod en helhedsorienteret implementeringsstrategi, kan det blive vanskeligt at opnå de forventede nytteværdier. Som et eksempel på manglende succes ved implementering af digi-

tale systemløsninger indenfor ejendomsområdet kan nævnes "stedfæstelse af servitutter". Opgaven med stedfæstelse af servitutter blev indført ved modernisering af tinglysningssystemet i 2009. Her blev der stillet krav om stedfæstelse af såvel eksisterende som nye servitutter, men med de seneste lovforslag i tilknytning til ejendomsdataprogrammet er det indstillet, at denne stedfæstelsesopgave ikke videreføres. Intentionen med stedfæstelse af servitutter var den rigtige ide, men projektet fejlede! Årsagen hertil skyldes ikke de tekniske løsninger, men bl.a. at der ikke var klarhed over, hvem der havde det overordnede ansvar for opgaveløsningen, manglende forståelse for nytteværdien og uklarhed i forhold til fortsat vedligeholdelse af data.

Det er håbet, at implementeringen af ejendomsdataprogrammet ikke støder ind i lignende problemer. Den seneste beslutning om delvist at udskyde implementering af ejendomsdataprogrammet fra

2018 til 2019 giver derfor grundlag for endnu en gang at overveje implementeringsstrategien. I forbindelse hermed bør opmærksomhedspunkterne rettes mod beskrivelse og formidling af arbejdsprocesserne, omstillingsparathed hos de implicerede aktører, vidensformidling og -opbygning, brugertest, ledelsesmæssig understøtning mv.

Med håbet om en vellykket implementering af ejendomsdataprogrammet og herunder matriklens udvidelse.

#### Litteraturhenvisning:

---

- Lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love, LOV nr. 80 af 24/01/2017
- Aftale om gode grunddata til alle – en kilde til vækst og effektivisering, bilag 1, KL og regeringen, 03/10/2012
- Delaftale 1: Aftalegrundlag for grunddataprogrammets delprogram vedrørende ejendomsdata, 19/11/2014