



ESR Udfasning

902a – ESR AS IS analyse

Dokumentet beskriver det nuværende ejendomsstamregister (ESR) i form af funktionalitet, begreber, informationsindhold og snitflader til andre systemer.

Dokumentets metadata

Projekt navn: ESR Udfasning
Projekt ejer: Thomas Christiansen
Projekt fase: 2 - Analyse & Plan
Arbejds pakke: 902 – ESR AS IS analyse
Produkt: 902a – ESR AS IS analyse
Forfatter: Rasmus Strange Petersen
Version: 1.0
Status: Godkendt
Dokument dato: 12-11-2014

Versionslog

Version	Dato	Beskrivelse	Initialer
1.0	14-11-2014	Klar til udsendelse	SMP

Indhold

1	Indledning	4
1.1	Formål og kontekst.....	4
1.2	Dokumentets tilblivelse.....	4
1.3	Læsevejledning.....	4
2	ESR overblik	6
2.1	Baggrund	6
2.2	Struktur og dataindhold	6
2.3	ESR ejendomme	8
2.4	ESR ejendomsstyper skematisk fremstillet.....	11
2.5	ESR Ejeroplysninger	13
2.6	ESR Vurdering, ejendomsskat og -bidrag	13
2.7	ESR registret	14
2.8	Grunddataprogrammets påvirkning.....	15
3	Funktionalitet	17
4	Begreber	18
5	Informationsindhold	21
6	Snitflader	23

1 Indledning

1.1 Formål og kontekst

I regi af den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi har regeringen og Kommunernes Landsforening indgået en aftale om et grunddataprogram under overskriften: "Aftale om gode grunddata til alle – en kilde til vækst og effektivisering". Når programmet er gennemført vil kommunernes behov for at opretholde et selvstændigt ejendomsstamregister (ESR) bortfalde, fordi oplysninger om ejendomme og deres ejere bliver tilgængelige fra de autoritative registre: Matriklen, BBR og Ejerfortegnelsen.

Dokumentet har til formål, at dokumentere den nuværende funktionalitet og informationsindhold i ESR tilstrækkeligt detaljeret til, at det efterfølgende kan anvendes i forbindelse med planlægningen af udfasningen og i forbindelse med afklaring af, om alle attributter er fordelt, alle anvendere er adviseret og som grundlag for initialudtræk til de nye autoritative registre samt den kommende løsning til opkrævning af ejendomsskat og bidrag.

Nedenstående forholder sig ikke til, at SKAT (under navnet VUR) benytter en del af ESR i forbindelse med vurderingsopgaven.

1.2 Dokumentets tilblivelse

Dokumentet er resultatet af en løbende dialog med KMD, der i dag driver ESR. Dialogen har taget udgangspunkt i bilagene til dette dokument. Bilag som løbende er blevet bearbejdet og beriget med KMDs unikke viden om ESR.

1.3 Læsevejledning

Udover dette indledende kapitel indeholder dokumentet følgende kapitler:

- **Kapitel 2 – ESR overblik**
Indeholder en introduktion til ESR – herunder den nuværende anvendelse og den påvirkning heraf, som det fællesoffentlige grunddataprogram medfører.
- **Kapitel 3 – Funktionalitet**
Indeholder et overblik over de forskellige funktionsområder i ESR med en henvisning til de tilhørende KMD produktblade.
- **Kapitel 4 – Begreber**
Indeholder en beskrivelse af de begreber, der i dag anvendes i ESR, så disse ud fra deres definitioner kan mappes til tilsvarende begreber i de nye løsninger, der afløser ESR.
- **Kapitel 5 – Informationsindhold**
Indeholder en beskrivelse af informationsindholdet i ESR.
- **Kapitel 6 – Snitflader**
Indeholder en beskrivelse af den kontekst, som ESR i dag indgår i – i form af en beskrivelse af de enkelte snitflader med dertil hørende informationsindhold.

Til dette dokument hører en række bilag:

Hovedbilaget er regnearket ”902b - Samlet overblik over funktionalitet, begreber, data og snitflader”, som er opbygget af følgende faner:

- **1. Funktionalitet**
Indeholdende en oversigt over ESRs funktionalitet, valideret og suppleret af KMD.
- **1b. Vejledning og referencer**
Indeholdende en læsevejledning og forklaring til fane 1. Funktionalitet.
- **2. Begreber**
Indeholdende en liste over anvendte ESR begreber, med en tilhørende definition.
- **3. Dataattributter**
Indeholdende ESRs forretningsattributter, beskrevet af KMD.
- **4. Snitflader**
Indeholdende en liste over alle identificerede snitflader, med nogle nøgle parametre.
- **6. Anvendere af snitflader**
Indeholdende en summering af hvilke systemer, der anvender ESR, med angivelse af hvilke snitflader der anvendes.

De resterende bilag er:

- **903a – Funktionsanalyse ESR**
Indeholdende et sammendrag af de forskellige ESR og Structura brugervejledninger.
- **904b2 - Forretnings- og begrebsmodel ESR juni 2014 (KMD)**
Grafisk illustration af ESRs forretnings- og begrebsmodel, udarbejdet af KMD.
- **904c – Bidragsoversigt**
Indeholdende kommunernes aktive bidragstyper, nøgletal og statistikker for bidrag pr. kommune.
- **905a - Systemkontekst og snitfladebeskrivelser**
Indeholdende en uddybende beskrivelse af udvalgte snitflader med angivelse af informationsindhold.
- **910c – Notat om ejendomstyper**
Indeholdende en beskrivelse af ESRs forskellige ejendomstyper, samt en beskrivelse af artskoder, benyttelseskoder og kode for ej vurderet. Ejendomstypebeskrivelserne er gengivet i dette dokumentets kapitel 2.

2 ESR overblik

2.1 Baggrund

Ejendomsstamregistret (ESR) er et af de tidligste edb-registre i Danmark – oprindeligt etableret i 1966. Registret er et privat register ejet af KMD, men det er alene kommunerne, der har ansvaret for registret, både for så vidt angår retningslinjer og vedligeholdelse af oplysningerne. Registret er siden starten blevet moderniseret på forskellige områder og flyttet til en nyere teknologisk platform, men megen af den grundlæggende funktionalitet og struktur bygger på det oprindelige koncept.

Registret har sin baggrund i vurderingsloven (§39, stk2), der forpligter kommunen til at føre et register til vurderingen med oplysninger om de vurderede ejendomme, ejerforholdene mv. ESRs grundlæggende formål var oprindeligt ejendomsvurdering, men da ESR i den første lange periode var alene om at tilbyde et elektronisk hjemsted for oplysninger om fast ejendom, blev ESR efterhånden udbygget med en række andre oplysninger, der ikke havde noget at gøre med vurderingen. ESR er dermed i dag et grundlæggende og omfattende register, der bl.a. anvendes som administrativt redskab til hjælp i vurderingsopgaven og til opkrævning af en række kommunale ejendomsafgifter (renovation, kloak mv.).

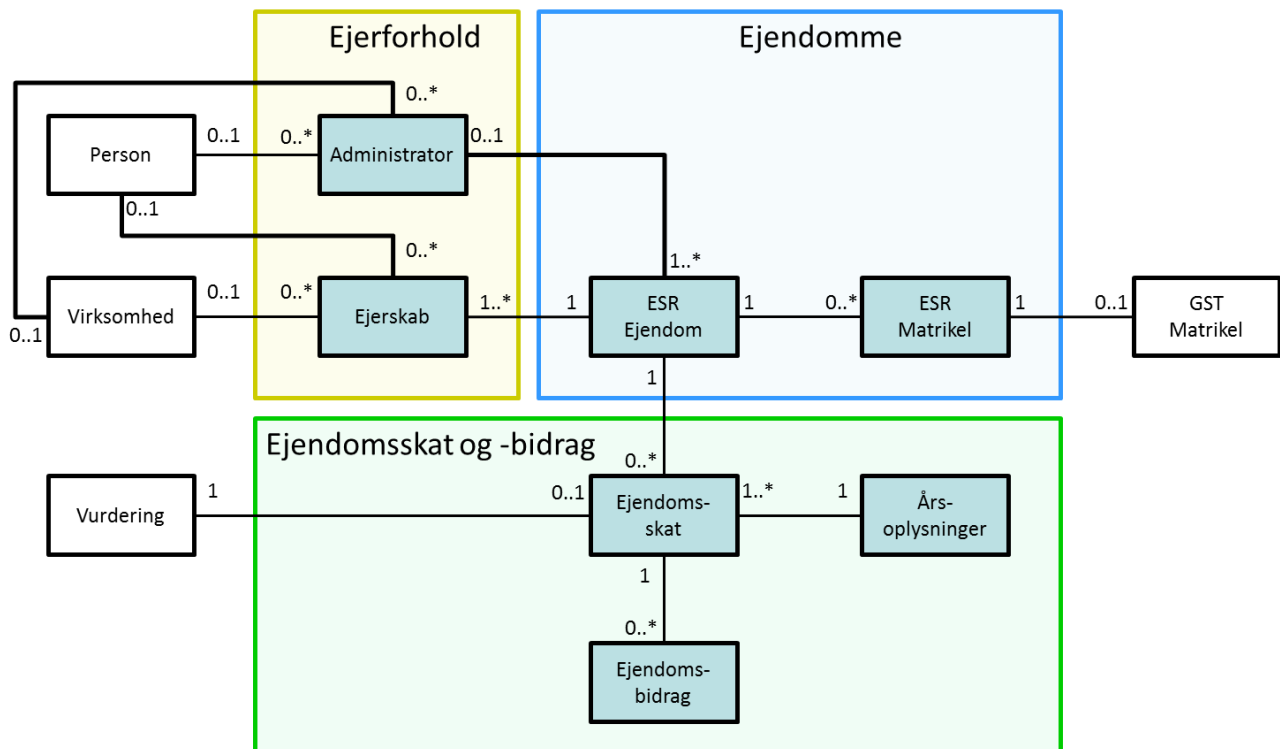
Det er i ESR vurderingsejendommen ”fødes” med dens grundlæggende identifikation i form af ejendomsnummeret, som anvendes i andre registre og administrative systemer.

2.2 Struktur og dataindhold

ESRs struktur er relativ kompliceret for udenforstående, bl.a. fordi det i grundstrukturen stadig bygger på den oprindelige struktur fra 60’erne, selvom det siden er udvidet med knopskydninger og mange nye oplysninger. Datastrukturen er opbygget således, at en lang række forskelligartede oplysninger er registreret i samme tabelstruktur, hvor tolkningen af de enkelte data afhænger af forskellige koder i ESR (artskode, benyttelseskode mv.), der gør det muligt at skabe en forståelse og klassifikation af de forskellige oplysninger. Disse koder er et langt stykke af vejen nøglen til forståelse af ESRs underliggende datamodel.

Oprindeligt udgjorde de matrikulære oplysninger grundlaget for etableringen af ESR. Systemets datastruktur blev som følge heraf designet ud fra denne forudsætning. Senere er et behov for at kunne registrere oplysninger om andet end grundarealer opstået. Det betyder, at man i ESR finder fx ejerlejlighedsoplysninger og oplysninger om udlejede arealer registreret i den samme tabelstruktur som matrikeloplysninger.

Den grundlæggende struktur i ESR er illustreret nedenfor. Kun hovedtabeller samt de vigtigste relationer for forståelsen er medtaget her. For den mere detaljerede beskrivelse henvises til kapitel 0.



Figur 1: ESRs overordnede datamodel

Datamodelen består af tre hovedområder:

- **Ejendom**, som indeholder stam- og vurderingsoplysninger om alle ejendomme, som indgår i en kommunal opkrævning af ejendomsskat, ejendomsbidrag mv. Ejendommen er forretningsmæssigt identificeret gennem et ejendomsnummer og en beliggenhedsadresse registreret i "ESR Ejendom" og de mere detaljerede ejendomsoplysninger registreret som "matrikler" i "ESR Matrikel". Sidstnævnte opdateres fra "GST Matrikel" ift. approberede oplysninger om "Samlet fast ejendom" og matrikler ("Jordstykker"), men der findes også mange forekomster i "ESR Matrikel", som er oprettet gennem ESRs brugerflade og som kun findes registreret i ESR.
- **Ejerforhold**, som indeholder oplysninger om en ejendoms ejere og administratorer. Ejere registreres med ejerandel, købsdata mv. og kan være personer identificeret med et CPR-nummer, virksomheder identificeret med et CVR-nummer eller personer hhv. virksomheder uden en sådan identifikation. Sidstnævnte registreres fuldt ud med de tilgængelige oplysninger i ESR, mens personer med et CPR-nummer og virksomheder med et CVR-nummer hentes fra de tilhørende autoritative registre.
- **Ejendomsskat og -bidrag**, som indeholder resultatet af det egentlige formål med ESR, dvs. grundlag og resultat af ejendomsvurdering med den dertil hørende opkrævning af ejendomsskat og ejendomsbidrag. I tilknytning hertil findes en årsopgørelse, oplysninger til styring af bidragsopkrævning, fritagelser for betaling af ejendomsskat, ejendomsskattelån mv.

2.3 ESR ejendomme

2.3.1 Overblik

Den vigtigste registreringsenhed i ESR er ejendommen, der her skal forstås som vurderingsejendommen. Det er denne enhed, der f.eks. genfindes i BBR og en række andre registreringer især i kommunalt regi.

En vurderingsejendom kan iflg. vurderingsloven bestå af følgende:

- Arealer, som i matriklen er opført under ét matrikelnummer
- Arealer, der er opført under flere matrikelnumre, når de iflg. noteringen i Matriklen og Tingbogen skal holdes forenede
- Arealer, der tilhører samme ejer og udgør én driftsenhed (landbrugsejendomme, der drives sammen, virksomheder over flere matrikler mv.)
- Bygninger opført på lejet grund
- Ejerlejligheder

Ejendomme identificeres i ESR entydigt inden for hver kommune via et 6-cifret ejendomsnummer, som fødes i dette register. Entydighed på landsplan opnås gennem kommuneejendomsnummeret, som er en kombination af den 4-cifrede kommunekode med det 6-cifrede ejendomsnummer. Nogle steder beskrives ejendomsnummeret som de 3-cifret kommunenummer, efterfulgt af et antal nuller og herefter et ejendomsnummer på op til 7 cifre. Antallet af nuller skal sikre at kommune-ejendomsnummeret altid er på 10 cifre.

Der er en vigtig principiel forskel på en "Vurderingsejendom" (identificeret i ESR via et ejendomsnummer) og en "Samlet fast ejendom" (identificeret i Matriklen via et SFE-nummer). Vurderingsejendommen kan bestå af flere samlede faste ejendomme, såfremt SKAT fastlægger, at disse skal underkastes en samlet vurdering i henhold til vurderingsloven. Dette er typisk tilfældet i forbindelse med vurdering af større landbrugsejendomme, som består af flere samlede faste ejendomme (evt. beliggende i hver sin kommune), og virksomheder, hvor det giver god mening at samvurdere kontor-, produktions- og lagerbygninger. Forudsætning for en sådan samvurdering er, at de forskellige samlede faste ejendomme skal have samme ejerkræds.

ESR arbejder med forskellige ejendomsbegreber (identificeret via tilhørende artskoder). Disse beskrives nedenfor.

2.3.2 Almindelig ejendom (Et eller flere arealer med ingen, en eller flere bygninger)

Ejendommen er defineret af et ejendomsnummer. De enkelte arealer vil normalt være identificeret af et tilsvarende antal matrikelnumre. Matrikelnumrene vil blive holdt sammen af ejendomsnummeret. Eventuelle bygninger er implicit indeholdt. Der er normalt angivet på hvilke matrikelnummer, bygningen er beliggende, såfremt der er flere matrikelnumre tilknyttet ejendommen. Såfremt ejendommen består af flere matrikelnumre, kan et af disse matrikelnumre historisk set være udpeget som det »vigtigste« og være tildelt artskode 00. De øvrige matrikelnumre vil få artskode 01. For nyere ejendomme, vil alle matrikelnumre have artskode 01.

2.3.3 Opkrævningsejendom – specialtilfælde af almindelige ejendomme

En opkrævningsejendom er en ejendom, der strækker sig ind i en nabokommune. Der skelnes mellem »beliggenhedskommunen«, hvor en del af arealerne geografisk befinder sig, og »vurderingskommunen«, der har ansvaret for vurdering af ejendommen, og som derfor også registrerer arealerne. Arealerne i nabokommunen tildeles en særlig benyttelseskode 98. Arealer, der tilhører opkrævningsejendomme, vil være registreret dobbelt, nemlig både af beliggenhedskommunen og vurderingskommunen.

2.3.4 Ejendom på umatrikuleret areal – specialtilfælde af almindelige ejendomme

Nogle få arealer, f.eks. opfyldte arealer i havneområder, er ikke matrikuleret. Arealet tildeles et selvstændigt ejendomsnummer og kan yderligere være identificeret med en eller flere adresser. Arealet tildeles artscode 05-07 og en benyttelseskode svarende til den faktiske benyttelse.

2.3.5 Bygninger på lejet grund

Bygninger på lejet grund (BPLG) er defineret ved at bygningen har et ejendomsnummer, som er knyttet til ejendomsnummeret på den ejendom, bygningen står på. Ejendommen, bygningen står på, er defineret som en almindelig ejendom, jf. ovenstående. BPLG skal vurderes selvstændigt. Ejendommen BPLG tildeles en af artscodeerne 03, 08, 09 eller 10 – og ved foreløbige ejendomme 33, 38, 39 40 og en af benyttelseskoderne 41 – 49 og 78 – 79.

2.3.6 Ejerlejligheder

Ejerlejligheder er defineret ved et ejendomsnummer for ejerlejligheden (ejerlejlighedsejendommen) og som tilknyttes til ejendomsnummeret for moderejerlejlighedsejendommen, ejerlejlighedsejendommen er en del af. Ejerlejlighedsejendommen har tilknyttet det eller de matrikelnumre, ejerlejligheden står på. Ligeledes har moderejendommen for ejerlejlighederne tilknyttet de matrikelnumre, moderejendommen består af.

Registreringen er opbygget med en »moderejendom« med benyttelseskode 20, der er ejerlejlighedernes fælles ejendom, herunder også grunden. De enkelte ejerlejligheder der angives med benyttelseskode 21 og artscode 02, tildeles hver især eget ejendomsnummer og en henvisning til moderejendommens ejendomsnummer. Tingbogens ejerlejlighedsnummer adskiller yderligere de enkelte ejerlejligheder fra hinanden.

2.3.7 Anlæg på søterritoriet

Anlæg på søterritoriet er defineret af et ejendomsnummer.

2.3.8 Afgiftsejendom/Bidragsejendom

En afgiftsejendom består af enheder med pålignede bidrag og afgifter og er tildelt et ejendomsnummer. Der kan være tale om en vandhane, en stadeplads eller anden »pseudoejendom«, der udløser en afgift til kommunen for vand, leje, renovation el. lign. Afgiftsejendomme er kendetegnet ved, at de har kode 4 for "Ej vurderet". Den pågældende koder indebærer, at den pågældende »ejendom« ikke tages med i vurderingen. Der indberettes ikke altid matrikelnummer og artscode.

2.3.9 Ejendom under udstykning

Udstykningen er endnu ikke approberet og den nye ejendom er derfor oprettet med et eget ejendomsnummer, en parcelidentifikation af det udstykkede areal og en henvisning til »stamparcel-len«, som arealet udstykkes fra. Med én af artscodeerne 30 – 40 adskilles den nye ejendom fra de

eksisterende inden for den samme kategori. Moderejendommens areal ændres ikke før approbationen foreligger, og derfor vil det udstykkede areal være registreret dobbelt.

2.3.10 ESRs matrikeloplysninger

Ændring af ejendomsforholdene i forbindelse med ekspropriation og udstykning kan ofte være langvarig og der er derfor mulighed for i ESR at registrere en række ændringer af matrikulær karakter, som der skal tages hensyn til ved vurdering.

ESR Matrikel indeholder derfor mulighed for at registrere en række arealer, som, der ikke findes i Matriklen:

- Umatrikulerede arealer, der i dag især findes som fx opfyldte arealer i havneområder
- Afvigende arealer (tilskyllet, fraskyllet, eksproprieret fra/til o. lign.)
- Diverse arealer (dele af matrikelnumre, der afskæres f.eks. af en zonegrænse)
- Parceller (udstykket, men endnu ikke approberet).

Til ESRs matrikeloplysninger er der knyttet nogle få planoplysninger. Først og fremmest er der oplysning om det enkelte matrikelnummers zonestatus, dvs, om det hører til by-, land- eller sommerhuszone. Normalt vil plangrænser følge matrikelskel men det sker dog, at en zonegrænse eller en plangrænse deler et matrikelnummer i to eller flere delområder, der i vurdering skal ansættes til forskellig værdi. Derfor er der i ESR mulighed for at indberette såkaldte "diverse arealer" med deres planstatus.

Omfatter en ejerlejlighed f.eks. et pulterrum skal der også her ske en opdeling svarende til de forskellige værdier ved vurderingen. Derfor kan registreringen af "diverse arealer" tilsvarende anvendes til registreringer af ejerlejligheders arealer i kælder, pulterrum, garager mv.

2.4 ESR ejendomsstyper skematisk fremstillet

Mange af ejendomsstyperne er i ESRs databaser oprettet med to registreringer til et ejendomsnummer. Dette er gjort for eksempelvis at binde en ejerlejlighed sammen med den moderejendom, ejerlejligheden ligger i.

Nedenstående oversigt giver et overblik over de forskellige ejendomsstyper, med de registreringer, der foretages i ESR. Udover de viste oplysninger, er der tilknyttet et ESR ejendomsnummer på hver registrering, som binder registreringerne sammen i de viste par.

Ejendomsstyper i ESR	Matrikelnummer	Henvis. til moderejd.	Parcelnummer	Artskoder	Benyttelses-koder
Almindelige ejendomme					
- Almindelig ejendom	JA			00/01	
Almindelig ejendom under udstykning					
- Almindelig ejendom (før udstykning)	JA			00/01	
- Almindelig ejendom under udstykning	JA	JA	JA	30/31	
Umatrulerede arealer (inkl. havne og jernbaner)					
- Umatruleret areal/havn/jernbane				05/06/07	
Umatrulerede arealer under udstykning (inkl. havne og jernbaner)					
- Umatruleret areal/havn/jernbane (før udstykning)				05/06/07	
- Umatruleret areal/havn/jernbane under udstykning		JA		35/36/37	
Ejendomme med arealreguleringer					
- Almindelig ejendom	JA			00/01/05/06/07	
- Arealregulering		JA		20-28	
Del af matrikelnummer (parcel)					
- Almindelig ejendom	JA			00/01/05/06/07	
- Del af matrikelnummer		JA		04	
Del af matrikelnummer (parcel) - midlertidig					
- Almindelig ejendom	JA			00/01/05/06/07	
- Del af matrikelnummer		JA		34	
Ejerlejlighed					
- Ejerlejligheder - moderejendom	JA			00	20

Ejendomstyper i ESR	Matrikel-nummer	Henvis. til moderejd.	Parcel-nummer	Artskoder	Benyttelses-koder
- Den enkelte ejerlejlighed (indeholder også et ejerlejlighedsnummer)	JA	JA		02	21-29
Ejerlejlighed under udstykning					
- Ejerlejligheder - moderejendom	JA			00	20
- Den enkelte ejerlejlighed under udstykning (indeholder også et ejerlejlighedsnummer)	JA	JA		32	21-29
Bygning på matrikelnummer (på lejet grund)					
- Almindelig ejendom (som bygningen er beliggende på)	JA			00/01	49
- Bygning på lejet grund	JA	JA		03	41
Bygning på matrikelnummer (på lejet grund) - midlertidig					
- Almindelig ejendom (som bygningen er beliggende på)	JA			00/01	49
- Bygning på lejet grund - midlertidig	JA	JA		33	41
Bygning på umatrikulerede arealer (inkl. havne og jernbaner)					
- Almindelig ejendom (som bygningen er beliggende på)	JA			00/01	49
- Bygning på lejet grund	JA	JA		08/09/10	41
Bygning på umatrikulerede arealer (inkl. havne og jernbaner) - midlertidig					
- Almindelig ejendom (som bygningen er beliggende på)	JA			00/01	49
- Bygning på lejet grund - midlertidig	JA	JA		38/39/40	41
Ejendomme beliggende i flere kommuner					
- Almindelig ejendom (Vurderingskommune)	JA			00/01	
- Almindelig ejendom (Beliggenhedskommune)	JA		JA	00/01	98
Afgiftsejendomme/Bidragsejendomme					
- Ejendom	(JA)				Ej vurderet: 04

2.5 ESR Ejeroplysninger

Her registreres den enkelte ejer af ejendommen – det gælder både når ejeren er en enkeltperson, flere ejere i fælleskab og når ejeren er et aktieselskab eller tilhører andre ejendomsformer. Ejerne er karakteriseret ved ejerforhold kategori: privat, almennyttig, A/S, staten osv.

Ejeroplysningerne fås hovedsagelig fra Tinglysningen i forbindelse med handel med fast ejendom. ESR overlapper derfor i høj grad med Tingbogen for så vidt angår oplysningerne om ejendoms-handler og ejerforhold, men ESR er et mere "levende" register og ejeroplysningerne i ESR er derfor mere tidstro og fuldstændige i en række situationer, fordi ikke alle ejerskifter tinglyses (fx i forbindelse med virksomhedsovertagelser og dødsfald med familieovertagelse af ejerskab).

Ejeroplysningerne i ESR vedligeholdes omhyggeligt af kommunen, da de er grundlaget for at kunne opkræve ejendomsskatten og forskellige afgifter rettidigt rette sted.

Registreringen i Tingbogen er den grundlæggende registrering, som har ejendomsretlig virkning, mens registreringen i ESR udelukkende sker af administrative grunde.

De to forskellige formål med registreringen betyder, at der er visse forskelle mellem henholdsvis ESRs og Tingbogens ejeroplysninger:

- Ejeroplysningen i ESR ændres ved dødsfald, hvor den efterlevende sidder i uskiftet bo. I Tingbogen bliver den afdøde ejer stående, indtil det er nødvendigt at få det rettet, f.eks. ved optagelse af et nyt lån eller tinglysning af et skadesløsbrev for indefrysning af ejendomsskatter.
- ESR har udover den egentlige ejer af ejendommen også registrering af en eventuel administrator (fx ift. ejerlejligheder eller andelslejligheder), der på vegne af ejeren varetager kontakten med myndigheder mv.
- ESR har en ajourføring af adresseoplysningerne, der er knyttet til ejeren eller administratoren, mens ejerens adresse i Tingbogen er den adresse, som ejeren havde på overdragelsestidspunktet.
- Registreringen i ESR sker normalt tidligere end i Tingbogen, i kraft af det "grønne skema" med salgsoplysninger, der skal afleveres til det kommunale ejendomsskattekontor ved enhver ejendomshandel.

2.6 ESR Vurdering, ejendomsskat og -bidrag

Hovedformålet med ESR er ejendomsvurdering og derfor udgør vurderingsoplysninger hovedparten af oplysningerne i ESR. Udover en række stamoplysninger (som beskrevet ovenfor) indeholder ESR bl.a. resultaterne af den årlige almindelige vurdering af fast ejendom i form af det samlede vurderingsbeløb, værdi af grunden og evt. stuehusværdi, og derudover mange af de oplysninger og interne styrekoder, der ligger til grund for beregningen af det endelige vurderingsbeløb.

Udover selve ejendomsskatten (grundskyld) indeholder ESR også en række informationer i relation til fritagelser for dækningsafgift eller ejendomsskat. Dette gælder eksempelvis statsligt, regionalt og kommunalt ejede ejendomme, fremmede staters gesandtskabsejendomme, fredede ejen-

domme og grunde tilhørende forsamlingshuse der ikke anvendes til erhverv (§ 7-fritagelser) og sygehuse, skoler, biblioteker, museer mv. (§ 8-fritagelser).

I ESR registreres også en række oplysninger til brug for opkrævning af afgifter og bidrag i relation til Bidragsejendomme – herunder et bidragskatalog, de enkelte bidrag og amortisable bidrag.

Generelt er ejendomsskat og ejendomsbidragsområdet kendetegnet af mange integrationer til eksterne systemer – primært ift. Økonomisystem og Debtorsystem hhv. ift. til en række eksterne systemer som afleverer bidrag til opkrævning via ejendomsskattebilletten.

2.7 ESR registret

ESR er etableret med baggrund i vurderingsloven som et selvstændigt kommunalt anliggende. Registret er logisk set ét centralt register driftsafviklet af KMD. Fysisk er ESR databasen fordelt geografisk på fem centraler. Der findes således ikke en samlet database for hele landet. Eneste synkronisering mellem de fem databaser er matrikler i forbindelse med "Opkrævningsejendomme", dvs. ejendomme med matrikler beliggende i en anden kommune end opkrævningskommunen.

ESR registret er ikke fastlagt ved lov og er ikke tilknyttet et ministerium. Kommunerne er ifølge vurderingsloven, ejerlejlighedsloven og ejendomsskattebogen forpligtet til at føre et register til brug for vurdering og ejendomsbeskatning med oplysninger om de vurderede ejendomme, ejerforhold mv. På baggrund af dette har KMD udviklet ESR og tilbyder det til kommunerne.

ESR er således et fælleskommunalt register med kommunerne som dataejere, og hvor den daglige it-drift vedligehold, support, udvikling mv. varetages af KMD. Kommunerne anvender hver deres del af registret i forhold til indtastning og opdatering af ejendomme i de enkelte kommuner, men tager ikke del i den egentlige registerdrift.

Retningslinjer for registrering i ESR reguleres primært gennem de anvisninger, der findes i KMDs vejledninger til systemet samt i SKATs vurderingsvejledning, der dog kun vedrører de vurderingsrelevante indberetninger til ESR.

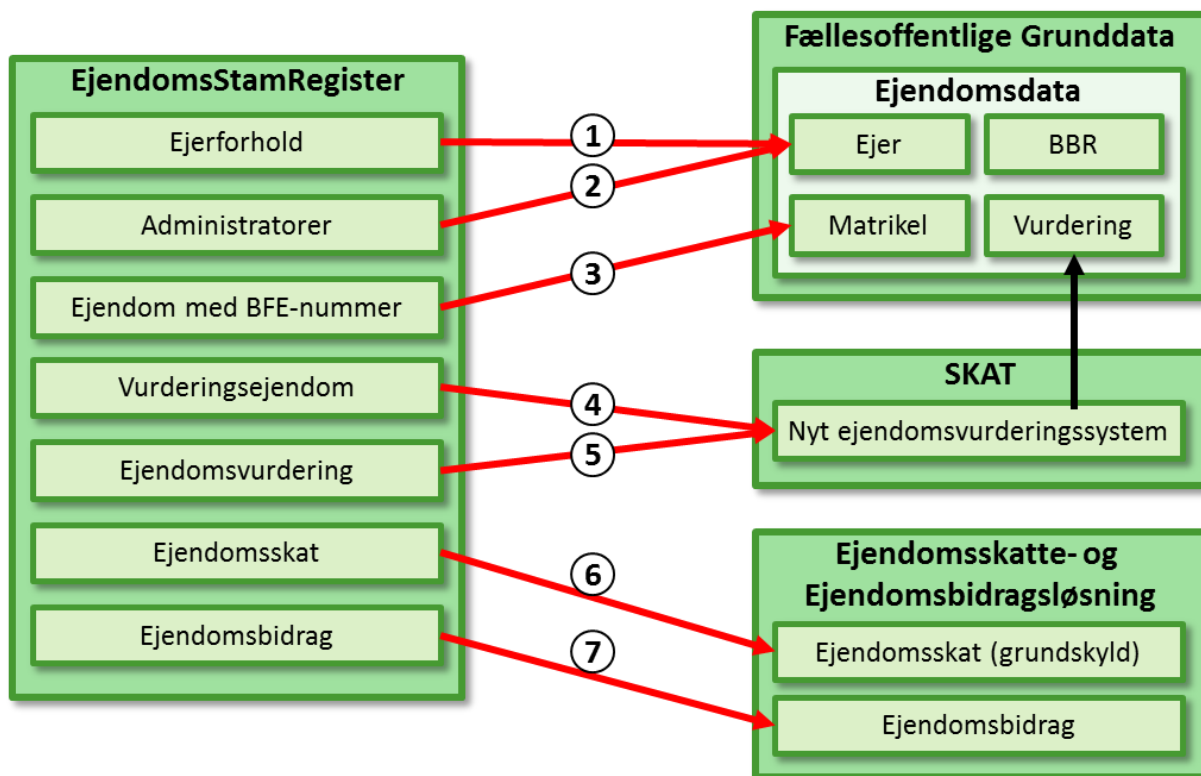
Resultatet er, at registrering i nogle situationer gribes forskelligt an fra den ene kommune til den anden. Anvender man ESRs data på tværs af kommunegrænserne kan man derfor støde på vanskeligheder, der i første omgang kan tolkes som problemer med datakvaliteten, men som i virkeligheden skyldes inkonsistens i registreringssystematikken.

ESR indeholder personoplysninger i form af ejernes samt administratorernes navne og adresser. Private ejeres adresse er ikke offentligt tilgængelig i modsætning til ejerens navn. For ejendomme, der er ejet af virksomheder, det offentlige eller lignende er ejerens, dvs. virksomhedens eller myndighedens adresse offentlig tilgængelig.

2.8 Grunddataprogrammets påvirkning

Nedenfor ses en illustration af hovedindholdet i ESR hhv. hvilke registre dette overføres til i forbindelse med gennemførelsen af Grunddataprogrammet.

NB! Der er tale om hovedtendenser. Den konkrete analyse må vise om der findes detaljer med en anden struktur end den viste på figuren.



Figur 2. Grunddataprogrammets sammenhæng til ESRs nuværende indhold.

Kommentarer til de enkelte oplysninger:

- 1) **Ejeroplysninger overføres til den nye Ejerfortegnelse**
 Dette gælder kun for ejendomme, som fremadrettet kan identificeres i Matriklen med et BFE-nummer, dvs. "Samlet Fast Ejendom", "Ejerlejlighed" og "Bygning på fremmed grund". Ejeroplysninger ift. Bidragsejendomme skal håndteres i relation til de nye systemer til håndtering af Bidragsejendomme.
- 2) **Administratoroplysninger overføres til den nye Ejerfortegnelse**
 Dette gælder kun for ejendomme, som fremadrettet kan identificeres i Matriklen med et BFE-nummer, dvs. "Samlet Fast Ejendom", "Ejerlejlighed" og "Bygning på fremmed grund". Skulle der være registreret administratorer eller alternative adresser på Bidragsejendomme skal disse håndteres i relation til de nye systemer til håndtering af Bidragsejendomme.
- 3) **Ejendomme identificeret med et BFE-nummer overgår til Matriklen**
 I forbindelse med Grunddataprogrammet vil Matriklen overtage ansvaret for alle de ejendomme, som fremadrettet identificeres som "Bestemt fast ejendom" via et BFE-nummer, dvs. ejendomme af subtyperne "Samlet Fast Ejendom", "Ejerlejlighed" og "Bygning på

fremmed grund”.

Øvrige ejendomme ligger uden for Grunddataprogrammet og skal derfor overtages af KL/KOMBIT/Kommunerne i forbindelse med opkrævning af bidrag.

4) Samvurderede ejendomme overgår til SKAT

Det nye fælles ejendomsbegreb – ”Bestemt Fast Ejendom” – omfatter ikke samvurderede ejendomme. Der vil formentlig stadig være behov for at foretage samvurderinger i forbindelse med større landbrugsejendomme og virksomheder, men denne samvurdering er ikke en del af grunddataprogrammets ejendomsbegreb. Det bliver op til SKAT at samle de relevante BFE-numre i en vurdering og udstille denne som grunddata hhv. til brug for de nye kommunale økonomiløsninger.

5) Ejendomsvurderingen overgår til SKAT

Grundlaget for SKATs ejendomsvurdering hentes fremover fra de udstillede fællesoffentlige grunddata. Er der behov for yderligere oplysninger, vil det være op til SKAT – i samarbejde med KL/KOMBIT – at finde en løsning herpå. Fx registreres i dag i ESR arealforhold (”Diverse arealer” såsom vådområder der ikke egner sig til dyrkning), som skal underkastes en anden beskatning end resten af matriklen. Disse vil ikke være registreret i Matriklen, hvorfor det bliver op til vurderingen at registrere afvigelser af denne type i forbindelse med den generelle vurdering.

6) Beregning og opkrævning af ejendomsskat overgår til de nye Ejendomsskatte- og Ejendomsbidragsløsningen

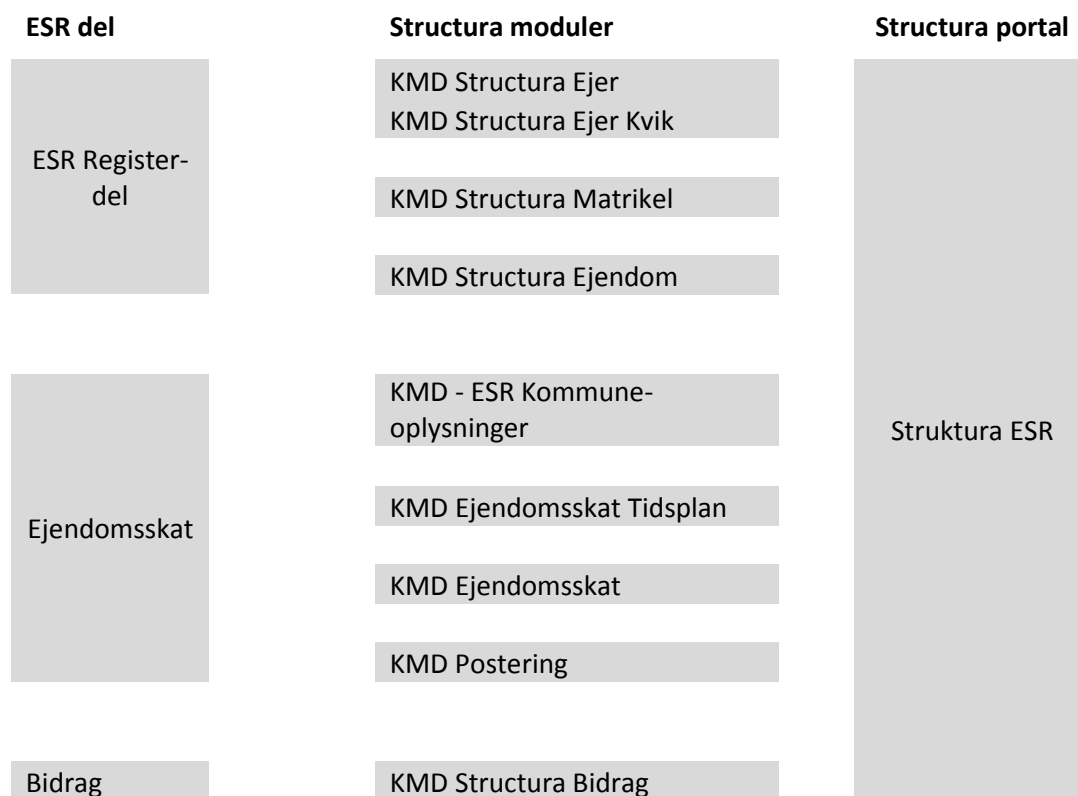
Al funktionalitet omkring ejendomsskattebillet, fritagelser mv. overtages af Ejendomsskatte- og Ejendomsbidragsløsningen, som bygges med anvendelse af de fællesoffentlige grunddata.

7) Opkrævning af ejendomsbidrag overgår til de Ejendomsskatte- og Ejendomsbidragsløsningen

Al funktionalitet omkring opkrævning af ejendomsbidrag – både for rigtige ejendomme registreret i matriklen og for de såkaldte Bidragsejendomme.

3 Funktionalitet

AS IS analysen indeholder en funktionsanalyse (bilag 903a), der kort gennemgår essensen i de forskellige brugervejledninger vedrørende ESR. Nedenstående figur giver et overblik over de brugervejledninger, der er medtaget i funktionsanalysen.



Figur 3: Oversigt over ESR og Structura moduler

Hovedbilagets fane "1. Funktionalitet", indeholder en liste over identificerede funktionalitet i de forskellige ESR og Structura vejledninger samt yderligere funktionalitet oplyst af KMD. Som en del af bilaget, er der givet et første bud på hvor funktionaliteten flyttes hen, efter ESR udfasningen – eller om funktionaliteten udgår. Det skal bemærkes at modtagerne af funktionalitet i skrivende stund ikke har bekræftet at de stiller en tilsvarende funktionalitet til rådighed. Eneste undtagelse for dette er Ejendomsskatte- og Ejendomsbidragsløsningen, her er der dog enkelte uafklarede emner, som ligeledes fremgår af bilaget.

4 Begreber

ESR AS-IS analysen har identificeret en række begreber, enten i brugervejledninger, eller fra KMDs egen begrebsmodel. De vigtigste af disse begreber fremgår af hoverbilagets fane 2. Begreber; begreberne er gengivet nedenfor med deres tilhørende definitioner.

Begreb	Definition
Administrator	Juridisk person der varetager administrative opgaver ift. en kommune for en ejer
Adresseændring	Adresseoplysninger der kommer fra BBR og indeholder data til opdatering af adressen i ESR
Afgiftsejendom	Ejendom oprettet med det formål at administrere opkrævninger af afgifter uden at ejendommen udgør en egentlig ejendom (karakteriseret ved kode 4 for Ej vurderet)
Afvigende Areal	Arealafvigelser oprettet i tilknytning til matrikel eller ejendom og med anvendelse af arts-koder 20 til 27
Amortisable bidrag	Lån, afdragsordning eller garantistillelse for lån, bevilget af kommunen.
Approbatation	Godkendelse af matrikulær ændring hos GST (Approbatationsdato)
Beliggenhedskommune	Angivelse af den kommune, hvor en del af en ejendom er beliggende, såfremt den pågældende del er vurderet af anden kommune (Vurderingskommunen)
Bidrag på ejendomsskat	Anførelse af Bidrag på ejendomsskat på ejendomsskattebilletterne og dækker over grundskyld og dækningsafgift.
Bidragsregister	Populær benævnelse for ESR's bidragsdel
Bidragsændring	Ændring af bidrag der skal medtages på ejendomsskatten og kræver en ny ejendomsskattebillet
Bygning på lejet grund	BPFG er en selvstændig ejendom med henvisning til den vurderingsejendom, som det udlejede areal tilhører og som BPFG står på
Diverse areal	Diverse arealer knyttes til matrikelnummer som yderligere beskrivelse med angivelse af størrelsen af det enkelte Diverse areal. Typen af det enkelte Diverse areal angives ved en arealkode.
Ejendomsbidrag	Bidrag er betaling for en service eller ydelse, som vedrører en ejendom og som opkræves via ejendomsskattebilletten.
Ejendomsskat	Ejendomsskat er en afgift, som ejeren af en grund eller ejendom skal betale. Der udskrives årlige skattebilletter på alle ejendomme i Danmark. Derudover kan der forekomme løbende ændringer, tillægsskatter og reguleringer af skatter
Ejendomsskattebillet	Ejendomsskattebilletten viser de beløb vedr. Ejendomsskat, Ejendomsbidrag og Lånebetalinger, der skal betales for en ejendom for et givet kalenderår, herunder tillægsoptkrævninger eller regulering som følge af ændringer i opkrævningsgrundlaget.
Ejendomsskattelån	Lån ydet til betaling af ejendomsskat mv. til personer, som i henhold til loven har krav på optagelse af sådanne lån.

Begreb	Definition
Ejerskab	En Person eller Virksomheds (herunder udlændige og andre uden et CPR/CVR-nummer) ejerskabsandel af en ESR-ejendom.
Ejerskifte	ESR-ejendom overgår helt eller delvist fra én ejer til en anden ejer (fra sælger til køber). Ejerskifte kan enten komme fra den elektroniske tinglysning og indeholder data til opdatering af ejeroplysninger for en eller flere ESR-ejendomme (ændringer baseret på Bestemt fast ejendom) eller fra kommunen.
Ejerlejlighed	Den enkelte ejerlejlighed defineres som en ejendom med benyttelseskode 21 og artskode 02 og er tilknyttet en moderejendom som ligeledes er en ejendom, men med benyttelseskode 20. Moderejendommen, herunder grunden, moderejendommen består af, er fælles ejendom for de ejerlejligheder, der er beliggende på grunden.
Ejerlejlighedsmatrikel	Én eller flere matrikulære enheder, ejerlejligheden er beliggende på (tilknyttet ejerlejligheden)
ESR-Ejendom	ESR's ejendomsbegreb og som håndterer følgende typer ejendomme: <ul style="list-style-type: none"> - et eller flere arealer - arealer med bygninger - bygninger på lejet grund - anlæg på søterritorier - enheder med pålignede skatter, bidrag og afgifter - ejerlejligheder
Fritagelse	Bevilling af fritagelse for dækningsafgift
Hovedejer	Angiver hvem der skal betragtes som den væsentligste ejer
Jord i fremmed kommune	Ejendom, der har arealer i flere kommuner, nemlig både i vurderingskommunen og i beliggenhedskommunen
Kommunalt ejerlav	Kommunal ejerlavskode, der for den enkelte kommune entydigt identificere et bestemt landsejerlav, herunder hvilket landsejerlav, der er tale om
Køber	Den fysiske eller juridiske person, der efter et købs gennemførelse og tinglysning har fået adkomst til en ejendom eller andele heraf. Køber kan bo i udlandet og køber kan være uden CPR-nr. eller CVR-nr.
Landsejerlav	Entydig nummerering af ejerlav på landsplan
Lejet grund	Oprettelse af BPFPG forud for at bygningen eksisterer
Matrikel	Matrikel betegner et matrikulært areal. Kan arealmæssigt afvige fra det matrikulære areal fra GST.
Moderejendom	Moderejendom for ejerlejligheder
Rekapitulation	Totaloptælling for den enkelte kommune af beregningsgrundlag, promiller, udregnede skatter, overførte bidrag, totaloptællinger samt ratefordeling
Reserveret ejendomsnummer	Foretage reservering af et ikke benyttet ejendomsnummer til fremtidig tildeling
Skatteår	Det kalenderår de enkelte værdier er gældende for
Bidragskatalog	Et katalog for hver kommune, hvor det opgøres hvilke rammeforhold, der skal være gældende for bidragsbetaling i en kommune

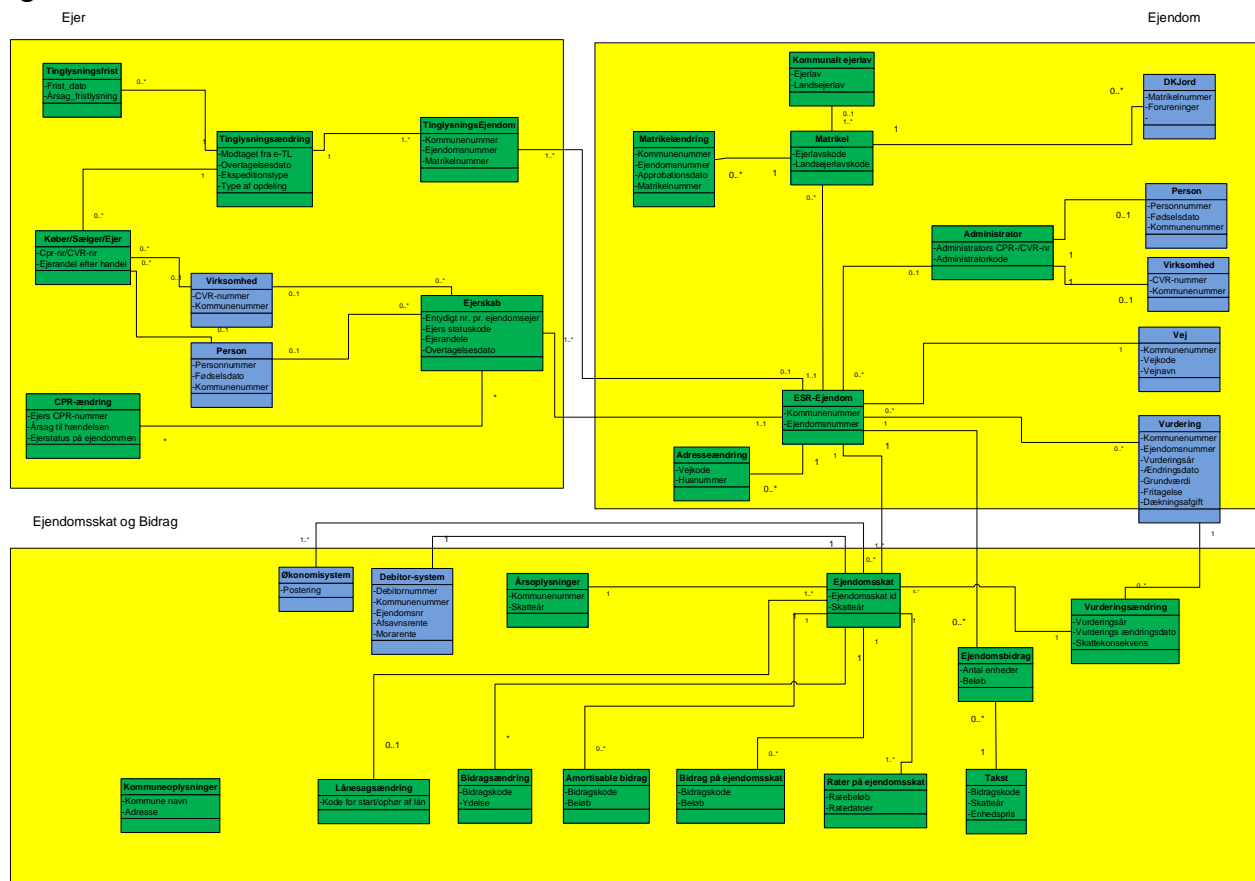
Begreb	Definition
Tidsplan	Beskriver tidsmæssigt de aktiviteter den enkelte kommune og KMD skal gennemføre for dannelse og udskrivning af ejendomsskattebilletter for kommunen
Tillægsskattebillet	Supplerende skattebillet dannet på baggrund af ændringer til den oprindelige skattebillet
Tingbog	Den elektroniske tingbog
TinglysningsEjendom	Tinglysningslovens definition af en ejendom, herunder ejerlejligheder
Umatrikulerede Arealer	Arealer, der ikke er særkilt matrikuleret, og som er angivet i ESR
Vurderingskommune	Angivelse af den kommune, der er ansvarlig for vurderingen af en ejendom, såfremt en del af ejendommen er beliggende i anden kommune (Beliggenhedskommunen)
Øvrig matrikel	Matrikler der ikke stammer fra GST, såsom parceller, foreløbige matrikler, arealafvigelser og umatrikulerede arealer (i ESR)
Årsoplysninger	Oplysninger, der anvendes som grundlag for at kunne udarbejde en ejendomsskattemæssig årsopgørelse for en ejendom.

Udover hovedbilaget, er der udarbejdet et bilag, der beskriver ejendomstyperne (gengivet i nærværende dokumentets kapitel 2) samt kodelisterne:

- Artskoder, der benyttes af ESR til at identificere ejendommestypen
- Benyttelseskoder, der er de koder SKAT anvender i forbindelse med ejendomsvurderingen
- Kode for ej vurderet, der anvendes af ESR og SKAT til at skelne mellem hvilke ESR ejendomme, der skal vurderes

5 Informationsindhold

Informationsindholdet er beskrevet af KMD med udgangspunkt i nedenstående forretnings- og begrebsmodel:



Figur 4: Forretnings- og begrebsmodel ESR juni 2014

Ovenstående figur samt en detaljering af de viste tre områder er detaljeret i bilaget "904b2 - Forretnings- og begrebsmodel ESR juni 2014 (KMD)".

Hovedbilagets fane "3. Dataattributter", indeholder de forretningsmæssige attributter i ESR, relateret til KMDs begreber, med en definitionsbeskrivelse, angivelse af datatyper og udfaldsrum for de attributter der bestemmes af værdisæt.

Hovedbilagets fane "3b. Dataattributter SKAT_ESR", er den delmængde af informationsindholdet, hvor KMD er usikker på om dataejer er SKAT eller Kommunerne. Dette skal afklares mellem KOMBIT og SKAT.

Udover disse to faner i hovedbilaget, er der udarbejdet tre yderligere bilag vedrørende informationsindholdet:

- Bidragsoversigt
- Amortisable bidrag
- 'Restdel' af ESR

Disse bilag skal udelukkende anvendes af KOMBIT, i forbindelse med specifikationen af den nye Ejendomsskatte- og Ejendomsbidragsløsning.

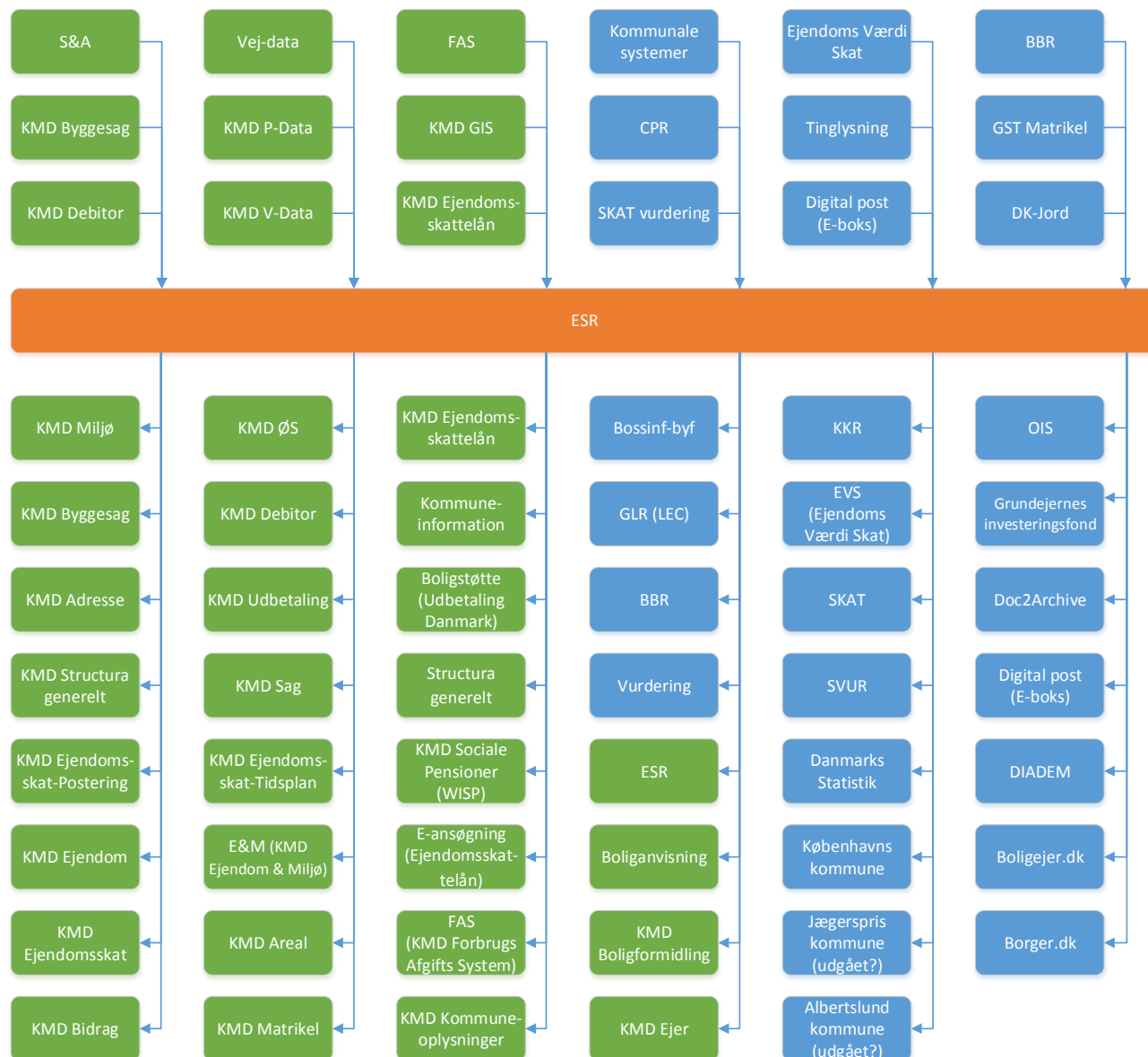
Bidragsoversigten indeholder de bidragstyper og tekster kommunerne anvender til 2014 Ejendomsskattebilletten. Oversigten skal bruges til at sikre at den nye løsning som minimum understøtter de eksisterende behov for bidragsopkrævninger.

Amortisable bidrag er en analyse af hvilke kommuner der anvender amortisable bidrag og hvad de anvender dem til. Den vigtigste pointe i analysen, er at der ikke afdrages og tilskrives renter på alle amortisable bidrag. Årsagen til dette undersøges af KL, hvis det er en fejl, skal analysen danne grundlag for en datavask, inden den nye løsning idriftsættes. Hvis det er bevidst, skal det sikres at den nye løsning understøtter hvilende amortisable bidrag.

'Restdel' af ESR er en analyse af hvilke ESR ejendomme, der ikke vil kunne håndteres som selvstændige ejendomme i den nye løsning. Analysen danner grundlag for kommunikation med kommunerne om disse ESR ejendomme, med henblik på at identificere kommunernes behov for disse registreringer.

6 Snitflader

AS IS analysen oplister alle identificerede snitflader og snitfladeanvendere. Nedenfor ses en grafisk repræsentation af snitfladerne:



Figur 5: ESR Systemkontekstdiagram

Som det fremgår af figuren modtager ESR oplyser fra mange forskellige systemer, mens endnu flere systemer anvender data fra ESR.

Hovedbilagets fane "4. Snitflader", indeholder alle de identificerede snitflader – 458 styk, mens fanen "6. Anvendere af snitflader", viser hvilke systemer, der anvender data fra ESR. Anvenderne er gengivet nedenfor:

Anvender	Antal identificerede snitflader
Albertslund kommune (udgået?)	2
BBR	10
Boliganvisning	1
Boligejer.dk	1
Boligstøtte (Udbetaling Danmark)	5
Borger.dk	1
Bossinf-byf	5
Danmarks Statistik	7
Diadem (Ejendomsdatarapporten)	1
Doc2Archive	1
E&M (KMD Ejendoms- og miljødatabase)	1
E-ansøgning (Ejendomsskattelån)	1
E-boks	1
ESR	29
EVS (SKAT, EjendomsVærdiSkat)	3
FAS (KMD ForbrugsAfgiftsSystem)	3
GLR (LEC)	1
Grundejernes Investeringsfond	3
Jægerspris kommune (udgået?)	4
Kaldes af KMD.JO.ESRSERVICES	4
KKR-forespørgsel	2
KMD Areal	3
KMD Bidrag	37
KMD Boligformidling	2
KMD Byggesag	22
KMD Debitor	2
KMD Ejendom	31
KMD Ejendomsskat	39
KMD Ejendomsskat Postering	2
KMD Ejendomsskat Tidsplan	10
KMD Ejendomsskattelån	6
KMD Ejer	40
KMD Kommuneoplysninger	10
KMD Matrikel	29
KMD Miljø	8
KMD Sag	5
KMD Sociale pensioner (WISP)	1
KMD Udbetaling	1
KMD ØS	1
KMD-Adresse	1
Kommuneinformation	9
Københavns kommune	4
OIS	1

Anvender	Antal identificerede snitflader
SKAT	6
Structura generelt	2
SVUR	1
Vurdering	7

I alt 47 anvendersystemer, hvoraf KMD systemer udgør de 25. Nogle af snitfladerne er i form af direkte læsning fra ESRs tabeller, mens størstedelen er reelle snitflader som eksempelvis webservices til Boligejer.dk

I hovedbilagets fane "4. Snitflader", fremgår en række oplysninger om snitfladerne, herunder type (online/batch) og afviklingsfrekvens samt naturligvis en beskrivelse af hvad snitfladen anvendes til. De snitflader, der anvendes til udveksling af Grunddata er ikke yderligere detaljeret, mens snitflader der skal overtages af den nye Ejendomsskatte- og Ejendomsbidragsløsning samt af SKATs vurderingssystem er detaljeret med informationsindhold i bilaget "905a - Systemkontekst og snitfladebeskrivelser".