Ejendomsdata

Poul Daugbjerg og Knud Villemoes Hansen

Kort & Matrikelstyrelsen

© Kort & Matrikelstyrelsen 2000

Forside
Foto: Finn Christoffersen.
Billedet viser Den Kgl. Danske Ambassade i Berlin, der er tegnet af arkitekttegnestuen 3¥ Nielsen A/S.

Side 111
Udsnit af DMK-BLOK gengives med tilladelse fra Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri.
DMK-BLOK vises på baggrund af Danmarks Digitale Ortofoto, copyright Kampsax A/S.

Side 139
Foto: Århus Kommunale Værker.

Side 141
Skærmbilleder stammer fra TP Noise, copyright Tetra Plan A/S.

Side 143
Foto: Thomas Rahbek.

Øvrige illustrationer og fotos:
Jens Nikolaisen, Jeppesens Tegnestue.
Kort & Matrikelstyrelsen.

Kort & Matrikelstyrelsen
Rentemestervej 8
2400 København NV

Telefon: 35 87 50 50
Telefax: 35 87 50 51

E-post: kms@kms.dk
Hjemmeside: www.kms.dk

Tryk: Kort & Matrikelstyrelsen 2000
ISBN: 87-7866-231-1

Indhold

1. Indledning 8

1.1. Ejendomsretlige og administrative ejendomsdata 10

1.2. Ejendomsbegreberne 12

1.3. Generel karakteristik og udviklingstrend 14

2. De ejendomsretlige ejendomsdata 16

2.1. Matriklen 16
2.1.1. Baggrund 16
2.1.2. Matrikuleringen 16
2.1.3. Matriklens bestandele 18
2.1.3.1. Matrikelregistret 22
2.1.3.2. Matrikelkortet 28
2.1.3.3. Måloplysninger 40
2.1.3.4. Fikspunktregisteret 44
2.1.4. Udstykningsprocessen 44
2.1.4.1. Begrebet »Samlet fast ejendom« 44
2.1.4.2. Udstykningskravet 45
2.1.4.3. De matrikulære sagstyper 46
2.1.4.4. Den praktiserende landinspektør 48
2.1.4.5. Afsætning af skel 48
2.1.4.6. Matrikelkortet og private veje 50
2.1.5. WEB-matriklen 50
2.1.6. Anvendelse 53
2.1.7. Datakvalitet 53
2.1.8. Udvikling 54

2.2. Tingbogen . . . 55
2.2.1. Baggrund . . . 55
2.2.2. Dagbogen . . . 57
2.2.3. Tingbogens opbygning . . . 58
2.2.4. Edb-tingbogen . . . 62
2.2.5. Anvendelse . . . 66
2.2.6. Kvalitet . . . 66
2.2.7. Udvikling . . . 66

3. De administrative ejendomsdata 69

3.1. Bygnings- og boligregistret (BBR) . . . 69
3.1.1. Baggrund . . . 69
3.1.2. Hovedstruktur i BBR . . . 70
3.1.2.1. Stamregister . . . 70
3.1.2.2. Ændringsregister . . . 70
3.1.2.3. Historisk register . . . 70
3.1.3. Niveaudelingen i BBR . . . 71
3.1.3.1. Ejendomsniveauet . . . 71
3.1.3.2. Bygningsniveauet . . . 71
3.1.3.3. Niveau for bolig- og erhvervsenhed . . . 72
3.1.4. Identifikationer . . . 72
3.1.4.1. Ejendom . . . 73
3.1.4.2. Bygning . . . 73
3.1.4.3. Bolig- og erhvervsenhed . . . 74
3.1.5. Dataindhold . . . 75
3.1.5.1. Fysisk . . . 75
3.1.5.2. Funktionelt . . . 76
3.1.5.3. Administrativt . . . 76
3.1.6. Ajourføring . . . 77
3.1.7. Anvendelse . . . 78
3.1.7.1. Kommuner, amter og staten . . . 78
3.1.7.2. Forsyningsvirksomhederne . . . 79
3.1.7.3. Den private sektor . . . 79
3.1.8. Datakvalitet . . . 79
3.1.9. Udvikling . . . 81

3.2. Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem (ESR) . . . 85
3.2.1. Baggrund . . . 85
3.2.2. Struktur og dataindhold . . . 85
3.2.2.1. ESR's ejendomme . . . 86
3.2.2.2. Matrikeloplysninger . . . 88

3.2.2.3. Ejeroplysninger . . . 89
3.2.2.4. Vurderingsoplysninger . . . 90
3.2.3. Registerforskrifter . . . 90
3.2.4. Kvalitet . . . 90
3.2.5. Udvikling . . . 91

3.3. Andre vurderingsregistre . . . 93
3.3.1. Begrundelsesregistret . . . 93
3.3.1.1. Kvalitet . . . 94
3.3.2. Statens Salgs- og Vurderingsregister (SVUR) . . . 95

3.4. Planregistret . . . 95
3.4.1. Baggrund . . . 95
3.4.2. Struktur og dataindhold . . . 96
3.4.3. Anvendelse . . . 97
3.4.4. Kvalitet . . . 97
3.4.5. Udvikling . . . 98

3.5. Krydsreferenceregistret (KRR) . . . 99
3.5.1. Netværksfunktionalitet . . . 99
3.5.2. Struktur og dataindhold . . . 100
3.5.2.1. Mindsteenhedsprincippet . . . 100
3.5.2.2. Bygninger over skel . . . 102
3.5.3. Anvendelse . . . 102
3.5.4. Udvikling . . . 103

4. Andre registre 104

4.1. Det Centrale Personregister (CPR) . . . 104
4.1.1. Baggrund . . . 104
4.1.2. Struktur og dataindhold . . . 104
4.1.2.1. Boligregistret . . . 104
4.1.2.2. Vejregistret . . . 105
4.1.3. Anvendelse . . . 106
4.1.4. Udvikling . . . 106

4.2. Virksomhedsregistre . . . 107
4.2.1. Det Centrale Virksomhedsregister (CVR) . . . 107
4.2.1.1. Baggrund . . . 107
4.2.1.2. Hovedstruktur . . . 108
4.2.1.3. Identifikationer . . . 108
4.2.1.4. Dataindhold . . . 109
4.2.1.5. Anvendelse . . . 109

4.2.2. Generelt LandbrugsRegister (GLR) og Centralt HusdyrbrugsRegister (CHR) 110
4.2.2.1. Baggrund 110
4.2.2.2. Struktur og dataindhold 110
4.2.2.3. Anvendelse 111

5. Infodatabase om geodata 112

6. Adgang til ejendomsdata 114

6.1. Adgang via registerejerne 114

6.2. By- og Boligministeriets videregivelsesordning 115

6.3. Udvikling 115

7. Georeferencer 117

7.1. Former 117

7.2. Georeferencer til adresser 121
7.2.1. Dansk Adresse- og Vejnetsdatabase 121
7.2.2. Adresseprojektet 122

7.3. Georeferencer til matrikulære arealer 123

7.4. Begrænsninger 124
7.4.1. Lodder 125
7.4.2. Administrative parceller 126
7.4.3. Bygninger 127

8. Modellering af ejendomsdata 132

8.1. Modelleringens trin 132
8.1.1. Virkeligheden 132
8.1.2. Begrebsmodel 133
8.1.3. Den fysiske datamodel 133

8.2. Hvorfor modellere? 134

8.3. Logisk datamodel for ejendomsdata 134

9. Anvendelseseksempler 135

9.1. Vurdering af fast ejendom 136

9.2. Ydelser og afgifter 138

9.3. Beregning af vejtrafikstøj . . . 140
9.4. Statens Ejendomsinformationssystem . . . 142

10. Stikordsregister 144

11. Oversigt over registrenes dataindhold 153

11.1. Matriklen . . . 153
11.1.1. Matrikelregistret . . . 153
11.1.2. Matrikelkortet . . . 156
11.2. Tingbogen . . . 165
11.3. Bygnings- og boligregistret (BBR) . . . 167
11.3.1. Ejendom . . . 167
11.3.2. Bygning . . . 170
11.3.3. Bolig- og erhvervsenhed . . . 176
11.4. Det fælleskommunale ejendomsdatasystem (ESR) . . . 180
11.4.1. Offentligt tilgængelige data . . . 180
11.4.2. Data, der ikke må videregives til private . . . 186
11.5. Begrundelsesregistret . . . 193
11.6. Statens Salgs- og Vurderingsregister (SVUR) . . . 195
11.7. Planregistret . . . 198
11.8. Krydsreferenceregistret . . . 203
11.8.1. Adresse-matriklenummer-bygning referencer . . . 203
11.8.2. Plan-matrikelnummer referencer . . . 205
11.9. CPR . . . 206
11.9.1. Vejregister . . . 206
11.9.2. Boligregister . . . 208
11.10. Centralt VirksomhedsRegister (CVR) . . . 209

12. Indeks over datafelter 216

Bilag 1. Logisk datamodel for ejendomsdataområdet . . . 226

1. Indledning

Vores samfund har gennem mange år opbygget data om landets ejendomme. For matriklens vedkommende er der tale om århundreder. De bruges i dag primært i offentlig forvaltning som en vigtig del af datagrundlaget i det moderne informationssamfund.

Men potentialet er langt større og anvendelsen af disse data vil med udbredelsen af Geografiske Informations Systemer (GIS)[1] og Internettet nå meget længere ud – ikke mindst i den private sektor og til den individuelle borger.

Denne opslagsbog kan forhåbenlig bidrage til at fremme denne proces, som hæmmes af, at viden om ejendomsdata i dag er spredt og usystematisk. Det betyder, at mange påføres unødige vanskeligheder, når de ønsker at bruge disse data.

Bogen sigter både mod undervisningen ved de højere læreranstalter og mod systemudviklere eller administrative fagfolk, der i praksis kommer i berøring med ejendomsdata.

I GIS anvendes også mange andre data, end dem vi her beskriver – først og fremmest digitale kort men også miljødata og data om naturgivne forhold. Dem må vi henvise læseren at finde oplysninger om i andre kilder. Man vil heller ikke finde beskrivelser af edbudstyr og programmel til behandling af ejendomsdata. Der findes i forvejen flere udmærkede lærebøger inden for dette emne, hvorimod der ikke hidtil har eksisteret en samlet og systematisk fremstilling om de data, der trods alt er den vigtigste komponent i de allerfleste praktiske opgaver.

---

1) Et Geografisk Informations System er et edb-baseret informationssystem til behandling og analyse af geografiske data. Denne definition findes i »Geografisk informationsbehandling. Metoder och tillämpningar« Byggforskningsrådet og ULI, Stockholm, 1999. Der findes andre definitioner af GIS, som imidlertid ikke afviger væsentligt fra den anførte.

Grundlaget for bogen er oprindeligt materiale fra undervisningen i geoinformatik ved Geografisk Institut ved Københavns Universitet, hvor forfatterne under opstarten af faget fungerede som eksterne lektorer. Fordelingen af undervisningsopgaverne afspejler sig i bogen, hvor stoffet om matriklen og tingbogen (afsnittene 2, 11.1 og 11.2) er forfattet af Knud Villemoes Hansen, medens Poul Daugbjerg har skrevet bogens øvrige afsnit og fungeret som redaktør.

Under bearbejdelsen af materialet til bogen har mange kolleger og fagfolk ydet et bidrag med gennemlæsning og forslag til forbedringer. Desuden er det også i mange tilfælde deres arbejder, som vi bygger vores beskrivelser på. De skal derfor have tak for, at vi måtte trække på dem til denne bog.

Læsevejledning

Bogen er primært beregnet på at blive brugt som en praktisk opslagsbog for de mange samlinger af ejendomsdata og bogen er derfor bygget op omkring beskrivelser af de enkelte datasamlinger, der desuden er suppleret med detaljerede oversigter over samlingernes dataindhold.

I afsnit 1 gives en oversigt over de ejendomsdata, der er omtalt i bogen. Der skelnes mellem henholdsvis ejendomsretlige og administrative ejendomsdata. Afsnittet omfatter definitioner af ejendomsbegreberne, der er grundlæggende for de efterfølgende afsnit.

Afsnit 2 omfatter matriklen og tingbogen, der i modsætning til de administrative ejendomsdataregistre har en længere historisk baggrund, som der derfor redegøres for.

I afsnit 3 gennemgås de administrative ejendomsdata, der er samlet under Krydsreferenceregistret, dvs. Bygnings- og boligregistret, Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem, Planregistret og Krydsreferenceregistret selv. Desuden er der medtaget kort omtale af Begrundelsesregistret og Statens Salgs- og Vurderingsregister.

I afsnit 4 redegøres der for et par øvrige datasamlinger, nemlig Centralt Person Register, Centralt VirksomhedsRegister og Generelt LandbrugsRegister/Centralt HusdyrbrugsRegister, der alle indeholder væsentlige ejendomsrelaterede data.

I afsnit 5 redegøres for Infodatabasen om geodata som en ajourført oversigt over de tilgængelige stedfæstede data i Danmark, herunder også de i bogen omtalte samlinger med ejendomsdata.

Afsnit 6 indeholder en kort vejledning om mulighederne for at skaffe sig adgang til ejendomsdata.

Hvorledes ejendomsdata kan knyttes til digitale kort gennem georeferencer er forklaret i afsnit 7 og der gøres desuden opmærksom på nogle vigtige begrænsninger i anvendelsen af georeferencer.

Afsnit 8 omhandler principperne for datamodellering, der på ejendomsdataområdet har været anvendt til udarbejdelse af den logiske datamodel for ejendomsdata, som er medtaget i bogens bilag 1.

Afsnit 9 illustrerer bredden i anvendelse af ejendomsdata gennem korte beskrivelser af udvalgte anvendelseseksempler fra virkeligheden.

Endelig indeholder afsnit 11 oversigter over dataindholdet i de forskellige datasamlinger. Bogen omfatter et stikordsregister i afsnit 10 og i afsnit 12 et indeks til de mange dataoplysninger, der findes spredt rundt i de forskellige datasamlinger med ejendomsdata.

1.1. Ejendomsretlige og administrative ejendomsdata

Der bør overordnet skelnes mellem ejendomsretlige og administrative ejendomsdata ud fra den betragtning, at matriklen og tingbogen, der indeholder de ejendomsretlige ejendomsdata, begge er lovfæstede datasamlinger, hvor selve registreringen i disse datasamlinger har retlig virkning for den enkelte borger eller andre juridiske individer.

For matriklens vedkommende har registreringen således betydning for en retlig afgørelse af ejendomsforholdet til jorden og dens lovlige udnyttelse. Også for tingbogens vedkommende er fastsættelse af ejendomsforholdet det juridiske formål, men derudover spiller registreringen i tingbogen en afgørende juridisk rolle for pantsætning af fast ejendom og fastsættelse af forskellige former for rådighedsindskrænkninger i form af servitutter, deklarationer mv.

Registreringen i de administrative datasamlinger som f.eks. Bygnings- og boligregistret har derimod ikke i sig selv nogen retlige virkninger for den enkelte borger. Her er det administrative interesser, dvs. det offentliges mulighed for at administrere en række love og forvalte andre offentlige opgaver, der er udgangspunkt for etableringen.

Vore ejendomsdata registreres helt overvejende i »registre«. Denne betegnelse dækker også almindelig sprogbrug og vil blive brugt som den gennemgående betegnelse for den enkelte datasamling – uanset at der herimellem også findes et enkelt kort, nemlig matrikelkortet. I skemaet på næste side er i meget sammentrængt form vist de væsentligste af de datasamlinger, der vil blive omtalt i denne bog.

Ejendomsretlige ejendomsdata

Register	Registreringsenheder	Beskrivende oplysninger
Matriklen (kort og register)	Samlede faste ejendomme	Identifikation Stedfæstelse af skel Grundarealer Noteringer
Tingbogen	Bestemte faste ejendomme, herunder ejerlejligheder	Ejere Belåning Servitutter, deklarationer mv.

Administrative ejendomsdata

Register	Registreringsenheder	Beskrivende oplysninger
Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem (ESR)	Vurderingsejendomme	Ejere Vurderinger Nuværende arealanvendelse
Bygnings- og boligregistret (BBR)	Vurderingsejendomme Bygninger Bolig- og erhvervsenheder	Adresser Bygningsarealer Konstruktionsforhold Installationer Nuværende bygningsanvendelse
Planregistret	Planer	Planlagt bygnings- og arealanvendelse
Krydsreferenceregistret (KRR)	Krydsreferencer	Ingen
Det Centrale Personregister (CPR), Vejregistret	Veje	Vejnavne- og koder Husnummer-intervaller
Det centrale Virksomhedsregister (CVR)	Juridiske virksomheder Produktionssteder Byggepladser	Ejerforhold Brancher Beskæftigede

Figur 1. Oversigt over de væsentligste registre med ejendomsdata. Skemaets beskrivelser af de enkelte registres dataindhold er ikke fuldstændig.

1.2. Ejendomsbegreberne

For at kunne arbejde med ejendomsdata fra forskellige registre, er det nødvendigt at se på, hvorledes det enkelte register definerer det ejendomsbegreb, som det baserer sin registrering på.

Af historiske grunde har hvert af de »gamle« ejendomsregistre sin egen definition af, hvad en ejendom er. I skemaet overfor er vist en oversigt over, hvad ejendomsbegrebet i det enkelte register omfatter.

Det har været overvejet at slå matriklen, tingbogen og Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem sammen i en ejendomsdatabank. I 1972 blev det imidlertid besluttet at bevare de tre ejendomsregistre som selvstændige registre.

Fejl i ejendomsregistrene kan give betydelige ulemper i forbindelse med ejendomsdispositioner. Det er derfor pålagt tinglysningsdommerne og kommunerne at indberette uoverensstemmelser mellem tingbogen, ESR og matriklen til Kort & Matrikelstyrelsen.

Praksis viser, at der ikke er fuld overensstemmelse mellem de tre ejendomsregistre. Der er dels tale om ajourføringsfejl, men der er også en gruppe af uoverensstemmelser, der skyldes, at ejendomsmassen er forskellig i de tre registre.

Register	Matrikel	Tingbog	Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem (ESR)
Ejendomsbegreb	Samlet fast ejendom (Udstykningsloven)	Bestemt fast ejendom (Tinglysningsloven)	Vurderingsejendom (Vurderingsloven)
Kan bestå af	• Et matrikelnummer • To eller flere matrikelnumre, der er noteret sammen	• Samlet fast ejendom • Umatrikuleret ejendom • Ejerlejlighed • Bygning på lejet grund • Bygning på søterritoriet • Fraskilt andel i fælleslod	• Samlet fast ejendom • Umatrikuleret ejendom • Ejerlejlighed • Bygning på lejet grund • Bygning på søterritoriet • Fraskilt andel i fælleslod Arealer, der tilhører samme ejer og udgør én driftsenhed registreres som en vurderingsejendom (landbrugsejendomme, der drives sammen, registreres dog hver for sig)
Ejendomsidentifikation	• Matrikelnummer	• Matrikelnummer • Matrikelnummer/ejerlejlighedsnummer • Den førhen til matrikelnummer xx hørende andel i matrikelnummer yy • Øvrige bestemte faste ejendomme har ingen fastlagt identifikation	• Ejendomsnummer (OBS: Ejendomsnumre anvendes også til afgifts-, opkrævnings- og betalingsejendomme, f.eks. en lejer, der skal betale vandafgift)

Bemærkninger: Notering af to eller flere matrikelnumre som en samlet fast ejendom betyder, at et enkelt matrikelnummer ikke kan fraskilles ejendommen uden en egentlig udstykningssag.

På en samlet fast ejendom kan hvile notering om:

- Arbejderbolig
- Landbrugsejendom
- Landbrugsejendom uden bygninger
- Landbrugsejendom som familiejendom
- Fælleslod

Figur 2. Oversigt over ejendomsbegreberne.

1.3. Generel karakteristik og udviklingstrend

Registrene er karakteriseret ved:

- at de findes i digital form

De omtalte registre findes i dag som databaser med undtagelse af Tingbogen, der er under konvertering til edb. For store dele af landet er denne konvertering allerede sket, og oplysningerne er tilgængelige i edb-form. Tingbøgerne for resten af landet vil inden for en overskuelig tidshorisont blive konverteret.

- at det enkelte register er bundet til én (eller nogle få) juridisk eller administrativ opgave

Data »fødes« i den pågældende opgave, for BBR's vedkommende er det f.eks. byggesagsbehandling, og det betyder, at data ofte »farves« af de specifikke retningslinier for opgaven, der dermed bliver bestemmende for omfanget og karakteren af registreringen, de anvendte definitioner og for kvaliteten af data.

- at data er tidstro

At registrene er knyttet til bestemte juridiske eller administrative opgaver betyder, at de ajourføres løbende i sagsbehandlingen. Men det sker naturligvis kun i den takt, som disse opgaver stiller krav om, og i denne forstand er registreringen tidstro. Ajourføringen af registrene er altså knyttet til juridiske eller administrative »hændelser«, der indebærer, at dataindholdet ajourføres post for post efterhånden som der indtræffer hændelser, der berettiger til opdatering af en tidligere registrering.

- at registreringen er landsdækkende og standardiseret

Anvendelse af registrene er obligatorisk for hele landet, da de jo netop er led i varetagelse af en juridisk eller administrativ opgave, fastsat i lovgivningen. Dette er i international sammenhæng særegent for Danmark og de øvrige skandinaviske lande, medens der i andre lande som regel ses lokale eller regionale registreringer af samme karakter. At vores registre er landsdækkende og dataindholdet er standardiseret har i hvertfald med den hidtidige teknologi været en forudsætning for, at det økonomisk kunne lade sig gøre at opbygge de store centrale edb-systemer og at en række tilkommende opgaver også kunne løses på grundlag af oplysningerne.

- at data i registrene kan stedfæstes

Oplysningerne kan stedfæstes, da de er knyttet til juridisk eller administrativt fastsatte lokaliteter, f.eks. en adresse, fysiske objekter, f.eks. bygninger, eller arealer med en kendt afgrænsning og stedfæstelse, f.eks. matrikelnumre. Det betyder, at andre oplysninger der knyttes til registeridenterne, dermed kan gives en geografisk dimension – en vigtig egenskab ved udnyttelsen af ejendomsdata i GIS.

- at registrene er modulære

At registrene er modulære, betyder, at de dækker hver deres sagsområde (med mindre overlapninger). Det enkelte register dækker ikke alle forhold for et givet område, men netop kun en bestemt del af virkeligheden. Registrene er hen ad vejen søgt samordnet således at der på den ene side ikke er for mange overlapninger og således, at de på den anden side samlet dækker behovet for juridiske eller

administrative registerdata. Modulariteten betyder, at det decentraliserede ansvar for de enkelte dataområder kan opretholdes i overensstemmelse med princippet om, at ansvaret bør ligge hos den, der har den største interesse i oplysningerne og den daglige brug af dem.

- at data er sammenhængende

Oprindelig er de enkelte registre etableret som isolerede datasamlinger, men specielt gennem mange års samordningsindsats er det lykkedes at skabe en »netværksfunktionalitet« ved koordination af identifikationer, begreber og tekniske løsninger. Det betyder, at registrene i mange situationer over for brugeren fungerer som et samlet system, uanset at der bagved facaden er tale om flere selvstændige registre.

På en række punkter er situationen som den er beskrevet ovenfor dog under forandring på grund af den informationsteknologiske udvikling.

Vore tilvante forståelse af registre som velafgrænsede datasamlinger og deres edb-systemer skal med tiden revideres. De teknologiske rammer, som registrene hidtil har fungeret indenfor, er under hastig forandring og allerede i dag er nogle af registrene på det teknologiske plan tildels smeltet sammen. Disse registre er altså allerede i dag reduceret til juridiske eller administrative begreber. Med tiden skal vi formentlig i stedet udvikle en forståelsesramme, der lægger vægt på de virkelige geografiske objekter og deres indbyrdes fysiske, juridiske og administrative sammenhænge. Dette gælder, hvadenten der er tale om registre eller kortværker, de er blot forskellige repræsentationer af de samme objekter i virkelighedens verden. En hjælp til at opbygge en anden forståelsesramme er den begrebsmodellering, der omtales i afsnit 8. Her er en stor del af de samlede registerdata indføjet i den samme model og beskrevet med samme standard. Modellen er tilmed fremtidsrettet og er derfor retningsgivende for de forskellige parters udvikling af deres respektive registre. Det betyder til gengæld, at modellen ikke gengiver situationen, som den er i dag og derfor kan den kun delvis bruges til at finde vej rundt i de nuværende registre.

Den samme informationsteknologiske udvikling, der opløser registrene, vil også overvinde en anden af vores tilvante forstillinger, nemlig adskillelsen mellem kort og registre. Der er ofte tale om beskrivelse af de samme virkelige objekter i henholdsvis kort og registre, f.eks. en bygning, men datafangstmetoder, begreber og organisatoriske arbejdsgange er stadig adskilt, så vi i dag står overfor en stor opgave med at overvinde denne kunstige adskillelse i de kommende år.

Men igen er der tale om en udviklingstendens, som er på vej til at slå igennem. Den ensidige beskrivelse af registrene i denne bog er derfor kun udtryk for vores aktuelle udviklingstrin, der om nogle år vil være passé. Udviklingen inden for dette område betyder også, at beskrivelserne af dataindholdet i denne bog med tiden vil blive overhalet af virkligheden. Afslutningsvis må vi derfor råde vores læsere til i vigtige situationer at tage kontakt med de dataansvarlige på de forskellige områder for at sikre sig viden om eventuelle ændringer.

2. De ejendomsretlige ejendomsdata

2.1. Matriklen

2.1.1. Baggrund

Mange lande har fra gammel tid haft en registrering af jordbesiddelser med det formål at beskatte disse ejendomme og derved skaffe penge til kongen, fyrsten eller lign. Registreringen har også haft til formål at give ejere og andre rettighedshavere over faste ejendomme omsætningsbeskyttelse og sikkerhed i private retsforhold, f.eks. registrering af ejerforhold, ejendomsgrænser, panterettigheder mv.

I Danmark kaldes registeret over faste ejendomme for Matriklen (det latinske ord »matrikula« betyder fortegnelse). Ved en matrikel forstås en fortegnelse uden kortværk, og betegnelsen »matrikel« har derfor været korrekt for de tidlige matrikler, hvor der ikke eksisterede et tilhørende matrikelkortværk.

I udlandet anvendes betegnelsen »Kataster« (tysk) eller »Cadastre« (engelsk) som betegnelse for skatteregistre over fast ejendom. Det antages, at ordet kommer fra græsk katastikhon, der betyder »linie ved linie« og dermed antyder et register med et tilhørende kortværk, der viser de registrerede enheder. Selvom den nugældende matrikel har tilknyttet et kortværk, er betegnelsen »matrikel« fortsat anvendt som navnet på det danske skatteregister over fast ejendom.

2.1.2. Matrikuleringen

I Danmark har udskrivningen af skatter og afgifter i hvert fald siden den tidlige middelalder hvilet på besiddelsen eller brugen af fast ejendom. Registreringen fandt dengang sted i kirkens og godsernes jordebøger. Efter svenskekrigene og enevældens indførelse var der behov for at øge skatteudskrivningen, og dette førte til udarbejdelsen af den første danske matrikel af 1664. Grundlaget for denne matrikel var imidlertid mangelfuldt, og den blev allerede i 1688 afløst af Christian d. V's matrikel, som hvilede på en opmåling af de skattepligtige jorder. Opmålingen førte ikke til et kortværk over ejendommene, men alene til en bedre arealangivelse for de enkelte ejendomme ved at der blev opmålt en længde og nogle bredder, som gjorde det muligt at beregne arealer.

De tidlige matrikler blev imidlertid ikke vedligeholdt med hensyn til forandringer

i ejendomsforholdene, og efter udskiftningerne i slutningen af 1700-tallet var der behov for udarbejdelse af en ny matrikel. Matrikuleringsarbejdet begyndte i 1805 og opmålingen var afsluttet i 1822. Udover selve opmålingen blev jorderne sat i »hartkorn« på grundlag af areal og bonitet (jordernes dyrkningsmæssige kvalitet). Hartkornet blev derved et udtryk for jordernes ydeevne i landbrugsproduktionen og dermed skatteevne. Hartkornsansættelsen dannede grundlag for skatteudskrivningen frem til 1903. Fra dette tidspunkt blev fast ejendom beskattet efter en ansættelse til ejendoms- og grundværdi, der foretages af en offentlige vurderingsmyndighed.

Matrikuleringsarbejderne omfattede i første omgang de områder i det egentlige kongerige, der skulle betale ejendomsskat, dvs. kongeriget til Kongeåen (den danske konge herskede i begyndelsen af 1800-tallet over kongeriget Danmark, en række hertugdømmer, bl.a. Slesvig og Holsten, og en række bilande, f.eks. Norge frem til 1814 og Island og Færøerne). Tilbage stod matrikuleringen af de kongerigske enklaver i hertugdømmet Slesvig. Disse enklaver blev af Dronning Margrethe I givet til bispestolen i Ribe og havde særstilling som del af det danske kongerige. Enklaverne havde kongerigsk administration og lå hovedsagelig mellem Ribe og Tønder, idet der dog også var dele af de nordfrisiske øer, der hørte til enklaverne. Matrikuleringen af enklaverne foregik 1838-1840, og dermed var alle kongerigske landområder matrikuleret, således at matriklen for landområder kunne træde i kraft den 1. janaur 1844. Det er denne matrikel, der løbende er blevet ajourført og således fortsat er gældende.

Købstædernes bygrunde og landsbykernerne blev ikke betragtet som skattebetalende områder og var dermed ikke med i den indledende matrikulering. Det samme gjaldt staden København, der havde sin egen matrikel fra 1690. For Bornholms vedkommende trådte matriklen dog først i kraft i 1850.

I perioden 1863-1885 blev de daværende købstæder matrikuleret, således at hele det kongerigske område var dækket af matriklen.

For Sønderjylland gælder det særlige forhold, at hertugdømmerne Slesvig, Holsten og Lauenborg ikke var omfatttet af matriklen af 1844. Da vi mistede de tre hertugdømmer i 1864, fik vi som erstatning for de kongerigske enklaver nogle områder af hertugdømmet Slesvig, nemlig otte sogne syd for Kolding (Dalby, Hejls, Stenderup, Sønder-Bjert, Taps, Vejstrup, Vonsild og Ødis), nogle områder ved Ribe samt øen Ærø. Da den gamle slesvigske plovtakstmatrikel gjaldt for de indlemmede arealer, blev de matrikuleret efter det kongerigske mønster 1865-1867.

De sønderjyske landsdele, der blev afstået i 1864, blev senere matrikuleret under prøjsisk styre, og fik derved et tysk matrikelsystem, der på forskellige områder afviger fra matriklen i kongeriget. Efter genforeningen i 1920 blev det tyske matrikelsystem videreført, men i de senere år er forskellene udlignet, således at den sønderjyske matrikel i dag er meget lig den kongerigske.

Endelig bør det nævnes, at Fanø blev matrikuleret i slutningen af 1920'erne på

grundlag af en skelkonstatering og en nyopmåling. På grund af manglende udskiftning af de dyrkede jorder på Fanø, var der ikke tidligere sket en matrikulering af de enkelte ejendomme på øen.

I tilslutning til matrikuleringsarbejderne blev der udstedt regler, som regulerede jordomlægninger i landbruget og sikrede vedligeholdelse af matriklens oplysninger, både under forarbejdernes udførelse og efter matriklens ikrafttræden den 1. januar 1844. Efter at beskatningen af fast ejendom på grundlag af hartkornsansættelsen ophørte i 1903, har registreringen i matriklen især haft til formål at sikre registreringen af ændringer af ejendomsgrænser, herunder mål til disse. Herved er skabt et grundlag for sikring af privatretlige forhold og myndighedernes kontrol med ejendomsdannelsen og kontrol med ejendommenes brug. Det er fortsat matriklens hovedformål at tildele hver lod en entydig identifikation og definere de samlede faste ejendomme. Herved opnås, at en samlet fast ejendom kan beskrives alene ved at angive ejendommens matrikelbetegnelse i juridiske dokumenter og andre steder, og ejendommens beliggenhed i forhold til andre ejendomme er udtrykt grafisk i matrikelkortet. En længere verbal – og usikker – beskrivelse af ejendommen, som anvendes i visse andre lande, især engelsktalende, undgås herved.

Udover registreringen i matriklen udføres der ved registreringen af matrikulære ændringer en udstykningskontrol, således at det sikres, at der ikke registreres udstykninger og andre matrikulære ændringer, hvis den kommende arealanvendelse er i strid med gældende bestemmelser. Det sker ved, at relevante myndigheder skal godkende udstykninger og andre matrikulære ændringer, inden registreringen i matriklen.

Der foreligger i Danmark tre matrikler. En matrikel, der omfatter hele landet, bortset fra Københavns og Frederiksberg kommuner, en matrikel for Københavns kommune og en matrikel for Frederiksberg kommune.

Matriklen føres af matrikelmyndigheden. Kort & Matrikelstyrelsen under By- og Boligministeriet er matrikelmyndighed uden for Københavns og Frederiksberg kommuner. De matrikulære arbejdsopgaver er delt mellem den statslige matrikelmyndighed, der fører et centralt register, og de privat praktiserende landinspektører med beskikkelse, der udfører opmålingsarbejde, skelafmærkning, høring af lokale myndigheder mv.

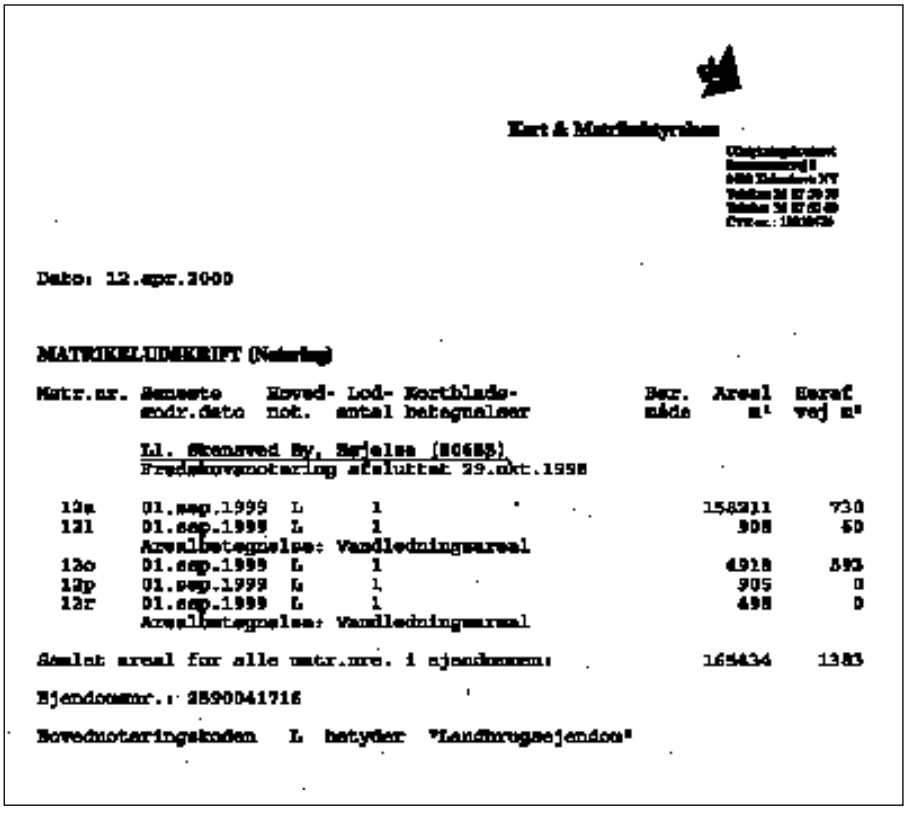
I Københavns Kommune udøves matrikelmyndigheden af Magistraten ved stadskonduktøren og i Frederiksberg Kommune udøves matrikelmyndigheden af kommunalbestyrelsen ved stadslandinspektøren. I de to kommuner er landinspektørerne kommunalt ansatte. Matriklerne i Københavns og Frederiksberg kommuner vil ikke blive omtalt her.

2.1.3. Matriklens bestanddele

Matriklen består af et register over samtlige faste ejendomme og et kortværk med tilhørende måldokumentation til skel. Matriklen omfatter kun jordarealer og indeholder oplysning om matrikelbetegnelser (identifikationer), arealstørrelse og lovbestemte noteringer om de faste ejen-

domme, f.eks. notering om landbrugspligt. Matriklen er det eneste ejendomsregister, der er tilknyttet et kortværk, der viser de enkelte matrikelnumres beliggenhed i forhold til hinanden.

Nedenfor er vist et eksempel på, hvad matriklen indeholder for en given samlet fast ejendom.



Kort & Matrikelstyrelsen

Dato: 12.apr.2000

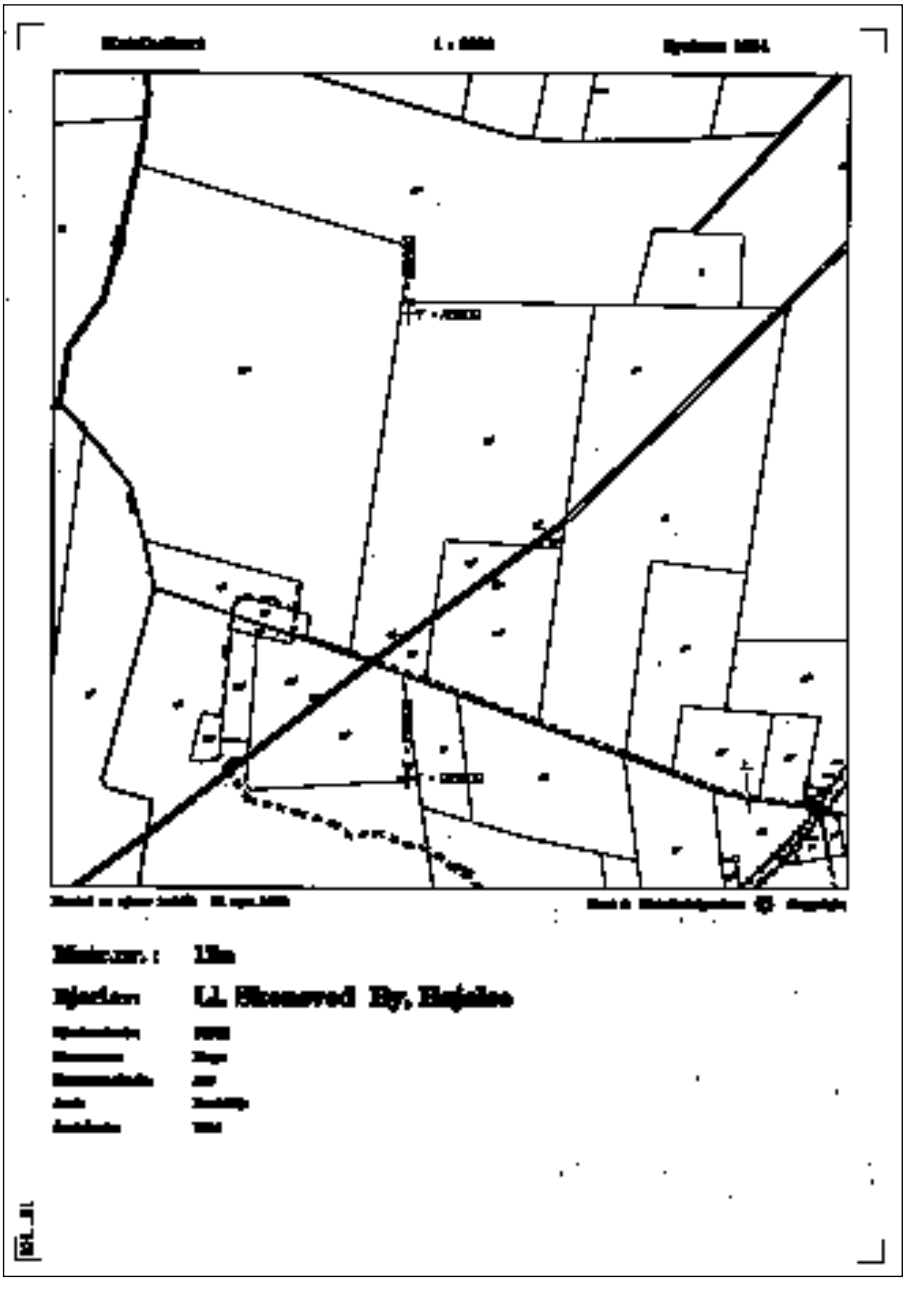
MATRIKELUDSKRIFT (Notering)

Mstr.nr.	Seneste ændr.dato	Hoved-not.	Lod-antal	Kortblads-betegnelser	Bør. måde	Areal m²	Heraf vej m²
	Ll. Skensved By, Sørjelse (80683)						
	Fredskovsnotering afsluttet 29.okt.1998						
12a	01.sep.1999	L	1			158211	730
12l	01.sep.1999	L	1			908	60
	Arealbetegnelse: Vandledningsareal						
12o	01.sep.1999	L	1			4918	593
12p	01.sep.1999	L	1			905	0
12r	01.sep.1999	L	1			498	0
	Arealbetegnelse: Vandledningsareal						
Samlet areal for alle matr.nre. i ejendommen:						165434	1383

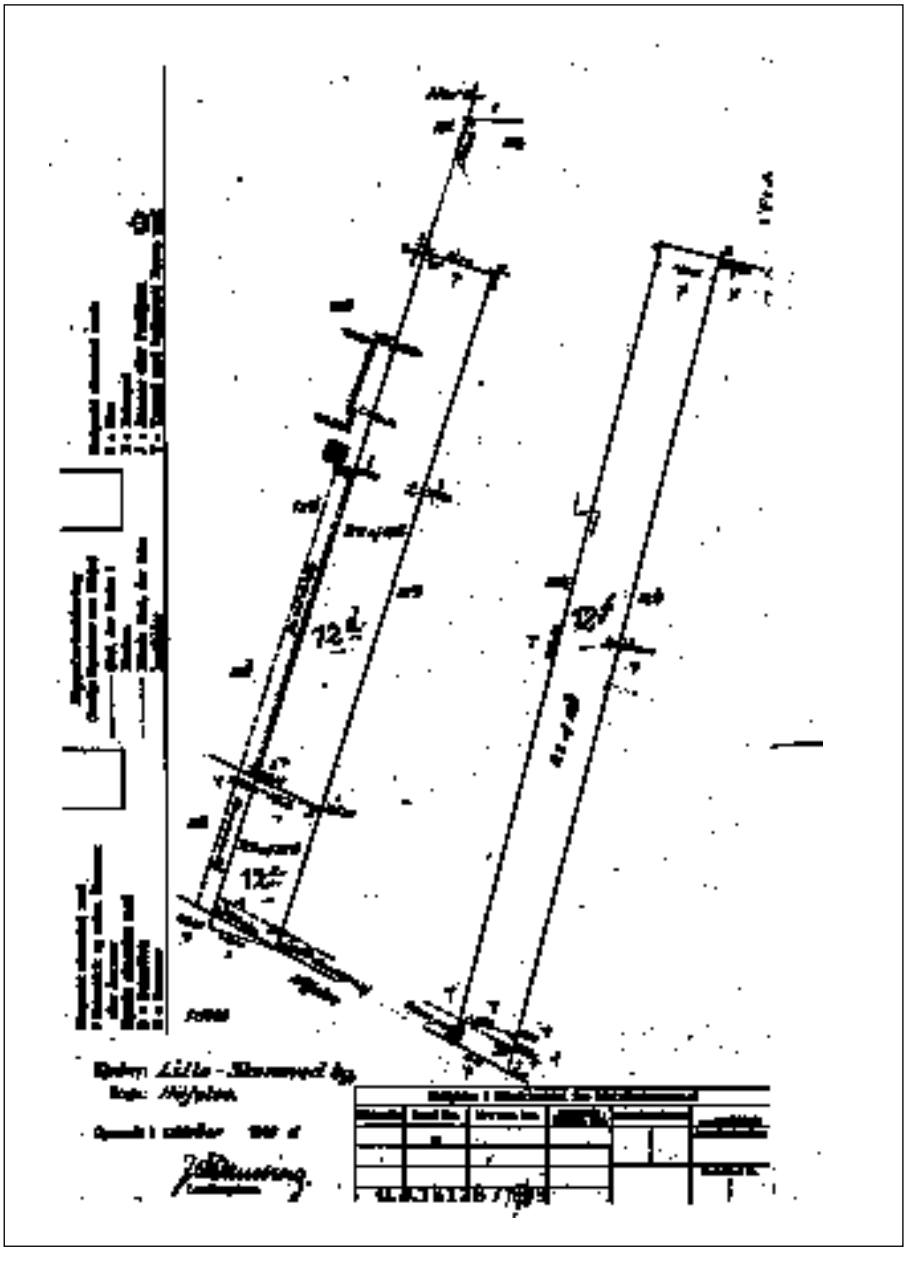
Ejendomsnr.: 2890041716

Hovednoteringskoden L betyder "Landbrugsejendom"

Figur 3. Eksempel på en matrikeludskrift, der indeholder repræsentative oplysninger om en samlet fast ejendom. Den indeholder ikke alle de oplysninger, der er registreret i matriklen om den pågældende ejendom/matrikelnumrene i ejendommen.



Figur 4. Analogt udtræk af Det digitale Matrikelkort for den i figur 3 viste ejendom. Matrikelkortet viser de enkelte matrikelnumres beliggenhed, men det fremgår ikke af kortet, hvilke matrikelnumre der sammen udgør en samlet fast ejendom.



Figur 5. Eksempel på et måleblad, der angiver målene til østskellet for matr.nr. 12o og en del af østskellet for matr.nr. 12a (på målebladet vist som østskellet for matr.nr. 12f). Matr.nr. 12f er senere blevet sammenlagt med matr.nr. 12a, og matr.nr. 12f er følgelig »udgået af matriklen«. Men målingen til skellet er selvfølgelig fortsat gældende. Matr.nr. 12d er i dag en del af matr.nr. 13a, og matr.nr. 12e en del af matr.nr. 13c i kraft af efterfølgende sammenlægninger.

Målinger til en ejendoms skel skal ofte stykkes sammen af forskellige måleblade.

2.1.3.1. Matrikelregisteret

Matrikelregisteret blev i starten ført i en række protokoller med fast indbinding. Registeret blev i 1986 omlagt til edb.

I matrikelregisteret er hvert eneste stykke jord i Danmark identificeret ved sin egen matrikelbetegnelse. Matrikelbetegnelsen består af matrikelnummer og ejerlav.

Et matrikelnummer består normalt af et enkelt jordstykke (en lod), men kan også bestå af to eller flere jordstykker, såkaldte lodder, der er særskilt beliggende. To lodder af samme matrikelnummer vil altså aldrig grænse til hinanden.

Ved matrikuleringen blev der ført en protokol for hvert sogn (benævnt beregningsprotokol eller sogneprotokol). Hver ejendom var anført med et matrikelnummer. Præstejorden fik matr.nr. 1, degnelodden matr.nr. 2 osv. med gårdene opført efter størrelsen af hartkorn. Alle lodder under en ejendom blev betegnet med det samme matrikelnummer, f.eks. matr.nr. 7 til toften, agerjorden, englodden og skovlodden.

Ejendommenes boniterede arealer blev beregnet på grundlag af takststykkernes geometriske arealer og den fastsatte takst. Takststykker er underinddelinger af lodder. Skatteevnen blev – som tidligere – udtrykt i hartkorn (tønder, skæpper, fjerdingkar og album) og på en sådan måde, at den nye og den gamle matrikel indeholdt den samme hartkornssum (det var et løfte til befolkningen, at beskatningsgrundlaget skulle være uændret, når den nye matrikel trådte i kraft den 1. januar 1844). Det betød, at 72.000 kvadratalen boniteret jord (ca. 2,8 ha) svarede til 1 tdr. hartkorn.

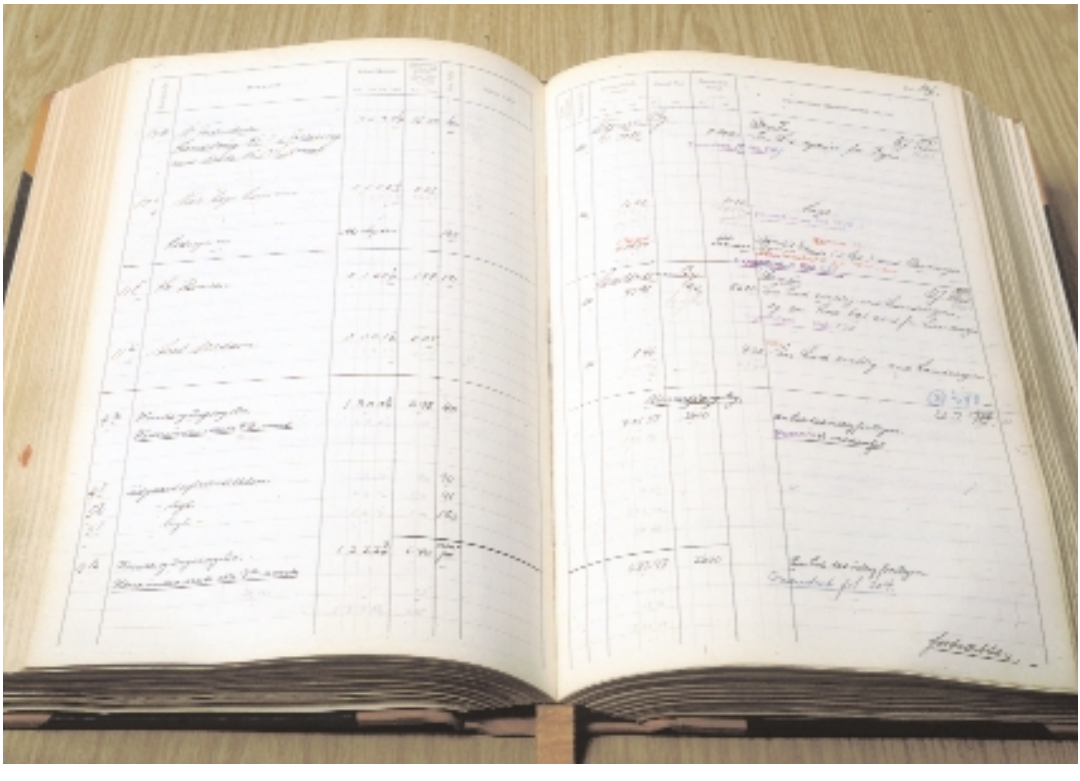
Sogneprotokollerne indeholder oplysning om matrikelnumre, ejernavn, evt. bruger

Figur 6. De gamle beregnings- eller sogneprotokoller fra matrikuleringsarbejdet er ført med sirlig – og gotisk – skrift. De opbevares i matrikelarkivet i Kort & Matrikelstyrelsen. Udarbejdelsen af disse protokoller er et imponerende arbejde, der blev udført i begyndelsen af 1800-tallet under vanskelige vilkår, f.eks.dårlig belysning, ubekvemme omgivelser mv. Protokollerne bruges fortsat, når der skal gøres rede for fremkomsten af et matrikelnummer. Det er nødvendigt at kunne læse gotisk skrift, når man skal læse i protokollerne.

(fæster), hartkornsstørrelse, geometrisk areal, heraf eventuelt vejareal, takst for og størrelse af takststykker, det samlede boniterede areal og beskrivelse af jordernes beliggenhed på kortet (f.eks. »En lod nordlig ved kirken og en lod vestlig i ejerlavet«). Sogneprotokollernes indehold er i dag af interesse for historikere, slægtsforskere og andre.

Sogneprotokollerne blev på et tidspunkt samlet i såkaldte »Herredsprotokoller«, der indeholdt alle matrikelnumre i et herred, underinddelt på sogne og ejerlav. De fleste herredsprotokoller er i nyere tid – da udstykningsaktiviteten voksede stærkt – blevet omskrevet til sogneprotokoller (ikke at forveksle med de første sogneprotokoller). I 1986 blev alle matrikeldata lagt på edb.

Figur 7. Billede af opslag i en herredsprotokol. Matr.nr. er anført i rubrikken yderst til venstre. Herefter kommer ejernavn, der blev indført på grundlag af oplysninger i udstykningssager, men som i øvrigt ikke blev ajourført. De næste rubrikker er angivelse af hartkorn og halvårlig ydelse for afløst tiende. På højre side føres beregningsmåde (for areal), taksationer, geometrisk areal, heraf vej, boniteret areal og beliggenhedsangivelse (»En lod nord for kirken«).



Figur 8. Efter at hartkorn, tiendeydelser og boniteret areal var »udgået af matriklen«, kunne matrikelprotokollen fremstilles i en moderniseret udgave. De nye matrikler, hvor man ikke brugte dobbeltsider, fik navnet »sidematrikler«. Her føres matrikelnummer, ejernavn/noteringer, beregningsmåde, areal, heraf vej, kortblad og beliggenhedsangivelse.

Matriklens føring af oplysninger om Tiende og Kgl. Penge ophørte i henholdsvis 1967 og 1968.

Underinddelingen af sogne er ejerlav. Danmark er opdelt i ca. 10.000 ejerlav, der hver har sit eget navn og en tilhørende kode (ejerlavskode). Et ejerlav omfattede oprindelig en landsby og dens jorder, men skal i dag betragtes som en administrativ inddeling af Danmark i en slags matrikeldistrikter.

Ejerlavene var – som nævnt – oprindelig en underinddeling af kirkesogne, men siden 1978 er ejerlavsinddelingen låst fast, således ejerlavene ikke ændrer sig ved oprettelse af nye kirkesogne, ændringer af sognegrænser o.lign.

Hvert ejerlav har et navn, der er afledt af et stednavn, samt en kode, der består af syv cifre, f.eks. ejerlavet Ll. Skensved By, Højelse med ejerlavskoden 0050655.

Ejerlavskoden er bygget op over den gamle herrreds- og sognenummerering. I ovennævnte eksempel er 005 nummeret for Ramsø Herred, 06 er nummeret på Højelse Sogn og 55 er nummeret på ejerlavet inden for Højelse Sogn (ejerlavsnummereringen inden for et sogn starter af praktiske årsager med nummer 50). Ejerlavs-koden, der også kaldes landsejerlavskoden, angiver entydigt et ejerlav i Danmark (inklusiv Københavns og Frederiksberg kommuner). Det bør nævnes, at tingbogen ikke bruger landsejerlavskoden, men anvender trebogstavskoder for ejerlavene inden for en retskreds, f.eks. anvender Køge Retskreds betegnelsen »LSK« for ejerlavet Ll. Skensved By, Højelse. Tilsvarende har kommunerne ofte deres egne koder for ejerlavene i kommunen.

Det er et princip, at kommunegrænser så vidt muligt skal følge ejerlavsgrænser. Dog er ca. 55 ejerlav delt af en kommunegrænse.

I modsætning til flere andre lande indgår kommunenavn eller kommunebetegnelse ikke i matrikelbetegnelsen. Det er derfor muligt i Danmark at ændre inddelingen i kommuner, uden at det har indflydelse på matrikelbetegnelsen, der som nævnt alene består af ejerlav og matrikelnummer. Det har også siden 1979 været muligt at ændre sogneinddelingen, uden at det har indflydelse på matrikelbetegnelsen.

Det er karakteristisk for matriklen, at den indeholder en række lovbestemte noteringer,

Matrikelregisteret indeholder i dag følgende oplysninger

- navn på ejerlav
- ejerlavskode
- matrikelnummer
- kommunekode
- kommunenavn
- ejendomsnummer i Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem
- areal
- beregningsmåde for areal
- heraf vejareal
- heraf fredskov
- heraf vandløb
- heraf strandbeskyttelsesareal
- heraf klitfredet areal
- lodantal
- kortbladsbetegnelse (gamle papirmatrikelkort)
- sagstyper
- andel i fælleslod
- hovednotering (samlet fast ejendom, arbejderbolig, landbrug mv.)
- andre matr.nre., der indgår i ejendommen under hovednoteringen
- jordrentenotering
- skovnotering
- strand/klitnotering
- forurenede grunde, vidensniveau 1/2
- forurenede grunde, boligerklæring
- forurenede grunde, kortlægningsnr.
- anvendelsesstatus
- arealbetegnelse
- måleblad
- supplerende måling
- skelforretning
- beliggenhed
- andelshavere, hvis der er tale om en fælleslod
- bemærkninger
- forskellige administrative oplysninger til internt brug (journalnumre mv.)

hvor det i flere tilfælde er noteringen i matriklen, der har retsvirkning. En landbrugsejendom er således i landbrugsloven defineret som en ejendom, der i matriklen er noteret som en landbrugsejendom. Efter august 1995 er landbrugspligtens omfang for den enkelte landbrugsejendom baseret på noteringen i matriklen.

For tiden sker der en registrering i matriklen af strandbeskyttelseslinien og klitfredede områder i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Det er besluttet, at matriklen også skal indeholde oplysninger om forurenede arealer på vidensniveau 1 og 2. Disse data vil blive lagt ind i matriklen begyndende i sommeren 2000. Endvidere er det besluttet, at det i matriklen skal registreres, om der på et matrikelnummer er en forpligtelse til tilbagebetale tilskud, der er ydet efter lov om stormflod og stormfald.

En nærmere beskrivelse af dataindhold findes i afsnit 11.1.1 matrikelregisteret.

Figur 9. Tidligere tiders brug af pen og kuglepen er i dag afløst af indtastninger ved en skærm, når matriklen skal ajourføres med matrikulære ændringer. Der skal kun indtastes nye/ændrede data, og edb-systemer foretager en logisk kontrol af data. I matrikelprotokollerne skulle normalt alle data føres frem, også de data, der ikke blev ændret. Det kunne medføre fejl i fremførslen. De tekniske dokumenter, der danner grundlag for ændringen i matriklen og som er indsendt af en landinspektør med beskikkelse, ligger over og ved siden af tastaturet. Det digitale Matrikelkort ajourføres ved samme skærm.

Det er karakteristisk for matriklen, at det er muligt at genskabe en ejendom på et hvilket som helst tidspunkt af dens levetid. Det har f.eks. betydning, når det skal opklares, hvorledes en ejendom så ud på det tidspunkt, hvor en given deklaration er tinglyst på ejendommen. Oplysninger herom findes i matrikelarkivet. Offentligheden har adgang til oplysningerne ved besøg på Kort & Matrikelstyrelsens læsestue.

Også udgåede (døde) ejendomme kan rekonstrueres i matriklen.

Matrikelregisteret indeholder pr. maj 2000

Antal samlede faste ejendomme	1.932.047
Antal matr.nre. (levende)	2.164.436
Antal udgåede matr.nre. (døde)	1.849.049
Antal matr.nre. med mere end én lod	124.738
Antal landbrugsejendomme, kode L	134.579
Antal landbrugsejendomme uden bygninger, kode B	5.018
Antal landbrugsejendomme noteret som familieejendom, kode M	143
Antal samlede faste ejendomme bestående af to eller flere matr.nre. (kode S = samlet fast ejendom, dvs. landbrugsejendomme er ikke medregnet)	19.957
Antal arbejderboliger, kode A	5.386
Antal matr.nre.med jordrente på hel matr.nr.et, kode J	863
Antal matr.nre. med jordrente på en del af matr.nr.et, kode D	14
Antal fælleslodder, kode F	555
Antal matr.nre. med fredskovspligt på hele matr.nr.et, kode F	20.928
Antal matr.nre. med fredskovspligt på en del af matr.nr.et, kode D	18.786
Antal samlede skovstrækninger (majorater)	85
Antal matr.nre., hvor hele matr.nret er noteret som del af samlet skovstrækning (majoratsnotering), kode S	1.364
Antal matr.nre., hvor en del af matr.nret er noteret som samlet skovstrækning (majoratsnotering), kode R	108
Antal ejendomme i alt med mere end ét matr.nr. (inkl. landbrugsejendomme)	112.491
Antal vejlitra (udskilt offentlig vej, men ikke altid)	65.491

2.1.3.2. Matrikelkortet

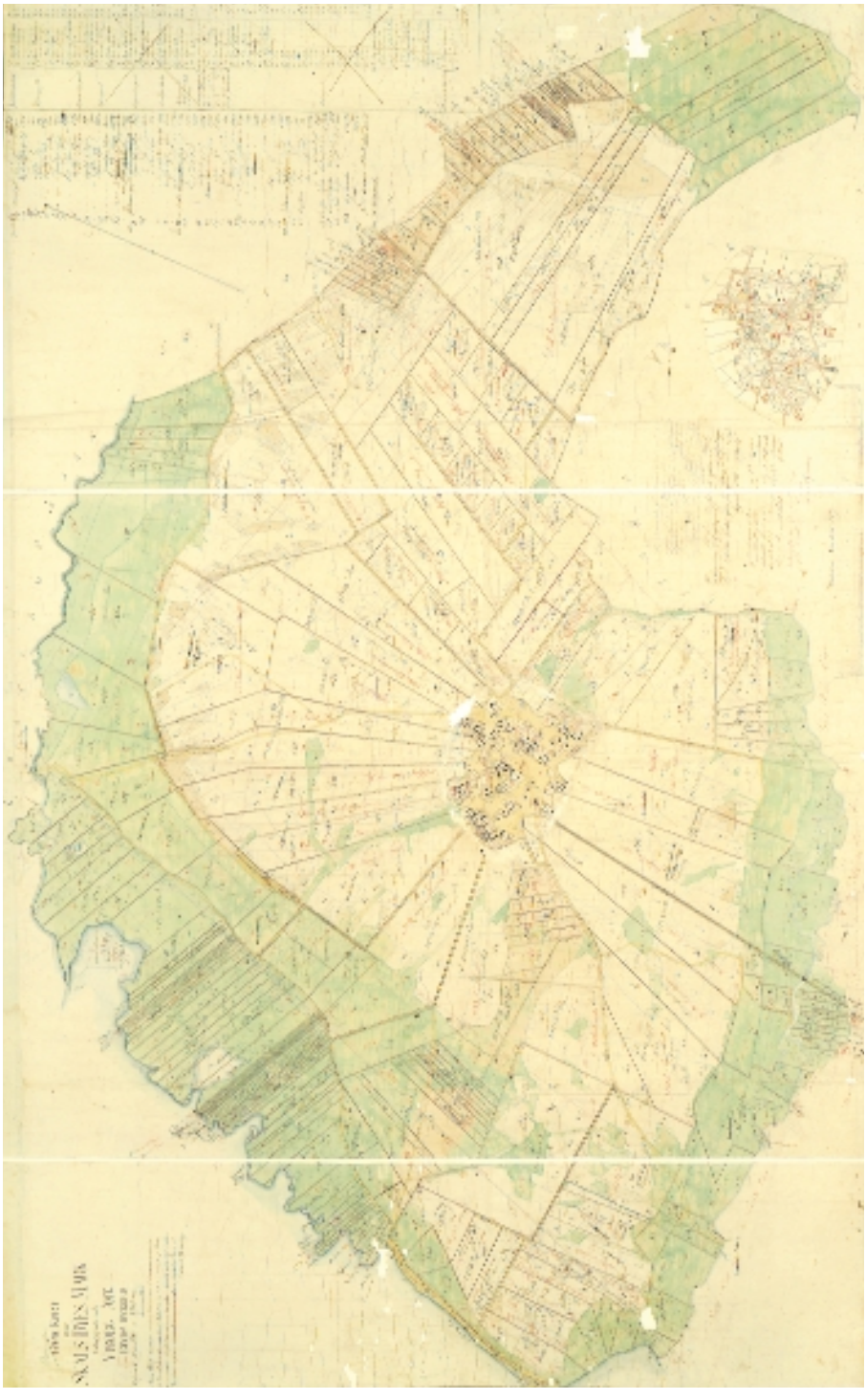
Matrikelkortet er et juridisk kortværk, som viser de registrerede ejendomsgrænser, vejrettigheder (private veje), fredskovsbelagte arealer, samt på sigt strandbeskyttelseslinier, klitfredede arealer og forurenede grunde. Matrikelkortet viser også administrative grænser såsom ejerlavs-, kirkesogne- og kommunegrænser m.fl.

Matrikelkortet viser ikke altid de synlige forhold i marken. Dels kan de registrerede ejendomsgrænser afvige fra de faktiske ejendomsgrænser, dels kan skel være »blinde«, dvs. de findes ikke i marken, f.eks. i form af overpløjede skel. Matrikelkortet indeholder ingen topografiske oplysninger som f.eks. levende hegn, bygninger mv.

Matrikelinstruksen af 6. juni 1806, der er grundlaget for matrikuleringsarbejderne, fastsatte, at der skulle foretages en fuldstændig opmåling af landets jordarealer og en egentlig taksation af jordens dyrkningsværdi.

En stor del af jorderne var allerede opmålt i forbindelse med udskiftningen af landbrugsjorderne i slutningen af 1700-tallet og begyndelsen af 1800-tallet. Matrikelinstruksen fastsatte, at udskiftningskortene kunne anvendes ved matrikuleringen, hvis en kontrolmåling godtgjorde, at kortene havde en tilstrækkelig nøjagtighed. I modsat fald blev de kasseret. I mange tilfælde var kun landsbyernes grænse mod dyrkningsjorden vist på udskiftningskortene, hvorfor det kunne være nødvendigt at foretage supplerende opmålinger af landsbyerne, før udskiftningskortene kunne anvendes som matrikelkort. I enkelte tilfælde er landsbykernen med de enkelte gårde alene skitseret på matrikelkortet.

Figur 10. Matrikelkort i 1:4000 over Skals by og sogn, i brug 1844-1863. Her gengivet i ca. 1:32.000. Det er en kopi af et kort opmålt 1797 af E. Wesenberg i anledning af udskiftningen, der blev udført af Fr. Wesenberg år 1800. Udskiftningskort blev i vid udstrækning søgt genanvendt ved matrikuleringen, forudsat at de var tilstrækkelig nøjagtige. Under matrikuleringsarbejdet blev dette Skals-kort i 1816 underkastet en nøjagtighedsprøve foretaget af Rasmussen, hvorefter det blev antaget af Tørslev. Derefter suppleredes kortet med de matrikulære elementer: matrikelnumre, boniteringstakster og -grænser mv. Forinden havde det været nødvendigt at fremstille et bedre kort over selve bykernen, der blev indpasset i kortplanen i stedet for den originale version. Baggrunden herfor var, at bykernen på udskiftningskortene ofte var spartansk udført, fordi det alene var jorderne, der havde interesse ved udskiftningsforretningerne. Senere er »den nye« bykerne flyttet uden for kortbilledet. De to lodrette hvide striber angiver, hvor kortet er foldet. I 1863 er kortet kopieret, således at kun gældende skel er med på det nye kort. Herefter har dette kort kunnet arkiveres. Kortet opbevares idag i matrikelarkivet.



I de tilfælde, hvor udskiftningskortet blev kasseret på grund af unøjagtigheder, måtte der foretages en ny opmåling. En sådan opmåling skete ved en planbordsmåling, hvor kortet konstrueres på stedet.

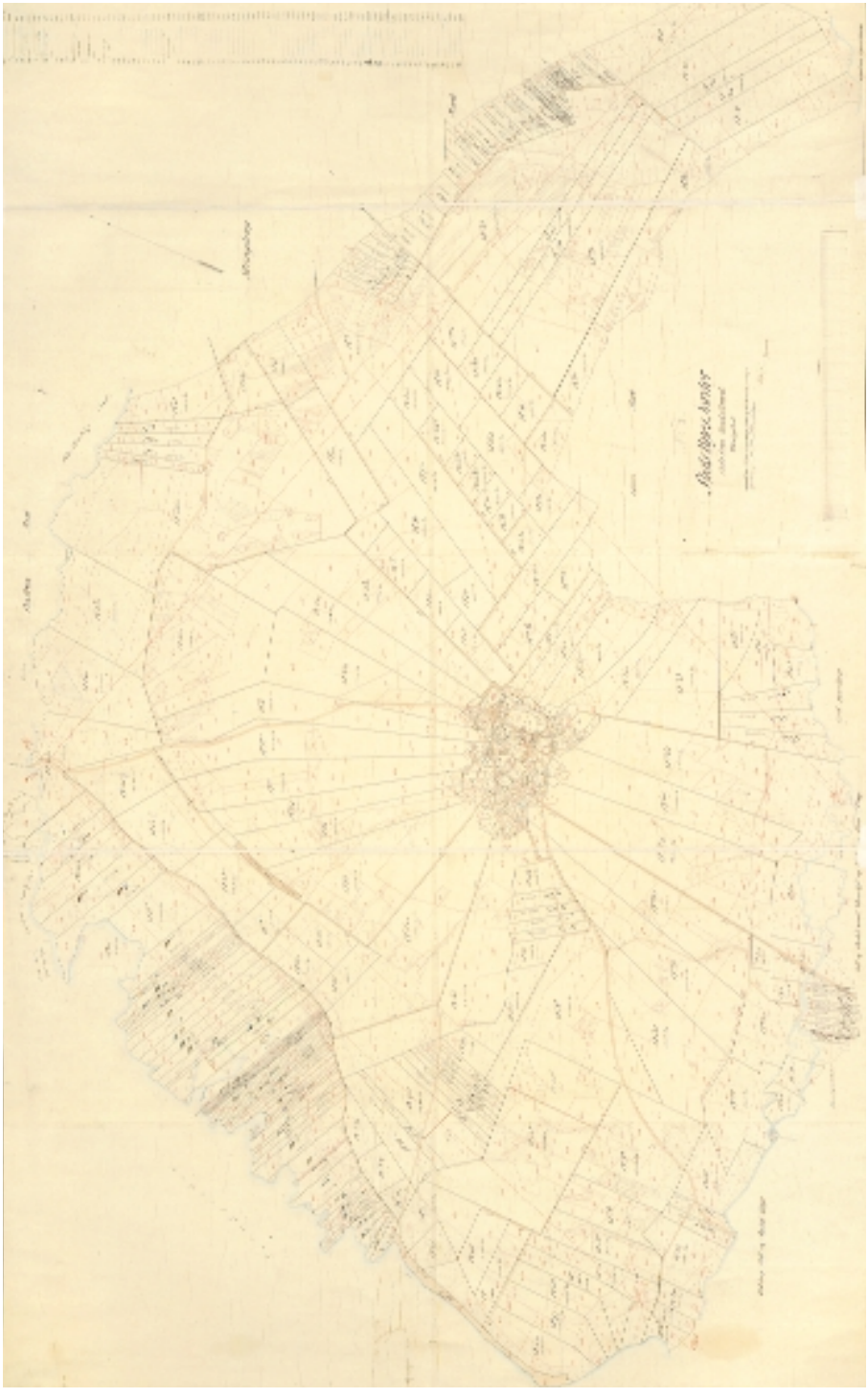
Det skønnes, at ca. 75% af udskiftningskortene og andre til formålet velegnede kort bestod nøjagtighedsprøven, således at de kunne kopieres og anvendes som matrikelkort.

På matrikuleringstidspunktet dækkede et matrikelkort i almindelighed et ejerlav (en landsby) udarbejdet i målforholdet 1:4000. Hver ejendom er angivet med et nummer. Udover skel viser de gamle matrikelkort også den gennemførte bonitering af jorden ved, at grænserne for jordstykker med ensartet bonitet er vist (takstgrænser) foruden angivelse af den takst, som jorden er sat til. Takseringen foregik efter en skala, hvor takst 24 repræsenterede den bedste jord (en bonitet, der blev fundet på Niels Nielausens tofte i Karlslunde). Udover de enkelte ejendomme indeholder de første matrikelkort også topografiske oplysninger, herunder veje, som på kortet er vist med standardbredder efter vejens art uanset vejens faktiske bredde i marken. For at lette opmålingsarbejdet blev det på et tidligt tidspunkt besluttet at anvende standardbredder for veje.

Skete der ændringer på en ejendom, blev de nye skel lagt ind på matrikelkortet med rødt, mens de skel, der faldt væk, blev overstreget med små røde streger.

Matrikelkort fik efterhånden mange rettelser med rødt og blev uoverskueligt med hensyn til gældende ejendomsgrænser. Kortet blev derfor tegnet om. Det skete ved at placere det gamle kort over et nyt blankt kort og gennemprikke de gældende skelpunkter, hvorefter de gældende skel blev trukket op på det nye kort. Det nye kort blev herefter »udnævnt« til at være gældende matrikelkort, mens det gamle originale matrikelkort blev lagt i arkiv.

Figur 11. Matrikelkort i 1:4000 over Skals by og sogn, i brug 1863-1882. Her gengivet i ca. 1:32.000. Det er baseret på originalkortet, der er vist i figur 10. J.Henrik Schou har udført omtegningen, der er godkendt af Gregersen. Boniteringstakster er anført med rødt, og lodarealer er anført i kvadratalen med sirlig skrift.



Hensigten var oprindelig, at matrikelkortene skulle tegnes om hvert tiende år. Det viste sig dog at være en uoverkommelig opgave, og praksis udviklede sig til, at der skete en omtegning efter behov, dvs. at i ejerlav, hvor der har været stor udstykningsaktivitet, findes der mange generationer af matrikelkort, mens der i ejerlav med få og små matrikulære ændringer kun findes ganske få generationer.

Det første matrikelkort betegnes original 1, det efterfølgende kort original 2. Efterfølgende matrikel kort betegnes ved den periode, de var gældende, f.eks. 1887-1905. Ved matrikuleringen dækkede et matrikelkort et helt ejerlav, som især i Jylland kunne være et stort område, således at kortet måtte foldes eller rulles sammen. Ved senere omtegninger er sådanne ejerlav af praktiske grunde opdelt i flere kortblade

Figur 12. Matrikelkort i 1:4.000 over Skals by og sogn, i brug 1901-1971. Her gengivet i ca. 1:32.000. Bykernen er separeret ud, idet der for dette område er udarbejdet nye kort i 1:800. Formålet med sådanne nymålinger var at skaffe bedre kortgrundlag, hvor en egentlig bymæssig udvikling var under udvikling.

Ved den senere matrikulering af købstæderne i 1860'erne og 1870'erne var opmålingsteknikken blevet udviklet, således at der kunne fremstilles matrikelkort i målforhold 1:800, der var baseret på et polygonnet.

I midten af 1960'erne begyndte en omtegning af matrikelkortene i det såkaldte TA-projekt (TA=Trykoriginal Ajourføres). Ideen var, at der hele tiden skulle findes en »ren« trykoriginal, hvor der kun fandtes gældende skel. Ugældende skel var raderet væk. Denne trykoriginal på transparent plast gjorde det muligt forholdsvist enkelt at levere pæne og rene kopier af matrikelkort til brugerne. Ved siden af det »rene« transparente matrikelkort blev der ført et arbejdskort på papir på traditionel måde, således at den matrikulære historie kunne rekonstrueres ved hjælp af arbejdskortet. Ulempen ved metoden var, at der skulle vedligeholdes to sæt matrikelkortværker. TA-projektet nåede at dække ca. halvdelen af landet (hovedsagelig Jylland), inden det blev stoppet på grund af omlægningen til Det digitale Matrikelkort.

Figur 13. Udsnit af Middelfart Købstads Bygrunde 1:800, i brug fra 1932-1990. Her gengivet i ca. 1:2.700.

Hele matrikelkortværket er i perioden 1990-97 omlagt til edb, det såkaldte digitale matrikelkort. Inden omlægningen bestod matrikelkortværket af ca. 16.000 gældende matrikelkort på papir. Disse matrikelkortet er nu historiske matrikelkort, og der findes i dag i matrikelarkivet ca. 120.000 historiske matrikelkort, der viser ejendommenes udvikling fra den 1. januar 1844 og frem til i dag. De gamle matrikelkort er tilgængelige for offentligheden og kan ses ved besøg i Kort & Matrikelstyrelsens læsestue.

Det digitale Matrikelkort er et sammenhængende kortværk, der er opbygget på grundlag af det danske referencenet – System 34. Ideelt set burde Det digitale Matrikelkort være opbygget på grundlag af alle de målinger, der findes i matrikelarkivet.

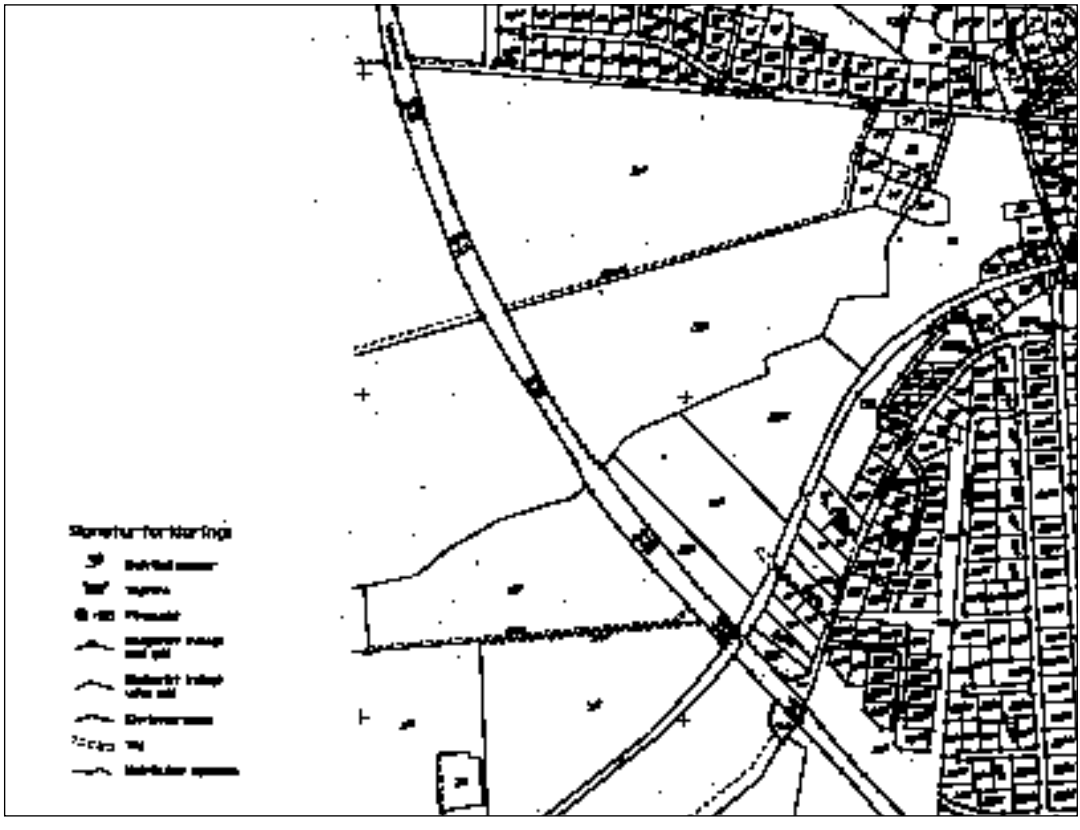
Figur 14. Matrikelkort i 1:4000 over en del af Skals by og sogn, i brug fra 1971. Kortet er tegnet i TA-systemet ((TA betyder Trykoriginal Ajourføres). Her gengivet i ca. 1:23.000. I TA-systemet optræder matrikelkortet som et rent kort, dvs. gamle skel er fjernet. Sideløbende føres et arbejdskort, der viser gamle skel, således at den historiske situation kan genskabes. Kortet viser den matrikulære situation pr. 1. december 1993.

Af ressourcemæssige grunde har det ikke været muligt, og nøjagtigheden af matrikelkortet kan derfor variere ganske meget.

Det digitale Matrikelkort er konstrueret ved, at sammenhængende vejmålinger og større udstykningssager er indlagt i matrikelkortdatabasen på grundlag af målinger i de matrikulære sager. På dette skelet er de resterende skel indlagt i kortdatabasen ved digitalisering af det analoge matrikelkort og en efterfølgende transformation over udvalgte punkter.

Ved omlægningen af matrikelkortet til et digitalt kortværk er der sket en forbedring af den geometriske nøjagtighed i kortet, og den indkrympning, som analoge matrikelkort havde akkummuleret gennem gentagne omtegninger, er principielt fjernet.

Figur 15. Analogt udtræk af Det digitale Matrikelkort over en del af Skals By, Skals. Kort kan produceres i alle målforhold, men nøjagtigheden af kortet bliver ikke bedre, fordi det fremstilles i f.eks. målforhold 1:200.



Der findes dog fortsat lokale unøjagtigheder og vridninger, som er overført til Det digitale Matrikelkort, fordi dele af kortet er tilvejebragt ved digitalisering af det analoge matrikelkort, der i mange tilfælde baserer sig på 150-200 år gamle opmålinger.

Det digitale Matrikelkort indeholder godt 100 forskellige datatyper, heraf er de ca. 90 grafiske elementer. Når der ikke opgives endelige antal datatyper, skyldes det, at der løbende sker en udvikling af kortdatabasen med henblik på registrering af nye datatyper.

Langt de fleste grafiske elementer er forskellige typer af skel og grænser. Et skel mellem to ejendomme kan også samtidig være en ejerlavs- , sogne-, kommune-, amts- og rigsgrænse eller kombinationer heraf.

Skel og grænser kan være følgende typer

Midtlinie i vandløb over 3 m, som danner skel
Er vandløbet under 3 m vises skellet som »øvrige skel«.

Skel for veje og gadejord
Denne type skel anvendes mod gadejord og mod vejarealer uanset type af vej (udskilt offentlig vej, ikke-udskilt offentlig vej, privat vej).

Jernbaneskel
Skel mod arealer, der i matriklen er registreret som jernbanearealer.

Øvrige skel
Skel mellem matrikelnumre, hvor skellet ikke samtidig er en af ovennævnte typer.

Søgrænser
Signaturen for søgrænse benyttes mod søer, *som* ikke er selvstændigt matrikulerede, *som* har en vis størrelse, og *som* støder op til flere matrikelnumre, der ejer den del af søen, der ligger dem nærmest, og hvor det ikke er muligt at fastlægge ejerforholdet i søen med tilstrækkelig nøjagtighed. I Sønderjylland har alle søer matrikelnumre, og signaturen anvendes derfor ikke her.

Kystlinier
Kystejendommes grænse mod søterritoriet er daglig højvandslinie. Da denne linie er labil, vil den registrerede grænse i matriklen ikke altid svare til de faktiske forhold.

Opmålingsdistriktgrænser
Signaturen optræder kun, når opmålingsdistriktsgrænse ikke samtidig er skel.

Sognegrænser
Signaturen optræder kun, når sognegrænsen ikke samtidig er skel. Forekommer normalt kun, når sognegrænser krydser jernbane- og vejarealer.

Udover skel og grænser findes der i kortdatabasen følgende signaturer, der skal nævnes her.

Andre signaturer i kortdatabasen

Grænse for udlagt vej eller sti
Signaturen viser, hvor der er udlagt vej på matrikelkortet til andre ejendomme, end dem, hvorover vejen går.

Fredskovsgrænser
Signaturen viser omfanget af arealer med fredskov (skov, der skal dyrkes i overensstemmelse med reglerne i skovloven).

Polygon for strandbeskyttelse
Signaturen viser beliggenheden af strandbeskyttelseslinien. Linien ligger fast og ændres ikke ved til- og fraskylning.

Polygon for klitfredning
Signaturen viser beliggenheden af klitfredningslinien. Linien ligger fast og ændres ikke ved til- og fraskylning.

Polygon for forurening på vidensniveau 1
Polygonen følger normalt matrikelskel.

Polygon for forurening på vidensniveau 2
Polygonen følger det konstaterede forurenede område.

Kortdatabasen indeholder en række andre oplysninger. Der henvises til oversigten over datatyper i afsnit 11.1.2 Matrikelkortet.

Alle skelpunkter i Det digitale Matrikelkort er angivet ved et koordinatsæt i System 34. Koordinatsættet er ikke udtryk for skelpunktets nøjagtige beliggenhed i terrænet. Kun når et skelpunkt er indlagt i databasen i overensstemmelse med en matrikulær opmåling, er koordinatsættet udtryk for en nøjagtighed, der svarer til målingens nøjagtighed.

Skelpunkter, der på analoge udtræk af Det digitale Matrikelkort er angivet med en kreds, har en vis kvalitet. Kredsen angiver, at skelpunktet er indlagt i kortdatabasen ved indtastning af målingen direkte fra målebladet eller ved en digitalisering af konstruktionen på målebladet, samt at målingen er tilknyttet fikspunktnettet. Måleblade er fremstillet på målfast plast, og det kan derfor forsvares – når resourcerne er knappe – at digitalisere skelbilledet (konstruktionen) fremfor en indtastning af den på målebladet viste måling.

Skelpunkter, der på analoge udtræk er angivet uden kreds (angivet med et ophold mellem skellinier), er punkter, der er digitaliseret fra det analoge matrikelkort.

Det fremgår af tilstandsoplysninger knyttet til det enkelte skelpunkt, hvorledes skelpunktet er indlagt i matrikelkortdatabasen.

Hovedreglen er, at selvom skelpunkter i Det digitale Matrikelkort er angivet ved et koordinatsæt, må skel ikke afsættes i marken på grundlag af disse koordinater.

Der må heller ikke beregnes skellængder på grundlag af koordinaterne. Skal der afsættes skel eller beregnes skeldimensioner, skal de foretagne observationer anvendes, dvs. målingen skal anvendes.

Når der arbejdes med det digitale matrikelkort, kan følgende nøjagtigheder for skelpunkter påregnes:

- Når målingen er indtastet direkte fra målebladet, vil nøjagtigheden normalt være bedre end 20 cm.
- Når målingen er indlagt i matrikelkortdatabasen ved digitalisering af konstruktionen (skelbilledet) på målebladet, kan nøjagtigheden forventes at være bedre end 50 cm.
- Når målingen ikke er knyttet til fikspunktnettet, men indlagt over fællespunkter i støttemateriale, kan nøjagtigheden forventes at være bedre end 2 m.

Skelpunkter uden kredse er indlagt i matrikelkortdatabasen ved digitalisering af analoge matrikelkort. Nøjagtigheden er varierende og afhængig af, om det analoge matrikelkort var et rammekort (produceret i nyere tid) i målforhold 1:1000, 1:2000, 1:4000 eller et ø-kort i 1:4000 (kort fra matrikuleringen).

Er rammekort i 1:1000 benyttet som digitaliseringsgrundlag, kan der ikke forventes en nøjagtighed bedre end 50 cm på skelpunkterne. For rammekort i 1:2000 og 1:4000 kan der ikke forventes en bedre nøjagtighed end henholdsvis 1 m og 2 m.

Er digitaliseringsgrundlaget ø-kort i 1:4000, kan det ikke forventes, at nøjagtigheden for skelpunkter er bedre end 4 m.

Der kan dog forekomme større uoverensstemmelser end de ovenfor nævnte på grund af lokale unøjagtigheder.

Ved sammensætningen af de lokalt opmålte, analoge matrikelkort til et sammenhængende kortværk var det nødvendigt at foretage en afstemning af ejerlavsgrænserne. Det må derfor generelt forventes, at nøjagtigheden af skels beliggenhed er ringere, når der er tale om en ejerlavsgrænse, end når der er tale om andre skel.

Det digitale Matrikelkort er et geometrisk sammenhængende kortværk, hvor der er gjort rede for objekternes dimensioner og sammenhænge. Der er koordinatsammenfald i skellenes endepunkter, og der kan dannes lukkede flader af alle lodder, herunder udskilte offentlige veje.

Sognekoden gør det muligt at anvende sognetilhørsforhold i forbindelse med alfanumeriske forespørgsler. Det er på grundlag af matrikelkortet, at ejendommes tilhørsforhold til kirkesognet er registreret.

Til hvert matrikelnummer er knyttet følgende oplysninger

1. Ejerlavskode (den landsdækkende)
2. Sognekode
3. Kommunekode
4. Lod-id

Til alle skel, grænser og skelkredse er der knyttet databaseoplysninger, som dokumenterer deres oprindelse (gælder dog ikke opmålingsdistriktgrænser):

1. Kort & Matrikelstyrelsens journalnummer til sagen, hvori der findes en detaljeret beskrivelse af det matrikulære hændelsesforløb.
2. Transformationsidentifikation, der er en kode, der angiver, hvilke elementer der er omfattet af samme transformation under dannelse af matrikelkortet.
3. Oplysning om grundmateriale, dvs. oplysning om elementernes oprindelse i matrikelkortet. Grundmaterialet tilknyttes alle elementer og angives ved DSFL-kode %D5451 og følgende kode:

MD: Målinger – målebladet digitaliseret
MI: Målinger – målebladet inddateret/konstrueret
RS: Rammekort i målforhold 1:500-1:2000 digitaliseret
RL: Rammekort i målforhold 1:4000 digitaliseret
SK: Konstruktioner/skelkort digitaliseret
MK: Ø-kort digitaliseret

4. Oplysning om indlægningsgrundlag for skelkredse, der beskriver, hvorledes kredsen er opstået i kortet. Oplysning om indlægningsgrundlag tilknyttes skelkredse og angives ved DSFL-kode %D5450 og følgende kode:

FP: Indlagt direkte over fikspunkter
FS: Indlagt over fikspunkter og/eller skelkredse indlagt over fikspunkter

En nærmere beskrivelse af Det digitale Matrikelkort kan findes i vejledningen om ajourføring af Det digitale Matrikelkort, der findes med illustrationer på adressen: www.plf.dk/ajourvej. Vejledningen findes også i RETSINFORMATION (www.retsinfo.dk), men uden illustrationer.

Pr. 1. januar 2000 indeholder Det digitale Matrikelkort 2.341.584 lodder. Der er ialt 12.738.836 skelpunkter, hvoraf 31,9% er skelpunkter med kredse, dvs. med god nøjagtighed, mens de resterende 68,1% er digitaliserede skelpunkter med varierende nøjagtighed. Antallet af skelkredse stiger med 1-2% pr. år på grund af udstykninger mv.

2.1.3.3. Måloplysninger

Måloplysninger til skel anvendes i udstykningsprocessen, dels til at beregne arealer af nye ejendomme, dels til at indlægge nye skel i matrikelkortet.

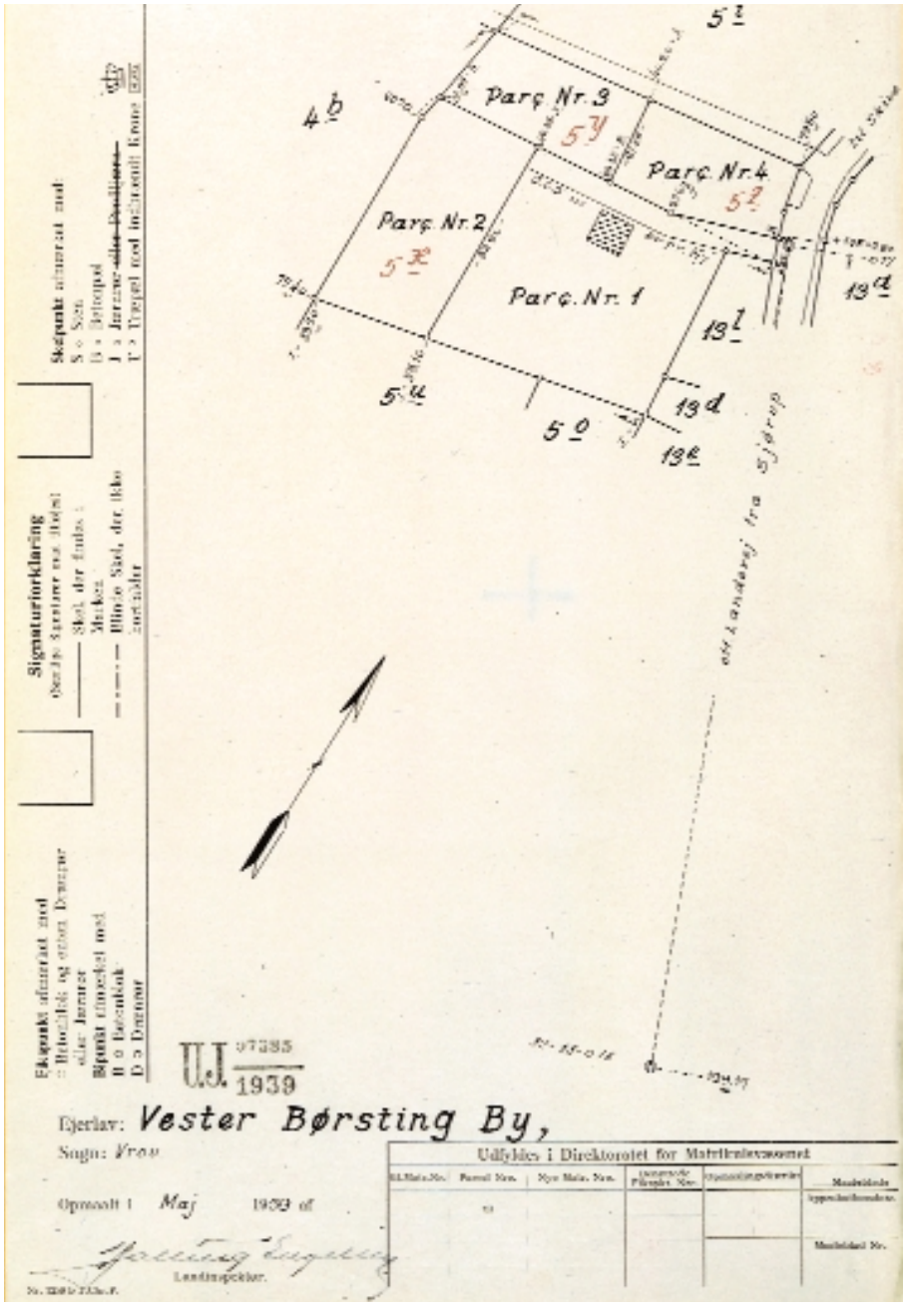
Måloplysninger bruges også til at retablere skel, når skelafmærkningen i marken er forsvundet eller der i øvrigt er tvivl om skellets beliggenhed.

Der findes ikke mål til alle skel. Skel, der stammer tilbage fra matrikuleringen, er alene vist på matrikelkortet. Den bagved liggende måling findes ikke, eftersom matrikelkortet er fremstillet i marken ved planbordsmåling.

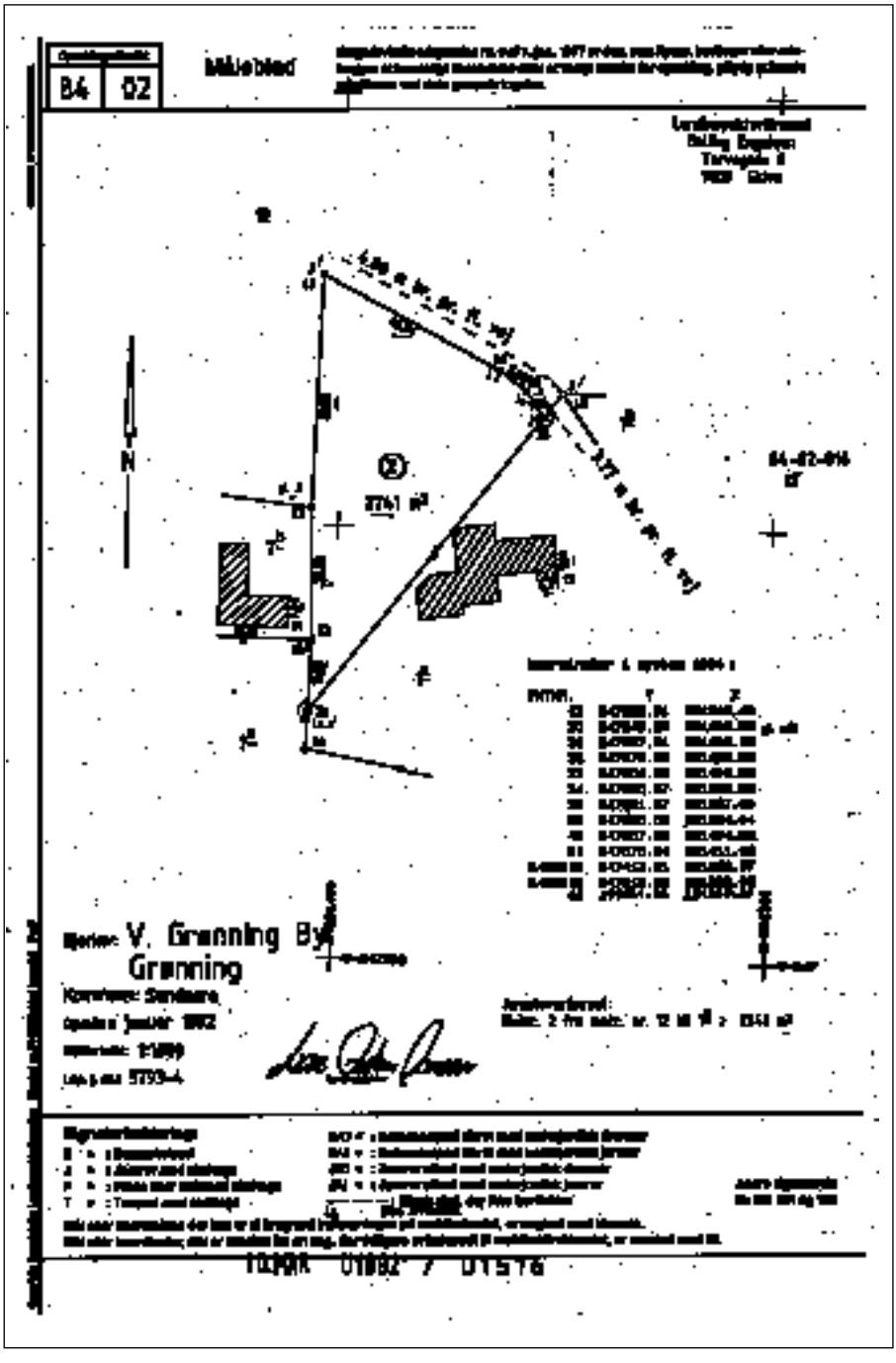
Måloplysninger til skel findes derfor kun i forbindelse med efterfølgende matrikulære forandringer, typisk i form af udstykningssager.

Før 1950 var kravene til indmåling af skel lempelige, og for mange ældre skel er der derfor utilstrækkelige eller slet ingen måloplysninger.

Figur 16. Hovedkort fra 1930. Et hovedkort er en kopi af matrikelkortet, hvorpå landinspektøren har angivet de nye skel og vist en konstruktion, som viser opmålingen. Målene er angivet med blå skrift.



Figur 17. Måleblad fra 1939. Fra 1950 blev der indført bestemmelser om, at opmålingen skulle vises på særskilte måleblade. Måleblade havde dog – som vist i dette eksempel – været anvendt af og til siden slutningen af 1930'erne.



Figur 18. Måleblad fra 1992. Der er angivet dimensionsmål på skellene ligesom koordinater til skelpunkterne er angivet i system 1934.

2.1.3.4. Fikspunktregisteret

Det er fastsat i de matrikulære regler, at nye opmålinger af et vist omfang skal knyttes til et landsdækkende referencenet, på nuværende tidspunkt det såkaldte »System 1934«, der som navnet antyder er et dansk referencenet etableret i 1934 (på Bornholm System 1945). I praksis knytter landinspektørerne de fleste matrikulære målinger til System 34.

Der findes ca. 360.000 fikspunkter, der kan anvendes til matrikulære målinger. De matrikulære regler foreskriver også, at hvis der ikke findes fikspunkter i det område, hvor der sker matrikulære ændringer, skal nye fikspunkter etableres. I forbindelse med etableringen af Det digitale Matrikelkort er der sket en renovering af fikspunktnettet, således at det kunne danne referenceramme for matrikelkortet.

Fikspunktregisteret ligger på edb og der kan etableres elektronisk forbindelse til registeret, således at der mod betaling kan hentes koordinater til fikspunkterne. Langt de fleste fikspunkters beliggenhed er vist på såkaldte fikspunktskitser. Kopi af fikspunktskitser, der bruges til genfinding af fikspunkter, kan rekvireres i Kort & Matrikelstyrelsen mod betaling. Det er planen, at alle fikspunktskitser er overført til digital form ved udgangen af 2000, således at der er nem adgang til skitserne i fikspunktregisteret.

Det er besluttet at forlade det danske »System 34« til fordel for et europæisk baseret referencenet EUREF89. Den udbredte brug af GIS og GPS uden for kredsen af traditionelle brugere har øget kravet om enkle og overskuelige systemer, hvor data opmåles og præsenteres i samme system. Samtidig er der et stigende behov for integration og standardisering af stedbestemte data – også over landegrænserne. Det betyder, at flere og flere data skal opmåles og præsenteres i det fælleseuropæiske referencenet EUREF89.

EUREF89 indgår som en del af det kommende nye referencenet og højdesystem kaldet »System 2000«.

Fikspunkterne og referencenettet vil ikke blive nærmere omtalt her, da det ligger uden for begrebet »Ejendomsdata«.

2.1.4. Udstykningsprocessen

2.1.4.1. Begrebet »Samlet Fast Ejendom«

I udstykningsloven §2 er begrebet »En samlet fast ejendom« defineret således:

- et matrikelnummer eller
- flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet

En samlet fast ejendom er et jordstykke, der befinder sig på jordoverfladen. Underjordiske parkeringskældre o.lign. eller bygninger, der er opført over veje, kan ikke registreres i matriklen, men må sikres ved tinglysning af deklarationer.

En tredimensionel matrikel er p.t. ikke under overvejelse, men det vides at andre lande arbejder med en sådan.

At to eller flere matrikelnumre er noteret sammen betyder, at de kun kan adskilles ved en egentlig udstykningssag. Hvis en køber agter at købe et af matrikelnumrene i en ejendom, skal der udarbejdes en

udstykningssag, selvom arealet allerede er identificeret med sin egen matrikelbetegnelse. I sådanne tilfælde skal der normalt ikke udføres en matrikulær måling med tilhørende skelafmærkning mv., hvis det købte matrikelnummer er særskilt beliggende.

Samlet fast ejendom kan være noteret som:
- arbejderbolig
- landbrugsejendom
- landbrugsejendom uden bygninger
- landbrugsejendom som familieejendom
- fælleslod

De anførte noteringer medfører, at der for de pågældende samlede faste ejendomme gælder særlige lovbestemte regler/rådighedsindskrænkninger.

Der kan også være forskellige noteringer på det enkelte matrikelnummer, f.eks. om at hele matrikelnummeret eller en del af det er fredskovspligtigt areal, dvs. det skal dyrkes i overensstemmelse med reglerne i skovloven.

2.1.4.2. Udstykningskravet

Udstykningskravet fremgår af §§14 og 16 i udstykningsloven. Det er udstykningskravet, der sikrer, at matriklen ajourføres med de ændringer, der aftales mellem grundejere, eller er en følge af offentlige retshandlinger, f.eks. ekspropriationer. Det er tinglysningsdommeren, der kontrollerer, at udstykningskravet overholdes.

Ifølge §14 må der kun ske ejerskifte eller pantsætning af et areal, såfremt det udgør en samlet fast ejendom.

Såfremt en køber af en del af en samlet fast ejendom forsøger at få købet registreret i tingbogen, vil skødet blive afvist eller få en frist til at gennemføre en udstykning af den købte del. Det samme gælder pantsætning af en del af en samlet fast ejendom.

Består en samlet fast ejendom af flere matrikelnumre, og bliver det ene matrikelnummer solgt, vil der også skulle foretages en egentlig udstykning, selvom der ikke altid skal foretages opmåling, skelafmærkning mv.

Særlige regler gælder, hvis ejerskiftet vedrører en del af en samlet fast ejendom, som skal overføres til en anden samlet fast ejendom, der ejes af køberen. Sådanne ejerskifter kan ske efter reglerne om arealoverførsel, der omtales nedenfor.

Ifølge §16 må der ikke stiftes brugsret over en del af en samlet fast ejendom for et længere tidsrum end 30 år. Er der tale om et tidsrum længere end 30 år, må arealet udstykkes. Udgør det lejede areal en samlet fast ejendom, er der ingen begrænsninger med hensyn til lejeperioden.

Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at matriklen så vidt muligt afspejler de faktiske forhold i marken.

§16 indeholder en bestemmelse om, at lejemål vedrørende en del af et umatrikuleret areal ikke må overstige 10 år. Der findes i dag, når der ses bort fra Københavns Kommune, kun få umatrikulerede arealer, hovedsageligt havnearealer.

Udstykningslovens §21 kræver – med trussel om bødestraf – at de grundejere, der har aftalt ændringer af skel, inden tre måneder retter henvendelse til en praktiserende

landinspektør med henblik på en registrering i matriklen af de aftalte ændringer. Det må nok erkendes, at der findes adskillige aftalte skelændringer, der ikke er registrerede i matriklen (og dermed i tingbogen og Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem). Sådanne skelændringer kan bl.a. ses, når matrikelkortet sammenholdes med tekniske kort i stort målforhold.

2.1.4.3. De matrikulære sagstyper

Udstykningsloven definerer de forskellige matrikulære sagstyper således:

- Udstykning
- Matrikulering
- Sammenlægning
- Arealoverførsel
- Ejendomsberigtigelse
- Skelforretning
- Teknisk ændring

Ajourføringen af matriklen sker i nært samarbejde med tingbogen, således at registrerede rettigheder i tingbogen ikke kolliderer med de matrikulære ændringer, der registreres i matriklen.

Ved *matrikulering* forstås tilfælde, hvor et umatrikuleret areal registreres i matriklen som en samlet fast ejendom. Uden for Københavns Kommune er al jord i dag registreret i matriklen, og matrikulering forekommer efterhånden kun i forbindelse med registrering af inddæmmede og opfyldte arealer ved kysterne. Det antages dog, at der fortsat findes havnearealer, der er umatrikulerede, dvs. de findes ikke i matriklen.

Ved *udstykning* forstås tilfælde, hvor det udstykkede areal registreres i matriklen som en ny samlet fast ejendom. Retsvirkningerne heraf er, at der nu kan disponeres retligt over det udstykkede areal alene. Det kan sælges, belånes osv.

Ved *sammenlægning* forstås tilfælde, hvor to eller flere samlede faste ejendomme sammenlægges til en samlet fast ejendom. Sammenlægningen kan ske ved, at ejendommenes matrikelnumre i matriklen noteres som en samlet fast ejendom, eller det kan, når der er tale om sammengrænsende arealer, ske ved sammenlægning af ejendommenes matrikelnumre til ét matrikelnummer.

For at der ved sammenlægning ikke opstår forhold, der er i strid med tingbogen, skal der foreligge attest fra tinglysningsdommeren om, at de matrikelnumre, der ønskes sammenlagt har samme ejer og er ensartet behæftet, eller at kun den ene ejendom er behæftet. Har ejendommene forskellige hæftelser inden sammenlægningen, skal der finde et panthaveropgør sted, således at prioritetsrækkefølgen er fastlagt i den sammenlagte ejendom.

Ved *arealoverførsel* forstås tilfælde, hvor der overføres areal fra en ejendom til en anden, uden at det sker ved en forudgående udstykning. Arealoverførsel er en meget anvendt sagstype, fordi der foregår mange justeringer af grænser mellem ejendomme. Det er typisk, at arealoverførsel er resultatet af en aftale mellem ejerne af de involverede ejendomme.

Når areal overføres fra en ejendom til en anden, skal der foreligger attest fra dommeren om, at panteforhold og servitutter ikke er til hinder for arealoverførslen. F.eks. skal det overførte areal frigøres for pant

(relakseres), inden det kan overføres. Hvis arealoverførslen sker mellem sammengrænsende matrikenumre, vil det overførte areal blive inddraget under den modtagende ejendom (få samme matrikelnummer). Er det overførte areal ikke sammengrænsende med den modtagende ejendom, vil det overførte areal få sit eget matrikelnummer og blive noteret under den modtagende ejendom.

Ved *ejendomsberigtigelse* forstås tilfælde, hvor en ejendoms skel er ændret som følge af utilsigtede handlinger. Sådanne ændringer kan være forårsaget af, at ejeren af en ejendom har vundet hævd på en del af naboejendommen (grænsehævd), eller det kan skyldes naturens kræfter. Der kan f.eks. være tale om til- eller fraskylning for ejendomme, der grænser til havet. Eller et vandløb, hvis midtlinie er grænsen mellem to ejendomme, kan have skiftet forløb.

Ejendomsberigtigelse er således en oprydningsbestemmelse, der skal gøre det muligt på en simpel måde at skabe overensstemmelse mellem de faktiske forhold i marken og registreringen i matriklen.

Mens der for de øvrige sagstyper består en pligt til at rette henvendelse til en landinspektør med henblik på ajourføring af matriklen, gælder det ikke for ejendomsberigtigelse. Grundejere, der opdager, at skellene i marken ikke svarer til de registrerede skel i matriklen, kan vælge, om de vil betale en landinspektør for at udføre en ejendomsberigtigelse.

Skelforretning er ikke en egentlig sagstype, men en metode til at fastlægge skel, hvorom der er uenighed. Ved en *skelforretning* forstås en procedure, hvor en landinspektør med beskikkelse på begæring af en ejer fastslår det retsgyldige skel mellem to ejendomme. Landinspektøren skal træffe sin beslutning om ejendomsgrænsens beliggenhed – herunder om grænsen er ændret ved hævd – på grundlag af oplysninger fra matriklen, forholdene på stedet, parternes og andre fremmødtes forklaringer, fremlagte dokumenter mv. En skelforretning er derfor en slags skeldomstol, hvor en række formalia skal overholdes for at landinspektørens afgørelse er gyldig. En strid om beliggenheden af skel kan først indbringes for retten, når der har været afholdt en skelforretning ved en praktiserende landinspektør. Bestemmelsen, der fremgår af udstykningslovens §38, skal sikre, at et skelspørgsmål ikke kan indbringes for domstolene, før det har været behandlet af en landinspektør. Hermed aflastes domstolene.

Teknisk ændring er ikke en egentlig sagstype, men den skal nævnes, fordi Kort & Matrikelstyrelsen med hjemmel i udstykningslovens §31 kan ændre data i matriklen i form af tekniske ændringer. Det er kendetegnende for en teknisk ændring, at den ikke indebærer nogen ændring af den eller de berørte ejendommes retsforhold. Det er kun oplysningerne i matriklen om ejendommen, der ændres, f.eks. oplysning om mål til skel, om arealstørrelser mv.

Et eksempel på en teknisk ændring er den tildeling af matrikelnumre til lodder, der finder sted for tiden med henblik på, at hver lod har sin egen matrikelbetegnelse.

Når Kort & Matrikelstyrelsen har godkendt er matrikulær ændring, sendes der meddelelse herom til tingbogen og Det

fælleskommunale Ejendomsdatasystem (ESR). På grundlag af meddelelsen fra Kort & Matrikelstyrelsen kan tinglysningsdommeren og kommunalbestyrelsen ajourføre henholdsvis tingbogen og ESR med de matrikulære oplysninger i deres registre. Meddelelsen sker i form af godkendelsesskrivelser, men der sker også elektronisk overførsel af matrikulære data til ESR. Noget tilsvarende forventes også at skulle ske til tingbogen.

2.1.4.4. Den praktiserende landinspektør

Udstykningsloven fastslår i §13, at alene landinspektører med beskikkelse må udføre matrikulære arbejder. Det betyder, at alene landinspektører med beskikkelse må foretage skelafmærkning, opmåling af skel mv. og indsende sager om matrikulære ændringer til Kort & Matrikelstyrelsen.

En grundejer, det være sig en privat person, et selskab, en kommune, en amtskommune eller staten, skal derfor henvende sig til en privat praktiserende landinspektør med beskikkelse, når der skal foretages matrikulære arbejder.

En praktiserende landinspektør må arbejde overalt i Danmark (Københavns og Frederiksberg kommuner undtaget). Der er således ikke tale om, at han får tildelt et område, som han skal holde sig inden for.

Det er den, der rekvirerer en landinspektør, der skal betale ham for udført arbejde.

Klager over landinspektører kan indbringes for Landinspektørnævnet, der behandler klager over landinspektører. Landinspektører, der ikke lever op til de etiske regler, der gælder for landinspektørers arbejde, kan idømmes sanktioner af Landinspektørnævnet.
Nærmere herom findes i lov om landinspektørvirksomhed.

2.1.4.5. Afsætning af skel

Afsætning af skel skal foretages af en landinspektør med beskikkelse. Når landinspektøren afsætter eksisterende skel, skal han undersøge, om der er vundet hævd til en anden ejendomsgrænse end den grænse, der kan fastlægges ud fra matriklens oplysninger. Der må i den forbindelse skelnes mellem den faktiske situation i marken (det faktiske skel) og det skel, der kan afsættes på grundlag af matriklens oplysninger (det matrikulære skel).

Landinspektøren vil normalt starte en skelafsætning med at rekvirere de måloplysninger, der findes i Kort & Matrikelstyrelsen. Det kan forekomme, at der ikke findes måloplysninger til det pågældende skel, f.eks. fordi skellet ikke har været målt siden 1800-tallet. I så fald afsættes skellet på grundlag af matrikelkortet. Det sker ved, at der optages mål på matrikelkortet, og disse mål afsættes i marken. Det matrikelkort, der bør anvendes i en sådan situation, er det matrikelkort, hvor skellet optræder første gang. En kopi af det ældste matrikelkort kan rekvireres i Kort & Matrikelstyrelsen (matrikelarkivet). Det digitale matrikelkort må ikke anvendes til denne opgave.

Når det matrikulære skel er afsat, vil landinspektøren vurdere, om det afsatte skel svarer til det skel eller den brugsgrænse, der kan ses i marken (det faktiske skel). Hvis der er overensstemmelse, er opgaven løst.

Er der ikke overensstemmelse mellem forholdene i marken og det matrikulære skel, skal landinspektøren i overensstemmelse med reglerne i §4 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder undersøge forholdet nærmere for at se, om der kan være vundet hævd på en anden beliggenhed af skellet end den matrikulære beliggenhed eller om der er en anden forklaring på uoverensstemmelsen. Det sker ved at lade naboejerne og eventuelle tidligere ejere udtale sig og ved undersøgelse af andet tilgængeligt materiale, f.eks. gamle kort, flyfotos o.lign.

Er der tale om en uregistreret aftale mellem grundejerne om flytning af skellet, kan landinspektøren udarbejde en sag om arealoverførsel, således at skelændringen bliver registreret i matriklen (retsforfølgning af grundejerne for ikke at have gennemført den matrikulære registrering sker sjældent).

Er der vundet hævd på en anden beliggenhed af skellet – og er ejerne af de berørte ejendomme enige herom – kan landinspektøren udarbejde en sag om ejendomsberigtigelse, således at registreringen i matriklen kan blive ændret i overensstemmelse med situationen i marken.

Kan naboejerne ikke blive enige om, hvor skellet er beliggende, kan landinspektøren henvise spørgsmålet til en skelforretning. Det er op til parterne, om en af dem vil rekvirere en skelforretning eller om skelspørgsmålet skal forblive uløst. I hævdssituationen består der således ingen pligt for grundejerne til at lade forholdet registrere i matriklen.

Bestemmelserne om, at der kan vindes hævd over anden mands ejendom, findes i Danske Lov. Selvom bestemmelserne er gamle, er de fortsat gældende, hvad domspraksis også viser.

Reglerne om hævd er komplicerede og genstand for mange juridiske fortolkninger. Nedenfor er kun givet et kort indtryk af, hvad hævd er.

Det er en betingelse for at vinde hævd over en del af en anden mands ejendom, at det sker uretmæssigt og i vis god tro. Der kan således ikke vindes hævd, hvis der foreligger en aftale om køb, leje eller brug af arealet.

For at stoppe en igangværende hævd er det ikke tilstrækkeligt at påtale den uretmæssige brug af arealet. Der skal enten aktivt modråds, eller skellet skal fastslås ved en skelforretning (ved aktiv modråden forstås, at grundejeren selv skal benytte det omstridte areal og derved forhindre naboejeren i at bruge arealet).

Selvom der efterhånden findes gode måloplysninger til skel, er det som nævnt ikke altid målene, der er afgørende, når den gældende ejendomsgrænses beliggenhed skal fastlægges. Hvis hækken mellem to ejendomme i over 20 år har dannet skel, er det antageligt hækkens beliggenhed (midte af hæk), der er gyldigt skel, selvom matriklens måloplysninger viser, at hækken står helt på den ene ejendom (det faktiske skel = retsgyldigt skel).

Hvis målingen til skellet er under 20 år gammel, er hovedreglen, at det er målingen, der fastlægger det retsgyldige skels beliggenhed (det matrikulære skel = retsgyldigt skel).

Som det fremgår af ovenstående, er det en kompliceret affære at fastslå det retsgyldige skels beliggenhed mellem to ejendomme. Det er kun en praktiserende landinspektør, der kan løse opgaven. Det kommunale hegnssyn løser ikke skelproblemer, men tager sig alene af, hvorledes der skal hegnes i et skel under forudsætning af, at der ikke er tvivl om det retsgyldige skels beliggenhed.

2.1.4.6. Matrikelkortet og private veje

De private veje, som er vist på matrikelkortet, er en følge af udstykningslovens bestemmelse om, at der ved udstykning o.lign. skal være sørget for adgang til offentlig vej. Hvis en ny ejendom ikke grænser til offentlig vej, skal den have adgang til offentlig vej ad en privat fællesvej, og den private fællesvej skal vises på matrikelkortet (vejen skal optages på matrikelkortet).

Det betyder også, at kun veje, der er til brug for en anden ejendom end den, hvorover den fører, kan optages på matrikelkortet. En intern markvej vil derfor ikke kunne optages på matrikelkortet, da den ikke tjener som adgangsvej for anden ejendom.

Hvis man sammenholder et topografisk kort med matrikelkortet, vil vejsituationen af den ovenfor anførte årsag næppe være ens på de to kort.

Udstykningslovens bestemmelse om, at adgangsvej til offentlig vej for nye ejendomme skal vises på matrikelkortet, er antagelig årsag til, at de fleste private veje ikke er sikret ved tinglyst deklaration. Ved tinglysningslovens gennemførelse i 1927 var det forudsat, at vejrettigheder – for fortsat at være gyldige – skulle tinglyses. Der blev givet en frist på fem år til at tinglyse vejrettigheder, men da det ikke skete, blev der givet yderligere en fem-års frist. Da også denne frist udløb, uden at vejrettighederne var blevet tinglyst, blev private veje, der er vist på matrikelkortet givet en særlig retsstilling i vejrettighedsloven (lov nr. 143 af 13. april 1938 om private vejrettigheder). Er en privat vej den eneste eller væsentligste adgang til en ejendom eller til nogen af dens lodder, og findes vejen på matrikelkortet med en beliggenhed, der i det væsentligste stemmer med forholdene i marken, vil vejretten selv uden tinglysning være sikret. Vejrettighedsloven fastslår, at den der bestrider vejrettens eksistens, har bevisbyrden.

Private veje på matrikelkortet er således et udtryk for servitutrettigheder, og for de private veje, der opfylder betingelserne beskrevet i vejrettighedsloven, gælder omvendt bevisbyrde.

Der gælder derfor særlige regler for optagelse, forlægning, indsnævring og slettelse af private veje på matrikelkortet. Reglerne findes i bekendtgørelse og vejledning om matrikulære arbejder.

Da ændringer af private veje på matrikelkortet er matrikulært arbejde, er det kun praktiserende landinspektører, der kan ansøge herom.

2.1.5. WEB-Matriklen

WEB-Matriklen er et matrikulært informationssystem på internet, der altid viser ajourført matrikulær information. Via et abonnement på WEB-Matriklen er det

muligt at få vist aktuelle matrikelkort med tilhørende informationer fra matrikelregisteret. Web-Matriklen er landsdækkende med undtagelse af Københavns og Frederiksberg kommuner.

Web-Matriklen ajourføres hver nat og indeholder udvalgte data fra matrikelregisteret og Det digitale Matrikelkort.

Fra matrikelregisteret vises følgende informationer

- ejerlavets navn
- ejerlavsnummer
- matrikelnummer
- lodantal
- beregningsmåde for areal (»s« for konstruktion, »o« for opmåling)
- areal
- heraf vejareal
- eventuelt vandareal
- fredskovsareal
- strandbeskyttelsesareal
- klitfredet areal
- hovednotering (type af ejendom, f.eks. landbrugsejendom)
- jordrente
- skovnotering
- strandbeskyttelse
- klitfredning
- skelsagsnr.
- supplerende måling sagsnr.
- KMS-journalnummer
- afslutningsdato (seneste ændringsdato)
- fælleslodsoplysninger

Fra Det digitale Matrikelkort vises følgende informationer

- skel, herunder type af skel
- matrikelnumre
- fredskov
- strandbeskyttelse
- klitfredning
- jordforurening på vidensniveau 1 og 2
- grænse for udlagt vej eller sti
- vejbredde/vejtype
- arealbetegnelser
- ejerlavsnavne
- KMS-journalnummer
- dato for seneste ændring

Der kan søges på ejendomsoplysninger, således at der kan vises

- ejendommen, således som den er registreret i matriklen (type af ejendom, hvilke matrikelnumre, der indgår i ejendommen)
- vurderingsoplysninger (hvilke matrikelnumre, der er vurderet sammen, samt ejendomsnummer)
- lodoplysninger (oplysninger for lodder af et matrikelnummer, hvis de findes)

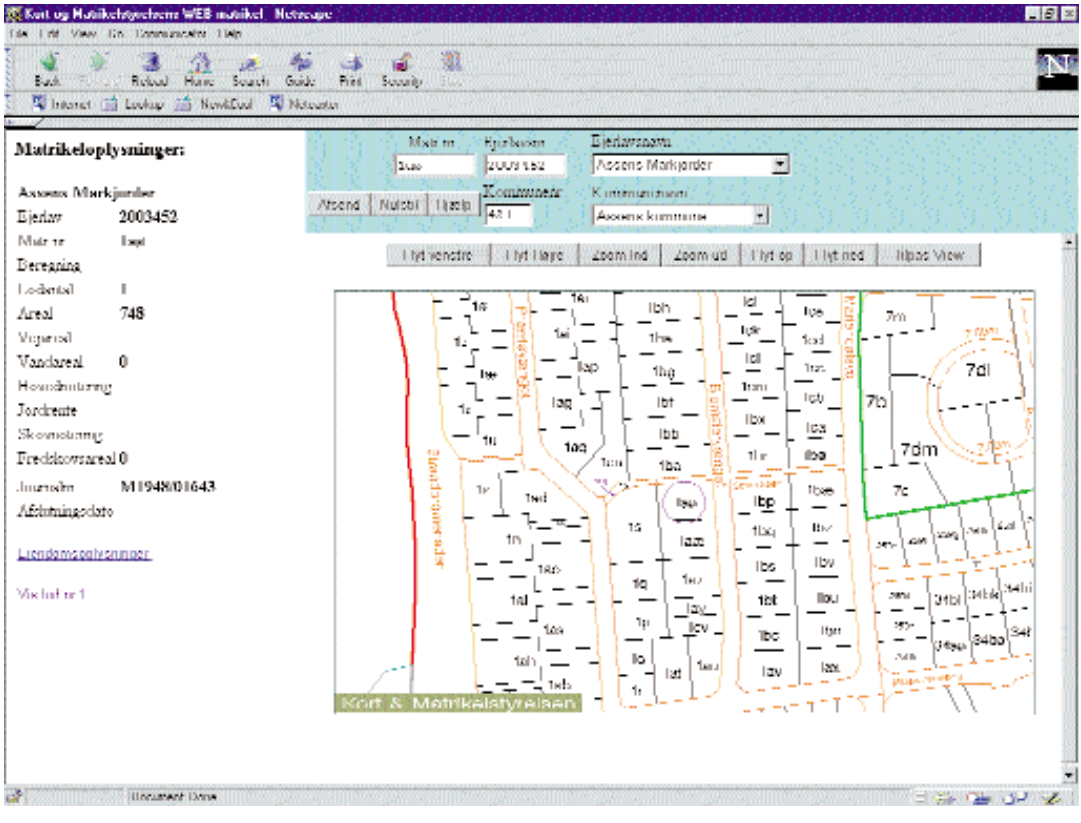
Ved at klikke på skel, kan der fås oplysning om produktionsmetoden, dvs. på hvilket grundlag skellet er lagt ind i Det digitale Matrikelkort

Der kan alene rettes forespørgsler til WEB-matriklen. WEB-matriklen indeholder ikke faciliteter til at foretage analyser eller til at redigere i kortet.

Der findes i WEB-matriklen udførlig information om dataindhold og om funktioner. Interesserede brugere henvises hertil.

For at få adgang til WEB-matriklen skal der tegnes abonnement samt betales et beløb for hvert opslag i matriklen. Nærmere oplysning findes på KMS' hjemmeside: www.kms.dk/geodata/matrikulaere

Figur 19. Eksempel på et opslag i WEB-matriklen.



2.1.6. Anvendelse

Matriklen – register og kort – anvendes især af offentlige myndigheder til administrative formål og sagsbehandling. Udover at fungere som et ejendomsretligt oversigtskort, kan Det digitale Matrikelkort også anvendes som adgangsnøgle til andre ejendomsrelaterede registre. Via matrikelbetegnelsen (ejerlav og matrikelnummer) kan der etableres referencer til bl.a. Ejendomsstamregisteret (ESR), Planregisteret og tingbogen.

2.1.7. Datakvalitet

Data i matriklen er 100% fuldstændige. Men visse data er af varierende kvalitet.

Arealer for matrikelnumre kan være beregnet på forskelligt grundlag. De arealer, der er beregnet på grundlag af en opmåling eller beregnet på grundlag af en konstruktion i større målforhold, er af god kvalitet. Sådanne arealer er betegnet med »o« eller »s« i feltet »beregningsmåde« i matrikelregistret.

Arealer, der er beregnet på grundlag af matrikelkortet, er af varierende kvalitet og er ofte mindre end det faktiske areal. Det skyldes, at arealet er beregnet på grundlag af matrikelkort, der er krympet. Hvis arealet er beregnet på grundlag af et matrikelkort, der har været omtegnet flere gange, kan der være tale om en akkummulering af indkrympning. Det forekommer, at arealer beregnet efter matrikelkortet, er op til 10% mindre end det faktiske areal. Arealer, der er beregnet efter matrikelkortet er anført med »blank« i feltet »beregningsmåde«.

I Det digitale Matrikelkort optræder et kortareal, som er det areal, der kan beregnes på grundlag af koordinaterne til skelpunkterne. Kortarealet vil næsten altid være forskelligt fra registerarealet (det areal, der er anført i matrikelregisteret). Imidlertid er det registerarealet, der er det officielle areal. Årsagen hertil er bl.a., at kortarealet ikke er egnet til at være det officielle areal, fordi arealer kan ændre sig, når der sker transformationer i Det digitale Matrikelkort, f.eks. i forbindelse med udstykning af naboejendommen, hvor der sker en forbedring af matrikelkortet.

Private veje på matrikelkortet er som nævnt ovenfor at betragte som vejservitutter. Beliggenheden af private veje på matrikelkortet kan derfor ikke ændres efter forgodtbefindende. Det betyder også, at private vejes beliggenhed på matrikelkortet ikke altid svarer til situationen i marken, ligesom det ofte forekommer, at der findes private veje på matrikelkortet, som ikke findes i marken overhovedet.

Nøjagtigheden af skel i Det digitale Matrikelkort kan variere meget afhængigt af, om skellet er indlagt i matrikelkortet efter mål, digitalisering af konstruktioner i stort målforhold eller digitaliseret fra en kopi af matrikelkortet. I sidstnævnte tilfælde kan der være tale om unøjagtigheder på flere meter. Hvert enkelt skel i matrikelkortet er forsynet med data om oprindelse, der kan klikkes på, således at der her kan søges oplysning om skellets nøjagtighed.

Hvis Det digitale Matrikelkort sammenholdes med tekniske kort i stort målforhold, vil der ofte vise sig en del uoverensstemmelser. Det skyldes, at matrikelkortet er et ejendomsretligt kortværk, hvor der er fastsat strenge regler for ajourføring af

skelbilledet, mens det tekniske kort viser den faktiske situation i marken, som den er på opmålingstidspunktet.

2.1.8. Udvikling

Der synes at være en stigende bevågenhed med hensyn til at bruge matriklen som det retsgyldige ejendomsregister, når anden lovgivning pålægger faste ejendomme rådighedsindskrænkninger af en eller anden art. Matriklen er også velegnet hertil. Den er landsdækkende og fuldstændig, og der er i udstykningsprocessen opstillet regler for involvering af relevante myndigheder i forbindelse med udstykning o.lign.

Der ses også en tendens til at udnytte det forhold, at offentligretlige rådighedsindskrænkninger kan fremgå både af register og af kortværk, således at Det digitale Matrikelkort i stigende grad vil blive brugt til grafisk fremstilling af offentligretlige rådighedsindskrænkninger.

Kilder

Forslag til lov om udstykning og anden registering i matriklen med bemærkninger (lovforslag nr. L 8, folketingsåret 1989-90).

Lars Ramhøj: Udstykningsloven med kommentarer, 1992.

Lars Ramhøj: Hvor ligger skellet?, 1. udgave,1998.

Lars Ramhøj: Matrikulær Sagsudarbejdelse, 4. udgave 1999.

Bekendtgørelse om matrikulære arbejder (se www.retsinfo.dk).

Vejledning om matrikulære arbejder (se www.retsinfo.dk).

Stig Enemark: Når ejendomsretten »digitaliseres«, Landinspektøren, 34. bind, side 423 ff.

Vejledning om ajourføring af Det digitale Matrikelkort (se www.plf.dk/ajourvej).

»Det digitale Matrikelkort«, Indhold og muligheder, Brugervejledning, september 1997, Kort & Matrikelstyrelsen.

Bo von Eyben m.fl.: Fast ejendom, Rådighed og regulering, 1999.

Thomas Balstrøm m.fl.: GIS i Danmark, 1994.

Helge Wulff: Landboret, 1992, side 74ff .

Flemming Tolstrup: Lærebog i Landboret, 1968.

V.E. Pedersen: Matrikelvæsen, 1951.

Knud Illum: Dansk Tingsret, 3. omarb. udgave, 1976 (om hævd, side 419 ff).

KMS hjemmeside: www.kms.dk

2.2. Tingbogen

2.2.1. Baggrund

En redegørelse for tinglysningsvæsenets opbygning og formål hører ikke hjemme i denne bog, men skal alligevel kort omtales, fordi tingbogen og matriklen er så nært knyttede til hinanden.

Nedenfor er tinglysningen forsøgt beskrevet med anvendelse af almindelig sprogbrug, ligesom vægten er lagt på dataindholdet i tingbogen. Interesserede henvises i øvrigt til den juridiske litteratur, der behandler tinglysningen.

Det har fra gammel tid været en regel, at overdragelse af fast ejendom og forskellige andre aftaler med hensyn til de faste ejendomme skulle bringes til offentlighedens kundskab – de skulle gøres synlige for enhver.

Oprindeligt skete det ved en meddelelse på tinge, og regler herom fandtes i både Jyske Lov og Danske Lov. Efter Danske Lov blev dokumenter læst højt i retten – den såkaldte tinglæsning – og indført i dens protokoller.

I 1845 indførtes faste registre til skøde- og panteprotokollerne, der blev opbygget ved hjælp af 1844-matriklens rubricering af de faste ejendomme. Indgangsnøglen til skøde- og panteprotokollerne blev herved matrikelbetegnelsen.

Skøde- og panteprotokollerne er kendetegnede ved, at de førtes i kronologisk orden, dvs. de indeholdt historiske oplysninger. Det betød også, at de konstant voksede i omfang.

I 1927 trådte den nuværende tinglysningslov i kraft, og i stedet for faste protokoller indførtes en løsbladsprotokol, der gør det muligt at udtage historiske oplysninger, således at tingbogen kun indeholder aktuelle oplysninger. Løsbladsprotokollerne – også kaldet tingbøgerne – står fortsat på de fleste dommerkontorer, selvom den elektroniske tingbog er gennemført, men det må påregnes, at tingbøgerne efterhånden bliver overført til landsarkiverne.

Tingbogen føres ved byretterne. Der er i dag 82 byretter, og det er dommeren, der fører tingbogen.

Adresser på byretterne kan findes på www.jm.dk/domstole.htm.

I praksis er det dommerens personale med bemyndigelse efter retsplejelovens §17A, der fører tingbogen under ledelse af en retsassessor eller en dommerfuldmægtig (ved store byretsembeder f.eks. København og Århus, føres tingbogen under ledelse af en dommer).

Tingbogen indeholder især oplysning om ejerforhold og begrænsede rettigheder over ejendomme. Faktisk stiller det offentlige ved tingbogen et serviceorgan til rådighed for private, der ved hjælp af tingbogen kan sikre sig ejendomsret, stille fast ejendom som sikkerhed for lån osv. Det følger af tinglysningslovens §1, at rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at have gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning.

Der er i tinglysningsloven ingen forpligtelse til at tinglyse private rettigheder, således som det kan være tilfældet i andre

Et eksempel der belyser fordelen ved at tinglyse sin adkomst

Når A sælger sin ejendom til B, er der indgået en aftale mellem sælger og køber om overdragelse af fast ejendom.

En svigefuld A kan efterfølgende sælge sin ejendom endnu en gang til C. Hvis det lykkes C at tinglyse sin adkomst før B, er det C, der er den retmæssige ejer ejendommen (det forudsætter dog, at C er i god tro om B's utinglyste ret).

B vil kunne gøre krav på erstatning fra A for de omkostninger han vil have haft i forbindelse med ejendomshandlen, men han vil ikke kunne tilkendes ejendomsretten til den købte ejendom.

Et andet eksempel der belyser fordelen ved at tinglyse en privat rettighed

A giver tilladelse til, at B kan færdes over hans grund til en nærliggende strand. Sålænge A er ejer af den tjenende ejendom er der antagelig ingen problemer. Men hvis A dør eller A sælger sin ejendom, behøver arvingerne eller den nye køber ikke at respektere aftalen. Aftalen skal – for at være gyldig mod senere ejere af A's ejendom – tinglyses på ejendommen. Når aftalen tinglyses på A's ejendom, er rettigheden synlig for enhver (ved gennemsyn af tingbogen) og skal respekteres af senere erhververe. Hvis senere erhververe ikke vil respektere den tinglyste ret, kan udøvelse af den tinglyste rettighed gennemtvinges ved hjælp af retssystemet.

lande. Man bliver ikke straffet med bøde el.lign., hvis man undlader at tinglyse sin rettighed. Men der er en fast tradition i Danmark for at tinglyse private rettigheder, og som ovenstående eksempler viser, kan det være klogt at gøre det.

Ajourføring af Det fælleskommunale Ejendomssystem med ejernavne/-forhold bygger på, at skøder skal påtegnes af kommunen med oplysninger om, hvorvidt det overdragne er en del af en samlet fast ejendom og om ejendomssværdi. Når skødet fremsendes til kommunen til påtegning, skal der vedlægges et såkaldt grønt indberetningsskema, hvori navn på ny ejer og købesum mv. er anført. Hvis en køber undlader at få tinglyst sin adkomst, vil kommunen derfor mangle oplysning om ny ejer mv.

Udover private rettigheder findes der i tingbogen enkelte offentligretlige rådighedsindskrænkninger, som for eksempel:

- lokalplaner
- byggelinier ved offentlige veje
- adgangsbegrænsning langs offentlige veje

Som hovedregel er offentligretlige rådighedsindskrænkninger ifølge love eller bekendtgørelser ikke anført i tingbogen, da de skal respekteres af alle, uanset om de er tinglyst. Offentligretlige rådighedsindskrænkninger tinglyses normalt kun, når

det er direkte fastsat i retsforskriften, og tinglysningen har kun oplysende betydning.

Tingbogen indeholder derfor ingen oplysninger om f.eks.:
- landzone
- naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier langs skov, vandløb mv.
- beskyttelsesområder, der pålægges arealer efter miljøbeskyttelseslovens §22

I andre tilfælde er indførelse i tingbogen foreskrevet i den pågældende lovgivning, men indførelsen er som nævnt kun af oplysende betydning. Sådanne indskrænkninger er typisk indført som noteringer i tingbogen på grundlag af meddelelser fra matriklen, dvs. uden om dagbogen og uden prøvelse af tinglysningsdommeren. Som eksempler kan nævnes:
- landbrugspligt
- fredskovspligt
- strandbeskyttelseslinie
- forurenede arealer

2.2.2. Dagbogen

Når et dokument indleveres til tinglysning, bliver det straks indført i dommerkontorets dagbog, med mindre det lider af åbenbare mangler. I så fald afvises det fra dagbogen og returneres til indsenderen, der i tinglysningssystemet kaldes for anmelderen. Dagbogen kan betragtes som dommerkontorets journal over dokumenter, der ønskes tinglyst.

Det er datoen for dokumentets indlevering til dommerkontoret, der er afgørende for dokumentets retsstilling i forhold til andre rettigheder over ejendommen. Som anført i eksemplet ovenfor, lykkes det C at få indleveret sit skøde før B, og C får følgelig registreret sin adkomst før B. I B's tilfælde må dommeren afvise B's skøde, fordi A ikke længere kan disponere over ejendommen. Det kan populært udtrykkes ved: »Først i tid, først i ret«.

I visse andre lande sker der registrering af tidspunkt med angivelse af nøjagtigt klokkeslet ned til sekunder, når der indleveres dokumenter til tinglysning. Herved er der fjernet enhver tvivl om, i hvilken rækkefølge dokumenterne er indleveret. I Danmark sker registrering alene på dato. Indkommer der to dokumenter på samme dag, bliver de betragtet som ligestillede. Indleveres de senere end en time før dommerkontorets lukketid, registreres de først næste dag (der skal være tid for dommeren til at gøre dagbogen færdig).

Da offentlighed om dispositioner over fast ejendom er vigtig, sker der offentlig bekendtgørelse på dommerkontoret og i *Tingbladet* (der er en afdeling af Statstidende) om, hvad der er indført i dagbogen af skøder og pantebreve. Servitutter medtages ikke i Tingbladet. De fremgår alene af dagbogen. Den offentlige bekendtgørelse på dommerkontoret sker ved, at dagbogen er tilgængelig for offentligheden og kan gennemses ved fremmøde på dommerkontoret.

Efter indførelsen i dagbogen sker der en prøvelse af dokumentet, dvs. en undersøgelse af om dokumentet kan tinglyses efter sit indhold.

Det er kun rettigheder over fast ejendom, der kan tinglyses. Det er f.eks. næppe muligt at tinglyse en deklaration om, at ejendommen har navnet: »Marthasminde«,

da der ikke er tale om rettighed over ejendommen.

Ikke alle rådighedsindskrænkninger kan tinglyses. En grundejers ønske om at tinglyse en deklaration på sin ejendom om, at området er atomvåbenfri zone må anses for at være en rådighedsindskrænkning på ejendommen, men en sådan deklaration er tidligere blevet afvist af en tinglysningsdommer under henvisning til, at landets udenrigspolitik føres af regeringen.

Hvis dokumentet lider af mangler, der kan rettes, lyses det foreløbigt med frist til at rette manglerne. Sker dette ikke inden fristens udløb, slettes dokumentet.

Samtidig med prøvelsen kontrollerer dommeren, at den genpart (kopi) af dokumentet, som skal forblive på dommerkontoret, har samme indhold som originaldokumentet. Efter prøvelsen bliver dokumentet tinglyst med retsvirkning fra den dag, hvor det blev indført i dagbogen.

Originaldokumentet udleveres til anmelderen forsynet med forskellige påtegninger om tinglysningsdato o.lign. Genparten forbliver på dommerkontoret og opbevares i ejendommens akt.

Der er i tinglysningsbekendtgørelsen opstillet særlige formkrav til originaldokumentet og genparten, som skal overholdes. Der er bl.a. krav om en særlig opstilling af tekst (f.eks. om angivelse af matrikelbetegnelse, navn på anmelder osv.), om papirkvalitet af genparten o.lign. Som et kuriosom kan nævnes, at anmelders telefonnummer altid skal anføres. Hvis formkravene ikke er overholdt, er der risiko for, at dokumenter vil blive afvist fra dagbogen og returneret til anmelderen.

Mens det i andre lande er almindeligt at de involverede parter, f.eks. køber og sælger, møder op på dommerkontoret (eller notaren) og legitimerer sig, før de underskriver dokumenter i dommerens (notarens) påsyn, er det almindeligt i Danmark at sende dokumenterne til dommerkontoret med post.

Underskrifter på skøder og pantebreve skal bekræftes af vitterlighedsvidner, der erklærer sig om dateringens rigtighed, underskriftens ægthed og underskriverens myndighed. En advokat kan dog alene bekræfte underskrifter.

En undersøgelse af en ejendoms retsforhold bør – udover en undersøgelse af tingbogen – også omfatte en undersøgelse af, om der i dagbogen er indført dokumenter vedrørende ejendommen.

2.2.3. Tingbogens opbygning

Efter tinglysningsloven føres der tingbøger på dommerkontorerne i alle retskredse, p.t. 82 retskredse. I tingbøgerne indføres alle faste ejendomme sognevis, således at hvert ejerlav står samlet. Tingbogen er som nævnt indrettet som en løsbladsprotokol, hvor hver ejendom har sit blad. Bladenes plads følger matriklens nummerering.

Øverst på ejendommens blad er anført matr.nr. og ejerlavsnavn. I navnerubrikken kan være anført et evt. navn på ejendommen og ejendommens adresse. Endvidere er anført i hvilket skab ejendommens akt kan findes.

På ejendommens blad findes i øverste venstre hjørne matrikulære oplysninger. Her er anført dato på approbationsskrivelser fra Kort & Matrikelstyrelsen (tidligere Landbrugsministeriet, Matrikeldirektoratet) med angivelse af de matrikelnumre, der indgår i ejendommen, arealer for de anførte matrikelnumre og eventuelle noteringer oplyst fra Kort & Matrikelstyrelsen.

I højre spalte – den såkaldte Afdeling I. Ejendomsret – findes oplysninger om tinglyste adkomster (skøder, skifteudskrifter, tvangsauktioner o.lign.), dato for dokumentets tinglysning, vedkommende ejers navn, købesummens størrelse og den senest før tinglysningen ansatte ejendomsværdi.

I venstre spalte – den såkaldte Afdeling II. Brugsrettigheder, servitutter og andre byrder – anføres tinglyste brugsrettigheder, servitutter, grundbyrder o.lign. i kronologisk rækkefølge. Der er anført dato for dokumentets tinglysning, nummeret på det tinglyste dokument (et nummer tildelt af dommeren). Hvis dokumentet befinder sig i en anden akt end ejendommens akt, anføres det under nummeret. Det sker f.eks., når et dokument vedrører flere ejendomme. I sådanne tilfælde findes der ikke en genpart i hver berørt ejendoms akt, men kun i een ejendoms akt, hvortil der så henvises fra de øvrige ejendommes blade. Endelig findes der en kort beskrivelse af dokumentets indhold, således at det kan vurderes, om det pågældende dokument er af interesse.

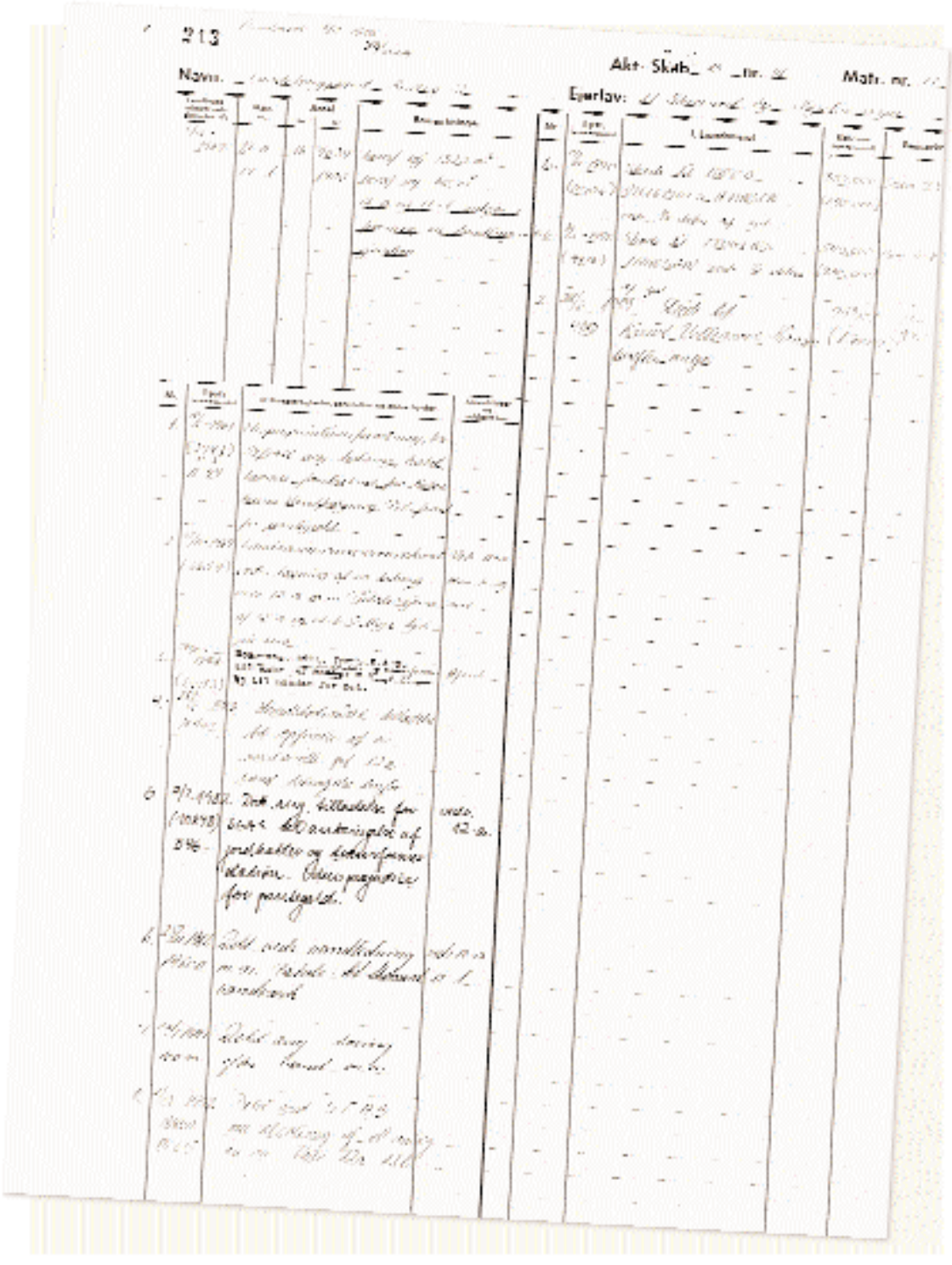
På bagsiden af ejendommens blad anføres i Afdeling III. Pantehæftelser de tinglyste pantehæftelser, også i kronologisk rækkefølge. Der anføres igen dato for tinglysning af pantebrevet med angivelse af nummer, hvem pantebrevet er udstedt til, pantebrevssum (kun hovedstol er anført, dvs. det fremgår ikke, hvad pantebrevet er nedbragt til) samt eventuelle bemærkninger om prioritetsrækkefølge.

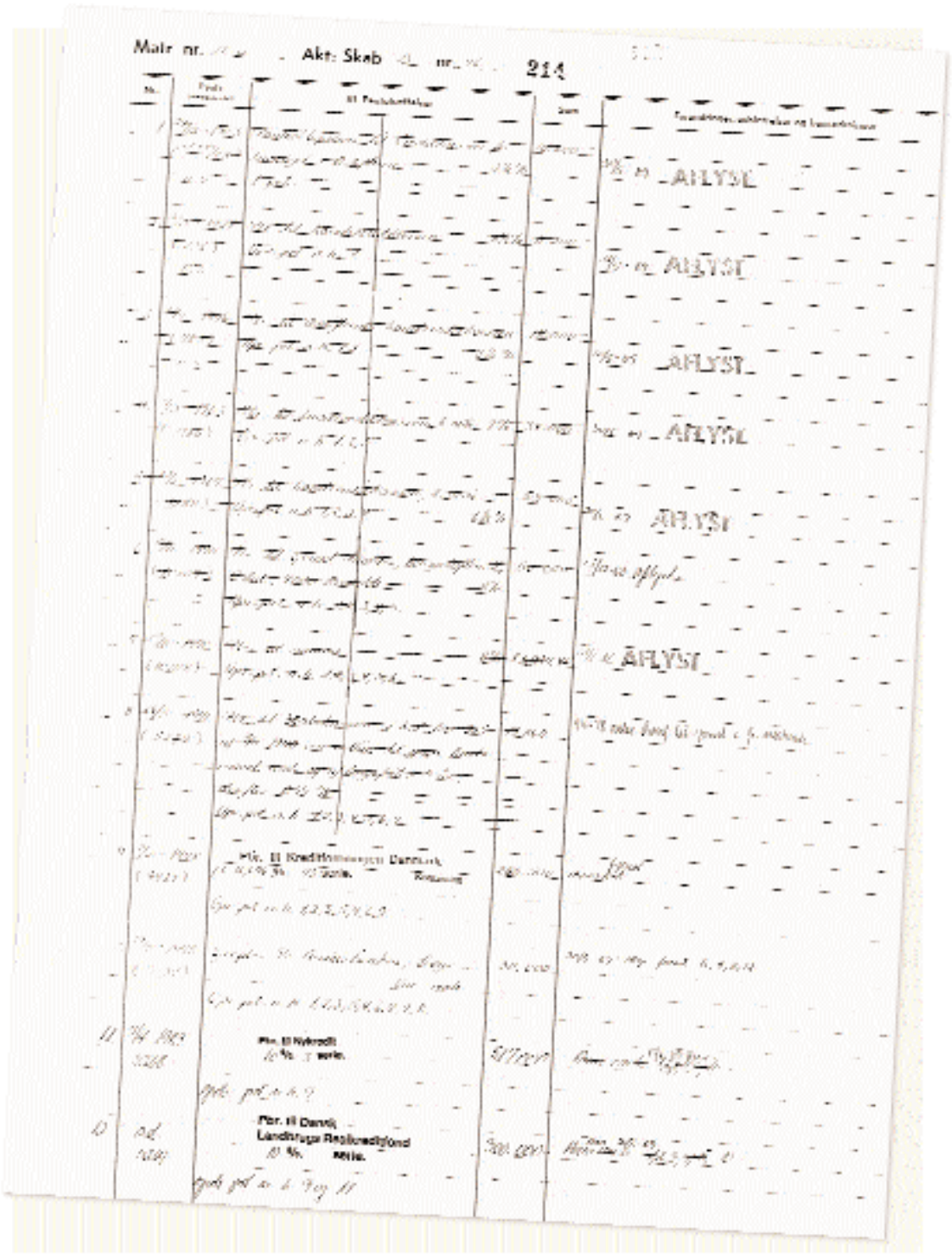
Ændres eller aflyses et af de anførte dokumenter, ændres indførslen på ejendomsbladet ved en tilføjelse eller overstregning, som ikke må gøre det overstregede ulæseligt.

Tingbogen er tilgængelig for offentligheden. Tinglysningskontorerne er normalt åbne mellem kl. 09.00 og 13.00, hvor de kan besøges og man kan få adgang til edb-tingbogen og de gamle tingbøger samt se tinglyste dokumenter i akterne. Mod betaling kan man få kopier af tingbog og tinglyste dokumenter.

For telefoniske forespørgsler har dommerkontorerne som regel åbent mellem kl. 09.00 og kl. 12.00.
Telefoniske forespørgsler er gratis.

På de følgende sider Figur 20 og 21. Den håndskrevne tingbog kan være vanskelig at tyde. Ikke gældende tekst overstreges, men på en sådan måde, at teksten fortsat kan læses. Ved besøg på tinglysningskontoret måtte der kun laves afskrifter med blyant for at undgå uautoriserede indførsler i tingbogen. Bemærk, at prioritetsrækkefølgen for pantehæftelser kan være vanskelig at fastslå.


213
Navn.
Akt. Skab
Matr. nr.
Ejerlav:


Matr nr.
Akt: Skab
214
AFLYST
AFLYST
AFLYST
AFLYST
AFLYST

2.2.4. Edb-tingbogen

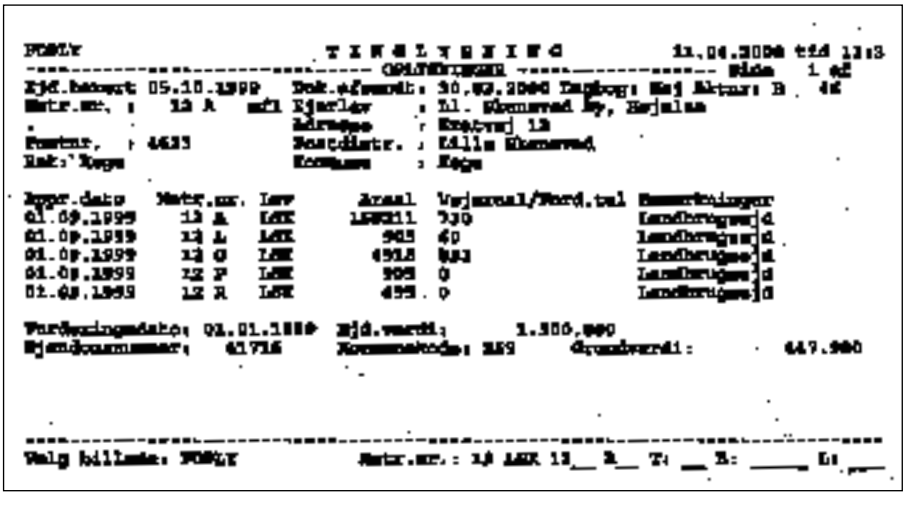
Tingbogen er for tiden ved at blive omlagt til edb. Dette arbejde forventes afsluttet ved udgangen af 2000.

Edb-tingbogen er delt op i fire dele:

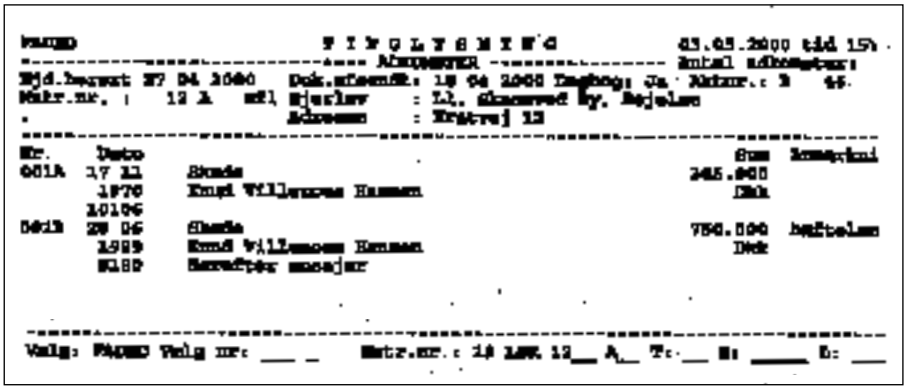
- oplysninger
- adkomster
- byrder
- hæftelser

Til tingbogen er knyttet en dagbog, der er en slags journal over dokumenter, der indkommer til tinglysning. Dagbogen føres også på edb.

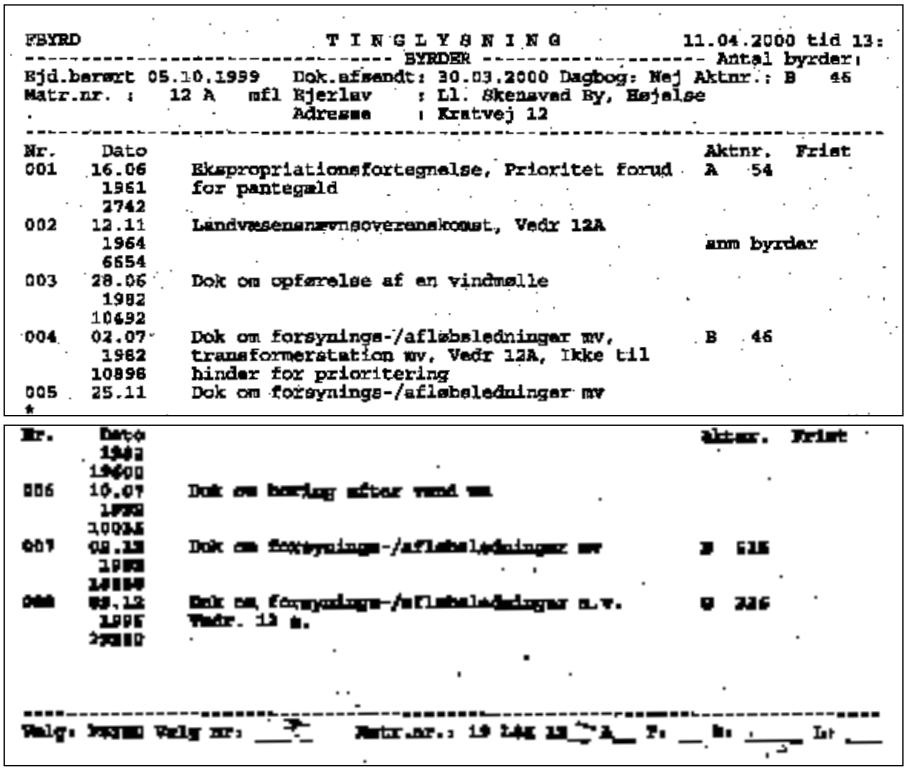
Ved adgang til tingbogen ved en skærmterminal – enten på tinglysningskontoret eller ved en bruger, der har adgang til edb-tingbogen – vises et skærmbillede for hver del.



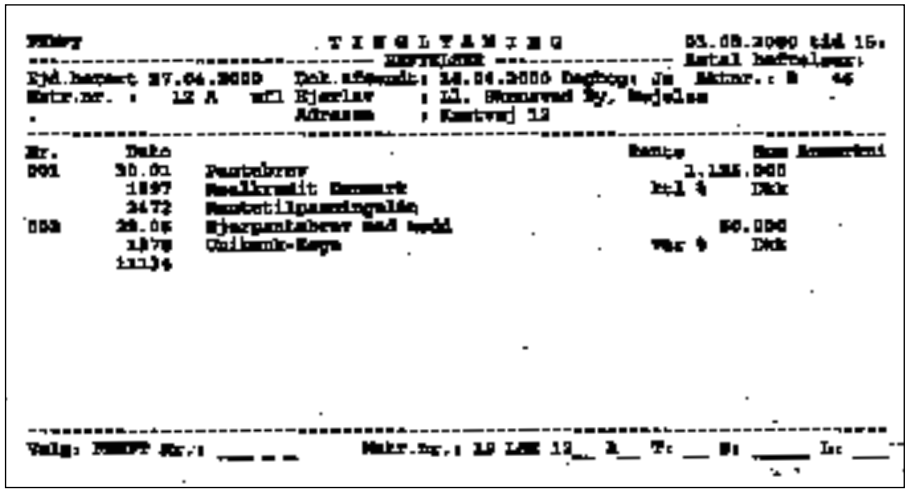
Figur 22. På oplysningsbilledet anføres hele den samlede faste ejendom. I modsætning til den gamle tingbog findes der i dag en række andre oplysninger som f.eks. adresse, den offentlige vurdering med dato og vurderingsbeløb og ejendommens nummer i Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem.



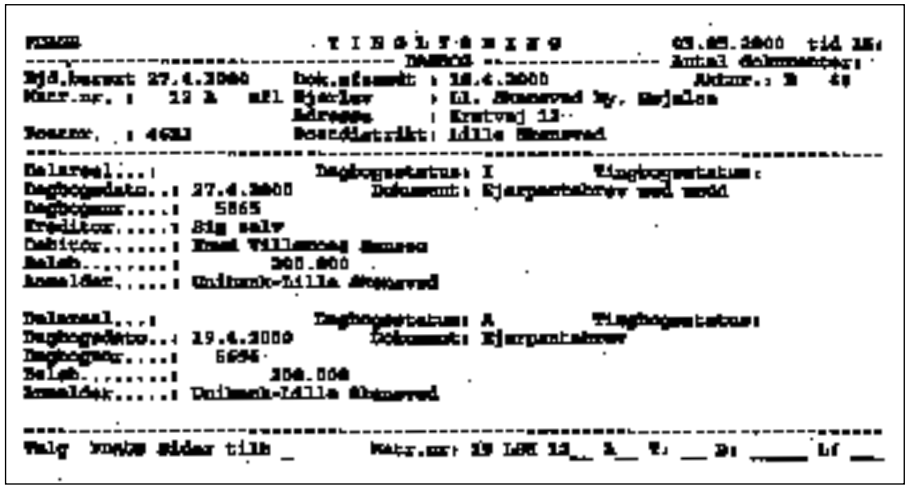
Figur 23. Det fremgår af adkomstbilledet, hvem der ejer den samlede faste ejendom, hvornår adkomsten er lyst og købesummen. Tallene under datoen angiver nummeret på genparten i akten.



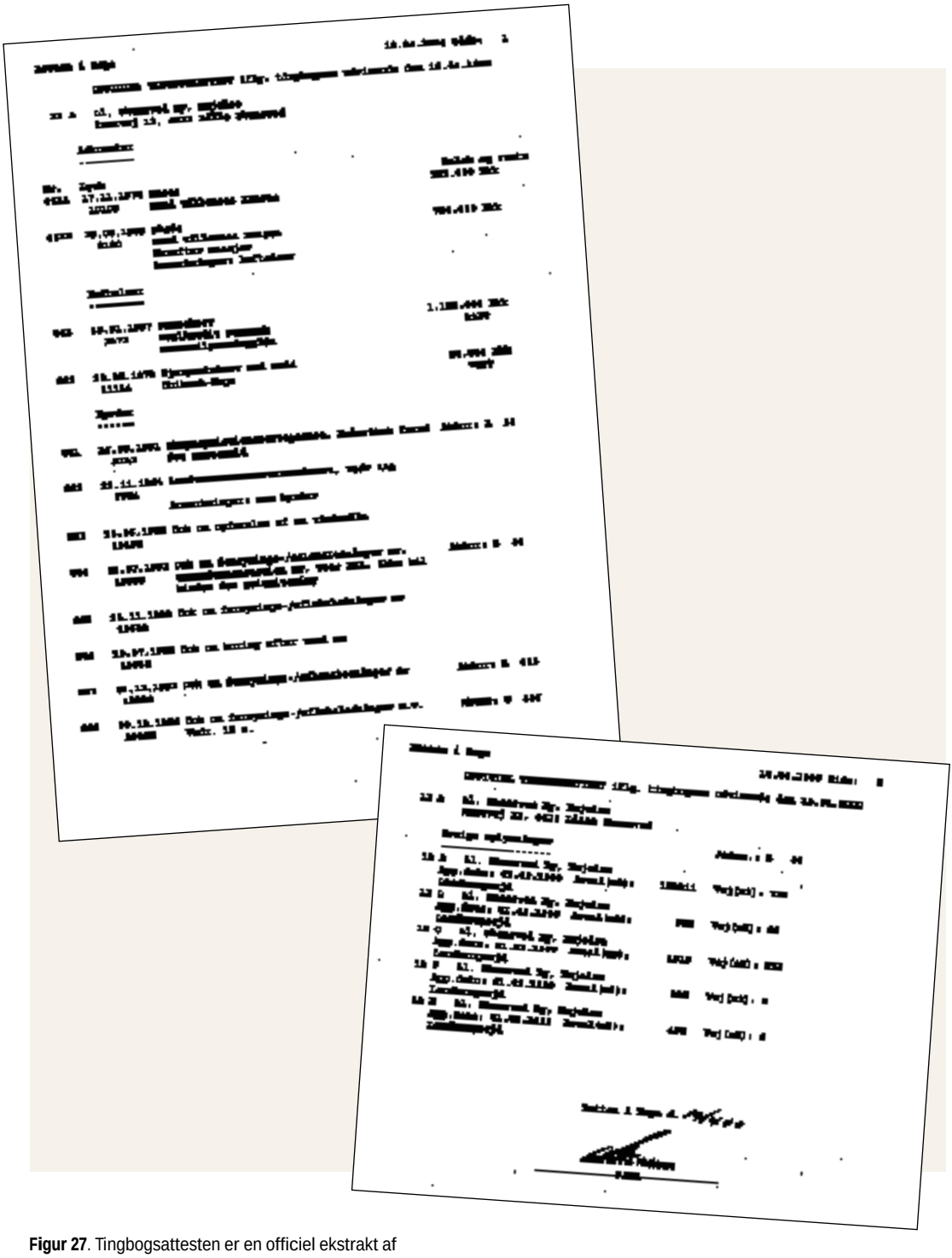
Figur 24. På dette billede angives, hvilke servitutter mv., der hviler på ejendommen. Servituttens indhold er angivet med en kort standardtekst, der ikke altid giver et fuldgyldigt indtryk af, hvad servitutdokumentet indeholder. Det kan undersøges ved gennemsyn af genparten af dokumentet i akten.



Figur 25. Af hæftelsesbilledet fremgår hvilke pantehæftelser, der er lyst på ejendommen og deres prioritetsrækkefølge. I modsætning til den manuelle tingbog, gives der en klar angivelse af prioritetsrækkefølge.



Figur 26. Når der på de øvrige billeder står »Ja« ved feltet Dagbog, betyder det, at der i dagbogen er registeret et dokument, der endnu ikke registreret i tingbogen. Dagbogsbilledet giver orientering om, hvad der verserer af dokumenter vedrørende den ejendom, der undersøges. En undersøgelse af en ejendoms retsforhold bør derfor altid omfatte en undersøgelse af dagbogen.



Figur 27. Tingbogsattesten er en officiel ekstrakt af tingbogens udvisende på en bestemt dato. Attesten anvendes af banker, realkreditinstitutioner m.fl.

Til hver ejendom er knyttet et omslag, som kaldes akten. Heri findes i kronologisk orden kopier af de tinglyste dokumenter, som er gældende. De oplysninger, der findes i akten, er ikke lagt på edb og skal derfor fortsat fysisk fremfindes på stedet.

Det i byrdebilledet som nr. 3 nævnte tinglyste dokument om opførelse af vindmølle er vist overfor.

Fra skærmterminaler er det muligt at søge oplysninger på alle de ejendomme, der er lagt ind i edb-tingbogen – uanset hvor i landet ejendommen er beliggende. Skal man søge i akten for at finde nærmere oplysninger i de tinglyste dokumenter, er det kun muligt ved at besøge det lokale tinglysningskontor eller ved – mod betaling – at rekvirere kopier af tinglyste dokumenter.

Som nævnt indeholder tingbogen kun aktuelle oplysninger. Når et dokument aflyses, bliver den tilhørende kopi i akten taget ud og lagt i dommerkontorets arkiv. Med passende mellemrum bliver dommerkontorets arkiv tømt og overført til landsarkiverne.

2.2.5. Anvendelse

Oplysning om rettigheder i fast ejendom kan bl.a. søges i tingbogen.

2.2.6. Kvalitet

Kvaliteten af data i tingbogen er gennemgående god. Alle nye data bliver »prøvet« (kontrolleret), inden de bliver indført i tingbogen.

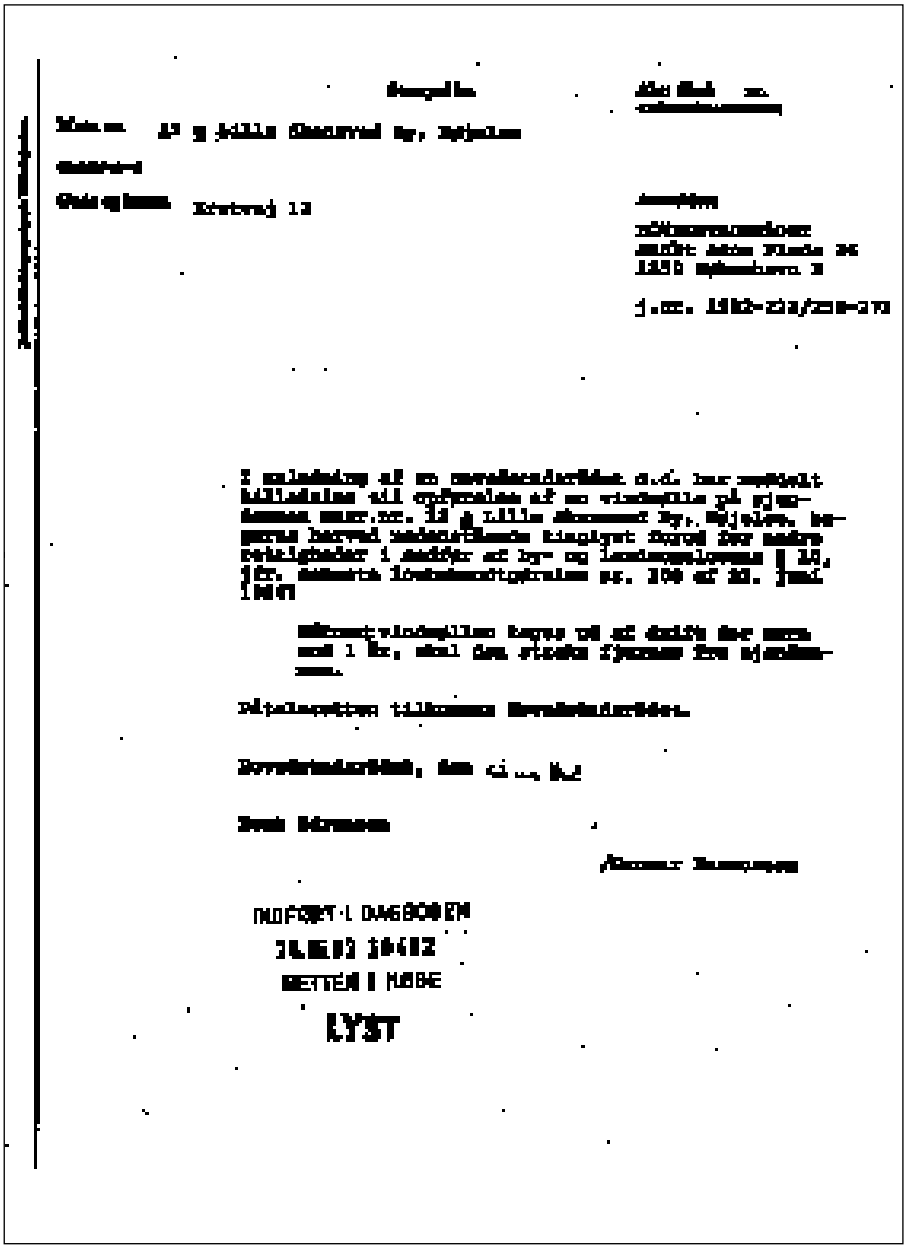
Tingbogen kan dog i byrdebilledet indeholde en række åbenlyse overflødige byrder, servitutter mv., som ikke har nogen betydning i dag. Proceduren for at slette sådanne dokumenter er omstændelig, og det vil antagelig medføre, at der også i fremtiden vil være en del »snavs« i byrdebilledet.

Det bør også nævnes, at der findes ejendomme i Danmark med uklare adkomstforhold. For nogle matrikelnumre er der ikke anført nogen adkomsthaver. Det gælder flertallet af de ca. 25.000 tidligere i matriklen anførte »umatrikulerede arealer«, f.eks. gadejord, fælles lergrav mv. Disse arealer er af hensyn til identifikation af alle jordarealer tildelt matrikelnummer i 1980'erne og 1990'erne, men der blev ikke ved tildelingen af matrikelnumre taget stilling til, hvem der ejer disse arealer (i henhold til udstykningslovens §46 er det kommunen, der må antages at eje arealerne). Kun i ganske få tilfælde har kommuner fået adkomst på gadejord mv.

Det kan også forekomme, at der er tinglyst adkomst til en person eller et selskab, men personen er død for længe siden eller selskabet er for længst opløst. Sådanne arealer kan der ikke disponeres over, medmindre der kan gives ejendomsdom til en nulevende person eller selskab.

2.2.7. Udvikling

Den igangværende omlægning af tingbøgerne til elektronisk medie forventes afsluttet med udgangen af 2000. Først når omlægningen er tilendebragt kan der forventes nye initiativer til forbedring og udbygning af tingbogen. Det vil antagelig være hensigtsmæssigt at etablere en ny generation af edb-registeret, således at det bliver windows-baseret.



Figur 28. Dokumenter, der indleveres til tinglysning, kan i princippet udarbejdes af enhver. Der er dog visse formkrav, der skal opfyldes. Genparten skal således altid være papir i format A4 af en bestemt styrke og kvalitet (fås hos boghandleren), ligesom der skal anføres matrikelbetegnelse i øverste venstre hjørne og anmelder med navn, adresse og telefonnummer i øverste højre hjørne. I praksis udarbejdes dokumenter således, at genparten er en kopi af originaldokumentet. Det viste dokument er det dokument, der er nævnt som nr. 3 i figur 24.

Det vil også blive nødvendigt på et tidspunkt at starte en oprydning i tingbogen, således at dødt stof fjernes.

Endelig ventes der på en opblødning med hensyn til mulighederne for anvendelse af tingbogens oplysninger i større sammenhænge.

Kilder

Bo von Eyben m.fl.: Fast ejendom, Rådighed og regulering, 1. udgave 1999.

Knud Illum: Tinglysning, 7. udgave, 1994.

Fr. Vinding Kruse: Tinglysningsloven, Kommentar, 3.udgave, 1952.

Bekendtgørelse af lov om tinglysning (se www.retsinfo.dk).

Bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom) (se www.retsinfo.dk).

Justitsministeriets hjemmeside: www.jm.dk/domstole.htm.

3. De administrative ejendomsdata

3.1. Bygnings- og boligregistret (BBR)

3.1.1. Baggrund

Bygnings- og boligregistret blev etableret i 1976 på grundlag af Lov om bygnings- og boligregistrering.

Baggrunden for dette var, at nogle kommuner individuelt havde taget fat på at etablere egne databaser over bygninger til brug for ejendomsvurdering. Fra Skatteministeriets side ønskede man imidlertid at rationalisere vurderingen af fast ejendom over hele landet ved at indføre edb-beregning af ejendomsværdien for så mange ejendomme som muligt. Dertil kom, at staten brugte store beløb til gennemførelsen af folke- og boligtællinger, der dengang var baseret på spørgeskemaer til alle husstande i landet. Med et register kunne tællingerne foretages ikke kun hvert fjerde år men hvert år og til en brøkdel af den hidtidige udgift. På vilkårlige tidspunkter kunne man desuden bruge registret som et konjunkturbarometer ved statistikker over byggeaktiviteten, og dermed få et beslutningsgrundlag for konjunkturpolitiske indgreb, der i høj grad rettede sig mod byggesektoren.

Boligministeriet tog derfor initiativet til at etablere Bygnings- og boligregistret som en systematisk registrering af bolig- og bygningsforholdene til brug for såvel statslige som kommunale myndigheders administration og planlægning. Det bemærkes allerede her, at BBR ikke er baseret på en allerede eksisterende analog registrering, der er konverteret til digital registrering. Det indebar den fordel, at man ikke var bundet af en allerede etableret tradition for, hvad der skulle registreres og naturligvis heller ikke en eksisterende datasamling med et givet indhold. På den anden side betød fraværet af en eksisterende datasamling, at man måtte opbygge registret fra ingenting, hvilket med en bygningsmasse på mere en 2 mill. bygninger og mere end 3 mill. bolig- og erhvervsenheder på forhånd kunne synes umulig. I stedet for at igangsætte en møjsommelig registrering af landets bygninger over en årrække, f.eks. på grundlag af bygningsarkiver, valgte man i stedet at basere dataindsamlingen på indhentning af oplysninger til den almindelige vurdering pr. 1. januar 1976,

som i den anledning blev udvidet med et BBR-skema, der skulle udfyldes af alle landets ejere af fast ejendom. Skemaets oplysninger blev over en to-årig periode indtastet i BBR. Metoden skabte med ét slag et landsdækkende register, der straks kunne tages i brug. En ulempe ved metoden var til gengæld den ringe datakvalitet, som endnu i dag er et alvorlig problem i visse sammenhænge (se afsnit 3.1.8).

By- og boligministeren har det overordnede ansvar og har delegeret opgaverne med vedligeholdelse af retningslinierne, vejledning og udvikling af registret til Kort & Matrikelstyrelsen. By- og boligministeriets departement har ansvaret for samordningen og spørgsmål om betaling for registrets data og videregivelse. Kommunerne har ansvaret for driften og indberetter oplysninger til registret, som fysisk er placeret på Kommunedatas regionale centre i Aalborg og Ballerup.

3.1.2. Hovedstruktur i BBR

BBR består af tre delregistre. Se figur 29.

3.1.2.1. Stamregister

BBR-stamregister indeholder oplysninger om den aktuelle status for bygningsbestanden og bestanden af bolig- og erhvervsenheder. Ajourføringen heraf finder sted dels ved direkte indberetning til stamregistret og dels ved overførsel af oplysninger fra BBR's ændringsregister ved afslutning af byggesager.

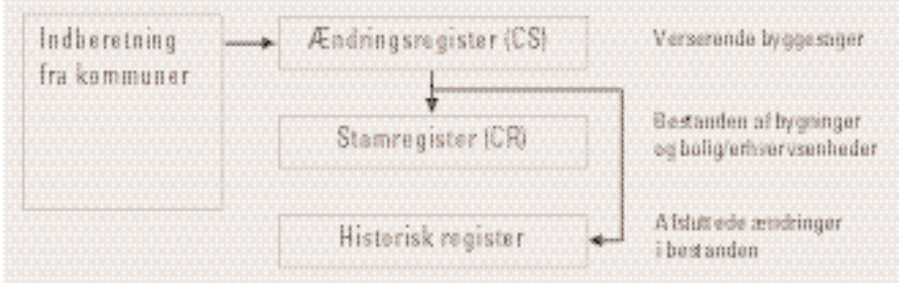
3.1.2.2. Ændringsregister

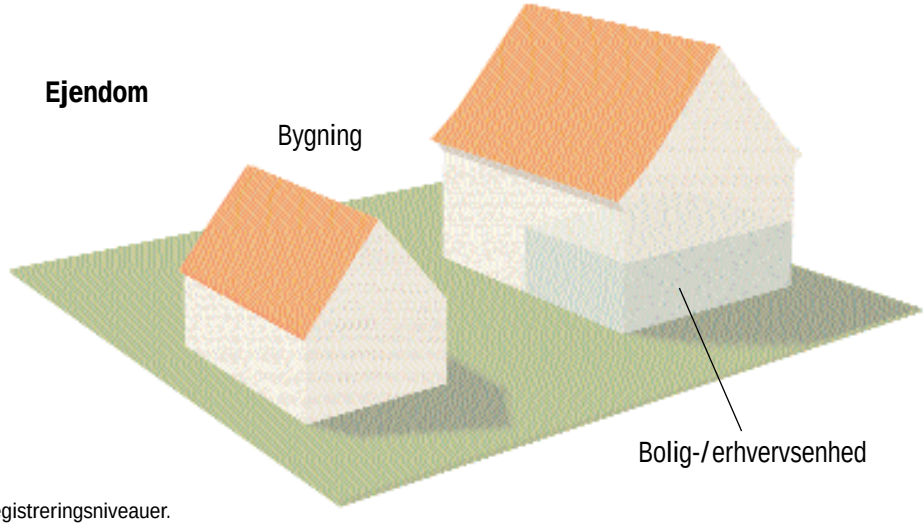
BBR-ændringsregister indeholder oplysninger om verserende byggesager. Det drejer sig om nybyggeri, til- og ombygninger samt nedrivninger, der indberettes til registret i tilknytning til kommunernes byggesagsbehandling. Desuden indeholder denne del af registret en række informationer, herunder dateringer, der afspejler byggeprocessen.

3.1.2.3. Historisk register

BBR historisk register indeholder oplysninger om gennemførte ændringer i bygnings- og boligmassen. Denne del af registret ajourføres maskinelt på grundlag af

Figur 29. BBR's delregistre.





Figur 30. BBR's registreringsniveauer.

de indberetninger, der sker til BBR-stamregister og BBR-ændringsregister. Kommunerne foretager således ikke indberetning til dette register. BBR historisk register er ikke umiddelbart tilgængeligt som ændrings- og stamregistret. Undersøgelser af registrets indhold har afsløret væsentlige vanskeligheder ved en udnyttelse af de opsamlede historiske oplysninger.

3.1.3. Niveauopdelingen i BBR-systemet

Oplysningerne i BBR beskriver bygningsbestanden i tre registreringsniveauer med stigende detaljeringsgrad. Se figur 30.

3.1.3.1. Ejendomsniveauet

I BBR findes oplysninger om samtlige bebyggede ejendomme, hvorved forstås ejendomme, der er bebygget i BBR-lovens forstand. Det drejede sig i 1999 om ca. 1,6 mill. ejendomme.

Ejendomsniveauet i BBR knytter sig til den vurderingsmæssige ejendomsafgrænsning (se afsnit 1.2). Denne afgrænsning er valgt for at opnå overensstemmelse med ejendomsbegrebet i Det Fælleskommunale Ejendomsdatasystem (ESR).

Ejerlejligheder, der i ESR er en ejendom, behandles dog i BBR lidt anderledes. Hér registreres ejerlejligheder ikke på ejendomsniveauet men derimod som bolig- eller erhvervsenheder. Ejerlejlighedens ejendomsnummer i ESR registeres som en særskilt oplysning på den enkelte enhed, således at ejerlejligheden ved registrets anvendelse, f.eks. til vurderingsformål, kan knyttes til den rette ejendom.

3.1.3.2. Bygningsniveauet

Ved en bygning forstås i BBR »en sammenhængende bebyggelse, som er opført på en selvstændig ejendom, og som i det

væsentligste er opført af ensartede materialer og med omtrent samme antal etager. Endvidere skal bebyggelsen have ensartede adgangsforhold (f.eks. direkte adgang til vej eller indirekte adgang gennem port eller lign.).«

BBR omfatter samtlige bygninger. Det betyder, at registret også omfatter bebyggelser, der er undtaget fra vurdering, såsom kirker stations-, administrations- og værkstedsbygninger i forbindelse med jernbane- og havneanlæg mv. Det betyder også, at BBR omfatter småbygninger som garager, udhuse og lign., idet bygningernes størrelse ikke er afgørende for registreringen. Mindre bygninger, der er midlertidige eller af ringe værdi, kræves dog ikke registreret. BBR omfatter knapt 4 mill. bygninger (januar 1999), hvoraf småbygningerne udgjorde 1,5 mill., svarende til ca. 38% af alle bygninger.

3.1.3.3. Niveau for bolig- eller erhvervsenhed

Ved en bolig- eller erhvervsenhed i BBR forstås »et sammenhængende areal i en bygning og hvortil der er selvstændig adgang med tilknyttet adresse«.

Denne kortfattede definition er ikke særlig operationel og der er derfor i reglerne for BBR givet en række eksempler på, hvorledes definitionen skal anvendes:
En boligenhed vil normalt være det samme som en beboelseslejlighed, et enkeltværelse eller en blandet bolig- og erhvervsenhed. En erhvervsenhed kan være et erhvervslejemål.

Omfatter et lejemål flere adskilte arealer, der hver for sig har selvstændig adgang med tilknyttet adresse, skal lejemålet opfattes som bestående af flere bolig- eller erhvervsenheder, som registreres særskilt. Anvender ejeren selv adskilte arealer, hvortil der er selvstændig adgang med tilknyttet adresse, betragtes også disse som særskilte boliger eller erhvervsenheder.

For bygninger, der anvendes udelukkende til beboelse foretages en fuldstændig opdeling af arealet på boligenheder.

For bygninger, der anvendes til både bolig og erhverv, foretages en fuldstændig opdeling på bolig- og erhvervsenheder. For bygninger, hvor det samlede areal af boligenhederne udgør mindre end 5% af det samlede bygningsareal, foretages dog kun en opdeling på enheder for den del af bygningen, der udelukkende anvendes til beboelse eller til blandet erhverv og beboelse. For det resterende erhvervsareal kræves ikke opdeling på erhvervsenheder.

For bygninger, der udelukkende anvendes til erhverv, er der således intet krav om opdeling i enheder. Det betyder, at mens alle landets boliger er registreret i BBR, så er ikke alle erhvervsenheder registreret. Det ville også være langt vanskeligere at gennemføre, da erhvervsenhederne er langt mere foranderlige end boligenheder; de opstår, nedlægges og ændrer afgrænsning hyppigere end boligenheder. Nogle kommuner har dog gennemført en registrering frivilligt.

Pr. januar 1999 rummede BBR oplysninger for knapt 2,9 mill. bolig-/erhvervsenheder.

3.1.4. Identifikation

Identifikationerne er afgørende, når data fra flere kilder skal kombineres og BBR's

identifikationssystem er derfor grundigt overvejet for at skabe både entydighed og koblingsegenskaber. For hvert af registreringsniveauerne i BBR anvendes der en selvstændig primær identifikation. På ejendoms- og bygningsniveauerne anvendes desuden sekundære identifikationer.

3.1.4.1. Ejendom

I BBR er ejendomme identificeret primært ved ejendomsnummeret fra ESR (se afsnit 3.2). Den tætte systemmæssige sammenhæng, der er mellem ESR og BBR i kraft af, at Kommunedata er vært for begge systemer, sikrer, at ejendomsnumrene i de to systemer er afstemte. Derfor kan en ejendom ikke oprettes i BBR, uden at den først er oprettet i ESR. Det medfører, at data fra de to systemer med stor sikkehed kan samkøres via ejendomsnummeret som fælles identifikation. Ejendomsnummeret er en simpel nummerering af ejendommene inden for den enkelte kommune, som vist i figur 31.

Ejendomsnummeret er et heltal bestående af 7 cifre. For at ejendomsnummeret skal være entydigt på landsplan skal det kombineres med det tre-cifrede kommunenummer.

Ejendommen tildeles desuden en adresse som ejendommens sekundære identifikation. Denne adresse bør være den samme som én af ejendommens bygningsadresser og svarer til ejendommens adresse i Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem (afsnit 3.2).

3.1.4.2. Bygning

Bygninger identificeres primært ved deres bygningsnummer, der er en fortløbende nummerering af bygningerne på den pågældende ejendom. Bygningsnummeret er entydigt på landsplan i kombination med kommune og ejendomsnummer. De største bygninger og bygninger af forholdsvis stor værdi tildeles så vidt muligt de laveste numre. Se figur 32.

Bygningen tildeles som sekundær identifikation en bygningsadresse. Flere bygninger kan have samme bygningsadresse. Er bygningen opdelt i enheder skal bygningens adresse svare til én af enheds-adresserne, dog uden etage- og sidebetegnelse.

Kommune		Ejendomsnr.							
5	0	1	0	0	1	1	8	0	8

Figur 31. Ejendommens identifikation ved ejendomsnummeret.

Kommune		Ejendomsnr.							Bygningsnr.		
5	0	1	0	0	1	1	8	0	8	0	0	1

Figur 32. Bygningens identifikation ved bygningsnummer.

3.1.4.3. Bolig- og erhvervsenhed

Den enkelte bolig- og erhvervsenhed er i registret identificeret ved adressen, der er opbygget af vejkode, husnummer, bogstav, etage og side/dørnummer, som vist i figur 33 (inkl. kommunenummer).

Ad vejkode

I CPR's vejregister (se afsnit 4.1.2.2) registreres vejnavn og til hvert navn knyttes en 4-cifret vejkode. Det er denne vejkode, der anvendes ved fastsættelsen af enhedsadresser i BBR. Det betyder også, at man skal til CPR's vejregister for via vejkoden at kunne knytte et vejnavn til adresserne i BBR.

Ad husnummer

Tildeling af et husnummer skal være gennemført senest ved meddelelse af byggetilladelse for et nybyggeri.

Ad bogstav

Hvor der er behov for det – f.eks hvor der ikke er flere ledige husnumre – kan husnummeret suppleres med et bogstav (dog ikke I, J, O, Æ, Ø og Å).

Ad etage

En eventuel etagebetegnelse tildeles af ejeren i forbindelse med indhentning af byggetilladelse men kan præciseres af kommunalbestyrelsen. For at opnå entydighed ved registeringen kan kun følgende etagebetegnelser anvendes:

KL benyttes for kælder
ST benyttes for stuen
1 benyttes for 1. sal
2 benyttes for 2. sal
3 benyttes for 3. sal
4 benyttes for 4. sal *osv.*

Traditionelle betegnelser som »mezzanin« eller »parterre« er altså ikke standardiserede etagebetegnelser i BBR.

I bygninger med flere kælderetager anvendes følgende betegnelser med udgangspunkt i stueetagen:

KL benyttes for den kælderetage, der ligger nærmest stueetagen
K2 benyttes for den kælderetage, der ligger umiddelbart under KL
K3 benyttes for den kælderetage, der ligger umiddelbart under K2 *osv.*

Ad sidebetegnelse eller dørnumre

Sidebetegnelse eller dørnummer fastsættes også af ejeren senest samtidig med indhentning af byggetilladelsen og kan præciseres af kommunalbestyrelsen. I etageejendomme med 2 eller 3 enheder pr. etage anvendes sidebetegnelserne TV, MF og TH som identifikation for enhederne. Sidebetegnelserne angiver indgangsdørens

Kommune		Vejkode					Husnr.			Bogst.	Etage		Side			
5	0	1	3	5	0	1		1	9	A	S	T			T	V

Figur 33. Identifikation af bolig- eller erhvervsenhed ved adressen.

beliggenhed set fra trappens øverste trin før etageafsatsen. I etageejendomme med 4 eller flere bolig- og erhvervsenheder pr. etage benyttes et dørnummer i stedet for sidebetegnelse.

Adresserne i BBR afstemmes regelmæssigt med adresserne i CPR's boligregister, og når nye adresser opstår i BBR i forbindelse med nybyggeri overføres de til CPR's boligregister, så de er tilstede allerede under opførelsen af byggeriet.

Adresserne i BBR og CPR anvendes bredt i den offentlige administration. Den private ejer kan derimod udmærket anvende postadresser, der enten ikke forekommer i BBR eller CPR eller ikke stemmer overens med disse »officielle« adresser. Den omstændighed, at BBR-reglerne ikke kræver opdeling af rene erhvervsbygninger i erhvervsenheder betyder, at den private ejer af en erhvervsbygning med flere lejemål er henvist til selv at etablere de nødvendige adresser til lejemålene. Deuden kan det forekomme, at forretningsdrivende på en hjørnegrund ønsker at anvende en forretningsadresse til et hovedstrøg fremfor til en sidegade.

3.1.5. Dataindhold

BBR's dataindhold beskriver en lang række fysiske, funktionelle og administrative forhold.

3.1.5.1. Fysisk

Bebyggelsens udformning beskrives først og fremmest gennem registrets arealoplysninger, der findes på både ejendoms-, bygnings- og enhedsniveau, se figur 34. Arealerne beregnes stort set efter retningslinier, der er koordineret med bygningsreglementets regler og kan derfor anvendes

Arealoplysninger i BBR

Fysisk	Ejd.	Byg.	Enh.
Tilnærmet etageareal	x		
Bebygget areal	x	x	
Samlet bygnings- eller enhedareal	x	x	x
Småbygningers areal	x		
Tagetage		x	
Udnyttet del af tagetage		x	
Kælder		x	
Kælder m. loft mindre end 1,25 over terræn		x	
Areal af indbygget garage		x	
Areal af indbygget carport		x	
Areal af indbygget udhus		x	
Areal af udestue		x	
Areal af overdækket terasse		x	
Areal af affaldsrum i terrænniveau		x	
Færdigt bygningsareal		x	
Foreløbig færdiggjort bygningsareal		x	
Funktionelt			
Boligareal	x	x	x
Erhvervsareal	x	x	x
Andet areal		x	
Areal af lovlig beboelse i delvis frilagt kælder		x	

Figur 34.

som grundlag for en række administrative opgaver, der også er baseret på disse beregningsregler. Der er dog stadig visse uoverensstemmelser i forhold til beregningsreglerne i f.eks. ejerlejlighedsloven, som man bør være opmærksom på.

Selve bygningens størrelser er karakteriseret gennem det bebyggede areal og antallet af etager.

Bygningernes konstruktion karakteriseres gennem oplysninger om bygningsmaterialer for ydervæggeog tagdækning samt oplysning om evt. jernbetonskelet. På grundlag af oplysningen om bygningernes opførelsesår kan alderen beregnes. Standarden beskrives gennem oplysninger om vand- og varmeforsyning, afløbsforhold, elevator og for bolig- og erhvervsenhedernes vedkommende gennem oplysninger om køkken- og badeforhold.

3.1.5.2. Funktionelt

I BBR findes også oplysninger om fordelingen af arealerne på funktionelle kategorier, arealer til beboelse og erhverv.

Desuden beskrives både bygningers og bolig- og erhvervsenhedernes anvendelse i nogle overordnede kategorier, som igen er underdelt i mere specificerede kategorier. Gruppen af helårsbeboelse specificeres således i stuehuse til landbrug, fritliggende enfamiliehuse, etageboligbebyggelse osv.

Der er dog langt fra tale om en detaljeret specificering af anvendelser, og erfaringsmæssigt volder især specificeringen af bygninger til kontor, handel, lager og offentlig administration problemer, da disse anvendelser ikke kan adskilles med det nuværende kodesæt. Her kan supplerende oplysninger fra Begrundelsessystemet (se afsnit 3.3.1) i visse tilfælde være en hjælp. Anvendelsesoplysningerne er ikke udtryk for en brancheregistrering og vedligeholdelsen er svingende, da en lang række anvendelsesskift kan ske uden at kommunen bliver bekendt med det.

3.1.5.3. Administrativt

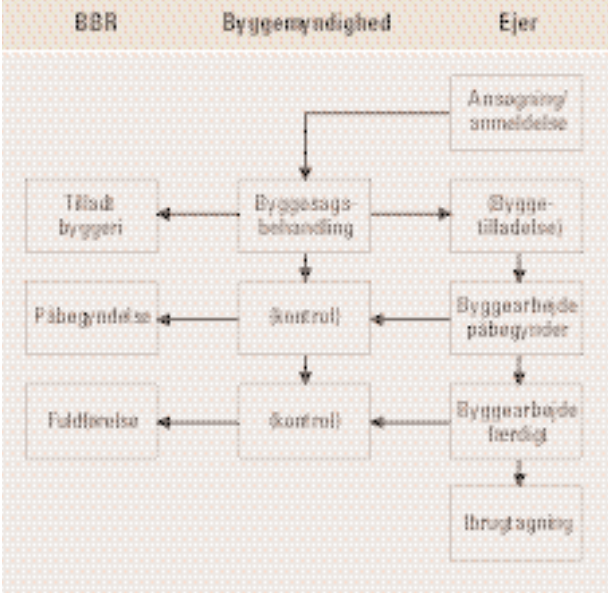
BBR indeholder en lang række oplysninger, der knytter sig til sagsforløbet omkring bygningernes opførelse, ombygning eller nedrivning. Det registreres således oplysninger i forbindelse med byggetilladelse, ved igangsætning af byggeriet og ved dets afslutning.

Der findes også oplysninger om eventuelle fravigelser i anvendelsen af sommerhuse, som efter flere forskellige bestemmelser lovligt kan anvendes til helårsbeboelse.

Kilden til registrets arealoplysninger fortæller, om oplysningerne stammer fra ejeren, eller om kommunen enten har kontrolleret oplysningerne eller foretaget en egentlig opmåling. Kildeoplysningerne kan dermed bidrage til en kvalitetsbedømmelse – omend det er med en vis usikkerhed på grund af forskelle i kommunernes fortolkning.

For alle udlejede boliger og erhvervsenheder registreres den årlige husleje. Der er dog ikke tale om nogen løbende registrering men derimod om en periodisk registrering (hidtil hvert 4 år) i forbindelse med de tilbagevendende vurderinger af fast ejendom, hvor huslejeoplysningerne anvendes til fastsættelse af værdien af udlejningsejendomme.

Figur 35. Registrering i BBR i forbindelse med byggeri. De delprocesser, der bortfalder ved byggeri med anmeldelsespligt er markeret med parantes.



3.1.6. Ajourføring

BBR's oplysninger ajourføres løbende i forbindelse med kommunernes byggesagsbehandling.

Under byggeprocessen indberettes oplysninger, der afspejler byggeriets forskellige stadier, til BBR's ændringsregister. Først ved byggeriets afslutning overføres de endelige oplysninger til stamregistret og indgår således i oplysningerne for den samlede bygningsbestand i landet.

Både byggerier, der forudsætter en byggetilladelse og mindre bygningsændringer, der kan gennemføres efter de lempeligere regler om anmeldelse, skal indberettes til BBR via byggemyndigheden.

Der er dog visse byggearbejder, der kan gennemføres uden hverken byggetilladelse eller anmeldelse. Disse arbejder kommer til dels til kommunens kendskab gennem andre myndighedsopgaver (byfornyelse, vurdering, miljøbeskyttelse, vandforsyning osv.) og kan ad dén vej tilgå registret.

I praksis har de senere års lempelser i byggelovgivningen betydet, at det er blevet vanskeligere at ajourføre BBR med de bygningsændringer, der kommer under de lempeligere regler, dvs de ændringer, der ikke skal søges byggetilladelse til.

I modsætning til f.eks. matriklen skal oplysninger i BBR afspejle de faktiske forhold – også selvom de er i strid med de lovlige forhold. Dette hænger sammen med registrets anvendelse til statistiske og vurderingsmæssige formål.

Man vil dermed eksempelvis kunne støde på oplysningen om, at stuehuset på en ejendom med landbrugspligt er registreret som

fritliggende enfamiliehus og ikke som stuehus til en landbrugsejendom. Eksemplet illustrerer den situation, hvor jorden til et mindre landbrug forpagtes bort til fortsat drift, medens stuehuset udlejes til beboelse eller fritidsbolig.

3.1.7. Anvendelse

De oprindelige formål med registrets oprettelse i 1976 var at danne grundlag for vurdering af fast ejendom og indgå i folke- og boligtællingerne. Registret skulle således afløse den regelmæssige indsamling af oplysninger ved hjælp af spørgeskemaer.

Siden etableringen af BBR er anvendelsen af registret blevet væsentligt udvidet først og fremmest i den offentlige sektor, men også i de senere år i den private sektor.

I det følgende er opridset en række centrale anvendelsesområder af registret i kommunerne og den øvrige offentlige forvaltning, hos forsyningsvirksomheder og i den private sektor.

3.1.7.1. Kommuner, amter og staten

Den grundlæggende anvendelse af ejendomsdata i kommunerne foregår ved skærmopslag i forbindelse med forskellige former for sagsbehandling som byggesagsbehandling, huslejenævnssager, tilskudssager, boligsikring m.fl. Endvidere indgår BBR-data ved beregning af vandafgifter, kloakbidrag, skorstensfejningsafgifter o.lign. Derudover bruges registret i nogle kommuner til analyse- og planlægningsopgaver, hvor der arbejdes med udtræk af oplysninger om flere ejendomme, bygninger eller bolig- og erhvervsenheder på én gang. I de senere år sker det i stigende omfang ved hjælp af GIS.

Ofte anvendes BBR's oplysninger i en kombination med oplysninger fra andre af de kommunale registre, der alle er placeret hos Kommunedata og derfor let kan kombineres i skærmbilleder eller udtræk.

Amterne benytter BBR-data sammen med andre ejendomsdata ved administration af en række opgaver inden for miljøområdet.

Inden for staten er vurderingsmyndighederne stadig en meget væsentlig bruger af BBR. For alle landets en- og tofamiliehuse samt sommerhuse bliver der edb-mæssigt dannet et forslag til vurdering, som i dag kun i meget lille omfang bliver ændret manuelt efterfølgende (ved seneste vurdering i 1998 blev kun 5% af disse forslag ændret). Ved vurdering af de øvrige typer af ejendomme indgår BBR-data i baggrundsmaterialet for vurderingen.

På grundlag af BBR-data udarbejder Danmarks Statistik flere statistiske opgørelser. Blandt de vigtigste kan nævnes folke- og boligtællinger, byggestatistik, konjunkturstatistik og huslejestatistik. Ved Danmarks Statistiks beregning af statens bloktilskud til kommunerne indgår BBR's oplysninger i flere af de såkaldte objektive kriterier, der skal udligne forskelle i byrderne mellem kommunerne (antallet af lejligheder, lejligheder med installationsmangler og oplysninger om antallet af nyere udlejningslejligheder).

Energistyrelsen har i en årrække benyttet BBR-data til energi- og varmeplanlægningsopgaver, og BBR-oplysningerne indgår sammen med andre relevante registreringer i Energidata-informationssystemet.

Energistyrelsen benytter endvidere BBR i flere administrative sammenhænge i tilknytning til energiforbrug og besparelser.

BBR-data indgår desuden i administrative opgaver i forbindelse med opførelse af almene boliger, byfornyelse og indbetalinger til Grundejernes Investeringsfond, oversigt over statslige ejendomme og lejemål, bevaringsværdige bygninger mv.

3.1.7.2. Forsyningsvirksomhederne

I forsyningsvirksomhederne anvendes oplysninger fra BBR overvejende i forbindelse med planlægnings- og analyseopgaver og ved fastlæggelse af grundtariffer. Blandt de største brugere af BBR kan nævnes virksomhedsområderne vandforsyning, varmeforsyning og naturgasforsyning. Indenfor andre forsyningsområder er brugen af BBR af mere begrænset omfang.

3.1.7.3. Den private sektor

Den væsentligste brug af BBR i den private sektor sker i forbindelse med handel, finansiering og forsikring af ejendomme. Brugen af BBR sker ved forespørgsel hos kommunen eller baseres på direkte skærmopslag i registret fra ejendomsmæglere, advokater, banker, realkreditinstitutioner og forsikringsselskaber.

Også i andre sammenhænge benyttes BBR i den private sektor, eksempelvis ved planlægning af byggeri, bygningsvedligeholdelse og – drift. I denne forbindelse er der overvejende tale om brug af masseoplysninger fra BBR, evt. i kombination med andre ejendomsdata. I mange tilfælde baseres opkrævningen af husleje, fællesudgifter, fordeling af grundtakster for renovation, varme- og gasforsyning mv. i udlejningsbyggeri på grundlag af BBR's oplysninger.

3.1.8. Datakvalitet

Man kan møde modstridende udsagn om BBR's datakvalitet.

F.eks. mener Told • Skat, at BBR's datakvalitet er tilfredsstillende. Det er nemlig muligt at gennemføre vurdering af fast ejendom på grundlag af BBR uden at det resulterer i uacceptabelt mange klager. Modsat møder man det udsagn fra projekterende, at BBR's oplysninger er alt for upålidelige til at kunne basere f.eks. planlægning af en byfornyelse i et ældre byområde på.

Sagen er, at kvalitet er et relativt begreb - BBR's datakvalitet bør vurderes i forhold til den anvendelse, man ønsker at gøre af oplysningerne. Problemet er snarere, at det kan være vanskeligt at foretage denne bedømmelse. Der er derfor i høj grad tale om skøn, der bla. bygger på oplysningernes tilblivelseshistorie, de metoder, der anvendes til ajourføring og de få stikprøveundersøgelser, der er gennemført.

BBR etableredes i sin tid på grundlag af ejernes egne oplysninger.

At oplysningerne skulle bruges til at fastsætte ejendomsværdi med, kan have påvirket nogle ejere til ikke at oplyse om de faktiske forhold men give oplysninger, der ville være til deres skattemæssige fordel. F.eks. medfører 2 badeværelser en højere vurdering end 1 badeværelse.

Reglerne for beregning af især enhedsarealer er desuden komplicerede at forstå og

anvende, og når der tages i betragtning, at ejerne omfatter alt fra store boligselskaber med professionelle ejendomsadministratorer over ejere af mindre udlejningsejendomme, der fører regnskabet fra køkkenbordet og til den enkelte ejer af et enfamiliehus, kan det ikke undre, at der optræder en del fejl i BBR's arealoplysninger. To stikprøveundersøgelser i hhv. 1993/94 (Aalborg kommune) og 1988 (Københavns kommune) tyder på, at registreringen af arealoplysninger for en betydelig del af en- og tofamiliehuse samt etageboliger er fejlbehæftet, idet det forekommer både for små og for store arealer. Samlet skønnes der at være en overvægt af registreringer med for lille et areal.

For erhvervsbygninger tyder stikprøveundersøgelserne på, at der også her i et vist omfang er registreret fejlagtige oplysninger om arealer. Igen skønnes der at være en overvægt af registreringer med for små arealangivelser.

Det fremgår tillige af stikprøveundersøgelserne, at der forekommer fejl i registreringen af arealer for småbygninger, kælder- og tagetager. For kælder- og tagetagearealerne mangler der ofte en registrering.

Med hensyn til BBR's øvrige oplysninger kan det i de to stikprøveundersøgelser konstateres, at for et betydeligt antal af bygningerne er der fejlagtige oplysninger om materialer, installationsforhold, opførelsesår og anvendelse.

Det skal dog understreges, at stikprøveundersøgelserne ikke giver belæg for at foretage generaliseringer om datakvaliteten vedrørende ejendommene i resten af kommunerne. Der kan derfor ikke ud fra stikprøveundersøgelserne drages konklusioner om BBR's datakvalitet på landsplan.

Man kunne fristes til at anvende oplysningen i BBR om kilden til bygningsarealer (Felt 228) til at danne en statistik for datakvaliteten for hele landet, idet der i kodesættet skelnes mellem, om arealoplysningerne stammer fra ejeren (kode 1), fra kommunens tekniske forvaltning (kode 2) eller om oplysningerne ligefrem er kontrolleret af teknisk forvaltning (kode 5). Imidlertid medfører forskelle mellem kommunernes anvendelse af dette kodesæt, at statistikker, der bygger på disse kildeoplysninger i praksis, er usikre – ikke mindst hvad angår sammenligneligheden mellem kommunerne.

En opgørelse på landsplan pr. januar 1999 viser, at ca. 34% af BBR's arealoplysninger stadig stammer fra ejerne – med de nævnte forbehold.

Andelen af ejeroplysninger er faldende, dels fordi en vis del af bygningsmassen gennemgår byggesagsbehandling og i den forbindelse erstattes ejerens oplysninger med kommunens. Men derudover har en del kommuner tilrettelagt en særlig indsats for at kontrollere de oplysninger, der ellers ikke ville komme gennem kommunale hænder i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Kontrolarbejdet er ofte blevet udført som beskæftigelse for langtidsledige, der systematisk har gennemgået ejendommene efter en fastlagt plan – og i nogle tilfælde har kontrollen omfattet opmåling på selve ejendommen.

Men samlet set har den kommunale indsats for at kontrollere og rette op på fejl i

BBR været meget forskellig fra den ene kommune til den anden og der er derfor betydelige lokale variationer i datakvaliteten. Det er iøvrigt et generelt indtryk, at hvor kommunens egen brug af BBR's oplysninger øges f.eks. i forbindelse med etablering af GIS, styrkes indsatsen for at hæve datakvaliteten i BBR.

Ajourføring af BBR baseres altovervejende på kommunernes byggesagsbehandling. Derfor har de lempelser af bygningsreglementerne, der er gennemført i de senere år, påvirket ajourføringen af BBR, fordi de ændrede regler betød, at der ikke længere skulle søges byggetilladelser til visse forandringer. Det drejer sig hovedsagelig om ændringer af mindre bygninger, indre ombygninger eller landbrugets byggerier. Nogle af disse forandringer kan efter lempelserne gennemføres efter en såkaldt anmeldelse til kommunen medens andre kan ske helt uden kontakt med kommunen. Kommunens muligheder for at ajourføre BBR blev dermed svækket.

Som nævnt ovenfor ajourføres BBR løbende i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Retningslinierne fastsætter den maksimale forsinkelse i ajourføringen til 1 måned, men opgørelser fra Danmarks Statistik tyder på, at denne frist ikke altid overholdes. Der er tilmed tale om forsinkelser af et omfang, der påførte Danmarks Statistiks månedlige byggestatistik en betydelig usikkerhed. Danmarks Statistik beregner nu kun byggestatistikken kvartalsvis, hvor forsinkelserne vejer mindre. Om forsinkelserne skyldes manglende indberetninger fra bygherrerne eller forsinkelser i kommunernes indberetninger foreligger der ikke undersøgelser af.

Boligministeriet tilrettelagde i 1996 i samarbejde med de kommunale parter og Told•Skat en handlingsplan, der over en årrække skal forbedre BBR's datakvalitet gennem initiativer over for ejerne, gennem samarbejde med forsyningsvirksomheder om ajourføring, koordinering af regler for arealberegning i bygge- og boliglovgivningen, udnyttelse af kontrolmulighederne i forbindelse med huseftersyns- og energimærkeordningerne og endelig en reduktion af antallet af felter i registret.

Udover denne handlingsplan gennemfører Kort & Matrikelstyrelsen fra 2000 en række undersøgelser og forsøg, der sigter mod at støtte kommunernes arbejde for en forbedring af BBR's datakvalitet.

Hvis man på baggrund af ovenstående skal komme med en anbefaling ville det være denne: På grundlag af en generel vurdering af BBR's data kan man konkludere, at datakvaliteten er tilstrækkelig til oversigtlige eller summariske anvendelser, medens man må mane til forsigtighed ved anvendelser, hvor den individuelle oplysning har stor betydning, f.eks. egentlig sagsbehandling. Skal der anvendes data fra et enkelt afgrænset område vil en forespørgsel hos kommunen om kontrolindsatsen kunne give et vigtigt bidrag til vurdering af datakvaliteten.

3.1.9. Udvikling

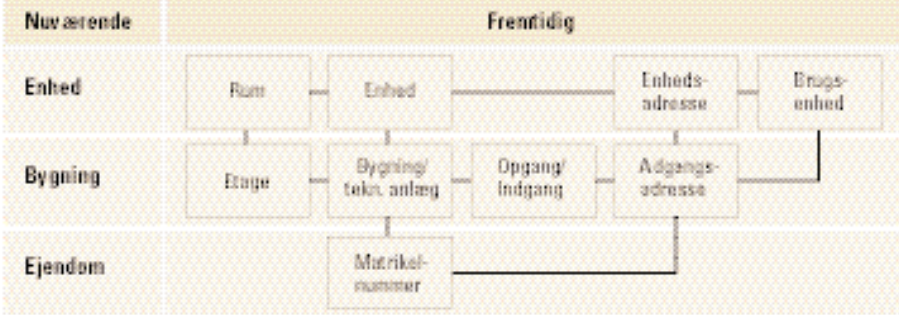
Kort & Matrikelstyrelsen igangsatte i 1993 en modernisering af BBR. Baggrunden var den, at registrets teknologiske driftsmiljø, som var en central hierarkisk database med terminalopkobling, ikke længere var tidssvarende og ikke tillod en dynamisk udvikling.

Desuden var der opsparet en lang række ønsker til større og mindre ændringer samt ønsker til registrets generelle struktur og mål. Blandt andet var der et påtrængende behov for at kunne efterkomme nogle af de ønsker til anvendelse af registret, som blev udtrykt fra andre end de hidtidige brugere. De nye interessenter var forsyningssektoren, projekterende i byggesektoren, kortlægningen og private virksomheder inden for ejendomshandel, finansiering og forsikring. Ideerne om omlægning var opstået samtidig med regeringens IT-politiske handlingsplan, der lagde vægt på en større samfundsmæssig udnyttelse af det offentliges store informationsdatabaser.

Ved udgangen af 1996 var de to første faser afsluttet med Kommunedatas overflytning af BBR til en moderne relationsdatabase (fase 1) og udarbejdelse af en udviklingsplan for modernisering af registrets struktur og dataindhold (fase 2).

Moderniseringsplanen opstiller målsætninger for ændring af BBR på følgende punkter:
Den nuværende registrering i BBR er for snæver og skal udvides med mulighed for at registrere alle former for bygværker, både i form af bygninger og i form af tekniske anlæg, der spænder over en broget blanding af rensningsanlæg, vindmøller, siloer i forbindelse med landbrug og meget andet.

Også på andre punkter vil der blive nye registreringsmuligheder. Det drejer sig om muligheden for at registrere oplysninger for rum, etager, opgangen/indgangen, hvilket vil betyde langt mere differentierede registreringmuligheder end i dag, hvor de databærende enheder er begrænset til ejendommen, bygningen eller bolig/erhvervsenheden. Rum og etager er vigtige begreber i forbindelse med projektering og systematiske drift og vedligeholdelse af bygninger.



Figur 36. Fremtidige databærende enheder i BBR.

Moderniseringen vil også tage konsekvenser af den udvikling, der er sket med hensyn til adresserne, se afsnit 7.3.2. Adressen vil ikke længere blot være en identifikation af enheden eller bygningen, men udskilles som en selvstændig databærende enhed i datamodellen og kan dermed registreres allerede inden der findes en bygning, hvilket er efterlyst af forsyningsvirksomhederne, der allerede skal oprette kunder i forbindelse med byggemodningen. Den mere fleksible og differentierede registrering, der bliver mulighed for i det fremtidige BBR fremgår af diagrammet på modstående side.

Det bemærkes, at den nuværende registrering af ejendommen udskiftes med matrikelnummeret. Ejendommen er et administrativt begreb, der ændres i forbindelse med handel, medens registrering af matrikelnummeret reflekterer det langt mere stabile fysiske forhold, nemlig hvilket jordstykke, som den pågældende bygning er placeret på.

I dag har BBR en vis opdeling af dataindholdet, som ikke fremgår særligt tydeligt. I det fremtidige BBR vil der blive etableret en klar opdeling mellem fire klasser af oplysninger:
Klasse 0: Identifikationer der altid skal registreres og med en høj grad af pålidelighed.
Klasse 1: Obligatoriske og strukturerede oplysninger til de landsdækkende anvendelser af BBR samt oplysninger, der har en bred interesse og en så grundlæggende karakter, at der må stilles krav til, at registreringen er obligatorisk og af høj kvalitet.
Klasse 2: Frivillige men strukturerede oplysninger. For visse registreringer er det hensigtsmæssigt at der fra centralt hold fastlægges en klar struktur for oplysningerne, men gennemførelsen af registreringen skal være frivillig. Denne klasse af oplysninger kan ses som det dynamiske udviklingsområde i BBR, hvor der skal kunne skabes mulighed for registrering på nye områder, som – hvis der viser sig stor interesse for de pågældende oplysninger, eller der rejses myndighedskrav om landsdækkende registrering – kan flytte til klasse 1 og dermed blive en del af BBR's grundlæggende dataindhold.
Klasse 3: Frivillige oplysninger, der struktureres efter den enkelte kommunes eget valg. Her er tale om oplysninger, der kun har lokal interessse, og hvor det evt. er vigtigt at kunne tilpasse oplysningerne til administrative systemer og forretningsgange i den pågældende kommune.

I moderniseringsplanen udtrykkes der desuden ønsker om ændringer eller udvidelser af dataindholdet på en række punkter:
- koordinering af areal- og enhedsbegreber med især lovgivningen på bygge- og boligområdet, således at BBR's arealoplysninger på længere sigt kan anvendes på alle lovgivningsområder
- forbedring af den nuværende registrering af anvendelse af bygninger og enheder og tilpasning til kravene fra EU, således at der kan laves statsitik, der er sammenlignelig mellem EU's medlemslande
- koordinering med huseftersyns- og energimærkeordningerne, således at konsulentens muligheder for at foretage kontrol af BBR's oplysninger, medens han er på besigtigelse på ejendommen, udnyttes. Desuden bør visse af oplysningerne fra ordningerne også indgår i BBR
- mulighederne for overførsel af data fra projektering til BBR. Der tænkes både på,

at data til ajourføring af BBR's standardoplysninger skal kunne genereres i projekteringsprocessen men også at digitale bygningstegninger fra projekteringen i CAD bør kunne gøres tilgængelig via BBR
• den stigende interesse for energi- og ressourcespørgsmål skal også afspejles i BBR's oplysninger, der skal belyse energiomsætningen i bygningsmassen. I denne sammenhæng vil også oplysninger om indeklima og bygningernes tilgængelighed for handicappede blive overvejet.
• der skal skabes mulighed for at etablere sammenhænge mellem digitale kort og BBR's oplysninger via georeferencer af hensyn til anvendelsen af GIS. Med stedfæstelse af adresserne tages der et første vigtigt skridt i denne retning, men derudover kan det overvejes at etablere et fælles bygningsbegreb, der kan anvendes både i BBR og i digitale kort.

Endelig skal BBR kunne decentraliseres til de kommuner, der ønsker selv at påtage sig driften af registret for kommunens ejendomme. Dette vil give de pågældende kommuner muligheden for at integrere BBR's oplysninger med lokale systemer, f.eks. GIS, og giver den enkelte kommune større frihed til individuelle tilpasninger til kommunens egne behov.

Moderniseringsplanen er efter parternes vedtagelse imidlertid løbet ind i en række komplikationer, der indtil videre har medført, at planens gennemførelse er udskudt og i skrivende stund er dens skæbne stadig uvis.

Kilder

Lovbekendtgørelse nr 132 af 28 februar 1990 af Lov om bygnings- og boligregistrering.

BBR-instruks, Kort & Matrikelstyrelsen.

BBR's datakvalitet. En handlingsplan for forbedring af datakvaliteten i BBR, Boligministeriet, juni 1996.

Plan for modernisering af Bygnings- og boligregistret, Kort & Matrikelstyrelsen, juni 1996.

3.2. Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem (ESR)

3.2.1. Baggrund

Det Fælleskommunale Ejendomsdatasystem – der også har det mere populære navn Ejendomsstamregistret (deraf forkortelsen ESR) – er et af vores tidligste edb-registre idet det etableredes allerede i 1966 på grundlag af amtsstuernes protokoller. Dengang var de edbteknologiske muligheder lang mere indskrænkede end i dag, hvilket har været bestemmende for den måde registrets indhold er organiseret på – og det præger stadig registret, selvom det i mellemtiden er flyttet til en nyere teknologisk løsning.

Registret har sin baggrund i vurderingsloven (§39, stk2), der forpligter kommunen til at føre et register til vurderingen med oplysninger om matriklen, de vurderede ejendomme, ejerforholdene mv.

ESR's grundlæggende formål var altså oprindeligt ejendomsvurdering, men da ESR i den første lange periode var alene om at tilbyde et hjemsted for oplysninger om fast ejendom på edb, sneg der sig efterhånden også en række andre oplysninger ind – også oplysninger, der ikke havde noget at gøre med vurderingen.

ESR er dermed i dag et grundlæggende og meget omfattende register, der primært anvendes som administrativt redskab til hjælp i vurderingsopgaven, som det har taget meget farve af. Men derudover anvendes det i en lang række andre situationer i den kommunale forvaltning, bla. til opkrævning af afgifter for vand, fjernvarme, renovation, kloak mv. Det er et af vore vigtigste registre, bla. fordi det er her vurderingsejendommen 'fødes' med dens grundlæggende identifikation i form af ejendomsnummeret, der anvendes i andre registre og administrative systemer.

Det er alene kommunerne, der har ansvaret for registret, både for såvidt angår retningslinier og vedligeholdelse af oplysningerne. Registret er centralt baseret hos Kommunedata med teminalopkobling til alle landets kommuner.

3.2.2. Struktur og dataindhold

ESR's struktur er kompliceret for udenforstående af de grunde som allerede er nævnt ovenfor, nemlig at det stadig bygger på den oprindelige struktur fra 60'erne, selvom det siden er udvidet med knopskydninger og mange nye oplysninger.

I edb-udviklingens barndom gjaldt det om at spare så meget på programmeringen som overhovedet muligt. Det har medført, at en lang række forskelligartede oplysninger er registreret i samme databasefil med den samme databaserecord (datapost), hvor man i dag i et moderne relationsdatabasessystem ville have brugt flere adskilte tabeller – typisk en tabel for hver type oplysning (eller databærende enhed).

De matrikulære oplysninger udgjorde grundlaget for etableringen af registret og på etableringstidspunktet blev systemets datastruktur derfor designet ud fra denne forudsætning. Men senere er f.eks. kommet behovet for at registrere oplysninger om andet end grundarealer, f.eks. ejerlejligheder.

Det betyder, at man i ESR vil finde ejerlejlighedsoplysninger registreret i den samme recordstruktur som matrikeloplysningerne og oplysninger om udlejede arealer osv. Der kunne spares programmering, hvis man kunne genbruge den samme recordstruktur til flere formål, blot ved at fortolke de forskellige felter lidt forskelligt hver gang: hvis der var tale om en record med matrikeloplysninger indeholdt arealfeltet det matrikulære areal, hvis der var tale om en record med ejerlejlighedsoplysninger indeholdt arealfeltet oplysning om lejlighedens tinglyste areal osv.

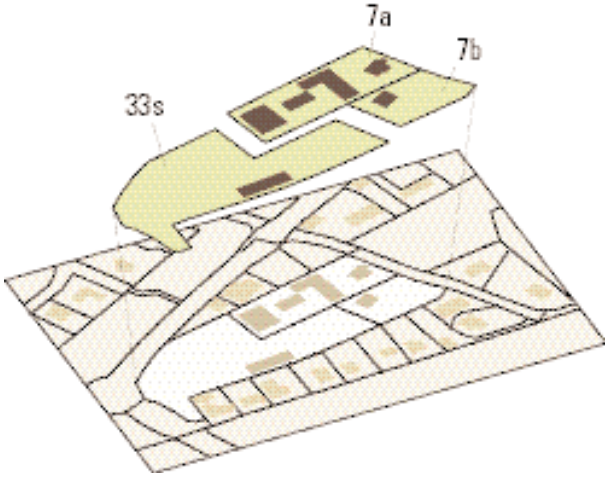
Der er forskellige koder i ESR, der gør det muligt at skabe en klassifikation af de forskellige oplysningstyper. Benyttelseskoden og artskoden er et langt stykke af vejen nøglen til forståelse af ESR's underliggende datamodel. Se oversigten på modstående side. Denne baggrund er vigtig at forstå, hvis man vil kunne bruge ESR's oplysninger.

3.2.2.1. ESR's ejendomme

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, registreres dog hver for sig)
- bygninger opført på lejet grund
- ejerlejligheder



Figur 37. Eksemplet illustrerer en vigtig principiel forskel på en vurderingsejendom og en samlet fast ejendom (matriklens ejendomsdefinition). I det viste eksempel består vurderingsejendommen af to faste ejendomme, den ene udgøres af matr.nrene. 7a og 7b, der er noteret sammen og den anden udgøres af matr.nr. 33s. Men de to samlede faste ejendomme har samme ejer og drives som en samlet driftsenhed, f.eks. en erhvervsejendom med kontor, værksted og lager på adskilte matrikelnumre. De skal derfor vurderes under ét som en vurderingsejendom.

	Kommune	Ejendomsnr.	Landsejerlav	Matr.nr.	Parcel	Moderejendom /henvisning	Ejerlejl.nr.	Artskode	Benytt.kode
1.	150	1234567	2007850	1a				00	01
	150	1234567	2007850	1b				01	01
2.	150	2345678	2007850	1a				00	20
	150	3456789	2007850	1a		2345678	1	02	21
3.	150	1234567	2007850	1a				00	01
	150	4567891	2007850	1a	1	1234567		30	01
4.	150	5678912	(2007850)	(1a)				(4)	00/14/78/79
5.	150	6789123	0502233	1a				01	05
	148	1234567	1114599	1a				00	98
6.	150	1234567	2007850	1a				00	49
	150	7891234	2007850	1a		1234567		03	41
7.	150	8912345						06	09

1. Almindelig ejendom bestående af to matrikelnumre
Et af disse matrikelnumre udpeges som det »vigtigste« og tildeles artskode 00 (første række), det andet matrikelnummer får artskode 01 (anden række).

2. Ejerlejlighed
Registreringen er opbygget med en »moderejendom« med benyttelseskode 20, der er ejerlejlighedens fælles ejendom, herunder også grunden (første række). De enkelte ejerlejligheder der kendes på benyttelseskode 21 og artskode 02, tildeles hver især eget ejendomsnummer og en henvisning til moderejendommens ejendomsnummer (anden række). Tingbogens ejerlejlighedsnummer adskiller yderligere de enkelte ejerlejligheder fra hinanden.

3. Ejendom under udstykning
Udstrykningen er endnu ikke approberet og den nye ejendom (anden række) er derfor oprettet med et eget ejendomsnummer, en parcelidentifikation af det udstykkede areal og en henvisning til »stamparcellen«, som arealet udstykkes fra (første række). Med artskoden 30 adskilles den nye ejendom fra de eksisterende. Moderejendommens areal ændres ikke før approbationen foreligger, og derfor vil det udstykkede areal være registreret dobbelt.

4. Afgiftsejendom
Der kan være tale om en vandhane, en stadeplads eller anden »pseudoejendom«, der udløser en afgift til kommunen for vand, leje, renovation el. lign. Afgifts-ejendommen idenficeres med eget ejendomsnummer og benyttelseskode 00, 14, 78 eller 79, der indebærer, at denne »ejendom« ikke tages med i vurderingen. Der indberettes ikke altid matrikelnummer og artskode

5. Opkrævningsejendom
En opkrævningsejendom er en ejendom, der strækker sig ind i en nabokommune, f.eks. ved store landbrugsejendomme. Der skelnes mellem »beliggenhedskommunen«, her kommune 148, hvor en del af arealerne geografisk befinder sig (anden række), og »vurderingskommunen«, her kommune 150, der har ansvaret for vurdering af ejendommen, og som derfor også registrerer arealerne (første række). Arealerne i nabokommunen tildeles en særlig benyttelseskode 98. Arealer, der tilhører opkrævningsejendomme, vil være registreret dobbbelt, både af beliggenhedskommunen og vurderingskommunen.

6. Bygning på lejet grund
En bygning på lejet grund skal vurderes selvstændigt og får dermed eget ejendomsnummer og tildeles særlig artskode og benyttelseskode (anden række). Der indberettes også en henvisning til den vurderingsejendom, som det udlejede areal hører til (første række).

7. Ejendom på umatrikuleret areal
Nogle få arealer, f.eks. opfyldte arealer i havneområder, er ikke matrikuleret. Arealet tildeles selvstændigt ejendomsnummer og kan yderligere være identificeret med adresse. Arealet tildeles artskode 05-07 og en benyttelseskode svarende til den faktiske benyttelse, i eksemplet svarer benyttelseskode 09 til »ubebygget areal«

Figur 38. Ejendomstyper i ESR.

Ejendomme, der omfatter arealer i flere kommuner kaldes for opkrævningsejendomme, hvilket betyder, at arealer kan være registreret i både den kommune, der vurderer ejendommen og opkræver ejendomsskatten – og den kommune, hvor en del af ejendommen er beliggende.

Udover vurderingsejendomme registreres også afgiftsejendomme, der i virkeligheden er »pseudoejendomme«. Der er her tale om, at ESR i virkeligheden anvendes som en form for kunderegister, hvor »kunder«, der skal svare afgifter til kommunen registreres.

Det drejer sig normalt om afgifter på vand, vej, kloak og renovation. Ikke alle afgiftspligtige kunder er ejere af ejendomme, men kan blot være »brugere«. Det kan f.eks. være pølsemanden på byens torv, der skal svare vandafgift for tilslutning og forbrug af vandet fra en vandhane på torvet.

Som nævnt indeholder ESR også en registrering af ejerlejligheder, der bla. omfatter det tinglyste areal for ejerlejligheden

Endelig omfatter registreringen bygninger på lejet grund, der forekommer f.eks. i havneområder på opfyldte arealer, der af havnemyndigheden udlejes til erhvervsdrivende, der har lov til at opføre en bygning på det lejede areal.

Ejendomme identificeres inden for hver kommune via ejendomsnummeret, der fødes i dette register.

De forskellige ejendomme skelnes fra hinanden som vist i oversigten på den foregående side.

ESR's dataindhold er opdelt i en række hovedgrupper:

3.2.2.2. Matrikeloplysninger

Matriklen, der føres af Kort & Matrikelstyrelsen (se afsnit 2.1), indeholder de approberede matrikulære oplysninger for hele landet – bortset fra Københavns og Fredriksberg kommuner, der hver især fører deres egen matrikel.

De matrikulære oplysninger, der udgør grundstammen i ESR's data, er en delvis kopi af Matriklens oplysninger. De er imidertid ikke overført direkte fra Matriklen men indberettet manuelt gennem mange år ved afskrift fra KMS's approbationsskrivelser. Siden 1989 har der dog været mulighed for at opdatere ESR med elektronisk overførte approbationer fra KMS, men ikke alle kommuner har benyttet sig af denne mulighed.

Det skal bemærkes, at ikke alle matriklens oplysninger er med i ESR:

- antal lodder:

matrikelnumre kan have mere end én lod, som ovenikøbet kan ligge geografisk adskilt fra hinanden. ESR har ikke oplysning om dette.

- samnoteringer:

flere matrikelnumre kan i matriklen og tingbogen være samnoteret, hvilket bl.a. har den konsekvens, at de pågældende matrikelnumre ikke må sælges særskilt. I ESR er registreret, at det enkelte matrikelnummer er samnoteret – men ikke med hvilket andet matrikelnummer.

Til gengæld omfatter ESR's matrikel alle landets arealer inklusive Københavns og Frederiksberg kommuner.

Derudover indeholder ESR visse arealer, der ikke findes i matriklen:
• umatrikulerede arealer, der i dag især findes som opfyldte arealer i havneområder
• afvigende arealer (tilskyllet, fraskyllet, eksproprieret fra/til o.lign.)
• diverse arealer (dele af matr.nre, der afskæres f.eks. af en zonegrænse)
• parceller (udstykket, men endnu ikke approberet).

Også med hensyn til identifikationen af ejerlav er der forskelle mellem de to datasamlinger: den officielle landsdækkende ejerlavsbetegnelse, der fastsættes af Kort & Matrikelstyrelsen, omfatter foruden navnet en 7 cifret kode, der er éntydig på landsplan. For en kommune, er den landsdækkende éntydighed ikke afgørende, og derfor anvendes i ESR for nemheds skyld en nummerering, der normalt er to- eller trecifret. For ikke-kommunale brugere af ESRs oplysninger kan dette volde vanskeligheder, og derfor findes der i Kommunedatas såkaldte »kommunetabel« en omsætningstabel mellem de kommunale ejerlavsnummereringer og den officielle 7-cifrede ejerlavskode. Udtræk fra Videregivelsessystemet kan – hvis modtageren ønsker det – forsynes med den 7-cifrede ejerlavskode.

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. Registreringen kan ske som »foreløbige matrikler«, typisk udstykkede arealer, der er godkendt af kommunen men endnu ikke er approberet af Kort & Matrikelstyrelsen. Man skal være opmærksom på, at arealet af en »foreløbig matrikel« indgår i den udstykkende ejendom indtil approbationen foreligger og derfor er registreret dobbelt i ESR. Der er ikke offentlig adgang til oplysningerne om de »foreløbige matrikler«.

Til ESR's 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 ofte, 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 op til 3 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., hvilket dog sjældent benyttes i praksis.

3.2.2.3. 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 ejerforholdkategori: privat, almennyttig, A/S, staten osv.

Der er oplysninger om ejerens adresse og identifikation af ejeren ved CPR- eller

CVR-nr, der anvendes i andre registre f.eks. det Centrale VirksomhedsRegister, se afsnit 4.2.1. Ejeroplysningerne fås hovedsagelig fra indberetningskemaer i forbindelse med handel med fast ejendom og vedligeholdes omhyggeligt, da de er grundlaget for at kunne opkræve ejendomsskatten og forskellige afgifter. I de mange tilfælde, hvor ejendommen administreres for ejeren af en administrator, er også oplysninger om denne indberettet til registret.

ESR overlapper i høj grad med tingbogen for så vidt angår oplysningerne om ejendomshandler og ejerforhold, men ESR er et mere »levende« register og ejeroplysningerne er derfor mere tidstro og fuldstændige i visse situationer. Desuden overlapper ESR med tingbogen og BBR med hensyn til registreringen af ejerlejligheder. Det anbefales at bruge ESR for her får man også de ejerlejligheder, der består af flere enheder samt evt. erhvervsejerlejligheder, som man ikke kan være sikker på er i BBR.

3.2.2.4. Vurderingsoplysninger

Hovedformålet med ESR er vurdering og derfor udgør vurderingsoplysninger, hovedparten af oplysningerne i ESR. Resultaterne af den årlige almindelige vurdering af fast ejendom findes i form af det samlede vurderingsbeløb, værdi af grunden og evt. stuehusværdi, men også de mange oplysninger og og interne styrekoder, der ligger til grund for beregningen af det endelige vurderingsbeløb er registreret.

Et vigtigt grundlag for vurderingen er ejendommens placering i et grundværdiområde, hvilket fremgår af ESR. Grundværdiområdernes afgrænsning fastlægges af det lokale vurderingsråd, medens Told • Skat beregner forslag til standardpriser for arealer og bygninger på grundlag af ejendomshandlerne i perioden op til vurderingen.

3.2.3. Registerforskrifter

ESR indeholder personoplysninger i form af ejernes samt administratorernes navne og adresser. Persondataloven (lov om behandling af personoplysninger) kræver derfor, at der skal være udfærdiget en anmeldelse, der bla. fastsætter, hvilke af registrets oplysninger, der er offentligt tilgængelige.

Mange af de oplysninger, der er nævnt ovenfor, er med den gældende lovgivning offentligt tilgængelige og kan fås gennem By- og Boligministeriets videregivelsesordning eller direkte fra kommunen. Se oversigterne i afsnit 11.4.

En vigtig undtagelse er dog private ejeres adresse, der ikke er 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.

Da persondataloven er vedtaget af Folketinget d. 31. maj 2000 er der endnu ingen fortolkningpraksis på området, dog antager KL, at reglerne for offentliggørelse af ejendomsdata vil være uændrede i forhold til den førhen gældende lov om offentlige myndigheders registre.

3.2.4. Kvalitet

ESR er etableret med baggrund i vurderingsloven men som et selvstændigt kommunalt anliggende. Registret er fysisk set et centralt register, der drives via en fælles

edb-installation hos Kommunedata, men i modsætning til BBR, hvor der i medfør af BBR-loven med bekendtgørelser og cirkulærer er etableret retningslinier for registreringen, reguleres registreringen i ESR udelukkende gennem de anvisninger, der findes i Kommunedatas terminalvejledning til registersystemet samt retningslinierne i Told- og Skattestyrelsens vurderingsvejledning, der dog kun vedrører de vurderingsrelevante indberetninger til ESR.

Resultatet er, at registreringen i nogle situationer gribes forskelligt an fra den ene kommune til den anden. Forsøger man at anvende ESR's data på tværs af kommunegrænserne kan man støde på vanskeligheder, der i første omgang kan tolkes som problemer med datakvaliteten, men som i virkeligheden skyldes inkonsistens i registreringssystematikken. Kontakt til de pågældende kommuner, som data stammer fra, kan derfor i mange tilfælde være afgørende for at få afklaret tolkningsproblemer ved anvendelsen af data fra ESR.

Som i alle andre registre er der dog også egentlige fejl i ESR. Efter etableringen af matikelregistret som et edb-register blev det muligt at foretage en kontrol af ESR's matrikulære oplysninger ved samkøring, hvilket skete første gang i 1987. Kontrollen viste en del afvigelser, hvoraf hovedparten var af mindre betydende karakter, medens et mindre antal drejede sig om forskelle i arealstørrelserne, nogle med forskelle i hektarstørrelse. Der har siden været gennemført kontroller og efterfølgende været foretaget rettelser i ESR's oplysninger, så man nu må sige, at der i det store og hele er overensstemmelse mellem matriklens og ESR's matrikulære oplysninger.

På samme måde som matriklens oplysninger er dubleret i ESR er også ejeroplysningerne dubleret med tingbogens ejeroplysninger. Registreringen i tingbogen er den grundlæggende registrering, som har ejendomsretlig virkning, medens registreringen i ESR udelukkende sker af administrative grunde, bl.a. af hensyn til opkrævning af skatter og afgifter.

De to forskellige formål med registreringen betyder, at der visse forskelle mellem henholdsvis ESR's og tingbogens ejeroplysninger:

- registreringen i ESR sker tidligere end i tingbogen, i kraft af det »grønne skema« med salgoplysninger, der skal afleveres til det kommunale ejendomsskattekontor ved enhver ejendomshandel
- 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, der på vegne af ejeren varetager kontakten med myndigheder o.a.
- ESR har en ajourføring af adresseoplysningerne, der er knyttet til ejeren eller administratoren, medens ejerens adresse i tingbogen er den adresse, som ejeren havde på overdragelsestidspunktet.

3.2.5. Udvikling

I forbindelse med den kontrol, der gennemførtes i 1987 (se ovenfor) blev der etableret en automatisk overførsel af alle approbationer med de tilhørende matrikulære oplysninger fra KMS til ESR. Kommunen

kunne vælge at bruge de overførte oplysninger til ajourføring af ESR eller fortsætte med selv at indberette oplysningerne fra de tilsendte approbationsskrivelser som hidtil.

Det næste skridt, der indebærer, at ESR's matrikulære oplysninger erstattes af matriklens gennem en replikering af matrikelregistrets database til en kopi-database hos Kommunedata, er også planlagt. Denne kopi benævnes »Basismatriklen« og vil indeholde de samme oplysninger som det egentlige matrikelregister. Basismatriklens oplysninger skal ajourføres daglig ved elektronisk overførsel fra KMS' matrikelregister og uden mulighed for, at den enkelte kommune kan ændre de ajourførte oplysninger.

I tæt tiknytning hertil knyttes »Vurderings- og forvaltningsmatriklen«, der vil omfatte de supplerende kommunale oplysninger, nemlig oplysninger om zonetilhørsforhold, ejerlejligheder, bygninger på lejet grund, til- og fraskyllede arealer samt alle arealafvigelser, som er nødvendige for at kunne beregne det vurderede areal.

Kommunen vil altså fremover administrere direkte på de gældende matrikulære oplysninger, men samtidig have sine egne supplerende oplysninger til rådighed.

For at muliggøre denne løsning er det samtidig nødvendigt, at ejendomsnummeret fra ESR indføjes i matrikelregistret og ajourføres løbende dér, således at de to registre hos henholdsvis KMS og Kommunedata kan kommunikere sikkert med ejendomsnummeret som identifikation.

På længere sigt er det hensigten, at overførslen af oplysninger fra KMS til en kopidatabase hos Kommunedata helt skal erstattes af en gennemstilling til Matriklen, hvor den kommunale bruger henter de matrikulære data direkte i matrikelregistret.

Ejendomme, der har jord i mere end én kommune er i dag registreret i flere kommuner – under forskellige ejendomsnumre. De matrikulære arealer er dermed dublikeret i de to kommuner, men vil fremover kun blive registreret i beliggenhedskommunen, medens vurderingskommunen vil få oprettet en reference mellem denne kommunes ejendomsnummer for ejendommen og det areal, der er beliggende i en fremmed kommune.

Kilder

KL's pjece om udviklingen i ejendomsdataregistrene.

Kommunedatas brugervejledning til ESR.

Told- og Skattestyrelsens vurderingsvejledning

»Redegørelse om automatisk ajourføring af det fælleskommunale Ejendomsdatasystem med oplysninger fra Kort & Matrikelstyrelsens matrikelregister«, Kommunernes Landsforening, februar 1994.

»Forskrifter for det fælleskommunale Ejendomsdatasystem«, Forskningsministeriets bekendtgørelse af 11. sept. 1996.

3.3. Andre vurderings-registre

Udover ESR findes der et par andre registre, der anvendes til ejendomsvurderingen, og som er værd at nævne her, fordi de indeholder oplysninger, der kan supplere ESR's og BBR's grundlæggende oplysninger.

3.3.1. Begrundelsesregistret

Som allerede nævnt under BBR i afsnit 3.1.7.1 dannes der et maskinelt forslag til vurdering for ejerboliger og sommerhuse og i de tilfælde fremgår det af den skriftlige vurderingsmeddelelse, hvilke oplysninger der har ligget til grund for dette maskinelle forslag. Det gælder også en række forhold, der har medført tillæg eller fradrag i standard-vurderingen på grundlag af vedligeholdelsestilstanden, beliggenhed mv., udtrykt med de såkaldte fravigelseskoder (ESR's felter 436-438).

Også ejerne af andre typer ejendomme skal have denne indsigt i begrundelserne for vurderingen af deres ejendom. Disse øvrige ejendomme er først og fremmest erhvervsejendomme af enhver art, hvor vurderingen i langt højere grad er baseret på de lokale vurderingsråds besigtigelser og skøn.

Vurderingsrådenes bedømmelse af erhvervsejendommene registreres med begrundelseskoder. Eksempelvis vil kode 7109 »Der er stor efterspørgsel efter erhvervslokaler i området« indeholde begrundelsen for at vurderingsrådet har skønnet et højt lejeniveau – og dermed hævet vurderingen af erhvervsejendomme i det pågældende område.

Begrundelseskoderne karakteriserer en lang række vurderingsrelevante forhold:

- bygningsmæssig kvalitet,
- vedligeholdelsestilstand,
- anvendelighed,
- konstruktion,
- særlige anlæg som jernbanespor, belægning mv.,
- miljømæssige forhold, jordforurening, beliggenhed ved højspændingsledninger
- udlejningsforhold.

Der er reserveret koder, der sigter på særlige ejendomstyper:

- skove og gartnerier,
- landbrug,
- udlejningsejendomme til beboelse.

Begrundelsessystemet følger BBR's struktur, dvs. med et ejendoms-, bygnings- og enhedsniveau og med anvendelse af de samme identifikationer som i BBR.

I afsnit 11.5 findes en summarisk oversigt over begrundelseskoderne.

Til nogle af begrundelseskoderne knyttes desuden specifikationer, der er nødvendige ved beregningen af ejendomsværdien. Disse oplysningerne kan i en række tilfælde ikke findes i andre registre.

Det drejer sig først og fremmest om en opdeling af bygningsareal på forskellige anvendelseskategorier, der er mere detaljeret end registreringen i BBR, hvor f.eks. kontor, handel og lager er slået sammen under én kodeværdi. I Begrundelsesregistret registreres disse anvendelser hver for sig med deres respektive bygningsarealer og desuden den leje pr. m^2, der er fastsat for de enkelte arealspecifikationer.

Specifikationen omfatter arealet i bygninger og ejerlejligheder, der opdeles på følgende formål:

- beboelse
- fabrik, værksted
- lager
- garage
- butik, restaurant
- kontor, kantine
- klinik
- hotel
- trafik
- kultur
- undervisning, forskning
- sundhedsvæsen
- døgninstitution
- idræt
- særlig institutionstype
- andet

Figur 39. Arealspecifikationer i Begrundelsesregistret.

3.3.1.1. Kvalitet

Som forberedelse til den almindelige vurdering i 1996 bad Told•Skat ejerne af erhvervsejendomme om at aflevere en del af de oplysninger, der skulle indgå i Begrundelsessystemet, bla. arealspecifikationer. Henvendelsen resulterede i oplysninger for omkring 133.000 ejendomme ud af ca. 500.000 erhvervsejendomme, men der foreligger ikke undersøgelser af kvaliteten af disse oplysninger.

Det var derefter de enkelte vurderingsråds opgave at gennemgå oplysningerne og foretage besigtigelser eller på anden måde sikre sig at oplysningerne stemte overens med de faktiske forhold – samt supplere med oplysninger for de manglende ejendomme. Det er også vurderingrådenes opgave at foretage bedømmelser af vedligeholdelse, beliggenhed o.a. faktorer, der kan have indflydelse på en ejendoms salgssværdi. Den praktiske del af dette arbejde udføres af vurderingssekretariatet, der deler ressourcer med kommunernes skatteforvaltning.

Med erfaringerne fra BBR, som oprindeligt også er baseret på ejernes oplysninger, bør man være kritisk over for disse oplysninger.

Told•Skat har ikke oplysninger om omfanget af vurderingsrådenes efterfølgende kontrol og supplement af ejernes oplysninger, men alene pga. de ressourcer en kontrol kræver, må man formode at kontrolarbejdet har været begrænset til de groveste eller mest iøjnefaldende fejl. Mange steder gav det ikke desto mindre anledning til væsentlige rettelser i basisregistrene. Men under alle omstændigheder må man formode, at de kommunale vurderingsråds måde at gribe opgaven an på er forskellig og at Begrundelsesregistrets oplysninger derfor er inhomogene.

Det er de kommunale vurderingssekretariaters ansvar løbende at vedligeholde de oplysninger, der blev indhentet i forbindelse med 1996 vurderingen og således at oplysningerne til stadighed kan bidrage

til grundlaget for vurderingen. Det sker ved at sekretariaterne hvert år udvælger 25% af ejendomme til særlig manuel gennemgang. Over en periode på 4 år skulle således alle ejendomme være gennemgået.

3.3.2. Statens Salgs- og Vurderingsregister (SVUR)

Told • Skat har opbygget en omfattende samling af registre, der anvendes til beregning og opkrævning af skatter og afgifter. SVUR er blot et af disse registre, der tilsammen tæller op mod 100 forskellige registre.

SVUR er ikke et basisregister for ejendomsdata men er taget med her, fordi det indeholder et bredt udvalg af ejendomsdata, som der via Told • Skat's egen videregivelsesordning er god adgang til. Told • Skat har ansvaret for registret, og driver det gennem udlicitering til private databaseværter, aktuelt CSC Danmark og IBM Global Services .

Registret er med til at løse en række opgaver i forbindelse med vurdering af fast ejendom og administration af indkomstbeskatning og af arve- og gaveafgiftsopkrævning.

Oplysninger om salg af fast ejendom indberettes fra »det grønne skema« som skal afleveres til kommunen ved ethvert ejendomssalg. Kommunen registrerer selve den nye ejer, hvorefter skemaet sendes videre til Told • Skat, der indberetter købesum mv.

Derudover overføres der kopi af en stor del af oplysningerne i kommunernes ESR og BBR til SVUR. Disse oplysninger er altså de samme i henholdsvis ESR/BBR på den ene side og SVUR på den anden side, men der er den vigtige forskel, at overførslen er periodisk, dvs. at SVUR ikke opdateres, når oplysningen ændres i basisregistrene, men først ved næste periodiske overførsel. Hyppigheden af denne overførsel varierer for de forskellige basisregistre idet data fra ESR opdateres månedligt, mens de øvrige opdateres årligt.

Oplysningerne bruges først og fremmes i forbindelse med den statslige del af vurderingen af fast ejendom, men der er gennem årene også opbygget en fast kundeskare i den private sektor, hvor penge- og kreditinstitutter, forsikring, advokater, landbrugskonsulenter m.fl. trækker på data fra SVUR via Told • Skat's egen videregivelsesordning (Told • Skat Erhverv) til vurdering af belåning, financiering osv. af fast ejendom

Der er dog i registerforskifterne fastlagt begrænsninger med hensyn til hvem der må modtage data fra registret, og det er heller ikke alle oplysninger i registret, der kan videregives.

3.4. Planregistret

3.4.1. Baggrund

Planregistret blev etableret i 1989 som et centralt register, der er placeret hos Kommunedata med terminaladgang fra hver kommune.

Registeransvaret ligger hos By- og boligministeriet, medens kommunerne har ansvaret for indberetning til registret.

Formålet med registret er registrering af planer, der i denne sammenhæng omfatter den fysiske planlægning, der gennemføres af kommunerne. Se figur 40.

I amterne foregår der også en fysisk planlægning, bla. i form af regionplanerne, der er overordnede i forhold til kommunernes planer. Amternes planer registreres imidlertid ikke i Planregistret.

Kommunalbestyrelsen tager sig af planlægningen i byzone og sommerhusområder
Alle kommuner skal hvert fjerde år udarbejde en **kommuneplan**, der omfatter hele kommunen. Kommuneplanen skal sikre sammenhængen med regionplanlægningen og skal fastlægge de overordnede mål for, hvordan kommunen skal udvikle sig og bruge sine arealer. Det sker dels ved fastlæggelsen af en hovedstruktur, dels ved rammer for lokalplanlægningen.
Kommunalbestyrelserne udarbejder også **lokalplaner**, som er detaljerede planer for bestemte områder i kommunen. Det kan være en plan for et nyt industriområde på mange hektar eller et stort boligområde, men det kan også være en plan for en enkelt ejendom, et torv, et butikscenter eller et tema, for eksempel skiltning.
Der skal altid laves lokalplaner i forbindelse med større byggerier, anlægsarbejder og nedrivninger i kommunen. Lokalplanen er juridisk bindende for grundejerne.
Byfornyelsesplaner udarbejdes for ældre og nedslidte boligområder hvor der ofte også er tale om installationsmangler. I planen tages der beslutning om hvordan boligerne skal forbedres ved bygningsmæssige forandringer, forbedring af friarealerne og lignende. Socialt belastede områder kan i dag også være anledning til en byfornyelsesindsats.

Figur 40. Plantyper i den kommunale fysiske planlægning.

3.4.2. Struktur og dataindhold

De øvrige registre er typisk baseret på registrering for den enkelte ejendom.
I modsætning hertil er hovedformålet med Planregistret at give mulighed for registreringer for planområder, der oftest omfatter mere end én ejendom.

Registreringen i Planregistret er ordnet efter hovedplantyper og plantyper.

Der er på nuværende tidspunkt kun åbnet for registrering af nogle hovedplantyper, nemlig:

- hovedplantype 1: Kommuneplaner og delplaner heraf,
- hovedplantype 4: Bevaringsværdier/bebyggede strukturer og
- hovedplantype 9: Grundværdiområder.

Alle disse hovedplantyper er indberettet af kommunerne, bortset fra byfornyelseplanerne (hovedplantype 2), der er maskinelt indberettet fra By- og boligministeriet.

Planerne inden for hovedplantype 1 kan yderligere specificeres i en række plantyper: kommuneplan, tillæg til kommuneplan, lokalplan, tillæg til lokalplan, underområde i lokalplan, byplanvedtægt, tillæg til byplanvedtægt og andre fysiske planer.

For alle disse plantyper er der mulighed for at registrere en række oplysninger om planstatus (dato for vedtagelse, ikrafttræden mv.), zonestatus og en række bebyggelsesregulerende bestemmelser. Den planlagte anvendelse for området kan klassificeres med en generel plankode og en specifik plankode, der indkredser den fremtidige anvendelse til f.eks. »Boligområde med tæt/lavt byggeri blandet med parcelhuse«

Registreringen i Planregistret vedrører kun selve planen, medens oplysningen om, hvilke arealer, der er omfattet af den pågældende plan, skal søges i Krydsreferenceregistret. Her er oprettet relationen mellem planens identifikation og hvert enkelt matr.nr. inden for planens afgrænsning. Systemmæssigt er Planregistret et traditionelt tekstbaseret register – der er altså ikke mulighed for at registrere og vise grafiske data, der viser placering af byggefelter, linieføringer osv. på et kortbilag, der f.eks. for en lokalplan er en vigtig del af planen.

Hovedplantyper:	Antal:
1 Kommuneplaner og delplaner heraf:	74.627
2 Byfornyelsesplaner	2.529
4 Bevaringsværdier	172
9 Grundværdiområder	72.994
Ialt	150.322

Statusrapport for Planregistret, KMS 1996

Figur 41. Planer i Planregistret.

3.4.3. Anvendelse

Det var fra starten planlagt et tæt samspil mellem Planregistret og vurderingen, baseret på den sammenhæng der i dag er mellem et givet områdes planlagte status og den offentlige ejendomsvurdering. Filosofien var, at når kommunerne alligevel skal indberette planoplysninger for at gennemføre vurderingen kan samfundet opnå større nytte af arbejdet med indberetningen ved at oplysningerne gøres tilgængelige også for andre opgaver, dvs. ved at planoplysningerne indberettes i et generelt tilgængeligt system. Planregistret er desuden indlemmet sammen med de øvrige ejendomsdataregistre under Krydsreferencesystemet og der er derfor mulighed for at anvende Planregistrets oplysninger i sammenhæng med de øvrige data fra BBR, ESR mv. Visse oplysninger fra Planregistret anvendes i dag i forbindelse med vurderingen men forudsætningen om, at Planregistret skulle »føde« oplysninger til grundværdisystemet (GRUS) anvendes af nogle men ikke af alle landets kommuner. Der kan indberettes til GRUS uden om Planregistret – hvilket fakstisk sker i flertallet af kommunerne.

Generelt bruges Planregistret i dag i meget lille omfang af kommunerne. Nogle anvender registret til udskrivning af breve, lister osv. til ejerne af ejendomme i et givet planområde. Registret anvendes desuden til besvarelse af forespørgsler fra ejendomsmæglere m.fl. og ejendomsoplysninger i forbindelse med ejendomshandler.

3.4.4. Kvalitet

En undersøgelse i 1996 afdækkede en række mangler ved Planregistret:

– manglende oprettelse af varmeplaner
– manglende vedligeholdelse af byfornyelsesplanerne
– manglende registrering af bevaringsværdier.

Siden denne undersøgelse blev lavet er der dog etableret løbende vedligeholdelse af byfornyelsesplanerne via By- og Boligministeriets BOSSINF-system, der anvendes i forbindelse med bla. støttet byggeri og byfornyelse.

Kommunernes registreringspraksis er iflg. undersøgelsen meget forskellig – og i visse tilfælde manglede registrering af kommuneplaner og lokalplaner. Til gengæld var der kommuner, der registrerede et stort antal planer under »Andre fysiske planer« i form af vandforsynings- og kloakeringsdistrikter, servitutter o.lign.

For en række af indberetningsfelterne i registret var der mangler i indberetningerne for de registrerede planer.

3.4.5. Udvikling

Undersøgelse i 1996 viste, at mange parter ønsker, at der skabes en hensigtsmæssig registrering ikke alene af planoplysninger men også af andre offentligretlige rådighedsindskrænkninger (dvs. indskrænkninger af ejerens ret til udnyttelse af hans grund, fastlagt af det offentlige gennem servitutter eller andet).

Der er ikke konkrete planer om udvidelse af Planregistret med disse oplysninger men der er derimod i de senere år taget andre initiativer, der kan supplere Planregistret – først og fremmest med kortmæssige digitalisering af visse rådighedhedsindskrænkninger:

Det digitale matrikelkort vil i løbet af nogle år være udvidet med grænser for områder med fredsskov og strandbeskyttelselinier, og der er desuden taget beslutning om, at også områder med jordforurening skal indlægges på matrikelkortet efterhånden som amterne gennemfører denne kortlægning.

Miljø- og Energiministeriets Landsplanafdeling er ved at færdiggøre en digitalisering af alle kommuneplanernes rammeområder, der vil kunne knyttes sammen med Planregistrets oplysninger om rammeområdernes bebyggelsesregulerende bestemmelser og dermed give grundlag for rummelighedsberegninger o.lign.

Privatpraktiserende Landinspektørers Forening har i privat regi iværksat en digitalisering af lokalplanernes grænser, som der knyttes nogle få oplysninger til. Det er planen, at registreringen skal være landsdækkende og at der også skal kunne genereres zonegrænser på dette grundlag.

Endelig har Miljø- og Energiministeriet sammen med amterne besluttet at udsende kort til alle landets lodsejere i det åbne land om de arealreuleringer, der berører deres ejendom. I praksis vil dette ske ved

Figur 42. Udsnit af matrikelkort fra Bornholm med fredskov og strandbeskyttelseslinie.

offentliggørelse via Internettet og dermed bliver oplysningerne tilgængelige også for andre end lodsejerne.

En arbejdsgruppe, nedsat af By- og Boligministeriet, overvejer i øjeblikket, hvorledes der kan skabes en samlet adgang til alle de forskellige planoplysninger, herunder også Planregistrets data.

Kilder

Statusrapport for Planregistret.
Kort & Matrikelstyrelsen, 1996.

Boligministeriets cirkulære af 19. april 1989 om registrering af kommuneplaner, lokalplaner, byfornyelsesbeslutninger, varmeplaner og andre offentligretlige rådighedsindskrænkninger, der vedrører ejendomme beliggende i delområder af kommunen.

Boligministeriets cirkulære nr 105 af 2. juli 1992 om virdereudvikling af planregistret samt adgang til registreringen.

Planregistret. Redegørelse og kravsspecifikation. Fase 1. Boligministeriet 1988.

3.5. Krydsreference-registret (KRR)

3.5.1. Netværksfunktionalitet

En forudsætning for at kunne kombinere oplysninger fra et register med oplysninger fra et andet er at der findes en fælles nøgle i de to registre, en såkaldt krydsreference.

Matriklen, Tingbogen og ESR var fra starten født med en sådan krydsreference i form af matrikelnummeret. For andre af vore ejendomsregistre, der typisk er etableret for at løse én bestemt administrativ opgave, var det ikke en selvfølge at etablere krydsreferencer. Men gennem en samordningsindsats gennem flere år blev der alligevel skabt nøglefællesskaber mellem en række af registrene. I den henseende er BBR i sig selv et eksempel på en omhyggelig samordning af nøgler, der sigtede mod, at f.eks. ejendomsvurdering skulle kunne løses med hjælp fra ESR og BBR i fællesskab. Og samtidig kunne CPR og BBR i kraft af den den fælles adressenøgle vedligeholde grundlaget for personregistreringen og spare samfundet for store udgifter til folke- og boligtællinger.

Men der manglede dog endnu én krydsreference, der i mange situationer var nødvendig for at udnytte registrenes oplysninger på tværs – nemlig referencen mellem bygningerne og de arealer, som de er placeret på. Dette var anledningen til etableringen i 1989 af Krydsreference-registret, der dels skulle skabe denne reference mellem bygningsnummeret i BBR og matrikelnumrene og dels skulle fremme netværksfunktionalitet mellem

ejendomsdataregistrene ved at skabe et selvstændigt register med krydsreferencer. Målet var, at de separate ejendomsdataregistre over for omverdenen og brugerne skulle fungere som ét samlet system.

Det samme resultat kunne naturligvis være opnået ved at samle alle ejendomdata i ét stort register. Denne løsning har imidlertid aldrig været seriøst overvejet i Danmark, idet man både ønskede at bevare opdelingen i forskellige registre, og dermed også fordelingen af den økonomiske byrde på både stat og kommuner. Desuden kan man på den måde også bevare det decentrale ansvar for vedligeholdelse af registrene tættere på de administrative opgaver, hvor oplysningerne fødes og anvendes.

Med hensyn til ansvaret gælder den samme fordeling for KRR som der gælder for BBR: By- og Boligministeren er overordnet myndighed og fastsætter retningslinier, medens kommunerne har ansvaret for driften og indberetter oplysninger til registret, der fysisk er placeret på Kommunedatas regionale centre i Aalborg og Ballerup.

3.5.2. Struktur og dataindhold

3.5.2.1. Mindsteenhedspricippet

Registret har ikke et dataindhold, forstået som beskrivende oplysninger, men rummer kun identifikationer samt relationerne mellem disse identifikationer – det er et såkaldt nøgleregister.

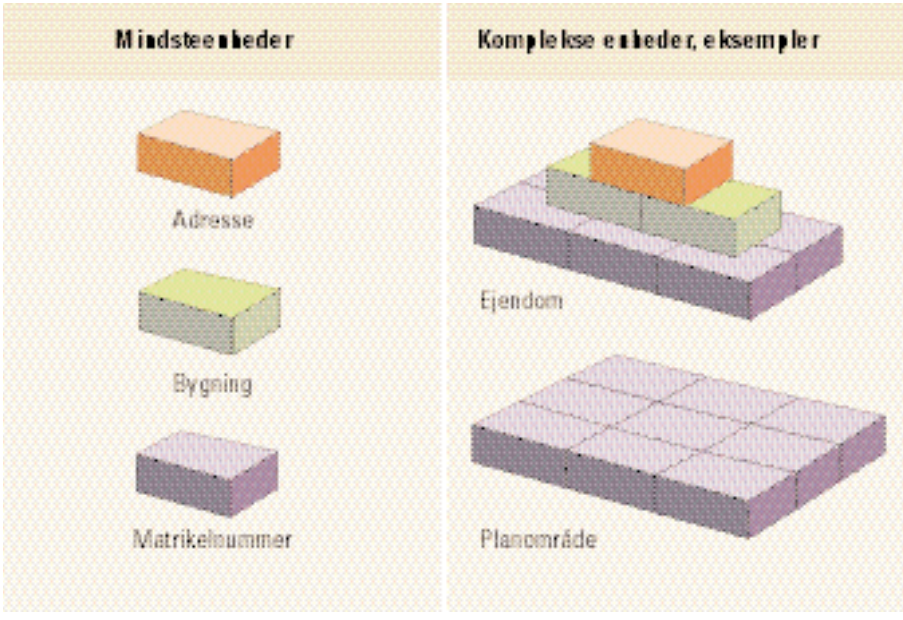
Adressen, matrikelnummeret og bygningen er udvalgt som de grundlæggende enheder sammen med deres identifikationer. At disse enheder er valgt er ikke tilfældigt. Udover at de er administrative identifikationer repræsenterer de også fysisk forekommende objekter, hvilket gør dem mere stabile end enheder, der i højere grad repræsenterer administrative forhold og derfor er mere foranderlige.

Desuden har disse enheder den egenskab, at de kan fungere som *mindsteenheder* for andre mere komplekse administrative begreber såsom vurderingsenheden, planområde, ejendommen osv. De kan med andre ord fungere som byggeklodser for mere komplekse begreber, og er derfor væsentlige som byggesten ved opbygningen af administrative systemer, se figur 43.

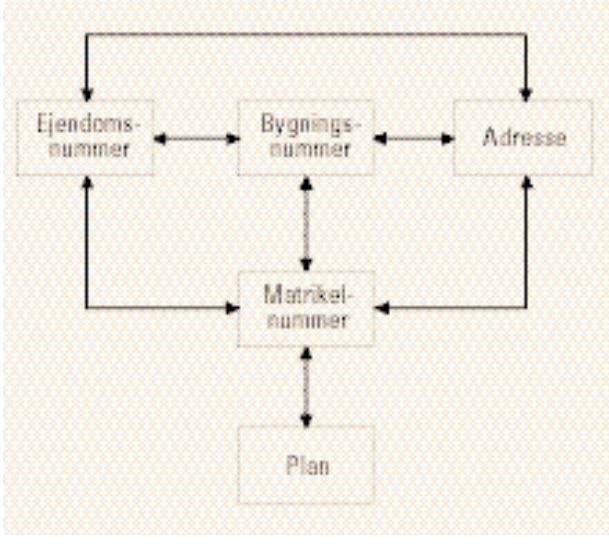
Udover de grundlæggende nøgler til adressen, bygninger og matrikelnumre indeholder KRR dog af praktiske grunde også ejendomnummeret for vurderingsenheden og planidentifikationer fra Planregistret samt relationerne til de øvrige enheder i KRR.

KRR's indhold er vist i figur 44 til højre. De grundlægende nøgler adresse, bygningsnummer og matrikelnummer samt ejendomsnummeret er alle forbundet med hinanden ved relationer. Plannummeret har derimod kun relation til matrikelnummeret. Da matrikelnummeret imidlertid har relationer til alle de andre nøgler er der dermed også indirekte relationer mellem plannummeret og alle de øvrige nøgler via matrikelnummeret.

KRR's adressenøgle er for ganske nylig blevet forbedret med nye egenskaber, nemlig en georeference, det vil sige et sæt koordinater, der knytter adressen til ét bestemt



Figur 43. Mindsteenhedsprincippet.



Figur 44. Krydsreferenceregistrets nøgler og deres indbyrdes relationer.

sted på jordoverfladen. Det betyder, at adressen kan vises automatisk i et digitalt kort, og det kan alle de oplysninger, der er knyttet til adressen dermed også. Adressen kan med andre ord anvendes som en repræsentativ georeference. Se afsnit 7, hvor principperne for etablering af georeferencer behandles grundigere, herunder også etablering af georeferencen til adressen.

KRR er med tilføjelsen af georeferencer blevet et redskab, der kan anvendes til at opbygge registreringer, der skal kunne vises på digitale kort, eksempelvis kundedatabaser, eller andre oplysninger, hvor adressen indgår som en nøgle.

3.5.2.2. Bygninger over skel

I forbindelse med etableringen af Krydsreferenceregistret blev alle BBR's bygningsnumre relateret til et matrikelnummer, således at en bygning var knyttet til ét matrikelnummer. Denne éntydighed var vigtig for at få nytten af krydsreferencesystemet og var desuden baseret på byggelovens krav om at bygninger ikke måtte opføres henover ejendomsskel. Men de ansvarlige for etableringen var dog også klar over, at der udover landet var en del bygninger, der ikke respekterede denne regel, som regel fordi der var tale om ældre bygninger, der var opført før byggelovens tid. Derfor fik alle kommuner det tilbud, at matrikelmyndigheden uden begyr og uden en privatpraktiserende landinspektørs medvirken ville sammenlægge de matrikelnumre, over hvis skel der var opført bygninger.

I langt de fleste tilfælde blev disse sammenlægninger foretaget men af forskellige grunde er det ikke sket i alle tilfælde, eksempelvis fordi de to involverede matrikelnumre har forskellige ejere. Der findes derfor i dag knap 9.000 bygninger (ca 0,2% af det samlede antal bygninger), der er opført henover skel mellem to matrikelnumre. Disse bygninger er i Krydsreferenceregistret registreret dobbelt, dvs. den samme bygning optræder to gange i registret, men med hver sin matrikulære tilknytning. Antallet af denne type bygninger veksler fra den ene kommune til den anden, idet de i mange kommuner slet ikke findes nogen, mens et mindre antal kommuner har flere, helt op til 3,8%.

3.5.3. Anvendelse

Som nævnt er KRR ikke noget register, der er udsprunget af en bestemt administrativ opgave. Det har derimod den rolle, at være bindeled mellem alle de øvrige registre og derved øge nytten af dem. KRR fungerer derfor i baggrunden og bemærkes ikke i det daglige af brugerne som et særskilt register. Men fordelene er klare nok: en bruger kan valgfrit anvende adressen, matrikelnummeret eller en af de andre nøgler som indgang til sin forespørgsel til et hvilket som helst register under Krydsreference-konceptet. Data fra registrene kan sammenstilles og leveres samlet uden at skulle udtrækkes separat fra hvert register og kædes sammen efterfølgende. En afgørende fordel ved KRR eksisterer i kraft af den entydige sammenhæng, der skabtes under etableringen af KRR mellem BBR's bygninger og de matrikulære arealer, som bygningerne er placeret på. Der kan dermed dannes et »virtuelt« billede af den fysiske virkelighed, der er genstand for mange forskellige opgaver: byggesagsbehandling, planlægning, vurdering, ejendomhandel, projektering osv.

Tidligere eksisterede denne sammenhæng ikke umiddelbart, men måtte dannes på ny hver gang der var brug for den. Og i en række tilfælde var sammenkædningen endda ikke mulig.

3.5.4. Udvikling

På det tekniske plan vil KRR's netværksfunktionalitet blive overflødig efterhånden som ejendomsdataregistrene flyttes til moderne relationsdatabaser, der som et naturligt led ved implementeringen skaber de samme relationer, som KRR hidtil har sørget for. Denne udvikling påbegyndes i forbindelse med realiseringen af moderniseringsplanen for BBR, hvor KRR's grundlæggende krydsreferencer (adresse, bygningsnummer, matrikelnummer) vil blive integreret i den datamodel, der indgår som en del af moderniseringen.

I forbindelse med udformningen af Krydsreference-konceptet i 1988 blev der lagt planer for en langsigtet strategi, der omfattede georeferencer til de grundlæggende enheder adressen, matrikelnummeret og bygningen. En udvidelse med georeferencer vil indebære udvidede anvendelsesmuligheder i kraft af den geografiske dimension, der således vil blive føjet til registret. Planerne for georeferencer er netop i disse år ved at blive virkeliggjort. Det første skridt er taget i forbindelse med etablering af georeferencen til adressen, der i dag er den første og forløbigt eneste georeference, der kan findes i KRR. Senere vil også georeferencerne til bygninger og matrikelnummeret følge efter. For matrikelnummerets vedkommende findes georeferencen allerede i Det digitale Matrikelkort og det er alene de aftalemæssige forhold, der mangler for at også denne georeference kan indlemmes i KRR. Det bemærkes, at der her er mulighed for at udnytte to former for georeferencer: enten georeferencen til midtpunktet for det matrikulære areal eller georeferencen til den samlede flade, som det matrikulære areal udgør.

I KMS arbejdes der med planer for etablering af georeferencer til bygninger. Også her kan der ved en maskinel proces dannes georeferencer til bygninger, der dog ikke alle har den endelige placering. Når disse georeferencer til sin tid er dannet og der er indgået de nødvendige aftaler med de kommunale parter, kan også disse georeferencer indlemmes i KRR.

Kilder

Krydsreferenceregistret. En nøgle til snævert samvirke mellem ejendomsdataregistrene og disse tilknyttet et digitalt kortgrundlag. Redegørelse og kravsspecifikation, fase 1. Boligministeriet 1988.

Tilvejebringelse af en éntydig sammenhæng mellem bygninger og matrikulære enheder. Vejledning. Boligministeriet 1989.

Trollegaard, Svend: Krydsreferenceregistret – endnu engang. Tidsskriftet Landinspektøren nr. 2, 1990.

4. Andre registre

4.1. Det Centrale Personregister (CPR)

4.1.1. Baggrund

CPR blev etableret allerede i 1968 med det formål at holde rede på personer. For det offentlige er det bla. vigtigt at kunne komme i kontakt med borgeren ved f.eks. folketings- eller kommunalvalg, der skal kunne udskrives med relativ kort varsel. Derfor måtte man have en systematisk og fuldstændig adressering, hvilket blev skabt i forbindelse med CPR. Det har uden tvivl været en uhyre vigtig del af CPR, at der blev skabt et relativt systematisk adressebegreb, der blev overtaget og udvidet af BBR i 1976.

Indenrigsministeriets CPR-kontor er registeransvarlig myndighed for CPR-systemet, der er udformet med en central database, fysisk placeret hos CSC Danmark. De kommunale folkeregistre har til opgave at vedligeholde registreringerne gennem online-terminalforbindelse til CPR-systemet.

4.1.2. Struktur og dataindhold

CPR omfatter flere delregistre: personregister, vejregister, boligregister og myndighedsregister.

Person- og myndighedsregistrene ligger uden for denne bogs emneområde og vil derfor ikke blive beskrevet nærmere.

4.1.2.1. Boligregistret

Boligregistret indeholder adresser til samtlige boliger. Det vil i hovedsagen sige de samme boliger, som også findes i BBR. Men derudover er der også boliger, som ikke overholder definitionen af en bolig/erhvervsenhed i BBR. Det drejer sig f.eks. om campingvogne og andre boliger af ikke-permanent karakter, som kan afvises af BBR men ikke af CPR, hvor enhver boligtilmelding skal registreres uanset at boligen ikke overholder regler efter anden lovgivning.

I boligregistret er også registreret en boligtypekode, der oplyser folkeregistermyndigheden, om der er tale om en egentlig beboelse, blandet erhverv og bolig, nedlagt bolig, sommerhus mv.

Der er en regelmæssig udveksling af boligadresser og boligtypekoder mellem BBR og CPR, således at når der opføres en ny boligbebyggelse vil boligadresserne allerede under byggeriets opførelse være

tilgængelige i CPR. Ved bygningsændringer vil CPR automatisk blive opdateret med eventuelle nedlagte boliger eller blot ændrede boligtypekoder.

Ved den regelmæssige udveksling mellem CPR og BBR sker der samtidig en afstemning af de adresser, der findes i begge registre, og samtidig bliver folkeregisterføreren gjort opmærksom på de eventuelle adresser, der ikke findes i BBR.

4.1.2.2. Vejregistret

I CPR's vejregister fødes vejnavnet og den administrative vejkode, der benyttes i de øvrige ejendomsdatasystemer.

CPR-systemets vejregister indeholder i dag oplysninger for ca. 106.000 veje. Der er tale om alle betydende veje i landet, hvadenten det er stats-, amts- kommune- eller privatveje (m. offentlig adgang).

I forbindelse med oprettelsen af en vej navngives vejen og den tildeles en 4-cifret vejkode. Sammen med kommunenummeret er den enkelte vej dermed éntydigt identificeret på landsplan.

Der er ikke fastsat nogen egentlig definition af en vej, men der stilles visse krav i cirkulæret om ajourføring og drift af CPR's vej- og boligregister:

- Alle veje i kommunen skal have en vejkode, uanset om der skal være personer tilmeldt eller ej. Dette gælder for alle veje med offentlig adgang, dvs. også f.eks. for veje i industriområder, specielle anlæg mv.
- Der må kun findes én vejkode til en fysisk vej i kommunen. Hvis en vej skifter navn, skal vejen beholde den hidtidige vejkode. Hvis en fysisk vej er opdelt i delstrækninger med hvert sit vejnavn, skal hver delstrækning have en selvstændig vejkode.

Reglerne betyder

- at en vej, der går gennem flere kommuner, har egen vejkode i hver kommune, den passerer igennem,
- en vej, der fysisk og trafikalt er en sammenhængende vej, skifter vejkode hver gang vejnavnet ændres, selvom der kun er tale om delstrækninger af den samme vej. Eksempelvis Amager Boulevard – H.C. Andersens Boulevard – Gyldenløvesgade – Ågade – Åboulevard i København.

Iøvrigt kan større institutioner og virksomheder have eget »vejnavn« og vejkode (f.eks. Nordvestsjælland Elektricitetsforsyning, Rigshospitalet), hvilket man bør være opmærksom på, hvis postadresseringen sker til den vej, som institutionen eller virksomheden har adgang fra.

I CPR's vejregister fastsættes også det officielle vejnavn. Vejnavnet findes i både lang udgave (40 karakterer) og forkortet udgave (20 karakterer).

Figur 45. Den samlede identifikation af en vej i CPR.

Vejregistret indeholder desuden oplysninger om områder/distrikter, såsom postnummer, kirkedistrikt, skoledistrikter osv. Distrikterne afgrænses ved hjælp af adresser. Det fungerer i praksis ved, at der for hver enkelt vej i distriktet er angivet det første og sidste husnummer, der ligger inden for distriktet – både i lige og ulige side. Alle adresser inden for det angivne husnummerinterval er dermed beliggende inden for distriktet. På denne enkle måde har man helt uden hjælp fra GIS og digitale kort kunnet gennemføre »geografisk databehandling« af befolkningsdata eller andre adressebaserede data.

Metoden har været anvendt med stor udbytte i mange år til f.eks. befolkningsprognoser, men metoden har dog den begrænsning, at der ikke er tale om egentlige geografiske områder, og hvis man ville forsøge at udtegne dem på kort, ville man få vanskeligheder med at fastlægge grænserne, hvor der er langt mellem adresserne, f.eks. i landområder.

Kommunernes folkeregisterforvaltninger vedligeholder distrikterne, der anvendes til udskrivning af valgkort ved folketings- og kommunevalg, udarbejdelse af befolkningprognoser, skoleplanlægning, evakueringsplaner, statistik (KÅS-statistik). Udover de faste distrikter kan den enkelte kommune selv definere yderligere distrikter til særlige formål.

4.1.3. Anvendelse

CPRs adresser anvendes bredt i den offentlige sektor og også i den private sektor, hvor virksomheder kan validere adresseoplysninger i kundedatabaser o.lign. med de officielle adresser, hvorved virksomheden i visse tilfælde kan spare udgifter til fejlagtigt adresserede postforsendelser.

CPR's registrering af veje i vejkodesystemet er den eneste landsdækkende og samlede registrering af landets veje og har derfor været udgangspunkt for andres registreringer af veje. Det gælder f.eks. de kommunale tekniske kort, der indeholder CPR's vejkoder som identifikation af kortets veje.

Ved siden af CPR's vejkodesystem vedligeholder vejmyndighederne ganske vist også en registrering af landets veje af hensyn til opretholdelse og udbygning af vejinfrastrukturen. Men der er tale en deling af myndigheden mellem myndigheder på statsligt, amtskommunalt og primærkommunalt niveau, som hver for sig har ansvar for en del af det samlede vejnet. Desuden er der ikke en konsekvent registrering af private veje, hvilket tilsammen betyder, at der ikke på grundlag af vejmyndighedernes oplysninger kan udledes en landsdækkende og standardiseret indentifikation af veje.

4.1.4. Udvikling

Udviklingen af CPR-systemet relaterer sig primært til udviklingen inden for personområdet og til almindelig teknisk modernisering.

I dag er de administrative regler, der er grundlaget for adresseringen, spredt på flere forskellige lovgivningsområder: CPR-lov, BBR-lov, Vejlov m.fl. I erkendelse af den betydning, som adresseringen som generel identifikation og stedfæstelse har fået, har man taget initiativ til at samle reglerne for adressering i én lov, som By- og boligministeriet for tiden udarbejder

forslag til. Vedtages denne lov vil der kunne etableres et samlet regelsæt, der giver et éntydigt grundlag for fastsættelse af adresser i DK.

Kilder

CPR's hjemmeside: http://www.cpr.dk/

Indenrigsministeriets cirkulære om ajourføring og drift af CPR's vej- og boligregister, nr. 28 af 20. februar 1995.

4.2. Virksomhedsregistre

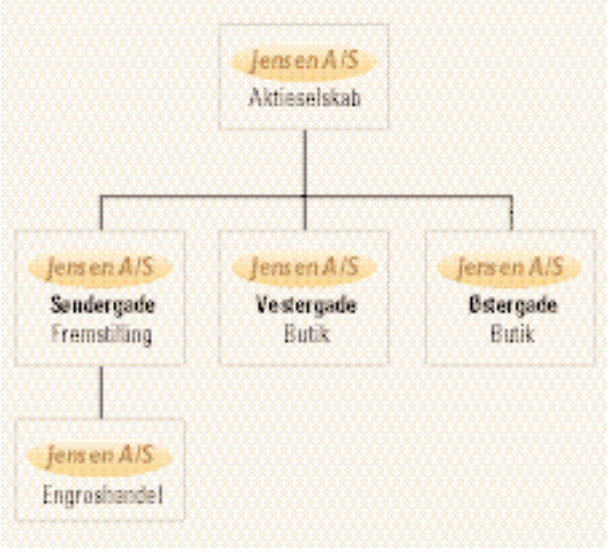
4.2.1. Det Centrale Virksomhedsregister (CVR)

4.2.1.1. Baggrund

Det Centrale Virksomhedsregister (CVR) er et centralt register med grunddata om alle private og offentlige virksomheder. CVR er for virksomhedsregistreringen, hvad CPR er for personregistreringen i Danmark.

Loven om CVR blev vedtaget i maj 1996. CVR-systemet blev sat i drift i oktober 1999. CVR er blevet til i et tværministerielt samarbejde mellem de fem primære dataleverandører til CVR: Danmarks Statistik, Told- og Skattestyrelsen, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Arbejdstilsynet og Arbejdsmarkedsstyrelsen. Danmarks Statistik har det overordnede ansvar for CVR-projektet.

CVR's væsentligste formål er at sikre en entydig identifikation og registrering af alle virksomheder. Det sker ved, at virksomhederne kun skal indberette virksomhedens grunddata én gang, nemlig til blot én af dataleverandørerne, som derefter online sender de pågældende data til CVR, som via replikeringer af data sørger for videresendelse af dataene til de øvrige dataleverandører. Desuden sikres entydigheden ved tildeling af et entydigt og generelt anvendeligt CVR-nummer til hver virksomhed. Indberetningsbyrden lettes ved, at samtlige offentlige myndigheder via CVR-loven er pligtige til at anvende CVR's data i deres virksomhedsadministration. CVR's grunddata vil typisk blive suppleret yderligere med data, som er specifikke for administrationen hos den enkelte myndighed.



Figur 46.

CVR indeholder grunddata med bred anvendelighed om samtlige virksomheder, fx virksomhedernes navn og adresser. Det forventes, at den brede anvendelighed vil sikre en stor udbredelse og dermed vil datakvaliteten løbende kunne holdes på et højt niveau.

4.2.1.2. Hovedstruktur

Registret omfatter tre enhedstyper: *juridiske enheder*, *produktionsenheder* og *byggepladser*. I en geografisk sammenhæng er det normalt de lokale fysiske arbejdspladser, der er interessante, hvilket her først og fremmest vil sige produktionsenhederne. I langt de fleste tilfælde er der sammenfald mellem den juridiske enhed og produktionsenheden, nemlig i alle de tilfælde, hvor virksomheden kun har én hovedaktivitet på én og samme adresse som den juridiske enhed, f.eks. en butik, hvor butikkens administration og juridiske forpligtelser varetages fra den pågældende butik.

I andre tilfælde har virksomheden dog aktiviteter på flere geografisk adskilte adresser, som registreres som adskilte produktionsenheder i CVR, f.eks. en butikskæde.

Har virksomheden imidlertid flere væsentlige hovedaktiviteter på samme adresse, kan disse dog også medføre en opdeling i produktionsenheder, idet både aktivitetsfordelingen og geografien er kriterier for afgrænsning af produktionsenheder, se det tænkte eksempel i figur 46.

Byggepladser registreres kun i CVR, hvis de efter miljølovgivningens regler skal anmeldes til Arbejdstilsynet.

4.2.1.3. Identifikationer

De tre typer af enheder identificeres hver især med et entydigt nummer, nemlig et CVR-nummer (juridiske enheder), P-nummer (produktionsenheder) og B-nummer

(byggepladser). Derudover registreres den enkelte enheds adresser – der er nemlig tale om flere mulige adresser: officiel adresse, postadresse og postboksadresse, der alle valideres mod CPR's vejregister, men ikke-valide adresser afvises ikke. Den »officielle adresse« er normalt, men behøver altså ikke nødvendigvis at være overensstemmende med den adresse, der iøvrigt benyttes i de øvrige offentlige registre eller kortværker. Dette bør man være opmærksom på, hvis CVR's adresser anvendes som kobling til andre registeroplysninger via Krydsreferenceregistret. Erfaringer fra en stikprøvevis undersøgelse i 1997 tyder dog på, at der kan opnås match for mere end 95% af adressernes vedkommende. Når en påtænkt revision af BBR-loven er vedtaget og gennemført skal der etableres et adressefællesskab mellem BBR, CPR og CVR, der indebærer, at de pågældende registres adresseregistreringer skal gøres sammenhængende. Når dette er etableret vil adresserne kunne fungere som den fælles nøgle, der gør det muligt at skabe sammenhæng til de digitale kort og dermed vil det blive muligt at tilføre den økonomiske aktivitet i Danmark en geografisk dimension.

4.2.1.4. Dataindhold

I CVR kan man finde oplysninger om virksomhedens ejerforhold, dens virksomhedsform (A/S, ApS mv.) og andre oplysninger, der karakteriserer den som juridisk enhed.

Oplysninger om antal beskæftigede fås både for den juridiske enhed, produktionsenheder og byggepladser. Offentlige myndigheder har adgang til det præcise antal beskæftigede, medens andre kun kan få oplyst, inden for hvilket interval, virksomhedens beskæftigelse befinder sig.

En vigtig oplysning er naturligvis branchetilhørsforholdet. Her benyttes Dansk Branchekode 1993, 2. udgave (DB93), der er en statistisk nomenklatur, som omfatter 810 forskellige branchegrupper. Der er altså tale om, at der med denne branchekodning er sikret en aktivitetsmæssig præcis karakteristik af virksomhederne. Udover virksomhedens hovedbranche kan der registreres op til 3 bibrancher. Både den juridiske enhed og produktionsenhederne kategoriseres med hensyn til brancher, og der kan derfor dannes et billede af arbejdsdelingen mellem de forskellige produktionsenheder inden for virksomheden. For byggepladsernes vedkommende oplyser CVR om karakteren af arbejdet, f.eks. etage-, bro- eller vejbyggeri.

4.2.1.5. Anvendelse

Som allerede nævnt kræver CVR-loven, at alle offentlige myndigheder anvender CVR i deres administration og egne registreringer, der er relateret til virksomheder.

I geografisk sammenhæng vil interessen samle sig om produktionsenhederne, der vil kunne give væsentlige oplysninger til fysisk planlægning som f.eks. detailhandelsplanlægning, erhvervsplanlægning osv.

For den private sektor vil især virksomhedsadresser og brancheoplysninger være centrale i forbindelse med markedsføring og vedligeholdelse af databaser med kunder, leverandører, konkurrenter o.lign. Der er generelt offentlighed vedrørende CVR-oplysninger. Dog er der visse begrænsninger i videregivelsen af personhenførbare adresser og CPR-numre, og desuden er der mulighed for, at den enkelte virksomhed kan kræve indsat en såkaldt »reklamekode«,

der betyder at virksomhedens adresse ikke må videregives til reklamehenvendelser.

4.2.2. GenereIt LandbrugsRegister (GLR) og CentralT HusdyrbrugsRegister (CHR)

4.2.2.1. Baggrund

GLR/CHR blev etableret efter krav fra EU i perioden 1992-95 på baggrund af ændringer af EU's landbrugspolitik, der indebar ændrede støtteformer. Desuden betød bortfaldet af EU's indre grænser i 1993, at den veterinære kontrol ikke længere kunne ske ved grænserne men måtte flyttes til produktionen. Registrene kan imidlertid også opfylde nogle formål på nationalt plan i forbindelse med miljøforbedrende tiltag, f.eks. sædskifte- og gødningsplaner.

Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri er registeransvarlig, Landbrugets Edb-center driver registeret på en central installation og »føder« registret med data fra en række andre basisregistre (matrikelregister, ESR, CPR), fra fagregistre i Veterinærdirektoratet, fra slagterier og kontrolinstanser og endelig fra landmændene.

GLR/CHR er i en vis forstand et eksempel på, at der på relativ kort tid kan etableres en ny og omfattende datasamling, fordi det danske samfund allerede har opbygget landsdækkende og standardiserede grundregistre, som der kan trækkes på, når der opstår et administrativt behov. Et andet eksempel på dette beskrives i afsnit 9.4

4.2.2.2. Struktur og dataindhold

Principielt er der tale om to registreringer, der er opbygget omkring henholdsvis jordbruget og husdyrbruget, men i praksis er der en tæt integration mellem de to registreringer, således at en række fælles oplysninger ikke er gentaget og der er opbygget en sammenhængende fysisk datamodel. Antallet af oplysninger er meget omfattende og der er derfor valgt ikke at give en fuld oversigt over dataindholdet i denne publikation, men i stedet henvises der til registerforskriften, der kan fås ved henvendelse til Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, departementet. Registerforskriftens bilag er en fuld dokumentation af både datamodel og dataindhold.

Dataindholdet kan grupperes i følgende hovedgrupper:

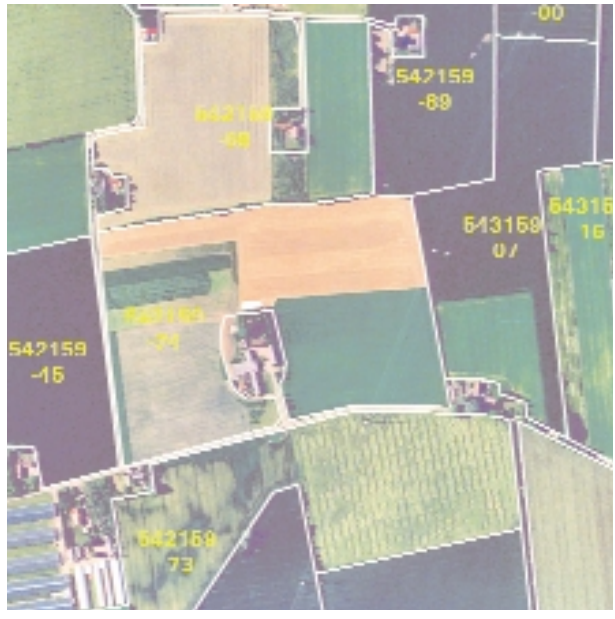
- adresser
- bedrifter, ejere
- ejendomme
- geografiske oplysninger
- besætninger
- veterinære oplysninger
- zoonoseoplysninger (sygdomme)
- hektarstøtteoplysninger
- nøgletalsoplysninger

Samtlige danske landbrugsbedrifter er registeret.

Registrenes ejendomsoplysninger er baseret på matriklens og ESR's oplysninger og GLR/CHR indgår dermed i det netværk af registre, der er etableret på ejendomsdataområdet, hvilket giver mulighed for sammenknytning af data inden for dette udvidede datafælleskab.

Det bemærkes, at alle ejendomme er registreret med beliggenhedsadresser, som tilmed er stedfæstede med koordinater, og registrenes data kan derfor umiddelbart bruges i geografiske analyser og oversigter.

Figur 16. Udsnit af DMK-BLOK, vist på baggrund af et digitalt ortofoto (DDO) fra Kampsax.



Også de dyrkede arealer, der her kaldes »blokke«, er registreret med et sæt koordinater.

4.2.2.3. Anvendelse

GLR/CHR anvendes af EU-direktoratet i forbindelse med adminsitration af hektarstøtteordningen. I denne administration indgår desuden et særligt digitalt kort, DMK-BLOK, der benyttes ved krydskontrol af landmændenes støtteansøgninger og som udgør en landsdækkende kortmæssig registrering af landmændenes marker. Besætnings-, zoonose- og veterinæroplysningerne bruges i forbindelse med forebyggelse af husdyrsygdomme og bekæmpelse af salmonella. Desuden anvendes oplysningerne til en række administrative formål, herunder til analyseformål og lovforberedende arbejde.

Også amterne og andre myndigheder har vist interesse for oplysningerne og de vil formentlig i fremtiden indgå i arbejdet hos de lokale Jordbrugskommissioner og i amternes og kommunernes planlægning og tilsyn.

Kilder

Lov om Det Centrale Virksomhedsregister, lov nr. 417 af 22. maj 1996.

CVR's hjemmeside: www.cvr.dk

Introduktion til GLR/CHR. Landbrugs og Fiskeriministeriet, 1995.

Registerforskrift for GLR/CHR (indeholder detaljeret databeskrivelse og datamodel). Landbrugs- og Fiskeriministeriet, 1996.

5. Infodatabase om geodata

Væksten i digitale geodata er i dag meget hurtig. Datasamlinger, der hidtil har været analoge omlægges til digital form og nye datasamlinger, der er født som digitale data opstår i forbindelse med nye opgaver. Af flere grunde er det vigtigt at kunne få overblik over hvilke geodata, der står til rådighed.

For at spare ressourcer og tid er det vigtigt at man ikke igangsætter registreringer af oplysninger, der allerede findes et andet sted.

Det er desuden en almindelig erfaring, at jo mere data bruges, jo bedre bliver deres kvalitet, simpelthen fordi flere par øjne ser de pågældende data og somme tider fra forskellige synsvinkler. Så også af den grund er genbrug at foretrække.

Endelig kan det i nogle sammenhænge være en fordel at bruge et datagrundlag, der har en (aner)kendt kvalitet og evt. en officiel blåstempling.

Det er nogle af disse hensyn, der ligger bag de mange datakataloger, der etableres i disse år i mange lande.

Også Danmark har nu i et par år haft et datakatalog for geodata, Infodatabasen om Geodata, opbygget på grundlag af den internationale CEN-standard for metadatabaser. Etableringen er sket på grundlag af en beslutning i Samordningsudvalget for ejendomsdata under By- og boligministeriet og i samarbejde mellem Kort & Matrikelstyrelsen og Danmarks Tekniske Universitet. KMS har ansvaret for vedligeholdelse af databasen og videreudvikling af den.

Der er tale om en såkaldt metadatabase, der alene indeholder »data om data«, dvs. en præsentation af de forskellige datasamlinger med geodata.

Der oplyses om datasamlingens dækningsområde, dens karakter, formål og anvendelse. Desuden oplyses om dataindholdet, dets koblingsegenskaber og kvalitet. Endelig er der oplysninger om ophavsrettigheder, priser, dataudveksling og kontakt.

Infodatabasen om Geodata indeholder omtale af både kort- og registerdata, indtil videre fra offentlige myndigheder med vægt på de statslige. De amtslige og kommunale

Figur 48. Eksempel på opslag i Infodatabasen om Geodata. Bemærk kortet i øverste højre hjørne, der viser den givne datasamlings geografiske dækning.

vil komme til efterhånden og Infodatabasen om Geodata er også åben for datasamlinger i privat regi, herunder forsyningsvirksomheder, private kort- og dataproducenter m.fl.

Pr. april 2000 indeholder Infodatabasen om Geodata omtale af 150 datasamlinger.

Ved hjælp af forskellige søgefaciliteter er der mulighed for at finde netop de(n) datasamling(er), der er relevant for brugeren i den aktuelle situation. Der er mulighed for at foretage rettelser og at indlægge nye datasamlinger.

Er man interesseret i at skaffe sig adgang til data fra en af de præsenterede datasamlinger, må man henvende sig til den relevante organisation, der er omtalt under datasamlingen i Infodatabasen om Geodata.

Adgangen er gratis og sker via Internettet på adressen: www.geodata-info.dk. Der er også mulighed for at downloade hele databasen til brugerens egen installation.

Kilder

Morten Lind: »Infodatabase: Et katalog over kort- og geodata«, GIS i Danmark, Tekniske Forlag 1994.

6. Adgang til ejendomsdata

Fra politisk hold ønskes lettere adgang til de mange elektronisk lagrede data hos offentlige myndigheder, hvilket f.eks. kommer til udtryk i regeringens IT-politiske handlingsplaner. Samtidig er der med Internet-teknologien opstået nye muligheder, hvilket samlet betyder, at der med hensyn til distribution af ejendomsdata er en udvikling i gang netop i disse år, som efterhånden vil ændre væsentligt på adgangen til ejendomsdata. Beskrivelsen nedenfor er derfor begrænset til et summarisk indtryk af de betingelser, der idag gælder for adgang til ejendomsdata – ud fra filosofien om, at denne adgang ihvertfald ikke vil blive forringet, men tværtimod vil blive lettet væsentligt i den nærmeste fremtid.

Hovedparten af de ejendomsdata, der er omtalt i denne bog, er i dag offentligt tilgængelige for alle. For data i den eletroniske tingbog, visse data i ESR, personoplysninger i CPR er adgangen til oplysningerne indskrænket til bestemte modtagere, hvilket fremgår af registerforskrifterne for de pågældende registre. Uanset at der er offentlig adgang til de fleste data, er adgangen dog betinget af, at en række vilkår om kontraktindgåelse, betaling, anvendelse, lagring, forbud mod videregivelse til trediemand osv. overholdes.

6.1. Adgang via registerejerne

De ansvarlige myndigheder for de enkelte datasamlinger har alle i dag etableret mulighed for distribution af deres egne ejendomsdata. Man kan derfor ved henvendelse til den enkelte registermyndighed få anvist procedure og betingelser for denne adgang. Hvor henvendelse skal rettes til fremgår af oplysningen om salgsansvarlig i Infodatabasen om Geodata (www.geodata-info.dk, se forrige afsnit).

Flere af registermyndighederne tilbyder et bredt udvalg af adgangsmuligheder: data via terminalopslag, via papirudskrifter, som masseudtræk på fast lagermedie, via Internet-service eller som en datastreng til visning i kundens eget program. Ønskes der blot oplysninger om én eller nogle få ejendomme fra de kommunale registre (BBR, ESR, KRR, Planregister) kan man

ved henvendelse til den kommune, hvor ejendommen ligger, få en udskrift mod betaling. Kommunen kan også i et vist omfang rekvirere standardiserede data-udtræk fra Kommunedata.

For nogle ejendomsdata er adgang via registermyndigheden den eneste mulighed, mens der for Matriklens, BBR's, ESR's og Planregistrets vedkommende desuden er mulighed for at få adgang via den såkaldte Videregivelsesordning for sammenstillede ejendomsdata, se næste afsnit. Med hensyn til betaling for data er vilkårene vidt forskellige med priser, der strækker sig fra 175 kr. (2000-niveau) for en tingbogsoplysning vedr. en ejendom til priser, der udelukkende dækker udtræksomkostningerne.

6.2. By- og Boligministeriets videregivelsesordning

I 1990 blev Videregivelsesordningen for sammenstillede ejendomdata etableret med Boligministeriet som ansvarlig myndighed. Ordningen er baseret på en aftale mellem By- og Boligministeriet, kommunerne, Kommunedata A/S, Kort & Matrikelstyrelsen og Told•Skat om levering og prissætning af sammenstillede data under ordningen. Ordningen er baseret på, at den enkelte kunde indgår kontrakt med By- og boligministeriet (departementets 6. kontor) og derefter oprettes vedkommende som kunde hos Kommunedata, der står for levering af data, afregning, vejledning mv. De data, der kan leveres ad denne kanal er de offentligt tilgængelige data fra BBR, ESR, Matrikelregistret og Planregistret.

Alternativt er der mulighed for at indgå kontrakt med Told•Skat om levering af data fra SVUR, der indeholder replikerede data fra de kommunale registre. Opdatering sker dog som hovedregel på månedlig basis og oplysningerne kan derfor midlertidigt være ude af trit med de kommunale registre, se afsnit 3.3.2. Prisstrukturen er den samme som ved levering fra Kommunedata.

Det bemærkes, at aftalen retter sig mod data fra BBR eller data herfra *sammenstillet* med data fra de øvrige registre. Ved siden af den fælles videregivelsesordning kan registerejerne på individuel basis levere og prissætte udtræk fra ESR, Matriklen og Planregistret på betingelse af, at der kun leveres data fra ét af disse registre. Ved prissætningen af de sammenstillede ejendomsdata er der differentieret mellem offentlige myndigheder og private. Der er desuden indgået aftaler med forskellige brancher, der giver mulighed for nedsat pris for kunder inden for disse brancher. Udgangspunkt for prissætningen er en pris på knap 40 kr. pr. ejendom, som gælder ved enkeltudtræk f.eks. via terminal.

6.3. Udvikling

De respektive registerejere har hver især individuelle udviklingsplaner for distribution af deres data, men med baggrund i de politiske ønsker til en lettere adgang til de elektronisk lagrede data hos offentlige myndigheder har By- og Boligministeriet

taget initiativ til etablering af en samlet adgang til så mange af de offentlige ejendomsdata som muligt ved etablering af en *Offentlig Informations Server* (OIS). Forskningsministeriet støtter initiativet og bidrager økonomisk til driften af serveren. I første omgang vil distributionen omfatte de samme registre, som i dag distribueres via Videregivelsesordningen for sammenstillede ejendomsdata (se ovenfor), men på længere sigt er det hensigten, at andre registre kan indlemmes efter aftale med registerejerne. Kommunikationen med OIS bliver baseret på Internet og der bliver allerede fra starten åbnet for, at ejerne kan slå op på deres egen ejendom via Internet. OIS er planlagt sat i drift i starten af 2001.

Men OIS er kun et led i en mere omfattende målsætning for at stimulere et marked både for levering af værdiforædlede ejendomsdata og for IT-løsninger med ejendomsdata. Der vil derfor også fra ministeriets side blive stillet lovforslag om fjernelse af forbudet mod videregivelse til trediemand af ejendomsdata fra bla. BBR, således at der åbnes for fri konkurrence for virksomheder til at distribuere, bearbejde eller integrere data fra ejendomsdataregistrene i produkter direkte til slutbrugerne eller som halvfabrikata til andre virksomheder, der samler det endelige produkt.

En anden væsentlig hindring for markedsudviklingen og borgerens adgang til de offentlige ejendomsdata er betalingen, der af mange parter opfattes som for høj.

Med baggrund i regeringens IT-politik har en arbejdsgruppe nedsat af Finansministeriet med en række statslige parter derfor anbefalet ændringer af den hidtidige prispolitik for data i de offentlige registre.

Efter arbejdsgruppens opfattelse burde data fra registre, der i forvejen er betalt over skatten eller via gebyrer, kunne videregives til en pris, der kun dækker de rene distributionsomkostninger. Dem, der måtte ønske at forbedre disse data, måtte i givet fald også selv betale for denne forbedring. Modsat bør det også være muligt at prissætte data på markedsvilkår, når disse data produceres som led i indtægtsdækket virksomhed. Endelig går arbejdsgruppen ind for, at nøgler – som f.eks. adressen – prissættes særligt lavt for at fremme brugen af fælles nøgler bredt i samfundet.

Kilder

Brug af grunddata. Et projekt i den IT-politiske handlingsplan. Forskningsministeriet, 1998.

Betaling for data i offentlige registre, Finansministeriet, 1997.

7. Georeferencer

Begrebet »georeferencer« bruges i mange sammenhænge inden for anvendelsen af bla .GIS som betegnelse for det at stedfæste data til et sted på jordoverfladen.

Stedfæstelsen udnyttes i GIS til at vise data på et digitalt kort og foretage analyser af data på grundlag af stedfæstelsen

Med georeferencer opnås en integration af digitale kort og registre, der skaber en edb-mæssig (virtuel) model af virkeligheden, der omfatter både den geometriske beskrivelse og den tekstbaserede beskrivelse.

Den oplysning, der før stod isoleret i et register får en større evne til at skabe information fordi den nu får en geografisk dimension. Og omvendt får kortets grafiske objekter tilført data om deres egenskaber fra registrenes alfanumeriske beskrivelser. Den enkelte oplysnings værdi bliver større gennem sammenstillingen, og der er dermed tale om en klar synergisk effekt af integrationen.

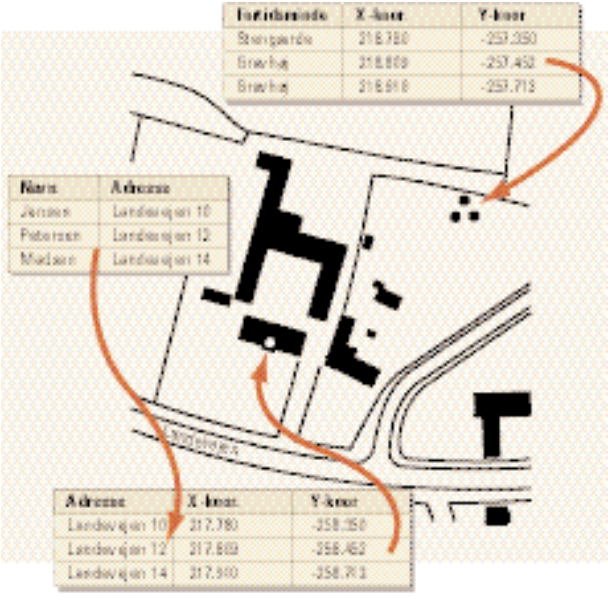
Denne synergi er en vigtig – måske den vigtigste – egenskab ved GIS, og en egenskab, der er en vigtig forudsætning i mange anvendelser af GIS, både når det gælder tematisk kortlægning eller egentlige analyser.

7.1. Former

Principielt kan man skelne mellem to former for georeferencer:

- *direkte* georeference, der indebærer at en given oplysning stedfæstes ved hjælp af koordinater i et kendt geografisk referencesystem.
- *indirekte* georeference, der indebærer at oplysningen knyttes til et direkte stedfæstet kortobjekt f.eks. en adresse, en bygning, en vej, et område osv. Georeferencens nøjagtighed og stabilitet afhænger her af det stedfæstede objekt, som oplysningen knyttes til.

Forskellen mellem direkte og indirekte georeference er illustreret i figur 49 på næste side.

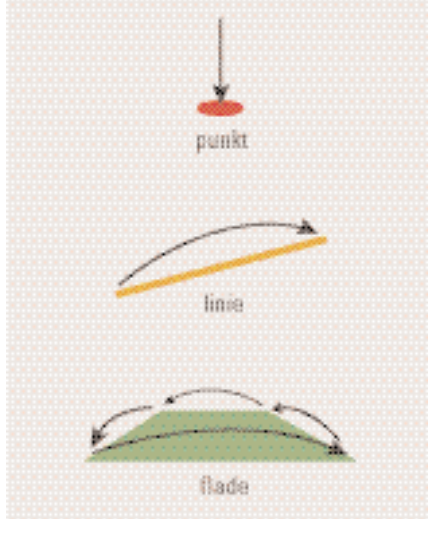


Figur 49. I dette tænkte eksempel er der etableret en direkte georeference til gravhøjen, medens Petersen er registreret på sin adresse (den indirekte georeference), som i kortet er registreret med en direkte georeference.

Georeferencen har gennem sin stedfæstelse – hvadenten denne er direkte eller indirekte – forskellig kvalitet.

Georeferencen kan enten være *plan* (2 dimensioner) eller *rumlig* (2½ eller 3 dimensioner). Et eksempel på en rumlig georeference er placeringen af lejligheder i en etagebebyggelse. I dag anvendes dog i praksis som regel kun plane georeferencer, selvom der findes kommercielt tilgængeligt software til behandling også af rumlige georeferencer.

De plane georeferencer kan have forskellig udstrækning: et punkt, en linie eller en flade. Se figur 50.



Figur 50.

Teknisk set er georeferencen til et punkt relativ enkel, idet der blot er tale om at referencen knytter sig til et enkelt koordinatpar.

Fladen derimod er langt mere krævende, idet der ikke alene kræves mindst tre koordinatpar, men disse skal kunne knyttes sammen i en ubrudt kæde. Desuden skal fladen, som linierne mellem punkterne afgrænser, fremgå af datastrukturen. En del af de kort, der anvendes i kortlægningen i dag, opfylder ikke disse betingelser for fladeorientrerede georeferencer, da de i sin tid er fremstillet som simple stegkort med usammenhængende linieelementer, der ikke er struktureret i fladeobjekter. Ved den seneste revision af standarden for kommunale tekniske kort blev der indført krav om geometrisk sammenhæng og nyere kommunale kort skulle således indeholde flader. Det landsdækkende topografiske kort TOP10DK indeholder flader for bygninger og visse andre objekter i kortet.

Georeferencernes egenskaber har betydning for de efterfølgende anvendelser.

Temakortlægning kan gennemføres med både punkt- og fladeorienterede georeferencer, omend den fladeorienterede georeference er mere logisk at anvende, hvor temaet, der ønskes kortlagt relaterer sig til en flade.

Derimod kan analytiske anvendelser stille særlige krav til georeferencerne, illustreret her ved tre traditionelle analysemetoder i GIS nederst på siden.

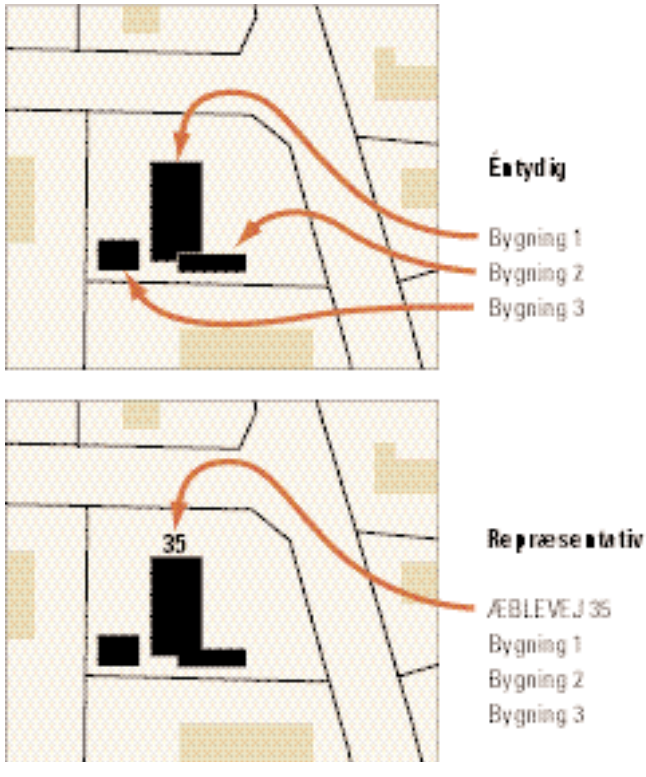
Figur 51. Cluster-analysen bygger på påvisning af geografiske mønstre og tætheder i en datamængde, hvor den enkelte oplysning vises som en prik på et kort, eksempelvis en virksomheds kunder. Her bruges den punktformige georeference.
Netværks-analysen er baseret på knudepunkter og forbindelserne mellem disse i form af f.eks. et vejnet, hvor analysen kan være at finde den optimale rute mellem to adresser. Her bruges linier som georeference.
Overlay-analysen bygger på geometriske fladers forhold til hinanden og muligheden for at danne nye flader på grundlag heraf, eksempelvis påvisning af konflikt mellem forurenede arealer og vandindvindingsområder. Her er analysen selvsagt baseret på georeferencer til flader.
I mange tilfælde bruges kombinationer af georeferencer, hvor f.eks. skoledistriktets afgrænsning (flade) i forhold til elevens hjem (punkter) skal undersøges.

Når der etableres goereferencer stræbes der naturligvis efter, at skabe *éntydige* koblinger mellem registerobjekterne og kortobjekterne, dvs. at ét registerobjekt knytter sig til ét kortobjekt.

Det er imidlertid ikke altid muligt, og der kan derfor i en del situationer være brug for at anvende *repræsentative* georeferencer, dvs. at knytte flere registerobjekter til én georeference, der er udvalg som den bedst mulige repræsentant i det givne tilfælde. I eksemplet i figur 52 repræsenterer kortets adresse flere bygninger. Man kunne også have valgt matrikelnummeret eller den største af bygningerne på grunden.

Der er flere muligheder med hensyn til placeringen af georeferencerne:
- I kortet: identifikationen for den relevante registeroplysning knyttes til kortets grafiske objekt.
- I registret: koordinaterne for kortobjektet lægges ind i tilknytning til den administrative oplysning i registret.
- I en selvstændig samling af referencer: registeridentifikationer og koordinatoplysninger lagres i et selvstændigt nøgleregister.

Figur 21.



Det var netop den sidste løsning, der var tiltænkt Krydsreferenceregistret på længere sigt, som der er redegjort for i afsnit 5.4, og dette er rent faktisk også sket for så vidt angår georeferencerne til adresser. Denne løsning er valgt bla. fordi placeringen i Krydsreferenceregistret giver mulighed for at distribuere georeferencerne til en bred kreds af brugere gennem videregivelsesordningen for ejendomsdata.

Der er intet i vejen for at georeferencerne kan placeres flere steder, hvilket der kan være praktiske grunde til, selvom konsekvensen er en vanskeligere vedligeholdelse. Med tiden vil udviklingen henimod distribuerede databasesystemer og databaser, der kan rumme både alfanumeriske og grafiske data skubbe spørgsmålet om placeringen af georeferencerne i baggrunden.

7.2. Georeferencer til adresser

Enorme mængder oplysninger er knyttet til adresser, som vel nok er den mest benyttede stedbetegnelse for både personer, virksomheder, ejendomme, aktiviteter, osv. Kan adressen stedfæstes, dvs. kan der knyttes en georeference til adressen, vil adressen og alle de oplysninger, der er knyttet til den, få en geografisk dimension.

7.2.1. Dansk Adresse- og Vejnetsdatabase (DAV)

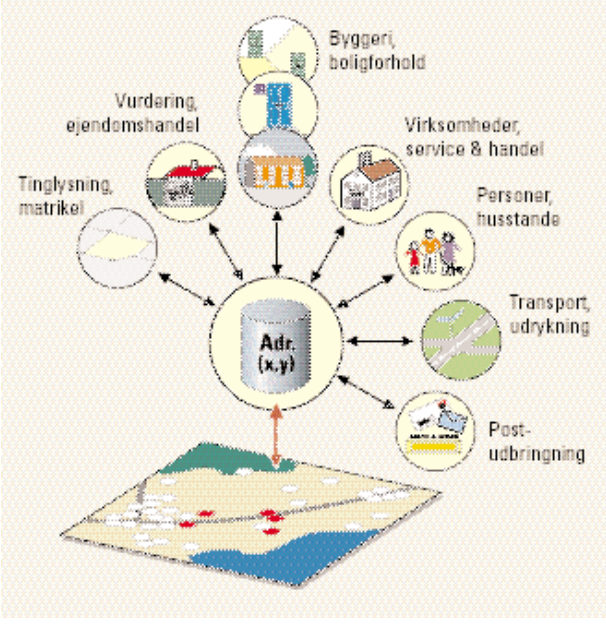
Allerede i 1998 blev der i privat regi skabt et produkt, der indeholdt en landsdækkende samling af georeferencer til vejnavne og adresser.

»Dansk Adresse- og Vejnets-database« (DAV) var resultatet af et samarbejde mellem bl.a. Kampsax Geoplan, Tele Danmark, Dansk Total Distribution, Naturgas Midt Nord og en række kommunale parter. DAV-datasættet består af et digitalt vejnet opdelt i vejstykker, der afgrænses af krydsende veje. For hver vejstykke er kommunekode, vejkode, vejens »retning« samt første og sidste husnummer registret.

De fleste GIS-programmer indeholder standardrutiner til at foretage en geokodning af enkeltadresser ved hjælp af interpolation ud fra et sådant datasæt. De beregnede georeferencer til hvert enkelt husnummer vil nødvendigvis være jævnt fordelt i vejens retning, uanset hvorledes bebyggelsen faktisk er fordelt. Det er denne løsning, der er valgt til DAV.

Den omtrentlig stedfæstelse af adresserne, der kan opnås med DAV er imidlertid i mange situationer fuldt ud tilstrækkelig, f.eks. i forbindelse med ruteplanlægning og markedsføring baseret på kundernes geografiske fordeling. Da DAV tilmed var det første landsdækkende produkt på markedet blev det hurtigt taget i brug af forskellige anvendere, specielt i den private sektor.

Eksempelvis har KRAK's Forlag integreret DAV i sin meget populære oplysningsservice på www, hvor personer og firmaer kan lokaliseres geografisk og vises på KRAK's bykort. KRAK giver tilmed brugeren mulighed for at returnere rettelser til de georeferencer, der vises på kortet, hvorved adresseoplysningerne kontinuerligt vil blive forbedret.



Figur 53. Med adressen som indirekte georeference kan mange opgaver udnytte stedfæstelsen af personer, virksomheder, ejendomme mv.

7.2.2. Adresseprojektet

I offentligt regi satte Boligministeriet, Kommunernes Landsforening og Kort & Matrikelstyrelsen 1997 gang i udvikling af en metode til stedfæstelse af Krydsreferenceregistrets adresser. Formålet var at fastsætte en individuel georeference i form af et koordinatsæt til hver enkelt adresse, og altså ikke interpolerede koordinater som nævnt i foregående afsnit.

Det stod allerede tidligt klart, at selve adressebegrebet måtte ændres, således at adressen ikke længere blot blev betragtet som en identifikation af et andet objekt, f.eks. et hus. Det var nødvendigt fremover at betragte adressen som et *selvstændig objekt*.

Selvstændigheden indebærer:

- at adresser kan oprettes uafhængigt af, om et hus er opført, hvilket har betydning for f.eks. et vandværk, der registrerer en kunde, allerede når der lægges vand ind på grunden i forbindelse med byggemodningen,
- at der kan knyttes forskellige oplysninger til adressen: dens georeference, oprindelses- og kvalitetsoplysninger, historik osv.
- at man kan etablere en samling af adresser, der kan anvendes på tværs af mange forskelige systemer, sektorer og administrative opgaver – i stedet for at hver fagregister opretter sine egne adresser, der ikke stemmer overens indbyrdes.

En anden forudsætning var udbredelsen af adressen i kortlægningen. En undersøgelse

i 1993 »Undersøgelse af kvaliteten af de digitale, tekniske kort med henblik på etablering af georeferencer mellem bygninger i kort og BBR« viste, at landet var næsten 100% dækket af digitale kort – dog af meget varierende kvalitet. Desuden viste det sig, at adresseringen fandtes i næsten samtlige kort. På dette grundlag kunne der dermed være udsigt til at en samkøring af kortadresserne med registrenes adresser kunne føre til etablering af georeferencer for principielt hele landet.

De ovennævnte parter besluttede derfor at igangsætte et pilotprojekt til stedfæstelse af adresser. I adresseprojektet udvikledes der en metode, der i korthed indebærer følgende trin:
1. adresserne i de administrative registre BBR og ESR udtrækkes og kontrolleres for uoverensstemmelser, »fiktive« adresser på gadekær, branddamme, springvand m.m. fjernes. Også adressebestanden i de digitale kort kontrolleres for fejl og mangler og adressebestanden udtrækkes med koordinater.
2. De to sæt af adresser samkøres og i de tilfælde, hvor registeradresser ikke uden videre kan matches med kortadresserne, beregnes der efter et nøjere beskrevet sæt regler stedfæstelse af registeradresserne. Kan en registeradresse ikke matches med en kortadresse, vælges matrikelnummerets indsætningspunkt som repræsentativ georeference. Hvor der i kortet kun er angivet første og sidste adresse for en rækkehusbebyggelse dannes de mellemliggende adressepunkter ved simpel interpolation. De dannede georeferencer tildeles en kvalitetskode, der angiver oprindelsen i hvert enkelt tilfælde. Denne proces er udelukkende automatisk.
3. Der foretages en manuel efterkontrol og fuldstændiggørelse.

En række praktiske forsøg påviste, at allerede efter 2. trin var mere end 95% af adresserne stedfæstede og at behovet for anvendelse af manuelle ressourcer i processen derfor var relativt begrænset. Denne konstatering var afgørende for, at der kunne være realistisk udsigt til at georeferencer til adresser kunne etableres i større omfang.

På den baggrund besluttede Boligministeriet, Kommunernes Landsforening og Kort & Matrikelstyrelsen i fællesskab at gøre metoden tilgængelig for alle landets kommuner. Det er op til kommunerne selv at beslutte, om de vil kaste sig ud i arbejdet, men i de forløbne år har det vist sig, at kommunernes egen interesse er tilstrækkelig til at drive projektet fremad. Pr. april 2000 har alle landet kommuner enten afsluttet arbejdet, er i gang eller er i den forberedende fase. Vi kan dermed forvente, at alle landets adresser har fået tildelt en georeference inden for den allernærmeste fremtid

Kommunedata indlæser de mange georeferencer til adresserne i Krydsreferenceregistret, hvorfra de er tilgængelige via Videregivelsessystemet. Der endnu ikke taget stilling til den endelige pris og andre leveringsvilkår.

7.3. Georeferencer til matrikulære arealer

Sidst i 1997 var matrikelkortet konverteret for hele landet til digital form. Kort & Matrikelstyrelsen har stået for konverteringen bortset fra arealerne i Københavns

Figur 54. Udsnit af matrikelkortet med en temakortlægning, vist både ved hjælp af georeferencen til matrikelnummeret (nederst) og til fladen (øverst).

og Frederiksberg kommuner, der har gennemført selvstændig konvertering af matrikelkort. Dermed var Danmark i den ret enestående situation at landet råder over et digitalt kort i stort målforhold, der kan anvendes til GIS – og det er landsdækkende.

Med hensyn til georeferencer tilbyder Det digitale Matrikelkort to muligheder, se figur 54:

- den punktformige georeference til matrikelbetegnelsen (mastermatrikelnummeret), der er placeret i matrikelfladens tyngdepunkt (indirekte georeference).
- georeferencen til fladen for matrikelnummeret, dvs. den koordinatkæde med samme begyndelses- og slutkoordinater, der beskriver matrikelnummeret udstrækning samt beskrivelsen af fladen (direkte georeference).

Krydsreferenceregistrets oplysninger kan nu få en ny betydning, for med Det digitale Matrikelkort vil vi kunne stedfæste alle de oplysninger, der er knyttet til Krydsreferenceregistrets nøgler, naturligvis først og fremmest via martrikelbetegnelsen selv, men også via adresser, bygninger, ejendomme, der er knyttet til marikelbetegnelsen via Krydsreferenceregistret.

Den punktformige georeference til matrikelbetegnelsen kan dermed bl.a. udnyttes som indirekte georeference for objekter, der enten ikke modsvares af et kortobjekt eller hvor match er usikker. På denne måde er der med enkle midler mulighed for at etablere landsdækkende dækning med georeferencer til en lang række oplysninger – når blot de er identificeret med én af nøglerne fra ejendomsdataregistrene.

Matrikelfladen kan udnyttes til at danne forskellige områder, når blot området er defineret som en samling af matrikelnumre eller adresser eller ejendomme mv. Det er netop tilfældet for planområders vedkommende, der fastlægges på grundlag af matrikelnumre. Ved hjælp af GIS-systemets

evne til at forene tilgrænsende arealer med samme egenskaber til ét samlet areal kan nye kort dannes, der viser planområders udstrækning og indbyrdes placering.

Også andre arealrelaterede rådighedsindskrænkninger såsom beskyttede natur- eller dyreområder vil naturligt kunne udtegnes med matrikelkortet som baggrund og dermed klart vise, hvilke lodsejere, der skal tage de nødvendige beskyttelseshensyn.

At Det digitale Matrikelkort er landsdækkende indebærer muligheden for, at nye administrative opgaver fremover vil kunne baseres på et digitalt kort. Det er således allerede tilfældet med registreringen af fredsskov, strandbeskyttelseslinier og klitfredning. Det vil også blive tilfældet med amternes kortlægning af forurenede grunde, der formentlig går i gang i den nærmeste fremtid.

7.4. Begrænsninger

7.4.1. Lodder

I begejstringen over Det digitale Matrikelkort skal det imidlertid ikke glemmes, at kortet oprindeligt ikke er tænkt til anvendelse til GIS, men som et ejendomsjuridisk kortværk.

Det betyder, at det i forbindelse med GIS har begrænsninger. Én af disse er den manglende éntydighed pga. delingen af matrikelnumre i lodder.

Fra gammel tid stammer reglen om, at et matrikelnummer kan deles i to eller flere adskilt beliggende arealer, kaldet lodder, f.eks. en rækkehusgrund og arealet, hvor garagen til rækkehuset er bygget et stykke derfra. Oftest findes situationen i landområder, hvor der i forbindelse med handler med jord, gennemskærende vejanlæg eller lign. er sket det, at et hidtil samlet areal er blevet delt i to eller flere mindre arealer, der alle bærer det samme matrikelnummer.

Opdelingen i lodder kan volde problemer, når kortet ønskes anvendt som grundlag for GIS. En oplysning, der f.eks. via Krydsreferenceregistret er knyttet til matrikelnummeret er nemlig ikke dermed knyttet til ét og kun ét areal i kortet. Hvor matrikelnummeret er opdelt i lodder vil oplysningen sprede sig over flere arealer i kortet, somme tider arealer med betydelig geografisk afstand imellem sig.

Hvis brugeren udpeger ét afgrænset areal i kortet og tildeler en egenskab til det aflæste matrikelnummer vil registreringen dermed også knyttes til andre arealer, hvis brugeren ikke er opmærksom på, om det pågældende matrikelnummer er opdelt i lodder.

Det bemærkes, at der findes ikke nogen officiel betegnelse, der kan identificere det enkelte lod, dvs. at i det matrikulære system er matrikelnummeret mindsteenhed med officiel betegnelse. I det kommunale ESR kan disse lodarealer være tildelt en identifikation som »diverse areal«. I praksis vil der ofte være mulighed for at anvende den systeminterne identifikation af lodderne i Det digitale Matrikelkort, der har feltnavnet »lod_id«.

Forkert anvendelse af matrikelkortet er altså let, når matrikelkortets grafiske

Figur 55. Udsnit af matrikelkort for Bjerringbro kommune. De med rødt markerede lodder tilhører matrikelnumre, der består af to eller flere lodder.

detaljeringsgrad kan forlede brugeren til at forvente en tilsvarende opløsningsgrad for oplysninger, der knyttes til matrikelnummeret. Virkeligheden er imidlertid, at kortets effektive opløsningsgrad i en GIS-sammenhæng skal findes i forhold til forekomsten af matrikelnumre med flere lodder og disse lodders geografiske spredning.

Man er fra Kort & Matrikelstyrelsen klar over denne problematik og har derfor i 1999 taget initiativ til at eliminere lodderne, således at alle lodder i løbet af nogle år vil få selvstændige matrikelnumre, dvs. at der vil være en én-til-én relation mellem matrikelnummerbetegnelsen og kortets arealer.

7.4.2. Administrative parceller

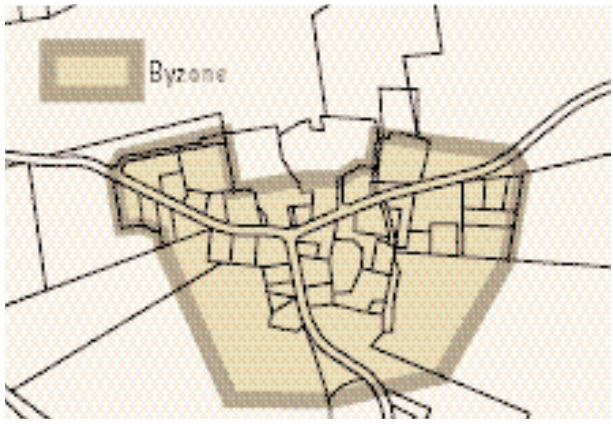
Et andet problem, der også knytter sig til arealer, har at gøre med offentligretlige rådighedsindskrænkninger der kan være:

- by-, land- og sommerhuszoner
- sammenfattende fysisk planlægning (kommuneplanenes rammeområder, lokalplaner, byplanvedtægter o.lign.)
- servitutter, deklarationer
- byggelinier, vejudvidelseslinier *mv.*

Grænserne/linierne for disse offentligretlige rådighedsindskrænkninger følger i mange tilfælde ikke matrikelskel men skærer derimod skellene. De delarealer, der derved opstår har ikke nogen formel betegnelse, men er i visse forbindelser blevet kaldt for *administrative parceller.*

I eksemplet i figur 56 på næste side er der fastlagt en zonegrænse for landsbyen, således at der kan ske en begrænset byudvikling på nogle landbrugsejendomme med arealer, der strækker sig ind til landsbykernen. Disse matrikelnumre deles herved i et byzoneareal og et landzoneareal.

Figur 56.



Det har betydning i flere sammenhænge bl.a. ved vurdering, beregning af rummelighed og byggesagsbehandling at kunne identificere og behandle delarealerne hver for sig.

Der findes ikke i dag nogen velegnet registrering af disse administrative parceller på edb-form, hvilket jo er forudsætningen for at anvende oplysningerne i GIS. Kommunerne har dog været tvunget til at foretage en vis registrering af hensyn til ejendomsvurdering, der bygger på forskellige værdier for f.eks. by- og landzonearealer. Denne registrering findes i ESR under navnet »diverse arealer«, der identificeres med et løbenummer under matrikelnummeret. Opdeling af matrikelnumre i lodder kan også registreres som diverse arealer.

Problemet vil formentlig først blive løst på en hensigtsmæssig måde gennem en digitalisering af de relevante plangrænser mv. på kort. Med overlay-teknik vil de fleste digitale kortsystemer kunne foretage opdeling af matrikelarealer automatisk og udlæse arealoplysninger for delarealerne.

7.4.3. Bygninger

Da BBR blev etableret i 1976 blev ansvaret i de fleste kommuner knyttet til kommunens opgaver med vurdering. Dermed blev BBR adskilt organisatorisk og administrativt fra kommunens opgaver med de tekniske kort, som normalt er placeret i den tekniske forvaltning.

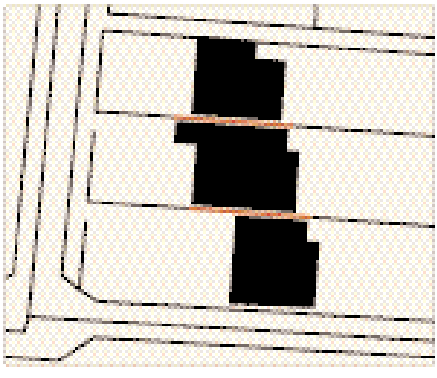
Denne adskillelse var dog kun et organisatorisk udtryk for den mere grundlæggende forskellige opfattelse af bygninger, som ligger til grund for registreringen i henholdsvis BBR og de tekniske kort. For selvom BBR-arbejdet nu i de fleste kommuner er flyttet til de tekniske forvaltninger

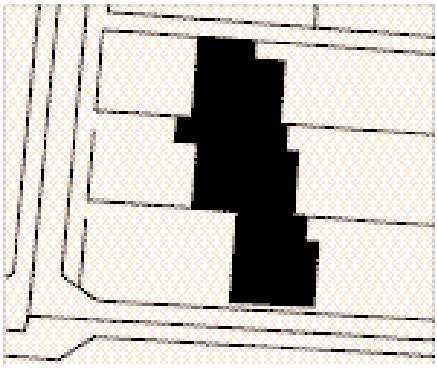
ligger der stadig forskellige hensyn til grund for udformning af deres respektive bygningbegreber, der tildels er begrundet i datafangsmetoden:

- bygningstemaet i tekniske kort fremstilles med fotogrammetriske metoder, dvs. på grundlag af, hvad der kan observeres fra luften i et luftfoto, dvs. tagfladen.
- BBR's bygninger hidrører fra byggesager, terrestrisk opmåling eller fra ejeroplysninger.

Da byggesager er den normale kilde til vedligeholdelse af BBR, er det valgt at anvende måling af bygningens omfang ved ydervæggens begrænsning.

Disse to vidt forskellige datafangstmetoder betyder, at der er forskel på definitionen af en bygning i henholdsvis de tekniske kort og BBR – selvom de grundlæggende har til formål at registrere de samme bygninger i virkeligheden. For så vidt angår den topografiske kortlægning, dvs. TOP10DK, forholder det sig på samme måde som for de tekniske korts vedkommende, da produktionsmetoden og definitioner principielt er de samme. De praktiske konsekvenser af den forskellige bygningsdefinition i BBR og de tekniske og topografiske kort fremgår af illustrationen på denne og de efterfølgende to sider.





Figur 57.

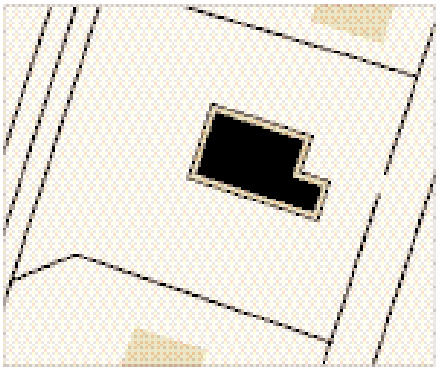
BBR
Bygninger afgrænses af ejendomsskel

Kort
Ejendomsskel registreres ikke og bygningernes afgrænsning tager normalt ikke hensyn til ejendomsskel. Der kan dog registreres »delelinier«, der kan følge ejendomsskel

Figur 58.

BBR
Der er ingen nedre størrelsesmæssig grænse for bygninger

Kort
Bygninger mindre end 10 m^2 i byområder og 25 m^2 i landområder registreres ikke iflg. specifikationen for TOP10DK. I standarden for kommunale tekniske kort er også fastsat minimumsgrænser for registrering af bygninger, som dog kan fraviges af den enkelte kommune.



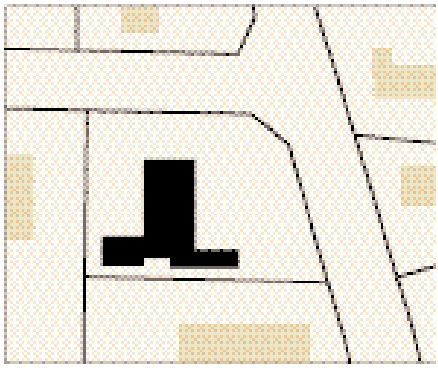
Figur 59.

BBR
Bygninger måles ved soklen, dvs. ved »ren mur«

Kort
Bygninger måles normalt ved tagets yderste begrænsning, dvs. ved tagudhænget, men der kan også vælges måling ved sokkel

Figur 60.

BBR
Ikke-sammenbyggede bygninger registreres individuelt. Sammenbyggede bygninger kan adskilles på grund af forskel mellem bygningernes opførelsestidspunkt, etageantal og materialer



Kort
Ikke-sammenbyggede bygninger tegnes som én bygningspolygon, hvis de ligger tæt på hinanden. Sammenbyggede bygninger tegnes normalt som én bygninspolygon, men ved væsentlige bygningsspring kan der dog vælges at tegne en »delelinie«

Disse definitoriske forskelle – og udsigten til, at skulle ofre en stor manuel ressourceindsats på at skabe overensstemmelse – har medført, at der hidtil kun er gjort få spredte forsøg på at lave georeferencer til bygninger. De forskelligartede tekniske kort i kommunerne gør det desuden vanskeligt at udvikle en metode, der vil kunne bruges i alle kommuner.

Et ensartet digitalt kort med et bygningstema vil imidlertid være færdigt ved udgangen af 2000 i form af Kort & Matrikelstyrelsens TOP10DK.

KMS har derfor udviklet en metode til maskinel etablering af georeferencer til BBR's bygninger, der udnytter det ensartede bygningstema i TOP10DK og desuden også udnytter Det digitale Matrikelkorts ejendomsskel til at opdele bygningerne i kortet. Med denne metode kan der maskinelt etableres éntydige georeferencer til ca. 46% af BBR's bygninger, medens ca. 47% af bygningerne får en repræsentativ georeference til den største af bygningerne på matrikelnummeret. En stor del af de repræsentative georeferencer skyldes den simple omstændighed, at småbygninger

slet ikke registreres i TOP10DK, og derfor må georeferencer til disse småbygninger knyttes til den største af de øvrige bygninger på matrikelnummeret. Hvis de mindste bygninger i BBR sorteres fra stiger andelen af direkte georeferencer til ca. 87%.

Som det var tilfældet i adresseprojektet vil kommunerne også her kunne forbedre georeferencerne efterfølgende ved en supplerende manuel indsats.

Bygningsbegreber

En bygning defineres i standarden for kommunale tekniske kort (TK-standarden) som:
»omridset af sammenhængende bygningsdele ved yderste tag- eller murbegrænsning af væsentlige bygninger og bygningslignende konstruktioner. Bygninger mindre end 10 m^2 registreres ikke. For T0 og TK1 gælder dog, at der ikke registreres bygninger mindre end 25 m^2«.

I BBR (BBR-loven) defineres en bygning som:
»en sammenhængende bebyggelse af permanent karakter, der er opført på en selvstændig ejendom, og som i det væsentlige er opført af ensartede materialer og med omtrent samme etageantal. Alle bygninger – botset fra midlertidige eller helt uvæsentlige – på en ejendom registreres (ved mur)«.

Kilder

»Undersøgelse af kvaliteten af de digitale, tekniske kort med henblik på etablering af georeferencer mellem bygninger i kort og BBR«, Kort & Matrikelstyrelsen 1993.

Morten Lind: »Adressen som selvstændig registreringsenhed - faldgruber og fordele«, Landinspektøren 4/1995.

Torben Lund Christensen: Stedfæstede adresser – hvorfor og hvordan?«, Landinspektøren 4/1995.

Karsten L. Willeberg: »Forbedringer af matriklen med henblik på GIS-anvendelse«, Landinspektøren 1/1996.

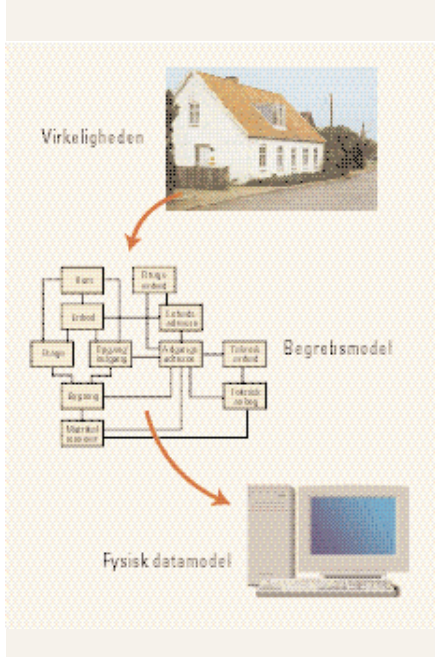
»Herningforsøget. Forsøg med anvendelser af geokodede ejendomsdata i Herning kommune«, Kort & Matrikelstyrelsen 1994.

Bent Hulegaard Jensen: »Georeferencen« i GIS i Danmark, Tekniske Forlag 1994.

8. Modellering af ejendomsdata[1]

8.1. Modelleringens trin

Registrene indeholder et ganske bestemt udvalg af strukturerede oplysninger om vores virkelighed. For at foretage denne udvælgelse og strukturering på en systematisk måde er det nødvendigt at foretage en modellering, der i grove træk sker i følgende trin som vist i figur 61.



Figur 61.

8.1.1. Virkeligheden

Udgangspunktetet er naturligvis den virkelighed, som vi oplever den med vore sanser og fornuft i vores dagligdag. Den omfatter en ubegrænset mængde af data om alt mellem himmel og jord: vores fysiske omgivelser, konkrete genstande, fænomener, immaterielle forekomster og meget mere.

Men allerede i kraft af vores daglige omgivelser og gøremål beskæftiger de fleste sig

1. Der findes flere modelleringsmetoder. Struktureret analyse med entitets-relationsdiagrammer har været brugt i en del år, men er på vej til at blive afløst af objektorienterede metoder med Unified Modelling Language (UML) som den foretrukne metode. Den foreliggende fremstilling læner sig mest op ad den traditionelle strukturerede analyse, som er brugt i den logiske datamodellering for ejendomsdataregistrene, men fremstillingen er holdt på et så tilpas generelt niveau, at der ikke er stor forskel på principperne i de forskellige metoder.

kun med en begrænset del af den totale virkelighed: landmanden med jorden og dyrene, embedsmanden med »sager«, forretningskvinden med kunder og produkter, studenten med fag og viden osv. – med andre ord vores professionelle eller personlige virkeligheder.

Fordi man inden for de forskellige virkeligheder har hver sin egen synsvinkel på tingene knyttes der somme tider forskellige navne og definitioner til én og samme forekomst fra virkeligheden. Et klassisk eksempel er brugen af »ejendom«: postbudet mener stuehuset, hvor han afleverer brevene i postkassen, medens skatteinspektøren mener alle landmandens jordarealer og bygninger, som skal vurderes samlet osv.

8.1.2. Begrebsmodel

Begrebsmodellen begrænser opmærksomheden til kun lige netop dén del af virkeligheden, der er vigtig at få med for at opfylde det givne mål – hverken mere eller mindre. I begrebsmodellen defineres de begreber (entiteter eller objektklasser), der er »byggeklodserne« i den pågældende delvirkelighed og deres indbyrdes relationer fastlægges i et diagram (entitets-relationsdiagram eller klassediagram).

Begreberne er de genstande, sager eller andet mv., som man senere ønsker at kunne registrere oplysninger om.

Definitionerne af begreberne udtrykker i høj grad interessenternes syn på den virkelighed der modelleres, og det er her der skal opnås enighed mellem postbudet og skatteinspektøren om, hvorledes deres forkellige syn og behov kan tilfredsstilles i den samme begrebsmodel. Til støtte for denne proces kan anvendes analyser af de relevante opgaver inden for det givne forretningsområde eller de administrative myndighedsopgaver (use cases). Der er her tale om en abstraktionsproces, der danner generaliserede begreber, der kan rumme mange forskellige konkrete forekomster, der igen kan være grupperet efter egenskaber inden for den pågældende entitet eller objektklasse. Under det overordnede begreb »bygværk« rummes eksempelvis de to mere specialiserede begreber »bygning« og »teknisk anlæg«. Inden for »bygning« vil en lang række konkrete forekomster, såsom stuehuse, parcelhuse, hoteller, kirker osv. kunne grupperes efter deres egenskaber.

8.1.3. Den fysiske datamodel

Det foregående trin gennemføres helt uafhængigt af konkrete edb-systemer, det er analysen og strukturering af information, der er i centrum.

Det er først på det tredie trin, at edb-løsningen kommer ind i billedet: på grundlag af begrebsmodellen er det nu muligt at udarbejde en konkret fysisk datamodel, dvs. en konkret anvisning på strukturering af data, der er tilpasset det givne databasesystem.

Den fysiske datamodel skal gøre det muligt at bygge det edb-system, der skal bruges til en konkret opgave og derfor kan der være behov for at detaljere begrebsmodellen på visse punkter og gøre andre modifikationer. Målet er at optimere systemet til et bestemt anvendelsesområde og det IT-system, der er valgt til opgaven. Men fordelen er nu, at data i de forskellige systemer og de forskellige anvendelsesområder

bygger på den samme overordnede begrebsmodel og der kan derfor f.eks. etableres datafælleskaber, hvor data via udveksling kan genbruges af flere parter og alligevel have hver deres individuelle systemer.

8.2. Hvorfor modellere?

Der er flere forhold, der taler for at beskæftige sig med begrebsmodellering for de administrative registre:

- de senere års tættere sammenknytning af registrene tenderer mod en opløsning af registrene på det teknologiske plan. Med en begrebsmodel er det muligt at skabe sig overblik over dataindholdet i dette netværk af delsystemer.
- begrebsmodellen tilbyder dermed også et beslutningsgrundlag som de ansvarlige kan bruge til at styre udviklingen med. Man kan endog forestille sig, at lovgivning og administrative regler med tiden ligefrem vil omfatte en begrebsmodel, således at begreber, der anvendes i byggelovgivningen er afstemt med begreber i de informationsteknologiske redskaber, der skal bruges af byggesagsbehandlere, projekterende og andre.
- begrebsmodellen kan fremme en fælles forståelse på tværs af administrative skel og faglige traditioner og forebygge misforståelser.
- begrebsmodellen er en forudsætning for sikker og struktureret udveksling af data mellem adskilte systemer. Det kan f.eks. dreje sig om at privatpraktiserende arkitekter og ingeniører har brug for data fra de offentlige registre og med støtte i begrebsmodellen kan de sikre sig at data overføres og genetableres på deres egne systemer uden tab undervejs og med den oprindelige logik indbygget.
- endelig er begrebsmodellen et middel til at opnå systemuafhængighed. Det kan have betydning både i forbindelse med anskaffelser af systemer, udveksling som nævnt ovenfor og desuden som middel til at opnå frihed i udviklingsprocessen, idet den meget væsentlige informationsanalyse kan ske på et uafhængigt grundlag.

8.3. Logisk datamodel for ejendomsdata

En række parter, der anvender ejendomsdata som en væsentlig del af deres virksomhed, udarbejdede i 1996-98 en begrebsmodel for disse data. »Logisk datamodel« svarer i realiteten til »begrebsmodel« som det er beskrevet ovenfor. Indtil videre har parterne valgt at begrænse de modellerede data til BBR, ESR, vurderingen, matriklen og tinglysningen. Modellen fremgår af diagrammet bagest i bogens bilag 1. Til modellen hører definitioner for hver enkelt entitet, der dog ikke er medtaget her.

Kilder

Delskov, L. og T. Lange, 1991. Struktureret analyse: Integreret systemanalyse. Tekniske Forlag, København.

Mathiassen, L. og A. Munk-Madsen og P.A. Nielsen og J. Stage, 1998. Objektorienteret analyse og design. Forlaget Marko ApS, Aalborg.

Logisk datamodel for ejendomsdataområdet. Kort & Matrikelstyrelsen, 1998.

9. Anvendelseseksempler

De ejendomsdata, der er omtalt i de foregående afsnit, anvendes først og fremmest til en lang række af administrative formål i den offentlige administration. Det viser de to første af de følgende eksempler i dette afsnit.

De to efterfølgende viser derimod et par nye anvendelser, der for den enes vedkommende (beregning af trafikstøj) er et eksempel på avanceret analyse i sammenhæng med GIS. Det er desuden anvendelser, der er helt på forkant af udviklingen inden for geografisk informationsbehandling og distribution via Internettet.

Tillæg eller nedslag i bygningsværdien, parcelhuse

Ved vurderingen for 2000 beregnes kvadratmeterprisen for parcelhuse normalt på følgende måde:

Standardpris for området

- 6 kr. pr. år bygningen er opført før 1965 (ned til 1850)
+ 69 kr. pr. år bygningen er opført efter 1965
+ 34 kr. yderligere pr. år bygningen er opført efter 1975
+ 44 kr. yderligere pr. år bygningen er opført efter 1980
- 85 kr. mindre tillæg pr. år bygningen er opført efter 1990 (dvs. det samlede tillæg pr. år bygningen er opført efter 1990 er 62 kr.)
+ 22 kr. pr. år for om- eller tilbygning efter opførelsesåret (dog kun ned til 1965)
+ 30 kr. pr. m^2 det bebyggede areal er mindre end 80 m^2
- 8 kr. pr. m^2 det bebyggede areal er større end 140 m^2 (dog kun op til et areal på 230 m^2)
- 300 kr. hvis bygningen mangler vandskyllende toilet
+ 300 kr. hvis bygningen har 2 toiletter
+ 450 kr. hvis bygningen har 3 eller flere toiletter
- 550 kr. hvis bygningen mangler badeværelse
+ 150 kr. hvis bygningen har 2 eller flere badeværelser
- 425 kr. hvis opvarmning sker ved ovne (dog ikke elovne), gasradiator eller hvis varmeinstallation mangler
- 100 kr. hvis opvarmning sker ved elektricitet
+ 100 kr. hvis der er supplerende opvarmning
- 400 kr. hvis bygningen mangler eget køkken
- 450 kr. hvis ydervæggenes materiale er af letbeton, eternit, træ, metal eller betonelementer
+ 550 kr. hvis taget er af strå
- 300 kr. hvis taget er af cementsten
- 400 kr. hvis taget er af eternit, asbestfri fibercement, metalplader, pvc, glas mv.
- 450 kr. hvis der er built-up tag (fladt tag)
- 675 kr. hvis taget er af tagpap (med taghældning)

Kilde: Told•Skats vejledning vedr. ejendomsvurdering pr. juli 2000

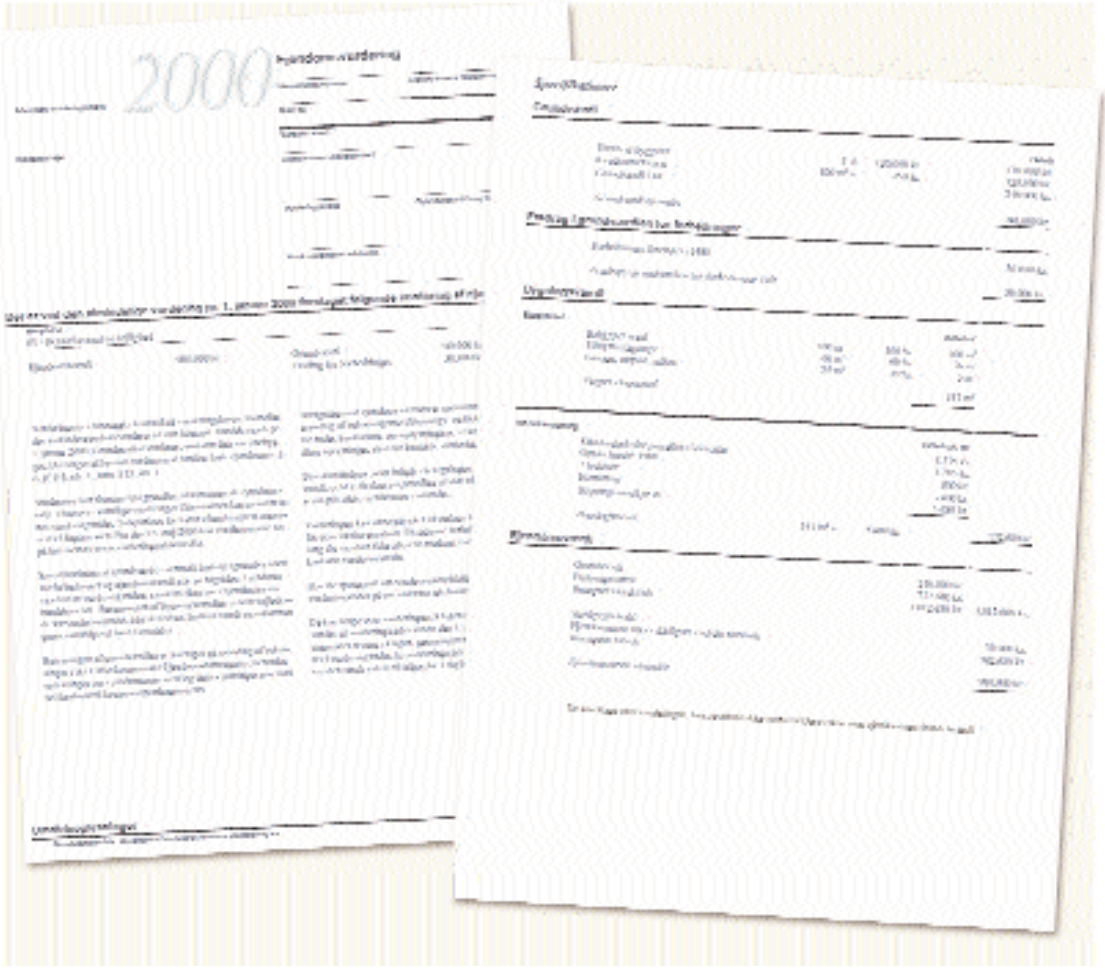
Figur 62.

9.1. Vurdering af fast ejendom

Danmark tog meget tidligt edb-baseret vurdering i brug og det var i høj grad denne opgave, der var drivkraften bag etableringen af flere af de basisregistre, som idag bruges også til andre formål. Der er ingen tvivl om, at det samfundsøkonomiske regnestykke taler til fordel for at basere denne datatunge opgave på registre, der overflødiggør gentagne indsamlinger af de samme data.

Beregningen af ejendomsværdien er et kompliceret regnestykke, der starter allerede længe før den egentlige vurdering, nemlig ved beregning af standardpriser og procentsatser, der siden skal anvendes ved selve vurderingen. Det sker ved statistiske opgørelser på grundlag af faktiske salgspriser opsamlet siden den foregående vurdering, og ved statistiske regressionsanalyser af prisernes sammenhæng med ejendommenes standard.

Ved selve vurderingen indgår bla. data fra Matriklen (arealer), ESR (ejendomsforholdene), BBR (bygninger og boliger), Begrundelsesregistret (indretning og standarder) og Planregisteret (grundværdiområder). Der tages hensyn til en lang række faktorer, der påvirker værdien. Til illustration skal her blot nævnes nogle af de faktorer, der ved vurderingen i 2000 anvendes til tillæg eller fradrag i standardkvadratmeterprisen for parcelhuse:



Figur 63.

Alle korrektionerne i figur 62 sker på grundlag af oplysninger, der hentes i BBR. Kun for parcelhuse, rækkehuse og sommerhuse beregnes vurderingsforslaget fuldtud maskinelt. Det lokale vurderingsråd har mulighed for at korrigere, hvis det er uenig i det maskinelle forslag til vurdering, men ved den forrige vurdering i 1996 var det kun nødvendigt i 5% af tilfældene.

For andre typer af ejendomme gennemføres vurderingen kun delvis ved edb-baserede metoder men stadig med støtte i registrenes oplysninger.

9.2. Ydelser og afgifter

Kommunerne har i det daglige ansvar for mange udbetalinger og opkrævninger hos borgerne, og her udfylder ejendomsdatasystemerne også en vigtig plads som leverandører af nøgleoplysninger og som administrative IT-løsninger. Nogle af de vigtigste eksempler på dette er udbetaling af boligsikring/boligydelse og opkrævninger af afgifter.

Boligsikring/boligydelse

Efter lovgivningen om boligsikring og boligydelser udbetales der årligt mere end 8 milliarder til lejere og pensionister. Boligsikring er et direkte tilskud til betaling af husleje i en lejebolig. Boligydelse er en mulighed for huslejehjælp til pensionister, uanset om der er tale om en ejer- eller lejebolig

Flere faktorer ligger til grund for beregningen, deriblandt boligudgiften og husstandens indkomst, men også boligens størrelse spiller ind i kraft af en arealnorm. Er boligen større end 65 m^2 for én person og 20 m^2 pr. person herudover aftrappes boligsikringen/boligydelsen.

Arealnormen anvendes også i forbindelse med beregning af kompensation, hvor vedligeholdelsen påhviler lejeren. Arealet, der er registreret i BBR gælder, medmindre lejeren kan godtgøre at det er forkert.

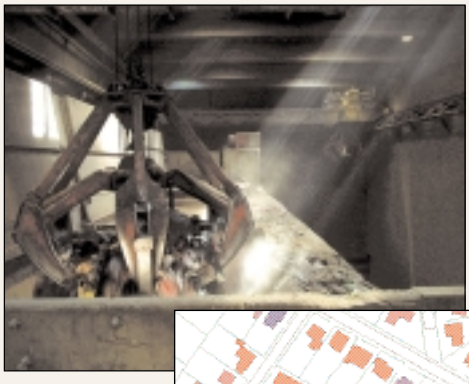
Afgifter

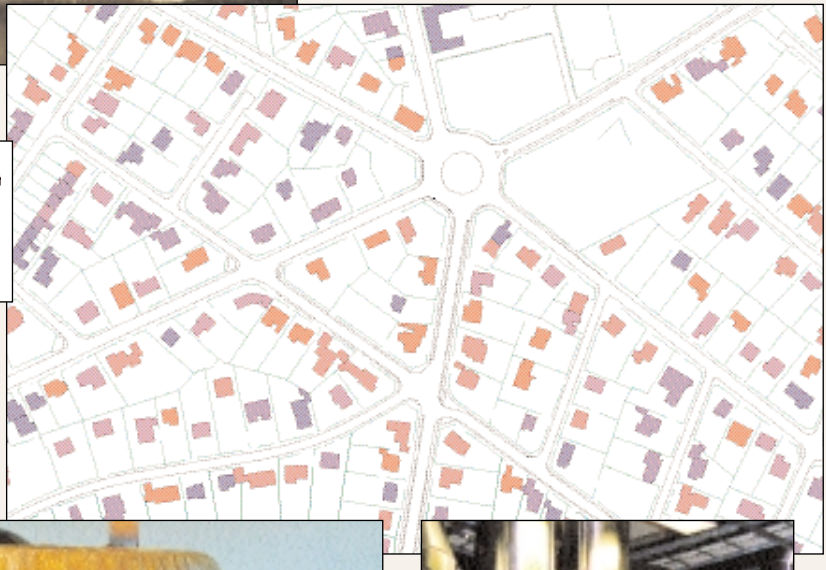
Kommunerne opkræver en del afgifter og gebyrer af forskellig slags. Det svinger meget fra kommune til kommune, hvilke afgifter den enkelte kommune opkræver, men det kan dreje sig om kloakbidrag, vandafgift, renovationsafgift, afgift for rottebekæmpelse, antenneafgift, og i de senere år er der også kommet »grønne afgifter« til i form af f.eks. vandafledningsafgift.

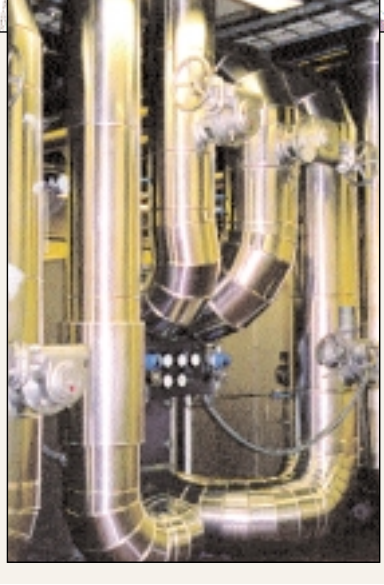
Beregningen af afgifterne sker i særlige administrative systemer, der er knyttet til kommunernes ESR.

Afgifterne skal normalt opkræves hos ejerne af ejendommene, og det er derfor hensígtsmæssigt at føre dem på ejendomskattebilletten. Derfor er ESR's ejendomsnummer nøglen til at knytte ejeren og afgiften sammen og det har yderligere ført til, at også brugere, der ikke er egentlige ejere, oprettes med et ejendomsnummer, således at der kan holdes regnskab med betaling af afgifterne. Det kan f.eks. dreje sig om pølsemanden på torvet, der skal betale for sit vandforbrug og afhentning af affald.

En del af de større kommuner med kommunale fjernvarmeselskaber beregner desuden forbrugsafgifter på grundlag af BBR's arealoplysninger og ikke efter det faktiske forbrug. Ved Århus Kommunale Værker har man udnyttet muligheden for at knytte forbrugsoplysninger for både varme, el og vand tæt sammen med boligoplysninger fra BBR og oplysninger om antal personer i husstandene og lægge de samlede oplysninger ind i et GIS. Det bliver på denne måde muligt at analysere forbrugsmønstre helt ned på husstandsniveau og udnytte denne information i kommunens energirådning overfor de enkelte ejere af ejendommene.







Figur 64. I midten ses et udsnit af Århus kommunes tekniske kort. Bygningen er klassificeret efter husstandens forbrug af fjernvarme. I eksemplet er oplysningerne bevidst forvanskede.

9.3. Beregning af vejtrafikstøj

Trafikplanlæggere i de nordiske lande har udviklet den fælles nordiske beregningsmetode for trafikstøj som gennem en årrække har været anvendt herhjemme. Metoden bruger som input en række data om tafikmængder, afstanden fra vejmidte til beregningspunkt, oplysninger om evt. skærmende bebyggelse eller andre skærme mellem støjkilden og beregningspunktet osv., altså en række oplysninger om de fyiske omgivelser, hvoraf mange kan udledes af digitale kort.

Det var ideen bag det danske konsulentfirma TetraPlans udvikling af det computerbaserede beregningsprogram TPNoise. Undervejs har udviklingen fået støtte af Kort & Matrikelstyrelsen og Miljøstyrelsen.

Principperne for beregning af trafikstøjbelastning er stadig de samme, men i stedet for indsamling af oplysninger og manuelle beregninger i få udvalgte punkter anvendes et digitalt kort med bygningstema, hvor der automatisk opstilles nogle jævnt fordelte beregningspunkter langs bygningernes facader. Er der tale om bygninger i flere etager oprettes der punkter ud for hver etage. Bygningernes højde og tagform udledes af oplysninger i BBR om etageantal og tagdækningsmateriale. Oplysninger om trafikmængder og -sammensætning knyttes til vejmidterne i kortet.

Nu kan støbelastningen beregnes i hvert af de afsatte punkter og der er vel at mærke ikke kun tale om en simpel beregning på grundlag af trafikken umiddelbart ud for hvert punkt men der tages også hensyn til reflektion fra evt. bebyggelse langs modstående vejside og støjbidrag fra andre veje i område – naturligvis korrigeret for skærmvikningen af eventuel bebyggelse imellem.

Ved forsøg med metoden i Middelfart bymidte resulterede metoden i beregninger for 107.000 beregningspunkter, hvor der samlet blev foretaget flere millioner beregninger i alt.

Ved at knytte oplysninger fra BBR om lejligheder til georeferencer for adresser i kortet kan støjbelastningen for hver enkelt lejlighed beregnes, ikke kun lejligheder i terrænniveau men også den aftagende støjbelastning i eventuelle overliggende etager. Ved yderligere at knytte oplysninger fra CPR om beboerne i lejlighederne langs de støjbelastede veje kan der tegnes et billede af den sociale fordeling af trafikstøjbelastningen.

Desuden kan der udtegnes kort, der også viser støjbelastningen for friarealerne bag bygningerne og der tegner sig dermed et billede af trafikstøjens styrke og udbredelse. Alle disse oplysninger kan efterfølgende bruges til at en prioritering af afværgeforanstaltninger som f.eks. lydabsorberende vinduer eller støjskærme. I en projekteringssituation kan metoden medvirke til at finde den optimale udformning af bebyggelsen, så ingen eller færrest muligt bliver belastet af trafikstøj.

Figur 65.

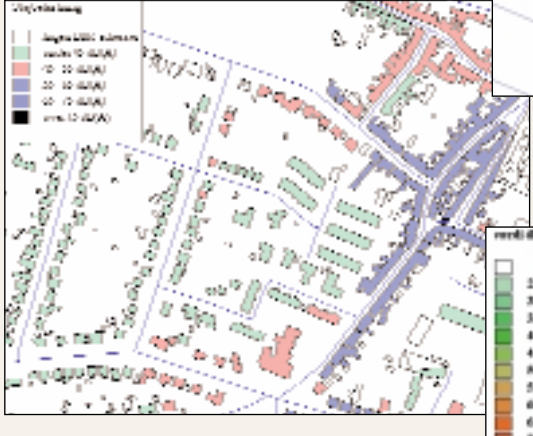
1. Hver linie i punktet repræsenterer én beregning af trafikstøjen fra den retning som linien angiver.
2. Adresserne er udgangspunkt for udvælgelse af beregningspunkter.
3. Den beregnede støjbelastning på en enkelt bygningsfacade

1

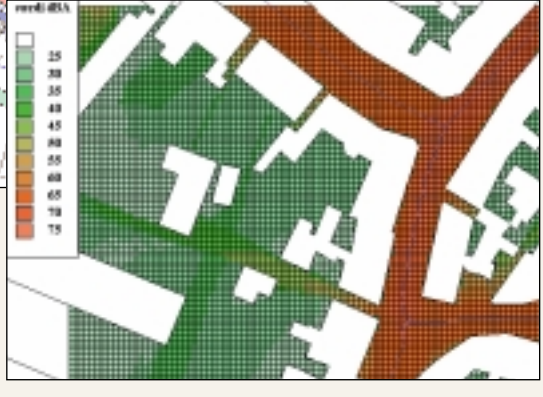
2

3

4



5



4. Klassifikation af bygning i Middelfarts bymidte efter trafikstøjbelastning.
5. Trafikstøjbelastning på arealerne omkring bebyggelse.

9.4. Statens Ejendoms-informationssystem

Statens Ejendomsdatasystem (SE) er et eksempel på et afledet system, der bygger på ejendomsdata fra grundregistrene.

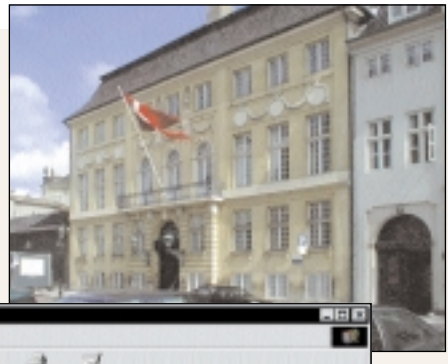
SE blev sat i drift i oktober 1999 og indeholder oplysninger om alle statens ejendomme og lejemål. Systemet skal sikre, at den statslige ejendomsmasse forvaltes hensigtsmæssigt. At skaffe sig overblikket over statens ejendomme og lejmål er i sig selv en vigtig opgave, men derudover skal de enkelte statslige ejendomsforvaltninger kunne oplyse om ejendomme til salg eller eventuelle ledige lokaler, der kan anvendes af andre statslige myndigheder.

Ved etableringen af informationssystemer er tilvejebringelsen af data ofte en dyrere og mere tidskrævende opgave end udvikling af selve systemløsningen. For SE's vedkommende var væsentlige dele af datagrundlaget allerede til stede i kraft af ESR og BBR, der omfatter alle ejendomme og den samlede bygningsmasse i landet. Ved hjælp af oplysningen om ejendomens ejer i ESR var det muligt at udsøge det relevante udsnit af statslige ejendomme og med den fælles nøgle i form af ejendomsnummeret at hente bygningsoplysningerne for de pågældende ejendomme i BBR og overføre oplysningerne til SE, se figur 66. Herefter skulle den enkelte statslige ejendomsforvaltning supplere med oplysninger om eventuelle lejemål, hvilket sker ved on-line opslag i de samme grundregistre ved hjælp af adressen. Når den relevante ejendom eller lejemål er fundet overføres alle oplysninger fra grundregistrene, således at de straks er til rådighed i SE. Ejendomsforvaltningen har mulighed for at indberette nøgletal for drift til SE, så både den enkelte ejedomsforvaltning og de centrale instanser har mulighed for at effektivisere driften inden for staten.

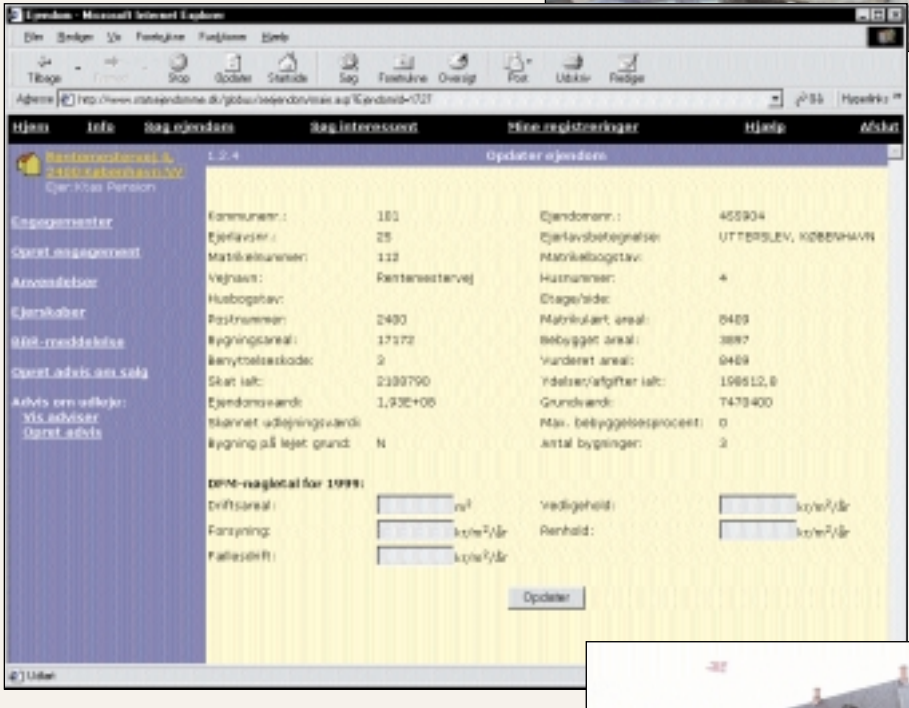
SE er kun et ud af flere eksempler fra de senere år på afledede systemer. Politiske ønsker om etablering af tilskudssystemer, nye afgifter eller lignende har ofte kunnet realiseres med kort varsel, fordi det danske samfund råder over landsdækkende ejendomsdata, der på denne måde fungerer som et vigtigt led i informationssamfundets infrastruktur.

Figur 66.

Figur 67. Statens Ejendomsinformationssystem er tilgængeligt via en simpel Internet-adgang. Her er vist et oversigtsbillede med ejendomsdata (2). Øvrige billeder viser Det gule Palæ (1), Finansministeriet (3) og Slots- og Ejendomsstyrelsen (4).



1



2

3

4

10. Stikordsliste

I stikordslisten findes henvisninger til teksten i de foregående tekstafsnit. Søger man en bestemt oplysning i registrene henvises der til afsnit 12 Indeks over datafelter.

adgang 144

adkomster 45, 59, 62

administrative ejendomsdata 10, 69

administrative parceller 126

administrator 90, 91

adresse 72, 73, 74, 83, 90, 91, 100, 104, 108, 110, 121

adresseprojektet 122

afgift 78, 85, 87, 95, 138

afgiftsejendom 87, 88

afløbsforhold 76

afsætning af skel 48

afvigende areal 89

album 22

andelshavere i fælleslod 25

anmelder 57, 67

antenneafgift 138

anvendelse 25, 76, 83, 93, 96

anvendelsesområder 78, 85, 97, 102, 106, 109, 111, 135

approbation 87, 88, 89

arbejderbolig 13, 25, 27, 45

areal,
- BBR 75, 76, 80, 136, 138
- boniteret 22
- matrikelnummer 25, 53

arealbetegnelse 25

arealoverførsel 45

arealspecifikation 93

artskode 86

attest fra dommer 46, 65

B-nummer 108

badeforhold 76
basismatrikel 91
BBR 69, 90, 93, 95, 99, 103, 104, 109, 114, 123, 127, 134, 136, 138, 140, 142
BBR-skema 70
bebyggelsesregulerende bestemmelser 96
bebygget struktur 96
begrebsmodel 15, 133
begrundelseskode 93
Begrundelsesregistret 93
beliggenhed af matrikelnumre 25
beliggenhedsadresse 110
beliggenhedskommune 87
benyttelseskode 86
beregning af trafikstøj 140
beregningsprotokol 22
besigtigelse 93
bestemt fast ejendom 11, 13
betaling 70, 114
bevaringsværdi 79, 96
blokke 110
bogstav 74
bolig- eller erhvervsenhed 72, 74
boligregister, CPR 75, 104
boligsikring 78, 138
boligtypekode 104
boligydelse 138
boniteret areal 22
Bornholm 17
branche 109
brugsgrænse 48
brugsret, matriklen 45
brugsrettigheder, tingbogen 59
byfornyelsesplan 96, 97
byggeaktivitet 69, 77
byggelinier 126
byggeplads 108
byggeprocessen 70, 77
byggesagsbehandling 70, 81
bygning 71, 73, 99, 127, 133, 136
bygning over skel 102
bygning på lejet grund 13, 87
bygning på søterritoriet 13
Bygnings- og Boligregistret, se BBR
bygningsbegreber 84, 131
bygningsmaterialer 76
bygningsnummer 73, 99

cadastre 16
Centrale Personregister, se CPR
Centralt Husdyrbrugsregister, se CHR
Centralt Virksomhedsregister, se CVR
CHR 110
Christian d. V's matrikel 16
CPR 75, 99, 104, 109, 114

CSC Danmark 95, 104

CVR 107

CVR- nummer 108

dagbogen 57, 62, 64

Dansk Adresse- og Vejnetsdatabase, se DAV

Danske Lov 49, 55

databærende enheder 82

datakatalog 112

datakvalitet 14, 70, 79, 90, 94, 97, 112

DAV 121

decentralisering 84

Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem, se ESR

digitale matrikelkort 35

digitalt kort 117

distribution 144

distrikt 106

diverse areal 89, 125, 127

DMK-BLOK 111

dørnummer 74

ejendom,
- bestemt fast ejendom 13
- bygning på lejet grund 13, 87
- bygning på søterritoriet 13
- Bygnings- og Boligregistret 71
- ejerlejlighed 13, 71, 86, 87, 90
- ESR 13, 86
- landbrugsejendom, familieejendom 45
- landbrugsejendom uden bygninger 45
- samlet fast ejendom 44
- umatrikuleret 13, 87
- under udstykning 87
- vurderingsejendom 13, 85, 86, 87

ejendommens akt 58, 66

ejendomsbegreb 12

ejendomsberigtigelse 46

ejendomsblad 59

ejendomsdata
- administrative 10
- ejendomsretlige 10

ejendomsgrænse 48

ejendomshandel 91, 95

ejendomsnummer 13, 25, 73, 85, 87, 100

ejendomsretlige ejendomsdata 10, 16

Ejendomsstamregistret, se ESR

ejendomsvurdering 69, 85, 93

ejendomsværdi 136

ejer 86, 89, 91, 95

ejerbolig 93

ejerforhold 89, 109

ejerlav 22, 24

ejerlavsgrænse 25

ejerlavskode 24, 89

ejerlejlighed,
- Bygnings- og Boligregistret 71

- ESR 13, 86, 87, 89, 90
- Tingbogen 13

ejerskifte 45

eksproprieret 89

elevator 76

entitet 133

entitets-relationsdiagrammer 133

erhvervsejendom 93

ESR 12, 25, 46, 48, 56, 73, 85, 95, 110, 114, 115, 134, 136, 138, 142

etage 74

EUREF89 44

faktiske forhold 77

familieejendom 13, 45

Fanø 17

fikspunktnettet 38, 44

fikspunktskitser 44

fjerdingkar 22

fjernvarmeafgift 138

flyfotos 49

folke- og boligtællinger 69, 99

folkeregister 104

foreløbig matrikel 89

forsinkelser 81

forurenede arealer,
vidensniveau 1. og 2. 25

fraskyllet 89

fravigelseskode 93

Frederiksberg kommune 18, 25

fredskov 25, 98

fredskovgrænse 38

fysisk datamodel 133

fysisk planlægning 126

fælleslod 13, 25

gadejord 66

Generelt Landbrugsregister, se GLR

geografiske informations systemer, se GIS

georeferencer,
- direkte 117
- entydig 120
- indirekte 117
- til adresse 100, 121
- til bygning 130
- til matrikelnummer 123
- repræsentativ 120

GIS 8, 14, 84, 117, 119

GLR 110

grundværdiområde 90, 96

Grundværdisystemet, se GRUS

GRUS 97

grænse for udlagt vej eller sti 38

grænsehævd 47

grønt indberetningsskema 56

hartkorn 17
havnearealer 46
havneområde 87
hegnssyn 50
herredsprotokol 23
historisk register 70
Holsten 17
hovednotering 25
hovedstol 59
husleje 76, 79
husnummer 74
hævd 47

Infodatabasen om Geodata 112, 144

jernbaneskel 37
jordebøger 16
jordforurening 25, 93, 98
jordrentenotering 25
juridisk enhed 109
Jyske Lov 55

kataster 16
Kgl. Penge 24
kirkesogne 24
klassediagram 133
klitfredet areal 25
klitfredningsgrænse 38
kloakbidrag 78
Kommunedata 70, 73, 78, 85, 115
kommunegrænse 25
kommunenummer 25, 75
kommuneplan 96
kommunetabel 89
Kongeriget Danmark 17
kongerigske enklaver 17
Kongeåen 17
kontrakt 114, 115
koordinater 117, 122, 123
kortareal 53
kortbladsbetegnelse 25
KRR 99, 123
krydsreference 97, 99
Krydsreferenceregistret, se KRR
kystlinier 38
Københavns kommune 17, 25
Købstædernes bygrunde 17
køkken 76

Landbrugets Edb-center 110
landbrugsejendom 13, 45
landbrugspligt 19, 26
landinspektør, praktiserende 18, 48

landinspektører med beskikkelse 18, 48
Landinspektørnævnet 48
landsejerlavskode 25, 89
Lauenborg 17
lod 22, 88, 125, 127
lodantal 25
lokalplan 96
lov om bygnings- og boligregistrering 69
lov om Det Centrale Virksomhedsregister 107
løsbladsprotokol 55, 58

Matrikelarkivet 27
matrikelbetegnelse 18, 22, 25
matrikelinstruksen af 6. juni 1806 28
matrikelkortdatabasen 38
matrikelkortet 18, 20, 28
matrikelmyndigheden 18
matrikelnummer 13, 25
matrikeloplysning 88
matrikelregistret 25, 27
matrikeludskrift 19
Matriklen 16
matrikulering 46
matrikuleringsarbejdet 16
matrikulære sagstyper 46
metadatabase 112
mindsteenhedsprincip 100
Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri 110
modellering 132
moderejendom 87
modernisering 81
myndighedsregister 104
måldokumentation 18
måleblad 21, 25, 38, 42

netværksfunktionalitet 99
noteringer på matrikelnumre 18, 25
nøgle 99, 109
nøglefællesskab 99
nøgleregister 100, 120
nøjagtighed for skelpunkter 39, 53

objekter 15, 120
objektklasse 133
offentlig adgang 89, 90, 114
Offentlig Informations Server, se OIS
offentligretlig rådighedsindskrænkning 56, 98, 126
officiel adresse 109
OIS 115
opførelsesår 76, 136

opkrævningsejendom 87
opmåling af skel 48
opmålingsdistriktgrænser 40
otte sogne, De 17

P-nummer 108
pantebreve 57
pantehæftelse 59, 64
pantsætning 45
parcel 87, 89
personregister 104
plan 89, 96
plangrænse 89, 127
Planregistret 95, 115
planstatus 96
plovtakstmatrikel 17
polygonnet 34
postadresse 75, 106, 109
postboksadresse 109
praktiserende landinspektør 18, 48
Praktiserende Landinspektørers Forening 98
prioritetsrækkefølge 59, 64
pris 112, 115
privat fællesvej 50
private veje 28, 50
produktionsenhed 108
protokoller 22
prøvelse af dokument, tingbogen 57

rammekort 39
regionplan 96
registerforskrift 90, 110
registre 11, 14
reklamekode 109
relation 100, 133
renovationsafgift 138
retningslinier 70, 90
retsgyldigt skel 49

samlet fast ejendom 13, 44
sammenlægge matrikelnumre 102
sammenlægning 46
sammenstillede data 115
samnotering 88
samordning 15, 99
Samordningsudvalget for ejendomsdata 112
servitut 10, 46, 50, 57, 59, 63, 66
side/dørnummer 74
skel og grænser i matrikelkortet,
- almindeligt naboskel 37
- fredskovgrænser 38
- jernbaneskel 37
- klitfredningsgrænser 38

- skel for veje og gadejord 37
- sognegrænser 37
- strandbeskyttelseslinier 38
- søgrænser 38

skel,
- faktiske 48
- matrikulære 48
- retsgyldige 49

skelafmærkning 48

skelforretning 25, 47

skelkonstatering 18

skovnotering 25

skæpper 22

skøde- og panteprotokoller 55

Slesvig 17

småbygninger 72, 129

sogne 24

sognegrænse 24

sogneprotokol 22

sommerhus 76, 78, 104

stadskonduktøren 18

stadslandinspektøren 18

stamregister 70

standardbredder for veje 30

Statens Ejendomsinformationssystem 142

Statens salgs- og
vurderingsregister, se SVUR

statistik 69, 78, 81, 106

Statstidende 57

stedfæstelse 117

stormflod og stormfald 26

strandbeskyttelse, areal for 25

strandbeskyttelselinie 26

struktureret analyse 132

stuehusværdi 90

supplerende måling 25

SVUR 95

System 1934 35

System 1945 44

System 2000 44

søgrænse 38

Sønderjylland 17

TA-projekt 34

takst 23, 30

takststykke 22

teknisk ændring 47

tekniske anlæg 82

tiende 24

tilskyllet 89

tingbladet 57

tingbogen,
- adkomst 45, 59, 62
- anmelder 57, 67
- bestemt fast ejendom 11, 13
- brugsrettigheder 59, 63
- dagbogen 57, 62, 64

- ejendommens akt 58, 66
- hovedstol 59
- løsbladsprotokol 55, 58
- pantehæftelser 59, 64
- prioritetsrækkefølge 59, 64
- prøvelse af dokument 57

tinglysningslov 13, 55

Told•Skat 95, 115

Told•Skat Erhverv 95

TOP10DK 128

trykoriginal 34

Tønder 22

udskiftning 28

udskiftningskort 28

udstykning 46

udstykningskontrol 18

udstykningskravet 45

udstykningslov 13, 44, 48, 50, 66

udstykningsprocessen 40

umatrikuleret areal 45, 87

UML 132

Unified Modelling Language, se UML

use case 133

vand- og varmeforsyning 76

vandafgift 78, 88, 138

vandafledningsafgift 138

vandløb 25

vedligeholdelsestilstand 93

vej 105

vejkode 74, 105

vejnavn 74, 105

vejregister 105

vejrettigheder 28, 50

videregivelse 109, 115

vigtigste matrikel 87

virksomheder 107

vitterlighedsvidner 58

vurdering af fast ejendom 78, 136

vurderings- og forvaltningsmatrikel 92

vurderingsejendom 13, 85, 86, 87

vurderingskommune 87

vurderingslov 13, 85

vurderingsregistre 93

vurderingssekretariat 94

WEB-Matriklen 50

zonegrænse 98, 126

zonestatus 89, 96

ændringsregister 70

Ærø 17

ø-kort 39

Århus Kommunale Værker 138

11. Oversigt over registrenes dataindhold

11.1. Matriklen

11.1.1. Matrikelregisteret

Oplysning og evt. Kodesæt	Værdi	Format
Ejerlav (kode i den landsdækkende fortegnelse)	Heltal	7 cifre
Ejerlavsbetegnelse (navn i den landsdækkende fortegnelse)	Alfa	max 40 tegn
Matrikelnummer (max. fire cifre + max. tre bogstaver)	Alfa	7 tegn
Vejlitra (offentlige veje) 7000 + max. tre bogstaver	Alfa	7 tegn
Kommunenummer	Heltal	3 cifre
Kommunenavn	Alfa	max 33 tegn
Ejendomsnummer	Heltal	7 cifre
Version	Alfa	max 9 tegn
Ændringsdato	Alfa	11 tegn
Journalnummer	Alfa	11 tegn
Samlet areal (m^2)	Heltal	max 9 cifre
Heraf vej (m^2)	Heltal	max 9 cifre

Oplysning og evt. Kodesæt	Værdi	Format
Beregningsmåde O Areal beregnet efter opmåling S Areal beregnet efter konstruktion i større målforhold, dvs. større end det analoge matrikelkort Blank Arealet er beregnet på grundlag af det analoge matrikelkort	Alfa	1 tegn
Lodantal	Heltal	max 3 cifre
Heraf fredskovspligtigt areal (m^2)	Heltal	max 9 cifre
Heraf vandløb (areal i m^2) I vandareal er inkluderet i matrikelnummerets areal E vandareal er ikke inkluderet i matrikelnummerets areal	Heltal	max 9 cifre
Heraf strandbeskyttelse (areal i m^2)	Heltal	max 9 cifre
Heraf klitfredning (areal i kvm)	Heltal	max 9 cifre
Lod (internt registernummer)	Heltal	max 3 cifre
Lodarealer (hvis de findes)	Heltal	max 9 cifre
Kortblade	Alfa	max 12 tegn
Sagstyper omfatter ca. 60 forskellige koder, f.eks. AOF = arealoverførsel og UDS = udstykning osv.	Alfa	max 5 tegn
Hovednotering A arbejderbolig B landbrugsejendom uden bygninger F fælleslod L landbrugsejendom M landbrugsejendom, familieejendom S samlet fast ejendom Blank ingen hovednotering	Alfa	1 tegn
Jordrentenotering D jordrente på en del af matrikelnummeret J jordrente på hele matrikelnummeret Blank ingen jordrente	Alfa	1 tegn
Skovnotering D en del af matrikelnummeret er fredskov F hele matrikelnummeret er fredskov R matrikelnummeret er en del af en samlet skovstrækning (ma joratsskov) og er delvis fredskov S hele matrikelnummeret er en del af en samlet skovstrækning (majoratsskov) og er fredskov Blank ingen skovnotering Bemærk at der findes skov i marken, som ikke er fredskov	Alfa	1 tegn

Oplysning og evt. Kodesæt	Værdi	Format
Strand/klitnotering D delvis omfattet af strandbeskyttelse H helt omfattet af strandbeskyttelse D delvis omfattet af klitfredning H helt omfattet af klitfredning Bemærk at strandbeskyttelse og klitfredning ikke kan optræde samtidigt.	Alfa	1 tegn
Forurenede grunde U vidensniveau 1, omfatter hele matrikelnummeret H vidensniveau 2, omfatter hele matrikelnummeret D vidensniveau 2, omfatter dele af matrikelnummeret	Alfa	1 tegn
Forurenede grunde, kortlægningsnummer	Alfa	11 tegn
Forurenede grunde, boligerklæring JA boligerklæring Blank ingen boligerklæring	Alfa	2 tegn
Anvendelsesstatus B notering om brugsforhold (lejemål) Blank ingen notering om brugsforhold	Alfa	1 tegn
Arealbetegnelse	Alfa	max 32 tegn
Måleblad B måleblad findes både i sagen og i matrikelarkivet S måleblad findes alene i sagen Blank intet måleblad	Alfa	1 tegn
Supplerende måling (journalnummer)	Alfa	11 tegn
Skelforretning (journalnummer)	Alfa	11 tegn
Beliggenhed (på analogt matrikelkort)	Alfa	4 tegn
Bemærkninger	Alfa	132 tegn
Har andel i (fælleslodder)		
Ejerlav (der kan være andel i flere ejerlav)	Heltal	7 cifre
Matrikelnummer (max 5 fælleslodder)	Alfa	max 7 tegn
Andelshavere (matrikelnumre med andel i fælleslod)		
Ejerlav (der kan være tale om flere ejerlav)	Heltal	7 cifre
Matrikelnummer (max 50 matrikelnumre)	Alfa	max 7 tegn

11.1.2. Matrikelkortet

Nedenfor er angivet de dataelementer, der findes i Det digitale Matrikelkort.
De i venstre kolonne anførte koder er DSFL-koder.
%D er data felter med tekniske og administrative informationer tilknyttet objekter.
%KM er kort informationer, der beskriver hvilket objekt, der er tale om.

Kode	Dataelement
%D111	Kommunekode
%D123	Amtsnavn
%D124	Kommunenavn
%D5001	Ejerlavskode
%D5002	Ejerlavsnavn
%D5003	Sognenavn
%D50031	Sognekode
%D50051	Mastermatrikelnummer
%D50052	Matr.nr. kosmetik målf. < 1:2000
%D50053	Matr.nr. kosmetik målf. >= 1:2000
%D5007	Lodidentifikation
%D50091	Mastervejlitra
%D50092	Vejlitra kosmetik målf. <1:2000
%D50093	Vejlitra kosmetik målf. >=1:2000
%D5010	KMS j.nr., plannr. eller ejerlavsnr.
%D5020	Arealbetegnelse
%D5030	Vejnavne
%D5031	Vejbredde/vejtype
%D5033	Skovnavne
%D5034	Betegnelsen »Fredskov«
%D5035	Vandløbs- og sønavne

Kode	Dataelement
%D5037	Kystnavne
%D5101	Fikspunktnummer
%D51011	Fikspunktnummer, forkortet
%D5107	Fikspunktnummer, digitaliseret punkt
%D51071	Fikspunktnr., forkortet, digitaliseret punkt
%D5448	Transformationsidentifikation
%D5450	Indlægningstype (FP,FS)
%D5451	Grundmateriale (MD,MI,RS,RL,SK,MK)
%D5506	Øvrig matrikulær hjælpetekst
%D5507	Liniestatus for strandbeskyttelses- og klitfredningslinie (0,1)
%D5912	Opmålingsdistriktsnummer
%KM1 %U11	Fikspunkt
%KM1 %U12	Fikspunkt der er digitaliseret
%KM1 %U61	Henvisningspil matr.nr. mf.<1:2000
%KM1 %U62	Henvisningspil matr.nr. mf.>=1:2000
%KM1 %U63	Henvisningspil fredskov
%KM1 %U64	Henvisningspil for betegnelse af vejbredde / vejtype.
%KM1 %U65	Henvisningspil for arealbetegnelse
%KM1 %U91	Skelkredse
%KM1 %U93	Linienetspunkt/Skelafmærkning (Sønderjylland)
%KM2 %U11	Skel vej og gadejord
%KM2 %U1101	Skel vej og gadejord-EG
%KM2 %U1102	Skel vej og gadejord-EG-KG
%KM2 %U1103	Skel vej og gadejord-EG-KG-AG
%KM2 %U1104	Skel vej og gadejord-SG

Kode	Dataelement
%KM2 %U1105	Skel vej og gadejord-SG-EG
%KM2 %U1106	Skel vej og gadejord-SG-EG-KG
%KM2 %U1107	Skel vej og gadejord-SG-EG-KG-AG
%KM2 %U1108	Skel vej og gade-SG-EG-KG-AG-RG
%KM2 %U1109	Skel vej og gadejord-SG-KG
%KM2 %U1110	Skel vej og gadejord-KG
%KM2 %U1111	Skel vej og gadejord-SG-KG–AG
%KM2 %U13	Jernbaneskel
%KM2 %U1301	Jernbaneskel-EG
%KM2 %U1302	Jernbaneskel-EG-KG
%KM2 %U1303	Jernbaneskel-EG-KG-AG
%KM2 %U1304	Jernbaneskel-SG
%KM2 %U1305	Jernbaneskel-SG-EG
%KM2 %U1306	Jernbaneskel-SG-EG-KG
%KM2 %U1307	Jernbaneskel-SG-EG-KG-AG
%KM2 %U1308	Jernbaneskel-SG-EG-KG-AG-RG
%KM2 %U1309	Jernbaneskel-SG-KG
%KM2 %U1310	Jernbaneskel-KG
%KM2 %U1311	Jernbaneskel-SG-KG-AG
%KM2 %U14	Midtlinie (vandløb)
%KM2 %U1401	Midtlinie-EG
%KM2 %U1402	Midtlinie-EG-KG
%KM2 %U1403	Midtlinie-EG-KG-AG
%KM2 %U1404	Midtlinie-SG
%KM2 %U1405	Midtlinie-SG-EG

Kode	Dataelement
%KM2 %U1406	Midtlinie-SG-EG-KG
%KM2 %U1407	Midtlinie-SG-EG-KG-AG
%KM2 %U1408	Midtlinie-SG-EG-KG-AG-RG
%KM2 %U1409	Midtlinie-SG-KG
%KM2 %U1410	Midtlinie-KG
%KM2 %U1411	Midtlinie-SG-KG-AG
%KM2 %U15	Øvrige ejd.skel
%KM2 %U1501	Øvrige ejd.skel-EG
%KM2 %U1502	Øvrige ejd.skel-EG-KG
%KM2 %U1503	Øvrige ejd.skel-EG-KG-AG
%KM2 %U1504	Øvrige ejd.skel-SG
%KM2 %U1505	Øvrige ejd.skel-SG-EG
%KM2 %U1506	Øvrige ejd.skel-SG-EG-KG
%KM2 %U1507	Øvrige ejd.skel-SG-EG-KG-AG
%KM2 %U1508	Øvrige ejd.skel-SG-EG-KG-AG-RG
%KM2 %U1509	Øvrige ejd.skel-SG-KG
%KM2 %U1510	Øvrige skel-KG
%KM2 %U1511	Øvrige skel-SG-KG-AG
%KM2 %U153	Kystlinie
%KM2 %U21	Andre fællesarealer
%KM2 %U22	Søgrænse
%KM2 %U2201	Søgrænse-EG
%KM2 %U2202	Søgrænse-EG-KG
%KM2 %U2203	Søgrænse-EG-KG-AG
%KM2 %U2204	Søgrænse-SG

Kode	Dataelement
%KM2 %U2205	Søgrænse-SG-EG
%KM2 %U2206	Søgrænse-SG-EG-KG
%KM2 %U2207	Søgrænse-SG-EG-KG-AG
%KM2 %U2208	Søgrænse-SG-EG-KG-AG-RG
%KM2 %U2209	Søgrænse-SG-KG
%KM2 %U2210	Søgrænse-KG
%KM2 %U2211	Søgrænse-SG-KG-AG
%KM2 %U23	Grænse for udlagt vej og sti
%KM2 %U41	Skelpolygon matrikelnummer
%KM2 %U42	Skelpolygon vejlitra
%KM3 %U13	Anden grænse
%KM3 %U14	Polygon for strandbeskyttelse
%KM3 %U15	Polygon for klitfredning
%KM3 %U22	Fredskovsgrænse
%KM3 %U23	Fredskovssignatur
%KM3 %U24	Fredskovspunkter
%KM3 %U25	Anden skovsignatur
%KM3 %U31	Polygon for V1-forurening
%KM3 %U32	Polygon for V2-forurening
%KM4 %U12	Opmålingsdistriktsgrænse
%KM4 %U142	Sognegrænse der ikke er skel

Supplerende forkortelser i DSFL-koderne

For skels administrative status er der anvendt følgende forkortelser

EG = Ejerlavsgrænse
SG = Sognegrænse
KG = Kommunegrænse
AG = Amtsgrænse
RG = Rigsgrænse

For angivelse af indlægningstype (%D5450) anvender KMS følgende forkortelser

FP = Skelpunkterne er indlagt direkte på grundlag af fikspunkter i System34
FS = Skelpunkter indlagt på grundlag af skelpunkter (hvor disse er indlagt på grundlag af fikspunkter) eller på grundlag af en kombination af ovenstående

I nogle kommuner, hvor fikspunkterne ikke er nykoordineret inden fremstillingen af kortene begyndte, er der endvidere benyttet forkortelserne GP og GS, hvor System34 koordinaterne er fremkommet ved en transformation af et ældre koordinatsæt. Disse forkortelser bortfalder efterhånden som punkterne bliver nykoordineret i System34.

For angivelse af grundmateriale (%D5451) anvender KMS følgende forkortelser

MI = Data kommer fra et måleblad, hvor målingen er indtastet
MD = Data kommer fra et måleblad, der er digitaliseret
RS = Data kommer fra en digitalisering af et analogt matrikelkort, der er konstrueret i målforhold 1:500 til 1:2000 (i Sønderjylland anvendes i stedet R2)
RL = Data kommer fra en digitalisering af et analogt matrikelkort, der er konstrueret i målforhold 1:4000
SK = Data kommer fra et skelkort eller konstruktion, som KMS har erhvervet i forbindelse med fremstillingen af det digitale kort
MK = Data kommer fra en digitalisering af det tidligere analoge ø-matrikelkort
UK = Data's oprindelse er ukendt

For angivelse af liniestatus for strandbeskyttelses- og klitfredningslinie (%D5507) anvendes følgende koder

0 = Følger skel
1 = Følger ikke skel

Oversigt over databaseoplysninger i matrikelkortet

	Fikspunktsnummer, det fulde (% D5101)	Fikspunktsnummer, det fulde, digitaliseret (% D5107)	KMS journalnr. mv. (% D5010)	Transformationsidentifikation (% D5448)	Oplysning om grundmateriale (% D5451)	Oplysning om indlægningsgrundlag (% D5450)	Kommunekode (% D111)	Ejerlavskode (% D5001)	Lodidentifikation (% D5007)	Liniestatus for strand-og kystzone (% D5507)	Sognekode (% D50031)
Fikspunkter (%KM1 %U11)	X										
Fikspunkter, digitaliseret (%KM1 %U12)		X									
Fikspunktnummer (%D5101)											
Fikspunktnummer, forkortet (%D51011)	X										
Punktnummer for digitaliserede fikspunkter (%D5107)											
Forkortet punktnummer for digitaliserede fikspunkter (%D51071)		X									
Skel, midt vandløb> 3m (%KM2 %U14)			X	X	X						
Skel, vej og gadejord (%KM2 %U11)			X	X	X						
Skel, jernbane (%KM2 %U13)			X	X	X						
Skel, øvrige (%KM2 %U15)			X	X	X						
Grænse mod søer (%KM2 %U22)			X	X	X						
Kystlinie (%KM2 %U153)			X	X	X						
Fredsskovsgrænse (ej skel) (%KM3 %U22)			X	X	X			X			
Grænse for udlagt vej og sti (»punkterede« veje) (%KM2 %U23)			X	X	X			X			
Andre fællesarealer ej afgrænset af skel (%KM2 %U21)			X	X	X			X			

Oversigt over databaseoplysninger i matrikelkortet

	Fikspunktsnummer, det fulde (% D5101)	Fikspunktsnummer, det fulde, digitaliseret (% D5107)	KMS journalnr. mv. (% D5010)	Transformationsidentifikation (% D5448)	Oplysning om grundmateriale (% D5451)	Oplysning om indlægningsgrundlag (% D5450)	Kommunekode (% D111)	Ejerlavskode (% D5001)	Lodidentifikation (% D5007)	Liniestatus for strand-og kystzone (% D5507)	Sognekode (% D50031)
Sognegrænser, ej skel (%KM4 %U142)			X	X	X			X			
Opmålingsdistriktsgrænser (%KM4 %U12)											
Skelkredse (%KM1 %U91)			X	X	X	X					
Matrikelnumre, master (%D50051)							X	X	X		X
Vejlitra, master (%D50091)							X	X	X		X
Matrikelnumre, kosmetik 1:4000 (%D50052)									X		
Matrikelnumre, kosmetik 1:1000 og 1:2000 (%D50053)									X		
Vejlitra, kosmetik 1:4000 (%D50092)									X		
Vejlitra, kosmetik 1:1000 og 1:20 00 (%D50093)									X		
Polygon for strand-beskyttelses zone (%KM3 %U13)										X	
Polygon for klitfredningszone (%KM3 %U14)										X	
Skovsignatur, fredskov (%KM3 %U23)									X		
Skovsignatur, anden skov (%KM3 %U25)									X		
Fredskovspunkter (%KM3 %U24)									X		
Arealbetegnelse (%D5020)									X		

Oversigt over databaseoplysninger i matrikelkortet

	Fikspunktsnummer, det fulde (% D5101)	Fikspunktsnummer, det fulde, digitaliseret (% D5107)	KMS journalnr. mv. (% D5010)	Transformationsidentifikation (% D5448)	Oplysning om grundmateriale (% D5451)	Oplysning om indlægningsgrundlag (% D5450)	Kommunekode (% D111)	Ejerlavskode (% D5001)	Lodidentifikation (% D5007)	Liniestatus for strand-og kystzone (% D5507)	Sognekode (% D50031)
»Fredskov« (%D5034)									X		
Vejbredde/vejtype (%D5031)								X			
Skovnavne (%D5033)								X			
Vejnavne (%D5030)								X			
Vandløbs- og sønavne (%D5035)								X			
Kystnavne (%D5037)								X			
Ejerlavsnavn (%D5002)								X			
Sognenavn (%D5003)								X			
Kommunenavn (%D124)								X			
Amtsnavn (%D123)								X			
Opmålingsdistriktsnummer (%D5912)											
Henvisningspile for kosmetik matrikelnumre 1:4000 (%KM1 %U61)									X		
Henvisningspile for kosmetik matrikelnumre 1:1000 og 1:2000 (%KM1 %U62)									X		
Henvisningspile for skov (%KM1 %U63)									X		
Henvisningspile for vejbetegnelse (%KM1 %U64)								X			
Henvisningspile for arealbetegnelse (%KM1 %U65)									X		

11.2. Tingbogen

Oplysning og evt. kodesæt	Værdi	Format
Retskredsnummer (justitsministeriets nummerering)	Heltal	2 cifre
Postnummer (i ejendommens adresse)	Heltal	4 cifre
Ejerlavskode (justitsministeriets tre-bogstavskode)	Alfa	3 tegn
Ejerlav (ejerlavsnavn i den landsdækkende fortegnelse)	Alfa	max 40 tegn
Matrikelnummer (max fire cifre + max tre bogstaver)	Alfa	7 tegn
Ejendomstype HE hovedejendom opdelt i ejerlejligheder EJ ejerlejlighed HA hovedejendom opdelt i anparter AN anparter HT hovedejendom opdelt i timeshare TS timeshareanparter TU timeshare opdelt i uger GR grund (med bygning på lejet grund) BY bygning på lejet grund BE bygning på lejet grund opdelt i ejerlejligheder EB ejerlejlighed i bygning på lejet grund BA bygning på lejet grund opdelt i anparter AB anparter i bygning på lejet grund	Alfa	2 tegn
Bygningsnummer	Alfa	5 tegn
Lejlighedsnummer	Alfa	5 tegn
Vejnavn	Alfa	max 20 tegn
Adresse	Alfa	max 33 tegn
Postdistrikt	Alfa	max 18 tegn
Husnummer/bogstav	Alfa	max 4 tegn
Etage	Alfa	max 2 tegn
Side/dørnummer	Alfa	max 4 tegn
Kommunekode	Heltal	3 cifre
Ejendomsnummer	Heltal	7 cifre
Dato for kvitteringsdato	Alfa	10 tegn

Oplysning og evt. kodesæt	Værdi	Format
Ejendom berørt (dato)	Alfa	10 tegn
Ejendomsdato	Alfa	10 tegn
Dagbog (Ja/Nej)	Alfa	2/3 tegn
Aktnummer	Alfa	max 6 tegn
Ret (navn på byretten)	Alfa	max 13 tegn
Kommunenavn	Alfa	max 33 tegn
Approbationsdato	Alfa	10 tegn
Areal	Heltal	max 8 cifre
Vejareal/fordelingstal	Heltal	max 8 cifre
Bemærkninger	Alfa	max 12 tegn
Noteringsdato	Alfa	10 tegn
Notering	Alfa	Ingen max
Vurderingsdato	Alfa	10 tegn
Ejendomsværdi	Alfa	max 14 tegn
Grundværdi	Alfa	max 14 tegn
Nummer for adkomst/byrde/hæftelse	Alfa	4 tegn
Dato for adkomst/byrde/hæftelse	Alfa	9 tegn
Dokumentnummer for adkomst/byrde/hæftelse	Alfa	5 tegn
Beskrivelse af adkomst/byrde/hæftelse	Alfa	Ingen max
Sum for adkomst/hæftelse	Alfa	max 14 tegn
Valuta for adkomst/hæftelse	Alfa	3 tegn
Rente for hæftelse	Alfa	max 8 tegn
Frist (for byrder)	Alfa	10 tegn
Anmærkninger (ved adkomster og hæftelser)	Alfa	Ingen max

11.3. Bygnings- og boligregistret (BBR)

Oversigten omfatter data i BBR's ændringsregister og stamregister. Enkelte styrekoder er udeladt. Data i BBR's historiske register er ikke medtaget i oversigten.
4. kolonne i oversigten: S = oplysningen findes i **stamregistret**; Æ = oplysningen findes i **ændringsregistret**

11.3.1. Ejendom

Oplysning og evt. kodesæt		Felt nr.	Værdi	Format	S/Æ
Ejendomsnummer		101	Heltal	7 cifre	S, Æ
Ejerforhold		102	Alfa	2 tegn	S, Æ
Privatpersoner eller interessentselskab (I/S)	10				
Almennyttigt boligselskab	20				
Aktie-, anparts- eller andre selskaber (ikke I/S)	30				
Forening, legat eller selvejende institution	40				
Privat andelsboligforening	41				
Den kommune, hvori ejendommen er beliggende	50				
Anden primærkommune	60				
Amtskommune	70				
Staten	80				
Andet, herunder moderejendomme	90				
Vandforsyning		103	Alfa	1 tegn	S, Æ
Offentligt, alment vandforsyningsanlæg	1				
Privat, alment vandforsyningsanlæg	2				
Vandindvindingsanlæg (egen boring til 1 el. 2 ejendomme)	3				
Brønd	4				
Ikke alment vandforsyningsanlæg (forsyner mindre end 10 ejendomme)	6				
Blandet vandforsyning	7				
Ingen vandforsyning	9				
Afløbsforhold		104	Alfa	2 tegn	S, Æ
Afløb til offentligt spildevandsanlæg	10				
Afløb til fællesprivat spildevandsanlæg	11				
Afløb til samletank	20				
Afløb til samletank for toiletvand og mekanisk rensning af øvrigt spildevand	21				
Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse	29				
Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg	30				
Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet	31				
Mekanisk og biologisk rensning	32				
Udledning uden rensning direkte til vandløb, søer eller havet	70				
Blandet afløbsforhold	75				
Anden type afløb	80				
Intet afløb	90				
Notat om ejendommen		106	Alfa	60 tegn	S, Æ
Opdateringsdato for ejendommen ååmmdd		107	Heltal	6 cifre	S, Æ
Olietank, type (1. tank)		110	Alfa	1 tegn	S, Æ
Nedgravet olietank	A				
Overjordisk olietank	B				
Indendørs olietank	C				

Oplysning og evt. kodesæt	Felt nr.	Værdi	Format	S/Æ
Gastank D Slanger til jordvarme E Afblændet/opfyldt tank F Ingen tanke 9				
Olietank, størrelse (1. tank) Under 6.000 l 1 6.000 -100.000 l 2 Over 100.000 l 3	111	Alfa	1 tegn	S, Æ
Olietank, installationsår (1. tank) åååå	112	Heltal	4 cifre	S, Æ
Olietank, type (2. tank) Kodesæt som Felt nr. 110	113	Alfa	1 tegn	S, Æ
Olietank, størrelse (2. tank) Kodesæt som Felt nr. 111	114	Alfa	1 tegn	S, Æ
Olietank, installationsår (2. tank) åååå	115	Heltal	4 cifre	S, Æ
Olietank, type (3. tank) Kodesæt som Felt nr 110	116	Alfa	1 tegn	S, Æ
Olietank, størrelse (3. tank) Kodesæt som Felt nr. 111	117	Alfa	1 tegn	S, Æ
Olietank, installationsår (3. tank) åååå	118	Heltal	4 cifre	S, Æ
Antal tanke i alt	119	Heltal	2 cifre	S, Æ
Antal bygninger (excl. småbygninger)	120	Heltal	3 cifre	S
Antal ejerlejligheder	121	Heltal	7 cifre	S
Antal enkeltværelser	122	Heltal	7 cifre	S
Tilnærmet etageareal	123	Heltal	7 cifre	S
Samlet boligareal	124	Heltal	7 cifre	S
Antal småbygninger (garager, carporte og udhuse)	125	Heltal	3 cifre	S
Antal beboelseslejligheder	126	Heltal	7 cifre	S
Antal erhvervsenheder	127	Heltal	7 cifre	S
Bebygget areal	128	Heltal	7 cifre	S
Samlet erhvervsareal	129	Heltal	7 cifre	S
Samlet bygningsareal	130	Heltal	7 cifre	S

Oplysning og evt. kodesæt	Felt nr.	Værdi	Format	S/Æ
Samlet småbygningsareal	131	Heltal	7 cifre	S
Vejkode	171	Heltal	4 cifre	S, Æ
Husnummer	172	Heltal	3 cifre	S, Æ
Bogstav	173	Alfa	1 tegn	S, Æ
Vurderingsudtagelseskode Ejendommen har i BBR-ændringsregister en eller flere byggesager, hvor dato for påbegyndelse er registreret. E Ejendommen har i BBR-ændringsregister en eller flere byggesager, der ikke opfylder kravene til at få værdien E F	181	Alfa	1 tegn	S, Æ
Sagstype Fejlrettelse af »faktiske fejlregistreringer og udeladelser«. 4 Faktisk udført ændring under byggesagsbehandling 5	190	Alfa	1 tegn	S

11.3.2. Bygning

Oplysning og evt. kodesæt	Felt nr.	Værd	Format	S/Æ
Bygningsnummer	201	Heltal	3 cifre	S, Æ
Bygningens anvendelse	203	Alfa	3 tegn	S,Æ
Bygninger til helårsbeboelse				
Stuehus til landbrugsejendom 110				
Fritliggende enfamiliehus (parcelhus) 120				
Række-, kæde- eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne) 130				
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus), (vandret adskillelse mellem enhederne) 140				
Kollegium 150				
Døgninstitution (plejehjem, alderdomshjem, børne- eller ungdomshjem) 160				
Anden bygning til helårsbeboelse 190				
Produktions- og lagerbygninger i forbindelse med landbrug, industri, håndværk, offentlige værker o.lign.				
Bygning til erhvervsmæssig prod. vedr. landbrug, gartneri, råstofudvinding o.lign. 210				
Bygning til erhvervsmæssig prod. vedr. industri, håndværk mv. (fabrik, værksted o.lign.) 220				
El-, gas-, vand- eller varmeværk, forbrændingsanstalt mv. 230				
Anden bygning til landbrug, industri o.lign. 290				
Bygninger til handel, transport, kontor, liberale erhverv, servicevirksomhed o.lign.				
Transport- og garageanlæg (f.eks. fragtmandshal, lufthavnsbygning, banegårdsbygning, parkeringshus) 310				
Bygning til kontor, handel, lager, herunder off. administration 320				
Bygning til hotel, restaurant, vaskeri, frisør o.a. servicevirksomhed 330				
Anden bygning til transport, handel o.lign. 390				
Bygninger til kulturelle formål samt institutioner				
Bygning til biograf, teater, erhvervsmæssig udstilling, bibliotek, museum, kirke m.m. 410				
Bygning til undervisning og forskning (skole, gymnasium, forskningslaboratorium o.lign.) 420				
Bygning til hospital, sygehjem, fødeklinik o.lign. 430				
Bygning til daginstitution 440				
Bygning til anden institution, herunder kaserne, fængsel o.lign. 490				
Bygninger til fritidsformål				
Sommerhus 510				
Bygning til ferieformål mv., bortset fra sommerhus (feriekoloni, vandrehjem o.lign.) 520				
Bygning til idrætsudøvelse (klubhus, idrætshal, svømmehal o.lign.) 530				
Kolonihavehus 540				
Anden bygning til fritidsformål 590				
Mindre bygninger til garageformål, opbevaring mv.				
Garage med plads til et eller to køretøjer 910				
Carport 920				
Udhus 930				

Oplysning og evt. kodesæt	Felt nr.	Værd	Format	S/Æ
Adgangsforhold (kun for udlejningsejendomme) Bygningen har direkte adgang til gade eller vej (forhus o.lign.) Blank Bygningen har ikke direkte adgang til gade eller vej (f.eks. baghus, sidehus eller havehus) 1	204	Alfa	1 tegn	S, Æ
Antal egentlige beboelseslejligheder (m. eget køkken)	205	Heltal	7 cifre	S, Æ
Antal enkeltværelser (uden eget køkken)	206	Heltal	7 cifre	S, Æ
Bygningens opførelsesår åååå	207	Heltal	4 cifre	S, Æ
Midlertidig oprettelse/fuldført Bygningen er ikke midlertidig oprettet Blank Bygningen er midlertidig oprettet 1 Bygningen er midlertidig fuldført 2	208	Alfa	1 tegn	S
Om-/tilbygningsår åååå	209	Heltal	4 cifre	S, Æ
Konstruktionsforhold Bygningen har ikke jernbetonskelet Blank Bygningen har jernbetonskelet 1	210	Alfa	1 tegn	S, Æ
Ydervægsmateriale Mursten (tegl, kalk-sand-sten, cementsten) 1 Letbeton (lette bloksten, gasbeton) 2 Plader af fibercement, herunder asbest (eternit el. lign.) 3 Bindingsværk (med udvendigt synligt træværk) 4 Træbeklædning 5 Betonelementer 6 Metalplader 8 Plader af fibercement (asbestfri) 10 PVC 11 Glas 12 Andet materiale 90	211	Alfa	2 tegn	S, Æ
Tagdækningsmateriale Built-up (fladt tag) 1 Tagpap (med taghældning) 2 Fibercement, herunder asbest (bølge- eller skifereternit) 3 Cementsten 4 Tegl 5 Metalplader (bølgeblik, aluminium, o.lign.) 6 Stråtag 7 Fibercement (asbestfri) 10 PVC 11 Glas 12 Andet materiale 90	212	Alfa	2 tegn	S, Æ
Kilde til materialer Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant) 1 Oplyst af teknisk forvaltning 2 Oplyst af andre (lukket for indberetning) 3 Bygningen er maskinelt oprettet 4 Oplyst og kontrolleret af teknisk forvaltning 5	215	Alfa	1 tegn	S, Æ

Oplysning og evt. kodesæt	Felt nr.	Værd	Format	S/Æ
Samlet bygningsareal	216	Heltal	6 cifre	S, Æ
Samlet boligareal	217	Heltal	6 cifre	S, Æ
Samlet erhvervsareal	218	Heltal	6 cifre	S, Æ
Bebygget areal	219	Heltal	6 cifre	S, Æ
Antal etager (excl. tagetage og kælder)	220	Heltal	2 cifre	S, Æ
Samlet areal af tagetage	221	Heltal	6 cifre	S, Æ
Areal af udnyttet del af tagetage	222	Heltal	6 cifre	S, Æ
Samlet kælderareal	223	Heltal	6 cifre	S, Æ
Kælderareal med loft mindre end 1,25 m over terræn	224	Heltal	6 cifre	S, Æ
Andet areal (ikke bolig og erhverv)	225	Heltal	6 cifre	S, Æ
Kilde til bygningsarealer Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant) 1 Oplyst af teknisk forvaltning 2 Oplyst af andre (lukket for indberetning) 3 Bygningen er maskinelt oprettet 4 Oplyst og kontrolleret af teknisk forvaltning 5	228	Alfa	1 tegn	S, Æ
Varmeinstallation Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg) 1 Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr (radiator-systemer eller varmluftanlæg) 2 Ovne (kakkelovne, kamin, brændeovn o.lign.) 3 Varmepumpe 5 Centralvarme med to fyringsenheder (fast brændsel og olie eller gas) 6 Elovne, elpaneler (kræver ikke indberetning af felt 230) 7 Gasradiatorer 8 Ingen varmeinstallation 9	229	Alfa	2 tegn	S, Æ
Opvarmningsmiddel Elektricitet 1 Gasværksgas 2 Flydende brændsel (olie, petroleum, flaskegas) 3 Fast brændsel (kul, koks, brænde m.m..) 4 Halm 6 Naturgas 7 Andet 9	230	Alfa	1 tegn	S, Æ
Elevator Der er ikke elevator i bygningen Blank Der findes person- eller vareelevator i bygningen 1	231	Alfa	1 tegn	S, Æ
Notat om bygningen	232	Alfa		S, Æ

Oplysning og evt. kodesæt	Felt nr.	Værd	Format	S/Æ
Opdateringsdato for bygningen ååmmdd	233	Heltal	6 cifre	S, Æ
Dato for energiattest ååmmdd	234	Heltal	6 cifre	S
Dato for varmesynsrapport ååmmdd	235	Heltal	6 cifre	S
Antal sikringsrumspladser	236	Heltal	4 cifre	S, Æ
Fritliggende bygninger Ikke oplyst Blank Bygningen er fritliggende 1 En eller flere sider sammenbygget med øvrige bygninger 2	237	Alfa	1 tegn	S, Æ
Fredning Bygningen (og kun bygningen) fredet i henhold til bygningsfredningsloven 1 Bygningen (og kun bygningen) fredet med tinglyste bevaringsbestemmelser, jfr. lovens pgf. 15 2 Tinglyst bevaringsdeklaration, men bygningen ikke fredet 3 Del af bygning fredet i henhold til bygningsfredningsloven, herunder bygningsdele fra før 1536, der er tinglyst fredningsbestemmelse for 4 Bygningen indeholder bygningsdele fra før 1536 5 Bygningen og dens umiddelbare omgivelser er fredet i henhold til bygningsfredningsloven 6 Bygningen og dens umiddelbare omgivelser er fredet med tinglyst bevaringsdeklaration 7 Bygningen bevaringsværdig (lukket for indberetning) 8 Bygningen medtaget i registrant, bevaringsplan m.m. (lukket for indberetning) 9	238	Alfa	2 tegn	S
Supplerende varme Varmepumpeanlæg 1 Ovne til fast brændsel (brændeovn o.lign.) 2 Ovne til flydende brændsel 3 Solpaneler 4 Pejs 5 Gasradiatorer 6 Elovne, elpaneler 7 Biogasanlæg 10 Andet 80 Bygningen har ingen supplerende varme 90	239	Alfa	2 tegn	S, Æ
Areal af indbygget garage	241	Heltal	6 cifre	S, Æ
Areal af indbygget carport	242	Heltal	6 cifre	S, Æ
Areal af indbygget udhus	243	Heltal	6 cifre	S, Æ
Areal af udestue	244	Heltal	6 cifre	S, Æ
Areal af lovlig beboelse i delvis frilagt kælder	245	Heltal	6 cifre	S, Æ
Areal af overdækket terrasse	246	Heltal	6 cifre	S, Æ

Oplysning og evt. kodesæt	Felt nr.	Værd	Format	S/Æ
Areal af affaldsrum i terrænniveau	247	6 cifre	Heltal	S, Æ
Afløbsforhold Afløb til offentligt spildevandsanlæg 10 Afløb til fælles-privat spildevandsanlæg 11 Afløb til samletank 20 Afløb til samletank for toiletvand og mekanisk rensning af øvrigt spildevand 21 Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse 29 Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg 30 Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet 31 Mekanisk og biologisk rensning 32 Udledning uden rensning direkte til vandløb, søer eller havet 70 Anden type afløb 80 Intet afløb 90	248	2 tegn	Alfa	S, Æ
Vandforsyning Offentligt alment vandforsyningsanlæg 1 Privat alment vandforsyningsanlæg 2 Vandindvindingsanlæg (egen boring til 1 eller 2 ejendomme) 3 Brønd 4 Ikke alment vandforsyningsanlæg (forsyner mindre end 10 ejendomme) 6 Ingen vandforsyning 9	249	Alfa	1 tegn	S, Æ
Leje (kr. pr. år)	260	Alfa	11 tegn	S, Æ
Udlejningsforhold Udlejet i almindeligt lejemål, herunder tjeneste- funktionær- og friboliger Blank Benyttet af ejeren E Huslejen er registreret på en anden af lejemålets adresser H Ledig (ikke udlejet) L Maskinelt indberettet M	261	Alfa	1 tegn	S, Æ
Byggesagsdato ååmmdd	268	Heltal	6 cifre	Æ
Litra	269	Alfa	1 tegn	Æ
Afvigende etager Bygningen har ikke afvigende etager Blank Bygningen har afvigende etager 1	270	Alfa	1 tegn	S, Æ
Vejkode	271	Heltal	4 cifre	S, Æ
Husnummer	272	Heltal	3 cifre	S, Æ
Bogstav	273	Alfa	1 tegn	S, Æ
Byggetilladelse, dato ååmmdd	281	Heltal	6 cifre	Æ
Påbegyndelse, dato ååmmdd	282	Heltal	6 cifre	Æ

Oplysning og evt. kodesæt	Felt nr.	Værd	Format	S/Æ
Ibrugtagningstilladelse, dato ååmmdd	283	Heltal	6 cifre	Æ
Delvis ibrugtagningstilladelse, dato ååmmdd	284	Heltal	6 cifre	Æ
Henlæggelse, dato ååmmdd	285	Heltal	6 cifre	Æ
Færdigt bygningsareal	286	Heltal	6 cifre	Æ
Distrikt	287	Alfa	4 tegn	S, Æ
Fuldført, dato ååmmdd	288	Heltal	6 cifre	Æ
Sagstype *Følgende koder benyttes i Ændringsregistret:* Nybyggeri 1 Til/ombygning 2 Nedrivning (hel eller delvis) 3 *Følgende koder benyttes i Stamregistret:* Fejlrettelse af »faktiske fejlregistreringer og udeladelser« 4 Faktisk udført ændring uden byggesagsbehandling 5 Opdeling af enheder 6 Sammenlægning af enheder 7	290	Alfa	1 tegn	S, Æ
Offentlig støtte Boliger opført uden offentlig støtte 1 Almennyttige boliger (incl. integrerede ungdomsboliger) 3 Private andelsboliger 4 Ungdomsboliger 5 Ældreboliger 6 Lette kollektivboliger 7	291	Alfa	1 tegn	Æ
Byggesagskode BR-S tilladelsessag 1 BR-S anmeldelsessag 2 BR tilladelsessag 3 BR anmeldelsessag (landbrugsbygning) 4 BR anmeldelsessag (øvrige) 5	292	Heltal	1 ciffer	Æ
Anmeldelse af byggearbejde, dato ååmmdd	293	Heltal	6 cifre	Æ
Anmeldelse af nedrivning, dato ååmmdd	294	Heltal	6 cifre	Æ
Gennemført nedrivning, dato ååmmdd	295	Heltal	6 cifre	Æ
Foreløbigt færdiggjort bygningsareal	296	Heltal	6 cifre	Æ
Foreløbigt færdiggjort antal lejligheder	297	Heltal	4 cifre	Æ
Foreløbigt færdiggjort antal enkeltværelser	298	Heltal	2 cifre	Æ

11.3.3. Enhed

Oplysning og evt. kodesæt	Feltnr.	Værdi	Format	S/Æ
Vejkode	301	Heltal	4 cifre	S, Æ
Etage Stueetage ST Kælder KL 2. kælder-9. kælder K2-K9 1. sal-9. sal 01-09	303	Alfa	2 tegn	S, Æ
Side/dørnummer Til venstre TV Midt for MF Til højre TH Dørnummer 0001-9999 samt bogstaver, kombinationer af bogstaver og tal, skråstreg og bindestreg	304	Alfa	4 tegn	S, Æ
Ejendomsnummer for ejerlejligheder	306	Heltal	7 cifre	S, Æ
Bolig- og erhvervsenhedens anvendelse *Enheder, der anvendes til helårsbeboelse* Stuehus til landbrugsejendom 110 Fritliggende enfamiliehus (parcelhus) 120 Række-, kæde- eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne) 130 Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus), (vandret adskillelse mellem enhederne) 140 Kollegium 150 Døgninstitution (plejehjem, alderdomshjem, børne- eller ungdomshjem) 160 Anden enhed til helårsbeboelse 190 *Enheder, der anvendes til produktion eller lager i forbindelse med landbrug, industri, håndværk, offentlige værker o.lign.* Erhvervsmæssig produktion vedr. landbrug, skovbrug, gartneri, råstofudvinding o.lign. 210 Erhvervsmæssig produktion vedr. industri, håndværk mv. (fabrik, værksted o.lign.) 220 El-, gas-, vand- eller varmeværk, forbrændingsanstalt m.v. 230 Anden enhed til produktion og lager vedr. landbrug o.lign. 290 *Enheder, der anvendes til handel, transport, kontor, liberale erhverv, servicevirksomhed o .lign.* Transport- og garageanlæg, fragthandel, lufthavns-bygning, banegårdsbygning o.lign. 310 Engroshandel og lager 320 Detailhandel mv. 330 Pengeinstitut, forsikringsvirksomhed mv. 340 Kontor og liberale erhverv bortset fra off. administration (kontor for advokater, rådgivende ingeniører, klinikker o.lign.) 350 Offentlig administration 360 Hotel, restaurant, vaskeri, frisør o.a. servicevirksomhed 370 Anden enhed til transport, handel o.lign. 390 *Enheder, der anvendes til kulturelle formål samt institutioner* Biograf, teater, erhvervsmæssig udstilling m.m. 410	307	Alfa	3 cifre	S, Æ

Oplysning og evt. kodesæt	Feltnr.	Værdi	Format	S/Æ
Bibliotek, museum, kirke o.lign. 420 Undervisning og forskning (skole, gymnasium, forsknings-laboratorium o.lign.) 430 Hospital, fødeklinik o.lign. 440 Daginstitution 450 Anden institution, herunder kaserne, fængsel m.m. 490 *Enheder, der anvendes til fritidsformål* Sommerhus 510 Enhed til ferieformål mv., bortset fra sommerhus (feriekoloni, vandrehjem o.lign.) 520 Enhed i forbindelse med idrætsudøvelse (klubhus, idrætshal, svømmehal o.lign.) 530 Kolonihavehus 540 Anden enhed til fritidsformål 590 *Ikke vurderede erhvervsenheder i nybyggeri* Ikke tidligere vurderet erhvervsenhed i nybyggeri 610				
Boligtype Egentlig beboelseslejlighed (boligenhed med eget køkken) 1 Blandet erhverv og bolig med eget køkken 2 Enkeltværelse (boligenhed med fast kogeinstallation, fælles-køkken eller intet køkken) 3 Fællesbolig eller fælleshusholdning (boligenhed med anvendelseskode 160) 4 Sommer-/fritidsbolig (boligenhed med anvendelseskode 510, 540 og 590) 5 Andet (bl.a. institutioner og erhverv) blank	308	Alfa	1 tegn	S, Æ
Kondemneret bolig Ikke kondemneret boligenhed Blank Kondemneret boligenhed 1	309	Alfa	1 tegn	S, Æ
Oprettelsesdato for enhedens identifikation /ååmmdd	310	Heltal	6 cifre	S, Æ
Samlet enhedsareal	311	Heltal	5 cifre	S, Æ
Enhedsareal til beboelse	312	Heltal	4 cifre S	, Æ
Enhedsareal til erhverv	313	Heltal	5 cifre	S, Æ
Antal værelser i bolig- eller erhvervsenheden	314	Heltal	3 cifre	S, Æ
Antal værelser til erhverv i enheden	315	Heltal	3 cifre	S, Æ
Flytbare skillevægge Der findes ikke flytbare skillevægge Blank Flytbare skillevægge forefindes i enheden (fleksibelt værelsesantal) 1	316	Alfa	1 tegn	S, Æ
Kilde til enhedens arealer Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant) 1 Oplyst af teknisk forvaltning 2 Oplyst af andre (lukket for indberetning) 3 Oplyst og kontrolleret af teknisk forvaltning 5	317	Alfa	1 tegn	S, Æ

Oplysning og evt. kodesæt	Feltnr.	Værdi	Format	S/Æ
Toiletforhold Antal vandskyllende toiletter i bolig- eller erhvervsenheden 01-99 Vandskyllende toilet udenfor enheden A Anden type toilet eller intet toilet i forb. med enheden B	318	Alfa	2 tegn	S, Æ
Badeforhold Antal badeværelser i enheden 01-99 Adgang til badeværelse C Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse D	319	Alfa	2 tegn	S, Æ
Køkkenforhold Eget køkken (med afløb og kogeinstallation) E Adgang til fælles køkken F Fast kogeinstallation i værelse eller på gang G Ingen fast kogeinstallation H	320	Alfa	1 tegn	S, Æ
Energiforsyning Gas fra værk 1 230 V el fra værk 2 400 V el fra værk 3 Både 230 V el og gas fra værk 4 Både 400 V el og gas fra værk 5 Hverken el eller gas fra værk 6	321	Alfa	1 tegn	S, Æ
Udlejningsforhold Benyttet af ejer E Ledig (ikke udlejet) L Huslejen er registreret på en anden af lejemålets adresser H Lejen er indsamlet maskinelt M Udlejet i almindeligt lejemål, herunder tjeneste-, funktionær- og friboliger Blank	322	Alfa	1 tegn	S, Æ
Leje (kr. pr. år)	323	Heltal	9 cifre	S, Æ
Notat om bolig- eller erhvervsenheden	324			S, Æ
Opdateringsdato ååmmdd	325	Heltal	6 cifre	S, Æ
Husnummer	372	Heltal	3 cifre	S, Æ
Bogstav	373	Alfa	1 tegn	S, Æ
CPR-adresse Godkendt tom bolig * Rekvireret overførsel af enhedens identifikation og boligtypekode (felt nr. 308) til CPR 9	378	Alfa	1 tegn	S
Lovlig anvendelse Bolig har bevaret helårsstatus efter områdets udlægning til sommerhusområde, jfr. Planlovens §40, stk. 1 A Tidsbegrænset dispensation til helårsbeboelse til ejer. Dispensation bortfalder ved ejerskifte B Dispensation til helårsbeboelse til ejer. Dispensation bortfalder ved ejerskifte, jfr. Planlovens §40, stk. 2 C	379	Alfa	1 tegn	S

Oplysning og evt. kodesæt	Feltnr.	Værdi	Format	S/Æ
Personlig ret for pensionister til helårsbeboelse, jfr. Planlovens §41. Retten bortfalder ved ejerskifte D Tidsbegrænset personlig dispensation til afvikling af helårsbeboelse i sommerhus, jfr. overgangsbestemmelserne i Planloven. Dispensation bortfalder ved fraflytning E				
Årstal for tidsbegrænset dispensation åååå	380	Heltal	4 cifre	S
Henvisning fra supplementsrum til moderlejlighed. Vejkode	381	Heltal	4 cifre	S, Æ
Henvisning fra supplementsrum til moderlejlighed. Husnummer	382	Heltal	3 cifre	S, Æ
Henvisning fra supplementsrum til moderlejlighed. Bogstav	383	Alfa	1 tegn	S, Æ
Henvisning fra supplementsrum til moderlejlighed. Etage	384	Alfa	2 tegn	S, Æ
Henvisning fra supplementsrum til moderlejlighed. Side	385	Alfa	4 tegn	S, Æ
Sagstype *Følgende koder benyttes i Ændringsregistret:* Tilgang af enheder (herunder enheder, der opstår ved erhvervsbygningers overgang til boligformål) 1 Til/ombygning 2 Nedlæggelser 3 *Følgende koder benyttes i Stamregistret:* Fejlrettelse af »faktiske fejlregistreringer og udeladelser« 4 Faktisk udført ændring uden byggesagsbehandling 5 Opdeling af enheder 6 Sammenlægning af enheder 7	390	Alfa	1 tegn	S, Æ
Delvis ibrugtagningstilladelse, dato ååmmdd	391	Heltal	6 cifre	Æ
Udlejningsforhold 2 Udlejet 1 Benyttet af ejeren 2 Ikke benyttet 3	392	Alfa	1 tegn	S

11.4. Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem (ESR)

For ESR er der fastlagt en registerforskrift, der bla. indeholder bestemmelser om adgangen til registrets data.
Iflg. bestemmelserne opdeles dataindholdet i tre grupper af oplysninger:
- oplysninger der er offentligt tilgængelige og dermed kan videregives til alle – offentlige såvel som private, jfr. afsnit 11.4.1.
- oplysninger som må videregives til andre kommuner – men ikke til private, jfr. afsnit 11.4.2.
- oplysninger som kun er tilgængelige for kommunen, der har registreret oplysningerne. Der er ikke oversigt over disse oplysninger i bilaget.

11.4.1. Offentligt tilgængelige data

Oplysning og evt. kodesæt	Felt nr.	Værdi	Format
Ejendomsnummer	101	Heltal	7 cifre
Vejkode	111	Heltal	4 cifre
Husnummer	112	Heltal	3 cifre
Bogstav	113	Alfa	1 tegn
Etage-side	114	Alfa	6 tegn
Beliggenhed (adresse i klar tekst)	115	Alfa	32 tegn
Vurderingskreds	118	Alfa	2 tegn
Vurderingsdistrikt	119	Alfa	2 tegn
Ejerlavskode (kommunal) for vigtigste matrikel Værdier: 001-300	131	Heltal	3 cifre
Matrikelnummer Værdier: 0001-6999 jfr. approbation 7000-9999 specielle arealer	132, 312	Heltal	4 cifre
Matrikelbogstav (litra)	133, 313	Alfa	3 tegn
Parcel	134, 314	Heltal	3 cifre
Artskode *Kodeværdier for almindelige matrikler* Vigtigste matrikel. Evt. bygning ligger herpå 00 Andre matrikler på ejendommen 01 Ejerlejlighed 02 Bygning på matrikel (lejet grund) 03 Del af matrikelnumer (parcel) 04 Umatrikuleret areal 05	135, 315	Alfa	2 tegn

Oplysning og evt. kodesæt		Felt nr.	Værdi	Format
Umatrikuleret havneareal	06			
Umatrikuleret jernbaneareal	07			
Bygning på umatrikuleret areal	08			
Bygning på umatrikuleret havneareal	09			
Bygning på umatrikuleret jernbaneareal	10			
Kodeværdier for afvigende arealer				
Andet afgivet areal, f.eks. lejet grund	20			
Tilskyllet	21			
Bortskyllet	22			
Eksproprieret til	23			
Eksproprieret fra	24			
Dokumenteret arealafvigelse tillagt	25			
Dokumenteret arealafvigelse afgivet	26			
Tillagt ved jordfordeling mv.	27			
Afgivet ved jordfordeling mv.	28			
Kodeværdier for foreløbige matrikler				
Vigtigste matrikel. Evt. bygning ligger herpå	30			
Andre matrikler på ejendommen	31			
Ejerlejlighed	32			
Bygning på matrikel (lejet grund)	33			
Del af matrikelnumer (parcel)	34			
Umatrikuleret areal	35			
Umatrikuleret havneareal	36			
Umatrikuleret jernbaneareal	37			
Bygning på umatrikuleret areal	38			
Bygning på umatrikuleret havneareal	39			
Bygning på umatrikuleret jernbaneareal	40			
Kodeværdier for arealbogholderi				
Tilgået areal	41			
Afgivet areal	42			
Skelforandring tillagt	43			
Skelforandring afgivet	44			
Nyopmåling tillagt	45			
Nyopmåling afgivet	46			
Jordfordeling tillagt	47			
Jordfordeling afgivet	48			
Tillagt fra offentlig vej	49			
Afgivet til offentlig vej	50			
Ejerlejlighedsnummer		137, 317	Heltal	4 cifre
Benyttelseskode		147	Alfa	2 tegn
Benyttelse endnu ikke fastlagt (ejendom under omvurdering)	blank			
Undtaget fra vurdering	00			
Beboelse	01			
Beboelse og forretning	02			
Ren forretning	03			
Fabrik og lager	04			
Landbrug, bebygget mindst 0,55 Ha	05			
Særskildt vurderet skov og plantage	06			
Frugtplantage, gartneri og planteskole	07			
Sommerhus	08			
Ubebygget areal (ikke landbrug), forskelsværdi max 10%	09			
Statsejendom (bebygget)	10			
Kommunal beboelses- og forretningsejendom	11			

Oplysning og evt. kodesæt	Felt nr.	Værdi	Format
Anden kommunal ejendom (skole, rådhus, mv.) 12 Andre vurderinger 13 Vurdering til 0 14 Udgået ejendom 16 Ubebyggede landbrugslodder 17 Moderejendom for ejerlejligheder 20 Ejerlejlighed, beboelse 21 Ejerlejlighed, beboelse og forretning 22 Ejerlejlighed, ren forretning 23 Ejerlejlighed, fabrik og lager 24 Ejerlejlighed, iøvrigt 25 Ejerlejlighed med bebo. i en-, to-, trefamilie- el. dobbelthus 26 Ejerlejlighed med beboelse i rækkehusbebyggelse 27 Ejerlejlighed, sommerhus på fremmed grund 28 Ejerlejlighed, øvrige på fremmet grund 29 Støttet andelsbolig 31 Privat institutions- eller serviceejendom 33 Erhvervsejd. af special karakter (varmeværk, hønseri, havn) 34 Beboelse på fremmed grund 41 Beboelse og forretning på fremmed grund 42 Ren forretning på fremmed grund 43 Fabrik og lager på fremmed grund 44 Anden bygning på fremmed grund 45 Sommerhus på fremmed grund 48 Areal med bygning på fremmed grund 49 Sommerhus på fremmed grund, forbigået ved vurdering 78 Anden bygning på fremmed grund, forbigået ved vurdering 79 Opkrævningsejendom (areal vurderet i anden kommune) 98			
Vurderet areal	149	Heltal	11 cifre
Matrikulært areal	160	Heltal	11 cifre
Heraf vejareal i alt (af matrikulært areal)	161	Heltal	11 cifre
Ejers navn	215	Alfa	35 tegn
Ejers c/o-navn	225	Alfa	35 tegn
Ejers adresse. OBS må ikke videregives til private, hvis ejeren er en person (CPR-adresseret)	235	Alfa	35 tegn
Ejers udvidede adresse. OBS må ikke videregives til private, hvis ejeren er en person (CPR-adresseret)	245	Alfa	35 tegn
Ejers postadresse. OBS må ikke videregives til private, hvis ejeren er en person (CPR-adresseret)	255	Alfa	35 tegn
Hovedejers skødedato ååååmmdd	272	Heltal	6 cifre
Købesum	273	Heltal	11 cifre

Oplysning og evt. kodesæt	Felt nr.	Værdi	Format
Ejerlavskode (kommunal) for matriklen på ejendommen Værdier: 001-300	311	Heltal	3 cifre
Matriklens areal	321	Heltal	10 cifre
Matriklens vejareal i m^2	322	Heltal	10 cifre
Approbationsdato /ddmmåååå	323	Heltal	8 cifre
Hovedmatriklens zonekode Byzone 1 Landzone 2 Sommerhusområde 3 By- og landzone 4 Landzone og sommerhusområde 5 Byzone og sommerhusområde 6 By- og landzone og sommerhusområde 7	324	Alfa	1 tegn
Hovedmatriklens noteringskode Landbrugsejendom L Landbrugsejendom, familieejendom M Landbrugsejendom uden beboelse B Arbejderbolig A Samlet ejendom S Fælleslod F	325	Alfa	1 tegn
Udvidet noteringskode Fri jord, trods evt. samvurdering med landbrugsejendom Blank Landbrugsejendom L Landbrugsejendom, familieejendom M Landbrugsejendom uden beboelse B Arbejderbolig A Samlet ejendom S Fælleslod F Noteret i forbindelse med matrikelnumre fra andre ejendomme 2 Landbrug uden notering, men tilladt fraskilt efter 1.4.1980, jfr. lov om landbrugsejendomme, pgf. 2, stk.2 6	326	Alfa	1 tegn
Vejadgang (vejkode for den vej, hvortil matrikelnummeret har vejadgang)	331	Heltal	4 cifre
Diverse areal 1	333	Heltal	11 cifre
Skovnoteringskode Fredsskovpligt, betinget B Fredsskovpligt på en del af matrikelnummeret, omfanget er kendt D Fredsskovpligt på hele matrikelnummeret F Skov, hvor der er taget stilling til, at der ikke er tale om fredsskov I En del af matrikelnummer er del af samlet skovstrækning R Del af samlet skovstrækning S Fredsskovpligt, omfang ukendt U	334	Alfa	1 tegn

Oplysning og evt. kodesæt		Felt nr.	Værdi	Format
Jordrentenoteringskode		335	Alfa	1 tegn
129. Jordrente på hele matrikelnummeret	J			
130. Jordrente på en del af matrikelnummeret	D			
Arealkode 1, kode for indberettet diverse areal 1		340	Alfa	1 tegn
Numeriske værdier for ejerlejligheder				
Heraf kælder	1			
Heraf pulterrum	2			
Heraf erhvervsareal	3			
Heraf fællesarealer	4			
Heraf gangarealer	5			
Heraf garager	6			
Heraf altaner	7			
Heraf andet areal (evt. blanding af flere)	9			
Bogstaver for ikke ejerlejligheder				
Heraf i byzone	B			
Heraf i landzone	L			
Heraf i sommerhusområde	S			
Heraf til erhverv (planlagt)	E			
Heraf til erhverv (fysisk)	G			
Heraf ej til erhverv	P			
Heraf bagjord	A			
Heraf fredet	F			
Heraf deklarationsareal	D			
Heraf unden for byggelinie (må ikke bebygges)	Y			
Heraf skov	T			
Heraf jordrente	J			
Heraf digearealer og engarealer	K			
Heraf sø/søbred/vandløb/regnvandsbassiner m.m.	V			
Arealtype 1 (arealtypekode for matrikelns vejareal)		341	Alfa	1 tegn
Vejareal, uspecificeret	Blank			
Deklarationsareal	1			
Blandet vej- og deklarationsareal	2			
Vejarareal i byzone	3			
Vejareal i landzone	4			
Diverse areal 2		347	Heltal	11 cifre
Arealkode 2, kode for indberettet diverse areal 2		348	Alfa	1 tegn
Se under Arealkode 1 ovenfor				
Diverse areal 3		349	Heltal	11 cifre
Arealkode 3, kode for indberettet diverse areal 3		350	Alfa	1 tegn
Se under Arealkode 1 ovenfor				
Kode for hændelse fra KMS		351	Alfa	1 tegn
Oplysningerne er indberettet af kommunen.	Blank			
Oplysningerne er overført fra KMS.	1			
Zonekode		364	Alfa	1 tegn
Byzone	1			
Landzone	2			
Sommerhusområde	3			
By- og landzone	4			

Oplysning og evt. kodesæt	Felt nr.	Værdi	Format
Landzone og sommerhusområde 5 Byzone og sommerhusområde 6 By- og landzone og sommerhusområde 7			
Noteringskode Landbrugsejendom L Landbrugsejendom, familieejendom M Landbrugsejendom uden beboelse B Arbejderbolig A Samlet ejendom S Fælleslod F	365	Alfa	1 tegn
Vurderingsdato ååååmmdd	413	Heltal	6 cifre
Ejendomsværdi (seneste offentlige vurdering)	415	Heltal	11 cifre
Grundværdi (seneste offentlige vurdering)	416	Heltal	11 cifre
Stuehusværdi	423	Heltal	11 cifre
Stuehus grundværdi	424	Heltal	11 cifre
Antal lejligheder næste vurdering	464	Heltal	5 cifre
Ejendoms max bebyggelsesprocent (5 cifre, 2 dec.)	466	Decimaltal	5 cifre
Standardberegning næste vurdering Fremskrivning af grundværdi følger områder 0 Fremskrivning for område med principkode 3 5 Manuel, da ejendom går på tværs af zonegrænse 8 Manuel, iøvrigt 9	469	Alfa	1 tegn
Vurderingsmandskode næste vurdering	470	Heltal	3 cifre
Benyttelseskode næste vurdering 181. Kodesæt: se feltnr. 147	471	Alfa	2 tegn
Bygning på lejet grund 182. Bygningen er beliggende på lejet grund J	900	Alfa	2 tegn

11.4.2. Data, der ikke kan videregives til private

Oplysning	Felt nr.	Værdi	Format
Moderejendomsnummer	103	Heltal	7 cifre
Ejerlejlighedsbygning fra før 66 Opført før 1/7-1966 1 Opført efter 1/7-1966 2	105	Alfa	1 tegn
Kode for flere adresser Ejendommen har kun 1 adresse Blank Ejendommen har flere adresser *	116	Alfa	1 tegn
Henvisningsnummer	117	Heltal	7 cifre
Hovedejers statuskode Hovedejer 0 Ligestillingsejer 1 Medejer 2 Meddelelsesnavn 3	120, 260	Alfa	1 tegn
Hovedejers CPR/CVR-nummer	121, 261	Heltal	10 cifre
Hovedejers ejerforholdskode Privatpersoner, incl. I/S 10 Almennyttige boligselskaber incl. de der er A/S 20 A/S, APS og andre selskaber 30 Foreninger, legater og selvejende institutioner 40 Private andelsboligforeninger 41 Den kommune, hvor ejendommen er beliggende 50 Anden primærkommune 60 Amtskommune 70 Staten 80 Andre (bl.a. moderejd. og ejd. med flere kategorier af ejere) 90	122, 269	Alfa	2 tegn
Antal ejere	123	Heltal	3 cifre
Hovedejers adressekode CPR-adresseret Blank Alternativ adresseret 1	130, 278	Alfa	1 tegn
Opkrævningsnummer	140	Heltal	15 cifre
Seneste vurderings antal lejligheder	148	Heltal	5 cifre
Opkrævet i alt (11 cifre, 2 dec.)	155	Heltal	11 cifre
Ny total ved seneste ændring (11 cifre, 2 dec.)	156	Heltal	11 cifre
Skat i alt (11 cifre, 2 dec.)	157	Heltal	11 cifre
Ydelser/afgifter i alt (11 cifre, 2 dec.)	158	Heltal	11 cifre
Areal til vurdering	162	Heltal	11 cifre

Oplysning	Felt nr.	Værdi	Format
Heraf vejareal i alt (af areal til vurdering)	163	Heltal	11 cifre
Antal matrikler på ejendommen	164	Heltal	3 cifre
Årsagskode ajourføring ejendom Maskinel ændring 1 Administrativ ændring 2 Adkomstdokument/ejerskifte 3 Fejlrettelse 4 Klagesag 5 Revisionssag 6 Anden årsag 7 Maskinel ændring af CPR-adresseringskode 8	167, 296, 361, 403, 961	Alfa	1 tegn
Myndighedskode seneste ajourføring ejendom Skyldrådet A Told- og skattestyrelsen B Vurderingsrådet C Datacentralen D Boligministeriet E Folkeregistret F Lokalplanmyndighed G Ejendomsskattekontoret H Boligstøtte/sikring I Økonomisk forvaltning J Kommunedata K Landsskatteretten L Kort- og Matrikelstyrelsen (KMS) M Eksproprierende myndighed, staten N Eksproprierende myndighed, amtet O Eksproprierende myndighed, kommunen P Dødsbobeskatning R Skatteforvaltning S Bygningsinspektorat/teknisk forvaltning T Socialforvaltning U Planlægningssekretariat V Jordlovssekretariatet Y Anden myndighed Z	168, 297, 362, 404, 962	Alfa	1 tegn
Hovedejers afståelsesdato ååååmmdd	201	Heltal	8 cifre
Hovedejers ejerandel, tæller	202	Heltal	5 cifre
Hovedejers ejerandel, nævner	203	Heltal	5 cifre
Hovedejers køberandel, tæller	204	Heltal	5 cifre
Hovedejers køberandel, nævner	205	Heltal	5 cifre
Hovedejers udbetalingsbeløb	207	Heltal	11 cifre
Hovedejers adressebeskyttelse Ejers navn og ejendomsoplysninger overføres til vejvisere. Ejers adresse overføres ikke. A	208	Alfa	1 tegn

Oplysning	Felt nr.	Værdi	Format
Der overføres ikke oplysning fra ESR til vejvisere, hverken om ejer eller ejendom. E Adressen er beskyttet i CPR. B Adressen må ikke optages i vejvisere. L			
Administrators navn	216	Alfa	35 tegn
Administrators c/o-navn	226	Alfa	35 tegn
Administrators adresse	236	Alfa	35 tegn
Administrators udvidede adresse	246	Alfa	35 tegn
Administrators postadresse	256	Alfa	35 tegn
Hovedejers overdragelsesmåde Almindeligt frit salg 1 Familieoverdragelse eller arveudlæg 2 Auktion 3 Iøvrigt 4	262	Alfa	1 tegn
Hovedejers udbetalingsprocent	263	Heltal	3 cifre
Hovedejers lejeværdikode Ejeren er enke/enkemand efter 67-årig 3 Ejeren er enke/enkemand efter 60-årig førtidspensionist eller efter 60-årig modtager af invaliditetsydelse med bistands- eller plejetillæg eller efter en efterlønsmodtager 4 Slutligningskommunen har bestemt, at der ikke skal beregnes lejeværdi for personen på denne ejendom. Ejendommen er ikke udlejet på helårsbasis 6 Slutligningskommunen har bestemt, at der ikke skal beregnes lejeværdi for personen på denne ejendom. Ejendommen er udlejet på helårsbasis 7 Øvrige ejere Blank	264	Alfa	1 tegn
Administratorkode Ingen administrator Blank Løs administrator (Skattebillet og oprikker sendes til adm.) 10 Fast administrator (Alt sendes til administrator) 20	265	Alfa	2 tegn
Hovedejers slutseddeldato ååååmmdd	266	Heltal	8 cifre
Kontonummer købsmoms	270	Heltal	15 cifre
Administrationsnummer	271	Heltal	5 cifre
Kontonummer	274	Heltal	15 cifre
Overtagelsesdato ååååmmdd	275	Heltal	8 cifre
Løsørekøbesum	276	Heltal	11 cifre

Oplysning	Felt nr.	Værdi	Format
Ejendomsbetegnelsesnummer	277	Heltal	7 cifre
Administratorkode BS Fast administrator 1 Løs administrator (skattebillet til administrator) 2 Løs administrator (skattebillet og oprikker til administrator) 3	279	Alfa	1 tegn
Alternativ adressering for administrator CPR-adresseret Blank Alternativ adresseret 1	280	Alfa	1 tegn
Hovedejers pensionistkode Pensionist 1 60-årig førtidspensionist eller efterlønsmodtager eller 60-årig modtager af invaliditetsydelse med bistands- eller plejetillæg 2	282	Alfa	1 tegn
Administrators CPR/CVR-nummer	291	Heltal	10 cifre
Adressebeskyttelse for administrator Adressen er beskyttet i CPR B	292	Alfa	1 tegn
Fremmed vurderingsdistrikt	320	Alfa	2 tegn
Kommunekode 1	327	Alfa	1 tegn
Kommunekode 2	328	Alfa	1 tegn
Kommunekode 3	329	Alfa	1 tegn
Kommunekode 4	330	Alfa	1 tegn
Ejerlejlighed, tæller for fordelingstal	345	Heltal	7 cifre
Ejerlejlighed, nævner for fordelingstal	346	Heltal	7 cifre
Kode for ophøjet pgf. 4 vurdering Årsomvurderingen er ophøjet fra en pgf. 4 vurdering J Årsomvurderingen er ikke ophøjet fra en pgf. 4 vurdering N	406	Alfa	1 tegn
Vurderet under opførelse Ejendom vurderet under opførelse 5	407	Alfa	1 tegn
Kode for rettet pgf. 4/4A-vurdering Der er en pf. 4 vurdering eller en ændret pgf. vurdering 0 Der er ikke en pf. 4 vurdering eller en ændret pgf. vurdering 1	408	Alfa	1 tegn
Årstal for vurdering	411	Alfa	4 tegn
Ændringskode for vurdering Ordinær vurdering Blank Skyldrådsændring 1 Ligningsrådsændring 2 Landsskatteretskendelse 3	414	Alfa	1 tegn

Oplysning	Felt nr.	Værdi	Format
Vurderingsrådet efter bemyndigelse 4 Pgf. 4 vurdering 5 Pgf. 4A vurdering 6 Skyldrådet (arbejdskopi) 7 Vurderingsrådet (arbejdskopi) 8 Før 1998: regulering af basisniveau til årets kontantniveau. Fra 1998: Fremskrivning fra gammel vurdering 9			
Fradrag for forbedringer	417	Heltal	11 cifre
Fradrag for forbedringer, årstal	418	Heltal	4 cifre
Dækningsafgift, forskelsværdi	419	Heltal	11 cifre
Kode for dækningsafgiftspligtig forskelsværdi Hel dækningsafgiftspligtig ejendom H Delvis dækningsafgiftspligtig ejendom D	420	Alfa	1 tegn
Benyttelseskode Se felt 147, afsnit 11.4.1	421	Alfa	2 tegn
Antal lejligheder	422	Heltal	4 cifre
Differencebeløb	425	Heltal	11 cifre
Vurderet areal	426	Heltal	11 cifre
Kode for ejerboligværdi Stuehusværdi 4 Ejerboligværdi med et væsentligt erhvervsareal 5 Ejerboligværdi i tofamiliehuse 6 Skovværdi 7 Kombination af 2 forskellige ansættelser (4 og 5) A Kombination af 2 forskellige ansættelser (4 og 6) B Kombination af 2 forskellige ansættelser (4 og 7) C Kombination af 3 forskellige ansættelser (4, 5 og 7) D Kombination af 2 forskellige ansættelser (4, 6 og 7) E Kombination af 2 forskellige ansættelser (5 og 7) F Kombination af 2 forskellige ansættelser (6 og 7) G Pgf. 33A I	430	Alfa	1 tegn
Vurderingsmeddelelsestype Vurderingsmeddelelsestype mangler 0 Ejendom med forslag 1 Ejendom med kapitalisering af en skønnet årlig leje 2 Ejendom med kapitalisering af en oplyst årlig leje 3 Ejendom med kapitalisering af en skønnet eller oplyst årlig leje plus en bygningsværdi 4 Landbrug, skov og gartneri 5 Ejendom, hvor grundværdien ikke indgår som et selvstændigt element i specifikationen af ejendomsværdien 6 Ejendom, hvor ejendomsværdien består af flere elementer: grundværdi, bygningsværdier og øvrige 7 Ejendom, hvis ansættelse ikke indeholder ejendomsværdi 8 Ejendom, der ikke skal have ejermeddelelse 9	432	Alfa	1 tegn

Oplysning	Felt nr.	Værdi	Format
Ejerlejlighedskode Ejerlejligheden er vurderet som udlejet 1 Ejerlejligheden er vurderet som fri 2	435	Alfa	1 tegn
Klagesagskode Vurderingen er ikke påklaget Blank Vurderingen er påklaget 1 Vurderingen er udtaget til revision 2 Påklagen er afsluttet. Vurderingen er stadfæstet 3 Påklagen er henlagt unde behandling (Klagefrafald eller afvist) 4 Vurderingen er udtaget til revision. Revisionen er alligevel ikke foretaget 5 Vurderingen er udtaget til revision. Vurderingen er stadfæstet 6	440	Alfa	1 tegn
Dækningsafgift i procent	443	Heltal	3 cifre
Ejendoms max. bebyggelsesprocent	446	Heltal	5 cifre
Standardberegningskode Ejendommen følger den maskinelle grundværdiberegning 0 Kvadratmeterprincippet anvendes ikke. I stedet anvendes fremskrivning 5 Ingen maskinel beregning. Arealer med forskellig plantype 8 Ingen maskinel beregning. Øvrige årsager 9	449	Alfa	1 tegn
Områdenummer på grundværdiområde	468	Alfa	5 tegn
Ejendomstype for dækningsafgifspligtig forskelsværdi Andre ejendomstyper, f.eks. forsamlingshuse Blank Kommunal ejendom K Kommunal ejendom ejet af anden kommune i amtet L Amtskommunal ejendom A Amtsejendom ejet af andet amt B Kommunal ejenodm ejet af kommune i andet amt M Statsejendom S Ambassade U Erhvervsejendom E	492	Heltal	1 cifre
Omvurderingskode Sidste ciffer i årstal, hvor ejendommen skal optages til vurd. 0 - 9 Matrikulær ændring der ikke giver grund til ændring A Til- eller ombygning, der ikke giver grund til ændring B	511	Alfa	1 tegn
Landbrugsstatistikkode Ejendommen udtages ikke Blank Ejendommen udtages 1	515	Alfa	1 tegn
Kommunekode 1	516	Alfa	1 tegn
Kommunekode 2	517	Alfa	1 tegn
Kommunekode 3	518	Alfa	1 tegn

Oplysning	Felt nr.	Værdi	Format
Ej solgt kode Status ikke oplyst — Blank Skal vurderes som udlejet — 1 Fri ejerlejlighed — 2 Ejerlejlighed solgt efter opdeling, men vurderes som udlejet — 3 Ejendommen er omfattet af rentesikring — 8 Ejendommen er omfattet af regler om frigørelsesafgift — 9	519	Alfa	1 tegn
Kode for ej vurderet Vurderet ejendom — 1 Nyopstået ejendom — 2 Nyopstået ejerlejlighed — 3 Bidragsejendom/opkrævningsejendom — 4 Ejendom vurderet under opførelse — 5	521	Alfa	1 tegn
Kuverteringskode Vurderingsejermeddelselser udskrives i bunke 5 — 1	522	Alfa	1 tegn
Kode for prøveskattebillet Prøveskattebillet udskrives ikke — Blank Prøveskattebillet udskrives — 1	523	Alfa	1 tegn
Kode for landbrugsejendom, pgf. 1, stk. 3 Ejendommen opfylder ikke lovens pgf. 1, stk. 3 — 0 Ejendommen opfylder lovens pgf. 1, stk. 3 — 1	528	Alfa	1 tegn
Lånestatuskode Ingen låneordning på ejendommen — Blank Hvilende ejendomsskattelån (stillet i bero) — 5 Kode til kommunens eget brug — 6 Lånesag på ejendommen — 9	532	Alfa	1 tegn
Procent blandede ejendomme	533	Alfa	2 tegn
Lånenummer	534	Alfa	2 tegn
Afgiftspligtig grundværdi, kommunen	792	Heltal	11 cifre
Afgiftspligtig grundværdi, amt	793	Heltal	11 cifre
Dækningsafgift, kommunen	794	Heltal	11 cifre
Dækningsafgift, amt	795	Heltal	11 cifre
Dækningspligtig forskelsværdi, kommunen	796	Heltal	11 cifre
Dækningspligtig forskelsværdi, amt	797	Heltal	11 cifre
Bygning på lejet grund Der er en bygning på lejet grund — J	900	Alfa	2 tegn

11.5. Begrundelsesregistret

Koderne i Begrundelsessystemet er inddelt i intervaller, således at et bestemt interval anvendes til begrundelser af samme karakter.
Nedenfor er denne karakteristisk for de enkelte kodeintervaller angivet. Oplysning om de enkelte koder findes i Told- og Skattestyrelsens Vejledning om ejendomsvurdering.

Kodeinterval	Begrundelserne vedrører
6101-6105	Bygningsmæssig kvalitet
6201-6205	Bygningsmœssig vedligeholdelsesstand
6301-6304	Anvendelighed af bygningerne
6401-6499	Bygningskonstruktion/indretning
6501-6505	Arealspecifikation af bygningers og ejerlejligheders anvendelse til: - beboelse - fabrik, værksted - lager - garage - butik, restaurant - kontor, kantine - klinik - hotel - trafik - kultur - undervisning og forskning - sundhedsvæsen - døgninstitution - idræt - særlig institutionstype - andet for hver af disse kategorier opgives arealet i m^2 til det pågædlende formål og kvadratmeterlejen
6601-6699	Elementer i ejendomsværdien såsom skorstene, jernbanespor, anslået huslejebeløb, miljøforhold, beliggenhed ved højspændingsledninger, jordrente, mv. Til hver af disse elementer skal der knyttes et beløb, der vil indgå i den samlede vurdering af ejendommen

Kodeinterval	Begrundelserne vedrører
6701-6799	Vedrører en række ejendomme, der ikke kan beskrives med de ovennævnte begrundelser, hvorfor der kun oplyses en samlet ejendomsværdi (vurderings-meddelelsestype 6)
6801-6999	Værdiansættelse på enkelte bygninger ved beregning af ejendomsværdi eller ejerboligværdi
7001-7349	Lejefaktor og begrundelser for valg af lejefaktor og lejeniveau
8001	Normtal for driftsbygninger i landbrug, gartneri, skovbrug o.lign.
8011-8099	Værdiansættelse af beboelsesbygningerne i landbrug, gartneri, skovbrug o.lign.
8101-8449	Elementer i ejendomsværdien i landbrug, gartneri, skovbrug o.lign., såsom bolig moment, tillægsparcelværdi, vandindvindingsrettighed, jagtret, frugttræer og bærbuske (gatnerier), karakteristik af træplantning (skovbrug) mv.
8701-8749	Driftsbygningernes anvendelse i landbrug, gartneri, skovbrug o.lign.
8801-8849	Kommentarer til beboelses- og driftsbygninger såsom medarbejderbolig, modernisering, bærende stolper og fast gulv
8901-8949	Kommentarer til ejendommen i landbrug, gartneri, skovbrug o.lign. såsom arrondering, naturskøn beliggenhed, boligmoment mv.
9101-9106	Vægte til beregning af dækningsafgift for erhvervsejendomme

11.6. Statens salgs- og vurderingsregister (SVUR)

I listen nedenfor er gengivet den summariske oversigt fra registerforskriften for SVUR. Detaljerede oplysninger om dataindholdet kan fås ved henvendelse til Told•Skat Erhverv.

Salgsdata
Købers og sælgers personnummer, navn og adresse
Aftaledato (dato for slutseddel, skøde eller overtagelse)
Anparter ved salg af en del af en ejendom (kode og solgt andel)
Købesum og dennes berigtigelse (de overtagne prioriteter registreres efter art, rentefod og værdi og kan ikke henføres til konkrete personer eller selskaber mv.)
Vurdering (oplysninger om ejendoms- og grundværdi mv.)
Ejendommens beliggenhed og matrikelnummer
Oplysninger til vurdering af købesummen (ydelser, antal terminer, forfaldsår, årlig husleje, løsøre mv.)
Ejendomsdata, herunder
Identifikationsdata såsom kommune- og ejendomsnummer, beliggenhed (adresse og vurderingskreds)
Ejeroplysninger, såsom antal af ejere, ejers personnummer/SE-nummer, navn og adresse, købt andel, ejers andel, koder for ejerstatus og -forhold mv.
Personnummer/SE-nummer, navn og adresse på evt. administrator
Vurderingsoplysninger, herunder
Ansættelser i kontante og regulerede værdier af f.eks.:
Ejendomsværdi, grundværdi, stuehus ejedomsværdi, dækningsafgiftspligtig forskelsværdi, differencebeløb, ejerboligværdi, skovværdi, fredet grundværdi, fikseret forskelsværdi, §7 fritagelser, §8 fritagelser, fradrag for forbedringer og grundværdispecifikationer

Øvrige vurderingsoplysninger, såsom

Koder for: benyttelse og antal lejligheder, årsag til fravigelse fra vurderingsforslag, årsager til omvurdering, undtagelse til omvurdering, landbrugsstatistik

Vurderingsår

Vurderet areal

Grundværdiområdeoplysninger (herunder grundværdiområdenummer, planoplysninger, beregningskode og bebyggelsesprocent)

Omregningsfaktor ved årlig regulering

Diverse matrikeloplysninger

Moderejendomsnummer, fordelingstal (ejerlejligheder)

Bygnings- og boligdata

Ejendoms- og bygningsnummer

Bygningsantal og -anvendelse

Moderejendom for ejerlejligheder

Bebyggede arealer

Udnyttede arealer (herunder kælder og tagetage)

Bygningsmaterialer

Varme- og toiletinstallationer

Opførelses- og evt. ombygningsår

Andre installationer

Ejendommens, bygningens og boligens beliggenhed

Beboet areal

Erhvervsareal

Kode for kondemnering

Vurderingsforslag mv.

Forslag til ejendoms- og grundværdi

Ejendomsnummer

Benyttelseskode

Oplysning vedr. vurderings- og skyldkreds

Beregningstekniske oplysninger

Kommuneejerlavstabel

Specielle klagedata

Sagsbehandler, sagsdato og -type, (klage eller revision vedr. evt. forhøjelse eller nedsættelse af ejendomsværdi, grundværdi, fradrag for forbedringer og/eller andet), klagers navn/adresse, angivelse af »sagen vedrørende« (der må kun registreres oplysninger, som klart er af betydning for varetagelsen af registrets opgaver jfr. forskrifternes §2), påklaget år, §4 vurderingskode, sagsstatus (om høringsskrivelse eller kendelse er udskrevet, om sagen er afsluttet), dato for ajourføring med oplysninger fra det Fælleskommunale Ejendomsdatasystem, nøgleord i forbindelse med sagsoprettelse, journalnummer, organisatorisk enhed, emnenummer, afslutningsdato, genoptagelsesdato, markering for oprettelse af mere end én sag med det pågældende ejendomsnummer i det maskinelle journalsystem

11.7. Planregistret

Oplysning og evt. kodsæt	Felt nr.	Værdi	Format
Hovedplantype Kommuneplaner og delplaner heraf 1 Byfornyelsesplaner 2 Bevaringsværdier 4 Grundværdiområder 9	PL001	Alfa	1 tegn
Plantype Kommuneplan 1 Tillæg til kommuneplan 2 Lokalplan 3 Tillæg til lokalplan 4 Underområde i lokalplan 5 Byplanvedtægt 6 Tillæg til byplanvedtægt 7 Andre fysiske planer 8	PL002	Alfa	1 tegn
Plannummer	PL003	Alfa	12 tegn
Planområdets navn	PL004	Alfa	40 tegn
Distrikts angivelse	PL005	Heltal	6 cifre
Ændringsdato ddmmåååå	PL006	Heltal	8 tegn
Dato for udarbejdelse ddmmåååå	PL007	Heltal	8 tegn
Dato for redegørelse ddmmåååå	PL008	Heltal	8 tegn
Dato for forslags fremsættelse ddmmåååå	PL009	Heltal	8 tegn
Dato for offentliggørelse start ddmmåååå	PL010	Heltal	8 tegn
Dato for offentliggørelse slut ddmmåååå	PL011	Heltal	8 tegn
Dato for vedtagelse ddmmåååå	PL012	Heltal	8 tegn
Dato for ikrafttrædelse ddmmåååå	PL013	Heltal	8 tegn
Nuværende zonestatus Byzone 1 Landzone 2 Sommerhusområde 3 By- og landzone 4 Landzone og sommerhusområde 5 Byzone og sommerhusområde 6 Byzone, landzone og sommerhusområde 7	PL014	Heltal	1 tegn
Planlagt zonestatus Byzone 1 Landzone 2 Sommerhusområde 3	PL015	Heltal	1 ciffer

Oplysning og evt. kodsæt	Felt nr.	Værdi	Format
By- og landzone 4 Landzone og sommerhusområde 5 Byzone og sommerhusområde 6 Byzone, landzone og sommerhusområde 7			
Generel plankode, se tabel over »Værdier for plankoder« næste side	PL016	Heltal	2 cifre
Specifik plankode, se tabel over »Værdier for plankoder« næste side	PL017	Heltal	2 cifre
Underopdeling af specifik plankode, se tabel over »Værdier for plankoder« næste side	PL018	Heltal	2 cifre
Maksimal bebyggelsespct. for området	PL019	Decimaltal	
Skønnet bebyggelsespct. for området Bebyggelsespct. for området er skønnet Ja Bebyggelsespct. for området er fastsat konkret Nej	PL020	Alfa	3 tegn
Maksimal bebyggelsespct. pr. ejendom	PL021	Decimaltal	
Skønnet bebyggelsespct. pr. ejendom Bebyggelsespct. for området er skønnet Ja Bebyggelsespct. for området er fastsat konkret Nej	PL022	Alfa	3 tegn
Minimal grundstørrelse i m^2	PL023	Heltal	5 cifre
Maksimalt antal etager	PL024	Decimaltal	
Maksimal højde for bebyggelse	PL025	Decimaltal	
Maksimalt rumfang i m^3 pr. m^2	PL026	Decimaltal	
Maksimal bebyggelsesgrad	PL027	Decimaltal	
Kode for byggemodningsstatus Detailbyggemodnet 1 Grovbyggemodnet 2 Ikke byggemodnet 3	PL028	Heltal	1 ciffer
Bygningsbevaringsbestemmelse Der findes en bygningsbevaringsbestemmelse Ja Der findes ingen bygningsbevaringsbestemmelse Nej	PL029	Alfa	3 tegn
Boligudbygningsplanens første år åååå	PL030	Heltal	4 cifre
Antal boliger pr. år	PL031	Heltal	4 cifre
Erhvervsareal pr. år	PL032	Heltal	7 cifre
Notater til planen	PL055	Alfa	82 tegn

Værdier for plankoder

Betydning	Generel	Specifik	Underopdeling
Boligområde	10		
Parcelhuse	10	10	
Parcelhuse blandet med etagebebyggelse	10	10	11
Parcelhuse blandet med tæt/lavt byggeri	10	10	12
Tæt/lavt byggeri	10	15	
Tæt/lavt byggeri blandet med parcelhuse	10	15	16
Tæt/lavt byggeri blandet med etagebyggeri	10	15	17
Etagebebyggelse	10	20	
Etagebebyggelse blandet med parcelhuse	10	20	21
Etagebebyggelse blandet med tæt/lav byggeri	10	20	22
Blandet boligbebyggelse	10	95	
Centerområde	15		
Egnscenter	15	10	
Kommunecenter/lokalcenter	15	15	
Bydelscenter	15	20	
Blandet centerstruktur	15	95	
Erhvervsområde	20		
Industri mv.	20	10	
Særligt forurenende industri	20	10	11
Håndværk og mindre industri	20	15	
Kontorvirksomhed	20	20	
Anden servicevirksomhed	20	25	
Detailhandel udenfor centerområder	20	30	
Havneområder og andet erhverv	20	90	
Blandet erhvervsområde	20	95	
Blandet bolig og erhverv	25		
Offentlige formål	30		
Lokale undervisningsinstitutioner	30	10	
Andre undervisningsinstitutioner	30	15	
Lokale sociale institutioner	30	20	
Andre sociale institutioner	30	25	

Betydning	Generel	Specifik	Underopdeling
Lokale kulturelle formål	30	30	
Andre kulturelle formål	30	35	
Offentlig administration	30	40	
Hospitaler	30	45	
Kirker og kirkegårde	30	50	
Offentlige værker og tekniske anlæg	30	55	
Trafikanlæg	30	60	
Andre offentlige institutioner	30	90	
Blandet offentligt område	30	95	
Andet byformål	35		
Ubebygget område	35	10	
Uspecificeret byzonerareal	40		
Sommerhusområde	45		
Fritids- og ferieformål	50		
Idrætsanlæg	50	10	
Skydebane	50	10	11
Golfbane	50	10	12
Kolonihaver, daghaver mv.	50	15	
Grønt område	50	20	
Feriehoteller	50	25	
Feriecentre	50	30	
Naturpark og forlystelsesparker	50	35	
Lystbådehavn	50	40	
Camping- eller lejrplads	50	45	
Vandland	50	50	
Blandet fritids- og ferieformål	50	95	
Jordbrug	70		
Landbrug, gartneri, råstofområde	70	10	
Skov	70	15	
Blandet jordbrug	70	95	
Naturområder	75		
Søer og moser	80		

Betydning	Generel	Specifik	Underopdeling
Militært område	85		
Andet formål	90		
Vindmøller	90	10	
Uoplyst formål	95		

For alle generelle plankoder kan der registreres en specifik plankode = 97, hvis planernes oplysninger ikke er tilstrækkelig specificerede til en underopdeling.

Specielt i Grundværdisystemet

I Grundværdisystemet anvendes endvidere generel plankode = 99, hvis den generelle plankode er uden betydning for typen af planlagt anvendelse.

11.8. Krydsreferenceregistret (KRR)

11.8.1. Adresse-matrikelnummer-bygning reference

Oplysning	Felt nr.	Værdi	Format
Kommunenummer	CN100	Alfa 3	tegn
Ejendomsnummer	CN101	Alfa	7 tegn
Bygningsnummer	CR201	Alfa	3 tegn
Vejkode	CR301	Alfa	4 tegn
Husnummer	CR372	Alfa	3 tegn
Husbogstav	CR373	Alfa	1 tegn
Etage	CR303	Alfa	2 tegn
Side/dørnummer	CR304	Alfa	4 tegn
Postnummer	DI119	Alfa	4 tegn
Postdistrikt	DI101	Alfa	20 tegn
Kommunal ejerlavskode	CN311	Alfa	3 tegn
Matrikelnummer	CN312	Alfa	4 tegn
Matrikelbogstav (litra)	CN313	Alfa	3 tegn
Parcel	CN314	Alfa	3 tegn
Ejerlejlighedsnummer	CN317	Alfa	4 tegn
Artskode	CN315	Alfa	2 tegn
Landsejerlavskode	KT301	Alfa	7 tegn
Ejendomsadresse i ESR J/N	XX003	Alfa	1 tegn
Ejendomsadresse i BBR J/N	XX004	Alfa	1 tegn
Bygningsadresse i BBR J/N	XX005	Alfa	1 tegn
Enhedsadresse i BBR J/N	XX006	Alfa	1 tegn
Dato for stedfæstelse	XX007	Alfa	10 tegn

Oplysning	Felt nr.	Værdi	Format
Nøjagtighedsklasse	XX008	Alfa	1 tegn
Teknisk standard for georeference	XX009	Alfa	2 tegn
Revisionsdato geometri	XX010	Alfa	10 tegn
System 34 Y-koordinat	XX011	Alfa	12 tegn
System 34 X-koordinat	XX012	Alfa	12 tegn
Retningsvinkel for husnummer	XX013	Alfa	6 tegn
Tekstplacering for husnummer	XX014	Alfa	1 tegn

11.8.2. Plan-matrikelnummer reference

Oplysning	Felt nr.	Værdi	Format
Kommunenummer	CN100	Alfa	3 tegn
Ejendomsnummer	CN101	Alfa	7 tegn
Bygningsnummer	CR201	Alfa	3 tegn
Vejkode	CR301	Alfa	4 tegn
Husnummer	CR372	Alfa	3 tegn
Husbogstav	CR373	Alfa	1 tegn
Etage	CR303	Alfa	2 tegn
Side/dørnummer	CR304	Alfa	4 tegn
Postnummer	DI119	Alfa	4 tegn
Postdistrikt	DI101	Alfa	20 tegn
Kommunal ejerlavskode	CN311	Alfa	tegn
Matrikelnummer	CN312	Alfa	4 tegn
Matrikelbogstav (litra)	CN313	Alfa	3 tegn
Parcel	CN314	Alfa	3 tegn
Ejerlejlighedsnummer	CN317	Alfa	4 tegn
Artskode	CN315	Alfa	2 tegn
Landsejerlavskode	KT301	Alfa	7 tegn
Hovedplantype	PL001	Alfa	1 tegn
Plantype	PL002	Alfa	1 tegn
Plannummer	PL003	Alfa	12 tegn

11.9. Det Centrale Personregister

11.9.1. Vejregistret

Oplysning	Felt navn	Værdi	Format
Veje			
Kommunekode	KOMKOD	4 cifre	Numerisk
Vejkode	VEJKOD	4 cifre	Numerisk
Ajourføringstidspunkt YYYYMMDDHHMM	TIMESTAMP	12 tegn	Alfanum.
Vejen fortsætter til kommune/vej	TILKOMKOD/TILVEJKOD	8 cifre	Numerisk
Vejen kommer fra kommune/vej	FRAKOMKOD/FRAVEJKOD	8 cifre	Numerisk
Vej startdato YYYYMMDDHHMM	HAENSTART	12 cifre	Numerisk
Vejadresseringsnavn	VEJADRNVN	20 tegn	Alfanum.
Vejnavn	VEJNVN	40 tegn	Alfanum.
Vejnotatnummer	NOTATNR	2 cifre	Numerisk
Vejnotat	NOTATLINIE	40 tegn	Alfanum.
Vejnotat startdato	HAENSTART	12 cifre	Numerisk
Distrikter			
Husnummer fra	HUSNRFRA	4 tegn	Alfanum.
Husnummer til	HUSNRTIL	4 tegn	Alfanum.
Husnummermarkering for lige/ulige Lige husnummer-vejsider (blank husnummer betragtes som lige husnummer) L Ulige husnummer-vejsider U	LIGEULIGE	1 tegn	Alfanum.
Distrikter			
Bynavn	BYNVN	34 tegn	Alfanum.
Postnummer	POSTNR	4 cifre	Numerisk
Postdistrikt	POSTDISTTXT	20 tegn	Alfanum.
Byfornyelseskode	BYFORNYKOD	6 tegn	Alfanum.

Oplysning	Felt navn	Værdi	Format
Distriktstekst	DISTTXT	30 tegn	Alfanum.
Distriktstype Diverse1 01 Diverse2 02 Diverse3 03 Diverse4 04 Skole 50 Valg 51 Varme 52 Kirke 53 Byfornyelse 54 Evakuer 55 Social 56 Befolkningsprognose 57	DISTTYP	2 cifre	Numerisk
Diverse distriktskode	DIVDISTKOD	4 tegn	Alfanum.
Evakueringskode	EVAKUERKOD	1 cifre	Numerisk
Kirkedistriktskode	KIRKEKOD	2 cifre	Numerisk
Skoledistriktskode	SKOLEKOD	2 cifre	Numerisk
Befolkningsdistriktskode	BEFOLKKOD	4 tegn	Alfanum.
Socialdistriktskode	SOCIALKOD	2 cifre	Numerisk
Sognedistriktskode	MYNKOD	4 cifre	Numerisk
Myndighedsnavn	MYNNVN-CTSOGNEDIST	20 tegn	Alfanum.
Valgdistriktskode	VALGKOD	2 cifre	Numerisk
Varmedistriktskode	VARMEKOD	4 cifre	Numerisk

11.9.2. Boligregistret

Oplysning	Felt nr.	Værdi	Format
Kommunekode	KOMKOD	4 cifre	Numerisk
Vejkode	VEJKOD	4 cifre	Numerisk
Husnummer	HUSNR	4 tegn	Alfanum.
Etage	ETAGE	2 tegn	Alfanum.
Side/dør	SIDEDOER	4 tegn	Alfanum.
Ajourføringstidspunkt	TIMESTAMP	12 tegn	Alfanum.
Boligtypekode ukendt boligtypekode 0 egentlig beboelse 1 egentlig beboelse med erhverv 2 enkeltværelse 3 fællesbolig eller fælleshusholdning 4 sommerbolig 5 beboet adresse 6 nedlagt adresse 7 byggesag ikke afsluttet 8 godkendt tom bolig 9 andet, feks. erhverv E	BOLIGTYPKOD	1 tegn	Alfanum.
Bolig startdato YYYYMMDDHHMM	HAENSTRAT	12 cifre	Numerisk
Bolig slette dato YYYYMMDDHHMM	SLETDTO	12 cifre	Numerisk
Lokalitet	LOKALITET	34 tegn	Alfanum.

11.10. Centralt Virksomhedsregister (CVR)

Oplysning	Registreres for J = juridiske enheder P = produktionsenheder B = byggepladser	Forklaring
CVR-nummer	J	Det entydige identifikationsnummer for den juridiske enhed. For de fleste juridiske enheder vil det være et overført SE-nummer, hvis enheden har haft et et sådant. CVR-nummeret er ikke informationsbærende. Format :8 (numerisk)
P-nummer	P	Entydigt identifikationsnummer for produktionsenheden. Der er ikke pligt for offentlige myndigheder til at anvende P-nummeret. P-nummeret er ikke informationsbærende. Format: 10 (numerisk)
B-nummer	B	Entydigt identifikationsnummer for byggepladsen. B-nummeret er ikke informationsbærende. Format: 9 (numerisk)
Navn	J, P, B	Navnet på enheden. Format: 300 (alfanumerisk). Leveres desuden i en redigeret form (3*40 karakterer), der er mere læsevenligt til f.eks. etiketter.
Adresser	J, P, B	Der er mulighed for at registrere tre adresser for enhederne i CVR: 1. Officiel adresse 2. Postadresse 3. Postboksadresse Alle adresser valideres mod CPR's vejregister, men ikke-valide adresser afvises ikke. Det fremgår, om adressen er CPR-valid eller ej.

Oplysning	Registreres for	Forklaring
		Ved idriftsættelsen findes der kun officielle adresser, men dataleverandørerne vil straks begynde at opdatere de andre adresser. Format: CPR-valide: C/O-navn (40 karakterer) Kommunekode (numerisk, 3 tal) Vejkode (numerisk, 4 tal) Vejnavn kort (20 karakterer) Vejnavn langt (40 karakterer) Husnr_fra (numerisk, 3 tal) Bogstav_fra (1 karakter) Husnr_til (numerisk, 3 tal) Bogstav_til (1 karakter) Etage (6 karakterer) Side_dør (4 karakterer) Ikke-CPR-valide: C/O-navn (40 karakterer) Kommunekode (numerisk, 3 tal) Vejkode (numerisk, 4 tal) Vejnavn kort (20 karakterer) Vejnavn langt (40 karakterer) Husnr_fra (numerisk, 3 tal) Bogstav_fra (1 karakter) Husnr_til (numerisk, 3 tal) Bogstav_til (1 karakter) Etage (6 karakterer) Side_dør (4 karakterer) Postboks (numerisk, 4 tal) Postnummer (numerisk, 4 tal) Postdistrikt (25 karakterer) Landekode (alfanumerisk, 2 karakterer) Fritekst (238 karakterer)
Teleoplysninger	J, P, B	Hovedtelefonnummer, -faxnummer og e-mail-adresse for den juridiske enhed (men ikke enkelte medarbejdere). Opdateres af et teleselskab og kan ikke rettes

Oplysning	Registreres for	Forklaring
		af andre. Mulighed for hemmelig-markering. Første opdatering sker kort tid efter idriftsættelsen. Format: 250 (alfanumerisk)
Beskæftigelse	J, P, B	Der registreres for de enkelte juridiske enheder både antal beskæftigede omregnet til antal fuldtidsbeskæftigede på baggrund af opgørelser fra ATP (kvartalsvist) og antal beskæftigede opgjort af Danmarks Statistik (årligt). Begge opdateres i CVR af Danmarks Statistik. Kun offentlige myndigheder har adgang til at se de præcise beskæftigelsestal. Øvrige brugere får oplyst beskæftigelsen i form af et interval (størrelseskode). Første opdatering sker kort tid efter idriftsættelsen. Format: To tabeller (numerisk)
Startdato	J, P, B	Dato for start af den juridiske enhed. Start defineres som fødsel af den juridiske enhed. Dato for genstart vil blive registreret som en ajourføringsdato, og den oprindelige startdato vil igen blive registreret som startdato. Genstart ses i registrets historik. Format: 8 (datofelt: ååååmmdd)
Ophørsdato	J, P, B	Datoer for ophør af den juridiske enhed. Ophør defineres som »død« for den juridiske enhed. Format: 8 (datofelt: ååååmmdd)
Brancher	J, P	Der registreres hovedbranche og op til 3 bibrancher (alle i henhold til den officielle branchenomenklatur – DB93) efter de regler, der anvendes af Danmarks Statistik. Danmarks Statistik har det overordnede ansvar for, at brancheoplysningerne er korrekte.

Oplysning	Registreres for	Forklaring
		Format:6 (numerisk) plus tilhørende beskrivelse på 150 karakterer
Type	B	Angiver karakteren af arbejdet (f.eks. etage-, bro- eller vejbyggeri). Oplysningen er nærmest at betragte som en slags »aktivitetskode«. Mulighed for flere samtidige registreringer. Format:2 (numerisk) plus tilhørende forklaring på 65 karakterer
Brancheansvar	J, P	Markering for om enhedens branchekode er fastlagt i forbindelse med en konkret og detaljeret sagsbehandling i Danmarks Statistik således at branchekoden ikke umiddelbart kan ændres. Format: 2 (numerisk)
Bygherre	B	Forklaring: Den, der har givet ordre til byggeriet og betaler for det. Enten en produktionsenhed eller en person. For personer registreres navn, adresse og teleoplysninger. Format: P-nummer (numerisk, 10 tal)
Virksomhedsform	J	Angiver virksomhedsformen (fx enkeltmands virksomhed, A/S, ApS mv.) Format: 3 (numerisk) plus tilhørende beskrivelse på 50 karakterer
Tilhørende juridisk enhed	B	CVR-nummeret for tilknyttet juridisk enhed. Format: 8 (numerisk)
Entreprenør	B	P-enhed, der arbejder på byggepladsen Format: 10 (numerisk) (P-nummer)
Ansvarlig dataleverandør	J	Angivelse af hvilken dataleverandør, der har kompetence og ansvar for at opdatere den pågældende juridiske enhed. For eksempel må startdato, navn, adresse og

Oplysning	Registreres for	Forklaring
		virksomhedsform for enheder, der er registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, kun ajourføres af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Format: 3 (numerisk)
Hovedafdeling	P	Forklaring:Maskinelt opdateret markering af, om produktionsenheden har samme beliggenhedsadresse som den juridiske enhed. Format:1 (0-1 variabel)
Koordinator	B	P-enhed, der koordinerer arbejdet på byggepladsen Format:10 (numerisk) (P-nummer)
Fuldt ansvarlige deltagere	J	Navn, stilling, CPR-nummer og adresse for fuldt ansvarlige deltagere, dvs. dem der hæfter for virksomheden. Det kan f.eks. være ejeren af en enkeltmandsvirksomhed eller komplementaren i et kommanditselskab. De fuldt ansvarlige delatagere er enten en person registreret med CPR-nummer, en virksomhed registreret med CVR-nummer eller en person/virksomhed uden noget nummer. Der er mulighed for hemmelig-markering vedr. videregivelse af navn og adresse samt CPR-nummer for personer. Format: Flere tabeller
Hjælpeenhed	P	Markering for at den pågældende produktionsenhed er en såkaldt »hjælpeenhed«. Det vil sige, at enhedens produkter eller tjenesteydelser kun anvendes til støtte for den juridiske enhed, som hjælpeenheden er tilknyttet, og ikke afsættes på markedet. Format:1 (0-1 variabel)
Projekterende	B	P-enhed der projekterer på byggepladsen Format:10 (numerisk) (P-nummer)

Oplysning	Registreres for	Forklaring
Tilhørende P-enheder	J	P-numre for tilhørende produktionsenhed(er) Format:10 (numerisk)
Foreløbig P-enhed	P	Angiver, at produktionsenheden endnu ikke er tilknyttet en juridisk enhed. Dataleverandøren rykkes systematisk mhp., at den juridiske enhed bliver registreret. Disse produktionsenheder er af foreløbig karakter og slettes fra CVR efter 1 måned, hvis de ikke er blevet knyttet til en juridisk enhed. Format:Markering af, at der er sendt en advarsel til dataleverandøren.
Importør- og eksportørkode	J	Angiver om den juridiske enhed er registret som importør hhv. eksportør af varer fra tredjelande (dvs. uden for EU). Opdateres fra Told- og Skattestyrelsen. Er ikke registreret i CVR i forbindelse med idriftsættelsen. Format:1 (0-1 variabel)
Tilknyttede byggepladser	P	Forklaring: Registrering af tilknyttede byggepladser i form af identifikationsnummer for byggepladser. Format: 9 (numerisk)
Kreditoroplysninger	J	Angivelse af, om den juridiske enhed er under konkurs eller tvangsakkord. Opdateres fra NetTidende (den elektroniske version af Statstidende). Er ikke registreret i CVR i forbindelse med idriftsættelsen. Format: Kreditortype (numerisk, 1 tal) Status (numerisk, 1 tal)
Demografi	P	Registrering af sammenlægninger og opsplitninger af produktionsenheder. Format: Tabel med angivelse af, hvilke 2 produktionsenheder, der er lagt sammen eller splittet op samt en kode for, om det er sammenlægning eller opsplitning (numerisk, 1 tal).

Oplysning	Registreres for	Forklaring
Kommunalt fællesskab	J	Markering, som angiver, om enheden er et kommunalt fællesskab. Format:1 (0-1 variabel)
Reklamebeskyttelse	J, P	Markering af at virksomheden ikke ønsker sin adresse videregivet til reklameformål. Format:1 (0-1 variabel)
Pligtdatoer	J	Markering af, om den juridiske enhed er registreret som arbejdsgiver. Markeringen findes i form af en dato for start af arbejdsgiverstatus, og den overføres fra Danmarks Statistik, der danner markeringen på baggrund af oplysninger om pligt til indbetaling af ATP og kildeskat. Format:1 (numerisk) samt dato (datofelt: ååååmmdd)
Referencenumre	J, P	Indeholder de tidligere numre for enheden, dvs. SE-nummer hos Told- og Skattestyrelsen, Registreringsnummer hos Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, ALPOS-nummer (internt identifikationsnummer i Danmarks Statistik), JUR-nummer (internt identifikationsnummer i Danmarks Statistik) eller andet. Format:Tabel med angivelse af nummer (numerisk) og nummertype (numerisk) Bemærkninger:Oplysningerne indgår fra starten af CVR, med henblik på referencer, men oplysningerne vedligeholdes ikke.
Fejlhenvisning	P	Mulighed for at henvise fra et fejloprettet CVR--nummer for en juridisk enhed til det CVR-nummer for enheden, der er korrekt oprettet. Format: CVR-nummer (numerisk)

12. Indeks til datafelter

Indekset omfatter felterne i Matrikelregistret, BBR, ESR, Planregistret, Krydsreferenceregistret, CPR og CVR men ikke til de andre registre, der er omtalt i denne bog. Sidenumrene henviser til oversigterne i afsnit 11.

adgangsforhold 171

administrationsnummer 188

administratorkode 189

administratorkode BS 189

administrators adresse 188

administrators c/o-navn 188

administrators CPR/CVR-nummer 189

administrators navn 188

administrators postadresse 188

administrators udvidede adresse 188

adressebeskyttelse for administrator 188

adresser 178, 186, 208, 209, 210

afgiftspligtig grundværdi, amt 192

afgiftspligtig grundværdi, kommunen 192

afløbsforhold 166, 174

afvigende etager 174

ajourføringstidspunkt 206, 208

aktnummer 166

alternativ adressering for administrator 188

andel i fælleslodder 155

andet areal (ikke bolig og erhverv) 172, 184

anmeldelse af byggearbejde, dato 175

anmeldelse af nedrivning, dato 175

anmærkninger 166

ansvarlig dataleverandør 212

antal beboelseslejligheder 168

antal boliger pr. år 199

antal bygninger 168

antal egentlige beboelseslejligheder 171

antal ejere 186
antal ejerlejligheder 168
antal enkeltværelser 168, 171, 175
antal erhvervsenheder 168
antal etager 172, 198
antal lejligheder 175, 185, 186, 190, 196
antal lejligheder næste vurdering 185
antal matrikler på ejendommen 187
antal sikringsrumspladser 173
antal småbygninger 168
antal tanke 168
antal værelser i bolig- eller erhvervsenheden 177
antal værelser til erhverv i enheden 177
anvendelsesstatus (brugsforhold) 155
approbationsdato 166
areal af udnyttet del af tagetage 172
areal til vurdering 186, 187
arealbetegnelse 155
arealkode 1 184
arealkode 2 184
arealkode 3 184
arealtype 1 184
artskode 180, 203, 205

B-nummer 209
badeforhold 178
bebygget areal 168, 172
befolkningsdistriktskode 207
beliggenhed 155
bemærkninger 155, 166
benyttelseskode 181, 185, 186, 190, 196
benyttelseskode næste vurdering 185
beregningsmåde 154
beskrivelse af adkomst/byrde/hæftelse 166
beskæftigelse 211
bogstav 153, 165, 169, 174, 176, 178, 179, 180, 184, 203, 205, 210
bolig slette dato 208
bolig startdato 208
bolig- og erhvervsenhedens anvendelse 176
boligtype 177, 208
boligtypekode 208
boligudbygningsplanens første år 199
brancheansvar 212
brancher 211
byfornyelseskode 206
byggesagsdato 174
byggesagskode 175
byggetilladelse, dato 174
bygherre 212
bygning på lejet grund 165
bygningens anvendelse 170

bygningens opførelsesår 170
bygningsadresse i BBR J/N 202
bygningsbevaringsbestemmelse 199
bygningsnummer 165
bynavn 206
byret 166

CPR-adresse 175
CVR-nummer 186, 189, 209, 212, 213, 215

dagbog 166
dato for adkomst/byrde/hæftelse 166
dato for energiattest 173
dato for forslags fremsættelse 198
dato for ikrafttrædelse 198
dato for offentliggørelse slut 198
dato for offentliggørelse start 198
dato for redegørelse 198
dato for stedfæstelse 202
dato for udarbejdelse 198
dato for varmesynsrapport 173
dato for vedtagelse 198
delvis ibrugtagningstilladelse, dato 175, 179
demografi 214
differencebeløb 190, 195
distrikt 175
distrikter 206
distrikts angivelse 198
distriktstekst 207
distriktstype 207
diverse areal 1 183, 184
diverse areal 2 184
diverse areal 3 184
diverse distriktskode 207
dokumentnummer for adkomst/byrde/hæftelse 166
dækningsafgift, amt 192
dækningsafgift, forskelsværdi 190
dækningsafgift i procent 191
dækningsafgift, kommunen 192
dækningspligtig forskelsværdi, amt 192
dækningspligtig forskelsværdi, kommunen 192

ej solgt kode 190
ejendoms max. bebyggelsesprocent 191
ejendomsadresse i BBR J/N 203
ejendomsadresse i ESR J/N 203
ejendomsbetegnelsesnummer 187
ejendomsdato 166
ejendomsnummer 153, 165
ejendomsnummer for ejerlejligheder 176

ejendomstype 165

ejendomstype for dækningsafgifspligtig forskelsværdi 191

ejendomsværdi 166

ejerforhold 167, 186

ejerlavsbetegnelse 153, 165

ejerlavskode 153

ejerlavskode (justitsministeriets) 165

ejerlavskode (kommunal) for matriklen på ejendommen 181

ejerlavskode (kommunal) for vigtigste matrikel 180

ejerlejlighed, nævner for fordelingstal 189

ejerlejlighed, tæller for fordelingstal 189

ejerlejlighedsbygning fra før 66 186

ejerlejlighedskode 189

ejerlejlighedsnummer 181, 203, 205

ejers adresse 182, 186

ejers c/o-navn 182

ejers navn 182, 187

ejers postadresse 182

ejers udvidede adresse 182

elevator 172

energiforsyning 178

enhedsadresse i BBR J/N 203

enhedsareal til beboelse 177

enhedsareal til erhverv 177

entreprenør 212

erhvervsareal pr. år 199

etage 165

etage-side 180

evakueringskode 207

fejlhenvisning 215

flytbare skillevægge 177

fordelingstal, ejerlejlighed 166

foreløbig P-enhed 214

foreløbigt færdiggjort antal enkeltværelser 175

foreløbigt færdiggjort antal lejligheder 175

foreløbigt færdiggjort bygningsareal 175

forurenede grunde 155

fradrag for forbedringer 190, 195, 197

fradrag for forbedringer, årstal 190

fredning 173

fredskovsareal 154

fremmed vurderingsdistrikt 189

frist 166

fritliggende 170, 173, 176

fuldført, dato 174

fuldt ansvarlige deltagere 213

fælleslodder 155

færdigt bygningsareal 175

generel plankode 199, 202

gennemført nedrivning, dato 175

grundværdi 166, 185, 190, 191, 192, 195, 196, 197, 198, 202

henlæggelse, dato 175

henvisning fra supplementsrum til moderlejlighed, bogstav 179

henvisning fra supplementsrum til moderlejlighed, etage 179

henvisning fra supplementsrum til moderlejlighed, husnummer 179

henvisning fra supplementsrum til moderlejlighed, side 179

henvisning fra supplementsrum til moderlejlighed, vejkode 179

henvisningsnummer 186

heraf vejareal i alt 153, 182, 187

hjælpeenhed 213

hovedafdeling 213

hovedejers adressebeskyttelse 187

hovedejers adressekode 186

hovedejers afståelsesdato 187

hovedejers CPR/CVR-nummer 186

hovedejers ejerandel, nævner 187

hovedejers ejerandel, tæller 187

hovedejers ejerforholdskode 186

hovedejers køberandel, nævner 187

hovedejers køberandel, tæller 187

hovedejers lejeværdikode 188

hovedejers overdragelsesmåde 188

hovedejers pensionistkode 189

hovedejers skødedato 182

hovedejers slutseddeldato 188

hovedejers statuskode 186

hovedejers udbetalingsbeløb 187

hovedejers udbetalingsprocent 188

hovedmatriklens noteringskode 183

hovedmatriklens zonekode 183

hovednotering 154

hovedplantype 198, 204

husbogstav 203, 205

husnummer 169, 174, 178, 179, 180, 203, 204, 205, 206, 208

husnummer/bogstav 165

husnummer fra 206

husnummer til 206

husnummermarkering for lige/ulige 206

ibrugtagningstilladelse, dato 175, 179

importør- og eksportørkode 214

jordrentenotering 154, 184

jordrentenoteringskode 154, 184

kilde til bygningsarealer 172

kilde til enhedens arealer 177

kilde til materialer 171

kirkedistriktskode 207

klagesagskode 191

klitfredet areal 154

klitfredningsnotering 155

kode for byggemodningsstatus 199

kode for dækningsafgiftspligtig forskelsværdi 190

kode for ej vurderet 192

kode for ejerboligværdi 190

kode for flere adresser 186

kode for hændelse fra KMS 184

kode for landbrugsejendom, §1, stk. 3 192

kode for ophøjet §4 vurdering 189

kode for prøveskattebillet 192

kode for rettet §4/4A-vurdering 188

kommunal ejerlavskode 202, 204

kommunalt fællesskab 215

kommunekode 156, 162, 163, 164, 165, 206, 208, 210

kommunekode 1 189, 191

kommunekode 2 189, 191

kommunekode 3 189, 191

kommunekode 4 189

kommunenummer 153, 203, 205

kondemneret boligenhed 177

konstruktionsforhold 171

kontonummer 188

kontonummer købsmoms 188

koordinator 213

kortblade 154

kreditoroplysninger 214

kuverteringskode 192

kælderareal med loft mindre end 1,25 m over terræn 172

købesum 182, 188, 195

køkkenforhold 178

landbrugsstatistikkode 191

landsejerlavskode 153, 203, 205

lejlighedsnummer 165

litra 153, 156, 160, 163, 174, 180, 202, 204

lodantal 154

lodnummer 154

lokalitet 208

lovlig anvendelse 178

løsørekøbesum 188

lånenummer 192

lånestatuskode 192

maksimal bebyggelsesgrad 199

maksimal bebyggelsespct. for området 199

maksimal bebyggelsespct. pr. ejendom 199

maksimal højde for bebyggelse 199

maksimalt antal etager 199

maksimalt rumfang i m^3 pr. m^2 199

matrikelbogstav (litra) 180, 203, 205

matrikelnummer 153, 154, 155, 156, 160, 164, 165, 180, 183, 184, 195, 202, 203, 205

matriklens areal 153, 183

matriklens vejareal i m^2 153, 183

matrikulært areal 153, 182

midlertidig oprettelse/fuldført 171

minimal grundstørrelse i m^2 199

moderejendomsnummer 186, 196

myndighedskode seneste ajourføring ejendom 187

myndighedsnavn 207

måleblad 155, 161

navn 153, 166, 182, 187, 188, 195, 197, 198, 208, 210, 212, 213

notat om bolig- eller erhvervsenheden 178

notat om bygningen 172

notat om ejendommen 167

notater til planen 199

noteringsdato 166

noteringskode 183, 184, 185

nummer for adkomst/byrde/hæftelse 166

nuværende zonestatus 198

ny total ved seneste ændring 186

nøjagtighedsklasse 204

offentlig støtte 175

olietank 167, 168

om-/tilbygningsår 171

områdenummer på grundværdiområde 191

omvurderingskode 191

opdateringsdato 167, 173, 178

opdateringsdato for bygningen 173

opdateringsdato for ejendommen 167

ophørsdato 211

opkrævet i alt 186

opkrævningsnummer 186

oprettelsesdato for enhedens identifikation 177

opvarmningsmiddel 172

overtagelsesdato 188

P-nummer 209, 212, 213

parcel 180, 181, 194, 203, 205

planlagt zonestatus 198

plannummer 198, 205

planområdets navn 198

plantype 191, 198, 205

pligtdatoer 215

postdistrikt 165, 203, 205, 206, 210

postnummer 165, 203, 205, 206, 210
procent blandede ejendomme 192
projekterende 213
påbegyndelse, dato 174

referencenumre 215
reklamebeskyttelse 215
rente for hæftelse 166
retningsvinkel for husnummer 204
retskredsnummer 165
revisionsdato geometri 204

sagstyper 154
samlet areal 153, 166, 172
samlet areal af tagetage 172
samlet boligareal 168, 172
samlet bygningsareal 168, 172
samlet enhedsareal 177
samlet erhvervsareal 168, 172
samlet kælderareal 172
samlet småbygningsareal 169
seneste vurderings antal lejligheder 186
side/dør 208
side/dørnummer 165, 176, 203, 205
skat i alt 186
skelforretning journalnummer 155
skoledistriktskode 207
skovnotering 154, 183
skovnoteringskode 154, 183
skønnet bebyggelsespct. for området 199
skønnet bebyggelsespct. pr. ejendom 199
socialdistriktskode 207
sognedistriktskode 207
specifik plankode 199, 202
standardberegning næste vurdering 185
standardberegningskode 191
startdato 206, 208, 210, 211, 212
strandbeskyttelsesareal
strandbeskyttelsesnotering
stuehus grundværdi 185
stuehusværdi 185, 190
sum for adkomst/hæftelse 166
supplerende måling journalnummer 155
supplerende varme 173
System 34 X-koordinat 204

tagdækningsmateriale 171
teknisk standard for georeference 204
tekstplacering for husnummer 204
teleoplysninger 210
tilhørende juridisk enhed 212
tilhørende P-enheder 214
tilknyttede byggepladser 214
tilnærmet etageareal 168

toiletforhold 178
type (byggeri) 212

udlejningsforhold 174, 178, 179
udlejningsforhold 2 179
udvidet noteringskode 183
underopdeling af specifik plankode 199

valgdistriktskode 207
valuta for adkomst/hæftelse 166
vandforsyning 167, 174
vandløbsareal 154
varmedistriktskode 207
varmeinstallation 172
vej startdato 206
vejadgang 183
vejadresseringsnavn 206
vejareal 153, 166, 182, 183, 184, 187
vejen fortsætter til kommune/vej 206
vejen kommer fra kommune/vej 206
vejkode 169, 174, 176, 179, 180, 183, 203, 205, 206, 208, 210
vejnavn 156, 164, 165, 206, 210
vejnotat 206
vejnotat startdato 206
vejnotatnummer 206
version af matrikelnummer 153
virksomhedsform 212, 213
vurderet areal 182, 190, 196
vurderet under opførelse 189, 192
vurderingsdato 166, 185
vurderingsdistrikt 180, 189
vurderingskreds 180, 195
vurderingsmandskode næste vurdering 185
vurderingsmeddelelsestype 190
vurderingsudtagelseskode 169

ydelser/afgifter i alt 186
ydervægsmateriale 171

zonekode 183, 184

ændringsdato 153, 198
ændringskode for vurdering 189

årlig leje 190
årsagskode ajourføring ejendom 187
årstal for tidsbegrænset dispensation 179
årstal for vurdering 189

Hierarkier

Fem af modellens entiteter er »overentiteter«: *Grundstykke*, *Bygværk*, *Ejendom*, *Interessent* og *Område*. Overentiteterne er indført for at være bærer af de informationer og relationer, der er fælles for de underliggende entiteter.

Øverst i hierakiet findes en overentitet som har to eller flere underentiteter. Hver underentitet kan være en overentitet med tilhørende underentiteter (dette er der ikke eksempler på i modellen). Der er således mulighed for flere niveauer i hierarkierne.

Notationen må ikke forveksles med begreberne super- og subentiteter fra den objektorienterede teori- og metodedannelse. Der er således ikke tale om, at superentiteternes (overentiteternes) egenskaber nedarves automatisk til sub- (eller under-) entiteterne.

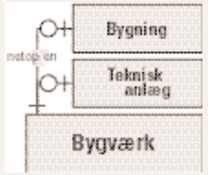
Fælles for overentiteterne er at de ikke har nogen administrativ repræsentation (på trods af at de er markerede som administrative entiteter), men at overentiteterne er en generalisering af de tilhørende underentiteter. Kun underentiteterne findes i den administrative virkelighed.

For alle overentiterne gælder at der kun kan være tilknyttet én underentitet ad gangen. For hvert registreret *Bygværk* betyder det at der enten vil være en *Bygning* eller et *Teknisk anlæg*, men vel at mærke kun én af dem (Figur 3).

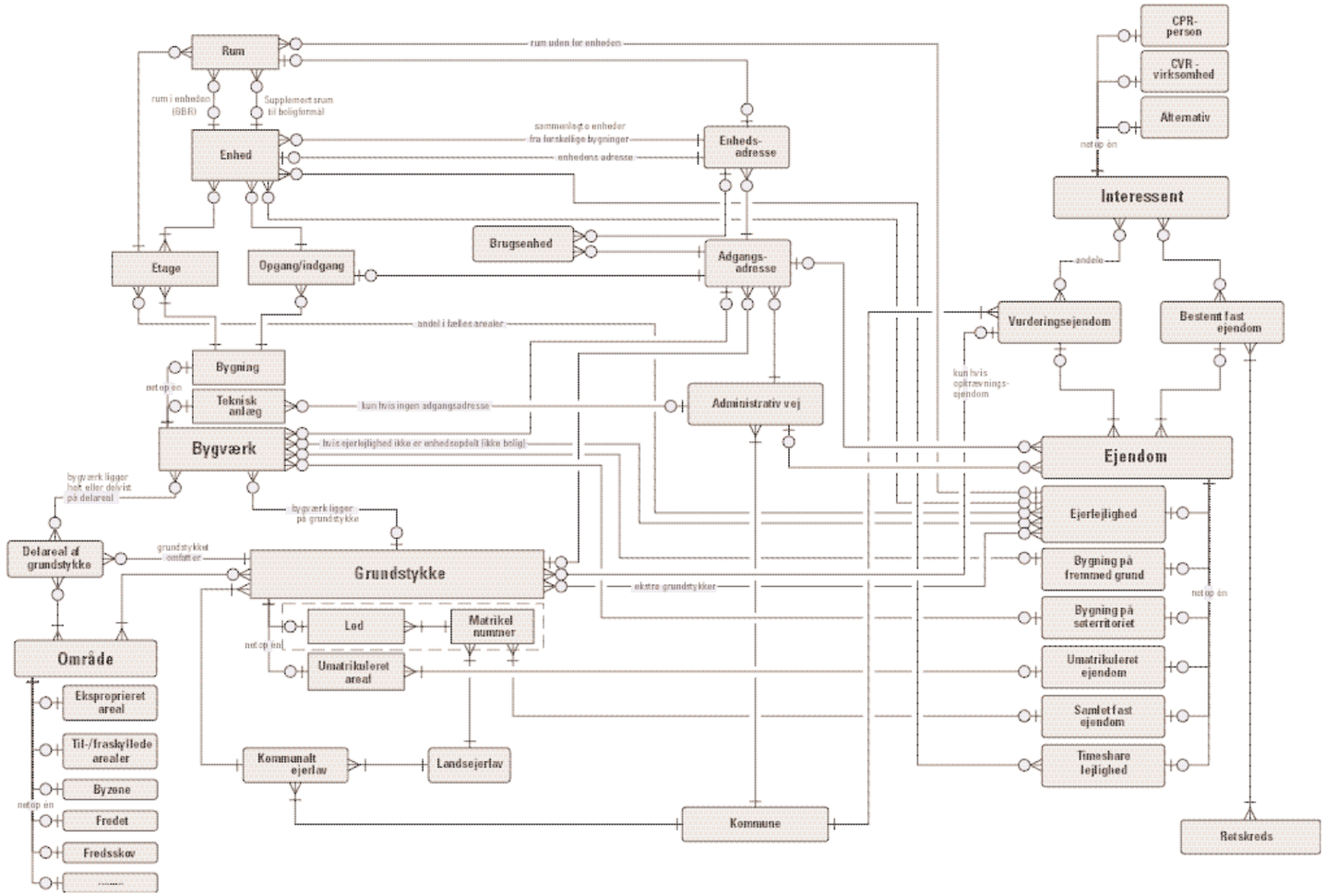
I den nuværende udgave af datamodellen er der kun anvendt to niveauer i hierarkierne. I videreudviklingen af modellen vil der kunne forekomme flere niveauer. Eksempelvis kan *Tekniske anlæg* underopdeles i forskellige typer tekniske anlæg, så der kan forekomme tre eller flere niveauer i hierarkiet.

Entiteten *Område* er som nævnt ovenfor at opfatte som en overentitet for de underliggende områdetyper. Disse områdetyper er i den nærværende udgave af datamodellen ikke beskrevet nærmere, men blot medtaget for at angive skillefladen mod arealanvendelse/registrering.

Figur 3.



Kort & Matrikelstyrelsen



Kort & Matrikelstyrelsen

Relationer

Relationerne mellem entiteterne er angivet ved forbindende linier. I hver ende af relationen er der angivet, hvor mange forekomster af den pågældende entitet, der kan være for en given forekomst af entiteten i den anden ende (kardinalitet, se Figur 4). De muligheder, der opereres med i denne fremstilling er:

Figur 4.

Notationen angiver således ikke kun det maksimale antal forekomster, men også det minimalt tilladte antal. Ovennævnte muligheder kan bruges i hver ende af relationen uafhængigt af hverandre.

Eksempel

Relationen mellem Bygning og Opgang/indgang angiver, at der for en given Bygning ikke behøver at være registreret nogen Opgang, men der kan være op til flere Opgange registreret. For hver registreret Opgang skal der være registreret én og netop én Bygning.

Bilag 1. Logisk datamodel for ejendomsdataområdet

Den logiske datamodel for ejendomsdataområdet er i vist i diagramform på næste side. Ved opstilling af diagrammet er der anvendt en EntitetsRelations-model form (ER diagram) og Bachmann notation. Notationen angiver entiteter eller objekter samt relationer eller sammenhænge mellem entiteterne.

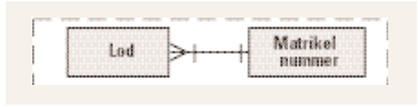
Entiteter

Ud over at det er tilstræbt at gruppere entiteterne efter registre, er det valgt, ved hhv. skarpe og runde hjørner at angive om en entitet opfattes som en fysisk entitet eller som en administrativ entitet (Figur 1). Eksempelvis er *Bygning* opfattet som en fysiske entitet, der har sin fysiske repræsentation i virkeligheden. I modsætning hertil er f.eks. de forskellige ejendomstyper et resultat af en administrativ og regelafhængig opdeling eller kategorisering af den fysiske virkelighed.

Nært beslægtede entiteter

På ER-diagrammet er der tegnet en stiplet kasse rundt om *Matrikelnummer* og *Lod* (Figur 2). Hermed indikeres at det forventes at de to entiteter inden for en overskuelig fremtid slåes sammen. Dvs. at Lodder tildeles matrikelbetegnelser, hvorved de to entiteter vil smelte sammen.

Figur 1.



Figur 2.