

## **Digital adgang til oplysninger i forbindelse med ejendomshandel**

**- rapport til Styregruppen for Tværoffentlige  
Samarbejder**

**Udarbejdet for STS af  
Erhvervs- og Byggestyrelsen  
april 2008**



## Indhold

Indhold .....	2
Forord.....	3
Resumé.....	4
1. Indledning .....	7
2. Afgrænsning af ejendomsoplysningerne.....	10
3. Nuværende og fremtidig situation .....	12
4. Ejendomsoplysningerne - hvordan skabes adgang? .....	16
5. Økonomi og finansiering .....	28
BILAGSOVERSIGT (se særskilt PDF fil).....	33

Bilag 1 Kommissorium for arbejdsgruppen.....	
Bilag 2: Arbejdsgruppens sammensætning og møder .....	
Bilag 3: Oversigt over de nødvendige oplysninger.....	
Bilag 4: Det kommunale ejendomsoplysningsskema .....	
Bilag 5 Oversigt over initiativer .....	
Bilag 6 Rapport fra KMD (kun bilag 3 medtaget).....	
Bilag 7 Interviewundersøgelse, ejendomsmæglere.....	
Bilag 8 KL rapporten .....	
Bilag 9 Kortlægningen af ejendomsoplysningerne..... (rekvireres hos Erhvervs- og Byggestyrelsen).....	
Bilag 10 Løsningsforslagets omkostninger.....	
Bilag 11 Ejendomsoplysningsskema, Københavns Kommune .....	
Bilag 12 Notat om finansieringsmuligheder .....	
Bilag 13 Business case (særskilt PDF fil).....	

# Forord

Erhvervs- og Byggestyrelsen har i 2005 udarbejdet en rapport og handlingsplan om ”Forenklet, digitaliseret handel med fast ejendom”, som præsenterer en vision for et fuldt digitaliseret ejendomsmarked. Med udgangspunkt i dette materiale har Styregruppen for Tværoffentlige Samarbejder (STS) nedsat en arbejdsgruppe, som i sit kommissorium, har fået til opgave at klarlægge, om der er et samfundsmæssigt potentiale i at gøre de nødvendige ejendomsoplysninger samlet digitalt tilgængelige i forbindelse med ejendomshandel.

Arbejdsgruppen blev etableret i 2006 med medlemmer fra Danske Regioner, KL, Finansministeriet, Justitsministeriet, Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling, Miljøministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet. Erhvervs- og Byggestyrelsen har varetaget formandskab og sekretariat for arbejdsgruppen. Der har i løbet af arbejdet været taget kontakt til relevante interessenter og dataejere.

Denne rapport opsummerer resultaterne af arbejdsgruppens arbejde og udgør således afrapporteringen til STS i henhold til kommissoriet.

Arbejdsgruppen har afholdt ni møder i perioden december 2006 til april 2008 og har, udover denne rapport, fået udarbejdet to delrapporter, en interviewundersøgelse, en business case i henhold til Den Digitale Taskforce’s nye model samt et notat om finansieringsbehov og –muligheder.

Arbejdsgruppen anbefaler, at der iværksættes et implementeringsprojekt til realisering af det hovedscenarium som arbejdsgruppen har beskrevet for digital adgang til nødvendige oplysninger i forbindelse med ejendomshandel og at implementeringsprojektet lægges ind under Domænebestyrelsen for Bygninger, Boliger og Forsyning.

Erhvervs- og Byggestyrelsen

København, den 28. april 2008

#### Arbejdsgruppens medlemmer:

Erling Rørdam, Pia Færch, KL  
Jan Huus Vestergaard, Danske Regioner  
Arne Simonsen, Kort- og Matrikelstyrelsen  
Peter Jensen, Universitets- og Bygningsstyrelsen  
Helle Pilsgaard, Jesper Vinther Christensen, Anne Juul Sørensen, Danmarks MiljøPortal  
Søren Sørup Hansen, Domstolsstyrelsen  
Helle Licht, Kristoffer Böttzauw, Den Digitale Taskforce  
Kirsten Elbo, Ulrik Røhl, Dennis Greger Jensen, Henrik Suadicani og Astrid Kristiansen, Lars Green Lauridsen,  
Henning Steensig, Søren Rude, Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Signe Vallebo, Ida Bo Jørgensen Økonomi – og Erhvervsministeriets departement

Erhvervs- og Byggestyrelsen ønsker derudover at takke Dansk Ejendomsmæglerforening, de medvirkende kommuner og ejendomsmæglere, udvalgte advokater og landinspektører samt alle der i øvrigt har bidraget til gruppens arbejde.

# Resumé

## Problemstilling

I Danmark foretages årligt et stort antal ejendomshandler, iflg. Danmarks Statistik ca. 120.000 i 2006. Til samtlige disse ejendomshandler indhenter ejendomsmæglere, advokater eller borgeren selv en række nødvendige ejendomsoplysninger om ejendommens fysiske og juridiske forhold, som f.eks. tinglyste rettigheder, olietanke og lokalplaner<sup>1</sup>. Indsamlingen af oplysninger beslaglægger væsentlige ressourcer hos såvel rekvirenter som hos de myndigheder, der udleverer ejendomsoplysningerne (kommuner, regioner m.fl.).

Den primære anvendelse af de nødvendige oplysninger er ikke ejendoms-handel, men sagsbehandling på forskellige fagområder. Dette involverer mange myndigheder og der har derfor ikke tidligere været taget initiativ til at gøre alle ejendomsoplysningerne digital tilgængelige samlet ét sted.

Udgangspunktet for arbejdsgruppens arbejde var antagelsen om, at en der kan opnås betydelige tidsbesparelser ved indhentningen af oplysninger, hvis disse gøres tilgængelige digitalt. Arbejdet har afdækket, at kommunerne i gennemsnit bruger 80 minutter til besvarelsen af det kommunale ejendomsoplysningsskema. Hertil kommer tiden til håndtering af gebyr-opkrævning.

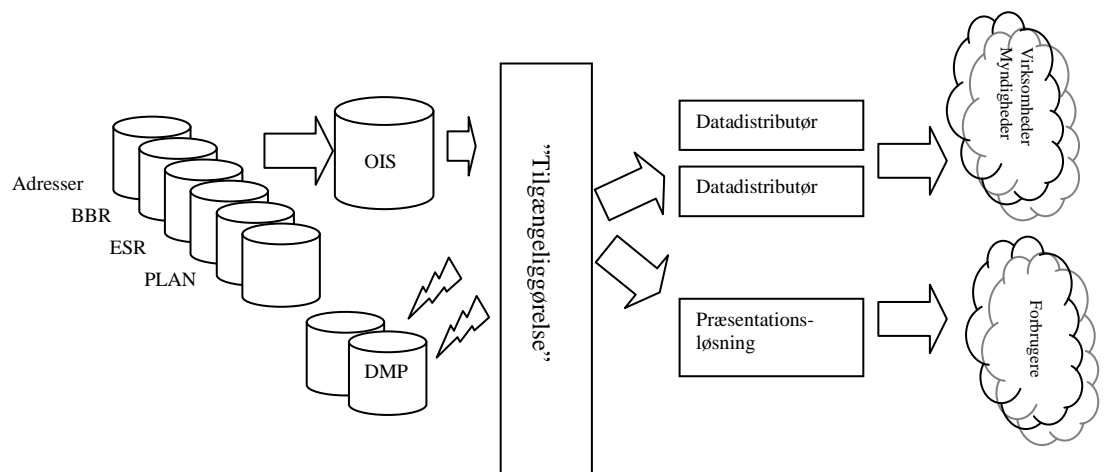
## En digital løsning

For at komme fra den nuværende til den fremtidige situation, kræves der en succesfuld implementering af en digital løsning. Dette forudsætter, at alle papirbaserede oplysninger standardiseres og digitaliseres og så de derved kan gøres tilgængelige på en ensartet måde. Arbejdsgruppen har analyseret de enkelte ejendomsoplysninger og har anbefalet metoder til at gøre oplysningerne tilgængelige.

Derefter skal samtlige oplysninger stilles samlet til rådighed for borgere, virksomheder og offentlige myndigheder for eksempel via OIS.dk, Boligejer.dk, Borger.dk eller Virk.dk, jf. nedenfor.

Herved bliver en række manuelle arbejdsprocesser overflødige hos kommuner og andre myndigheder. En central løsning vil endvidere simplificere administrationen til opkrævning af evt. gebyr betydeligt.

<sup>1</sup> Se endvidere bilag 3, de nødvendige ejendomsoplysninger



Figur 1: IT-mæssig løsningskitse, jf. kapitel 3

### Økonomien

Arbejdsgruppen har udarbejdet en business case<sup>2</sup>, der opgør den samlede samfundsmæssige gevinst som positiv. Denne opnås primært ved de tidsbesparelser der kan opnås med en fuldt digital løsning.

Ved en samlet investering på i alt ca. 100 mio. kr. og årlige driftsomkostninger på ca. 5 mio.kr. årligt opnås samfundsøkonomiske gevinster på ca. 85 mio. kr. om året.

Størstedelen af gevinsterne (ca. 65 mio.kr.) falder i kommunerne, som dog samtidig vil miste en årlig gebyrindtægt på knap 50 mio.kr. Den kommunale nettogevinst ved projektet er således ca. 15 mio. kr. årligt.

Hertil kommer en række kvalitative gevinster, der ikke er kvantificeret i beregningerne, hvoraf de væsentligste er: Procestiden på forespørgsler nedbringes fra ca. 14 dage til en umiddelbar besvarelse, tidsbesparelser hos øvrige myndigheder og hos andre brugere af ejendomsoplysninger samt bedre muligheder for digital forretningsudvikling i erhvervslivet baseret på ejendomsdata. Hertil kommer en række afledte effekter der yderligere kan påvirke projektet i gunstig retning.

### Finansieringen

Arbejdsgruppen skitserer de 3 mulige finansieringsmodeller, hvoraf de 2 baseres på en brugerbetaling i form af et gebyr:

- MODEL 1 - Alle omkostninger dækkes af gebyret. Gebyret vil udgøre ca. 205 kr.
- MODEL 2 – De forretningsmæssige og IT-mæssige omkostninger dækkes af gebyret, der vil udgøre ca. 100 kr. Hertil kommer engangsinvesteringen på ca. 60 mio. kr. der finansieres særskilt.

<sup>2</sup> Bilag 13, særskilt PDF fil: Business case hvoraf beregninger og forudsætninger fremgår

- I MODEL 3 vil gebyret bortfalde idet denne model baseres på bevilling.

I henhold til sit kommissorium skal arbejdsgruppen ”udvikle en eller flere finansieringsmodeller, som muliggør, at besparelserne anvendes til at finansiere initiativernes realisering”. Det er kun MODEL 1, der fuldt ud lever op til kommissoriets krav til finansiering.

### **Risici**

Gennemførelsen af en fuld digital løsning forudsætter at:

- Der udvikles en ”digital fuldmagt” til sikring af håndtering af adgang til persondata på internettet. Fuldmagten skal sikre, at tredje part (f.eks. mæglere og advokater) kan få adgang til relevante - også evt. fortrolige – ejendomsdata, der tilhører eller omhandler ejer. Manglende eller forsinket udvikling heraf udgør en risiko for projektet. Den digitale fuldmagt er under udvikling i STS regi.
- Der foretages ændringer/tilpasninger i relevant lovgivning for at sikre en hensigtsmæssig registrering i forbindelse med spildevands- og varmeplaner, olietanke, vejadgang, anlægsområdet samt miljø- og huslejenævnsager. Manglende eller forsinket implementering af de lovgivningsmæssige ændringer udgør en risiko for projektet.

Herudover er de følgende risikoelementer:

- Manglende eller forsinket udvikling af eksisterende systemer og data, som projektet baserer sig på.
- Mangel på konsekvent tilpasning af organisation og arbejdsgange i kommunerne af hensyn til registrering og opdatering af data.
- Større omkostninger til udvikling og information end forudsat. Der er afsat en buffer til uforudsete udgifter.
- Mindre økonomiske gevinster end forudsat, hvis nogle oplysninger stadig skal rekvireres og leveres manuelt af kommunerne

Risici håndteres via tæt dialog, opfølgning, information og koordination med de involverede parter.

# 1. Indledning

## - baggrund og metoder

### Baggrund

Regeringen offentliggjorde i 2005 oplægget ”Bedre og billigere bolig-handel”<sup>3</sup>, hvor ét af initiativerne omfattede etableringen af en offentlig boligportal - Boligejer.dk. Portalen blev etableret i starten af 2006 af Erhvervs- og Byggestyrelsen og er blandt andet baseret på ejendomsdata fra den Offentlige Informationsserver (OIS). Sideløbende har Erhvervs- og Byggestyrelsen udarbejdet rapporten ”Forenklet, digitaliseret handel med fast ejendom”, som præsenterer Erhvervs- og Byggestyrelsens vision for et fuldt digitaliseret ejendomsmarked. En stor udfordring på vejen mod et fuldt digitaliseret ejendomsmarked er at sikre borgere og virksomheder digital adgang til alle oplysninger, som er nødvendige ved køb og salg af ejendomme. Til rapporten knytter sig en handlingsplan, der nærmere beskriver konkrete initiativer, som kan bidrage til digitaliseringen af ejendomshandlen ved at stille ejendomsoplysninger til rådighed for forbrugerne.<sup>4</sup>

Rapporten og handlingsplanen medførte, at Styregruppen for Tværoffentlige Samarbejder i oktober 2006 nedsatte en arbejdsgruppen om digital adgang til oplysninger i forbindelse med ejendomshandel. Erhvervs- og Byggestyrelsens har varetaget formandskabet for en tværgående arbejdsgruppe<sup>5</sup> med henblik på ”at gennemføre en analyse, som vil tilvejebringe et kvalificeret beslutningsgrundlag for iværksættelsen af nødvendige initiativer til at effektivisere og forenkle adgangen til data i forbindelse med ejendomshandel”<sup>6</sup>.

Arbejdsgruppens arbejde tog udgangspunkt i Erhvervs- og Byggestyrelsens rapport og handlingsplan samt den igangværende udvikling i forbindelse med tinglysningsreformen og etableringen af Danmarks Miljøportal.

Det blev vurderet i Erhvervs- og Byggestyrelsens oprindelige materiale, at forbedringer i adgangen til oplysningerne vil give muligheder for effektivisering blandt virksomheder og offentlige myndigheder, herunder for kommunerne i forbindelse med deres sagsbehandling på ejendoms-handelsområdet. Der blev dog samtidig peget på, at der forud for en eventuel realisering af de foreslåede initiativer var behov for en nærmere analyse af de samfundsmæssige besparelser samt fordelingen heraf.

<sup>3</sup>[http://www.oem.dk/graphics/oem/Publikationer/Publikationer/2005/Bedre\\_og\\_billig\\_bolighandel/index.htm](http://www.oem.dk/graphics/oem/Publikationer/Publikationer/2005/Bedre_og_billig_bolighandel/index.htm)

<sup>4</sup> Rapport og handlingsplan om ”Forenklet, digitaliseret handel med fast ejendom” kan findes på <http://www.ebst.dk>

<sup>5</sup> Se bilag 2, oversigt over arbejdsgruppens sammensætning og møder

<sup>6</sup> Se bilag 1, Kommissorium for arbejdsgruppen

Arbejdsgruppen har på den baggrund og i henhold til kommissoriet fået til opgave at gennemføre nedenstående:

- *Analysere, hvorvidt udviklingen på ejendomsdannelses- og miljøforvaltningsområderne har affødt initiativer, der kan bidrage til at effektivisere og forenkle adgangen til data, som er relevante i forbindelse med ejendomshandel, samt vurdere, hvorvidt der mangler at blive igangsat nødvendige initiativer.*
- *Dokumentere de samfundsmæssige omkostninger og besparelser ved initiativerne fordelt på de involverede aktører herunder det kommunale niveau.*
- *Udvikle en eller flere finansieringsmodeller, som muliggør, at besparelserne anvendes til at finansiere initiativernes realisering.*

## **Metoder**

For at besvare den første opgave har der været taget kontakt til direkte involverede myndigheder med henblik på at afdække igangværende aktiviteter på ejendomsdannelses- og miljøforvaltningsområderne.

Endvidere blev der taget kontakt til udvalgte kommuner og øvrige myndigheder med henblik på kortlægning af deres respektive håndtering af opgaven med udlevering af ejendomsoplysninger og igangværende projekter omkring tilgængeliggørelse/præsentation af ejendomsoplysninger.

11 repræsentative kommuner blev kontaktet ved besøg i 2007, hvilket resulterede i en rapport udarbejdet af KMD for Erhvervs- og Byggestyrelsen om kommunernes metoder og tidsforbrug i forbindelse med afgivelse af ejendomsoplysninger.<sup>7</sup>

I andet halvår af 2007 udarbejdede KL, som konsulent for Erhvervs- og Byggestyrelsen, en rapport indeholdende forslag til digitalisering af en række af de kommunale ejendomsoplysninger.<sup>8</sup> Rapporten baseredes på KL's erfaring samt på kontakt til yderligere 6 kommuner.

Som led i at dokumentere de samfundsmæssige omkostninger rettede Erhvervs- og Byggestyrelsen i 2007 konkrete forespørgsler til Dansk Ejendomsmæglerforening og en række ejendomsmæglere samt gennemførte en telefonisk rundspørge blandt udvalgte ejendomsmæglere for at kortlægge potentielle tidsbesparelser i branchen.<sup>9</sup>

Potentielle tidsbesparelser hos advokaterne er skønnet på baggrund af telefonisk kontakt til udvalgte advokater med erfaring indenfor ejendomshandel. De skønnede tidsbesparelser indgik i beregningerne af den samlede samfundsøkonomiske gevinst ifm. udarbejdelsen af business casen.

<sup>7</sup> Bilag 6, Rapport fra KMD

<sup>8</sup> Bilag 8, Rapport fra KL

<sup>9</sup> Bilag 7: Interviewundersøgelse, ejendomsmæglere

Efterfølgende blev der udarbejdet en business case primo 2008 efter den skabelon, som Den Digitale Taskforce offentliggjorde i december 2007. COWI har fungeret som konsulent for Erhvervs- og Byggestyrelsen ved udarbejdelsen af business casen og har udført de økonomiske beregninger på baggrund af arbejdsgruppens oplæg.

Som forudsætning for beregningen af business casens omkostninger blev der opstillet et hovedscenarium, der illustrerer en teknisk løsning til indhentning af de foreslåede ejendomsoplysninger. De IT-tekniske omkostninger i beregningerne blev skønnet af de implicerede projektledere baseret på erfaringstal.

Principperne i hovedscenariet for en fuldt digital løsning bygger på Service Orienteret Arkitektur og tager udgangspunkt i de allerede eksisterende tekniske løsninger vedrørende registrering og præsentation af ejendomsdata.

På baggrund af business casen blev der, i et særskilt notat, beskrevet tre modeller til finansiering af implementeringen af en fuld digital løsning.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Se bilag 12, Notat om finansiering

## 2. Afgrænsning af ejendomsoplysningerne

### Forarbejdet

Ved udarbejdelsen af Erhvervs- og Byggestyrelsens oprindelige materiale blev behovet for ejendomsoplysninger i forbindelse med en ejendomshandel nærmere undersøgt. Der blev lagt vægt på, hvilke oplysninger, der er iht. lovgivning og/eller standardaftaler er nødvendige i forbindelse med en ejendomshandel<sup>11</sup>. Fokus blev lagt på de offentlige data, da visse af de øvrige efterspurgte ejendomsdata er registreret af private aktører.

Da Erhvervs- og Byggestyrelsen også arbejder med vejledning af forbrugerne i forbindelse med hele processen omkring køb og salg af ejendomme på Boligejer.dk, blev der i det oprindelige materiale også medtaget oplysninger, som i højere grad kan betragtes som sekundære for en ejendomshandel, men som kan bidrage til, at forbrugeren kan danne sig indtryk af et givent område forud for en handel, som f.eks. skoledistrikter. EBST handlingsplanen ”Forenklet digitaliseret handel med fast ejendom” udpegede således i alt 29 mulige initiativer til forbedring af adgangen til digitale ejendomsoplysninger i forbindelse med ejendomshandel.

### Analysen

De af EBST udpegede initiativer har dannet udgangspunkt for denne arbejdsgruppes videre analyse. Arbejdsgruppen valgte af ressourcemæssige årsager, at afgrænse mængden af initiativer, således at der i arbejdet blev fokuseret på de *nødvendige* ejendomsoplysninger<sup>12</sup> i forbindelse med ejendomshandel og ikke også på de mere sekundære oplysninger ved ejendomshandel.

Derved blev den oprindelige liste over initiativer reduceret til 11, som igen er undersøgt nærmere. En række af de 11 initiativer indeholder dog i sig selv flere forskellige ejendomsoplysninger. Dette gør sig blandt andet gældende for initiativ nr. 2, Det kommunale ejendomsoplysningsskema og initiativ nr. 3, Rådighedsindskrænkninger. Derudover afslørede selve analysefasen, at nogle af oplysningstyperne folder sig yderligere ud og rummer flere nødvendige oplysninger end først antaget. Dette gælder bl.a. gælder for initiativ nr. 8, Planoplysninger. Figur 2 illustrerer de undersøgte initiativer.

<sup>11</sup> Se bilag 3, oversigt over nødvendige oplysninger.

<sup>12</sup> Med ”nødvendige” forstås i denne sammenhæng oplysninger der kræves iht. lovgivning og/eller er indarbejdet i branchens standardaftaler (formidlingsaftaler m.v.)

**Samtlige initiativer:**

1	Ejendomsskattebilletten
2	Ejendomsoplysningskemaet (se Initiativ 2-skemaet)
3	Rådighedsindskrænkninger (se initiativ 3-skemaet)
4	Tilstandsrapporter
5	Tingbogen
6	Energimærkning
7	Landbrugspligt
8	Planoplysninger
8a	Regionplantemaer
8b	Kommuneplantemaer (Planlovens § 11a)
8c	Landsplandirektiver
9	Fredningsforhold
10	Ejendomsvurderingen
11	Fredede og bevaringsværdige bygninger

**Nye oplysninger identificeret i analysen:**

NY	Huslejenævn
NY	statslige anlægsprojekter

**Initiativ 2 indeholder:**

2.1	Evt. forfalden gæld til/garanti fra kommunen
2.2	Zonestatus
2.3	Planer / offentliggjorte planforslag.
2.4a	Evt. byggesag
2.4b	Evt. miljø sag
2.5	Adgangsforhold
2.6	Planlagte anlægsprojekter
2.7a	Varmeplan: opvarmningsform
2.7b	Varmeplan: tilslutnings/forblivelsespligt
2.7c	Varmeplan: forsyningsområder
2.8	Evt. nedgravet olietank
2.9	Vandforsyning
2.10a	Afløbsforhold i BBR
2.10b	Afløbsforhold (planer)
2.11	Kortlagt forurening
2.12	Andre forhold

**Initiativ 3 indeholder:**

3.1	Naturbeskyttede områder
3.2	Klitfredede arealer
3.3	Strandbeskyttelseslinje
3.4	Sø- og åbeskyttelseslinje
3.5	Skovbyggelinje
3.6	Fortidsmindebeskyttelseslinje
3.7	Kirkebyggelinje
3.8	Naturbeskyttelsesområder
3.9	Kystnærhedszonen
3.10	Grundvand
3.11	Vandløbsbræmmer
3.12	Fredskovpligt
3.13	Vejrettigheder
3.14	Visse sten- og jorddiger
3.15	Arealer udlagt til vindkraft
3.16	Vandbøringszoner
3.17	Luftfart
3.18	Potentielle vådområder
3.19	Vejbyggelinier/ vejudvidelseslinier

*Figur 2: Liste over undersøgte initiativer, udfoldet*

Efter arbejdsgruppens analyse af mulighederne for digitalisering af de enkelte initiativer, er enkelte oplysninger vurderet til ikke at skulle indgå i en digital løsning på nuværende tidspunkt. Det drejer sig om 3.13, 3.19 og 2.12.

Endvidere er listen udvidet med enkelte nye ejendomsoplysninger, som afdækkedes i analysefasen.

Årsagerne til disse anbefalinger fremgår af kapitel 4 om tilgængelige ejendomsoplysninger.

## 3. Nuværende og fremtidig situation

### Nuværende situation

Der foretages ca. 120.000 ejendomshandler pr. år i Danmark ifølge Danmarks Statistik. Ved handel med fast ejendom er mægleren i henhold til Lov om handel med fast ejendom pålagt at indhente oplysninger om en række forhold vedrørende ejendommen og oplyse disse til køber på sælgers vegne. Typisk kontrollerer en advokat efterfølgende oplysningerne på købers vegne, hvorfor en række af oplysningerne indhentes igen. Både ejendomsmæglere og advokater har således et tidsforbrug ved indhentning og viderebearbejdning af oplysningerne.

Myndighederne besvarer henvendelserne på baggrund af både digitale og papirbaserede oplysninger. Oplysningerne i kommunerne indhentes i dag via det kommunale ejendomsoplysningsskema<sup>13</sup> og hos andre myndigheder via direkte kontakt til for eksempel regionerne, Vejdirektoratet eller Trafikstyrelsen. Processen med at indhente de nødvendige oplysninger hos forskellige myndigheder kan i dag strække sig over en periode på 2-3 uger.

I forbindelse med undersøgelsen af 11 kommuners tidsforbrug med udfyldelse og udlevering af det kommunale ejendomsoplysningsskema kom det frem, at kommunerne i gennemsnit anvender ca. 80 minutter til ekspedition af hvert skema og derudover tid til lokal gebyradministration. Tidsforbruget hos de øvrige myndigheder har det ikke været muligt at kortlægge præcist, da de ikke besvarer henvendelser om ejendomsoplysninger på samme systematiske form som kommunerne.

Kommunerne har i dag hjemmel til og opkræver et gebyr på 400 kr. pr. forespørgsel<sup>14</sup>. I dag opkræves ved udlevering af oplysninger fra tingbogen en lovpligtig retsafgift. Der opkræves ifølge arbejdsgruppens undersøgelser ikke gebyr hos øvrige myndigheder ved udlevering af ejendomsoplysninger i forbindelse med ejendomshandel.

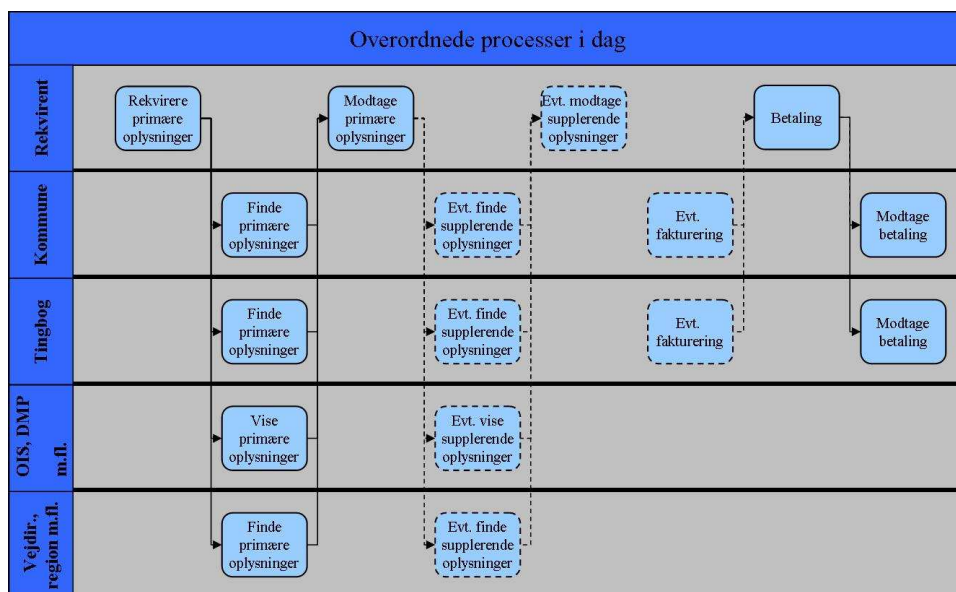
I dag foreligger der ikke mulighed for at tilgå de nødvendige ejendomsoplysninger samlet ét sted, hvilket gør det vanskeligt for borgere og virksomheder selv at indhente de nødvendige og korrekte oplysninger, blandt andet i forbindelse med et muligt selvsalg.

Indhentningen af ejendomsoplysninger foregår i dag typisk via ejendomsmæglerne som skitseret nedenfor i figur 3. I kraft af formidlingsaftalen mellem sælger og ejendomsmægler forespørger ejendomsmægleren om oplysninger hos kommunen uden yderligere fuldmagt, herunder blandt andet om økonomiske oplysninger.

<sup>13</sup> Det kommunale ejendomsoplysningsskema udarbejdet af KL, bilag 4 og Københavns Kommune, Forespørgsel om ejendomsoplysninger, bilag 11

<sup>14</sup> Ifølge Bek. Nr. 234 af 15/04/1988, Bekendtgørelse om kommunalbestyrelsernes adgang til at opkræve gebyr for meddelelse af ejendomsoplysninger til private

En del kommuner benytter støttesystemet Netforvaltning, der muliggør digital kommunikation mellem mægler og kommune samt kommunens fagkontorer. Systemet giver endvidere kommunen mulighed for at udfylde skemaet med kendte registeroplysninger fra f.eks. BBR. Andre kommuner løser i dag opgaven analogt.



Figur 3: Nuværende arbejdsproces

De oplysninger der dannes i forbindelse med andre faglige arbejdsopgaver end ejendomshandel er ikke altid tilgængelige på grund af manglende digitalisering og/eller ensartethed. Udleveringen af dem i forbindelse med ejendomshandel er en separat opgave hos myndigheden.

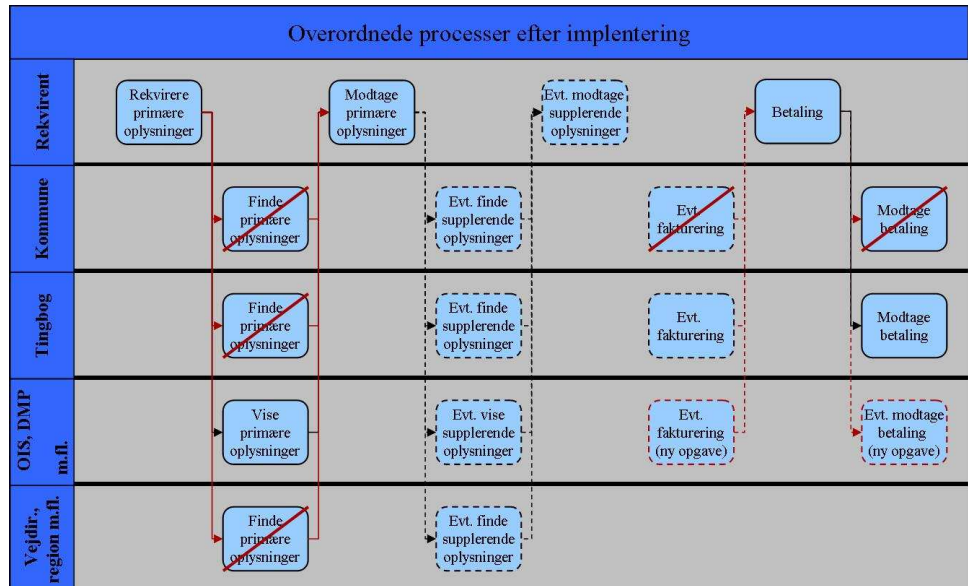
### Fremtidig situation

Efter implementeringen af en fuld digital løsning, overflødiggøres en række manuelle arbejdsgange hos kommunerne og andre myndigheder, som skitseret i figur 4. Kommuner, der i dag anvender støttesystemet Netforvaltning, vil fremover ikke have behov for dette system i sin nuværende udformning, og kan således spare de licensomkostninger, der er forbundet hermed.

Samtidig vil den nuværende opgave med opkrævning af gebyrer i kommunerne ændres og formodes simplificeret betydeligt ved en central tilgang til ejendomsoplysningerne. Der ændres ikke på betaling af retsafgifter til Tingbogen.

En samlet digital adgang til oplysningerne vil ikke fjerne arbejdstiden til en eventuel efterfølgende supplerende sagsbehandling, som vil bestå på samme niveau som i dag.

I en fremtidig situation forventes tidsforbruget hos kommunerne til håndtering af ejendomsoplysningskemaet at bortfalde. Via kontakt til en række ejendomsmæglere og advokater er der anslået tidsbesparelser hos rekvirenterne på henholdsvis 20 og 10 minutter.<sup>15</sup> Hertil kommer besparelser på porto samt betalingshåndtering hos rekvirenter, der ikke er medregnet.



Figur 4: Ændrede arbejdsprocesser

En digital løsning vil endvidere medføre en række kvalitative gevinster, der ikke er kvantificeret i beregningerne, hvoraf de væsentligste er:

- Procestiden på forespørgsler i kommunerne nedbringes fra ca. 14 dage til en umiddelbar besvarelse.
- Mulighed for besparelser hos øvrige myndigheder, såsom regioner og anlægsmyndigheder.
- Mulighed for at ejendomsmæglerne kan udvikle nye individuelle forretningsløsninger.
- Mulighed for besparelser hos øvrige interessenter såsom landinspektører, rådgivere m.fl. i forbindelse med deres sagsbehandling og projektering.
- Bedre muligheder for øget digital forretningsudvikling i erhvervslivet baseret på ejendomsdata. F.eks. vil ejendomsmæglerne, få mulighed for at indarbejde oplysningerne direkte i deres digitale sagsbehandlingssystemer.
- Langsigtede datakvalitetsforbedringer ved digitalisering af visse oplysninger.

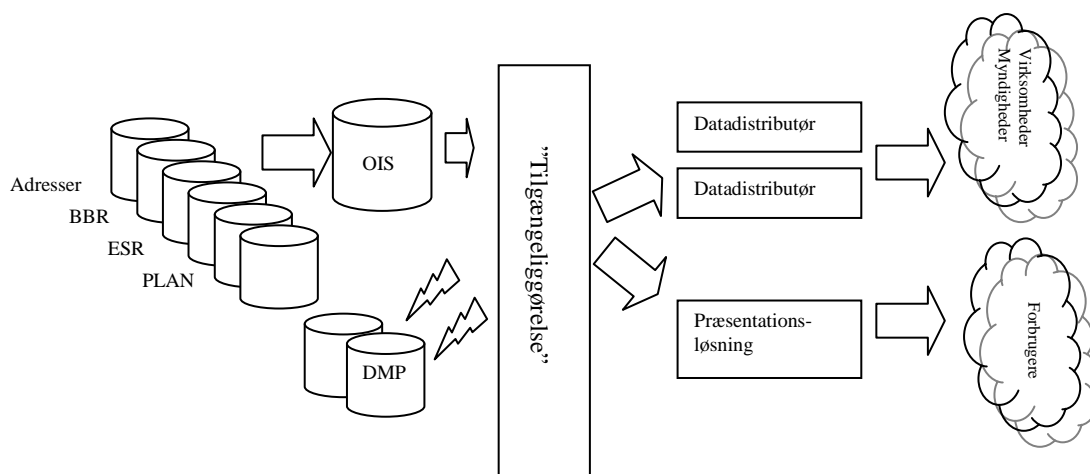
<sup>15</sup> Se bilag 13, Businesscase

## En digital løsning

For at komme fra den nuværende til den fremtidige situation, kræves der en succesfuld implementering af en digital løsning. Dette forudsætter, at alle papirbaserede oplysninger standardiseres, digitaliseres og gøres tilgængelige på en ensartet måde.

Derefter skal samtlige oplysninger stilles samlet til rådighed for borgere, virksomheder og offentlige myndigheder for eksempel via OIS.dk, Bolig-ejer.dk, Borger.dk eller Virk.dk, jf. nedenfor.

For borgere gives der adgang via opslag på internettet for en enkelt ejendom ad gangen, mens der for virksomheder bliver muligheder for bestilling af større datamængder gennem de eksisterende distributionskanaler.



Figur 5: IT-mæssig løsningskitse

Figuren illustrerer hovedscenariet, som beskrevet i business casen, og tager udgangspunkt i de IT-tekniske muligheder som det pt. vurderes er realistisk at anvende inden for den betragtede periode. På længere sigt vil der kunne komme nye teknologier på markedet, som det vil være hensigtsmæssigt at anvende ved videreudviklingen af løsningen.

## 4. Ejendomsoplysningerne - hvordan skabes adgang?

Dette kapitel beskriver de tekniske tiltag, der er foreslået for at implementere det hovedscenarium, som arbejdsgruppen har beskrevet for en fuld digital løsning i forbindelse med ejendomshandel, jf. kapitel 3. De resourcebetragtninger, der refereres til nedenfor, er identiske med forudsætningerne for de økonomiske beregninger i kapitel 5.

De enkelte ejendomsoplysninger beskrives i hovedgrupper med udgangspunkt i den løsning, der er peget på med hensyn til registrering og tilgængelighed af oplysningen. Her kan f.eks. nævnes adgang til oplysninger via OIS, DMP eller PlansystemDK. En detaljeret kortlægning af de enkelte ejendomsoplysninger kan fås ved henvendelse til Erhvervs- og Byggestyrelsen (bilag 9).

### **Oplysninger der er/bliver tilgængelige via Den Offentlige Informationsserver**

Gennem Den Offentlige Informationsserver (OIS) er der i dag adgang til en lang række af de nødvendige ejendomsoplysninger, se figur 6. Det drejer sig om oplysninger fra BBR, Matriklen samt rapporterne fra energimærke- og huseftersynsordningerne. Derudover er der via OIS adgang til at slå op i den digitale tingbog.

Der arbejdes løbende med at give adgang til yderligere ejendomsoplysninger på OIS. I løbet af 2008 kommer der blandt andet adgang til planoplysninger fra PlansystemDK på ejendomsniveau samt oplysninger om fredede og bevaringsværdige bygninger fra FBB (fredede og bevaringsværdige bygninger).

Tilstandsrapporten og Energimærkerapporten er privatretslige dokumenter, som der umiddelbart kun er adgang til for ejendommens ejer via digital signatur. Her kræves en digital fuldmagt for, at f.eks. ejendomsmægleren kan få adgang til rapporten på sin klients vegne (se nedenfor).

2.4A	Evt. byggesag
2.9	Vandforsyning
2.10a	Afløbsforhold
3.3	Strandbeskyttelseslinje
3.12	Fredskovpligt
4	Tilstandsrapporter
6	Energimærkning
7	Landbrugspligt
3.2	Klitfredede arealer
2.7a	Aktuel varmforsyning
11	Fredede og bevaringsværdige bygninger

Figur 6: Oplysninger der er tilgængelige via OIS

Oplysningerne er/bliver tilgængelige digitalt. Der er kun afsat ressourcer i de økonomiske beregninger, jf. kapitel 5, til tilpasning af indlæsning og visningen på OIS.dk i forbindelse med oplysninger om fredede og bevaringsværdige bygninger fra FBB. Resten af udviklingen er finansieret i andet regi.

Der er afsat ressourcer til projektledelse på OIS i forbindelse med de af nedenstående oplysninger, der foreslås indhentet via OIS.

### Oplysninger der er/bliver tilgængelige via Danmarks Miljøportal

Danmarks Miljøportal (DMP) stiller en lang række natur- og miljøoplysninger til rådighed via Arealinformation. Arealinformation henter data fra underliggende databaser og indeholder tidligere amtslige data og nationale datasæt. Kommunerne er forpligtet til at ajourføre data i de underliggende databaser via samarbejdsaftalen, der danner grundlag for ”Det fælles-offentlige partnerskab om Danmarks Miljøportal – digital forvaltning på miljøområdet”. Der er adgang til systemet for både offentligheden og myndigheder via en geografisk søgning på Arealinformation. I forbindelse med ejendomshandel er det hensigtsmæssigt at stille oplysningerne til rådighed på ejendomsniveau, og arbejdsgruppen anbefaler derfor, at der opbygges en webservice, som forespørger på ejendomsniveau i de nødvendige ejendomsoplysninger på Arealinformation, se figur 7. Resultatet af denne forespørgsel præsenteres efterfølgende som en positivliste, der viser de fundne arealinformationer på ejendommen sammen med øvrige ejendomsoplysninger fra OIS.

Miljøportalens data registreres og kvalitetssikres ikke til ejendomsniveau. For en del data er dette heller ikke muligt grundet dataelementets labile karakter som f.eks. sø og skov. Arbejdsgruppen anbefaler alligevel at anvende data på ejendomsniveau, da det er de bedst mulige data, men anbefaler også at der tages højde for usikkerheden. I forbindelse med ovennævnte forespørgsel på Miljøportalens data foreslås derfor anvendt en bufferzone, for at håndtere den usikkerhed, der følger disse data.

Miljøportalen påpeger, at de ikke er ansvarlige for datas kvalitet og at de alene har til opgave at formidle myndighedernes data videre i en systematiseret form. Datakvaliteten henhører under dataansvarsaftalen, som ikke på nuværende tidspunkt opsætter kriterier herfor.

2.11	Kortlagt forurening
3.1	Beskyttede naturtyper
3.4	Sø- og åbeskyttelseslinje
3.5	Skovbyggelinje
3.7	Kirkebyggelinje
3.8	Naturbeskyttelsesområder
3.10	Grundvand
3.11	Sø- og vandløbsbræmmer
3.18c	MVJ vådområder, tidsbegrænsede

3.18a	Potentielle vådområder, SFL
3.6	Fortidsmindebeskyttelseslinje
3.14	Visse sten- og jorddiger

Figur 7: Oplysninger der er/bliver tilgængelige via Danmarks Miljøportal

Oplysningerne er/bliver tilgængelige digitalt. Der er ikke afsat yderligere ressourcer i de økonomiske beregninger, jf. kapitel 5, til digitaliseringen, da udviklingen allerede er finansieret i andet regi. Der derimod er afsat ressourcer til opbygning, herunder projektledelse og drift af webserVICEN på DMP, samt tilpasning af indlæsning og visningen af natur- og miljøoplysninger på OIS.dk.

### Oplysninger der er/bliver tilgængelige via e-TL

Der er allerede i dag adgang til tingbogen via OIS.dk. Når tingbogen i november 2008 bliver fuldt digital, vil det også være muligt fra OIS.dk at tilgå de tinglyste akter digitalt. Videregivelse af oplysninger fra e-TL til virksomheder/distributører vil fortsat ske direkte gennem abonnementsordningen til Tinglysningssystemet. Retsafgiften i forbindelse med adgang til tingbogen opretholdes.

5	Tingbogen inkl. sagsakter
2.7b	Tilslutningspligt/forblivelsespligt i forbindelse med varmforsyning
3.16	Vandboringszoner
3.17	Lufft
3.18b	MVJ vådområder, permanente
9	Fredningsforhold

Figur 8: Oplysninger der er tilgængelige via e-TL og dermed på OIS

Oplysningerne er/bliver tilgængelige digitalt. Der er ikke afsat yderligere ressourcer i de økonomiske beregninger, jf. kapitel 5, til digitaliseringen, da udviklingen allerede er finansieret i andet regi. Der er derimod afsat ressourcer til tilpasning af skærm billeder og betalingsmodul på OIS.dk i forbindelse med adgangen til sagsakterne samt til drift og administration af betalingshåndteringen.

### Oplysninger der er tilgængelige via PlansystemDK

PlansystemDK rummer i dag oplysninger om kystnærhedszonen, de kommunale zoneoplysninger samt kommune- og lokalplaner. Oplysningerne er digitalt tilgængelige direkte fra PlansystemDK, men bliver i løbet af 2008 tilgængelige på ejendomsniveau og i sammenhæng med andre ejendomsoplysninger på OIS.dk. Planoplysningerne bliver også tilgængelige på ejendomsniveau for distributører og virksomheder via OIS.

2.2	Zonestatus
-----	------------

2.3	Lokalplaner /offentliggjorte planforslag jf. initiativ nr. 8
3.9	Kystnærhedszonen
8	Planoplysninger (kommuneplaner + 2.2 + 2.3)

*Figur 9: Oplysninger der er tilgængelige via PlansystemDK*

Oplysningerne er/bliver tilgængelige digitalt. Der er ikke afsat yderligere ressourcer i de økonomiske beregninger, jf. kapitel 5, til digitaliseringen, da udviklingen allerede er finansieret i andet regi. Der er dog afsat ressourcer til den samlede drift i forbindelse med ind- og udlæsning på henholdsvis OIS og PlansystemDK.

### **Oplysninger der bliver tilgængelige via PlansystemDK**

Landsplanområdet i By- og Landskabsstyrelsen (BLST) er ved at forbedre PlansystemDK på registrering af nye kommuneplantemaer samt landsplandirektiver, der har en geografisk udstrækning. Når disse temaer bliver tilgængelige på PlansystemDK, vil OIS efterfølgende blive tilpasset, så de også kan vises dér på ejendomsniveau.

De gamle regionplaner er digitalt registreret, men ikke tilgængelige landsdækkende. Region-planerne vil gradvist blive erstattet af kommuneplantemaer, men dette kan ske over en årrække, så regionplanerne kan temavis stadig være gældende i enkelte kommuner. Landsplanområdet i BLST arbejder på at stille de gamle regionplaner til rådighed på PlansystemDK, men det bliver ikke muligt at udtage regionplantemaerne i de kommuner, hvor regionplantemaerne erstattes af kommuneplantemaer. Det kan derfor forventes at brugerne stilles i en vanskelig situation, hvor det kan være svært at gennemskue de gældende planforhold, da der er risiko for, at et område både er dækket af et ikke-gældende regionplantema og et nyt gældende kommuneplantema. Senest i 2013 vil alle regionplantemaer være udfaset.

8.a	Kommuneplantemaer
8.c	Landsplandirektiver
8.b	Regionplan

*Figur 10: Oplysninger der bliver tilgængelige via PlansystemDK*

Oplysningerne om kommuneplantemaer og landsplandirektiver bliver tilgængelige digitalt på PlansystemDK. Der er ikke afsat yderligere ressourcer i de økonomiske beregninger, jf. kapitel 5, til digitaliseringen, da udviklingen allerede er finansieret i andet regi. Der er derimod afsat ressourcer til tilpasning af indhentningen og visningen af planoplysninger på OIS.dk.

Oplysningen om regionplantemaer forventes at blive tilgængelige digitalt på PlansystemDK. Der er ikke afsat yderligere ressourcer i de økonomiske beregninger, jf. kapitel 5, da udviklingen allerede er finansieret i andet

regi. Der er afsat ressourcer til tilpasning af indhentningen og visningen af planoplysninger på OIS.dk.

### **Oplysninger der foreslås tilgængelige via PlansystemDK**

Adgangen til de to kommunale planer, varmeplan og spildevandsplan sker i dag i den enkelte kommune. I en lang række tilfælde er disse planer analoge. Energistyrelsen har dog digitaliseret de kommunale varmeplaner, men de ajourføres ikke konsekvent. Arbejdsgruppen anbefaler, at der udføres et standardiseringsarbejde, hvorefter de kommunale varme- og spildevandsplaner digitaliseres og gøres tilgængelige via PlansystemDK og efterfølgende på OIS.dk. Den fornødne lovhjemmel skal etableres således, at kommunerne får pligt at opdatere varme- og spildevandsplaner på PlansystemDK.

Oplysninger om planlagte kommunale anlægsprojekter gives af kommunerne ved besvarelse af det kommunale ejendomsoplysningskema. Oplysninger om planlagte statslige anlægsprojekter indhentes ved kontakt til de respektive myndigheder. Oplysningerne er ikke digitalt tilgængelige samlet. Enkelte myndigheder f.eks. Trafikstyrelsen arbejder på at stille oplysningerne til rådighed via deres hjemmeside. Arbejdsgruppen anbefaler, at både oplysninger om statslige og kommunale planlagte anlægsprojekter stilles samlet digitalt til rådighed i fremtiden. Da anlægsprojekter tit ligger i forlængelse af planprocessen er det naturligt at foreslå at PlansystemDK udvides til også at kunne rumme dette tema. Den fornødne lovhjemmel skal etableres således, at myndighederne får pligt til at oplysninger om anlægsprojekterne opdateres på PlansystemDK.

2.7c	Varmeplan (forsyningsområder)
2.10b	Afløbsforhold (spildevandsplaner)
2.6	Planlagte anlægsprojekter - kommunale
Ny	Planlagte anlægsprojekter – statslige

*Figur 11: Oplysninger der foreslås tilgængeliggjort via PlansystemDK*

Oplysningerne om varme- og spildevandsplaner foreslås tilgængeliggjort digitalt på PlansystemDK. Der er afsat ressourcer, jf. beregningerne i kapitel 5, til standardisering og digitalisering (via kommunekontaktprojektet, se nedenfor) samt udvidelse af PlansystemDK og tilpasning af indhentningen og visningen af planoplysninger på OIS.dk.

Oplysningerne om planlagte kommunale og statslige anlægsprojekter foreslås tilgængeliggjort digitalt på PlansystemDK. Der er afsat ressourcer, jf. beregningerne i kapitel 5, til standardisering, udvidelse af PlansystemDK og tilpasning af indhentningen og visningen af anlægsoplysningerne på OIS.dk.

### **Oplysninger der foreslås tilgængeliggjort via BBR**

Ejeren af en ejendom har siden 1970 haft pligt til at oplyse kommunen om ændringer i forholdene vedr. ejendommens evt. olietank. Kommunerne har ikke haft pligt til at registrere eller opbevare disse oplysninger på en bestemt form, og oplysningerne kan således ikke tilgås ensartet og digitalt i alle kommuner. Der er en formodning om, at mange af oplysningerne opbevares i de enkelte byggesager, men det vides også, at der er mange oplysninger i BBR.

Arbejdsgruppen anbefaler, at kommunerne i fremtiden pålægges at anvende BBR til registrering af samtlige oplysninger om olietanke. Endvidere anbefales, at der i første omgang foretages en kortlægning af, hvordan kommunerne opbevarer oplysninger om olietanke. På baggrund af denne kortlægning skal der dernæst iværksættes en indsamling og registrering af de relevante olietanksoplysninger i BBR<sup>16</sup> således, at de bliver samlet digitalt tilgængelige. Arbejdsgruppen anbefaler endelig, at der fremover gives oplysninger om alle olietanke, ikke kun de nedgravede. Oplysningerne fra det gamle BBR er i dag tilgængelige via OIS.dk og det vil oplysningerne fra det nye BBR også blive. Den fornødne lovhjemmel skal etableres, således at kommunerne får pligt at opdatere oplysninger om olietanke i BBR.

For visse andre oplysninger, der er sagsafhængige, vil den største lettelse findes ved at opmærke netop de ejendomme, hvor der er en sag. Fuld adgang til selve sagsakterne vil både være vanskeligt at etablere og uforholdsmæssigt omkostningstungt i forhold til antallet af sager<sup>17</sup> og kan desuden rumme en problematik i forbindelse med evt. fortrolige data (f.eks. påbud og økonomiske forhold). Det gælder miljøssager og huslejenævns-sager, sidstnævnte er ikke belyst tidligere,

Oplysninger om evt. miljøssager udleveres i dag af kommunerne på baggrund af sager i ESDH-systemer eller i miljøadministrationssystemer.

Huslejenævns-sager undersøges i Københavns Kommune<sup>18</sup> ved samtlige forespørgsler. Det drejer sig om verserende huslejenævns- og huslejeklagenævns-sager, der efterspørges af parterne, da en køber efter en handel kan hæfte for evt. krav en tidligere lejer måtte have gjort gældende overfor tidligere ejer (f.eks. ikke tilbagebetalt depositum eller for meget betalt husleje). Oplysningerne findes i dag udelukkende hos de ca. 78 lokale huslejenævn. Oplysningerne er nødvendig og arbejdsgruppen har derfor tilføjet den som et nyt initiativ.

Arbejdsgruppen anbefaler for sagsafhængige oplysninger, at der etableres et samlet digitalt overblik over sags-status på ejendommen, altså et overblik over om der på ejendommen er en verserende huslejenævns- eller miljøssag. Dette kan etableres ved en udvidelse af BBR med felter til markering af en igangværende sag eventuelt med tilhørende datofelter. Når

<sup>16</sup>Ved implementeringen af det nye BBR i 2008 fjernes den eksisterende begrænsning i BBR på antallet af olietanke pr. ejendom.

<sup>17</sup> Der er ca. 10.000 huslejenævns-sager årligt.

<sup>18</sup> Se bilag 11, Københavns Kommunes ejendomsoplysningsskema

oplysningerne tilføjes BBR vil de efterfølgende blive tilgængelige via OIS. Den fornødne lovhjemmel skal etableres, således at kommunerne får pligt at opdatere oplysninger om verserende huslejenævns- og miljøsager i BBR.

2.8	Evt. olietank
2.4	Evt. miljø sag
Ny	Huslejenævns sager

*Figur12: Oplysninger der foreslås tilgængeliggjort via BBR og dermed på OIS*

Oplysningerne om evt. olietanke foreslås tilgængeliggjort digitalt i BBR. Der er ikke afsat yderligere ressourcer til udvikling af BBR i de økonomiske beregninger, jf. kapitel 5, da denne udvikling allerede er finansieret. Der er derimod afsat ressourcer til kortlægning og digitalisering (via kommunekontaktprojektet, se nedenfor) af oplysningerne om olietanke.

Oplysningerne om eventuelle miljø sager/huslejenævns sager foreslås tilgængeliggjort digitalt i BBR. Der er afsat ressourcer, jf. beregningerne i kapitel 5, til udvidelse af BBR, til digitalisering af verserende sager (via kommunekontaktprojektet, se nedenfor) og til tilpasning af indhentningen og visningen af BBR-oplysninger på OIS.dk

### **Oplysninger der foreslås tilgængeliggjort via andre systemer**

Oplysninger om adgangsforhold<sup>19</sup> er kun digitalt registreret for statsvejene. Kommunerne fører lister over de kommunale veje, men ikke altid digitalt. Arbejdsgruppen anbefaler, at der etableres en samlet landsdækkende digital oversigt over adgangsforhold. Dette kan ske enten i CPR's vejregister eller i Den Centrale Vej- og stifortegnelse (CVF) og arbejdsgruppen anbefaler at dette afklares i implementeringsprojektet. Den fornødne lovhjemmel skal etableres, således at kommunerne får pligt til at opdatere oplysningerne om adgangsforhold.

Ejendomsskattebilletten udsendes til ejeren på papir eller kan tilgås digitalt af ejeren i e-Boks. På bestilling udprinter kommunerne ejendomsskattebilletten og fremsender den til andre rekvirenter. Da ejendomsskattebilletterne gemmes som pdf-fil i KMD's arkivsystem vil de uden større besvær kunne hentes til OIS. KMD meddeler, at de vil beregne sig en afgift på 1 kr./ejendomsskattebillet. Arbejdsgruppen anbefaler, at der etableres digital adgang til ejendomsskattebilletterne for 3. part evt. ved anvendelse af digital fuldmagt.

<sup>19</sup> Oplysning om status på den vej som giver adgang til en ejendom. Der er tre typer: offentlig, privat og privat fællesvej.

Vurderingsmeddelelsen er tilgængelig for ejeren digitalt i sammenhæng med selvangivelsen. Dette gælder dog ikke hvis man ejer mere end tre ejendomme eller hvis man har bopæl i udlandet, i så fald fremsendes vurderingsmeddelelsen med posten fra SKAT. Vurderingsmeddelelserne er ikke generede som selvstændige dokumenter i dag, hvilket arbejdsgruppen anbefaler ændret, således at vurderingsmeddelelsen gemmes og efterfølgende kan hentes i arkivsystemet.

Oplysninger om evt. forfalden gæld til kommunen/garanti fra kommunen udleveres af kommunen efter opslag i de respektive systemer. Oplysningerne er ikke digitalt tilgængelige for andre. KL's rapport kortlagde, at følgende oplysninger er relevante i forbindelse med ejendomshandel: Kloakgæld, vejjæld, ejendomsskatterestancer for alle år, og gæld vedr. kommunal vandafledning eller vandforsyning. KL peger endvidere på, at der indenfor kort tid vil komme et nyt kommunalt anvendt system, som vil muliggøre adgang til oplysningerne og at der formodentlig primært vil være to leverandører på markedet. Arbejdsgruppen anbefaler, at der etableres adgang til alle oplysninger om forfalden gæld til kommunen fra de relevante systemer, således at disse efterfølgende vil blive tilgængelige via OIS. Det anbefales, at implementeringsprojektet afdækker de tekniske løsninger nøjere. Den fornødne lovhjemmel skal etableres, således at kommunerne får pligt at opdatere oplysningerne om forfalden gæld i de relevante systemer.

2.5	Adgangsforhold
1	Ejendomsskattebilletten
10	Ejendomsvurderingen
2.1	Evt. forfalden gæld til/garanti til kommunen

*Tabel 13: Oplysninger der foreslås tilgængeliggjort via andre systemer*

Oplysningen om adgangsforhold foreslås tilgængeliggjort digitalt i CPR eller CVF. Der er afsat ressourcer, jf. beregningerne i kapitel 5, til systemudvikling, standardisering og digitalisering (via kommunekontaktprojektet, se nedenfor) samt tilpasning af indhentningen og visningen af oplysningerne på OIS.dk.

Oplysningen om seneste ejendomsskattebillet foreslås tilgængeliggjort via kommunernes centrale arkivsystem. Der er afsat ressourcer, jf. beregningerne i kapitel 5, til systemudvikling samt tilpasning af indhentningen og visningen af oplysningerne på OIS.dk.

Oplysningen om seneste ejendomsvurdering foreslås tilgængeliggjort digitalt (i pdf-format) hos SKAT. Der er afsat ressourcer, jf. beregningerne i kapitel 5, til systemudvikling samt tilpasning af indhentningen og visningen af oplysningerne på OIS.dk.

Oplysningerne om forfalden gæld til kommunen foreslås tilgængeliggjort via de respektive systemer til OIS. Der er afsat ressourcer, jf. beregningerne i kapitel 5, til systemudvikling og tilpasning af indhentningen og visningen af oplysningerne om forfalden gæld til kommunen på OIS.dk

### Oplysninger der ikke foreslås medtaget

Oplysninger omkring vejrettigheder er registreret i udstykningsagerne hos Kort- og Matrikelstyrelsen. Disse sager er pt. analoge, men fremadrettet vil nye sager være digitale efter implementeringen af MiniMaks, det nye matrikelsystem. Arbejdsgruppen anbefaler ikke, at oplysninger om vejrettigheder medtages i en fuldt digital løsning, da spørgsmål omkring vejrettigheder altid udløser en konkret sagsbehandling i hver enkelt sag.

Oplysninger om vejbyggelinier og vejudvidelseslinier er ikke digitaliseret. Oplysningen kan fremgå af tingbogens akter, men gør det langt fra altid. Med hensyn til statsvejene har Vejdirektoratet (VD) et initiativ i gang, der forventes at løbe over minimum 3-4 år, hvor de vil digitalisere de statslige vejbyggelinier. Arbejdsgruppen anbefaler, at VD's initiativ følges med henblik på at vurdere, om det på sigt kan gøres landsdækkende og dermed erstatte det ikke fuldstændige indhold omkring vejbyggelinier i Tingbogen.

I det kommunale ejendomsoplysningsskema kan ejendomsmæglerne forespørge efter oplysninger om "andre forhold". KL beskriver i deres rapport, at kommunerne f.eks. får forespørgsler på: Type af byggesag (carport, tilbygning, gæstehus o.l.), olietanksattest, om afløbsforholdene er lovlige, link til lokalplan, adresse på vandværk, bygningstegninger, ibrugtagningstilladelse, grundejerforening, andre tilmeldte personer på ejendommen. Indhentningen af oplysninger om "andre forhold" er ressourcekrævende, da der ofte er knyttet et ønske om diverse kopier af tilladelser og godkendelser eller projekttegninger til forespørgslen. Det er dog op til den enkelte kommune at vurdere, hvor meget der skal udleveres. Kortlægningen af kommunernes metoder og tidsforbrug i foråret 2007 afslørede, at der i praksis er meget stor forskel på, hvordan kommunerne håndterer disse forespørgsler. Nogle kommuner bruger tid på at fremfinde oplysningerne, mens andre kommuner beder ejendomsmæglerne om selv at fremfinde de ønskede oplysninger i byggesagen, på internettet, hos vandværket eller lignende. Da der ikke er tale om nødvendige oplysninger har arbejdsgruppen ikke anbefalet tilføjelser af ejendomsoplysninger i forbindelse med punktet "andre forhold".

Med hensyn til initiativerne 12-29, som blev nedprioriteret af arbejdsgruppen i arbejdet op til denne rapport, så anbefaler arbejdsgruppen, at der foretages en vurdering af initiativerne i forbindelse med implementeringsprojektet. Vurdering af de enkelte initiativer skal foretages med henblik på en evt. inddragelse i en fuld digital løsning.

3.13	Vejrettigheder
3.19	Vejbyggelinier Vejudvidelseslinier
2.12	Andre forhold
12-29	Sekundære initiativer

Figur 14: Oplysninger der ikke foreslås medtaget

## **Implementeringsprojektet**

For at kunne implementere en fuldt digital løsning, er der behov for en række overordnede tiltag, som skal binde projektet sammen og sikre gennemførelsen. Inden selve standardiserings- og digitaliseringsarbejdet i forbindelse med de enkelte ejendomsoplysninger, som beskrevet ovenfor, kan gå i gang, skal der udarbejdes en detaljeret plan for implementeringsprojektet, som også omfatter formidling, kommunekontakt (herunder digitalisering), standardisering, ændring af lovgivning samt selve præsentationen af oplysningerne.

Der er afsat ressourcer, jf. beregningerne i kapitel 5, til projektledelse i forbindelse med planlægningen og gennemførelsen af implementeringsprojektet.

## **Formidlingsprojekt**

En succesfuld implementering af en digital løsning vil kræve en indsats omkring formidling. Her tænkes både på formidling forud for og i forbindelse med implementeringsfasen samt ved lanceringen af den nye løsning.

Den første formidling retter sig primært mod de involverede dataejere/myndigheder, mens den senere formidling i højere grad retter sig mod de kommende brugere. Disse tiltag skal sikre motivation og forståelse for opgaverne med standardisering, digitalisering og datavedligeholdelse samt efterfølgende brug af løsningen. Formidlingsprojektet og kommunekontaktprojektet skal koordineres.

Der er afsat ressourcer, jf. beregningerne i kapitel 5, til en aktiv indsats til formidling omfattende udsendelse af informationsbreve, udarbejdelse af pjece og artikler samt afholdelse af en række regionale møder.

## **Kommunekontaktprojekt**

Den omfattende brug af analoge data, gør det formodentlig nødvendigt, at hver enkelt kommune aflægges et besøg. KL's erfaringer i forbindelse med oprettelsen af Danmarks Miljøportal viser, at der i forbindelse med digitalisering af data forudsættes en kontakt med hver enkelt kommune. På grund af omkostningerne ved denne kontakt med kommunerne, anbefaler arbejdsgruppen, at digitaliseringen af de analoge data anskues som ét samlet projekt, således at kommunerne kun skal aflægges ét besøg, hvor data både indsamles og så vidt muligt digitaliseres under selve besøget, alternativt at de lokale forhold kortlægges og detaljerne i digitaliseringsprocessen aftales i detaljer. Dette projekt benævnes kommunekontaktprojektet og skal koordineres med formidlingsprojektet.

Der er til kommunekontaktprojektet afsat ressourcer, jf. beregningerne i kapitel 5, til forberedelse og gennemførelse af rundrejsen og til digitalisering i forbindelse med oplysningerne om adgangsforhold, varmeplan, spildevandsplan, olietanke, huslejenævnsager og miljøsag.

## **Standardisering**

For de oplysninger som skal digitaliseres er det vigtigt at der forinden gennemføres en standardiseringsproces, som indbefatter udvikling af en standardiseret datamodel, som oplysningerne efterfølgende kan digitaliseres i henhold til.

Der er afsat ressourcer, jf. beregningerne i kapitel 5, til standardisering i forbindelse med oplysningerne om adgangsforhold, varmeplan, spildevandsplan, anlægsprojekter, huslejenævnsager og miljø sag

## **Ændring af lovgivning**

For at kunne få adgang til alle oplysninger, skal det i nogle tilfælde pålægges dataejerne at registrere oplysningerne i en bestemt database eller i et bestemt format. Dette kan ske enten via lovgivning eller via forpligtigende aftaler, for eksempel såkaldte dataansvarsaftaler. Processerne omkring ændringer i regler og lovgivning skal indarbejdes i implementeringsplanen.

Det har stor betydning for datakvaliteten og dermed pålideligheden af oplysningerne, at disse ajourføres rettidigt og de rigtige steder. I den forbindelse skal det også sikres, at der er oplysninger om metadata og henvisninger til dataejere og at disse opdateres korrekt. Hvis det overvejes at anvende dataansvarsaftaler, som ved Danmarks Miljøportal, i stedet for lovgivning, så skal forholdet omkring datakvalitet tages med i overvejelserne. I den forbindelse vil det være naturligt at skele til erfaringerne på Danmarks Miljøportal.

Der skal ændres i lovgivningen i forbindelse med oplysningerne om adgangsforhold, varmeplan, spildevandsplan, anlægsprojekter, olietanke, forfalden gæld til kommunen, huslejenævnsager og miljø sag.

## **Forudsætninger og risici**

Den samlede risiko for implementeringsprojektet er vurderet som middel og knytter sig til opfyldelsen af nedenstående forudsætninger og elementer.

- Udviklingen af en "digital fuldmagt" til sikring af håndtering af adgang til persondata på internettet. Fuldmagten skal sikre, at tredje part (f.eks. mæglere og advokater) kan få adgang til relevante - også evt. fortrolige - ejendomsdata der tilhører eller omhandler ejer. Manglende eller forsinket udvikling heraf udgør en risiko for projektet. Den digitale fuldmagt er under udvikling i STS regi.
- Mindre ændringer i relevante regler og lovgivning for at sikre en hensigtsmæssig registrering af visse ejendomsoplysningerne. Der er tale om tilpasninger i forbindelse med spildevands- og varmeplaner, olietanke, vejadgang, anlægsområdet samt miljø- og husle-

jenævnsager. Manglende eller forsinket implementering af ændringerne udgør en risiko for projektet.

Begge ovennævnte punkter håndteres via tæt dialog og koordination med de involverede parter.

Herudover er der følgende risikoelementer:

- Manglende eller forsinket udvikling af eksisterende systemer og data, som projektet baserer sig på. Håndteres via dialog og opfølgning.
- Mangel på konsekvent tilpasning af organisation og arbejdsgange i kommunerne af hensyn til registrering og opdatering af data. Håndteres via målrettet information.
- Større omkostninger til udvikling og information end forudsat. Der er afsat en buffer til uforudsete udgifter.
- Mindre økonomiske gevinster end forudsat. Hvis nogle oplysninger stadig skal rekvireres og leveres manuelt af kommunerne, så vil lønbesparelserne hos kommunerne og rekvirenterne blive mindre end forudsat.

## 5. Økonomi og finansiering

Den udarbejdede business case bygger på forudsætningen om, at der implementeres en løsning, som giver fuld digital adgang til de nødvendige ejendomsoplysninger til brug i forbindelse med ejendomshandel, som beskrevet i kapitel 2. Der er tale om en samfundsøkonomisk analyse, der opgør de nødvendige investeringer og driftsomkostninger ved en fuldt digital løsning samt gevinsterne i form af bortfald eller reduktion i omkostningerne i forhold til den nuværende situation.

Beregningsmæssigt er der taget udgangspunkt i, at der gennemføres et to-årigt udviklings- og implementeringsprojekt efter at projektets politiske, finansielle og systemmæssige forudsætninger er endeligt fastlagt. Det er forudsat at investeringerne skal være tilbagebetalt inden for en efterfølgende driftsperiode på 5 år. Alle beløb er opgjort i faste 2008-priser.

### Omkostninger

Tabel 1 viser, hvilken type aktiviteter/omkostninger som skal finansieres for at implementere en fuldt digital løsning.

<b>Tabel 1. Aktiviteter/omkostninger til finansiering af en fuldt digital løsning</b>	
<b>År 1-2</b>  <b>Udviklings- og implementeringsperiode</b>	a) <u>Forretningsmæssige investeringer</u> i den nye løsning (bl.a. procesdesign, projektledelse, konsulentbistand, formidling) b) <u>It-mæssige investeringer</u> i den nye løsning (bl.a. tilpasninger hos dataejere og i visning, datamodel) c) <u>Engangsinvestering til digitalisering</u> af de ejendomsoplysninger, som pt. kun foreligger på analog form (digitalisering af ejendomsoplysninger)
<b>År 3-7</b>  <b>Driftsperiode</b>	d) <u>Forretningsmæssige driftsomkostninger</u> ved overgang til den nye løsning (primært lønudgifter) e) <u>It-mæssige driftsomkostninger</u> ved overgang til den nye løsning (bl.a. omkostninger hos dataejere og til visning, afgifter)

Tabel 2 viser hovedposterne for omkostningerne opdelt på omkostninger til investeringer og drift af en fuldt digital løsning<sup>20</sup> hhv. engangsinvestering til digitalisering af de ejendomsoplysninger, som pt. kun foreligger på analog form<sup>21</sup>.

<sup>20</sup> De viste omkostninger omfatter ikke omkostninger til håndtering af den omtalte gebyrbetaling i finansieringsmodel 1 og 2, som er omtalt senere i dette afsnit. Omkostningerne anslås dog at være væsentlig mindre end de 2,8 mio. kr. pr. år, som kommunerne i dag til sammen anvender til håndtering af den nuværende gebyrbetaling.

<sup>21</sup> Vedrører oplysninger om nedgravede olietanke, huslejenævnsager, miljøsager, adgangsforhold, varmeplaner og spildevandsplaner.

**Tabel 2. Hovedposterne for omkostningerne ifm. en fuldt digital løsning**

		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	Sum År 1-7
		<i>Mio.kr.</i>							
a)	Forretningsmæssige investeringer	7,0	7,0						<b>14,0</b>
b)	It-mæssige investeringer	12,0	12,0						<b>24,0</b>
d)	Forretningsmæssige driftsomkostninger			0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	<b>1,0</b>
e)	It-mæssige driftsomkostninger			4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	<b>20,6</b>
	<b>Samlede omk. til investeringer og drift af det nye system</b>	<b>19,0</b>	<b>19,0</b>	<b>4,3</b>	<b>4,3</b>	<b>4,3</b>	<b>4,3</b>	<b>4,3</b>	<b>59,6</b>
c)	<b>Engangsinvestering til digitalisering af visse ejd.oplysninger</b>	<b>31,1</b>	<b>31,1</b>						<b>62,1</b>

Der er indregnet et beløb til uforudsete udgifter og den samlede budgetmæssige usikkerhed må betegnes som relativt begrænset.

Forudsætningerne for de enkelte aktiviteter fremgår af bilag 10 og 13.

### **Omkostningsfordeling**

Omkostningerne er fordelt på aktørerne i tabel 3. Heraf fremgår, at gennemførelsen af selve implementeringsprojektet og den efterfølgende drift står for knap 50 mio.kr. af investerings- og driftsomkostninger. Der er mindre investerings- og driftsomkostninger hos kommunerne og de forskellige statslige aktører varierende fra knap 0,5 til knap 5 mio.kr. pr. aktør.

Hertil kommer omkostningerne på godt 60 mio.kr. til engangsinvestering i standardisering og digitalisering af de ejendomsoplysninger, som pt. kun foreligger på analog form. Denne omkostning falder primært i kommunerne jf. tabel 3.

**Tabel 3. Fordeling af omkostningerne ifm. en fuldt digital løsning (år 1-7)**

		Implementeringsprojekt hhv. Driftsansvarlig	Ejend.omsæglere	Advokater	Kommunerne	Danmarks MiljøPortal	Miljøministeriet	Økonomi- og Erhvervsministeriet	SKAT	Transportministeriet	Sum År 1-7
a	Forretningsmæssige investeringer	14,0									14,0
b	IT-mæssige investeringer	18,7			1,0	1,5	0,6	0,4	1,3	0,5	24,0
d	Forretningsmæssige driftsomkostninger	1,0									1,0
e	IT-mæssige driftsomkostninger	15,5				0,5	1,1		3,5		20,6
	<b>Samlede omk. til investeringer og drift af det nye system</b>	<b>49,2</b>			<b>1,0</b>	<b>2,0</b>	<b>1,7</b>	<b>0,4</b>	<b>4,8</b>	<b>0,5</b>	<b>59,6</b>
c	<b>Engangsinvestering til digitalisering af visse ejd.oplysninger</b>	<b>2,0</b>			<b>58,4</b>		<b>0,9</b>			<b>0,8</b>	<b>62,1</b>

### Gevinster

Ved implementeringen af en fuldt digital løsning bortfalder en række arbejdsgange hos kommuner, ejendomsmæglere og advokater. De væsentligste besparelser er i forbindelse med de kommunale omkostninger til udfyldelse af det kommunale ejendomsoplysningsskema. Omlægninger af arbejdsgange hos ejendomsmæglere og advokater vil dog også begrænse den tid som medgår til indsamlingen af de nødvendige ejendomsoplysninger på vegne af rekvirenterne (borgere el. virksomheder).

Tabel 4 viser, at de samlede gevinster for de første 5 driftsår (år 3-7) som er opgjort til i alt ca. 435 mio.kr. Størstedelen af gevinsterne (ca. 315 mio.kr.) falder i kommunerne, som dog samtidig vil miste en gebyrindtægt på ca. 240 mio.kr. (400 kr. i gebyr ved 120.000 ejendomshandler pr. år i 5 år). Kommunernes nettogevinst er således i alt ca. 75 mio.kr. for de første 5 driftsår, svarende til ca. 15 mio.kr. årligt.

Herudover medfører en fuldt digital løsning en række kvalitative gevinster, der ikke er kvantificeret.

**Tabel 4. Fordeling af gevinster (sparede omkostninger i år 3-7) i mio. kr.**

	Ejend.omsæglere	Advokater	Kommunerne	Danmarks MiljøPortal	Miljøministeriet	Økonomi- og Erhvervsministeriet	SKAT	Transportministeriet	Sum År 1-7
Forretningsmæssige gevinster (lønbesparelse og forenklet betalingshåndtering)	73	44	306						423
IT-mæssige gevinster (licensbesparelser)			12						12
<b>Samlede gevinster</b>	<b>73</b>	<b>44</b>	<b>317</b>						<b>435</b>

### Samfundsøkonomisk resultat

Beregningerne viser, at etableringen af en fuldt digital adgang til oplysninger i forbindelse med ejendomshandel er en god samfundsmæssig forretning. For en samlet indsats på ca. 120 mio.kr. til investering og drift vil der kunne opnås samfundsmæssige besparelser på i alt ca. 435 mio.kr. i løbet af de 5 første driftsår som følge af bortfald af og/eller ændrede arbejdsgange mm. Den samlede samfundsøkonomiske nettogevinst er således i alt ca. 315 mio.kr. for de første 5 driftsår.

### Finansieringsmodeller

I dag betales et gebyr på 400 kr. til kommunerne for udfyldelse af det kommunale ejendomsoplysningsskema. Gebyret betales af rekvirenten (en borger eller virksomhed).

Da der er tale om en ny service/ydelse til borgere og virksomheder er det ved overgangen til en fuldt digital løsning muligt at anvende gebyrfinansiering. Det kræver dog, at der sikres hjemmel til opkrævning ud fra den digitale løsnings forudsætninger. Der er umiddelbart to relevante modeller herfor:

- MODEL 1 - Alle omkostninger dækkes af gebyret. Et gebyr på ca. 205 kr. kan dække de forventede omkostninger under forudsætning

af en tilbagebetalingstid på højst 5 år og 120.000 ejendomshandler pr. år. Er der kun 100.000 ejendomshandler skal gebyret være på ca. 245 kr.

- MODEL 2 – Kun de forretningsmæssige og it-mæssige omkostninger dækkes af gebyret. Et gebyr på ca. 100 kr. vil kunne dække de forudsatte omkostninger under forudsætning af en tilbagebetalingstid på højst 5 år og ved 120.000 ejendomshandler pr. år. Er der kun 100.000 ejendomshandler skal gebyret være på ca. 120 kr. Herudover skal engangsinvesteringen på ca. 60 mio.kr. til digitalisering af de ejendomsoplysninger, som pt. kun foreligger på analog form, finansieres særskilt. Begrundelse er i givet fald, at de nydigitaliserede ejendomsoplysninger er et varigt gode, som også er værdiskabende for andre opgaver i fremtiden.

Både i MODEL 1 og 2 vil der være tale om en betydelig nedsættelse af gebyret ift. det nuværende gebyr på 400 kr., som i dag opkræves af kommunerne, for en ydelse, der er væsentlig mere begrænset både i form og indhold,

I henhold til sit kommissorium skal arbejdsgruppen ”udvikle en eller flere finansieringsmodeller, som muliggør, at besparelserne anvendes til at finansiere initiativernes realisering”. Det er kun MODEL 1, der fuldt ud lever op til kommissoriets krav til finansiering.

Herudover har arbejdsgruppen omtalt en MODEL 3, hvor de samlede omkostninger til investering og drift finansieres via en bevilling.

# **BILAGSOVERSIGT**

## **(se særskilt PDF fil)**

**Bilag 1 Kommissorium for arbejdsgruppen**

**Bilag 2: Arbejdsgruppens sammensætning og møder**

**Bilag 3: Oversigt over de nødvendige oplysninger**

**Bilag 4: Det kommunale ejendomsoplysningsskema**

**Bilag 5 Oversigt over initiativer**

**Bilag 6 Rapport fra KMD (kun bilag 3 medtaget)**

**Bilag 7 Interviewundersøgelse, ejendomsmæglere**

**Bilag 8 KL rapporten**

**Bilag 9 Kortlægningen af ejendomsoplysningerne**

**(rekvireres hos Erhvervs- og Byggestyrelsen)**

**Bilag 10 Løsningsforslagets omkostninger**

**Bilag 11 Ejendomsoplysningsskema, Københavns  
Kommune**

**Bilag 12 Notat om finansieringsmuligheder**

**Bilag 13 Business case (særskilt PDF fil)**