

H Ø R I N G

Til
Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering
Sendt elektronisk til sdfe@sdfe.dk

Høringsvar vedrørende lovforslag om effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning mv. af den 1. juli 2016 (Forslag til lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love)

Realkreditforeningen, Realkreditrådet og Finansrådet er positive over for lovforslaget, som vil forstærke Danmarks digitale infrastruktur.

Grunddataprogrammet og lovforslaget vil afstedkomme forbedrede muligheder for den finansielle sektor, når grunddataprogrammet er færdigimplementeret.

I forhold til lovforslaget er det væsentligt at fremhæve, at

- der indføres en sammenhængende datamodel for offentlige ejendomsdata
- der indføres en entydig ejendomsnøgle på tværs af de offentlige myndigheder
- der indføres entydig fordeling af ansvaret for vedligeholdelse af de forskellige ejendomsdatatyper.

Disse tre forhold muliggør hver for sig og tilsammen en øget datakvalitet i de offentlige ejendomsdata til gavn for alle anvendere.

Omlægningsopgave af betydeligt omfang

Den finansielle sektor, er blandt de største private anvendere af offentlige grunddata. Ejendomsdata anvendes typisk i hel- eller halvautomatiserede processer til såvel rådgivere som kunders selvbetjening og er således en integreret del af mange af sektorens it-systemer. Ejendomsdata anvendes desuden til rapportering til offentlige myndigheder og ratingbureauer samt som grundlag for vurderingsmodeller og kapitalbinding.

For den finansielle sektor medfører omlægningen af de offentlige ejendomsdata en betydelig opgave med at tilpasse og omlægge eksisterende systemer.

For at sektoren kan holde omkostninger og ikke mindst risici nede, er det vigtigt, at følgende forhold bliver tilgodeset i arbejdet med at etablere de nye ejendomsdata:

- *Rammer for overgang til grunddataprogrammets løsninger*
De ansvarlige myndigheder stiller de fornødne rammer til rådighed

12. august 2016

Finanssektorens Hus
Amaliegade 7
1256 København K

Realkreditforeningen

Telefon 3336 1311
mail@realkreditforeningen.dk
www.realkreditforeningen.dk

Finansrådet

Telefon 3370 1000
mail@finansraadet.dk
www.finansraadet.dk

Realkreditrådet

Telefon 3312 4811
rkr@rkr.dk
www.rkr.dk

Kontakt Rasmus Engbæk Larsen
Direkte +45 3370 1089
rel@finansraadet.dk

Journalnr. 724/01
Dok. nr. 557200-v1

for overgangen til Datafordeler mv. Det gælder bl.a. rammer for test og tilstrækkelig tid til at gennemføre omlægningen, opretholdelse af parallel drift og stabilitet i datamodel og specifikationer.

- *Governance*
Med overgangen til autoritative registre og fælles datadistributionskanal vil der blive større gensidig afhængighed mellem de myndigheder, der producerer og anvender ejendomsdata. Den gensidige afhængighed forudsætter en stærk og effektiv koordinering på tværs af myndighederne vedrørende ejendomsdata, herunder af ændringer i datamodel og -formater mv.
- *Distributøraftaler*
Hidtil har myndigheder og virksomheder, der anvender offentlige ejendomsdata, kunnet indgå aftale med den offentlige informationsserver (OIS) og derved få adgang til data fra en række centrale ejendomsregistre på tværs af forskellige myndigheder. Administrativt er denne distributionsform en relativt enkel procedure for anvendelse af data. Af lovforslaget fremgår det ikke, hvordan aftaler om levering af data fra den kommende Datafordeler vil blive administreret. Det vil være vigtigt for de store dataanvendere, heriblandt for den finansielle sektor, at administrationen ikke bliver mere vanskelig efter implementeringen af lovforslaget.
- *Anvendelse af BFE i Tinglysningen (Bestemt Fast Ejendom)*
Sektoren er afhængig af, at der er sammenhæng mellem data i Tinglysningsretten og øvrige offentlige ejendomsregistre. BFE-nummeret er implementeret i dataleverancer fra Tinglysningsretten, hvilket giver en god forudsætning for at skabe den fornødne sammenhæng. Vi finder det i den forbindelse vigtigt, at anvendelsen af BFE i Tinglysningsretten sker på samme måde som i de øvrige offentlige ejendomsregistre.

Vi bemærker, at udfasningen af ESR (Ejendomsstamregistret) og andre offentlige systemer medfører, at den finansielle sektor på kort tid skal foretage betydelige udviklings- og testaktiviteter for at kunne opretholde en sikker drift.

Overgangen til Datafordeleren og den nye grunddatamodel samt ikke mindst indførelsen af nøglen Bestemt Fast Ejendom, har store implikationer for sektorens systemer og processer. Omkostningerne til omlægningsopgaven anslås at være et trecifret millionbeløb

Risici

Offentlige ejendomsdata er kritiske for sektoren, hvilket medfører betydelige forretningsrisici, når der skal foretages omlægninger, og i særlig grad, når disse skal finde sted over kort tid.

Det er derfor afgørende, at myndighederne tager de fornødne hensyn til de private anvenderes overgang til den nye datamodel og Datafordeleren. Det er afgørende, at tidsplanerne ikke forceres. Vi vurderer på nuværende tidspunkt, at der er behov for 24 måneder fra ændringerne er teknisk specificere-

ret og fastlagt, til dataleverancerne fra de hidtidige distributionskanaler kan udfases.

Side 3

De nedenstående kommentarer er skrevet under forudsætning af, at der er overensstemmelse mellem de kommende tekniske løsninger og lovforslaget.

Journalnr. 724/01

Dok. nr. 557200-v1

Da de tekniske specifikationer ikke er fastlagt, er der risiko for, at nedenstående bemærkninger ikke afdækker alle forhold, som på et senere tidspunkt måtte vise sig at være relevante.

Registrering af fast ejendom

Lovforslaget lægger op til væsentlige forenklinger og effektiviseringer i forvaltningen og anvendelsen af ejendomsdata, hvilket er positivt, men vi havde gerne set, at man var gået videre med den indledende præmis om et fælles ejendomsbegreb. Det konstateres, at det ikke kan lade sig gøre, fordi Tingbogens og matriklens ejendomsbegreber er forskellige, uden at dette begrundes nærmere.

Der indføres en fælles ejendomsnøgle, der entydigt identificerer fast ejendom på tværs af de offentlige registre. Vi går ud fra, BFE-nummeret bliver det styrende for indhentning af oplysninger, som BBR-nummeret er i dag.

Vi ser gerne, at der kommer en beskrivelse af sammenhængen mellem BFE-nummeret og de forskellige ejendomsbegreber, som f.eks. bygninger på fremmed grund. Der er behov for en overgangsordning, så systemerne bliver tilpasset korrekt.

Lov om udstykning og anden registrering i matriklen

Det fremgår af lovforslagets pkt. 3.1.1.3, at det ved lovforslagets vedtagelse, da vil ejerlejligheder blive overført til matriklen fra Tingbogen, og bygninger på fremmed grund vil blive overført til matriklen fra ESR, hvor de er registreret i dag. Der er behov for en beskrivelse af koblingen til det nye register og de bygninger, der i dag er registreret i Tingbogen, primært som følge af, at der er givet pant i de pågældende bygninger.

I forhold til indførelsen af tinglysningssløjfen ser vi en risiko for, at det fremover ikke er tinglyste rettigheders de facto indhold, der er afgørende for, om en ændring kan gennemføres i matriklen, men om det "kan tinglyses". Det kan dermed være helt arbitrære forhold, f.eks. tinglysningssystemets begrænsninger, der kan føre til, at en matrikulær ændring ikke vil kunne gennemføres. Det har næppe været hensigten med lovændringen.

Lov om Geodatastyrelsen

Der er brug for en nærmere beskrivelse af, hvordan koblingen mellem de nye registre og f.eks. tingbogen sikres, så en ejendom ikke kan have forskellige adresser. Dermed sikres det, at der altid er en entydig historik, så blandt andet institutterne ikke er afskåret fra at finde en ejendom, fordi de kun er i besiddelse af en "historisk" adresse.

§ 4c

Af lovforslaget (side 21) fremgår, at "oplysninger [i Ejerfortegnelsen], som er beskyttet mod videregivelse efter reglerne i lov om Det Centrale Personregister (CPR-loven), vil dog ikke blive udleveret til private". Finansrådet, Realkreditrådet og Realkreditforeningen er indforstået hermed, idet der lægges til grund, at lovforslaget ikke medfører nye begrænsninger for private aktørers mulighed for at hente personrelaterede oplysninger i relation til ejerskab af ejendomme og at de oplysninger, som i dag stilles til rådighed, fortsat vil blive stillet til rådighed.

Lov om tinglysning**§ 19, stk. 2 og 3**

Der fremgår af bemærkningerne på side 57 første afsnit, at "Såfremt flere bygninger tilhørende samme ejer er forskelligt behæftet, vil dette fremgå af Tingbogen". Dermed vil alle oplysninger stå på det samme bygningsblad, hvis der er flere bygninger, som er ejet af samme ejer.

For så vidt angår de foreslåede ændringer omkring anvendelsen af bygningsblade, så er der efter vores opfattelse tale om praksisændringer. Se eksempelvis VLK af 11. januar 2013, nr. B-2830-12, 7. afd. Og VLK af 21. juni 2012, nr. B-1050-12, 7. afd., begge offentliggjort i Fuldmægtigen.

Det er en praksisændring, som vi kan tilslutte os under forudsætning af, at et bygningsblad i Tingbogen herefter i det hele er et udtryk for én fast ejendom. Herunder er det væsentligt, at bygningsbladet omfatter et allerede tinglyst pant i bygningen uden særskilt påtegning eller fornyet betaling af afgift, der også omfatter eventuelle tilbygninger og/eller nye bygninger. Den præcisering savner vi i lovforslaget.

Da alle bygninger i dag har hvert sit bygningsblad, vil der være behov for en overgangsordning, der sikrer panterettighederne, så de fremgår lige så tydeligt som i dag.

Hvis den foreslåede ændring af paragraf 19 skal forstås sådan, at alle bygninger tilhørende den samme ejer, uanset hvor i landet disse bygninger ligger, fremover vil være på det samme bygningsblad, så går vi ikke ud fra, at det har været hensigten med forslaget. Derimod vil bygninger på et bestemt grundstykke kunne betragtes som én ejendom og dermed fremgå på et bygningsblad.

Der er også behov for en notering i Tingbogen af tinglysninger fra før 1/9 2009. Det vil være fint, hvis disse også blev geografisk placeret, næste gang der skete en tinglysning – eksempelvis ved et institutskifte og tinglysning af et nyt pantebrev.

Der er tilsvarende brug for en beskrivelse af, hvad der skal ske med eksisterende bygninger på umatrikulerede arealer, hvordan de nye regler forholder sig til en bygning, som fysisk befinder sig på to faste ejendomme, der ikke nødvendigvis har samme ejer.

§ 19, stk. 4

Det fremgår af bemærkningerne nederst side 57, at "Kravet om, at bygninger på fremmed grund skal være noteret i matriklen, indebærer, at der fremover kun kan tinglyses rettigheder over en bygning på fremmed grund på land, hvis denne ligger på et matrikuleret areal. Ligger bygningen på et umatrikuleret landareal, vil arealet således skulle matrikuleres efter udstykningslovens regler herom, førend der kan ske tinglysning af rettigheder over bygningen."

Journalnr. 724/01
Dok. nr. 557200-v1

Vi gør opmærksom på, at mange arealer i dag ikke er matrikuleret. Der vil i de tilfælde ofte være tale om bygning på lejet grund. Med forslaget vil ejerne til disse bygninger ikke kunne konvertere lån eller få tillægslån, før arealet er blevet matrikuleret. Vi ser derfor et behov for overgangsregler for bygninger, der allerede er belånt, hvis den foreslåede § 19, stk. 4, skal gennemføres.

§ 21, stk. 3

I den senere regulering af uskadlighedsattester, som der er lagt op til, er det vigtigt, at der ikke bliver tale om lempelser for opnåelse af uskadlighedsattest, der vil forringe panthaveres sikkerhed.

I den foreslåede § 21, stk. 3 lægges der op til, at Tinglysningsretten kan godkende en ændring, jf. stk. 1, selvom der i Tingbogen er rettigheder, der er til hinder for dette, hvis ændringen er af mindre betydning for rettighedshaverne.

Det fremgår ikke, hvordan det fastlægges, hvad der er af "mindre betydning for rettighedshaverne", hvis uskadlighedsattesterne forsvinder. Man er i den forbindelse også nødt til at kunne fastlægge en værdi af det areal, som skal overføres, og det er uklart, hvem der skal foretage denne vurdering.

Vi kan med den nuværende formulering ikke bakke op om forslaget, som kan få en indgribende betydning for institutternes pant.

§ 21, stk. 4

Efter forslaget til § 21, stk. 4, skal justitsministeren fastsætte nærmere retningslinjer om, hvilke ændringer rettighedshavere skal tåle, samt om afgivelser af erklæringer i forbindelse hermed. Da det endnu er uklart, hvordan de nærmere regler kommer til at se ud, gør vi opmærksom på, at der er behov for at udarbejde reglerne i tæt samarbejde med de relevante interesser – og herunder navnlig den finansielle sektor.

§ 22

Vi mener derudover, at det er en udfordring, at matrikulære ændringer vil være betinget af et prioritetsmæssigt opgør af servitutter, som skal ske ved tinglyst påtegning.

Persondataforordningens undtagelsesbestemmelse

Ifølge Persondataforordningens artikel 35 skal dataansvarlige og databehandlere kortlægge og vurdere behandling af de datastrømme, hvor der indgår personoplysninger. Dette krav benævnes også Data Protection Impact Analysis (DPIA) og vil formentlig udgøre et betydeligt arbejde for myndigheder og virksomheder i forbindelse med og efter implementeringen af lovforslag om ejendomsregistrering mv. Persondataforordningen åbner dog op for, at man ikke behøver, at gennemføre en DPIA, hvis der er taget stilling til risikoen i en retsakt.

Regeringen kan således beslutte, at en DPIA skal foretages i forbindelse med det lovforberedende arbejde. Såfremt denne kortlægning og konsekvensanalyse medtages som en del af og indsættes i lovbemærkningerne, frigøres de offentlige myndigheder og private virksomheder, der anvender oplysningerne, for efterfølgende at foretage deres egen specifikke DPIA, forinden de igangsætter behandlingsaktiviteter.

Finansrådet, Realkreditrådet og Realkreditforeningen opfordrer til, at der gennemføres en DPIA i forbindelse med det videre lovforberedende arbejde for derigennem at mindske de administrative byrder for myndigheder og virksomheder.

Med venlig hilsen

Rasmus Engbæk Larsen

Finansrådet
Direkte +45 3370 1089
rel@finansraadet.dk

Trineke Borch Jacobsen

Realkreditforeningen
Direkte +45 3370 1115
tbj@realkreditforeningen.dk

Marie Lund Bendtsen

Realkreditrådet
Direkte +45 33 73 01 59
ml@rkr.dk

Side 6

Journalnr. 724/01
Dok. nr. 557200-v1