

Forretningsregler (EJF)

Oprindelig kilde	Ejerfortegnelsen - WZ 1442-0432
Forfatter	Ejerfortegnelsen
Oprettet	Feb 01, 2021
Version	1.0
Ændret	Nov 02, 2023
Sidehistorik	• Se sidehistorik

- [Tinglyst ejerskifte overtrumfer faktisk ejerskab](#)
- [Ejerskifter, afståelsesdato og overtagelsesdato](#)
- [Skifteretsattester og overtagelsesdato](#)
- [Sælger- og køberandele](#)

Tinglyst ejerskifte overtrumfer faktisk ejerskab

[Til toppen](#)

Når der i Tinglysningen registreres et salg af hele ejendommen, får dette fuld effekt i Ejerfortegnelsen. Den nye ejer bliver både tinglyst ejer (pr. anmeldelsesdato) og faktisk ejer (pr. overtagelsesdato). Skulle der derfor i Ejerfortegnelsen være registreret en anden faktisk ejer, fjernes denne ifm. behandlingen af tinglysningsmeddelelsen (kommunen adviseres når der ikke er fuldt match mellem ejere i Ejerfortegnelsen og sælgerne i Tinglysningen).

Eksemplet er typisk, at ejer A står som tinglyst ejer i både Tinglysningen og Ejerfortegnelsen, men kommunen har fordelt det faktiske ejerskab på "familien", således ejer A og B står hver som 1 / 2 faktisk ejer. Når A sælger ejendommen til ejer C i et tinglyst salg, vil ejer C blive registreret som både tinglyst og faktisk ejer af hele ejendommen, mens ejerskerne for ejer A og B vil blive gjort historiske.

Ejerskifter, afståelsesdato og overtagelsesdato

[Til toppen](#)

En *overtagelsesdato* er en aftalt dato ifm. et ejerskifte, som er regulerende for de faktiske ejerskaber af den pågældende ejendom. Det er én aftalt dato (nogle gange omtalt som sælgers *afståelsesdato*) for hvornår *alle* sælgere skal have forladt ejendommen og købere får råderet over ejendommen. Det er således *én fælles dato* gældende for alle sælgere og købere ifm. et ejerskifte. En overtagelsesdato er i Ejerfortegnelsen – på samme måde som i Tinglysningen - knyttet til det enkelte ejerskifte.

Overtagelsesdatoen har virkning på registreringen af de enkelte faktiske ejerskaber på ejendommen, dvs. at alle sælgeres hidtidige ejerandele registreres med en virkningTil lig overtagelsesdatoen, mens købernes nye ejerandele registreres med en virkningFra lig overtagelsesdatoen.

Sammenhængen mellem overtagelsesdato i ejerskiftet og virkningsperioder på ejerskabet sikres automatisk i Ejerfortegnelsen. De kommunale registerførere kan ikke via brugerfladen rette overtagelsesdato individuelt for de enkelte sælgere og/eller købere, der indgår i ejerskiftet. Der sikres automatisk tidsmæssig sammenhæng i disse for en given ejendom, således summen af ejerskaber altid er 1/1, og der ikke kan opstå hverken huller uden ejerskaber eller overlap med mere end 1/1 ejerskab.

Til anvendere som tidligere har anvendt ESR data:

Registrering af overtagelsesdato på Ejerskiftet er en forskel til ESR, hvor afståelsesdato og overtagelsesdato blev registreret som to uafhængige datoer på hver enkelt ejer med henblik på opkrævninger m.m.

Dette medførte en risiko for "huller" og "overlap" som konsekvens ved f.eks. tastefejl.

Grunddataprogrammets modellering betyder, at der kan være flere overtagelsesdatoer knyttet til en persons ejerskab af en ejendom. F.eks. kan ejeren have købt ½ af ejendommen pr. 1/1-2010, og senere resten af ejendommen pr. 1/8-2018. Den forretningsmæssige kontekst hos en anvender afgør, hvilken overtagelsesdato der i givet fald er relevant i den konkrete situation. Der udstilles derfor ikke en overtagelsesdato på det enkelte ejerskab, men derimod på hvert ejerskifte.

Bemærk jf. regel om "Tinglyst ejerskifte overtrumfer faktisk ejerskab", at såfremt der er tale om et Tinglyst ejerskifte på ejendommen, og der findes registrering af faktiske ejerandele på sælgere, som ikke tinglyst ejer, så vil disse faktiske ejeres ejerandele om nødvendigt blive justeret for at sikre at ejerskaber altid summerer til 1/1. Dette betyder at ejerandel i særlige tilfælde kan afstås eller tildeles med registrering af en virkningstid lig overtagelsesdatoen, selvom ejeren ikke nødvendigvis er part i ejerskiftet.

Se eksempler herpå i [Afståelse og tildeling af ejerskabsandele for ejere som ikke er part i ejerskifte](#).

Har man som anvender behov for hhv. afståelsesdato og overtagelsesdato i kontekst af den enkelte ejer (typisk af opkrævningsmæssige hensyn) skal man jf. grunddataprogrammets modelregler altså finde disse ud fra virkningstiderne på de enkelte ejerskaber. I praksis er det enkelte ejerskabs virkning fra en potentiel overtagelsesdato. Såfremt ejerandelen er tildelt, ændret eller fjernet vil der på ejendommen findes et ejerskifte med tilsvarende overtagelsesdato. Det er op til anvender at vælge den overtagelsesdato som er relevant i anvendelseskonteksten.

Husk her reglen om at tinglyst ejerskifte overtrumfer faktisk ejerskifte, og at virkningstid på en faktisk ejerandel derfor kan stamme fra et tinglyst ejerskifte som den faktiske ejer ikke var direkte part i, jf. eksempler i ovenstående henvisning.

[Til toppen](#)

Skifteretsattester og overtagelsesdato

Når der er tale om skifteretsattester fra Det Digitale Tinglysningsystem anvendes differentierede overtagelsesdatoer ift. skifteform mv.

Ved anmeldelse af "Skifteretsattest/Egtefælle" anvendes dødsdatoen fra CPR registeret altid. Ved anmeldelse af "Skifteretsattest" kan der være tale om forskellige skifteformer. Herunder listes de forskellige skifteformer med angivelse af hvilken overtagelsesdato der benyttes:

- Uskiftet bo – dødsdato hentes fra CPR
- Privat skifte – overtagelsesdato indtastet i Det digitale tinglysningsystem
- Forenklet privat skifte – overtagelsesdato indtastet i Det digitale tinglysningsystem
- Forenklet privat skifte med efterlevende ægtefælle som eneste arving – dødsdato hentes fra CPR
- Udlæg til efterlevende ægtefælle – dødsdato hentes fra CPR
- Boudlæg – overtagelsesdato indtastet i Det digitale tinglysningsystem

Ved andre skifteformer ifm. en Skifteretsattest eller hvis ejerskiftet er anmeldt på anden måde – f.eks. som et "endeligt skøde" – vil den hos Tinglysningen anmeldte dato blive anvendt som overtagelsesdato.

[Til toppen](#)

Sælger- og køberandele

Ejerfortegnelsen anvender de samme principper som Tinglysningsretten, når et ejerskifte registreres.

Alle sælgere "afleverer" deres solgte andele til én fælles pulje, hvorfra køberne modtager deres andele. Der er således ikke tale om, at hver sælger individuelt sælger en del til hver enkelt køber – med mindre der kun er tale om én sælger og én køber.

De solgte hhv. købte andele registreres efter følgende regler, som ved Tinglyst Ejerskifte tages direkte fra den elektroniske hændelsesbesked:

Sælgerandele:

I forhold til sælger angives hvor stor en del af sit ejerskab, som sælgeren afhænder.

Eksempel: Ejer en sælger halvdelen af ejendommen og sælger sin andel, sælger han $1/1$ (angivet som brøk)

Køberandele:

I forhold til køber angives hvor stor en del af ejendommen, som køber ejer efter ejerskiftet.

Eksempel: Ejer en sælger halvdelen af ejendommen og sælger det hele til én køber, så vil køber stå som havende købt $1/2$ (angivet som brøk).

Læs mere om [Variationer i angivelse af sælger- og køberandele](#).
