

Handelsoplysninger - særlige forhold og datakvalitet (EJF)

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

-
- [Konverteringsgrundlag og forskelle til OIS data](#)
 - [Særtilfælde hvor tinglyste handelsoplysninger ikke udstilles](#)
 - [Samlet handel af flere ejendomme \(bunkesalg\)](#)
 - [Handelsoplysninger vedrørende køb af fællesareal](#)
-

Konverteringsgrundlag og forskelle til OIS data

[Til toppen](#)

Anvendere af historiske handelsoplysninger - særligt anvendere som tidligere har anvendt OIS data - skal være opmærksom på de forudsætninger der er gældende for Ejerfortegnelse udstilling af historiske handelsoplysninger.

ESR blev i grunddataprogrammet valgt som konverteringskilde da det samlet set blev vurderet som det bedste datagrundlag for Ejerfortegnelsen.

Ejerfortegnelsen indeholder alle historiske handelsoplysninger, som fandtes i det kommunale ESR system på konverteringstidspunktet, Juni 2019. Historiske handelsoplysninger vil i nogen grad afvige fra udstillingen på OIS, da denne kommer fra Vurderingsstyrelsens SVUR system. ESR og SVUR har været helt særskilte systemer, som begge har modtaget data fra Tinglysningen, suppleret med manuelle procedurer hvor sagsbehandlere har tilpasset og beriget handelsdata. Nogle handelsoplysninger er endvidere manuelt indført i de to systemer før etablering af det digitale tinglysningssystem - i det omfang det blev gjort af respektive sagsbehandlere. Dermed er datasættene over tid divergeret fra hinanden.

Endvidere har tinglysningssystemet før etablering af grunddataprogrammet ikke udsendt information om ændringer i handelsoplysninger. F.eks. kan en tastefejl i Tingbogen være rettet af Tinglysning, men uden at ESR modtog ny data. Dette hul blev lukket ved idriftsættelse af Ejerfortegnelsen, men kan forklare eventuelle dataafvigelser.

Spørgsmål vedr. handelsoplysninger fra før juni 2019 eller handelsoplysninger på OIS kan rettes til KOMBIT/KMD og/eller til Vurderingsstyrelsen.

[Til toppen](#)

Særtilfælde hvor tinglyste handelsoplysninger ikke udstilles

Som beskrevet i **Handelsoplysninger** udstilles handelsoplysninger ikke såfremt den tinglyste handel ikke har været aktuel for ejerskabsregistrering, eller den kommunale registerfører har været nødsaget til at indføre ejerskiftet manuelt, fremfor ved behandling af den elektroniske hændelsesbesked fra Tinglysningssystemet. Mulige årsager hertil er:

- Historiske fejl og mangler i data fra ESR konverteringen kan forhindre den normale registreringsprocedure, hvorfor et manuelt ejerskifte udføres i stedet. Dette kan f.eks. være tilfældet på anparter og timeshares, hvor det ikke er muligt i behandling af tinglysningsbeskeden for salg af én andel at korrigere mangler i øvrige ejerskaber.
- Handler for arealoverførsler. Der sker ingen ejerskifter ved overførsel af et matrikulært areal fra en bestemt fast ejendom til en anden, og tilhørende handelspriser er derfor ikke inkluderet i Ejerfortegnelsens udstilling af data.

Anvendere skal altså være opmærksom på at Ejerfortegnelsen processerer langt de fleste tinglyste ejerskifter fuldt automatiseret, og normalt vil en manuel behandling også sikre registrering af handelsoplysninger, men at der i ganske særlige tilfælde kan findes handelsoplysninger i Tingbogen, som ikke fremgår af Ejerfortegnelsens dataudstilling.

[Til toppen](#)

Samlet handel af flere ejendomme (bunkesalg)

Anvendere af handelsoplysninger skal være opmærksomme på, at én samlet handelsoplysning registreres for alle ejendomme som indgår i samme handel - præcis som det er registreret i Tinglysningen. Registreringsmæssigt betyder det, at ejerskifter for hver enkelt BFE nr. relateres til samme handelsoplysning. Anvendere er selv ansvarlige for at beslutte hvorvidt det i anvendessceneriet er nødvendigt at fordele handelsprisen på de enkelte ejendomme, samt beslutte fordelingsnøglen.

Til anvendere som har anvendt ESR data, eller øvrige datakilder med registrering af handelsoplysninger pr. ejendom:

Denne model for registrering er en forskel til ESR, hvor handelsoplysninger blev registreret på den enkelte ejendom i datamodellen. Kommunerne havde tidligere til opgave at foretage en fiktiv opdeling af tinglysningens handelsoplysninger på de ejendomme som indgik i den samlede handel - fordelingsnøglen blev besluttet af den kommunale praksis og skøn fra sagsbehandleren.

Ejerfortegnelsens salgspriser pr. ejendom før juni 2019 kommer fra ESR og afspejler derfor denne praksis.

Brugere af REST tjenester for handelsoplysninger skal særlig være opmærksom herpå ved opslag filtreret på BFE nr.

- **REST tjeneste Handelsoplysning filtreret på HandelsOplysningsId**
 - Returnerer handelsoplysning og ejerskifter for alle BFE numre, som den pågældende handel inkluderer.
- **REST tjeneste Handelsoplysning filtreret på BFE nr.**
 - Returnerer handelsoplysning og ejerskifte for det angivne BFE nummer. Den returnerede handelsoplysning kan jf. ovenstående potentielt også være gældende for ejerskifter relateret til andre BFE numre. Det anbefales således at udføre supplerende kald filtreret på HandelsOplysningsId for at identificere evt. ejerskifter på øvrige BFE-numre som var del af samme handel.

Se i øvrigt <https://datafordeler.dk/support/> for kendte fejl og afvigelser i data relateret til handelsoplysninger.

[Til toppen](#)

Handelsoplysninger vedrørende køb af fællesareal

Når der sker et køb/salg af et fællesareal, som ejes af flere ejere, kan handelsoplysninger se ud som der er sket flere handler, selvom der kun er sket en samlet handel. Begrundelsen for at dette ikke kan samles som en enkelt handel, er at der er flere sælgere det vil sige flere afgiver BFE'er. Derfor skal man som anvender kontrollere, hvad der står i Digital tinglysning i de tilfælde hvor der tale om salg af et fællesareal, hvis man er blevet i tvivl om der er sket et salg eller flere salg. I forhold til data, vil der være flere ejerskifter tilknyttet til ejerskabet og ejerskifterne, samt at der vil være flere forskellige handelsoplysningsid'er.

Et eksempel på et fællesareal der er blevet solgt/købt er følgende BFE-nr: 1003936
