

Systemoverblik og kontekst (EJF)

- Formål
- Overblik over Ejerfortegnelse
- Aktører
 - Borger / Virksomhed
 - Kommunal registerfører
 - Fogedretten
 - Det Digitale Tinglysningsystem
 - Matriklen
 - BBR
 - Datafordeleren
 - Det Centrale Personregister (CPR)
 - Det Centrale Virksomhedsregister (CVR)
- Datamodel

Sideinformation

Oprindelig kilde	Ejerfortegnelsen - WZ 1442-0432
Forfatter	Ejerfortegnelsen
Oprettet	Feb 01, 2021
Version	1.0
Ændret	Jan 24, 2024
Sidehistorik	• Se sidehistorik

Formål

Til toppen

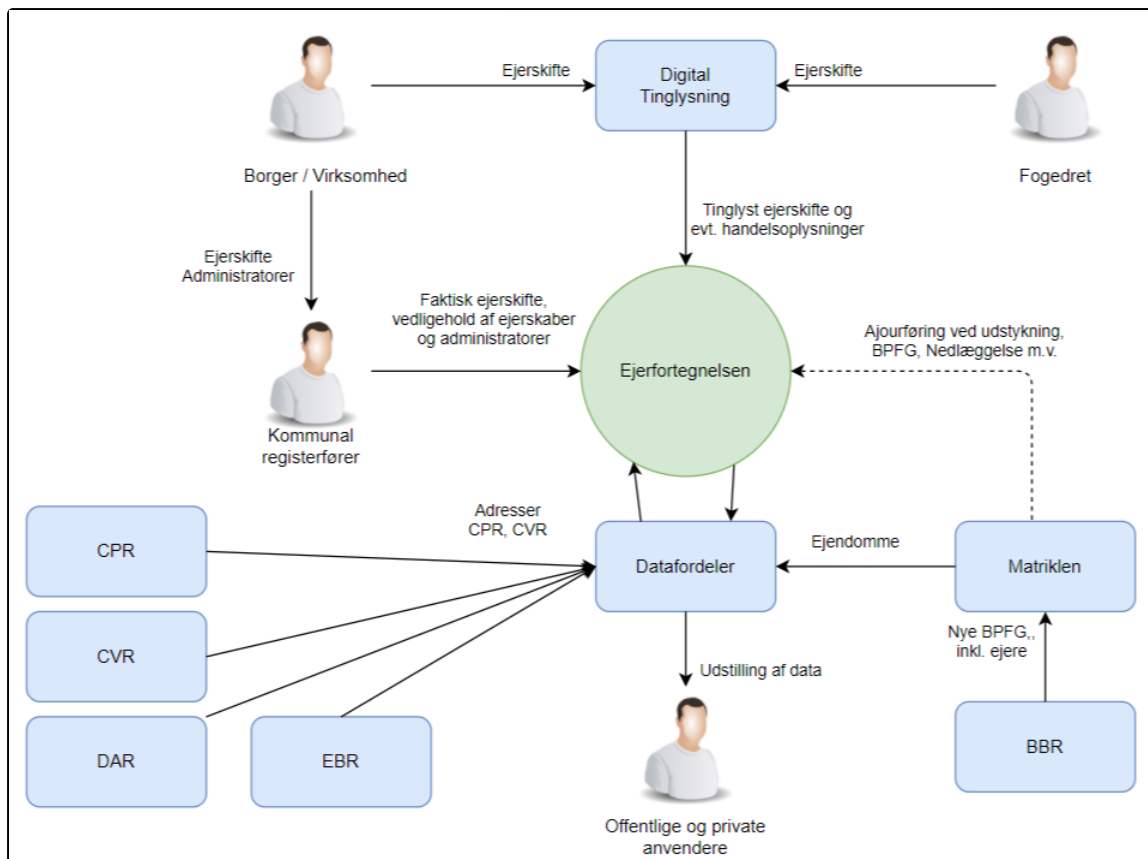
Ejerfortegnelsen blev i Grunddataprogrammet etableret som et nyt autoritativt register over ejere af al fast ejendom i Danmark. Ejerfortegnelsen indeholder oplysninger om de personer og virksomheder, som råder over fast ejendom. Ejerfortegnelsen understøtter, at der til et ejendomsejerskab mv. kan tilknyttes en administrator. Endvidere gemmes og udstilles handelsoplysninger fra det digitale tinglysningsystem.

Ejerfortegnelsen er afgrænset til registrering af ejere og administratorer knyttet til fast ejendom registreret i Matriklen og deri identificeret med et BFE-nummer - se **Bestemt Fast Ejendom (BFE) - identificeret af Matriklen**.

Overblik over Ejerfortegnelse

Til toppen

Ejerfortegnelse oplysninger baserer sig på informationer og hændelser fra forskellige myndigheders systemer. Nedenstående kontekstdiagram viser, hvordan disse myndigheder og myndighedssystemer optræder som aktører i forhold til Ejerfortegnelsen.



Aktører

[Til toppen](#)

Borger / Virksomhed

Borgere og virksomheder kan henvende sig til kommunen med oplysninger om administratorer eller om ejerskifter, som ønskes håndteret uden tinglysning. Oplysningerne kontrolleres og valideres af den kommunale registerfører, som foretager opdateringen af Ejerfortegnelsen.

Derudover anmelder borgere og virksomheder ejerskifter til Det Digitale Tinglysningssystem, som automatisk sender en besked til Ejerfortegnelsen.

Kommunal registerfører

Kommunerne er privilegerede indberettere i forhold til Ejerfortegnelsen, og varetager den direkte opdateringer af Ejerfortegnelsens data gennem dennes brugerflade.

Den kommunale registerfører foretager opdateringer af ejere og administratorer på baggrund af henvendelser fra henholdsvis borgere og virksomheder samt fogedretter og skifteretter.

Derudover behandler den kommunale registerfører manuelt de elektroniske opdateringer fra Det Digitale Tinglysningssystem, såfremt disse er mangelfulde eller i konflikt med eksisterende ejerregistreringer i Ejerfortegnelsen.

Fogedretten

Fogedretten er privilegeret myndighed i forhold til fastsættelse af ejerskab i forbindelse med tvangsauktion af ejendomme. Fogedretten skal ved igangsættelse af en tvangsauktion indsætte en boadministrator (kurator) som administrator på ejendommen. Denne ejendomsadministrator registreres af kommunen i Ejerfortegnelsen efter henvendelse fra Fogedretten.

Når fogedforretningen er gennemført, indrapporterer Fogedretten køberen mv. til Det Digitale Tinglysningsssystem, som derefter sender en tinglysningsmeddelelse til Ejerfortegnelsen med den nye ejer.

Det Digitale Tinglysningsssystem

Al tinglysning sker i Det Digitale Tinglysningsssystem - som sender elektroniske hændelsesbeskeder med meddelelser om tinglyste ejerskifter til Ejerfortegnelsen. Ejerfortegnelsen opdateres på baggrund helt eller delvist automatisk – afhængig af ekspeditionstype og den konkrete kontekst.

Se evt. dokument hos Geodatastyrelsen om [Processering af Tinglysningsmeddelelser](#) for detaljer om meddelelsetyper og regler for behandling.

Det Digitale Tinglysningsssystem medsender endvidere handelsoplysninger, som gemmes i Ejerfortegnelsens database. Disse anvendes ikke af den kommunale registerfører, men udstilles til anvendere på datafordeleren.

Matriklen

Matriklen er ansvarlig for registrering af oplysninger om bestemt fast ejendom (BFE) i form af Samlet fast ejendom, Ejerlejligheder og Bygninger på fremmed grund (BPFG).

I forbindelse med udstykning/oprettelsen af ny fast ejendom opdaterer Matriklen så vidt muligt automatisk Ejerfortegnelsen med ejere af de nye ejendomme. Dette er muligt i langt de fleste tilfælde med undtagelse af matrikulering af umatrikulerede arealer, udstykninger fra fællesarealer, samt delskøder udstykket fra flere eksisterende BFE'er. Disse vil dog sædvanligvis senere få tilknyttet ejere via Tinglysning. Hovedejendomme for ejerlejligheder får heller ikke tildelt ejer, da de i stedet har en Ejendomsadministrator tilknyttet. Matriklen sørger desuden for opdatering af Ejerfortegnelsen ifm. nedlæggelse af ejendomme eller aflysning af matrikulære sager.

I disse scenarier er Matriklen direkte aktør i Ejerfortegnelsen. Derudover anvender Ejerfortegnelsen Matriklens generelle udstilling af ejendomme på Datafordeleren.

BBR

Bygninger på fremmed grund (BPFG) registreres normalt ifm. byggesager i BBR. I den forbindelse opretter BBR den pågældende BPFG i Matriklen inkl. ejeroplysninger, hvorefter Matriklen opretter de medsendte ejere som ejere i Ejerfortegnelsen.

Datafordeleren

Datafordeleren stiller Ejerfortegnelsens oplysninger og forretningshændelser til rådighed for andre grunddatasystemer og eksterne anvendere.

Datafordeleren stiller endvidere grunddata og forretningshændelser til rådighed for Ejerfortegnelsen om Personer (CPR), Virksomheder (CVR), Adresser (DAR, EBR) og Ejendomme (MAT) - de vigtigste scenarier beskrevet i følgende:

Det Centrale Personregister (CPR)

Det vil altid anbefales, hvis anvender har brug for en persons status eller information, at det data hentes direkte i CPR-registreret. Ejerfortegnelsen indeholder kun nøglen til CPR og ingen andre data.

Når der registreres dødsfald i CPR, en person flytter til udlandet eller meldes "forsvundet", sender CPR via Datafordeleren en hændelsesbesked til Ejerfortegnelsen, som på den baggrund er i stand til at advisere den kommunale registerfører. Er der tale om et CPR-nummerskifte i CPR, håndteres dette automatisk af Ejerfortegnelsen efter samme model, dog uden behov for manuel kommunal sagsbehandling.

Er der tale om et dødsfald bliver der udsendt avis til registerføreren fra CPR til Ejerfortegnelsen.

Hvis der på et senere tidspunkt bliver tilknyttet personadministrator, bobestyrer eller anden administrator til boet, vil Ejerfortegnelsen oprette en fiktiv Person/Virksomhedsoplysning med de oplysninger som modtages fra CPR, dertil bliver den fiktive P/V-oplysning tilknyttet automatisk, som en personadministrator ved navn "Automatisk oprettet kontakt person" og registerføreren adviseres herom.

Det kan også ses i data, når der anvendes tjenester som har "Stamoplysninger" i navnet, hvilken status personen har, om de er "aktive" eller "død".

Det er ikke muligt for registerfører at fjerne en Person/Virksomhedsadministrator for en død person, kun ændre administrator eller foretage ID-skifte.

Det Centrale Virksomhedsregister (CVR)

Når en Virksomhed registreret som ejer eller administrator i Ejerfortegnelsen, eller en Produktionsenhed registreret som administrator i Ejerfortegnelsen, ophører med at eksistere, er der behov for at få registreret, hvem der i Ejerfortegnelsen skal indtræde i stedet for den ophørte Virksomhed eller Produktionsenhed. CVR sender derfor via Datafordeleren en hændelsesbesked til Ejerfortegnelsen, som på den baggrund er i stand til at advisere den kommunale registerfører, så denne kan vurdere behovet for opdatering af ejere og/eller administratorer.

Datamodel

[Til toppen](#)

Ejerfortegnelsen er, ligesom øvrige registre i grunddata, specificeret via en **Dataleverancespecifikation**, inklusiv modelspecifikation.

Modellen er endvidere udstillet på **Datamodel**.

For unik identifikation af forretningsobjekter anvendes kombination af følgende attributter som primærnøgle:

- id_lokalld
 - registreringFra
 - virkningFra
-