

Ejerskifter, overtagelsesdato og hændelser i særlige scenarier (EJF)

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

- Variationer i angivelse af sælger- og køberandele på ejerskabsskifter
- Afståelse og tildeling af ejerskabsandele for ejere som ikke er part i ejerskifte
 - Eksempel 1: Ejer B afstår faktisk ejerandel ved Tinglyst Ejerskifte fra ejer A til ejer C
 - Eksempel 2: Ejer B modtager ejerandel ved Tinglyst ejerskifte fra ejer A til ejer C
- Ejerskifter uden Ejerskabsskifter ved uændret ejerforhold
- Samkøring med øvrige grunddataregistre
 - Afrunding af tidsstempler i Ejerfortegnelsen og samkøring med øvrige grunddataregistre
 - Eksempel 1: Virksomhedsejer tilknyttet samme dag som virksomhed optræder i CVR registeret:
 - Eksempel 2: Administrator tilknyttet samme dag som BFE oprettes i Matriklen
 - Ejerskaber med overtagelsesdato før BFE blev oprettet i Matriklen (historisk data)

[Til toppen](#)

Variationer i angivelse af sælger- og køberandele på ejerskabsskifter

Som anvender skal man være opmærksom på at der kan være forholdsvis stor variation i ejerandele angivet på ejerskabsskifter for afstående og modtagende ejer.

Dette skyldes dels angivelse af hhv. afstået / modtaget andel som andel af ejerskab og andel af ejendom, jf. [forretningsregel om angivelse af sælger- og køberandele](#), men også at ejerskifter i mange tilfælde kun vedrører en andel af en ejendom.

Derudover bør man som anvender være opmærksom på følgende:

1. Ved nogle skødetyper angives kun modtagende ejer. Dette gælder auktionsskøder, ejendomsdom og hævvd.
2. Ejere kan modtage ejerandele i scenarier hvor der ikke findes en afgivende ejer - f.eks. oprettelse af ny BFE i matriklen. Det samme gælder afståelse af ejerandel uden at der findes en modtager - f.eks. ved nedlæggelse af ejendom, eller omdannelse til ejendomstype uden ejer. Dette er f.eks. gældende for hovedejendomme for ejerlejligheder.
3. Ejerskifter og Ejerskabsskifter fra før juni 2019 er konverteret fra ESR, og oprettet bedst muligt ud fra den datakvalitet der var til rådighed på konverteringstidspunktet. Ca. 2500 ejerskifter blev i den forbindelse oprettet for ejerskaber som manglede ejerskiftedata i ESR - typisk fordi de havde oprindelse fra før det digitale tinglysningssystem. Disse optræder uden afgivende part i ejerskabsskifter. Endvidere findes eksempler på ugyldige brøker modtaget i konvertering som f.eks. afstået ejerandel 0/0.

Se i øvrigt <https://datafordeler.dk/support/> for kendte fejl i data.

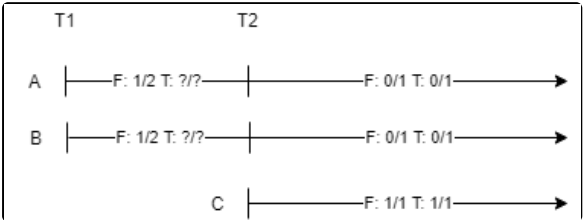
[Til toppen](#)

Afståelse og tildeling af ejerskabsandele for ejere som ikke er part i ejerskifte

I særlige scenarier vil en ejer som ikke indgår som part i et ejerskifte kunne miste eller modtage ejerandele. Dette sker typisk ved et tinglyst ejerskifte på en ejendom hvor faktiske ejerskaber afviger fra det tinglyste, eller ved ejerskifter på en ejendom hvor eksisterende ejerskabsregistrering af historiske årsager er fejlbehæftet. Begge eksempler er en direkte konsekvens af forretningsregel om at **Tinglyst ejerskifte overtrumfer faktisk ejerskab**.

Eksempel 1: Ejer B afstår faktisk ejerandel ved Tinglyst Ejerskifte fra ejer A til ejer C

I eksemplet er ejer A tinglyst ejer, men af historiske årsager er kun det faktiske ejerskab registreret i Ejerfortegnelsen (tidspunkt T1), fordelt med F 1/2 til ejer A og F 1/2 til ejer B. Samme scenarie er gældende såfremt tinglyst ejerforhold er registreret i Ejerfortegnelsen, hvorefter kommunen har fordelt det faktiske ejerskab på ejer A og B i et manuelt ejerskifte. Når A sælger ejendommen til ejer C i et tinglyst salg (tidspunkt T2), vil ejer C blive registreret som både tinglyst og faktisk ejer af hele ejendommen, mens ejerskaberne for ejer A og B vil blive gjort historiske.



Ejer B afstår således på tidspunkt T2 sin ejerandel uden at være part i selve ejerskiftet. Datamæssigt sættes virkningTil på B's ejerskab lig T2. Men kun Ejer A og Ejer C er registreret på ejerskabsskifterne for ejerskiftet med overtagelsesdato = T2.

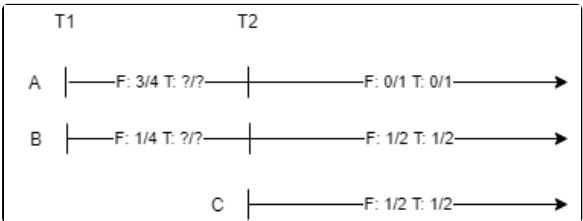
Der udsendes følgende hændelser ved ejerskiftet på tidspunkt T2:

- EjerskifteCreate for ejerskiftet med parter A og C
- EjerskabCreate for Ejer C
- EjerskabDelete for Ejer A
- EjerskabDelete for Ejer B

Eksempel 2: Ejer B modtager ejerandel ved Tinglyst ejerskifte fra ejer A til ejer C

[Til toppen](#)

I eksemplet er A og B tinglyst ejer af hver sin halvdel af en ejendom, men af historiske årsager er kun de faktiske ejerskaber registreret i Ejerfortegnelsen, og det med andre andele end de tinglyste, idet det er registreret, at A ejer F 3/4 og B ejer F 1/4 (tidspunkt T1). Når A ved et tinglyst ejerskifte sælger sin halvdel af ejendommen til C (tidspunkt T2) vil Ejerfortegnelsen sikre at ejerandele efter ejerskiftet summerer til 1/1. Det betyder at ejer B får hævet sin faktiske ejerandel til 1/2 (Som er hvad tinglysningen hele tiden har haft) med virkningFra lig overtagelsesdatoen på ejerskiftet mellem parterne A og C (Tidspunkt T2). Denne rettelse kan, afhængig af situationen, ske enten fuldt automatisk, eller ved manuel håndtering hos den kommunale registerfører.



Ejer B øger således på tidspunkt T2 sin ejerandel uden at være part i selve ejerskiftet. Datamæssigt sættes virkningTil på B's 1/4 faktiske ejerandel lig T2. Samtidigt oprettes nyt ejerskab til B faktisk ejerandel 1/2 med virkningFra lig T2. Men kun Ejer A og Ejer C er registreret på ejerskabsskifterne for overtagelsesdato = T2.

Der udsendes følgende hændelser ved ejerskiftet på tidspunkt T2:

- EjerskifteCreate for ejerskiftet med parter A og C
- EjerskabCreate for Ejer C
- EjerskabDelete for Ejer A
- EjerskabUpdate for Ejer B

Bemærk: Det samme ville ske i et scenarie hvor de tinglyste ejerforhold er registreret i Ejerfortegnelsen, hvorefter kommunen ved manuelt ejerskifte har fordelt det faktiske ejerskab på ejer A og B som i eksemplet. Dvs. at registrering på tidspunkt T1 var A ejer T1/2, F 3/4 mens B ejer T1/2, F 1/4.

[Til toppen](#)

Ejerskifter uden Ejerskabsskifter ved uændret ejerforhold

Normalt er et ejerskifte i Ejerfortegnelsen relateret til ejerskabsskifter som beskriver ejerandelene som hhv. afståes og modtages af sælgere og købere i ejerskiftet.

I særlige tilfælde kan det dog forekomme, at en tinglysningsbesked registreres som et ejerskifte uden at det ændrer på ejerskaberne. I sådan et tilfælde er ingen Ejerskabsskifter tilknyttet Ejerskiftet.

Anvendere skal tage højde herfor, omend det optræder sjældent. Det typiske scenarie er tvangsauktioner jf. følgende eksempel:

- Ejer A ejer en ejendom tinglyst 1/1, men ejendommen sælges på tvangsauktion.
- Ejer B køber ejendommen, og tinglysningen udsender en meddelelse om tvangsauktion.
Dette registreres som et ejerskifte, hvor Ejer A afstår ejendommen til Ejer B. Ejer As ejerskab afregistreres, og Ejer B indføres som ejer T 1/1.
Her bemærkes, at i meddelelse om tvangsauktion betragtes afgørelsesdato som overtagelsesdato, og derfor angives Ejer Bs ejerskab med virkningFra lig denne dato.
- Senere fremsender tinglysningen Auktionsskødet, hvor registerfører konstaterer at Ejer B er indført som tinglyst ejer, og at dette stemmer med ejerskabsregistreringen fra meddelelse om tvangsauktion. Af hensyn til historik på ejendommen registreres auktionsskødet som et ejerskifte, men uden tilhørende ejerskabsskifter, da ejerforholdet er uændret.
Såfremt Ejer B efter tvangsauktionen har overdraget ejendommen til Ejer C vil dette fremgå af transportskødet på auktionsskødet. Registreringsmæssigt afregistreres Ejer B, og Ejer C indføres som ny ejer med virkningFra sat til overtagelsesdatoen i Auktionsskødet.

Der kan forekomme varianter hertil som følger samme mønster.

[Til toppen](#)

Samkøring med øvrige grunddataregistre

Afrunding af tidsstempler i Ejerfortegnelsen og samkøring med øvrige grunddataregistre

Ejerfortegnelsen har en generel designbeslutning ift. at virkningstider, f. eks. opdateringer udført manuelt i brugerfladen, registreres med en nøjagtighed på hele sekunder. For ejerskab og administrator afrundes endvidere til hele dage. Dette fordi overtagelsesdatoer er en dato og ikke et tidsstempel, og fordi en ejer skattemæssigt er ejer hele dagen, ikke kun fra f.eks. kl. 14.20.34.

Undtagelsen er de ejerskifter, hvor samme ejendom handles mange gange samme dag med samme overtagelsesdato. Her skubbes virkningFra med 10 minutter, således man undgår bitemporalt overlap, og sikrer at alle historiske ejerskaber kan identificeres.

Bemærk at sekunder normalt rundes op til næste hele sekund, mens dage rundes ned ved fjernelse af tidsangivelsen. Som anvender skal man være opmærksom herpå hvis data samkøres med data i andre registre, som anvender anderledes nøjagtighed i tidsstempler, da det kan påvirke udhentning af data i tilfælde hvor ændring er indført samtidig i begge registre.

Som anvender er man ansvarlig for selv at sætte sig ind i registerspecifikke bitemporale afrundingsregler for de registre man anvender, og vælge den løsningsmodel der passer bedst til det konkrete scenarie. En anbefalet løsningsmodel er dog at man kompenserer for afrunding ved at runde tidsstempel med lavest nøjagtighed op på sekund, minut, time eller dag (afhængig af hvilket niveau tidsstempellet er afrundet til), og anvender dette i opslag mod registeret med højst nøjagtighed i tidsstempel. Se nedenstående eksempler.

Eksempel 1: Virksomhedsejer tilknyttet samme dag som virksomhed optræder i CVR registeret:

Virksomhed X etableres d. 1.6.2020 kl. 14.20.34 med CVR nummer hos Erhvervsstyrelsen, og der gennemføres et ejerskifte af en ejendom til virksomheden, også med overtagelsesdato 1.6.2020. I ejerfortegnelsen oprettes ejerskabet med virkningFra uden time og minutangivelse, 2020-06-01T00:00:00.

Hvis man som anvender ønsker at hente oplysninger om den ejende virksomhed i CVR registeret på datafordeleren, og til dette angiver 2020-06-01T00:00:00 som virkningstid, så er det ikke sikkert at virksomheden findes endnu. Dette afhænger af om CVR registeret har angivet virkningstid inkl. klokkeslæt - f.eks. 2020-06-01T14:20:34.

Rent logisk fortæller Ejerfortegnelsen at virksomhed X overtog ejendommen d. 1.6.2020, men ikke på hvilket klokkeslæt. Vi ved altså at virksomheden fandtes i CVR registeret på et tidspunkt den dag, men ikke nødvendigvis at den fandtes ved starten af dagen.

Dette kan man kompensere for ved at oprunde Ejerfortegnelsens afrundede virkningstid til næste dag, og altså forespørge på virksomheden med virkningstid 2020-06-02T00:00:00.

Eksempel 2: Administrator tilknyttet samme dag som BFE oprettes i Matriklen

Dette er samme problematik som Eksempel 1, men et andet eksempel.

En ny BFE oprettes i Matriklen d. 1.6.2020 kl. 14.20.34 som hovedejendom. Denne ejendomstype har ikke en ejer tilknyttet, men får ved oprettelsen tilknyttet en ejendomsadministrator. I ejerfortegnelsen oprettes administratoren med virkningFra uden time og minutangivelse, 2020-06-01T00:00:00.

Hvis man som anvender ønsker at hente oplysninger om den pågældende administrators ejendom i Matriklen, og til dette opslag angiver 2020-06-01T00:00:00 som virkningstid, så er det ikke sikkert at BFEen er oprettet endnu. Dette afhænger af om Matriklen har angivet virkningstid inkl. klokkeslæt - f.eks. 2020-06-01T14:20:34.

Her kan man igen kompensere ved at oprunde Ejerfortegnelsens afrundede virkningstid til næste dag, og altså forespørge på matriklen med virkningstid 2020-06-02T00:00:00.

Ejerfortegnelsen sikrer at registrering af ejerskabers virkningsperioder er i overensstemmelse med BFE nummerets virkningstider i Matriklen. Anvendere skal dog være opmærksomme på, at der i ejerskaber med virkningstid før konvertering fra ESR juni 2019, kan forekomme tilfælde hvor BFE nummeret datamæssigt er opstået senere end ejerskabets virkningFra.

Når der, før implementering af Ejerfortegnelsen, skete udstykning af en ny ejendom, opdeling af ejerlejlighed eller videreopdeling af en ejerlejlighed, blev den gamle overtagelsesdato ført med over på den nye BFE ejendom. I Tingbogen er det stadig gældende, at overtagelsesdatoen fra den oprindelige BFE ejendom er overført til den nye, selv om den nye BFE ejendom ikke fandtes på overtagelsesdatoen. I konverteret data fra ESR er det derfor hyppigt forekommende, at overtagelsesdatoerne ligger før BFE ejendommens oprindelse i matriklen.

I tilfælde af en opdatering af et berørt ejerskab i Ejerfortegnelsen, kan man dermed opleve f. eks. at modtage en hændelse vedrørende et ejerskab med en virkningstid, hvor tilhørende BFE nummer ikke kan slås op i Matriklen. Som anvender er man selv ansvarlig for at sikre systemmæssig robusthed overfor dette datascenarie, såfremt man er afhængig af at samkøre Ejerfortegnelsens data med Matriklen. En anbefalet løsning er at fremsøge det pågældende BFE nummer fra Matriklen på første mulige virkningstid.

Bemærk at dette scenarie udelukkende ses i data der er konverteret fra ESR. I grunddataprogrammets implementering af Matriklen og Ejerfortegnelsen er det besluttet, at ejerskabet kopieres til den nye BFE ejendom ved at indsætte en overtagelsesdato der ligger på datoen for den nye ejendoms første udstilling på Datafordeleren, som er den dato hvor landinspektøren første gang opretter den nye ejendom i Ejendomsregistreringsportalen og herefter udstiller på datafordeleren.

I takt med nye ejerskifter, og manuelle ændringer udført af kommunale registerførere, vil data behæftet med denne problematik blive gradvist udfaset.
