Bitemporale registreringseksempler for ejerskab og ejerskifte (EJF)

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

- Introduktion
- Eksempel 1: Opdatering af data i samme forretningsobjekt
- Eksempel 2: Registrering af et tinglyst ejerskifte fra Digital Tinglysning
- Eksempel 3: Registrering af et betinget tinglyst ejerskifte som aflyses
- Bemærkning om registrering ved datakorrektioner

Introduktion

Til toppen

I det følgende angives tre konkrete eksempler til illustration af opdateringer i Ejerfortegnelsen med anvendelse af grunddataprogrammets modelregler for bitemporalitet. Disse er holdt på så enkelt niveau som muligt.

I praksis vil data ofte være mere kompleks, da der ofte vil være både flere sælgere og købere ifm. en ejendomshandel, og dermed afregistrering, oprettelse mv. af flere forretningsobjekter end vist i eksemplerne. Endvidere kan der forekomme andre mere komplekse situationer, som f.eks. tilbagerulning af et ejerskifte, hvor der mellem ejerskiftet og tilbagerulningen er foretaget et CVR-nummer skift på den nye ejer eller denne har skiftet virksomhedsform.

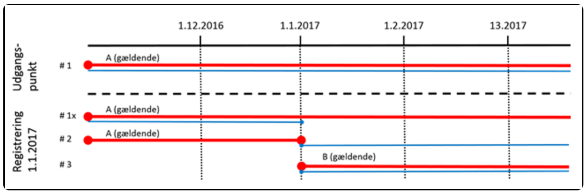
I eksemplerne anvendes **rød farve** anvendt til at illustrere virkningsperioden, mens **blå farve** er anvendt til at illustrere registreringsperioder
De enkelt forekomster er angivet med et nummer (f.eks. ”# 1”), mens en efterfølgende opdatering (registreringTil sat) af dette er angivet med et X (f.eks. ”# 1x”).

Eksempel 1: Opdatering af data i samme forretningsobjekt

Til toppen

Den kommunale registerfører fremsøger d. 1.1.2017 et ejerskab i Ejerfortegnelsens brugerflade, og gennemfører og ændrer en værdi herpå - f.eks. primær kontakt. Registerføreren vælger virkningstid dags dato.
Den gamle information (forekomst A) afregistreres ved at registreringTil sættes, og der dannes en ny forekomst til samme forretningsobjekt gældende fra det nye virkningstidspunkt med den nye information (forekomst B). Begge forekomster har status ”gældende”. Dermed findes der efter 1.1.2017 registreringsmæssigt 2 forekomster af ejerskabet med hhv. virkningstid før og efter 1.1.2017.

Registreringerne er illustreret nedenfor:



I forhold til forekomst A foretages der to opdateringer:

1. Den oprindelige række med virkningTil og registreringTil lig ”Null” afregistreres pr. 1.1.2017, således denne i forhold til efterfølgende registreringstidspunkter ikke længere er aktiv.
2. Der oprettes en ny række for forekomst A med virkningTil 1.2017 med registreringstid gældende fra 1.1.2017. Hermed angives, at registret fra og med 1.1.2017 har information om, at forekomst A kun havde gældende virkning indtil 1.1.2017.

I forhold til forekomst B foretages der én opdatering:

1. Der oprettes en ny række med status ”gældende” for forekomst B på ejerskabet med virkning og registrering gældende fra 1.1.2017.

(Bemærk, at registerføreren i eksemplet kunne have valgt, at den nye primær-kontakt skulle være gældende fra 1.12.2016. I så fald ville virkningTil på forekomst A, samt virkningFra på forekomst B, være sat til 1.12.2016. RegistreringFra ville i så fald på begge forekomster fortsat være angivet til 1.1.2017)

Til toppen

Eksempel 2: Registrering af et tinglyst ejerskifte fra Digital Tinglysning

Der registreres i eksemplet et ejerskifte i Ejerfortegnelsen hvor Tinglyst ejerskab og Faktisk Ejerskab opdateres. Den elektroniske hændelsesbesked fortæller at anmeldelsesdato ligger før overtagelsesdato.

Der oprettes en forekomst i *Ejerskifte* samt en forekomst i *Ejerskabsskifte* for hver sælger og hver køber. I eksemplet er der kun 1 sælger og 1 køber, men hvis der således havde været 2 sælgere og 3 købere ville der blive oprettet 5 forekomster i *Ejerskabsskifte*.

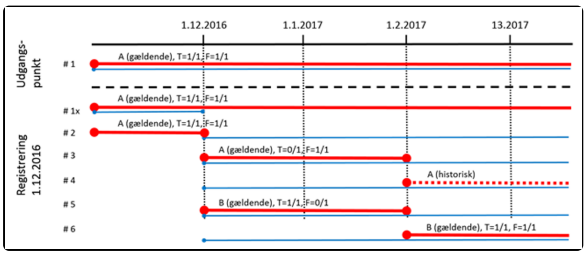
Derudover opdateres køber og sælger i *Ejerskab* ift. deres fremadrettede ejerandele i forhold til den juridisk andel (tinglyst ejerskab) og faktiske ejerandel (faktisk ejerskab). Bemærk, at der er forskel i overtagelsestider ift. tinglyst og faktisk ejerskab, idet den tinglyste andel træder i kraft ved anmeldelse til tinglysningen (anmeldelsesdato), mens det faktiske træder i kraft ved overtagelsen (overtagelsesdato).

På sælgerens ejerskab vil registeret således have følgende bitemporale forekomster efter opdateringen:

1. En virkningsperiode hvor sælger er både tinglyst ejer og faktisk ejer.
2. En virkningsperiode hvor sælger ikke længere er tinglyst ejer men stadig faktisk ejer.
3. En virkningsperiode hvor sælger er historisk ejer, dvs. hverken tinglyst ejer eller faktisk ejer

Der registreres tilsvarende forekomster på købers ejerskaber ift. overtagelse af tinglyst ejerskab hhv. faktisk ejerskab.

Dette er illustreret nedenfor i et eksempel hvor der d. 1.12.2016 anmeldes et tinglyst ejerskifte med én sælger og én køber med overtagelsesdato lig 1.2.2017.



Opdateringer i Ejerfortegnelsen sker pr. 1.12.2016 hvor den elektroniske hændelsesbesked modtages fra Det Digitale Tinglysningssystem. Bemærk at hændelsesbeskeder normalt modtages uden forsinkelse, i det de automatisk sendes til Ejerfortegnelsen ved indberetning på tinglysning.dk.

Dette giver anledning til følgende opdateringer af *Ejerskab* - alle med registreringstid angivet til 1.12.2016:

1. Den hidtidige registrering for ”Ejer A” med status ”gældende” og både tinglyst og faktisk ejerskab afregistreres ved angivelse af registreringTil.
2. Der oprettes en ny række for ”Ejer A” med status ”gældende” og både tinglyst og faktisk ejerskab med virkningTil = ejerskiftets anmeldelsesdato (1.12.2016).
3. Der oprettes en ny række for ”Ejer A” med status ”gældende” uden tinglyst ejerskab men med faktisk ejerskab med virkningsperiode fra anmeldelsesdatoen (1.12.2016) til overtagelesdatoen (1.2.2017).
4. Der oprettes en ny række for ”Ejer A” med status ”historisk” med virkningFra overtagelsesdatoen (1.2.2017).
5. Der oprettes en ny række for ”Ejer B” med status ”gældende” med tinglyst ejerskab men uden faktisk ejerskab med virkningFra anmeldelsesdatoen (1.12.2016) og virkningTil overtagelsesdatoen (1.2.2017).
6. Der oprettes en ny række for ”Ejer B” med status ”gældende” og både tinglyst og faktisk ejerskab med virkningFra overtagelsesdatoen (1.2.2017).

Derudover oprettes følgende forekomster for *Ejerskiftet*:

1. En række i *Ejerskifte* med virkningFra lig 1.12.2016.
2. En forekomst i *Ejerskabsskifte* for Ejer A som sælger med virkningFra lig 1.12.2016.
3. En forekomst i *Ejerskabsskifte* for Ejer B som køber med virkningFra lig 1.12.2016.

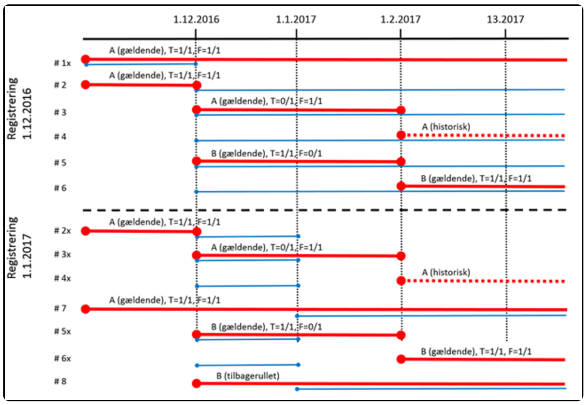
Til toppen

Eksempel 3: Registrering af et betinget tinglyst ejerskifte som aflyses

Når et tinglyst ejerskifte aflyses – f.eks. når et betinget skøde aflyses eller en tinglysningsfrist ” springer” – foretages der en ”tilbagerulning” af ejerskiftet, således det set ud fra virkningstider aldrig har fundet sted.

Det adskiller sig fra øvrige fejlrettelser ved, at der i forhold til Ejerskab etableres et historisk ejerskab med status ”tilbagerullet”.

Dette er illustreret nedenfor i et eksempel med én sælger og én køber, hvor der den 1.12.2016 anmeldes et tinglyst ejerskifte (”Betinget skøde” eller et skøde med en fristdato) til Tinglysningen med overtagelsesdato lig 1.2.2017 (helt som Eksempel 2 ovenfor).
Den 1.1.2017 aflyses dette betingede skøde, hvorefter ejerskiftet tilbagerulles.



Dette giver anledning til følgende opdateringer af *Ejerskab*:

1. De hidtidige registreringer med ”Ejer A” og ”Ejer B” med registreringTil lig ”Null” afregistreres pr. 1.1.2017.

2. Der oprettes en ny række for ”Ejer A” med status ”gældende” og med både tinglyst ejerskab og faktisk ejerskab med virkningFra lig den oprindelige værdi (hentet fra #1) og med registreringFra lig 1.1.2017.
3. Der oprettes en ny række for ”Ejer B” med status ”tilbagerullet” med virkningFra lig 1.12.2016 (datoen for det aflyste ejerskifte) og registreringFra lig 1.1.2017.

Derudover opdateres følgende forekomst:

1. Forekomsten i *Ejerskifte* afregistreres pr. 1.1.2017.

Til toppen

Bemærkning om registrering ved datakorrektioner

Som illustreret med ovenstående eksempler for Ejerskifter og Ejerskaber sikrer Ejerfortegnelsen den tværgående bitemporale konsistens for objekter i Ejerfortegnelsen.

Der kan opstå situationer hvor en kodefejl har medført fejlbehæftet data, som efterfølgende korri geres af Geodatastyrelsen ved en datakørsel. Her bør man som anvender være særlig opmærksom ved angivelse af parametrene registreringstid og virkningstid i brug af tjenesterne. En fejlrettelse vil, ligesom alle øvrige dataopdateringer i registeret, blive indsat med registreringstid = tidspunkt for datarettelsen. Normalt vil virkningstiden for objektet forblive uændret, medmindre datafejlen vedrørte virkningFra eller virkningTil, idet Ejerfortegnelsen følger de generelle bitemporale principper for grunddata.

Eksempelvis kunne en datafejl være indtrådt i ejerskab for Ejer B oprettet i **Eksempel 2 ovenfor**:

1. Den oprindelige forekomst for ”Ejer B” med status ”gældende” og både tinglyst og faktisk ejerskab med virkningFra lig 1.2.2017 og registreringFra lig 1.12.2016 (pkt. #6) viser sig at have en datafejl i ejerandel.
2. Datarettelse udføres 1/1-2017 og medfører følgende registreringer:
    a. Den fejlbehæftede datarække afregistreres ved at ejerskabets registreringTil sættes til 1/1-2017.
    b. Ny, korrekt datarække oprettes med virkningFra sat til 1.2.2017 (uændret) og registreringFra sat til 1/1 2017 (tidspunkt for datarettelsen).

I scenariet ændres ikke på ejerskiftet. Hvis man som anvender tilgår Ejerskiftet og Ejerskabsskifterne via dertilhørende tjenester vil man således fortsat finde de oprindelige Ejerskifter og Ejerskabsskifter med virkningFra lig 1.12.2016, registreringFra lig 1.12.2016, og overtagelsesdato lig 1.2.2017.
Bitemporalt er det muligt at se, at datafejlen optrådte i registeret fra 1.12.2016 til 1.1.2017, idet opslag på ejerskab med f.eks. registreringstid 1.12.2016 vil returnere det fejlbehæftede data, som det så ud ved registrering af ejerskiftet. Opslag på ejerskab uden angivelse af registreringstid - eller med registreringstid senere end 1.1.2017 - vil returnere det korrigerede data.

Det er op til anvender at vurdere om opslag uden angivelse af registreringstid er hensigtsmæssig i den kontekst hvor data udhentes og anvendes.
