

Samvurdering - Implementerings Vejledning

Samvurdering - Klimadatastyrelsen

Dokumentversion: [1.0]

Versionshistorik

Version	Dato	Status	Udarbejdet/revideret af	Bemærkninger
0.7	06.12.2024	Udkast	Nichlas Halberg Madsen (TW) Nicole Agger-Nielsen (TW) Kurt Hansen (TW)	Udarbejdelse af implementeringsvejledning
0.8	09.12.2024	Klar til review	Kurt Hansen (TW)	Internt review gennemført
0.9	18.12.2024	Indarbejdelse af eksternt review	Nichlas Halberg Madsen (TW) Nicole Agger-Nielsen (TW) Kurt Hansen (TW)	Indarbejdelse af kommentarer fra eksternt review
1.0	25.06.2025	Opdatering af GraphQL funktionalitet på Datafordeleren	Nichlas Halberg Madsen (TW) Nicole Agger-Nielsen (TW) Kurt Hansen (TW)	Indarbejdelse af opdateringer

Indholdsfortegnelse

1.	Indledning	6
1.1.	Målgruppe og læsevejledning	6
1.2.	Begreber	7
1.3.	Afgrænsning og forudsætninger	8
2.	Forretningsregler	10
2.1.	Beslutningstræ	10
2.1.1.	Delbeslutning 1 – Bestem ejendomsvurdering	11
2.1.2.	Delbeslutning 2 – Godkend ejerkreds	11
2.1.3.	Delbeslutning 3 – Godkend ejerandel	12
2.1.4.	Delbeslutning 4 – Godkend matrikelstatus	13
2.1.5.	Endelig beslutning – Godkend samvurdering	14
3.	Teknisk proces	15
3.1.	Adgang til data	15
3.2.	Identificering	15
3.3.	REST Flow	15
3.3.1.	Del 1	16
3.3.2.	Del 2	18
3.4.	GraphQL Flow	22
3.4.1.	Offentlig – proces flow	23
3.4.2.	Privat – proces flow	34
3.5.	Output	41
4.	Bilag	42
4.1.	Bilag 1 – Styresignal	42
4.2.	Bilag 2 – VURderingsstyrelsens Besvarelse på Opklarende spørgsmål	42

Figurliste

Figur 1: Beslutningstræ for samvurdering	11
Figur 2 JSON responseskema for HentEjendomsvurderingerForBFE	18
Figur 3 JSON responseskema for Matrikel/BestemtFastEjendom	19
Figur 4 JSON responseskema for Matrikel/BestemtFastEjendom	19
Figur 5 JSON responseskema for Matrikel/BestemtFastEjendom	20
Figur 6 JSON responseskema for EjerskabMedStamoplysninger	21
Figur 7 Del af JSON responseskema for CPR/PersonSimpel i ejendeperson attribut	21
Figur 8 Del af JSON responseskema for CVR/VirksomhedSimpel i ejendevirksomhed attribut	21
Figur 9 Del af JSON responseskema for personellervirksomhedsoplysning i ejeroplysninger attribut	21
Figur 10 JSON responseskema for EjerskabMedStamoplysninger	22
Figur 11 Eksempel på GraphQL request på tabellen "VUR_BFEKrydsreference" for I-BFE til tjek af om der er nogle R-BFE, og et EjendomsvurderingsID til næste GraphQL request	23
Figur 12 Eksempel på GraphQL response på tabellen "VUR_BFEKrydsreference" med en <i>liste</i> af datafordelerOpdateringstid og ejendomsvurderings ID	24
Figur 13 Eksempel på GraphQL request på tabellen "VUR_BFEKrydsreference" med ejendomsvurderings ID, for at få en <i>liste</i> af R-BFE'er og I-BFE'et	24
Figur 14 Eksempel på GraphQL response på tabellen "VUR_BFEKrydsreference" med en <i>liste</i> af R-BFE og I-BFE	25
Figur 15 Eksempel på GraphQL request på tabel "VUR_Ejendomsvurdering" for alle BFEEnumre, til tjek af årstal og ajourføringsdato	26
Figur 16 Eksempel på GraphQL response på tabellen "VUR_Ejendomsvurdering"	26
Figur 17 GraphQL request eksempel på "MAT_BygningsPaaFremmedGrundPunkt"	27
Figur 18 GraphQL response eksempel på "MAT_BygningsPaaFremmedGrundPunkt"	27
Figur 19 GraphQL request eksempel på "MAT_BygningsPaaFremmedGrundFlade"	28
Figur 20 GraphQL response eksempel på "MAT_BygningsPaaFremmedGrundFlade"	28
Figur 21 GraphQL request eksempel på "MAT_SamletFastEjendom" for I-BFE og R-BFE, til tjek af status og BFE subtype	29
Figur 22 GraphQL response eksempel på "MAT_SamletFastEjendom" for I-BFE og R-BFE, til tjek af status og BFE subtype	30
Figur 23 GraphQL request eksempel på "MAT_Ejerlejlighed" for I-BFE og R-BFE, til tjek af status	31
Figur 24 GraphQL respons eksempel på tabel "MAT_Ejerlejlighed" for I-BFE og R-BFE, til tjek af status	31
Figur 25 GraphQL request på tabellen "EJF_Ejerskab" for at få ejerandel og ejerkreds på I-BFE og R-BFE	32
Figur 26 GraphQL request på "CVR_Virksomhed", hvis attributten ejendeVirksomhedCVRNr ikke er tom	33
Figur 27 GraphQL request på "CPR_Person", hvis attributten ejendePersonPersonNr ikke er tom	33
Figur 28 GraphQL request på "EJF_PersonVirksomhedsoplys", hvis attributterne ejendeVirksomhedCVRNr og ejendePersonPersonNr er tomme	34
Figur 29 GraphQL request på "VUR_BFEKrydsreference" for I-BFE til tjek af om der er nogle R-BFE, og et fxEjendomsvurderingsID til næste GraphQL request	35
Figur 30 GraphQL response eksempel på "VUR_BFEKrydsreference" med en liste af ejendomsvurderingsID	35

Figur 31 GraphQL request eksempel på "VUR_Ejendomsvurdering" for EjendomsvurderingID, til tjek af årstal og ajourføringsdato	36
Figur 32 GraphQL response eksempel på "Ejendomsvurdering"	36
Figur 33 GraphQL request eksempel på "MAT_BygningsPaaFremmedGrundPunkt"	37
Figur 34 GraphQL response eksempel på "MAT_BygningsPaaFremmedGrundPunkt"	37
Figur 35 GraphQL request eksempel på "MAT_BygningsPaaFremmedGrundFlade"	38
Figur 36 GraphQL response eksempel på "MAT_BygningsPaaFremmedGrundFlade"	38
Figur 37 GraphQL request eksempel på "MAT_SamletFastEjendom" for I-BFE og R-BFE, til tjek af status og BFE subtype	39
Figur 38 GraphQL response eksempel på "MAT_SamletFastEjendom" for I-BFE og R-BFE, til tjek af status og BFE subtype	39
Figur 39 GraphQL request eksempel på "MAT_Ejerlejlighed" for I-BFE og R-BFE, til tjek af status og BFE subtype	40
Figur 40 GraphQL respons eksempel på "MAT_Ejerlejlighed" for I-BFE og R-BFE, til tjek af status	40

1. Indledning

Denne implementeringsvejledning giver en detaljeret gennemgang af, hvordan myndigheder og private anvendere kan implementere og benytte en service, der indikerer, om ejendomme, der i en tidligere vurdering har været samvurderet, fortsat forventes at være samvurderet.

Vejledningen henvender sig både til tekniske såvel som ikke-tekniske brugere, og er indholdsmæssigt en kombination af de overordnede gældende forretningsregler, beslutningstræ og tekniske specifikationer, der til sammen vil understøtte en effektiv udvikling og integration af forretningslogikken.

Vejledningen er opdelt i to hoveddele:

1. Foreningsregler og beslutningstræ:

Del 1 giver et struktureret overblik over de forretningsregler og -betingelser, der skal være opfyldt for, at en given ejendom kan indgå i en samvurdering. Denne del har til formål at skabe et visuelt og logisk overblik gennem et beslutningstræ, der illustrerer de gældende regler og deres hierarki. Bemærk, at fordi regler og betingelser er opfyldt for en ejendom, indgår denne nødvendigvis ikke i en samvurdering.

2. Teknisk implementering:

Del 2 af implementeringsvejledningen fokuserer på den tekniske implementering og beskriver, hvordan data og services på den Fælles Offentlig Datafordeler (herefter benævnt datafordeleren) kan anvendes for at afgøre, om en ejendom fortsat kan indgå i en eksisterende samvurdering. Denne del giver tekniske specifikationer og en trin-for-trin vejledning til at understøtte en smidig implementering.

Formålet med vejledningen er at sikre en helhedsorienteret forståelse for, hvad reglerne og betingelserne er, for at ejendomme kan indgå i en samvurdering, og dermed skabe forudsætningen for hvordan anvendere kan realisere en korrekt teknisk integration og implementering af reglerne.

1.1. Målgruppe og læsevejledning

Dette dokument er tilsigtet offentlige og private virksomheder, der arbejder med samvurderinger eller har forretningsmæssigt behov for at få indsigt i, om en given ejendom indgår i en samvurdering: Målgruppen for dokumentets indhold er:

- **Udviklere**, der arbejder på at integrere reglerne i deres system. Denne målgruppe er den primære målgruppe
- **Projektledere**, der er ansvarlig for implementerings- og integrationsprocessen.
- **Tekniske konsulenter**, der yder support under implementeringen.

For at få det nødvendige indblik i forhold, regler og data for samvurderinger, anbefales det at læse dokumentet i dets helhed.

Ved implementering af logik omkring samvurderinger, kan afsnit 3 Teknisk proces, også anvendes som opslagsindhold.

1.2. Begreber

Dette afsnit indeholder en oversigt over det mest centrale begreber for implementeringsvejledningen.

Begreb	Beskrivelse/definition	Kilde
Samvurdering	Told- og skatteforvaltningen kan som led i vurderingen beslutte, at flere ejendomme, som har samme ejer eller ejere, og som udgør en samlet enhed, skal vurderes samlet. Er der flere ejere, er det en betingelse for en samlet vurdering efter 1. pkt., at den enkelte ejendomsejer ejer samme forholdsmæssige andel af hver af de ejendomme, der vurderes samlet.	Ejendomsvurderingsloven §2, stk. 3
Bestemt fast ejendom (BFE)	Registrering af fast ejendom ¹ I vejledningen skelnes der mellem I-BFE og R-BFE. - I-BFE står for Input BFE - R-BFE står for Relateret BFE	Grunddatamodellen
Samlet fast ejendom (SFE)	En vedvarende forening af et eller flere jordstykker som tilsammen udgør én ejendom	Grunddatamodellen
Ejerlejlighed	Lejlighed i en beboelses-ejendom hvor hver enkelt lejlighed ejes særskilt og betragtes som selvstændig fast ejendom, mens de fælles dele og faciliteter ejes i fællesskab af en ejerforening	Grunddatamodellen
Bygning på fremmed grund (BPFGB)	En bygning eller et teknisk anlæg, som er opført på, over eller under enten en samlet fast Ejendom med anden ejer end bygningen/anlægget eller et ikke-registreret areal, hvor arealet har anden ejer end bygningen	Grunddatamodellen
Fælleslod	Ved en fælleslod forstås i denne lov et matrikelnummer i fælleseje, når mindst én ideel andel i matrikelnummeret er registreret i	Lov om udstykning og anden registrering i matriklen. https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2018/769

¹ <https://boligejer.dk/bfe-nummer-og-vurderingsejendomid>

	matriklen som hørende til en samlet fast ejendom. I Ejendomsvurderingsloven er følgende definition: Fælleslodder, jf. § 2, stk. 2, og § 3 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen, anses som selvstændige faste ejendomme.	Ejendomsvurderingsloven §2, stk. 2
--	---	------------------------------------

1.3. Afgrænsning og forudsætninger

Afsnittet beskriver de forudsætninger og afgrænsninger, der er foretaget i forbindelse med udarbejdelse af implementeringsvejledningen.

Det er en grundlæggende forudsætning for implementeringsvejledningen, at der kun anvendes data og services udstillet på datafordeleren, dvs. der indgår ikke data eller services fra andre datakilder eller fagsystemer.

Implementeringsvejledningens tekniske afsnit omkring GraphQL er opdelt i to underafsnit; et der beskriver proces-flowet for offentlige virksomheder og myndigheder, og et der beskriver proces-flowet for private virksomheder. Offentlige virksomheder og myndigheder har mulighed for at kalde CPR på baggrund af data (CPR-nummer) fra Ejerfortegnelsen, hvorimod private virksomheder ikke får CPR-nummer med i svar fra Ejerfortegnelsen, men alene navn og adresse. For at imødekomme de forskellige behov, der kan være mellem en offentlig og privat virksomhed, består vejledningen af to separate underafsnit for GraphQL kald.

Implementeringsvejledningen er baseret på, at der ikke vil blive oprettet nye samvurderinger, og at implementeringsvejledningen kun bør bruges i forbindelse med afklaring for eksisterende samvurderinger. Der kan i særlige situationer blive oprettet nye samvurderinger, hvis kriterier for samvurdering er opfyldt, og samvurderingen er nødvendig for at vurdere ejendomme korrekt (Bilag 2 – VURST Besvarelse på Opklarende spørgsmål). Beslutningen om at oprette nye samvurderinger sker ved manuel sagsbehandling, hvorfor det ikke er medtaget i indeværende vejledning.

Implementeringsvejledningen tager udgangspunkt i seneste vurdering, hvorfor der ikke kigges på data for tidligere vurderinger.

Hertil er følgende mere specifikke afgrænsninger foretaget:

- Der tages forbehold for datafejl i datafordeleren. Dvs. det beskrives ikke, hvordan fejl i data kan håndteres, fx ved manglende data.
- Implementeringsvejledningen tager kun højde for gældende status for hhv. salg og matrikelændringer. Dvs. følgende use cases bliver ikke behandlet i denne vejledning:
 - Anmodning fra ejere om ændring eller ophør af en samvurdering håndteres ikke, da dette dels er en igangværende sag dels ikke er afspejlet i de udstillede grunddata på datafordeleren

- Igangværende salg af en ejendom håndteres ikke, da dette ikke er afspejlet i de udstillede grunddata på datafordeleren
- Igangværende udstykning og/eller matrikulære forandringer, dvs. matrikeldata med status "Foreløbig", da det ikke kan afgøres om disse bliver "Gældende"
- Evaluering
 - Når man vurderer, om et BFE vil indgå i en samvurdering, fokuserer evalueringen på selve det input BFE-nummer anvenderen angiver.
 - **Afslutning af evaluering:**
Hvis en af følgende betingelser er opfyldt, stopper evalueringen:
 - Matrikelstatus på input BFE-nummer er ikke længere Gældende
 - Input BFE-nummer er et fælleslod
 - **Konsekvens af stop af procesflow:**
Når evalueringen stopper, bliver ejerkredse og ejerandele ikke længere taget i betragtning. Disse oplysninger anses ikke være relevant i evalueringen af, om input BFE-nummer indgår i en samvurdering.
- Tekniske opsætninger i anvenderens eget miljø

Ejere vil blive anvist med deres CPR, CVR eller id_lokalID for PV-ejere, hvilket betyder, at ønsker anvendere yderligere oplysninger omkring ejere, er dette en proces, der ligger udenfor denne vejledning.

I situationer hvor to eller flere ejendomme sælges til én eller flere personer/virksomheder, hvilket vil resultere i et ejerskifte. Hvis sælger tilbagekøber ejendommene inden en vurdering bliver udarbejdet, vil der ikke blive taget højde for at boligerne har skiftet ejere i den mellemliggende periode. Dette scenarie vil forekomme i utroligt sjældne tilfælde, og er derfor ikke medtaget i implementeringsvejledningen.

Endeligt skal det noteres, at forretningsreglerne i implementeringsvejledningen er baseret på et Styresignal udgivet af Vurderingsstyrelsen d. 19. november 2024 se Bilag 1 – Styresignal.

Eksemplerne i Styringssignalet tager kun udgangspunkt i use cases med et ulige antal af BFE'er. Det er uklart, hvordan en samvurdering skal håndteres, hvis denne omfatter et lige antal ejendomme, og disse bliver solgt til to ejerkredse, hvor begge dele lever op til forretningsreglerne.

Tilføjelse af BFE-numre til eksisterende samvurderinger

I særlige situationer kan der tilføjes nye BFE'er til eksisterende samvurderinger. Det vil typisk være tilfældet med kommunale ejendomme, som alene indeholder vejarealer. Dette vil blive behandlet ved sagsbehandling, og er derfor ikke beskrevet i denne vejledning (Bilag 2 – VURST Besvarelse på Opklarende spørgsmål).

Opdeling af samvurdering ved salg af ejendomme i samvurdering

Hvis en samvurderet ejendom består af 3 eller flere BFE'er, og en af disse udgår af samvurdering, fx fordi den bliver registreret som historisk i Matriklen, solgt eller er et fælleslod, vil den konkrete BFE

blive fjernet fra samvurderingen. Samvurderingen vil blive opretholdt, hvis den fortsat består af to eller flere BFE'er, der lever op til betingelserne for samvurdering (se Bilag 1 – Styresignal).

I tilfældet hvor en samvurdering består af et lige antal ejendomme, der sælges i 2 lige store sæt, der begge opfylder alle betingelser for en samvurdering, vil samvurderingen som udgangspunkt blive ophævet for alle ejendomme. Et eksempel er en samvurdering der består af 4 ejendomme og de sælges som 2 sæt, dvs. 2 ejendomme hver til 2 købere, dvs. Køber 1 har 2 ejendomme og Køber 2 har 2 ejendomme. I dette tilfælde vil samvurderingen blive ophævet for alle 4 ejendomme. Hvis samvurderingen for dele af ejendommen ønskes videreført, skal samvurderingen delvist ophæves inden salget af de 4 ejendomme på anmodning af den eksisterende ejer (Bilag 2 – VURST Besvarelse på Opklarende spørgsmål). Et delvist ophør af samvurderingen vil blive behandlet ved manuel sagsbehandling. Delvis ophør er derfor ikke beskrevet i denne vejledning.

Primær BFE

Beskriver det BFE nummer som er udvalgt til brug for forvaltningsmæssige eller administrative opgaver i relation til samvurderingen. Yderligere uddybning beskrives andetsteds.

2. Forretningsregler

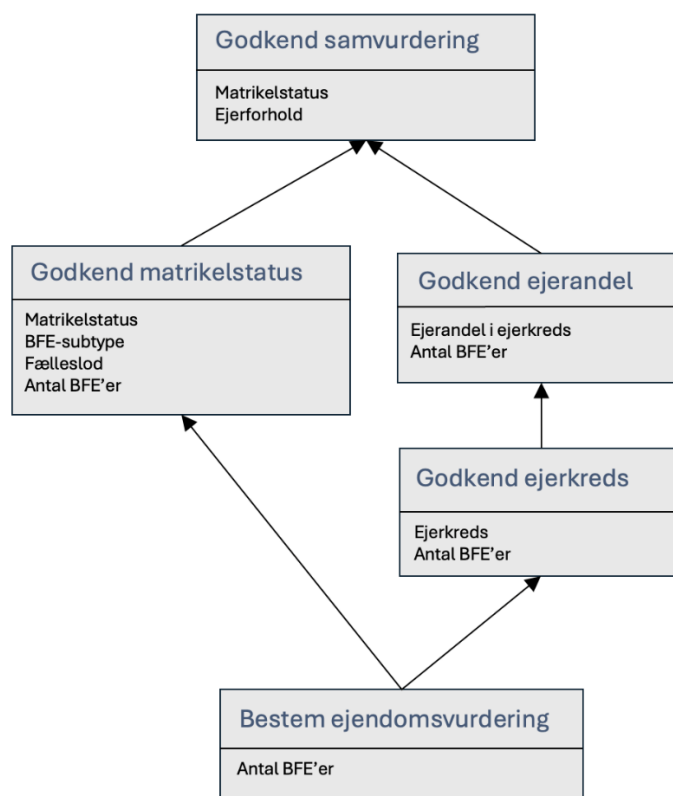
Dette afsnit redegør for de forretningsregler, der er defineret for, at en ejendom (BFE) kan indgå i en samvurdering. Forretningsreglerne er en opsummering af de regler, der er beskrevet i Styringssignalet (Bilag 1 – Styresignal). For at give et samlet overblik over betingelserne er disse visualiseret i et beslutningstræ (Figur 1: Beslutningstræ for samvurdering). Beslutningstræet er et diagram, der strukturerer de hierarkiske beslutninger og logikken, der indgår i processen omkring beslutninger for en samvurdering.

Det primære formål med dette afsnit er at skabe en grundlæggende forståelse af, *hvad* forretningsreglerne indebærer, som en forudsætning for at kunne udarbejde en mere detaljeret implementering, af *hvordan* reglerne skal implementeres. Beslutningstræet er understøttet af tabeller, som for hver beslutning i træet, definerer reglerne i deres fulde betingelser. For hver BFE, hvor en beslutning giver et positivt resultat, vil BFE'erne forsætte i beslutningstræet. De BFE'er der ikke indgår i et positivt resultat, vil anses som ikke at indgå i samvurderingen. Strukturen i et beslutningstræ bidrager til en systematisk og grundig behandling af de krav, der er knyttet til regler omkring samvurderinger.

Implementeringsvejledningen tager udgangspunkt i et BFE som input og evaluerer samvurdering i forhold til denne BFE. Hvis man ønsker en evaluering af alle BFE der fremgår som samvurderet i en vurdering, skal man anvende regelsættet på alle BFE'er.

2.1. Beslutningstræ

Beslutningstræet består af 4 delbeslutninger, der tilsammen fører til den endelige beslutning om, hvorvidt en BFE indgår i en samvurdering.



Figur 1: Beslutningstræ for samvurdering

2.1.1. Delbeslutning 1 – Bestem ejendomsvurdering

Delbeslutning 1 består i at afgøre om en BFE indgår i en samvurdering. Dette afgøres ved at evaluere antallet af BFE'er i ejendomsvurderingen for pågældende BFE. Er der to eller flere BFE'er i én vurdering, er der tale om en samvurdering.

Betingelser	Konklusion
Antal BFE'er under samme vurderingsld	Bestem om vurderingsld er en samvurdering
≥ 2	= Ja
< 2	= Nej

Tabel 1: Bestem om vurdering er en samvurdering

2.1.2. Delbeslutning 2 – Godkend ejerkreds

Delbeslutning 2 består i at evaluere og godkende ejerkredsen for de BFE'er, der indgår i samvurderingen. Det er en betingelse, at to eller flere BFE'er har den samme ejerkreds. BFE'er, der har en afvigende ejerkreds, vil udgå fra samvurderingen. Dertil er det en betingelse for samvurderingen, at to eller flere BFE'er har den samme ejerkreds.

Tabel 2 og Tabel 3 nedenfor definerer betingelserne for delbeslutning 2.

Tabel 2 angiver betingelsen som den enkelte BFE skal leve op til for at fortsætte i samvurderingen, og giver en konklusion på den enkelte BFE.

Betingelse	Konklusion
Ejerkreds er den samme på alle BFE'er fra seneste samvurdering	Godkend ejerkreds på den enkelte BFE
= Ja	= Ja
= Nej	= Nej

Tabel 2: Godkend ejerkreds for den enkelte BFE

Tabel 3 angiver betingelsen for den samlede liste af BFE'er og giver en konklusion på, om samvurderingen fortsat er aktuel, eller om den bør ophæves.

Betingelse	Konklusion
Antal BFE'er fra seneste samvurdering, der har samme ejer(e)	Godkend ejerkreds på BFE'er med samme ejerkreds
>=2	= Ja
<2	= Nej

Tabel 3: Godkend ejerkreds for samvurdering

2.1.3. Delbeslutning 3 – Godkend ejerandel

Delbeslutning 3 består i at sammenligne hver ejers ejerandel for de enkelte BFE'er, der indgår i samvurderingen. Det er en betingelse, at alle ejere ejer samme forholdsmæssige ejerandel af hver af de BFE'er, der er samvurderet. Dertil er det en betingelse, at to eller flere BFE'er har de samme ejere med samme forholdsmæssige ejerandele.

Tabel 4 og Tabel 5 nedenfor definerer betingelserne for delbeslutning 3.

Tabel 4 angiver betingelsen som den enkelte BFE skal leve op til for at fortsætte i samvurderingen, og giver en konklusion på den enkelte BFE.

Betingelse	Konklusion
Ejer ejer samme forholdsmæssige ejerandel på hver BFE fra seneste samvurdering	Godkend ejers ejerandel på BFE'er fra seneste samvurdering
= Ja	= Ja
= Nej	= Nej

Tabel 4: Godkend ejers ejerandel på BFE'er

Tabel 5 angiver betingelsen for den samlede liste af BFE'er og giver en konklusion på, om samvurderingen fortsat er aktuel, eller om den bør ophæves.

Betingelse	Konklusion
Antal BFE'er fra seneste samvurdering med ejere, der ejer samme forholdsmæssige ejerandel	Godkend ejerandel på BFE'er med ejere, der ejer samme forholdsmæssige ejerandel
>=2	= Ja
<2	= Nej

Tabel 5: Godkend ejerandel på BFE'er

2.1.4. Delbeslutning 4 – Godkend matrikelstatus

Delbeslutning 4 består i at evaluere matrikelstatus for hver BFE, der indgår i en samvurdering. Det er en betingelse at status på den enkelte BFE er "gældende", at BFE'erne har samme subtype (dvs. er SFE, Ejerlejlighed eller BPFG), samt at BFE'erne ikke er et fælleslod. Dertil er det fortsat en betingelse, at to eller flere BFE'er i samvurderingen har matrikelstatus = "gældende" for at samvurderingen kan fortsætte.

Tabel 6 og *Tabel 7* nedenfor definerer betingelserne for delbeslutning 4.

Tabel 6 angiver betingelserne som den enkelte BFE skal leve op til for at fortsætte i samvurderingen, og giver en konklusion på den enkelte BFE.

Betingelser		Konklusion
Matrikelstatus er 'gældende' på den enkelte BFE	BFE er ikke et Fælledslod	Godkend matrikelstatus på den enkelte BFE
= Ja	=Ja	= Ja
=Ja	=Nej	= Nej
=Nej	=Ja	= Nej
= Nej	= Nej	= Nej

Tabel 6: Godkend matrikelstatus på den enkelte BFE

Tabel 7 angiver betingelserne for den samlede liste af BFE'er og giver en konklusion på, om samvurderingen fortsat er aktuel, eller om den bør ophæves.

Betingelser		Konklusion
Antal BFE'er fra seneste samvurdering, hvor subtypen for BFE'erne er den samme og ikke er et Fælleslod	Antal BFE'er fra seneste samvurdering, der har matrikelstatus 'gældende'	Godkend matrikelstatus
>=2	>=2	= Ja
<2	>=2	= Nej
>=2	<2	= Nej
<2	<2	= Nej

Tabel 7: Godkend matrikelstatus

2.1.5. Endelig beslutning – Godkend samvurdering

Den endelige beslutning består i at sammensætte resultaterne fra de tidligere delbeslutninger, for at afgøre om en BFE indgår i en samvurdering, og hvilke BFE'er der indgår heri.

Betingelser		Konklusion
Matrikelstatus er godkendt	Ejerforhold er godkendte	Godkend samvurdering
= Ja	=Ja	= Ja
=Ja	=Nej	=Nej
=Nej	=Ja	= Nej

Tabel 8: Godkend samvurdering

3. Teknisk proces

I dette afsnit vil det tekniske procesflow for evaluering af, hvorvidt en ejendom (BFE) på nuværende tidspunkt er samvurderet blive gennemgået. Afsnittet vil gennemgå flowet for REST og GraphQL, som tager udgangspunkt i ovenstående forretningsregler og styresignalets krav (se Bilag 1 – Styresignal) for evaluering af om en ejendom fortsat bør indgå i en samvurdering.

De første afsnit omkring adgang og identifikation mod datafordeleren er medtaget i vejledningen af hensyn til det fulde flow for fremsøgning af data på datafordeleren. Detaljeret vejledning kan findes på <https://datafordeler.dk/vejledning/brugeradgang/>

Ved opslag på en ejendom (BFE), for at undersøge om den på nuværende tidspunkt er samvurderet, vil den tilgængelige data adskille sig i forhold til om det foretages af en offentlig eller privat instans.

Proces flowet for hhv. offentlige og private uddybes i følgende afsnit.

3.1. Adgang til data

Register for Adgang: Brugere skal anmode om adgang til datafordeleren, via [Datafordelerens portals login](#), for at få adgang til data i Ejerfortegnelsen².

Offentlig data adgang:

- Ejerfortegnelse
- Cpr

Privat data adgang:

- Ejerfortegnelse

3.2. Identificering

Identificering af brugere sker hhv. ved brug af brugernavn og password eller certifikat, hvilket afhænger af ens konfigurerings og de data samt tjenester på datafordeleren der skal anvendes.

For kald til Ejerfortegnelsens tjenester skal der anvendes certifikat.

Identifikation og sikkerhed for kald til tilsvarende tjenester via GraphQL på datafordeleren skal ske gennem datafordeleren [portal](#). Det er bl.a. muligt at kalde GraphQL ved brug af en API-key³.

3.3. REST Flow

I det følgende afsnit gennemgås processen for opslag af en ejendom i REST. Gennemgangen er opbygget i to dele.

Del 1:

Tager udgangspunkt i en procesangivelse i form af en tabel med følgende kolonner:

- **Trin:** Angivelse af processens forløb
- **Forretningsmål:** Det forretningskriterie der i forhold til styresignalets anvendes for evaluering af om I-BFE⁴ indgår i en samvurdering

² <https://confluence.sdfi.dk/pages/viewpage.action?pageId=13664923>

³ Læs mere om GraphQL på Datafordeleren [her](#)

⁴ I-BFE: Input BFE

- **Service:** Navnet på datafordelerens service (også benævnt tjeneste i datafordeler dokumentationen) i forhold til [Dataoversigten](#)
- **URL:** Endpoint på servicen
- **Input:** Parameter påkrævet for at lave en request til servicen
- **Response:** Udvalgte dele af det fulde JSON-respons som anvendes i trinnet

Del 2:

Tager udgangspunkt i en mere deskriptiv gennemgang af processen for de enkelte trin.

Der henvises til "Bilag 3 Proces Flow - Rest" for REST's visuelle procesflow for en diagrammatisk visning af flow.

3.3.1.

Del 1

Trin	Forretningsmål	Service	URL	Input	Response
1	Er der BFEnumre tilknyttet I-BFE	HentEjendomsvurderingerForBFE	https://services.datafordeler.dk/Ejendomsvurdering/Ejendomsvurdering/1/rest/HentEjendomsvurderingerFoR-BFE?BFENummer=xxxx&username=zzzz&password=yyy	BFE-nummer	"BFEnumerList": { "type": ["array", "null"], "items": { "description": "", "type": "integer" }, } }
2	Har de relaterede BFE'er samme subtype som input BFE	Matrikel/BestemtFastEjendom	https://services.datafordeler.dk/Matrikel2/Matrikel/2.0.0/rest/BestemtFastEjendom?BFENr=xxxxx&username=zzzz&password=yyy	BFE-nummer	{ "SamletFastEjendom": { "type": "FeatureCollection", "features": [] }, "Ejerlejlighed": { "type": "FeatureCollection", "features": [] }, "BygningPaaFremmedGrund": { "BygningPaaFremmedGrundFlade": { "type": "FeatureCollection", "features": [], }, }, } }
3	Har BFE'ernes matrikel status "Gældende"	Matrikel/BestemtFastEjendom	https://services.datafordeler.dk/Matrikel2/Matrikel/2.0.0/rest/BestemtFastEjendom?BFENr=xxxx&username=zzzz&password=yyy	BFE-nummer	"SamletFastEjendom": { "type": "FeatureCollection", "features": [{ "properties": { "status": "Gældende" }, },] } }
4	Er BFE'erne et fælleslod	Matrikel/BestemtFastEjendom	https://services.datafordeler.dk/Matrikel2/Matrikel/2.0.0/rest/BestemtFastEjendom?BFENr=xxxx&username=zzzz&password=yyy	BFE-nummer	"faelleslod": false,
5	Har de relaterede BFE'er samme ejerkreds som input BFE	EjerskabMedStamoplysninger	https://s5-certservices.datafordeler.dk/EJERFORTEGNEELSE/Ejerfortegnelsen/1/rest/EjerskabMedStamoplysninger?BFENr=xxxx	BFE-nummer	"ejendePerson": { "\$ref": "CPR/PersonSimpel.json#", "description": "Anvendes vedr ejer i CPR", "title": "ejendePerson" }, "ejendeVirksomhed": { "\$ref": "CVR/VirksomhedSimpel.json#", "description": "Anvendes ved ejer i CVR", "title": "ejendeVirksomhed" }, }
6	Har de relaterede BFE'er samme forholdsmæssige ejerandel som input BFE	EjerskabMedStamoplysninger	https://s5-certservices.datafordeler.dk/EJERFORTEGNEELSE/Ejerfortegnelsen/1/rest/EjerskabMedStamoplysninger?BFENr=xxxx	BFE-nummer	"faktiskEjerandel_naevner": { "description": "", "title": "faktiskEjerandel_naevner", "type": "integer" }, "faktiskEjerandel_taeller": { "description": "", "title": "faktiskEjerandel_taeller", "type": "integer" } }

3.3.2. Del 2

3.3.2.1. Trin 1 – Er bfenumre tilknyttet et i-bfe

Der udføres et opslag på I-BFE via servicen *HentEjendomsvurderingerForBFE* for at tjekke, om attributten *BFEnummerList* indeholder BFEEnumre, som anvist i Figur 2

```
{
  "BFEnummerList": {
    "properties": {
      "BFEEKrydsreferenceID": {
        "type": "number",
        "multipleOf": 1.0
      },
      "EjendomsvurderingID": {
        "description": "",
        "type": "number",
        "multipleOf": 1.0
      }
    }
  }
}
```

Figur 2 JSON responseskema for *HentEjendomsvurderingerForBFE*

BFEEnumre på listen vil ud fra den seneste ejendomsvurdering omfatte alle BFEEnumre omfattet af samvurderingen. I dette tilfælde tilføjes alle de omfattede BFEEnumre (R-BFE) til én **liste**, eksklusiv I-BFE. Processen fortsætter derefter til trin 2.

- Hvis der er R-BFE i **listen** og et ejendomsvurderingsID, kan det antages at I-BFE på nuværende tidspunkt samvurderes. Der fortsættes til trin 2 for at tjekke om I-BFE vil blive samvurderet til næste vurdering
- Hvis der er R-BFE i **listen** og intet ejendomsvurderingsID, kan det antages at I-BFE på nuværende tidspunkt ikke samvurderes. Der fortsættes til trin 2 for at tjekke om I-BFE vil blive samvurderet til næste vurdering
- Hvis **listen** er tom, går processen til trin 7

3.3.2.2. Trin 2 - Har R-BFE samme subtype som I-BFE

Der udføres et opslag på I-BFE og R-BFE via servicen *Matrikel/BestemtFastEjendom*, for at undersøge om subtypen matcher med I-BFE, se Figur 3. Dette gøres ved at kontrollere, hvilken af de tre attributter der ikke er tom:

- *SamletFastEjendom*
 - *Ejerlejlighed*
 - *BygningPaaFremmedGrund*
-
- Hvis et R-BFE ikke har samme subtype som I-BFE, fjernes det fra **listen**.
 - Hvis **listen** har mere end 0 elementer efter tjekket, fortsætter processen til trin 3.

- Hvis **listen** er tom, går processen til trin 7.

```
{
  "SamletFastEjendom": {
    "type": "FeatureCollection",
    "features": []
  },
  "Ejerlejlighed": {
    "type": "FeatureCollection",
    "features": []
  },
  "BygningPaaFremmedGrund": {
    "BygningPaaFremmedGrundFlade": {
      "type": "FeatureCollection",
      "features": []
    }
  }
}
```

Figur 3 JSON responseskema for Matrikel/BestemtFastEjendom

3.3.2.3. Trin 3 - Har BFE'erNE matrikel status "Gældende"

I dette trin udtrækkes attributten *status* fra responsen i trin 2. Dette gøres for at sikre værdien er *Gældende*, se Figur 4.

- Hvis I-BFE ikke har status *Gældende*, går processen til trin 7.
- Hvis R-BFE ikke har status *Gældende*, fjernes de fra **listen**.
- Hvis **listen** har mere end 0 elementer efter alle R-BFE er tjekket, fortsætter processen til trin 4.
- Hvis **listen** er tom, går processen til trin 7.

```
{
  "SamletFastEjendom": {
    "type": "FeatureCollection",
    "features": [
      {
        "properties": {
          "status": "Gældende"
        }
      }
    ]
  }
}
```

Figur 4 JSON responseskema for Matrikel/BestemtFastEjendom

3.3.2.4. Trin 4 - Er BFE'erNE et fælleslod

I dette trin undersøges det om BFE-nummeret er et fælleslod. Værdien udtrækkes fra responsen i trin 2. Responsen vil indeholde én indikatorer for om BFE-nummeret er et fælleslod:

- Ejendomsattributten *erfaelleslod*



Attributten er en boolean med værdien *false* eller *true*, hvilket kun findes når subtypen er en SFE, se Figur 5.

- Hvis I-BFE er et fælleslod (*true*), går processen til trin 7. Hvis R-BFE er et fælleslod (*true*), fjernes de fra **listen**.
- Hvis **listen** har mere end 0 elementer efter tjekket, fortsætter processen til trin 4.
- Hvis **listen** er tom, går processen til trin 7.

```
{
  "SamletFastEjendom": {
    "type": "FeatureCollection",
    "features": [
      {
        "properties": {
          "faelleslod": bool
        }
      }
    ]
  }
}
```

Figur 5 JSON responseskema for Matrikel/BestemtFastEjendom

3.3.2.5. Trin 5 - Har R-BFE samme ejerkreds som I-BFE

Der udføres et opslag på I-BFE og R-BFE'er via servicen *EjerskabMedStamoplysninger* for at undersøge, om attributterne *ejendePerson*, *ejendeVirksomhed* og *ejeroplysninger* på I-BFE matcher med R-BFE'er, se Figur 6. Afhængigt af hvilken af de 3 attributter (*ejendePerson*, *ejendeVirksomhed* og *ejeroplysninger*) som indeholder data, vil attributten indeholde data i forhold til skemaerne i Figur 7 – 9. Afhængigt af hvilken attribut som indeholder data, vil der blive undersøgt for hhv. CPRnr, CVRnr eller hvis det er tale om en PV, vil der blive tjekket for dets id_lokalid (personellervirksomhedsoplysning.id_lokalid).

- Hvis der ikke er et match imellem I-BFE's ejerkreds data og R-BFE's, fjernes R-BFE fra **listen**.
- Hvis **listen** har mere end 0 elementer efter tjekket, fortsætter processen til trin 6.
- Hvis **listen** er tom, går processen til trin 7.



```

"ejendePerson": {
  "$ref": "CPR/PersonSimpel.json#",
  "description": "Anvendes vedr ejer i CPR",
  "title": "ejendePerson"
},
"ejendeVirksomhed": {
  "$ref": "CVR/VirksomhedSimpel.json#",
  "description": "Anvendes ved ejer i CVR",
  "title": "ejendeVirksomhed"
},
"ejeroplysninger": {
  "$ref": "personellervirksomhedsoplysning.json#",
  "description": "Anvendes, når ejer ikke er i CPR eller CVR",
  "title": "ejeroplysninger"
}

```

Figur 6 JSON responseskema for EjerskabMedStamoplysninger

```

"id": {
  "description":
    "EAID_73A30E1A_3B25_4e2a_A0A0_3CFA34BBB97B",
  "title": "id",
  "type": "string"
}

```

Figur 7 Del af JSON responseskema for CPR/PersonSimpel i ejendeperson attribut

```

"attributes": {
  "CVRNummer": {
    "title": "CVRNummer",
    "description":
      "EAID_564C37C6_7647_4f64_9116_5B273C30D955"
    "type": "integer"
  },
}

```

Figur 8 Del af JSON responseskema for CVR/VirksomhedSimpel i ejendevirksomhed attribut

```

"id_lokalId": {
  "title": "id_lokalId",
  "description": "",
  "type": "string"
},

```

Figur 9 Del af JSON responseskema for personellervirksomhedsoplysning i ejeroplysninger attribut

3.3.2.6. Trin 6 - Har R-BFE samme forholdsmæssige ejerandel som I-BFE



I dette trin bruges responsen fra trin 5 til at undersøge, om attributterne *faktiskEjerandel_naevner* og *faktiskEjerandel_taeller* matcher for hvert ejerskab, se Figur 10. R-BFE, der ikke matcher med I-BFE, fjernes fra *listen*.

- Hvis *listen* har mere end 0 elementer, anses I-BFE og de tilbageværende R-BFE for at være samvurderet.
- Hvis *listen* er tom, går processen til trin 7.

```
{
  "faktiskEjerandel_naevner": {
    "description": "",
    "title": "faktiskEjerandel_naevner",
    "type": "integer"
  },
  "faktiskEjerandel_taeller": {
    "description": "",
    "title": "faktiskEjerandel_taeller",
    "type": "integer"
  }
}
```

Figur 10 JSON responseskema for EjerskabMedStamoplysninger

3.3.2.7. Trin 7 - Ingen samvurdering

I-BFE indgår ikke i en samvurdering.

3.4. GraphQL Flow

I dette afsnit gennemgås processen ved brug af GraphQL. I første trin gives et eksempel på, hvordan responsen ser ud. Struktur og syntaks er tilsvarende for alle trin og vil derfor kun blive vist i trin 1. Beskrivelsen er udarbejdet ud fra nuværende GraphQL løsning på datafordeleren.

GraphQL kan på datafordeleren med udviklingsleverance 2 (UL2) kun returnere attributter for én entitet per kald. Hvis der er behov for at attributter fra flere entiteter skal undersøges, er det nødvendigt at kalde datafordeleren for hver ønsket entitet.

En GraphQL-forespørgsel kan indeholde filtreringsattributter ved at tilføje følgende til sin query:

```
entity (
  where:{
    filteroption:{eq:"filteroptionvalue"}
  }
)
```

Dette gælder bl.a. følgende filtreringer:

- Virkningstid
- Registreringstid

Der henvises til ” Bilag 4 Proces Flow – GraphQL” for et visuelt flow af den tekniske proces.



3.4.1. Offentlig – proces flow

3.4.1.1. Trin 1 - Er der BFEEnumre tilknyttet I-BFE

Der udføres et opslag på I-BFE i skemaet *BFEKrydsreference*, med I-BFE som input, jf. strukturen angivet i Figur 11, hvor efter der kan forventes et response, jf. Figur 12.

- Hvis der returneres én eller flere *BFEKrydsreferenceID*, men intet *fkEjendomsvurderingID*, kan det antages at I-BFE på nuværende tidspunkt **ikke** samvurderes.
 - Hvis der returneres mere end et *objekt*, hvilket vurderes ud fra antallet af blokke jf.:

```
{  
  "BFEKrydsreferenceID": 5203183398063,  
  "datafordelerOpdateringstid": "2020-03-02T12:32:42.740273Z",  
  "fkEjendomsvurderingID": 5193116181568  
}
```

vælges det objekt med den seneste *datafordelerOpdateringstid* dato.

fkEjendomsvurderingID udtrækkes fra det valgte objekt og anvendes som inputparameter til GraphQL kald til skemaet *BFEKrydsreference*, med *fkEjendomsvurderingID* som nøgle, jf. strukturen angivet i Figur 13. Der kan forventes et response, jf. Figur 14.

- Hvis der returneres mere end ét *BFEEnummer*, kan det antages at I-BFE på nuværende tidspunkt samvurderes. Der fortsættes til trin 2 for at tjekke om I-BFE for nuværende forventes samvurderet ved næste vurdering.
- Hvis *listen* er tom, går processen til trin 7.

```
query{  
  VUR_BFEKrydsreference (  
    where:{  
      BFEEnummer:{eq:4243594}  
    }  
  ){  
    pageInfo {  
      endCursor  
      hasNextPage  
    }  
    nodes {  
      BFEKrydsreferenceID  
      datafordelerOpdateringstid  
      fkEjendomsvurderingID  
    }  
  }  
}
```

Figur 11 Eksempel på GraphQL request på tabellen "VUR_BFEKrydsreference" for I-BFE til tjek af om der er nogle R-BFE, og et EjendomsvurderingsID til næste GraphQL request



```

{
  "data": {
    "VUR_BFEKrydsreference": {
      "pageInfo": {
        "endCursor": "VjRhK1pDRTVBd0E9",
        "hasNextPage": false
      },
      "nodes": [
        {
          "BFEKrydsreferenceID": 5203183398063,
          "datafordelerOpdateringtid": "2020-03-02T12:32:42.740273Z",
          "fkEjendomsvurderingID": 5193116181568
        },
        {
          "BFEKrydsreferenceID": 5213784372099,
          "datafordelerOpdateringtid": "2021-03-08T13:28:00.959678Z",
          "fkEjendomsvurderingID": 5202816089569
        }
      ]
    }
  }
}

```

Figur 12 Eksempel på GraphQL response på tabellen "VUR_BFEKrydsreference" med en *liste* af datafordelerOpdateringtid og ejendomsvurderings ID

```

query{
  VUR_BFEKrydsreference (
    where:{
      fkEjendomsvurderingID:{eq: 5202816089569}
    }
  ){
    pageInfo {
      endCursor
      hasNextPage
    }
    nodes {
      BFEnummer
    }
  }
}

```

Figur 13 Eksempel på GraphQL request på tabellen "VUR_BFEKrydsreference" med ejendomsvurderings ID, for at få en *liste* af R-BFE'er og I-BFE'et




```

"data": {
  "VUR_BFEKrydsreference": {
    "pageInfo": {
      "endCursor": "Zy9QRDdiMEVBQUE9",
      "hasNextPage": false
    },
    "nodes": [
      {
        "BFEnummer": 4144984
      },
      {
        "BFEnummer": 4145207
      },
      {
        "BFEnummer": 4145211
      },
      {
        "BFEnummer": 4145229
      },
      {
        "BFEnummer": 4214533
      },
      {
        "BFEnummer": 4243240
      },
      {
        "BFEnummer": 4243594
      }
    ]
  }
}

```

Figur 14 Eksempel på GraphQL response på tabellen "VUR_BFEKrydsreference" med en *liste* af R-BFE og I-BFE

3.4.1.2. Trin 2 – Verificer Ejendomsvurdering

Der udføres et opslag på tabellen *Ejendomsvurdering* med input *fkEjendomsvurderingID*, se Figur - Figur . Dette gøres for at sikre, at data er fra den seneste vurdering inden for gældende vurderingsperiode med nyeste ajourføringsdato.

- Hvis *listen* har mere end 0 elementer, tilføjes R-BFE til en *liste*, og processen fortsætter til trin 3.
- Hvis *listen* er tom, går processen til trin 7.



```

query {
  VUR_Ejendomsvurdering(
    where:{
      id:{eq:300000000487350}
    }
  ){
    pageInfo {
      endCursor
      hasNextPage
    }
    nodes {
      aar
      ajourfoeringDato
    }
  }
}

```

Figur 15 Eksempel på GraphQL request på tabel "VUR_Ejendomsvurdering" for alle BFE-numre, til tjek af årstal og ajourføringsdato

```

{
  "data": {
    "VUR_Ejendomsvurdering": {
      "pageInfo": {
        "endCursor": "dGk5Mk1ka1FBUE9",
        "hasNextPage": false
      },
      "nodes": [
        {
          "aar": 2020,
          "ajourfoeringDato": "2024-10-15T01:12:09.000000Z"
        }
      ]
    }
  }
}

```

Figur 166 Eksempel på GraphQL response på tabellen "VUR_Ejendomsvurdering"

3.4.1.3. Trin 3 - Har R-BFE status gældende og er af samme subtype som I-BFE

Der udføres en serie af opslag på I-BFE og R-BFE ved brug af forespørgsler i de tabeller, der er vist i Figur – Figur . Eftersom et BFE-nummer kun kan have én subtype, betyder det, at når der returneres et respons med én værdi, kendes både status og BFE-subtype. Dette gør det muligt at vurdere, om R-BFE har status "Gældende" og om subtypen matcher med I-BFE.

- Hvis *listen* har mere end 0 elementer efter processen er fuldført, fortsættes der til trin 4.



- Hvis *listen* er tom, går processen til trin 7.

```

query {
  MAT_BygningPaaFremmedGrundPunkt(
    first:100
    virkningstid:"2025-06-22T14:00:00Z"
    where:{BFEnummer:{eq:3251613}}
  ){
    pageInfo{
      endCursor
      hasNextPage
    }nodes{
      status
      registreringFra
      registreringTil
      virkningFra
      virkningTil
    }
  }
}

```

Figur 17 17 GraphQL request eksempel på "MAT_BygningsPaaFremmedGrundPunkt"

```

{
  "data": {
    "MAT_BygningPaaFremmedGrundPunkt": {
      "pageInfo": {
        "endCursor": null,
        "hasNextPage": false
      },
      "nodes": []
    }
  }
}

```

Figur 18 18 GraphQL response eksempel på "MAT_BygningsPaaFremmedGrundPunkt"



```

query {
  MAT_BygningPaaFremmedGrundFlade(
    first:100
    virkningstid:"2025-06-22T14:00:00Z"
    where:{BFEnummer:{eq:3251613}}
  ){
    pageInfo{
      endCursor
      hasNextPage
    }nodes{
      status
      registreringFra
      registreringTil
      virkningFra
      virkningTil
    }
  }
}

```

Figur 1919 GraphQL request eksempel på "MAT_BygningsPaaFremmedGrundFlade"

```

{
  "data": {
    "MAT_BygningPaaFremmedGrundFlade": {
      "pageInfo": {
        "endCursor": null,
        "hasNextPage": false
      },
      "nodes": []
    }
  }
}

```

Figur 20 20 GraphQL response eksempel på "MAT_BygningsPaaFremmedGrundFlade"



```

query {
  MAT_SamletFastEjendom(
    first:100
    virkningstid:"2025-06-22T14:00:00Z"
    where:{BFEnummer:{eq:3251613}}
  ){
    pageInfo{
      endCursor
      hasNextPage
    }nodes{
      status
      registreringFra
      registreringTil
      virkningFra
      virkningTil
      erFaelleslod
    }
  }
}

```

Figur 21 21 GraphQL request eksempel på "MAT_SamletFastEjendom" for I-BFE og R-BFE, til tjek af status og BFE subtype



```

{
  "data": {
    "MAT_SamletFastEjendom": {
      "pageInfo": {
        "endCursor": "YUwrTUFRQUFBQUE9",
        "hasNextPage": false
      },
      "nodes": [
        {
          "status": "Gældende",
          "registreringFra": "2018-06-03T00:51:56.868000Z",
          "registreringTil": "2020-02-24T15:27:11.371000Z",
          "virkningFra": "0001-01-01T00:00:00.000000Z",
          "virkningTil": null,
          "erFaelleslod": false
        },
        {
          "status": "Gældende",
          "registreringFra": "2020-02-24T15:27:11.371000Z",
          "registreringTil": null,
          "virkningFra": "0001-01-01T15:00:00.000000Z",
          "virkningTil": null,
          "erFaelleslod": false
        }
      ]
    }
  }
}

```

Figur 22 22 GraphQL response eksempel på "MAT_SamletFastEjendom" for I-BFE og R-BFE, til tjek af status og BFE subtype



```

query {
  MAT_SamletFastEjendom (
    first:100
    virkningstid:"2025-06-22T14:00:00Z"
    where:{BFEnummer:{eq:3251613}}
  ) {
    pageInfo {
      endCursor
      hasNextPage
    }
    nodes {
      status
      registreringFra
      registreringTil
      virkningFra
      virkningTil
    }
  }
}

```

Figur 23 23 GraphQL request eksempel på "MAT_Ejerlejlighed" for I-BFE og R-BFE, til tjek af status

```

{
  "data": {
    "MAT_SamletFastEjendom": {
      "pageInfo": {
        "endCursor": null,
        "hasNextPage": false
      },
      "nodes": []
    }
  }
}

```

Figur 24 24 GraphQL respons eksempel på tabel "MAT_Ejerlejlighed" for I-BFE og R-BFE, til tjek af status

3.4.1.4. de Trin 4 - Er BFE'erne et fælleslod

Hvis I-BFE og R-BFE er af subtypen *SamletFastEjendom*, tjekkes det, om nogle af BFE-numrene er fælleslodder.

Dette gøres ved at foretage en forespørgsel til tabellen *SamletFastEjendom* på attributten *erFaelleslod*, se Figur 21 og Figur 22.

- Hvis I-BFE er et fælleslod, går processen til trin 7.
- Hvis et R-BFE er et fælleslod, fjernes det fra *listen*.
- Hvis *listen* har mere end 0 elementer efter processen, fortsætter processen til trin 5.
- Hvis *listen* er tom, går processen til trin 7.



3.4.1.5. Trin 5 - Har R-BFE samme ejerkreds som I-BFE

I forbindelse med implementering af GraphQL i UL2, er opslag i Ejerskabs-, Virksomhed- og Persontabeller ikke tilgængeligt. Dette implementeres i UL3, der henvises derfor til REST servicen beskrevet i **Trin 5 - Har R-BFE samme ejerkreds som I-BFE**.

I forbindelse med release af UL3, forventes det at udføre et opslag på I-BFE og R-BFE i tabellen *Ejerkreds* for at undersøge ejerkredsen på I-BFE og R-BFE. Dette gøres ved at kigge på attributterne *ejendeVirksomhedCVRNr*, *ejendePersonPersonNr* eller *ejeroplysningerLokalId*, se Figur - Figur .

Bemærk, at da Udviklingsleverance 3 for Datafordeleren ikke er færdigudviklet og sat i produktion endnu, er nedenstående GraphQL eksemplet kun vejledende.

Afhængigt af hvilken af attributterne indeholder data, kan der udføres et yderligere valideringstjek af ejere, ved at lave opslag i tabellerne anvist i Figur 19 - Figur 22

- Hvis R-BFE ikke er identisk med I-BFE, fjernes R-BFE fra ***listen***.
- Hvis ***listen*** har mere end 0 elementer efter processen, fortsætter processen til trin 6.
- Hvis ***listen*** er tom, går processen til trin 7.

```
query {  
  EJP_Ejerskab(  
    where:{  
      bestemtFastEjendomBFENr:{eq:3251613}  
    }  
  ){  
    pageInfo {  
      endCursor  
      hasNextPage  
    }  
    nodes {  
      ejendePersonPersonNr  
      ejendeVirksomhedCVRNr  
      ejeroplysningerLokalId  
      faktiskEjerandel_naevner  
      faktiskEjerandel_taeller  
      registreringFra  
      registreringTil  
      virkningFra  
      virkningTil  
    }  
  }  
}
```

Figur 25 GraphQL request på tabellen "EJP_Ejerskab" for at få ejerandel og ejerkreds på I-BFE og R-BFE




```

query {
  CVR_Virksomhed(
    where:{
      CVRNummer:{eq:35648941}
    }
  ){
    pageInfo {
      endCursor
      hasNextPage
    }
    nodes {
      navn
      registreringFra
      registreringTil
      virkningFra
      virkningTil
      status
    }
  }
}

```

Figur 26 GraphQL request på "CVR_Virksomhed", hvis attributten *ejendeVirksomhedCVRNr* ikke er tom

```

query {
  CPR_Person(
    where:{
      personnummer:{eq:1212121212}
    }
  ){
    pageInfo {
      endCursor
      hasNextPage
    }
    nodes {
      fornavne
      mellemnavn
      efternavn
    }
  }
}

```

Figur 27 GraphQL request på "CPR_Person", hvis attributten *ejendePersonPersonNr* ikke er tom



```

query {
  EJF_PersonVirksomhedsoplys(
    where:{
      id_lokalId:{eq:1212121212}
    }
  ){
    pageInfo {
      endCursor
      hasNextPage
    }
    nodes {
      navn
      registreringFra
      registreringTil
      virkningFra
      virkningTil
      status
    }
  }
}

```

Figur 28 GraphQL request på "EJF_PersonVirksomhedsoplys", hvis attributterne *ejendeVirksomhedCVRNr* og *ejendePersonPersonNr* er tomme

3.4.1.6. Trin 6 - Har R-BFE samme ejerandel som I-BFE

I forbindelse med release af UL3, forventes det at udføre et opslag på I-BFE og R-BFE i tabellen *Ejerandel* for at undersøge ejerandelen på I-BFE og R-BFE. Indtil UL3, henvises til REST flowet **Trin 6 - Har R-BFE samme forholdsmæssige ejerandel som I-BFE**

Bemærk, at da Udviklingsleverance 3 for Datafordeleren ikke er færdigudviklet og sat i produktion endnu, er nedenstående GraphQL eksemplet kun vejledende.

Ved udførelse af opslag på I-BFE og R-BFE i tabellen *Ejerandel* kigges på attributterne *faktiskEjerandel_taeler* og *faktiskEjerandel_naevner* per ejerskab. Det undersøges, om nævneren og tælleren matcher I-BFE.

- Hvis R-BFE'en ikke matcher, fjernes det fra *listen*.
- Hvis *listen* har mere end 0 elementer, formodes I-BFE at være samvurderet med de resterende R-BFE.
- Hvis *listen* er tom, går processen til trin 7.

3.4.1.7. Trin 7 - Ingen samvurdering

I-BFE har ingen samvurdering.

3.4.2. Privat – proces flow

3.4.2.1. Trin 1 - Er der BFEEnumre tilknyttet I-BFE

Der udføres et opslag på I-BFE i skemaet *BFEKrydsreference*, med I-BFE som input, se Figur 29 - Figur 30.



- Hvis der returneres et eller flere *BFEKrydsreferenceID* og et *fkEjendomsvurderingID*, kan det antages at I-BFE på nuværende tidspunkt samvurderes. Der fortsættes til trin 2 for at tjekke om I-BFE vil blive samvurderet til næste vurdering
- Hvis der returneres et eller flere *BFEKrydsreferenceID* og intet *fkEjendomsvurderingID*, kan det antages at I-BFE på nuværende tidspunkt **ikke** samvurderes. Der fortsættes til trin 2 for at tjekke om I-BFE vil blive samvurderet til næste vurdering
- Hvis *listen* er tom, går processen til trin 7.

```

query{
  VUR_BFEKrydsreference (
    where:{
      BFEEnummer:{eq:3251613}
    }
  ){
    pageInfo {
      endCursor
      hasNextPage
    }
    nodes {
      BFEKrydsreferenceID
      fkEjendomsvurderingID
    }
  }
}

```

Figur 29 GraphQL request på "VUR_BFEKrydsreference" for I-BFE til tjek af om der er nogle R-BFE, og et *fkEjendomsvurderingsID* til næste GraphQL request

```

{
  "data": {
    "VUR_BFEKrydsreference": {
      "pageInfo": {
        "endCursor": "VjRhK1pDRTVBd0E9",
        "hasNextPage": false
      },
      "nodes": [
        {
          "BFEKrydsreferenceID": 907183834990995,
          "fkEjendomsvurderingID": 953005860021656
        },
        {
          "BFEKrydsreferenceID": 907183834991033,
          "fkEjendomsvurderingID": 953005860021655
        },
        ....
      ]
    }
  }
}

```

Figur 3030 GraphQL response eksempel på "VUR_BFEKrydsreference" med en liste af ejendomsvurderingsID



3.4.2.2. Trin 2 – Verificer Ejendomsvurdering

Der udføres et opslag på tabellen *Ejendomsvurdering* med input *fkEjendomsvurderingID*, se Figur 31 - Figur 32. Dette gøres for at sikre, at data er fra den seneste vurdering inden for gældende vurderingsperiode med nyeste ajourføringsdato.

- Hvis **listen** har mere end 0 elementer, tilføjes R-BFE til en **liste**, og processen fortsætter til trin 3.
- Hvis **listen** er tom, går processen til trin 7.

```
query {  
  VUR_Ejendomsvurdering(  
    where:{  
      id:{eq:300000000487350}  
    }  
  ){  
    pageInfo {  
      endCursor  
      hasNextPage  
    }  
    nodes {  
      aar  
      ajourfoeringDato  
    }  
  }  
}
```

Figur 3131 GraphQL request eksempel på "VUR_Ejendomsvurdering" for EjendomsvurderingID, til tjek af årstal og ajourføringsdato

```
{  
  "data": {  
    "VUR_Ejendomsvurdering": {  
      "pageInfo": {  
        "endCursor": "dGk5Mk1ka1FBUE9",  
        "hasNextPage": false  
      },  
      "nodes": [  
        {  
          "aar": 2020,  
          "ajourfoeringDato": "2024-10-15T01:12:09.000000Z"  
        }  
      ]  
    }  
  }  
}
```

Figur 3232 GraphQL response eksempel på "Ejendomsvurdering"



3.4.2.3. Trin 3 - Har R-BFE status gældende og er af samme subtype som I-BFE

Der udføres en serie af opslag på I-BFE og R-BFE ved brug af forespørgsler i de tabeller, der er vist i Figur - Figur . Eftersom et BFE-nummer kun kan have én subtype, betyder det, at når der returneres et respons med én værdi, kendes både status og BFE-subtype. Dette gør det muligt at vurdere, om R-BFE har status "Gældende" og om subtypen matcher med I-BFE.

- Hvis *listen* har mere end 0 elementer efter processen er fuldført, fortsættes der til trin 4.
- Hvis *listen* er tom, går processen til trin 7.

```
query {
  MAT_BygningPaaFremmedGrundPunkt(
    first:100
    virkningstid:"2025-06-22T14:00:00Z"
    where:{BFEnummer:{eq:3251613}}
  ){
    pageInfo{
      endCursor
      hasNextPage
    }
    nodes{
      status
      registreringFra
      registreringTil
      virkningFra
      virkningTil
    }
  }
}
```

Figur 3333 GraphQL request eksempel på "MAT_BygningsPaaFremmedGrundPunkt"

```
{
  "data": {
    "MAT_BygningPaaFremmedGrundPunkt": {
      "pageInfo": {
        "endCursor": null,
        "hasNextPage": false
      },
      "nodes": []
    }
  }
}
```

Figur 34 34 GraphQL response eksempel på "MAT_BygningsPaaFremmedGrundPunkt"



```

query {
  MAT_BygningPaaFremmedGrundFlade(
    first:100
    virkningstid:"2025-06-22T14:00:00Z"
    where:{BFEnummer:{eq:3251613}}
  ){
    pageInfo{
      endCursor
      hasNextPage
    }
    nodes{
      status
      registreringFra
      registreringTil
      virkningFra
      virkningTil
    }
  }
}

```

Figur 3535 GraphQL request eksempel på "MAT_BygningsPaaFremmedGrundFlade"

```

{
  "data": {
    "MAT_BygningPaaFremmedGrundFlade": {
      "pageInfo": {
        "endCursor": null,
        "hasNextPage": false
      },
      "nodes": []
    }
  }
}

```

Figur 36 36 GraphQL response eksempel på "MAT_BygningsPaaFremmedGrundFlade"



```

query {
  MAT_SamletFastEjendom(
    first:100
    virkningstid:"2025-06-22T14:00:00Z"
    where:{BFEnummer:{eq:3251613}}
  ) {
    pageInfo{
      endCursor
      hasNextPage
    }
    nodes{
      status
      registreringFra
      registreringTil
      virkningFra
      virkningTil
      erFaelleslod
    }
  }
}

```

Figur 3737 GraphQL request eksempel på "MAT_SamletFastEjendom" for I-BFE og R-BFE, til tjek af status og BFE subtype

```

{
  "data": {
    "MAT_SamletFastEjendom": {
      "pageInfo": {
        "endCursor": "YUwrTUFRQUFBQUE9",
        "hasNextPage": false
      },
      "nodes": [
        {
          "status": "Gældende",
          "registreringFra": "2018-06-03T00:51:56.868000Z",
          "registreringTil": "2020-02-24T15:27:11.371000Z",
          "virkningFra": "0001-01-01T00:00:00.000000Z",
          "virkningTil": null,
          "erFaelleslod": false
        }, {
          "status": "Gældende",
          "registreringFra": "2020-02-24T15:27:11.371000Z",
          "registreringTil": null,
          "virkningFra": "0001-01-01T15:00:00.000000Z",
          "virkningTil": null,
          "erFaelleslod": false
        }
      ]
    }
  }
}

```

Figur 3838 GraphQL response eksempel på "MAT_SamletFastEjendom" for I-BFE og R-BFE, til tjek af status og BFE subtype



```

query {
  MAT_Ejerlejlighed(
    first:100
    virkningstid:"2025-06-22T14:00:00Z"
    where:{BFEnummer:{eq:3251613}}
  ){
    pageInfo{
      endCursor
      hasNextPage
    }
    nodes{
      status
      registreringFra
      registreringTil
      virkningFra
      virkningTil
    }
  }
}

```

Figur 3939 GraphQL request eksempel på "MAT_Ejerlejlighed" for I-BFE og R-BFE, til tjek af status og BFE subtype

```

{
  "data": {
    "MAT_Ejerlejlighed": {
      "pageInfo": {
        "endCursor": null,
        "hasNextPage": false
      },
      "nodes": []
    }
  }
}

```

Figur 40 40 GraphQL respons eksempel på "MAT_Ejerlejlighed" for I-BFE og R-BFE, til tjek af status

3.4.2.4. Trin 4 - Er BFE'erne et fælleslod

Hvis I-BFE og R-BFE er af subtypen *SamletFastEjendom*, tjekkes det, om nogle af BFE-numrene er fælleslodder.

Dette gøres ved at foretage en forespørgsel til tabellen *SamletFastEjendom* på attributten *erFaelleslod*, se Figur 37 og Figur 38.

- Hvis I-BFE er et fælleslod, går processen til trin 6.
- Hvis et R-BFE er et fælleslod, fjernes det fra *listen*.
- Hvis *listen* har mere end 0 elementer efter processen, formodes I-BFE at være samvurderet med de resterende R-BFE.
- Hvis *listen* er tom, går processen til trin 6.



3.4.2.1. Trin 5 – Har R-bfe samme ejerkreds og ejerandel

Det vil ikke være muligt for private at bruge GraphQL til at få cpr/cvr numre som er tilknyttet et BFE-nummer. Det vil kun være muligt at få personens eller virksomhedens navn på anden måde. Det er for private muligt at få personens eller virksomhedens navn, ved opslag på Ejerskab. Dette er inkluderet i Udviklingsleverance 3 for Datafordeleren, men indtil da henvises der til at bruge REST processens **Trin 5 - Har R-BFE samme ejerkreds som I-BFE** og **Trin 6 - Har R-BFE samme forholdsmæssige ejerandel som I-BFE**.

3.4.2.2. Trin 6 - Ingen samvurdering

I-BFE har ingen samvurdering.

3.5. Output

Ved færdig evaluering af om I-BFE indgår i en samvurdering, udstilles data i forhold til udførte trin. Det vil sige følgende data udstilles:

- I-BFE og angivelse af om BFE indgår i en samvurdering
- Fulde *liste* over BFE'er fra seneste vurdering
- Trinvis data i forhold til trin udført og status fra det enkelte trin





4. Bilag

4.1. Bilag 1 – Styresignal

Link til Styresignal sendt i høring af Vurderingsstyrelsen d. 21. oktober 2024.

[Styresignal om fastlæggelse af praksis for samvurderinger - info.skat.dk](https://info.skat.dk)

4.2. Bilag 2 – VURderingsstyrelsens Besvarelse på Opklarende spørgsmål

Følgende opklarende spørgsmål blev stillet til Vurderingsstyrelsen (VURST) d. 1. december 2024.

1. Kan/vil der blive etableret nye samvurderinger eller er det kun eksisterende samvurderinger der kan forekomme?
2. Kan der tilføjes nye ejendomme til en eksisterende samvurdering, dvs. antallet af ejendomme i samvurdering bliver forøget, fx fra 3 til 4 ejendomme?
3. Hvad sker der, hvis en samvurdering består af 4 ejendomme og de sælges som 2 sæt, dvs. 2 ejendomme hver til 2 købere, dvs. Køber 1 har 2 ejendomme og Køber 2 har 2 ejendomme? Bevares der en samvurdering og i givet fald hvilken eller bliver samvurdering ophævet for alle 4 ejendomme, så der fremadrettet er 4 ejendomme, der vurderes selvstændigt?
4. Har I et regelsæt/beskrivelse af hvordan man kan udpege "hovedejendommen" i en samvurdering, hvor "hovedejendom" bl.a. kan udpeges som den BFE der anvendes i forbindelse med opkrævning, fx renovation eller lign?

Besvarelsen fra VURST d. 13. december 2024:

1. *Kan/vil der blive etableret nye samvurderinger eller er det kun eksisterende samvurderinger der kan forekomme?*

Ja der kan i særlige situationer blive oprettet nye samvurderinger, hvis kriterierne for samvurdering er opfyldt og samvurderingen er nødvendig for at vurdere ejendommen korrekt.

2. *Kan der tilføjes nye ejendomme til en eksisterende samvurdering, dvs. antallet af ejendomme i samvurdering bliver forøget, fx fra 3 til 4 ejendomme?*

Ja vi vil i særlige situationer tilføje nye BFE'er til eksisterende samvurderinger. Det vil typisk være tilfældet med kommunale ejendomme, som alene indeholder vejarealer.

3. *Hvad sker der, hvis en samvurdering består af 4 ejendomme og de sælges som 2 sæt, dvs. 2 ejendomme hver til 2 købere, dvs. Køber 1 har 2 ejendomme og Køber 2 har 2 ejendomme? Bevares der en samvurdering og i givet fald hvilken eller bliver samvurdering ophævet for alle 4 ejendomme, så der fremadrettet er 4 ejendomme, der vurderes selvstændigt?*

Samvurderingen vil blive ophævet for alle 4 ejendomme. Hvis samvurderingen for dele af ejendommen ønskes videreført, skal samvurderingen delvist ophæves inden salget af de 4 ejendomme på anmodning af den eksisterende ejer.

4. *Har I et regelsæt/beskrivelse af hvordan man kan udpege "hovedejendommen" i en samvurdering, hvor "hovedejendom" bl.a. kan udpeges som den BFE der anvendes i forbindelse med opkrævning, fx renovation eller lign?*

Der er ikke nogen fælles definition af "hovedejendom" på tværs af myndigheder. Jeg kender ikke kommunernes regler for valg af hovedejendom i forbindelse med opkrævning af betaling for renovation mm., så her må man kontakte kommunerne.



I forbindelse med vurderingen har vi et regelsæt for valg af adresse for en samvurderet ejendom med flere adresser fra forskellige BFE'er, men vi vælger ikke en "hovedejendom" i forbindelse med vurderingen.



