



NY REGISTRERING AF FAST EJENDOM

STØTTET AF

Promilleafgiftsfonden for landbrug

Man skal vænne sig til at sige BFE-nummer, når man taler om fast ejendom.

Fast ejendom er hidtil blevet registreret i forskellige statslige og kommunale registrere, og registreringen har været forskellig. Folketinget vedtog den 19. januar 2017 to love, som skal skabe fundamentet for en ny og ensartet registrering af bygninger og ejendomme.

Efter vedtagelsen får ejendomme nu et BFE-nummer, og der oprettes et særskilt adresseregister til sikring af ensartet registrering af adresser.

Lovene er

[Lov nr. 80 af 24. januar 2017 om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love](#)

og

[Lov nr. 136 af 1. februar 2017, Adresseloven](#)

De to links henviser til Folketingets hjemmeside, hvor du kan læse nærmere om baggrunden for ændringerne. Du kan også finde information på <http://grunddata.dk>.

Lovenes ikrafttrædelsestidspunkt fastsættes af energi-, forsynings- og klimaministeren, da det bl.a. afhænger af, hvornår de nødvendige it-systemer er klar. Systemerne forventes at være tilgængelige primo 2018. Dog træder visse bemyndigelsesbestemmelser i adresseloven i kraft den 1. juli 2017.

Nedenfor gennemgås lovene kortfattet.

1. Lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.fl.

BFE

BFE – Bestemt Fast Ejendom – er et nyt begreb, som fremover vil blive anvendt til entydig ejendomsidentifikation.

BFE-numre tildeles af Geodatastyrelsen som matrikelmyndighed. Det er fremover Geodatastyrelsen, som har ansvaret for at foretage datamæssig grundregistrering af alle bygninger og ejendomme, jf. den ændrede § 11, stk. 2 og 3, i udstykningsloven.

BFE-nummer fremgår allerede nu af tingbogsattesten, da alle eksisterende samlede faste ejendomme ved lovens vedtagelse blev tildelt BFE-numre. Ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund vil også blive tildelt BFE-numre. Enkelte jordstykker, matrikler, inden for den samlede faste ejendom vil ikke blive tildelt BFE-numre

Der ændres ikke i selve lovstrukturen ved indførelsen af BFE nummer, så fast ejendom vil fortsat være reguleret af udstykningsloven, tinglysningsloven, BBR-loven mv.

BFE-nummeret kombineres med en beliggenhedsadresse til brug for f.eks. brevforsendelser og en ejerfortegnelse til brug for SKATs og kommunernes registrering.

Ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund

Ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund har hidtil været registreret af Tinglysningsretten, men denne opgave flyttes nu over til Geodatastyrelsen.

Fremover vil oprettelsen og dannelsen af ejerlejligheder ske, når Geodatastyrelsen har registreret ejendommens opdeling i matriklen.

Tilsvarende er det fremover Geodatastyrelsen, som ved notering registrerer bygning på fremmed grund. Bygningerne vil blive registreret ved notering i matriklen.

Det er fortsat Tinglysningsretten, som er ansvarlig for tinglysning af rettigheder over bygninger.

Der skal ske to noteringer i matriklen, inden der kan tinglyses rettigheder over bygningen. Første notering sker, når bygningen noteres af Geodatastyrelsen i matriklen med BFE-nummer (foretages af den kommunale byggesagsbehandler). Anden notering sker ved landinspektørens stedfæstelse af bygningens geografiske placering ved udarbejdelse af rids.

Ændringen betyder, at der fremover kun kan tinglyses rettigheder over en bygning på fremmed grund, hvis den ligger på et matrikuleret areal.

Bygninger på forstranden eller søterritoriet kan ikke registreres i matriklen, og derfor oprettes der et nyt register for disse. Det nye register administreres også af Geodatastyrelsen. Bygningerne skal stedfæstes i registret, og stedfæstelsen vil være en betingelse for, at der kan ske tinglysning af rettigheder over bygningerne. Se den nye § 45 a til udstykningsloven.

Bygninger på fremmed grund får eget bygningsblad. Hvis flere bygninger på samme fremmede grund har samme ejer, vil de kun få ét bygningsblad. Af den årsag vil sådanne bygninger fremover i praksis ikke kunne belånes særskilt (da belåningen normalt ønskes tinglyst).

Registreringen ved Geodatastyrelsen af bygninger på fremmed grund og på søterritoriet indebærer ikke, at der er sket egentlig ejendomsdannelse, da det for disse ejendomsstyper

vedkommende fortsat er Tinglysningsrettens kompetence.

Overordnet set bliver kompetencedelingen mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten i forhold til ejendomsdannelse følgende:

Ejendomstyper, der dannes ved Geodatastyrelsens registrering

Samlet fast ejendom

Ejerlejligheder

Ejendomstyper, der dannes ved Tinglysningsrettens afgørelse efter Geodatastyrelsens registrering

Bygninger på fremmed grund

Bygninger på søterritoriet

For bygninger på fremmed grund og på søterritoriet er det med andre ord Tinglysningsrettens kompetence at afgøre, om der er tale om en bygning, der kan tinglyses rettigheder over. Dette bliver ikke afgjort allerede ved Geodatastyrelsens registrering, som det er tilfældet med samlet fast ejendom og ejerlejligheder. Denne kompetencefordeling forekommer umiddelbart noget uhensigtsmæssig og tyder på, at de to myndigheder prioriterer at finde hvert deres ressortområde i en digital løsning, som ellers har til formål at fjerne de strukturelle skel.

Adgang til oplysning om forventede ejendomsændringer

Der vil blive udviklet et fælles it-system til håndtering af matrikulære sager og noteringer i matriklen. Systemet skal bruges af landinspektører, kommuner og andre offentlige myndigheder.

Landinspektørerne vil blive pålagt at gøre data om igangværende ejendomsændringer tilgængelige via systemet, så både offentlige myndigheder og private får adgang hertil. Dermed kan myndigheder og naboer følge med i forventede ejendomsændringer.

Afskaffelse af krav om geografisk stedfæstelse af tinglyste servitutter

I dag skal servitutter, der vedrører en afgrænset del af en ejendom, være ledsaget af en GML-fil til geografisk stedfæstelse. Tinglysningsretten påser om kravet er opfyldt.

Selve den database, som skal håndtere GML-filerne, blev imidlertid nedlagt i 2013, da den ikke fungerede, og derfor har fremsendelsen af filerne ikke tjent noget formål i de seneste år.

Kravet om GML-fil bortfalder derfor, så der fremover kun skal indsendes et elektronisk rids, som viser servitutternes geografiske afgrænsning.

Øget koordinering mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten

Loven forpligter Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten til øget samarbejde, hvilket bl.a. skal mindske risikoen for uoverensstemmelser mellem tinglyste rettigheder og registreringer i matriklen.

Der sker desuden en forenkling af proceduren ved fordeling af tinglyste rettigheder ved matrikulære ændringer. Det betyder bl.a., at Tinglysningsretten fremover kan foretage matrikulære ændringer på trods af modstridende rettigheder – uden at indhente

uskadelighedsattest – hvis ændringen kan ske uden fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi.

2. Adresseloven

DAR

Danmarks Adresseregister – DAR – er et nyt, samlet, register, som samler registreringen af vejnavne og adresser i Danmark. I dag sker registreringen både i BBR og i CPR.

Registret vil fremover være den autoritative kilde til oplysning om, hvilke vejnavne og adresser, der findes i Danmark. Registret stilles vederlagsfrit til rådighed for alle. Bemærk i den sammenhæng, at registret ikke vil indeholde oplysning om, hvilke personer eller virksomheder, der kan knyttes til adresserne.

Andet

Adresseloven samler de regler om adressefastsættelse, som tidligere har været i BBR-loven. Fastsættelse af vejnavne og husnumre foretages af adressemyndigheden. Det er kommunen, der er adressemyndighed.

Derudover stilles skærpede krav til grundejernes skiltning, og kommunen kan som adressemyndighed kræve opsætning af henvisningsskilte, så det bliver lettere at finde ejendomme.