Udskriftsdato: 14. december 2025

2016/1 LSF 65 (Gældende)

Forslag til Lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love (Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.)

Ministerium: Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet	Journalnummer: Energi-, Forsynings- og Klimamin.

Fremsat den 9. november 2016 af energi-, forsynings- og klimaministeren (Lars Christian Lilleholt)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love

(Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.)

§ 1

I lov om udstykning og anden registrering i matriklen, jf. lovbekendtgørelse nr. 1213 af 7. oktober 2013, foretages følgende ændringer:

1. Lovens *titel* affattes således:

»Lov om udstykning og anden registrering i matriklen samt registrering af bygninger på forstranden eller søterritoriet«.

2. Overalt i loven ændres »Matrikelmyndigheden« til: »Geodatastyrelsen«.

3. Overalt i loven ændres »Matrikelmyndighedens« til: »Geodatastyrelsens«.

4. Overalt i loven bortset fra i § 49, stk. 2, 1. pkt., ændres »matrikelmyndigheden« til: »Geodatastyrelsen«.

5. Overalt i loven ændres »matrikelmyndighedens« til: »Geodatastyrelsens«.

6. *§ 2, stk. 2,* ophæves.
Stk. 3 bliver herefter stk. 2.

7. *§ 10* ophæves.

8. *§ 11* affattes således:

»§ 11. Geodatastyrelsen skal føre og vedligeholde matriklen som et register over alle samlede faste ejendomme og ejerlejligheder og som et kortværk med tilhørende måldokumentation.

Stk. 2. Matriklen skal indeholde:

1) Oplysning om samlede faste ejendommes matrikelbetegnelser, arealstørrelser, identifikationsnumre og noteringer som nævnt i stk. 3.
2) Oplysning om ejerlejligheders arealer, fordelingstal og identifikationsnumre.

Stk. 3. Matriklen skal indeholde følgende noteringer:

1) Noteringer som nævnt i § 2.
2) Notering på samlet fast ejendom om opdeling i ejerlejligheder og om bygninger, der tilhører en anden end ejeren af den samlede faste ejendom. Noteringen skal omfatte de noterede ejendommes identifikationsnumre.
3) Andre lovbestemte noteringer i matriklen.

Stk. 4. Energi-, forsynings- og klimaministeren kan fastsætte nærmere regler om noteringer efter stk. 3, herunder om anvendelse af bestemte it-systemer, særlige digitale formater og digital signatur eller lignende, og om ajourføringen af de noterede oplysninger. Energi-, forsynings- og klimaministeren kan

endvidere fastsætte regler om, at landinspektører med beskikkelse skal attestere oplysninger i forbindelse med dokumentationen.«

9. I *§ 23, 1. pkt.,* ændres »Tinglysningsdommeren« til: »Tinglysningsretten«.

10. *§§ 25-27* ophæves, og i stedet indsættes:

»**§ 25.** Matrikulære forandringer kan kun registreres i matriklen, hvis de kan tinglyses.

Stk. 2. Er registrering af udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af andel i fælleslod ikke i strid med denne lov eller regler fastsat i medfør af loven, underretter Geodatastyrelsen Tinglysningsretten om de påtænkte matrikulære forandringer. De matrikulære forandringer indføres foreløbigt i tingbogen, hvis tinglyste rettigheder ikke hindrer tinglysning.

Stk. 3. Når de matrikulære forandringer er indført foreløbigt i tingbogen, registrerer Geodatastyrelsen umiddelbart herefter forandringerne i matriklen. Tinglysningsretten indfører umiddelbart herefter forandringerne endeligt i tingbogen.

Stk. 4. Energi-, forsynings- og klimaministeren kan efter forhandling med justitsministeren fastsætte regler om, at andre matrikulære forandringer end nævnt i stk. 2 skal være omfattet af stk. 2 og 3, samt nærmere regler om fremgangsmåden ved tinglysning af matrikulære forandringer.«

11. *§ 30* affattes således:

»**§ 30.** Geodatastyrelsen kan kun nægte at registrere ejendomsberigtigelse, udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning, fraskillelse af andel i fælleslod samt matrikulære forandringer nævnt i regler fastsat i medfør af § 25, stk. 4, hvis

1) §§ 18-20 ikke er overholdt,
2) de matrikulære forandringer ikke kan tinglyses, jf. § 25, stk. 1,
3) de oplysninger m.v., som efter denne lov eller efter regler fastsat i medfør af loven er nødvendige for registreringen, ikke foreligger, eller
4) Geodatastyrelsen ikke har modtaget beløb, der er krævet forudbetalt efter regler fastsat i medfør af § 47, stk. 1.«

12. I *§ 32* ophæves *stk. 1,* og i *stk. 2,* der bliver stk. 1, ændres »tinglysningsdommeren eller kommunalbestyrelsen« til: »Tinglysningsretten«.

13. *§ 33* affattes således:

»**§ 33.** Kan en matrikulær forandring, som ikke er omfattet af kravet om forudgående underretning af Tinglysningsretten, jf. § 25, ikke tinglyses, skal Tinglysningsretten underrette Geodatastyrelsen herom. Geodatastyrelsen skal da tilbageføre registreringen, medmindre hindringen for tinglysning kan bringes til ophør. Geodatastyrelsen kan fastsætte en frist på indtil 3 måneder for modtagelsen af dokumentation for, at hindringen er bragt til ophør.«

14. Efter kapitel 5 indsættes:

»Kapitel 5 a

Register over bygninger på forstranden eller søterritoriet

§ 45 a. Geodatastyrelsen registrerer bygninger på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt.

Stk. 2. Afgørelser efter stk. 1 kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Stk. 3. Energi-, forsynings- og klimaministeren kan fastsætte nærmere regler om registrering efter stk. 1, herunder om anvendelse af bestemte it-systemer, særlige digitale formater og digital signatur eller lignende, og om ajourføringen af de registrerede oplysninger.«

15. I *§ 47, stk. 1, 1. pkt.,* indsættes efter »matrikulære sager«: », registrering af forhold vedrørende ejerlejligheder og notering af bygninger på fremmed grund i matriklen, samt registrering af bygninger på søterritoriet«.

16. Efter § 47 indsættes:

»**§ 47 a.** Energi-, forsynings- og klimaministeren kan fastsætte regler om, at kommunikation mellem beskikkede landinspektører, kommuner og andre offentlige myndigheder, der sker som led i behandlingen af sager om matrikulære forandringer, andre registreringer eller noteringer i matriklen, skal foregå digitalt. Ministeren kan herunder fastsætte regler om anvendelse af bestemte it-systemer, særlige digitale formater og digital signatur m.v.

§ 47 b. Energi-, forsynings- og klimaministeren kan fastsætte regler om, at beskikkede landinspektører gør data, der er fremkommet i forbindelse med kommunikation omfattet af § 47 a, tilgængelige for offentligheden.«

§ 2

I lov om Geodatastyrelsen, jf. lovbekendtgørelse nr. 1210 af 9. oktober 2013, foretages følgende ændringer:

1. I *§ 2, stk. 1,* indsættes efter nr. 2 som nye numre:
»3) forestå registrering af ejerlejligheder og notering af bygninger på fremmed grund i matriklen, samt registrering af bygninger på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt,
4) føre et register med oplysning om ejerforhold for faste ejendomme,
5) føre et register med oplysning om beliggenhedsadressen for faste ejendomme, «.«
Nr. 3-4 bliver herefter nr. 6-7.

2. Efter § 4 a indsættes:

»**§ 4 b.** Geodatastyrelsen fører et register over faste ejendommes ejere, eventuelle administratorer eller andre, der på ejers vegne kan råde over eller modtage oplysninger vedrørende ejendommen.
Stk. 2. Energi-, forsynings- og klimaministeren kan fastsætte nærmere regler om, at offentlige myndigheder efter forudgående validering skal indberette oplysninger som nævnt i stk. 1 til Geodatastyrelsen. Ministeren kan endvidere fastsætte regler om, at offentlige myndigheder skal holde de nævnte oplysninger ajourført ved indberetning til Geodatastyrelsen.

§ 4 c. Geodatastyrelsen fører et register over faste ejendommes beliggenhedsadresse.
Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan efter ansøgning fra ejer tildele en fast ejendom en anden beliggenhedsadresse end den, der fremgår af Geodatastyrelsens register.
Stk. 3. Energi-, forsynings- og klimaministeren kan fastsætte nærmere regler om kommunalbestyrelsens tildeling af beliggenhedsadresse efter stk. 2.«

§ 3

I lov om tinglysning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1075 af 30. september 2014, som ændret ved § 15 i lov nr. 573 af 4. maj 2015 og § 2 i lov nr. 580 af 4. maj 2015, foretages følgende ændringer:

1. I *§ 19, stk. 1, 1. pkt.,* ændres »får bygningen sit eget ejendomsblad« til: »får bygningen sit eget bygningsblad«.

2. *§ 19, stk. 2* og *3,* ophæves, og i stedet indsættes:
»Stk. 2. Bygninger på grunden, som tilhører den samme ejer, registreres på samme bygningsblad.

Stk. 3. Får en bygning og en grund samme ejer, nedlægges bygningsbladet, og eventuelle tinglyste rettigheder overføres til grundens ejendomsblad. Retten underretter Geodatastyrelsen herom.

Stk. 4. Forinden der tinglyses en rettighed på et bygningsblad, jf. stk. 1, skal bygningen af Geodatastyrelsen være noteret i matriklen med eget identifikationsnummer, og bygningens placering på grunden skal være stedfæstet ved en erklæring udarbejdet af en landinspektør med beskikkelse.

Stk. 5. Er bygningen opført på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt, skal bygningen før tinglysning af en rettighed være registreret hos Geodatastyrelsen med eget identifikationsnummer, og bygningens placering skal være stedfæstet.«

3. *§§ 21-23* affattes således:

»**§ 21.** Inden Geodatastyrelsen kan notere udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af fælleslod, skal retten godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for dette, samt fastlægge eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet.

Stk. 2. Retten kan til brug for godkendelsen efter stk. 1 forlange, at der fremsendes en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om de servitutter, der er tinglyst på ejendommen, og om hvilke grundstykker disse påhviler.

Stk. 3. Retten kan godkende en ændring, jf. stk. 1, selvom der i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for dette, hvis ændringen kan ske uden fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi.

Stk. 4. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke ændringer rettighedshaverne skal tåle, jf. stk. 3, samt om afgivelse af erklæringer i forbindelse hermed.

§ 22. Er en rettighed til hinder for udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af fælleslod efter § 21, stk. 1, skal rettighedshavers accept foreligge som tinglyst påtegning på den pågældende rettighed.

Stk. Nægter en rettighedshaver at give påtegning, jf. stk. 1, eller er det umuligt at skaffe en sådan påtegning, kan retten dog godkende ændringen mod en betryggende sikkerhed for den pågældende rettigheds indfrielse. Sikkerheden fastsættes efter rettens skøn.

§ 23. §§ 21 og 22 finder tilsvarende anvendelse ved opdeling i ejerlejligheder.

Stk. 2. Ved sammenlægning og nedlæggelse af bygningsblade skal retten godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for dette, samt fastlægge eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet. § 21, stk. 2 og 3, samt § 22 finder tilsvarende anvendelse ved sammenlægning og nedlæggelse af bygningsblade.«

4. I *§ 24* ændres »matrikelmyndighedernes« til: »Geodatastyrelsens«.

§ 4

I retsplejeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1255 af 16. november 2015, som ændret senest ved § 3 i lov nr. 641 af 8. juni 2016, foretages følgende ændring:

1. I *§ 573* indsættes som *stk. 4:*

»Stk. 4. Er ejendommen et resultat af en sammenlægning eller arealoverførsel, ansætter fogedretten skønsmæssigt de før sammenlægningen eller arealoverførelsen bestående servitutters, brugsrettigheders, grundbyrders og lignende byrders andel i købesummen, såfremt de ikke fuldt dækkes. Fogedretten skal ved udøvelsen af dette skøn tage hensyn til forholdet mellem værdien af den del af ejendommen, som byrderne vedrører, og ejendommens samlede værdi.«

§ 5

I lov om bygnings- og boligregistrering, jf. lovbekendtgørelse nr. 1080 af 5. september 2013, som ændret ved § 157 i lov nr. 1520 af 27. december 2014, foretages følgende ændringer:

1. I *§ 1, stk. 2, nr. 2,* indsættes efter »de dertil knyttede adressebetegnelser«: »og ejendomsidentifikationer«.

2. I *§ 1, stk. 3,* indsættes som *3. pkt.:*
»Andre parter kan dog bidrage efter aftale med skatteministeren.«

3. I *§ 1 a, stk. 1, 1. pkt.,* indsættes efter »et privat selskab til«: »helt eller delvist«.

4. I *§ 3, stk. 1,* indsættes efter »samt tekniske anlæg m.v.«: », herunder at føre kontrol med ejeres indberetninger.«, og som *2. pkt.* indsættes:
»Bliver kommunalbestyrelsen opmærksom på, at data i Bygnings- og Boligregistret ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold, skal kommunalbestyrelsen aktivt sørge for at ajourføre de pågældende data.«

5. I *§ 3* indsættes som *stk. 7:*
»Stk. 7. Skatteministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvordan kontrol af ejeres indberetninger til Bygnings- og Boligregistret skal foretages.«

6. I *§ 7, stk. 1,* ændres »stedbestemte oplysninger« til: »oplysninger, der naturligt knytter sig hertil«.

7. *§ 7, stk. 2* og *3,* ophæves, og i stedet indsættes:
»Stk. 2. Skatteministeren kan efter forhandling med energi-, forsynings- og klimaministeren fastsætte nærmere regler om, hvilke oplysninger der skal være registreret i Bygnings- og Boligregistret, for at ejendomsregistrering kan gennemføres i matriklen.«
Stk. 4 og 5 bliver herefter stk. 3 og 4.

8. I *§ 11, stk. 1,* indsættes efter »Færøerne«: »og Grønland«.

9. *§ 11, stk. 2,* ophæves.

§ 6

I lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 1713 af 16. december 2010, foretages følgende ændringer:

1. I *§ 4, stk. 1,* indsættes efter »ejendom«: »og er identificeret ved eget identifikationsnummer«.

2. Efter § 4 indsættes:

»§ 4 a. Oprettelse af ejerlejligheder sker ved Geodatastyrelsens registrering af ejendommens opdeling i ejerlejligheder i matriklen eller i Geodatastyrelsens register over bygninger på forstranden eller søterritoriet i øvrigt. Geodatastyrelsen registrerer endvidere ændringer af ejerlejligheder, herunder videreopdeling.
Stk. 2. Registrering efter stk. 1 forudsætter, at følgende betingelser er opfyldt:
1) Der foreligger dokumentation, som fastsat i medfør af stk. 5, for overholdelse af lovens bestemmelser om opdeling i eller ændring af ejerlejligheder.
2) Opdelingen eller ændringen kan tinglyses.
3) Der foreligger oplysninger m.v., som efter regler fastsat i medfør af lov om bygnings- og boligregistrering er nødvendige for registreringen.

Stk. 3. Er betingelserne for registrering i stk. 2, nr. 1 og 3, opfyldt, underretter Geodatastyrelsen Tinglysningsretten om den påtænkte oprettelse eller ændring. Tinglysningsretten indfører oprettelsen eller ændringen foreløbigt i tingbogen, hvis ikke tinglyste rettigheder er til hinder herfor.

Stk. 4. Når oprettelsen eller ændringen er indført foreløbigt i tingbogen, registrerer Geodatastyrelsen umiddelbart herefter opdelingen eller ændringen i matriklen. Tinglysningsretten indfører umiddelbart herefter oprettelsen eller ændringen endeligt i tingbogen.

Stk. 5. Energi-, forsynings- og klimaministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om registrering efter stk. 1, herunder om krav til dokumentation, form, formater m.v. og om, at en landinspektør med beskikkelse skal afgive eller attestere oplysninger i forbindelse med dokumentationen. Ministeren kan endvidere fastsætte bestemmelser om anvendelse af bestemte it-systemer, særlige digitale formater og digital signatur m.v.

§ 4 b. Geodatastyrelsen kan kun nægte at foretage registrering efter § 4 a, stk. 1, hvis

1) betingelserne i § 4 a, stk. 2, ikke er opfyldt, eller
2) Geodatastyrelsen ikke har modtaget gebyr, der er krævet forudbetalt efter § 47, stk. 1, 2. pkt., i lov om udstykning og anden registrering i matriklen samt registrering af bygninger på forstranden eller søterritoriet.

Stk. 2. Geodatastyrelsens afgørelser efter stk. 1 og § 4 a, stk. 1, kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.«

§ 7

Energi-, forsynings- og klimaministeren fastsætter efter forhandling med justitsministeren, skatteministeren og erhvervs- og vækstministeren tidspunktet for lovens ikrafttræden.

§ 8

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning
2. Lovforslagets baggrund og formål
   2.1. Gennemførelse af grunddataprogrammets delaftale 1 om effektiv ejendomsforvaltning og genbrug af ejendomsdata
      2.1.1. Entydig identifikation af ejendomme på tværs af grunddataregistrene
      2.1.2. Stringent ansvarsopdeling mellem grunddataregistrene
      2.1.3. Øget digitalisering af sagsgange
      2.1.4. Adgang til oplysning om forventede ejendomsændringer
   2.2. Gebyr
   2.3. Afskaffelse af kravet om geografisk stedfæstelse af tinglyste servitutter i forbindelse med matrikulære ændringer
   2.4. Fordeling af tinglyste rettigheder ved matrikulære ændringer
   2.5. Samordning og forenkling af registreringen af oplysninger
3. Lovforslagets hovedpunkter
   3.1. Entydig identifikation af fast ejendom ved ejendomsidentifikationsnummer (BFE-nummer)
      3.1.1. Gældende ret
      3.1.2. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets overvejelser
      3.1.3. Den foreslåede ordning
   3.2. Matriklens udvidelse
      3.2.1. Gældende ret
      3.2.2. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets overvejelser
      3.2.3. Den foreslåede ordning
   3.3. Tinglysningssløjfen
      3.3.1. Gældende ret
      3.3.2. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets overvejelser
      3.3.3. Den foreslåede ordning
   3.4. Bemyndigelse til indførelse af obligatorisk it-system til forberedelse af registreringer og noteringer i matriklen
      3.4.1. Gældende ret
      3.4.2. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets overvejelser
      3.4.3. Den foreslåede ordning
   3.5. Tidlig offentliggørelse af matrikulære data eller registreringer i matriklen
      3.5.1. Gældende ret
      3.5.2. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets overvejelser
      3.5.3. Den foreslåede ordning
   3.6. Fælles gebyrbestemmelse
      3.6.1. Gældende ret
      3.6.2. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets overvejelser
      3.6.3. Den foreslåede ordning
   3.7. Den grundlæggende registrering af al fast ejendom forankres i Geodatastyrelsen
      3.7.1. Gældende ret
      3.7.2. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets overvejelser
      3.7.3. Den foreslåede ordning

3.8. Ejerfortegnelsen
3.8.1. Gældende ret
3.8.2. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets overvejelser
3.8.3. Den foreslåede ordning
3.9. Register over beliggenhedsadresse
3.9.1. Gældende ret
3.9.2. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets overvejelser
3.9.3. Den foreslåede ordning
3.10. Stiftelse af rettigheder over bygninger på fremmed grund
3.10.1. Gældende ret
3.10.2. Justitsministeriets overvejelser
3.10.3. Den foreslåede ordning
3.11. Fordeling af tinglyste rettigheder i forbindelse med matrikulære ændringer
3.11.1 Gældende ret
3.11.2. Justitsministeriets overvejelser
3.11.3. Den foreslåede ordning
3.12. Geografisk stedfæstelse af servitutter
3.12.1. Gældende ret
3.12.2. Justitsministeriets overvejelser
3.12.3. Den foreslåede ordning
3.13. Fogedrettens værdiansættelse af rettigheder og byrder ved tvangsauktion over sammenlagte og arealoverførte ejendomme
3.13.1. Gældende ret
3.13.2. Justitsministeriets overvejelser
3.13.3. Den foreslåede ordning
3.14. Udbygning af referencen mellem oplysninger i BBR og matriklen
3.14.1. Gældende ret
3.14.2. Skatteministeriets overvejelser
3.14.3. Den foreslåede ordning
3.15. Kontrol med indberetninger til BBR
3.15.1. Gældende ret
3.15.2. Skatteministeriets overvejelser
3.15.3. Den foreslåede ordning
3.16. Samordning og forenkling af registreringen af oplysninger
3.16.1. Gældende ret
3.16.2. Skatteministeriets overvejelser
3.16.3. Den foreslåede ordning
3.17. Bygningsregistreringsområdet i Grønland
3.17.1. Gældende ret
3.17.2. Skatteministeriets overvejelser
3.17.3. Den foreslåede ordning
3.18. Oprettelse af ejerlejligheder
3.18.1. Gældende ret
3.18.2. Erhvervs- og Vækstministeriets overvejelser
3.18.3. Den foreslåede ordning
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Miljømæssige konsekvenser
8. Forhold til EU-retten
9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
10. Sammenfattende skema

1. Indledning

Lovforslaget er led i en reform, der skal effektivisere og forenkle den offentlige registrering af landets faste ejendomme og bygninger.

Formålet med forslaget er således at sikre, at oplysninger om ejendomme, bygninger og disses ejere og beliggenhed registreres i de relevante grunddataregistre på en måde, hvor der er sammenhæng og sikker identifikation på tværs af disse registre på ejendomsområdet.

Kommunernes anvendelse af det eksisterende EjendomsStamRegister (ESR), vil ophøre. Dette vil indebære betydelige dokumenterede besparelser, fordi dobbeltregistreringer herved undgås i de statslige og kommunale registre. Samtidig vil reformen, der også omfatter øget digitalisering, en moderne it-understøttelse og forbedring af datakvaliteten, indebære forenklinger og effektiviseringer af den offentlige forvaltning på ejendomsområdet samt enklere adgang til ejendomsoplysninger for virksomheder og andre private brugere.

2. Lovforslagets baggrund og formål

2.1. Gennemførelse af grunddataprogrammets delaftale 1 om ejendomsdata

Ejendomsområdet er karakteriseret ved, at data om ejendomme og bygninger er fordelt på forskellige registre, og at der foretages overlappende registreringer i statslige og kommunale registre. Det skyldes, at hver enkelt myndighed historisk har udviklet systemer og arbejdsgange, der passede til egne behov. På grund af forældede it-systemer, som er skabt, før det blev muligt digitalt at udveksle og sammenstille data fra mange forskellige kilder, vedligeholder offentlige myndigheder i dag de samme data flere steder og betaler drift og vedligeholdelse for unødvendige kopiregistre. Endvidere er området i dag unødigt kompliceret, fordi oplysninger om ejendomme, bygninger og boliger registres på uensartet måde i de forskellige registre.

En realisering af grunddataprogrammets delaftale 1 – Effektiv ejendomsforvaltning og genbrug af ejendomsdata – kræver en række lovændringer på en række forskellige myndighedsområder. Regeringen og KL indgik i efteråret 2012 en aftale om grunddataprogrammet »Gode grunddata til alle – en kilde til vækst og effektivisering«, som efterfølgende blev tiltrådt af Danske Regioner. Sigtet med grunddataprogrammet er at opnå en effektiv anvendelse af offentlige grunddata ved at sikre korrekte grunddata, der opdateres ét sted og anvendes af alle. Det skal bl.a. ske ved at forbedre kvaliteten af statslige grunddataregistre samt udfase kopiregistre, og at sikre en effektiv og sikker distribution af grunddata til myndigheder og virksomheder.

Der vil være væsentlige besparelser og effektiviseringer ved fremover at basere sig på de centrale grunddataregistre på ejendomsområdet samtidig med, at den kommunale grundregistrering af ejendomme og ejere ophører i ESR. ESR blev oprindeligt etableret af kommunerne i 1960'erne og er ikke lovreguleret. På etableringstidspunktet varetog kommunerne opgaver i relation til den offentlige vurdering, samt den kommunale ejendomsbeskatning. ESR indeholder derfor kopioplysninger fra en række statslige myndigheder. Der er tale om oplysninger fra primært matriklen og tingbogen, som muliggør sammenstilling af oplysninger om ejendomme og bygninger samt disses ejerforhold og beliggenhed. Staten overtager med etableringen af de statslige registre opbevaring og vedligeholdelse af data, der i dag findes i ESR.

En realisering af disse besparelser og effektiviseringer forudsætter, at der sker en samordnet kvalitets-

forbedring af grunddata samt modernisering af de statslige ejendomsregistre, der kan danne grundlag for digital forvaltning. Den tekniske modernisering af it-understøttelse, arbejdsgange m.v., der er igangsat, er sammen med den lovgivningsmæssige tilpasning af registermyndighedernes opgaver m.v., som lovforslaget har til formål at gennemføre, forudsætninger for at realisere besparelser og effektiviseringer.

I delaftalen blev fordeling af ansvar, opgaver og finansiering af aftalens delelementer mellem de involverede myndigheder fastlagt. Aftaleparterne påbegyndte realiseringen af en række af de tekniske elementer i delaftale 1 i januar 2013.

Samlet set indebærer aftalen, at der skal etableres en infrastruktur, der sikrer, at oplysninger om ejendomme og bygninger samt disses ejerforhold og beliggenhed kan registreres på ensartet og sikker måde i de relevante grunddataregistre på ejendomsområdet, dvs. matriklen, Bygnings- og Boligregisteret (BBR), en ny ejerfortegnelse m.v. samt tingbogen. Der indføres en ny fælles og entydig ejendomsidentifikation (BFE-nummer), som anvendes af disse centrale ejendomsregistre, og dermed sikrer sammenhæng på tværs af registrene. Endvidere forbedrer myndighederne kvaliteten af deres grunddata, og der etableres forenklede, digitaliserede og automatiske processer mellem registrene.

Bortfaldet af de kommunale ESR-opgaver giver betydelige besparelser fortrinsvis for kommunerne. De vil endvidere kunne modernisere deres forretningsgange ved fremover at hente grunddata direkte i statslige registre i stedet for fra ESR.

Reformen vil også indebære forenkling og effektivisering for ejendomsregisteringen i statslige registre. Endvidere vil den private sektor, herunder den finansielle sektor, ejendomsmæglere og advokater, opnå besparelser og forbedringer ved at have let adgang til kvalitetsforbedrede ejendomsdata på en måde som blandt andet kan indgå direkte i egne forretningsprocesser.

Grunddata om ejendomme i blandt andet matriklen og BBR er allerede i dag frit tilgængelige for alle. Fremtidigt vil disse grunddata sammen med grunddata fra de nye registre, Ejerfortegnelsen, Ejendomsbeliggenhedsregistret og registret over bygninger på søterritoriet blive distribueret via den fællesoffentlige datafordeler, der også etableres som led i grunddataprogrammet (delaftale 7), og vil frit kunne anvendes af myndigheder og private til kommercielle og ikke-kommercielle formål. Datafordeleren er et stykke digital infrastruktur til distribution af grunddata. Datafordeleren erstatter en række offentlige distributionsløsninger og sikrer, at myndigheder og virksomheder får nem og sikker adgang til grunddata i ét samlet system frem for mange forskellige systemer og snitflader.

Reformen af den offentlige ejendomsregistrering, som blev besluttet i 2012 og påbegyndt i 2013, forventes gennemført i 2018.

Dette lovforslag har til formål at gennemføre følgende initiativer fra grunddataprogrammets delaftale 1:

2.1.1. Entydig identifikation af ejendomme på tværs af grunddataregistrene

Der indføres en entydig identifikation af fast ejendom på tværs af grunddataregistrene, det såkaldte BFE-nummer, som tildeles af matrikelmyndigheden, Geodatastyrelsen. Det er en supplerende teknisk identifikation, der tildeles en ejendom allerede når den forventes dannet, og som fra dette tidspunkt er en sikker identifikation af ejendommen for myndigheder, bygherrer, rådgivere, borgere, långivere m.fl. BFE-nummeret erstatter ikke eksisterende ejendomsidentifikationer som f.eks. matrikelnummer eller adresse.

2.1.2. Stringent ansvarsopdeling mellem grunddataregistrene

Der etableres en klar og stringent ansvarsfordeling mellem registermyndighederne for så vidt angår registrering af data om ejendomme m.v. Geodatastyrelsen varetager således grundregistrering af alle faste ejendomme primært i matriklen, og tillige i to mindre registre i tilknytning til matriklen. Desuden registrerer Geodatastyrelsen oplysninger om faktisk ejer og administrator af faste ejendomme i ejerfor-

tegnelsen. Tinglysningsretten registrerer alle rettigheder over fast ejendom i tingbogen, mens SKAT registrerer bygninger, boliger og tekniske anlæg i BBR.

Den grundlæggende registrering af al fast ejendom samles hos matrikelmyndigheden. Som matrikelmyndighed er Geodatastyrelsen allerede ansvarlig for registreringen af samlede faste ejendomme (jordstykker) i matriklen. Ved den foreslåede ændring af ejerlejlighedsloven flyttes registreringen af ejerlejligheder fra tingbogen til matriklen, og ved ændring af tinglysningsloven flyttes registreringen af bygninger på fremmed grund og bygninger, der er opført på søterritoriet, til henholdsvis matriklen og et nyt register over bygninger på søterritoriet, der etableres i Geodatastyrelsen.

Geodatastyrelsen etablerer et nyt register med oplysninger om faste ejendommes beliggenhedsadresse, der i dag er indeholdt i ESR.

Geodatastyrelsen etablerer en ejerfortegnelse, som er et nyt register med oplysninger om den enkelte faktiske ejendomsejer eller administrator, det vil sige, den person/virksomhed som myndighederne kan rette henvendelse til i spørgsmål vedrørende ejendommen. Ejerfortegnelsen videreføre ESR's ejerregistrering. Ejerfortegnelsen etableres som et selvstændigt register, så det kan flyttes fra en myndighed til en anden. Ejerfortegnelsen placeres midlertidigt i Geodatastyrelsen med henblik på senere tilknytning til tingbogen. Det er aftalt, at kommunerne bistår med varetagelsen af en række opgaver, indtil der er fundet en permanent løsning omkring ejerfortegnelsens placering. Det er desuden aftalt, at foged- og skifteretterne indberetter oplysninger om ejerskifte til tingbogen, samt at foged- og skifteretterne meddeler oplysninger om administratorer af døds- og konkursboer til ejerfortegnelsen.

Der skabes dermed en mere klar opdeling mellem de grundlæggende registreringer i matrikel og tingbog. Oplysninger om ejendommenes identifikation, stedfæstelse, ejendomsgrænser, arealer m.v. findes fremover i matriklen og i registret over bygninger på søterritoriet, mens oplysninger om tinglyste rettigheder over fast ejendom (adkomst, pant, servitutter m.v.) som hidtil findes i tingbogen.

Der sikres en klar identifikation af, på hvilken ejendom de bygninger og faste anlæg, som er registreret i BBR, er beliggende.

2.1.3. Øget digitalisering af sagsgange

Samarbejdet mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten om behandlingen af ejendomsændringer ændres ved indførelsen af den såkaldte »tinglysningssløjfe«. Herved minimeres risikoen for, at der i en periode kan være uoverensstemmelse mellem registreringerne i matriklen og tingbogen, fordi der uforvarende er tinglyst en rettighed, for eksempel et nyt lån i ejendommen, som forhindrer, at en ændring registreret i matriklen kan indføres i tingbogen.

Der gives mulighed for at fastsætte regler om øget digitalisering af forberedelsen af en matrikulær sag eller af anden registrering og notering i matriklen. Disse regler vil pålægge beskikkede landinspektører, kommuner og andre offentlige myndigheder indbyrdes at kommunikere digitalt gennem et fælles it-system. Formålet hermed er at gøre det muligt løbende at indsamle og tilgå sagsakter i en sammenhængende ekspedition. Forslaget vil bidrage til en mere effektiv opgavevaretagelse i både den private og offentlige sektor.

2.1.4. Adgang til oplysning om forventede ejendomsændringer

Det vil blive pålagt beskikkede landinspektører at gøre data om igangværende ejendomsændringer tilgængelige, mens sagen er under forberedelse hos landinspektøren. Oplysningerne bliver dannet i det it-system, som landinspektørerne anvender til udarbejdelse af sager og indberetning til matriklen. Offentlige myndigheder og private vil herved kunne få indsigt i forventede ejendomsændringer, inden de er registreret eller noteret i matriklen, og således tidligt kunne tage højde herfor i deres sagsbehandling.

2.2. Gebyr

Med lovforslaget gives energi- forsynings- og klimaministeren hjemmel til at opkræve et gebyr for Geodatastyrelsens registrering af ejerlejligheder, stedfæstelse af bygninger på fremmed grund og bygninger på søterritoriet, således at reglerne herfor bliver ensartet med de eksisterende regler for jordstykker.

2.3. Afskaffelse af kravet om geografisk stedfæstelse af tinglyste servitutter i forbindelse med matrikulære ændringer

Lovforslaget har endvidere til formål at ophæve det gældende krav om geografisk stedfæstelse af eksisterende servitutter ved matrikulære ændringer, der blev indført med overgangen til digital tinglysning, jf. lov nr. 539 af 8. juni 2006 om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love (Digital tinglysning). Dette foreslås som konsekvens af, at den gældende stedfæstelsesordning har vist sig ikke at virke efter hensigten. Med de foreslåede ændringer skal det fremover alene angives, på hvilket grundstykke en servitut hviler. Det bemærkes, at disse ændringer ikke direkte udspringer af grunddataprogrammet.

2.4. Fordeling af tinglyste rettigheder ved matrikulære ændringer

Herudover indeholder lovforslaget en række justeringer og moderniseringer af reglerne i tinglysningslovens §§ 21-23 vedrørende fordelingen af tinglyste rettigheder i forbindelse med matrikulære ændringer, der udspringer af de øvrige ændringer i dette lovforslag, herunder navnlig den ændrede opgavefordeling mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen.

2.5. Samordning og forenkling af registreringen af oplysninger

Lovforslaget præciserer endvidere udstrækningen af skatteministerens forpligtelse efter § 7, stk. 1, i lov om bygnings- og boligregistrering til at søge gennemført sådanne regler eller foranstaltninger, at der i videst muligt omfang sker en samordning og forenkling af registreringen af oplysninger.

3. Lovforslagets hovedpunkter

3.1. Entydig identifikation af fast ejendom ved ejendomsidentifikationsnummer (BFE-nummer)

3.1.1. Gældende ret

I formueretten er fast ejendom traditionelt blevet set som et formuegode, der er forskelligt fra løsøre eller fordringer. Fast ejendom kan opdeles i tre hovedtyper: Samlet fast ejendom (jordstykker), ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund. Fast ejendom er reguleret indgående i lovgivningen, men begrebet fast ejendom er ikke defineret entydigt og på tværs af lovgivningen.

3.1.2. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets overvejelser

En reform af ejendomsregistreringen forudsætter, at fast ejendom kan identificeres entydigt og sikkert på tværs af de offentlige registre. Ved etableringen af Ejendomsdataprogrammet blev det derfor bestemt under Grunddataprogrammets delaftale 1, at det fælles ejendomsbegreb skulle være Bestemt Fast Ejendom, og at den tværgående ejendomsidentifikation skulle være BFE-nummeret. Hensigten var således, at tingbogens ejendomsbegreb skulle udbredes til andre offentlige ejendomsregistre. Det viste sig imidlertid ikke at være muligt, da tingbogens og matriklens ejendomsbegreber er forskellige og ikke dækker det samme. I stedet for et fælles ejendomsbegreb indføres et ejendomsidentifikationsnummer, der entydigt identificerer fast ejendom på tværs af de offentlige registre.

3.1.3. Den foreslåede ordning

Med lovforslaget indføres et ejendomsidentifikationsnummer til identifikation af alle typer af fast ejendom. De forskellige typer af fast ejendom – samlede faste ejendomme, ejerlejligheder og bygninger på

fremmed grund eller på søterritoriet – vil alle fremover kunne identificeres ved hjælp af et ejendomsidentifikationsnummer (BFE-nummer). Hver enkelt fast ejendom vil få tildelt sit eget unikke BFE-nummer, som vil blive anvendt i matriklen, i tingbogen og i Bygnings- og Boligregistret. Hermed sikres det, at der er overensstemmelse mellem de forskellige offentlige registres identifikation af faste ejendomme, således at registrenes anvendelse af oplysninger om en konkret fast ejendom bygger på det samme entydige og unikke BFE-nummer.

Med lovforslagets vedtagelse vil det fremover være BFE-nummeret, der udgør den egentlige, entydige ejendomsidentifikation, der skal danne grundlag for al udveksling og behandling af ejendomsdata, og som repræsenterer den enkelte faste ejendom.

En samlet fast ejendom vil få tildelt ét BFE-nummer, hvis grunden er ubebygget eller bebygget af grundens ejer - uanset antallet af adresser på ejendommen. Hvis en anden end grundens ejer opfører en bygning på den samlede faste ejendom, er der opstået en ny fast ejendom, og bygningen vil derfor med lovforslaget få tildelt sit eget BFE-nummer, samtidig med at den oprindelige samlede faste ejendom beholder sit BFE-nummer. Hvis en bygning opdeles i ejerlejligheder, opstår igen nye faste ejendomme, som herefter hver især får tildelt et BFE-nummer.

Tildelingen af et BFE-nummer ændrer ikke ved, at de enkelte ejendomstyper fortsat vil være reguleret af forskellige bestemmelser i f.eks. udstykningsloven, tinglysningsloven eller ejerlejlighedsloven.

Det vil være Geodatastyrelsen, som udsteder alle BFE-numrene. I forbindelse med lovforslagets vedtagelse vil allerede eksisterende ejendomme automatisk blive tildelt et BFE-nummer. Det gælder de samlede faste ejendomme (jordstykker), der i dag er registreret i matriklen, og det gælder ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund, som ikke er registreret i matriklen i dag. Ved lovforslagets vedtagelse vil ejerlejligheder blive overført til matriklen fra tingbogen, og bygninger på fremmed grund vil blive overført til matriklen fra ejendomsstamregistret (ESR), hvor de er registreret i dag. Ved overførsel til matriklen vil såvel ejerlejligheder som bygninger på fremmed grund blive tildelt et BFE-nummer. Nye ejendomme vil blive tildelt et BFE-nummer på et tidligt tidspunkt – ofte før ejendommen bliver endeligt registreret. For samlede faste ejendomme bestemmes tidspunktet af den beskikkede landinspektør, da det sker i forbindelse med, at landinspektøren indleder den matrikulære sag hos Geodatastyrelsen. For nye ejerlejligheder vil tildelingen ske senest på det tidspunkt, hvor ansøgning om registrering indsendes til Geodatastyrelsen. For bygninger på fremmed grund tilknyttes BFE-nummeret af kommunens BBR-afdeling i langt de fleste tilfælde i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Det er ikke alle kolonihavehuse, der er opført på lejet grund, der er registret i ESR, og kolonihavehuse, der ikke i dag er registreret i ESR, vil ikke blive tildelt et BFE-nummer. Nye kolonihavehuse vil heller ikke blive tildelt et BFE-nummer, for så vidt husene kan opføres uden forudgående byggesagsbehandling.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 1, nr. 8, (forslag til § 11 i udstykningsloven) og bemærkningerne hertil.

3.2. Matriklens udvidelse

3.2.1 Gældende ret

Matriklen er en samlebetegnelse, der i dag dækker over et register over alle landets samlede faste ejendomme og et matrikelkort med tilhørende måldokumentation. Udstykningslovens § 2 definerer »samlet fast ejendom« som ét matrikelnummer eller flere matrikelnumre, der efter notering i matriklen skal holdes forenet. Dannelsen af en samlet fast ejendom sker, når ejendommen registreres i matriklen.

I dag indeholder matriklen alene oplysninger om jordstykker, uanset om jordstykket er bebygget eller ej. Registreringen af ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund varetages i dag af Tinglysningsretten som en integreret del af tinglysningen af rettigheder over fast ejendom.

Det er ikke alle bygninger på fremmed grund, der er registreret i tingbogen. Hvis ejeren af bygningen

ikke har haft behov for at tinglyse rettigheder over bygningen, har Tinglysningsretten ikke tildelt bygningen et eget ejendomsblad, og bygningen er dermed ikke registret i tingbogen. Bygninger på fremmed grund vil derimod som hovedregel være registreret i ESR med oplysning om ejerforhold, og her sker registreringen typisk i forbindelse med den kommunale byggesagsbehandling. Med registreringen i ESR sikres det, at ejendomsskatter, forbrugsafgifter m.v. bliver opkrævet hos den, som ejer bygningen. Hvis en bygning på fremmed grund alene er registreret i ESR, har Tinglysningsretten ikke vurderet, hvorvidt der er tale om en bygning på fremmed grund i tinglysningslovens forstand, og om der kan tinglyses rettigheder over bygningen.

3.2.2. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets overvejelser

Som led i realiseringen af den samlede reform af ejendomsregistreringen er det naturligt, at den grundlæggende registrering af bl.a. arealer og ejendomsgrænser for alle typer af fast ejendom fremover sker i ét og samme register. Herved vil processerne for dannelse og ændring af de enkelte ejendomstyper kunne gøres mere ensartede, ligesom det vil være lettere at knytte oplysninger om de forskellige ejendomstyper sammen.

I dag sker dannelsen af en samlet fast ejendom efter udstykningsloven, når ejendommen registreres i matriklen. Dannelsen af en ejerlejlighed vil fremover ske, når ejendommens opdeling registreres i matriklen, jf. forslagets § 6, nr. 2, til § 4 a i ejerlejlighedsloven. Registreringen af bygninger på fremmed grund bør derfor også fremadrettet ske i matriklen. Registrering i matriklen af en bygning, der tilhører en anden end ejeren af den samlede faste ejendom, bør dog ske ved en notering på den samlede faste ejendom. Det skyldes, at kompetencen til at afgøre, hvorvidt der er tale om en bygning på fremmed grund, fortsat vil ligge hos Tinglysningsretten. Udtrykket »notering« angiver, at den grundlæggende registrering i matriklen ikke er udtryk for en ejendomsdannelse.

3.2.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at ejerlejligheder fremover skal registreres i matriklen, og at bygninger på fremmed grund skal noteres i matriklen. Forslaget indebærer, at den grundlæggende registrering af alle typer af fast ejendom på landjorden fremover samles i matriklen.

Efter forslaget vil oprettelsen eller dannelsen af ejerlejligheder ske, når Geodatastyrelsen har registreret ejendommens opdeling i ejerlejligheder i matriklen. Hermed bliver kravet om registrering i matriklen fælles for ejendomsdannelsen af samlet fast ejendom og ejerlejligheder. Betingelserne for, at opdelingen af ejerlejligheder kan registreres i matriklen, fremgår af forslagets § 6, nr. 2, til § 4 a i ejerlejlighedsloven. Ejerlejlighedsloven er fortsat den centrale lov for regulering af ejerlejligheder.

Den grundlæggende registrering af en bygning på fremmed grund vil ske ved en notering i matriklen på den samlede faste ejendom. Eksisterende bygninger på fremmed grund, som i dag er registreret i ESR, vil automatisk blive overført til notering i matriklen. Nye bygninger på fremmed grund vil kunne noteres i matriklen på to forskellige måder: Den ene notering vil altid finde sted, og den vil ske i forbindelse med byggesagsbehandlingen, hvor den kommunale sagsbehandler indberetter den nye bygning til BBR. Hvis der er tale om en bygning på fremmed grund, indberetter sagsbehandleren dette til BBR, tillige med oplysning om navnet på bygningens ejer. Ved systemintegration overføres oplysningen om bygning på fremmed grund automatisk til matriklen, hvor bygningen tildeles et BFE-nummer. Hvis ejeren af bygningen ønsker at få tinglyst rettigheder over bygningen, vil der efter bestemmelserne i forslagets § 3, nr. 2, skulle ske endnu en notering i matriklen med stedfæstelse af bygningens geografiske placering på grunden ved et rids fra en beskikket landinspektør. Noteringen af bygningen på fremmed grund i matriklen indebærer dog ikke nogen ejendomsdannelse, som det er tilfældet ved registrering af samlet fast ejendom og opdeling i ejerlejligheder. Det skyldes, at det ikke med lovforslaget er hensigten at flytte

kompetence fra Tinglysningsretten til Geodatastyrelsen i relation til vurderingen af, hvornår der er tale om en bygning på fremmed grund, eller hvornår der kan tinglyses rettigheder over bygningen.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 1, nr. 8, (forslag til § 11 i udstykningsloven) og bemærkningerne hertil.

3.3. Tinglysningssløjfen

3.3.1 Gældende ret

Tinglysningsloven og udstykningsloven indeholder hver især bestemmelser, der tager sigte på at undgå, at der ved tinglysning og registrering af matrikulære forandringer opstår uoverensstemmelse mellem tinglyste rettigheder og registreringen i matriklen.

Det følger af udstykningslovens § 14, at der som hovedregel ikke kan ske ejerskifte eller pantsætning af en del af en ejendom, der ifølge registreringen i matriklen er en samlet fast ejendom. Før der kan tinglyses adkomst, pant eller brugsret på en ejendom, pålægger udstykningslovens § 23 derfor Tinglysningsretten at påse, at § 14 er overholdt. Det betyder, at dokumenter, der stifter rettigheder over ejendommen, først kan indføres endeligt i tingbogen, når ejendommen er registreret i matriklen som en samlet fast ejendom. Der er flere bestemmelser i udstykningsloven, der på denne måde sikrer overensstemmelse mellem tinglyste rettigheder og registreringen i matriklen.

Tinglysningsloven indeholder tilsvarende en række bestemmelser, der skal hindre uoverensstemmelse mellem tinglyste rettigheder og registreringen i matriklen. Efter tinglysningslovens § 21 må matrikelmyndigheden ikke registrere sammenlægning af ejendomme, før prioritetsordenen for pantehæftelser på de sammenlagte ejendomme er fastlagt. Lovens § 22 bestemmer, at der før tinglysning af skøde på en udstykket parcel, skal være taget stilling til hvilke af den oprindelige ejendoms servitutter, der vedrører den udstykkede parcel. Lovens § 23 bestemmer, at matrikelmyndigheden ikke må registrere arealoverførsel i matriklen, før det pågældende areal er frigjort for pantehæftelser, og før det er klarlagt, hvilke af den oprindelige ejendoms servitutter, der vedrører det overførte areal.

Bekendtgørelse nr. 1676 af 20. december 2013 om matrikulære arbejder fastslår, at matrikelmyndigheden først må registrere matrikulære forandringer, når Tinglysningsretten har attesteret, at de relevante bestemmelser i tinglysningslovens §§ 21-23 er overholdt.

Når en matrikulær forandring er registreret i matriklen, skal matrikelmyndigheden efter udstykningslovens § 30 orientere Tinglysningsretten, hvilket i praksis sker samme dag. Tinglysningsretten kan herefter ajourføre tingbogen, og dokumenter, som kun er foreløbigt indført i tingbogen på grund af bestemmelserne i tinglysningslovens §§ 21-23, vil nu kunne indføres endeligt i tingbogen.

3.3.2. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets overvejelser

I nogle tilfælde har det imidlertid vist sig, at foreløbigt indførte dokumenter ikke kan indføres endeligt i tingbogen, selv om der ved matrikelmyndighedens registrering i matriklen forelå attest fra Tinglysningsretten om, at tinglysningslovens §§ 21-23 var iagttaget. Der har således været situationer, hvor der er tinglyst rettigheder på en ejendom, efter at Tinglysningsretten har afgivet sin attest om, at der ikke var tinglyst rettigheder på ejendommen til hinder for den påtænkte matrikulære forandring. I disse tilfælde vil der indtil, der ikke længere er nogen hindring for indførelsen i tingbogen, være uoverensstemmelse mellem ejendommens registrering i matrikel og tingbog. I sjældne tilfælde har matrikelmyndigheden måttet tilbageføre registreringen i matriklen.

Det er uheldigt og kan være forbundet med betydelige omkostninger for ejeren, når matrikelmyndigheden bliver nødt til at tilbageføre matrikulære ændringer, der er registreret i matriklen. Der er derfor behov for en ny og bedre regulering af sagsgange mellem Tinglysningsretten og matrikelmyndigheden.

3.3.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås at ændre sagsgangen mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen med henblik på at minimere risikoen for, at der opstår uoverensstemmelse mellem tinglyste rettigheder og registreringen i matriklen. Forslaget indebærer en forenklet og mere digital sagsgang mellem matrikelmyndigheden (Geodatastyrelsen) og Tinglysningsretten.

Efter forslaget skal Geodatastyrelsen som det første undersøge, om der efter udstykningsloven er noget, der hindrer en ønsket matrikulær forandring. Når Geodatastyrelsen har konstateret, at det ikke er tilfældet, underretter den Tinglysningsretten om den påtænkte matrikulære forandring. Tinglysningsretten undersøger herefter, om der er tinglyste rettigheder, der er til hinder for, at de påtænkte matrikulære forandringer tinglyses. Hvis det ikke er tilfældet, indføres de matrikulære forandringer foreløbigt i tingbogen, og Geodatastyrelsen underrettes. Umiddelbart efter underretningen registrerer Geodatastyrelsen den matrikulære forandring i matriklen, hvorefter forandringen indføres endeligt i tingbogen. Viser Tinglysningsrettens undersøgelse derimod, at den matrikulære forandring ikke kan tinglyses, kan forandringen ikke registreres i matriklen, før hindringen for dens tinglysning er fjernet.

Den foreslåede fremgangsmåde, hvor processen og kommunikationen mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten billedligt talt foregår i en sløjfe, indebærer, at det kun helt undtagelsesvist vil forekomme, at matrikulære forandringer skal tilbageføres, fordi de ikke kan tinglyses. Fremgangsmåden er også på anden måde en forenkling af behandlingen af sager om matrikulære forandringer. Den beskikkede landinspektør, som forbereder og indsender den matrikulære sag til Geodatastyrelsen, vil således ikke længere skulle indhente attester fra Tinglysningsretten til dokumentation for, at der ikke er tinglyste rettigheder til hinder for den matrikulære forandring.

Geodatastyrelsens og Tinglysningsrettens kommunikation vil foregå ved automatiseret dataudveksling, og den endelige indførsel i tingbogen vil derfor finde sted meget kort tid efter den foreløbige indførsel.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 1, nr. 10 og 13, (forslag til §§ 25 og 33 i udstykningsloven) og bemærkningerne hertil.

3.4. Bemyndigelse til indførelse af obligatorisk it-system til forberedelse af registreringer og noteringer i matriklen

3.4.1 Gældende ret

Med henblik på at sikre sammenhæng i den offentligretlige regulering af arealanvendelsen m.m. bestemmer udstykningslovens § 20, at der ikke må foretages matrikulære forandringer, hvis den matrikulære forandring vil medføre forhold, der er i strid med anden lovgivning. I forbindelse med forberedelsen af en matrikulær sag er det derfor efter udstykningslovgivningen pålagt den beskikkede landinspektør at forelægge og oplyse sagen for kommunalbestyrelsen, så kommunen kan vurdere sagen i forhold til relevant lovgivning, som administreres af kommunerne. Forelæggelsen sker på den måde, at landinspektøren udfylder »sin« del af et todelt obligatorisk skema, der omhandler en række relevante love, som administreres af kommunalbestyrelsen, f.eks. planloven, byggeloven, vejlovene og miljøbeskyttelsesloven. Skemaet, som kaldes »grønt skema«, findes i dag som et digitalt dokument på Geodatastyrelsens hjemmeside. Når landinspektøren har indtastet sine oplysninger i skemaet, kan det udskrives eller gemmes digitalt. Landinspektøren sender herefter det grønne skema med tilhørende sagsoplysninger til kommunen. Nogle kommuner udfylder og underskriver skemaet digitalt, mens andre udskriver skemaet, underskriver det analogt og skanner det, hvorefter det returneres til landinspektøren. Der gennemføres ca. 8.000 matrikulære sager årligt, og de fleste af disse skal forelægges kommunalbestyrelsen. Landinspektøren forbereder også sagen ved at forelægge den for andre offentlige myndigheder, der administrere anden relevant lovgivning. Dette sker ikke på et obligatorisk skema. Når kommunerne og andre myndigheder har vurderet sagen efter den lovgivning, de er ressortmyndighed for, kan den beskikkede landinspektør fremsende

sagen til matrikelmyndigheden vedlagt erklæringer og dokumentation fra kommunen og andre offentlige myndigheder. Den beskikkede landinspektør fremsender i dag sagen digitalt til matrikelmyndigheden via Geodatastyrelsens it-system Matrikulært Informations- og Ajourføringssystem (MIA).

3.4.2. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets overvejelser

Geodatastyrelsen har som matrikelmyndighed et medansvar for den samlede proces og procestid for ejendomsdannelsen. Bl.a. er det Geodatastyrelsen, der har ansvaret for det skema med tilhørende vejledning, som anvendes ved landinspektørens forelæggelse af den matrikulære sag for kommunalbestyrelsen. Det er Geodatastyrelsens ansvar, at den obligatoriske høringsproces mellem landinspektører og kommuner og andre offentlige myndigheder tilrettelægges så effektivt som muligt. Der bør derfor ske en øget og obligatorisk digitalisering af sagsgange, i det omfang digitaliseringen kan bidrage til rationaliseringsgevinster og højere kvalitet i sagsbehandlingen hos kommuner og matrikelmyndighed.

3.4.3. Den foreslåede ordning

Med lovforslaget gives mulighed for en øget digitalisering af forberedelsen af en matrikulær sag. Sigtet med forslaget er at bidrage til en mere effektiv opgavevaretagelse og dermed bedre ressourceudnyttelse i både den private og offentlige sektor.

Efter forslaget bemyndiges energi-, forsynings- og klimaministeren til at fastsætte regler om, at de beskikkede landinspektører, kommuner og andre offentlige myndigheder indbyrdes skal kommunikere digitalt ved forberedelse af en matrikulær sag eller af anden registrering og notering i matriklen. Ministeren vil samtidigt kunne fastsætte bestemmelser om, at såvel de beskikkede landinspektører som de involverede offentlige myndigheder skal anvende et fælles it-system. Et obligatorisk og fælles it-system, der stilles til rådighed af Geodatastyrelsen, vil gøre det muligt løbende at indsamle og tilgå sagsakter i en sammenhængende ekspedition. Desuden vil der blive foretaget en indholdsmæssig forbedring af skemaet, således at landinspektørerne bedre kan oplyse sagerne for kommunerne med de oplysninger, som landinspektørerne allerede har fremfundet som led i den matrikulære sagsudarbejdelse, og som kommunerne også kan anvende i deres sagsbehandling.

Den digitale høring og sagsgangen mellem landinspektør, kommune og Geodatastyrelsen vil komme til at foregå via en såkaldt portalløsning, som er integreret med Geodatastyrelsens it-system miniMAKS (MAtrikulært KvalitetssikringsSystem), som landinspektørerne allerede i dag skal indsende matrikulære sager til via it-systemet MIA (Matrikulært Informations- og Ajourføringssystem). Landinspektøren kan således let tilknytte dokumenter fra den matrikulære sag, når sagen skal forelægges kommunalbestyrelsen.

Da de beskikkede landinspektører i dag har pligt til at anvende Geodatastyrelsens it-system MIA, når de fremsender en matrikulær sag til registrering i matriklen, og da forslaget i øvrigt kun omfatter offentlige myndigheder, forventes der ikke at være behov for overgangsregler, undtagelsesbestemmer eller dispensationsmuligheder.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 1, nr. 16, (forslag til § 47 a i udstykningsloven) og bemærkningerne hertil.

3.5. Tidlig offentliggørelse af matrikulære data eller registreringer i matriklen

3.5.1 Gældende ret

I dag offentliggøres data vedrørende matrikulære forandringer i matriklen, men først på det tidspunkt, hvor Geodatastyrelsen har registreret forandringen i matriklen. Det bestemmes således i udstykningslovens § 11, at matriklen skal indeholde oplysninger om matrikelbetegnelser, arealstørrelser, noteringer som

nævnt i udstykningslovens § 2 samt andre lovbestemte noteringer. Enhver har fri adgang til matrikelkortet og matrikelregistrets oplysninger via Geodatastyrelsens hjemmeside.

3.5.2. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets overvejelser

En almindelig og generel adgang til at indhente oplysninger om påtænkte matrikulære forandringer vil kunne bidrage til en rationel offentlig forvaltning. F.eks. vil kommunerne kunne undgå dobbeltregistrering og ekstraarbejde i byggesagsbehandlingen, når der er tilgængelige oplysninger fra en udstykningssag under forberedelse. Også den finansielle sektor og andre private aktører vil kunne have interesse i tidlig viden om ejendomsforandringer, som er under forberedelse, men endnu ikke er registreret i matriklen. For den finansielle sektor betyder en tidlig offentliggørelse, at sikkerheden og effektiviteten kan øges, når fast ejendom handles på projektstadiet. Det skyldes, at en ejendom tildeles og identificeres entydigt og stabilt ved et unikt BFE-nummer, så snart landinspektøren anvender det obligatoriske it-system, som Geodatastyrelsen stiller til rådighed til forberedelse af registreringer og noteringer i matriklen. Det er op til landinspektøren og dennes rekvirent selv at bestemme, hvor tidligt data vedr. ejendomsforandringer skal offentliggøres via datafordeleren; dog vil offentliggørelse senest ske, når sagen sendes til behandling i kommunen via det obligatoriske it-system. Forsyningssektoren kan også drage nytte af en tidlig offentliggørelse på datafordeleren, idet der herved skabes mulighed for en mere effektiv planlægning og projektering af infrastrukturen for muligt nye ejendomme.

Tilsvarende vil en påtænkt opdeling af en ejendom i ejerlejligheder blive offentliggjort, inden de nye ejerlejligheder bliver registreret i matriklen. Det er op til landinspektøren og dennes rekvirent at bestemme, hvor tidligt data skal offentliggøres; dog skal offentliggørelse senest ske, når sagen indsendes til Geodatastyrelsen.

3.5.3. Den foreslåede ordning

Der stilles forslag om, at energi-, forsynings- og klimaministeren bemyndiges til at fastsætte regler, der pålægger beskikkede landinspektører at tilgængeliggøre data, der udveksles i forbindelse med forberedelsen af en matrikulær sag og anden registrering eller notering i matriklen.

Bemyndigelsen tænkes brugt til at pålægge beskikkede landinspektører allerede under sagens forberedelse at tilgængeliggøre data om ejendomsforandringer, der efter de nugældende regler først gøres tilgængelige, når Geodatastyrelsen har registreret sagen i matriklen. De data, der efter bestemmelsen vil skulle offentliggøres, mens sagen er under forberedelse, er foreløbige forandringer vedrørende blandt andet matrikelkort og matrikelregisteroplysninger samt ejerlejlighedsopdelinger.

De foreløbige data dannes automatisk på grundlag af de data, som landinspektøren har udarbejdet til registrering af forandringer i matriklen. Der er tale om data, der - for de matrikulære sagers vedkommende - allerede i dag gøres tilgængelige i matrikelregistret og matrikelkortet, men altså først, når de foreligger i deres endelige form.

Med kravet om tidlig tilgængeliggørelse kan såvel offentlige myndigheder som private få indsigt i data, der forventes senere at blive registret eller noteret i matriklen. Det vil for eksempel betyde, at SKAT selv kan hente oplysninger, der danner grundlag for ejendomsvurderingerne. Tilgængeliggørelsen af data vil ske via datafordeleren, der distribuerer offentlige grunddata.

En tidlig udstilling af matrikulære oplysninger m.v. indebærer ikke en ændring eller udvidelse af området for landinspektørens professionsansvar. Ved udstilling af foreløbige data vil det fremgå, at der alene er tale foreløbige data, der derfor ikke er endelige, men kan ændres. Landinspektøren skal som hidtil udøve sit virke med fornøden omhu og under iagttagelse af gældende regler og god landinspektørskik. Det er op til domstolene at afgøre, hvorvidt landinspektøren i en given situation har handlet ansvarspådragende efter dansk rets almindelige erstatningsregler.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 1, nr. 16, (forslag til § 47 b i udstykningsloven) og bemærkningerne hertil.

3.6. Fælles gebyrbestemmelse

3.6.1. Gældende ret

Udstykningslovens § 47 bemyndiger energi-, forsynings- og klimaministeren til at fastsætte regler om opkrævning og betaling for ekspedition af matrikulære sager. Bemyndigelsen er udmøntet i bekendtgørelse nr. 1294 af 5. december 2014 om matrikulære afgifter og gebyrer m.v.

3.6.2. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets overvejelser

Som led i realiseringen af den samlede reform af ejendomsregistreringen samles registreringen af alle typer af fast ejendom i matriklen. Jordstykker er allerede i dag registreret i matriklen, og ejendomsforandringerne i de matrikulære sager er afgifts- og gebyrpålagt. Registreringen af ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund sker i dag i Tingbogen, hvilket er gebyr- og afgiftsfrit. Det har været nødvendigt at se på gebyr- og afgiftsstrukturen for registrering af bygninger på fremmed grund og ejerlejligheder, så reglerne herfor ensartes med reglerne for jordstykker og der skabes overensstemmende regler om gebyr for Geodatastyrelsens registreringer af fast ejendom.

3.6.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at den gældende bemyndigelse for energi-, forsynings- og klimaministeren til at fastsætte regler om opkrævning og betaling for ekspedition af matrikulære sager udvides. Energi-, forsynings- og klimaministeren vil med forslaget også kunne fastsætte regler om opkrævning og betaling for Geodatastyrelsens ekspedition af de nye registreringer og noteringer, der foreslås indført med dette lovforslag.

Der har tidligere skullet betales afgift efter stempelafgiftslovens § 45 a, når en ejendoms opdeling i ejerlejligheder blev anmeldt til tinglysning. Disse regler blev imidlertid ophævet, da tinglysningsafgiftsloven trådte i kraft den 1. januar 2000.

Med forslaget gives hjemmel til at opkræve et gebyr, når en ejendoms opdeling i ejerlejligheder registreres i matriklen eller registeret over ejendomme på søterritoriet, og når bygninger på fremmed grund noteres i matriklen eller registreres i registeret over ejendomme på søterritoriet.

Herved sikres det, at de tre ejendomstyper samlet fast ejendom, ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund, herunder søterritoriet, behandles lige ved den grundlæggende registrering i Geodatastyrelsen.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 1, nr. 15, (forslag til ændringer af § 47, stk. 1, i udstykningsloven) og bemærkningerne hertil.

3.7. Den grundlæggende registrering af al fast ejendom forankres i Geodatastyrelsen

3.7.1. Gældende ret

Den grundlæggende registrering af de forskellige typer af fast ejendom – samlet fast ejendom, ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund og søterritoriet – varetages i dag af forskellige myndigheder. I dag registreres samlet fast ejendom af Geodatastyrelsen i matriklen, mens registrering af ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund og søterritoriet varetages af Tinglysningsretten i forbindelse med tinglysning af rettigheder over fast ejendom. I ESR er der tillige registret bygninger på fremmed grund, som ikke er registreret i tingbogen, fordi der ikke er tinglyst rettigheder over dem.

3.7.2. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets overvejelser

Som led i realiseringen af en samlet reform af ejendomsregistreringen er det hensigtsmæssigt, at den

grundlæggende registrering af alle typer af fast ejendom fremover sker i ét og samme register. Når den grundlæggende registrering af fast ejendom sker i ét register, vil det samtidigt blive muligt at identificere fast ejendom på en ensartet måde. Der henvises i øvrigt til forslagets almindelige bemærkninger pkt. 3.. 2.2. og 3.17.2.

3.7.3. Den foreslåede ordning

Som beskrevet ovenfor i pkt. 3.2.3. foreslås det som noget nyt i forslagets § 1, nr. 8, (til § 11 i udstykningsloven), at ejerlejligheder registreres i matriklen, og at bygninger på fremmed grund noteres i matriklen. Forslaget om matriklens udvidelse indebærer, at den grundlæggende registrering af alle typer af fast ejendom på landjorden frem over sker i matriklen.

For at forankre den grundlæggende registrering af alle typer af fast ejendom hos samme myndighed, vil Geodatastyrelsen efter forslaget i § 1, nr. 14, (til § 45 a i udstykningsloven) også skulle registrere bygninger på søterritoriet. Bygninger på søterritoriet er ikke omfattet af forslaget om den udvidede matrikel, da matriklen ikke omfatter søterritoriet. Bygninger på søterritoriet vil derfor skulle registreres i deres eget register.

Forslaget giver ikke ejeren af en bygning på fremmed grund pligt til selv at foranledige bygningen noteret i matriklen eller registreret i Geodatastyrelsens register over bygninger på søterritoriet. Der er ikke noget behov for at pålægge ejeren en sådan pligt, idet allerede eksisterende bygninger på fremmed grund automatisk overføres fra ESR til matriklen, og idet nye bygninger på fremmed grund vil blive indberettet til matriklen af kommunerne i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Hertil kommer, at ejeren af en bygning efter lov om bygnings- og boligregistrering (BBR-loven) har pligt til at indberette oplysninger om bygninger til BBR-registret, og den grundlæggende registrering af samtlige bygninger på fremmed grund vil således kunne sikres via BBR-lovens påbudsbestemmelser og efterfølgende kommunal indberetning til Geodatastyrelsen.

Retsvirkningerne af Geodatastyrelsens registrering eller notering af de forskellige typer af fast ejendom, er forskellige. Når Geodatastyrelsen registrerer samlet fast ejendom i matriklen efter udstykningslovens regler, sker ejendomsdannelsen. Det samme gælder for ejerlejligheder, der oprettes, når opdelingen i ejerlejligheder registreres i matriklen efter bestemmelserne i ejerlejlighedsloven. Geodatastyrelsens notering i matriklen af bygninger på fremmed grund og Geodatastyrelsens registrering af bygninger på søterritoriet indebærer derimod ikke nogen ejendomsdannelse, da det uændret er Tinglysningsrettens opgave at vurdere, hvorvidt der er tale om en bygning, der kan tinglyses rettigheder over.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 1, nr. 14, og § 2, nr. 1, (forslag til § 45 a i udstykningsloven og § 2, stk. 1, nr. 3, i lov om Geodatastyrelsen) og bemærkningerne hertil.

3.8. Ejerfortegnelsen

3.8.1. Gældende ret

Tingbogen er den primære kilde til adkomstforhold vedrørende fast ejendom, idet langt de fleste ejerskifter tinglyses. Da der ikke er lovkrav om tinglysning af ændringer i ejerforholdene, er tingbogen ikke altid ajourført med oplysninger om, hvem der ejer ejendommen; det er dog altid tingbogen, der viser, hvem der er legitimeret til at råde over ejendommen. Overdragelser af ejendomme, som ofte sker uden tinglysning, er eksempelvis ejendomsoverdragelser i forbindelse med virksomhedssalg, hvor køber undlader at tinglyse sin adkomst til de med handlen medfølgende ejendomme. Et andet eksempel er ejerskifte efter en ægtefælles dødsfald til den længstlevende ægtefælle, som vælger at sidde i uskiftet bo.

Ved siden af tingbogen findes der i dag et register med oplysninger om bl.a. ejerforholdene vedrørende fast ejendom. Det er ESR, som ikke er lovreguleret. ESR er nærmere beskrevet i forslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.1.

3.8.2. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets overvejelser

Som konsekvens af, at kommunerne ophører med at anvende ESR, vil der blive behov for at samle oplysninger om fast ejendoms ejerforhold i et andet register. Det ny register bør etableres og indrettes, så det i videst muligt omfang angiver de aktuelle ejerforhold.

3.8.3. Den foreslåede ordning

Efter forslaget skal Geodatastyrelsen oprette et register med oplysninger om ejerforhold vedrørende fast ejendom. Den nye ejerfortegnelse kan rumme oplysninger om ejerforhold vedrørende ejendomme, der er registreret eller noteret i matriklen. Med ejerforhold forstås først og fremmest oplysning om den enkelte ejendoms ejer eller administrator, men udtrykket omfatter også oplysning om andre, der kan råde over ejendommen med en ejers beføjelser, som f.eks. en bobestyrer eller kurator. Etableringen af en ejerfortegnelse ændrer dog ikke på, at det altid er tingbogens oplysninger, der viser, hvem der er legitimeret til at råde over en given ejendom.

Umiddelbart etableres ejerfortegnelsen ved et udtræk af de ejer- og administratoroplysninger, der er registreret i ESR. Det foreslås at bemyndige energi-, forsynings- og klimaministeren til at fastsætte bestemmelser om, at offentlige myndigheder skal indberette oplysninger til registret. I medfør af bemyndigelsen vil det kunne sikres, at registret til stadighed er ajourført. Som begivenheder, der udløser behov for ajourføring, kan nævnes oprettelse af ny fast ejendom, ejerskifte, tinglysning af adkomst, tvangsauktion, dødsfald, indsættelse af en ejendomsadministrator m.m. Det vil ikke være muligt for private selv at foretage indberetning til ejerfortegnelsen, og oplysninger fra f.eks. en borger om adkomst, der ikke er tinglyst, eller indsættelse af ejendomsadministrator, vil derfor skulle ske via den kommune, hvor ejendommen er beliggende.

Ejerfortegnelsen vil gøre det muligt for SKAT og kommunerne at identificere den enkelte ejer af fast ejendom, og medvirker dermed til at sikre en korrekt beskatning. I forbindelse med indberetning af tinglyste ejendomshandler vil Tinglysningsretten derfor også indberette oplysninger i relation til ejerskiftet som f.eks. oplysning om købesum. Ejerfortegnelsens oplysninger vil ligeledes kunne anvendes af den finansielle sektor.

Oplysninger i ejerfortegnelsen vil som udgangspunkt blive gjort gratis tilgængelige via datafordeleren. Oplysninger, som er beskyttet mod videregivelse efter reglerne i lov om Det Centrale Personregister (CPR-loven), vil dog ikke blive udleveret til private. Hvis ejeren har navne- og adressebeskyttelse efter bestemmelser i CPR-loven, vil ejerens navn eller adresse derfor ikke kunne udleveres til privatpersoner eller virksomheder. De nævnte oplysninger vil efter anmodning kunne udleveres til offentlige myndigheder efter reglerne i lov om behandling af personoplysninger (persondataloven).

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 2, nr. 2, (forslag til § 4 b i lov om Geodatastyrelsen) og bemærkningerne hertil.

3.9. Register over beliggenhedsadresse

3.9.1 Gældende ret

Oplysning om en fast ejendoms beliggenhedsadresse findes i dag ESR, som er ulovreguleret. I ESR indgår en beliggenhedsadresse, som repræsenterer ejendommen. Beliggenhedsadressen er valgt blandt de adresser, som kan være tilknyttet en ejendom. De fleste ejendomme har kun en adresse, men en ejendom kan have flere adresser. Det er f.eks. tilfældet for etageejendomme, andelsboligbebyggelser og større erhvervs- og landbrugsejendomme. Beliggenhedsadressen indgår i så godt som alle offentlige og private it-systemer, som håndterer fast ejendom, f.eks. i systemer til vurdering og beskatning af fast ejendom.

3.9.2. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets overvejelser

Selv om BFE-nummeret bliver den fremtidige, entydige ejendomsidentifikation, der skal danne grundlag for digital udveksling og behandling af ejendomsdata, er der behov for en oplysning om ejendommens beliggenhed, der gør det lettere for f.eks. en sagsbehandler eller bruger at identificere ejendommen i situationer, hvor der erfaringsmæssigt opstår usikkerhed og fejl. Som en analogi, kan man sige, at hvor en person har et navn og et CPR-nummer har fast ejendom en beliggenhedsadresse og et BFE-nummer.

Som konsekvens af at kommunernes anvendelse af ESR ophører, bliver der behov for, at oplysning om fast ejendoms adresse kan findes i et andet register. Det er hensigtsmæssigt, at dette nye register føres af Geodatastyrelsen, som efter lovforslaget skal stå for den grundlæggende registrering af al fast ejendom.

3.9.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at der som noget nyt oprettes et register med oplysning om fast ejendoms beliggenhedsadresse.

Beliggenhedsadressen supplerer den egentlige ejendomsidentifikation, dvs. BFE-nummeret. Der er nærmere redegjort for BFE-nummeret i forslagets almindelige bemærkninger pkt. 3.1.3.

Beliggenhedsadressen tænkes brugt til at identificere ejendommen i forbindelse med borgerrettet kommunikation som ejendomsskattebillet, vurderingsmeddelelse m.m.

Efter forslaget skal Geodatastyrelsen føre registeret, som etableres ved indsamling af oplysninger om den eller de adresser, der i Danmarks Adresseregister (DAR) er knyttet til hver enkelt ejendom. Teknisk set etableres der i registret over fast ejendoms beliggenhedsadresse en reference mellem de faste ejendomme i matriklen og de adresser i Danmarks Adresseregister, der skal repræsentere ejendommene. Dette vil være tilfældet i langt overvejende grad, men da det ikke er alle faste ejendomme i matriklen, der har en adresse, vil der i ejendomsbeliggenhedsregistret være mulighed for alternativt at tildele en ejendomsbeliggenhed, der ikke er en adresse, men en beskrivelse til identifikation af ejendommen. Energi-, forsynings- og klimaministeren er efter forslaget bemyndiget til at fastætte regler for, hvad der kan være en fast ejendoms beliggenhedsadresse.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 2, nr. 2, (forslag til § 4 c i lov om Geodatastyrelsen) og bemærkningerne hertil.

3.10. Stiftelse af rettigheder over bygninger på fremmed grund

3.10.1. Gældende ret

Tinglysningsloven giver i § 19 hjemmel til, at en bygning, der tilhører en anden end grundens ejer (en bygning på fremmed grund), kan registreres som en selvstændig fast ejendom i forhold til den grund, bygningen er beliggende på.

Det følger således af tinglysningslovens § 19, stk. 1, at en sådan bygning får sit eget ejendomsblad med fornøden henvisning til og fra grundens ejendomsblad. Bygningen behandles i disse situationer i det hele efter tinglysningsloven som en selvstændig fast ejendom.

Det er efter gældende ret muligt at få tinglyst rettigheder over en bygning på fremmed grund, selvom denne ligger på et umatrikuleret areal på land.

Med indførelsen af den digitale tinglysning, jf. lov nr. 539 af 8. juni 2006 om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love (Digital tinglysning), blev det i § 19, stk. 2, fastsat, at den geografiske placering af nye bygninger på fremmed grund skal noteres i tingbogen, inden der første gang sker tinglysning af en rettighed på en sådan bygnings blad i tingbogen. I medfør af tinglysningslovens § 19, stk. 2, 2. pkt., kan Tinglysningsretten som grundlag for at notere en bygning på fremmed grund i tingbo-

gen forlange en erklæring udarbejdet af en landinspektør med beskikkelse om bygningens geografiske placering på grunden.

I medfør af § 19, stk. 2, 3. pkt., er justitsministeren bemyndiget til at fastsætte nærmere regler om registrering af den geografiske placering af bygninger på fremmed grund, hvilket er sket ved § 18 i bekendtgørelse nr. 834 af 3. september 2009 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom) med senere ændringer (herefter »tingbogsbekendtgørelsen«). Det følger af § 18, stk. 1, at senest samtidig med tinglysning af den første rettighed over en bygning på lejet grund, skal bygningens geografiske placering på grunden noteres i tingbogen.

Endelig fremgår det af tinglysningslovens § 19, stk. 3, at der gøres henvisning fra det ene ejendomsblad til det andet, hvis en ret tinglyses som omhandlende flere ejendomme. Denne del af bestemmelsen vedrører – modsat resten af tinglysningslovens § 19 – ikke kun bygninger, men ejendomme generelt.

3.10.2. Justitsministeriets overvejelser

Som led i forslaget om at samle opgaven med registrering af alle typer af fast ejendom i matriklen, som administreres af Geodatastyrelsen, er der behov for at ændre reglerne i tinglysningsloven om stiftelse af rettigheder over bygninger på fremmed grund.

Da det ikke er en traditionel kerneopgave for Tinglysningsretten at indsamle præcise geografiske data om ejendomme, og da indsamling af den slags oplysninger mere naturligt forankres i Geodatastyrelsen, foreslås det at ændre reglerne vedrørende identificeringen og den geografiske stedfæstelse af bygninger på fremmed grund i tinglysningslovens § 19, således at geografiske data om bygninger på fremmed grund fremover skal være noteret i matriklen af Geodatastyrelsen, før der kan lyses rettigheder i tingbogen. Kompetencen til at foretage vurderingen og prøvelsen af, hvorvidt der er tale om en bygning, som har en sådan beskaffenhed, at der kan tinglyses rettigheder over den, bør dog fortsat ligge hos Tinglysningsretten.

Justitsministeriet har herudover fundet anledning til at foretage en række mindre, tekniske justeringer af tinglysningslovens § 19, der bl.a. kodificerer Tinglysningsrettens praksis.

3.10.3. Den foreslåede ordning

Som en konsekvens af forslaget om at samle opgaven med registrering af alle typer af fast ejendom hos Geodatastyrelsen, foreslås det, at der indsættes en bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 4, hvorefter der først kan tinglyses rettigheder over en bygning på fremmed grund, efter at bygningen er noteret i matriklen og bygningens placering stedfæstet ved en erklæring fra en landinspektør. Ejendomsidentifikation og -notering vil således fremover blive foretaget af Geodatastyrelsen, og det vil fremover være Geodatastyrelsen, der skal sikre, at den enkelte bygning er entydigt identificeret. Hermed tilpasses tinglysningslovens § 19 til de samtidigt foreslåede ændringer af bl.a. udstykningsloven og ejerlejlighedsloven, hvorved der indføres en fælles nøgle (et såkaldt BFE-nummer) til identifikation af ejendomme på tværs af matriklen, BBR, Ejerfortegnelsen og tingbogen. Om BFE-numre henvises til lovforslagets pkt. 3.1.3.

Det er ikke med forslaget tilsigtet i øvrigt at flytte kompetence fra Tinglysningsretten til Geodatastyrelsen, og den tinglysningsmæssige prøvelse og vurdering vil fortsat alene henhøre under Tinglysningsretten, som ud fra tinglysningslovgivningen konkret tager stilling til, om en anmeldt rettighed kan tinglyses.

Det bemærkes, at kravet om, at bygninger på fremmed grund skal noteres i matriklen, ofte vil være opfyldt på det tidspunkt, hvor en rettighed over bygningen begæres tinglyst. Det skyldes, at bygningsmyndigheden i forbindelse med sin byggesagsbehandling indberetter bygningen til obligatorisk førstegangsnotering i matriklen. I den forbindelse tildeles bygningen sit eget identifikationsnummer med en simpel stedfæstelse i matriklen, der knytter bygningen til et matrikelnummer, men uden en præcis stedfæstelse

af denne. Hvis der efterfølgende ønskes tinglyst rettigheder over bygningen, vil det således være et krav efter den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 4, at der forinden tinglysningen er sket en stedfæstelse ved en erklæring udarbejdet af en landinspektør med beskikkelse.

Idet Geodatastyrelsen med lovforslagets § 1, nr. 14, (§ 45 a, stk. 1, i udstykningsloven) får hjemmel til at registrere bygninger på forstranden eller søterritoriet i øvrigt, som i tinglysningsmæssig forstand behandles som bygninger på fremmed grund, er der behov for at præcisere tinglysningslovens § 19, så det fremgår, at også sådanne bygninger skal være registreret i Geodatastyrelsen med eget identifikationsnummer og med angivelse af dens geografiske placering, før der kan tinglyses rettigheder over bygningen.

Det foreslås derfor, jf. det foreslåede § 19, stk. 5, at bygninger opført på forstranden eller søterritoriet i øvrigt skal være registreret i Geodatastyrelsen med eget identifikationsnummer, og at bygningernes placering skal være stedfæstet, før der kan tinglyses rettigheder over de pågældende bygninger. Sådanne bygninger kan ikke registreres i matriklen, da de ikke ligger på land, men registreres i et nyt register for bygninger på forstranden og søterritoriet i øvrigt. Se nærmere herom i lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 3.7.3.

For så vidt angår de tekniske justeringer foreslås tinglysningslovens § 19, stk. 1, præciseret, således at en bygnings ejendomsblad også i tinglysningsloven betegnes som et bygningsblad, hvilket er i overensstemmelse med Tinglysningsrettens praksis. Denne ændring er alene af sproglig karakter.

Ordet »bygning« i tinglysningslovens § 19, stk. 1, har hidtil været fortolket som en konkret fysisk bygning, hvilket har medført, at der er blevet oprettet flere ejendomsblade, hvis samme ejer ejede flere bygninger på en grund, ligesom der er blevet oprettet nye ejendomsblade, hvis bygningen blev om- eller tilbygget, herunder nedrevet og genopført. Dette har givet anledning til misforståelser og uklarheder i praksis.

På denne baggrund foreslås det, at der indsættes et nyt stk. 2, hvori det fastslås, at bygninger på grunden, som tilhører den samme ejer, registreres på samme bygningsblad. Der er ikke tilsigtet nogen ændring af fortolkningen af bygningsbegrebet i tinglysningslovens § 38.

Endelig foreslås Tinglysningsrettens praksis vedrørende nedlæggelse af bygningsblade i situationer, hvor bygning og grund får samme ejer, lovfæstet, jf. det foreslåede § 19, stk. 3. Idet ressortansvaret for identifikation og notering af bygninger på fremmed grund ved lovforslaget overføres til Geodatastyrelsen, foreslås det, at Tinglysningsretten skal underrette Geodatastyrelsen om sådanne ændringer, jf. det foreslåede stk. 3, 2. pkt.

Den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 3, om henvisning mellem ejendomsblade, foreslås ikke videreført, idet dette følger af de almindelige forskrifter for Den Digitale Tingbog og således i dag sker automatisk i tinglysningssystemet.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 3, nr. 1 og 2, (forslag til tinglysningslovens § 19, stk. 1-5) og bemærkningerne hertil.

3.11. Fordeling af tinglyste rettigheder i forbindelse med matrikulære ændringer

3.11.1. Gældende ret

Tinglysningslovens §§ 21-23 vedrører fordelingen af tinglyste rettigheder, navnlig panterettigheder og servitutter, i forbindelse med sammenlægning, udstykning eller arealoverførsel af faste ejendomme forud for, at disse matrikulære forandringer registreres i matriklen.

§ 21 vedrører sammenlægning af ejendomme. Det følger af § 21, stk. 1, at der – forinden en sammenlægning af ejendommene kan tillades af matrikelmyndighederne – skal foreligge en attest fra Tinglysningsretten om, at der mellem de tinglyste panthavere i ejendommene har fundet et opgør sted, hvorved hæftelsernes prioritet indbyrdes er blevet fastlagt, eller at ejendommene er undergivet de samme

hæftelser, eller om at kun den ene af ejendommene er behæftet. Fastlæggelse af prioriteten skal ske ved tinglyst påtegning på pantebrevene.

Det er antaget i den juridiske litteratur, at begrebet »hæftelser«, som anvendt i § 21, stk. 1, omfatter pantehæftelser, herunder såvel pantebreve som skadesløsbreve, udlæg og byrder, som er lyst pantstiftende på ejendommen, men at bestemmelsen ikke omfatter servitutter eller brugsrettigheder.

Hvis det ikke er muligt at skaffe påtegning, herunder hvis en panthaver nægter at give påtegning, kan sammenlægningen alligevel tillades, når der enten stilles en efter Tinglysningsrettens skøn betryggende sikkerhed for den pågældende panterets indfrielse, eller der fremskaffes en såkaldt uskadelighedsattest om, at sammenlægningen ikke kan medføre nogen som helst fare for pantesikkerheden, jf. § 21, stk. 2. I disse tilfælde fastsættes prioritetsforholdet af Tinglysningsretten.

Endelig indeholder bestemmelsen i stk. 3 en særlig regel om tvangsauktion over en sammenlagt ejendom og i stk. 4 en regel om, at de gældende rettigheder anføres på ét ejendomsblad, når en sammenlægning er sket.

§ 22 vedrører udstykning af ejendomme. Det følger af § 22, stk. 1, at der skal foreligge en attest fra Tinglysningsretten om den geografiske udstrækning af de på ejendommen tinglyste servitutter, og hvilke af grundstykkerne disse påhviler, før en udstykning fuldbyrdes ved tinglysning af skøder på de enkelte grundstykker. Retten kan som grundlag for denne attest forlange en erklæring fra en landinspektør om nævnte spørgsmål. Se nærmere herom i pkt. 3.12.

I stk. 2-6 er der fastsat nærmere regler om fordeling af tinglyste servitutter, hæftelser og grundbyrder mv. i forbindelse med udstykning. I stk. 7 fastslås det, at reglen om uskadelighedsattester i § 23, stk. 3, også finder anvendelse i udstykningstilfælde. Endelig følger det af stk. 8, at bestemmelsen også finder anvendelse ved opdeling i ejerlejligheder. I disse tilfælde påser Tinglysningsretten, om betingelserne vedrørende uskadelighedsattester er opfyldt.

§ 23 vedrører arealoverførsler mellem ejendomme. Det følger af § 23, stk. 1, at matrikelmyndighederne kun må foretage arealoverførsel, hvis panthaverne i den ejendom, som det pågældende areal skal overføres fra, ved tinglyste påtegninger på pantebrevene har givet samtykke til arealets frigørelse fra hæftelserne, og hvis der foreligger attester fra Tinglysningsretten om den geografiske udstrækning af de på ejendommen tinglyste servitutter og grundbyrder. Det følger endvidere af bestemmelsens stk. 2, at lovens § 22 om servitutter og grundbyrder også gælder ved arealoverførsel.

Efter § 23, stk. 3, kan den i stk. 1 foreskrevne fremgangsmåde dog undlades, hvis den påtænkte matrikulære ændring kan ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Det er matrikelmyndighederne, der afgør, om disse betingelser er opfyldt. Til brug for matrikelmyndighedernes afgørelse, skal der foreligge erklæring fra en landinspektør med beskikkelse. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om afgivelse af erklæringen. Dette er sket i tingbogsbekendtgørelsens kapitel 10 om uskadelighedsattester. Matrikelmyndigheden udsteder således uskadelighedsattesten på baggrund af en erklæring fra en landinspektør. De nærmere regler om, hvilke oplysninger en uskadelighedsattest skal indeholde, fremgår af bekendtgørelsens § 43. Det følger bl.a. heraf, at det af uskadelighedsattesten skal fremgå, at den matrikulære ændring kun giver anledning til ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi, at der ikke inden for de seneste fem år er udskilt eller omlagt arealer fra ejendommen ved anvendelse af uskadelighedsattester, og at der ikke findes bygninger på det udskilte areal, eller at de bygninger, der findes herpå, er af helt ubetydelig værdi. Herudover findes der nærmere bestemmelser om værdigrænser mv.

Det følger af § 23, stk. 4, at der sker tinglysning på de relevante ejendomsblade om den foretagne arealoverførsel med fornøden indbyrdes henvisning. Endelig følger det af stk. 5, at bestemmelsen i § 21, stk. 3, om tvangsauktion over sammenlagte ejendomme også finder anvendelse, hvis der er foretaget arealoverførsel vedrørende ejendommen.

3.11.2. Justitsministeriets overvejelser

Som led i forslaget om at samle alle opgaver vedrørende indsamling af geografiske data om ejendomme hos Geodatastyrelsen, er der behov for at ændre tinglysningslovens regler om fordelingen af tinglyste rettigheder i forbindelse med matrikulære ændringer, således at disse regler alene regulerer Tinglysningsrettens godkendelse af matrikulære ændringer.

Justitsministeriet har i den forbindelse endvidere fundet anledning til at tilpasse og modernisere tinglysningslovens §§ 21-23.

3.11.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at de gældende bestemmelser i tinglysningslovens §§ 21-23 ophæves og erstattes med nye §§ 21-23.

Den foreslåede § 21 skal regulere tilfælde, hvor der ikke i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af fælleslod, og situationer, hvor der er sådanne rettigheder, men hvor ændringen kan ske uden fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Den foreslåede § 22 skal regulere tilfælde, hvor rettigheder er til hinder for udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af fælleslod. Efter den foreslåede § 23 skal reglerne i § 21 og 22 tillige finde anvendelse ved opdeling i ejerlejligheder og – i relevant omfang – ved sammenlægning og nedlæggelse af bygningsblade.

De nye bestemmelser skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 10, om ændring af udstykningsloven.

Efter det foreslåede § 21, stk. 1, skal Tinglysningsretten godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af fælleslod, inden Geodatastyrelsen kan registrere sådanne matrikulære ændringer i matriklen. Tinglysningsretten skal endvidere fastlægge den indbyrdes prioritet mellem eventuelle rettigheder, som ikke er til hinder for udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af fælleslod.

Det foreslåede § 21, stk. 1, viderefører kravet om, at Tinglysningsretten skal fastlægge den indbyrdes prioritet mellem eventuelle hæftelser, som ikke er til hinder for udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af fælleslod. Justitsministeriet finder herudover, at Tinglysningsretten også bør fastlægge prioritetsstillingen mellem andre rettigheder, herunder servitutter, som ikke er til hinder for udstykning, matrikulering mv. Det foreslås derfor, at begrebet »rettigheder« anvendes i stedet for begrebet »hæftelser«.

Kravet om geografisk stedfæstelse af allerede tinglyste servitutter i forbindelse med matrikulære ændringer, jf. tinglysningslovens § 22, stk. 1, og § 23, stk. 2, foreslås ikke videreført. For nærmere herom henvises til pkt. 3.12.

Justitsministeriet foreslår endvidere, at kravet om indhentelse af en uskadelighedsattest i forbindelse med matrikulære ændringer ophæves. De gældende regler om indhentelse af uskadelighedsattester er på grund af de mange detaljerede krav til attestens udformning tunge at administrere. Samtidig er det svært på forhånd at gennemskue, om en påtænkt matrikulær disposition kan tillades efter de gældende regler.

Det foreslås således, at Tinglysningsretten fremover – uden indhentelse af en uskadelighedsattest – skal kunne godkende en matrikulær ændring, selvom der i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for dette, hvis ændringen kan ske uden fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi, jf. det foreslåede § 21, stk. 3.

De materielle betingelser for, hvornår en sådan matrikulær ændring kan tillades, videreføres, jf. kravet om, at ændringen skal kunne ske uden fare for pantesikkerheden og kun give anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Det er således ikke hensigten, at matrikulære ændringer skal tillades i videre omfang end efter den gældende bestemmelse. I forlængelse heraf foreslås det fastsat i

tinglysningslovens § 21, stk. 4, at justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke ændringer rettighedshaverne skal tåle, samt om afgivelse af erklæringer i forbindelse hermed.

Som en konsekvens af afskaffelsen af uskadelighedsattester videreføres kravet i tinglysningslovens § 23, stk. 3, 3. pkt., om, at der til brug for matrikelmyndighedernes afgørelse skal foreligge en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse, ikke. Landinspektørerne vil dog stadig skulle bidrage med oplysninger til brug for Tinglysningsrettens afgørelse efter den foreslåede § 21, stk. 3. Nærmere regler herom vil skulle fastsættes i tingbogsbekendtgørelsen.

Formålet er at gøre området mere gennemskueligt og give mulighed for en højere grad af automatiseret sagsbehandling. Der vil således administrativt kunne fastsættes beløbs- eller værdigrænser for, hvornår der kan ske arealoverførsel, ligesom der vil kunne fastsættes regler for, i hvilket omfang afgivelse af fællesareal i en ejerlejlighedsejendom vil kunne ske uden skøde og uden panthavernes samtykke. Endvidere foreslås bemyndigelsen affattet således, at justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om såkaldte overdragelseserklæringer i mindre arealoverførselssager. Det forudsættes, at tingbogsbekendtgørelsen ændres i overensstemmelse hermed.

Det foreslås i § 22, at såfremt en rettighed er til hinder for en udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af fælleslod efter den foreslåede § 21, stk. 1, skal rettighedshavers accept foreligge som tinglyst påtegning på den pågældende rettighed. Dette svarer til retstilstanden i henhold til det gældende § 21, stk. 1 og § 23, stk. 1.

Herudover videreføres de gældende regler om Tinglysningsrettens mulighed for at bestemme, at en ændring, der kræver en rettighedshavers accept, kan godkendes mod en efter rettens skøn betryggende sikkerhed for den pågældende panterets indfrielse, jf. den foreslåede bestemmelse i § 22, stk. 2. Dette svarer til retstilstanden i henhold til det gældende § 21, stk. 2.

Med de foreslåede ændringer af ejerlejlighedsloven, skal lejligheder fremover oprettes ved Geodatastyrelsens registrering af ejendommens opdeling i ejerlejligheder i matriklen m.v. På denne baggrund foreslås det i § 23, stk. 1, at de foreslåede bestemmelser om Tinglysningsrettens behandling i §§ 21 og 22 også skal finde anvendelse ved opdeling i ejerlejligheder.

Herudover foreslås det i § 23, stk. 2, at retten ved sammenlægning og nedlæggelse af bygningsblade skal godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for dette, samt fastlægge eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet, og at § 21, stk. 2 og 3, samt § 22 skal finde anvendelse ved sammenlægning eller nedlæggelse af bygningsblade. Med bestemmelsen etableres der således som noget nyt hjemmel til, at der i disse tilfælde kan finde et opgør sted mellem rettighedshaverne.

Det bemærkes, at de gældende §§ 21-23 indeholder en række bestemmelser om den praktiske fremgangsmåde i forbindelse med matrikulære ændringer. Der er tale om fremgangsmåder, der i alt væsentligt henviser til den tidligere opbygning af tinglysningssystemet med håndskrevne protokoller, og som i dag er overflødiggjort af det digitale tinglysningssystem, idet disse nu er en del af de almindelige forskrifter for Den Digitale Tingbog. Disse bestemmelser foreslås derfor ikke videreført.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 3, nr. 3, (forslag til tinglysningslovens §§ 21-23) og bemærkningerne hertil.

3.12. Geografisk stedfæstelse af servitutter

3.12.1. Gældende ret

I forbindelse med indførelsen af digital tinglysning i Danmark, jf. lov nr. 539 af 8. juni 2006 om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love (Digital tinglysning), anbefalede Justitsministeriets Tinglysningsudvalg, der udarbejdede betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning, bl.a., at den digitale tinglysningsordning burde udnyttes til at anvende digitale kort til at angive den geografiske placering af bygninger på fremmed grund og servitutter.

Der blev således i forbindelse med overgangen til digital tinglysning bl.a. indført regler om, at der skal ske notering af en servituts geografiske udstrækning ved anmeldelse til tinglysning af nye servitutter, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 5, og af allerede tinglyste servitutter i forbindelse med matrikulære ændringer (udstykning og arealoverførsel), jf. tinglysningslovens § 22, stk. 1, og § 23, stk. 2. Dette erstattede den tidligere ordning, hvor det alene blev noteret i tingbogen, på hvilke grundstykker der hviler servitutter, mens den nærmere geografiske placering af servitutterne på grunden ikke blev noteret.

Desuden blev justitsministeren med overgangen til digital tinglysning bemyndiget til at fastsætte nærmere tekniske og indholdsmæssige regler om, hvilke oplysninger om den geografiske placering og udstrækning af nye servitutter, et servitutdokument skal indeholde, jf. tinglysningslovens § 7, stk. 4, og § 50 f, stk. 2, samt om registrering af den geografiske placering og udstrækning af servitutter, der allerede er tinglyst, i forbindelse med udstykning, jf. tinglysningslovens § 22, stk. 1, 3. pkt., og arealoverførsel, jf. tinglysningslovens § 23, stk. 2.

I medfør af bemyndigelsen er der i tingbogsbekendtgørelsen bl.a. fastsat regler om, at der i forbindelse med tinglysning af nye servitutter og ved matrikulære ændringer skal indsendes et elektronisk rids og en stedfæstelsesfil (en såkaldt GML-fil), der bl.a. indeholder oplysninger om servituttens geografiske afgrænsning.

De nærmere krav ved tinglysning af nye servitutter – herunder om stedfæstelse – fremgår af tinglysningslovens § 10, stk. 5, hvorefter et servitutdokument altid skal angive den eller de påtaleberettigede, samt om en servitut er tidsbegrænset og i givet fald den periode, dokumentet skal være tinglyst. Det følger endvidere af bestemmelsen, at perioden kan forlænges ved ny tinglysning. Desuden skal servituttens geografiske udstrækning angives, og det skal fremgå, hvilken eller hvilke ejendomme der er herskende i henhold til servitutten.

Der skal også ske en stedfæstelse af allerede tinglyste servitutter i forbindelse med udstykning og arealoverførsel. Efter tinglysningslovens § 22, stk. 1, skal der således, forinden en udstykning fuldbyrdes ved tinglysning af skøder på de enkelte grundstykker, foreligge en attest fra retten om den geografiske udstrækning af de på ejendommen tinglyste servitutter og om, hvilke af grundstykkerne disse påhviler. Servitutattesten skal endvidere fastlægge, på hvilket eller hvilke af de nye grundstykker servitutten hviler. Dette gælder også ved arealoverførsel, jf. tinglysningslovens § 23, stk. 2.

Som grundlag for denne attest kan retten forlange en erklæring af en landinspektør om nævnte spørgsmål, jf. tinglysningslovens § 22, stk. 1, 2. pkt., og § 23, stk. 1, nr. 2.

I forbindelse med indførelsen af ordningen vedrørende digital tinglysning, herunder kravet om geografisk stedfæstelse af servitutter ved udstykning, blev der i tinglysningslovens § 7, stk. 4, og § 50 f, stk. 2, givet bemyndigelse til justitsministeren til at fastsætte nærmere tekniske og indholdsmæssige regler om, hvilke oplysninger et servitutdokument skal indeholde om den geografiske placering og udstrækning af nye servitutter.

Bemyndigelsen er udnyttet ved fastsættelse af regler herom i tingbogsbekendtgørelsen.

Det følger af bekendtgørelsens § 28, at nye servitutter, der kan stedfæstes geografisk på en ejendom, skal stedfæstes, og at en servitut kan vedrøre hele ejendommen. En anmeldelse til tinglysning skal være vedhæftet et elektronisk rids og en stedfæstelsesfil med beskrivelse af stedfæstelsen. De nærmere krav til stedfæstelsesfilen følger af § 28, stk. 2, hvorefter filen skal indeholde bl.a. oplysning om stedfæstelseskode, nøjagtighedsangivelseskode, stedfæstelsesdato, oprindelseskode, bestemmelsestypekode, geometri, og under- og overgruppekoder, jf. bekendtgørelsens bilag 6.

Endvidere blev der i tinglysningsloven § 22, stk. 1, 3. pkt., givet en bemyndigelse til justitsministeren til at fastsætte nærmere regler om registrering af den geografiske udstrækning af allerede tinglyste servitutter i forbindelse med matrikulære ændringer.

I medfør af denne bemyndigelse er der i tingbogsbekendtgørelsens § 30 fastsat nærmere regler her-

om. Efter § 30, stk. 1, kan Tinglysningsretten forlange, at en landinspektør med beskikkelse forinden tinglysning af en matrikulær ændring afgiver en servituterklæring. Det følger videre af § 30, stk. 2, at landinspektøren med erklæringen stedfæster de servitutter, der hviler på den eller de ejendomme, som udstykkes eller overføres, og at servituterklæringen skal indeholde de oplysninger, der følger af § 28 i bekendtgørelsen, jf. ovenfor.

3.12.2. Justitsministeriets overvejelser

Baggrunden for indførelsen af kravet om geografisk stedfæstelse af både nye servitutter og allerede tinglyste servitutter i forbindelse med matrikulære ændringer var bl.a., at en nærmere geografisk stedfæstelse af rettigheder ville sikre bedre muligheder for at identificere de rettigheder og indskrænkninger, der hviler på en fast ejendom.

Geodatastyrelsen udviklede efter overgangen til digital tinglysning i tilknytning til matrikelkortet en funktionalitet, der kunne vise servitutters geografiske udstrækning på et kort (stedfæstelsesdatabasen). Stedfæstelsesdatabasen fungerede på den måde, at de stedfæstelsesfiler, som er krævet ved stedfæstelse af servitutter, efter en maskinel kontrol blev lagret i en database og udstillet via Kortforsyningen hos Geodatastyrelsen.

Det viste sig imidlertid, at stedfæstelsesdatabasen ikke virkede efter hensigten, bl.a. på grund af kvaliteten af de stedfæstelsesfiler, der anvendes til den geografiske stedfæstelse. Stedfæstelsesdatabasen blev på denne baggrund nedlagt ved udgangen af 2013.

Selvom stedfæstelsesdatabasen er nedlagt, påser Tinglysningsretten fortsat, om kravet om medsendelse af stedfæstelsesfil overholdes, når der tinglyses nye servitutter, der alene vedrører en del af en samlet fast ejendom. Tinglysningsretten påser imidlertid alene, om stedfæstelsesfilen overholder de tekniske krav, og har ikke mulighed for at validere oplysningerne om servituttens placering.

Tinglysningsretten har efter nedlæggelsen af stedfæstelsesdatabasen udviklet en funktionalitet, der giver adgang til stedfæstelsesfilerne, således at disse kan visualiseres af interesserede på et kort. Domstolsstyrelsen har imidlertid oplyst, at der ikke har været interesse for at udnytte denne funktionalitet, som blev etableret i februar 2014.

Den gældende stedfæstelsesordning har således været præget af en række tekniske og praktiske problemer. Det er særligt geografisk stedfæstelse af eksisterende servitutter i forbindelse med matrikulære ændringer, der har været forbundet med praktiske problemer, hvilket har gjort det omkostningstungt og byrdefuldt at gennemføre matrikulære ændringer.

Endvidere har det vist sig, at der ikke er efterspørgsel efter de geografiske data, som Tinglysningsretten indsamler, eller de stedfæstelsesfiler, retten har stillet til rådighed på sin hjemmeside efter nedlæggelsen af stedfæstelsesdatabasen. Det betyder, at der indsamles data i tinglysningssystemet, der ikke bliver benyttet eller efterspurgt, at tinglysningssystemet indeholder oplysninger, der ikke har den forventede kvalitet, og at det er ressourcekrævende og omkostningstungt at gennemføre matrikulære ændringer.

Som oplyst i Justitsministeriets besvarelse af 25. november 2014 af spørgsmål nr. 104 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg, har ministeriet drøftet stedfæstelsesordningen med Domstolsstyrelsen, Tinglysningsretten, landinspektørforeningerne og Geodatastyrelsen.

Disse drøftelser har vist, at det særligt er den geografiske stedfæstelse af ældre servitutter, der er tinglyst forud for indførelsen af den digitale tinglysning, der er forbundet med problemer. Det skyldes navnlig, at det er vanskeligt og dermed ressourcekrævende for landsinspektørerne at foretage nøjagtige og entydige opmålinger af sådanne servitutter.

Drøftelserne har endvidere vist, at en løsning på de praktiske udfordringer med stedfæstelse af tinglyste servitutter vil kræve væsentlige ændringer af tingslysningssystemet, som ikke synes at stå mål med de mulige fordele, en præcis geografisk stedfæstelse af eksisterende servitutter vil kunne have. Endvidere

kan ingen relevante myndigheder umiddelbart påtage sig opgaven med at visualisere og udstille de stedfæstede servitutter.

Det bemærkes, at det overordnede formål med tinglysningssystemet er at give rettighedshavere mulighed for at sikre deres rettigheder over fast ejendom samt at skabe offentlighed om sådanne rettigheder, således at potentielle købere, långivere mv. kan skaffe sig oplysninger om, hvilke rettigheder de i givet fald vil skulle respektere. Tinglysningsrettens opgave er i den forbindelse at sikre, at registrering af rettigheder sker korrekt, og uden at andre rettigheder bliver tilsidesat.

Det er således ikke en kerneopgave for Tinglysningsretten at indsamle præcise geografiske data om, hvordan en fast ejendom er indrettet.

3.12.3. Den foreslåede ordning

For at sikre at oplysninger i tinglysningssystemet er præcise og brugbare, og at der ikke indsamles unødige data, der ikke benyttes, foreslås det, at kravet om geografisk stedfæstelse af allerede tinglyste servitutter i forbindelse med matrikulære ændringer, jf. tinglysningslovens § 22, stk. 1, og § 23, stk. 2, ophæves.

Det betyder, at det fremover alene vil blive noteret i tingbogen, om der påhviler et grundstykke, som udstykkes eller arealoverføres, servitutter, men at servitutternes geografiske placering ikke længere noteres. Der vil således ikke længere blive stillet krav om geografisk stedfæstelse af allerede tinglyste servitutter i forbindelse med matrikulære ændringer.

Det foreslås derfor, at det i § 21, stk. 2, fastsættes, at Tinglysningsretten fremover alene skal kunne kræve en erklæring fra en landinspektør om, hvilke grundstykker de på ejendommen tinglyste servitutter påhviler. Der vil således ikke længere skulle ske en geografisk stedfæstelse af disse.

Justitsministeriet har ikke fundet anledning til at ophæve kravet om geografisk stedfæstelse af nye servitutter, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 5. Baggrunden er, at der generelt ikke er praktiske udfordringer forbundet med at stedfæste nye servitutter.

Justitsministeriet finder dog ikke, at der fremover bør stilles krav om, at der i forbindelse med tinglysning af nye servitutdokumenter, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 5, skal vedhæftes anmeldelsen en stedfæstelsesfil, der indeholder oplysninger om servituttens geografiske afgrænsning. Baggrunden herfor er som ovenfor anført, at kvaliteten af stedfæstelsesfilerne ikke er tilstrækkelig høj, og at der ikke er efterspørgsel efter disse.

Tingbogsbekendtgørelsens §§ 28-30 vil derfor blive ændret, således at der fremover alene vil blive stillet krav om geografisk stedfæstelse i form af et elektronisk rids, og at kravet om stedfæstelse alene omfatter nye servitutter, der anmeldes til tinglysning.

3.13. Fogedrettens værdiansættelse af rettigheder og byrder ved tvangsauktion over sammenlagte og arealoverførte ejendomme

3.13.1. Gældende ret

Tinglysningslovens § 21, stk. 3, og § 23, stk. 5, indeholder regler for fogedrettens sagsbehandling i sager om værdiansættelsen af en ejendom, som er et resultat af en sammenlægning eller en arealoverførsel, i forbindelse med tvangsauktion over en sådan fast ejendom.

Det fremgår af bestemmelserne, at fogeden i tilfælde af tvangsauktion over en ejendom, som er et resultat af en sammenlægning eller en arealoverførsel, ved et skøn ansætter de før sammenlægningen eller arealoverførslen bestående servitutters, brugsrettigheders, grundbyrders og lignende byrders andel i købesummen, såfremt de ikke fuldt ud dækkes. Ved udøvelsen af dette skøn skal fogeden tage hensyn til forholdet mellem værdien af den del af ejendommen, byrderne vedrører, og ejendommens samlede værdi.

Hensigten med bestemmelserne er, at den berettigede efter sammenlægningen eller arealoverførelsen så vidt muligt er stillet som før sammenlægningen eller arealoverførelsen.

3.13.2. Justitsministeriets overvejelser

Tinglysningslovens bestemmelser regulerer Tinglysningsrettens kompetence, mens retsplejelovens regler navnlig regulerer sagsbehandlingen ved de almindelige domstole. Som det fremgår ovenfor, skabes der med lovforslaget en klarere opgavefordeling mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen i forbindelse med behandlingen af sager om matrikulære ændringer. En regel, der vedrører fogedrettens kompetence til at fastsætte byrders værdier i forbindelse med tvangsauktion efter en matrikulær ændring er godkendt, skiller sig ud fra resten af tinglysningslovens bestemmelser.

Justitsministeriet finder derfor anledning til – med visse sproglige justeringer – at flytte tinglysningslovens § 21, stk. 3, og § 23, stk. 5, til retsplejelovens kapitel 51, der generelt indeholder regler om tvangsauktion over fast ejendom.

3.13.3. Den foreslåede ordning

Det fremgår af den foreslåede nye bestemmelse i retsplejelovens § 573, stk. 4, at fogedretten i tilfælde af tvangsauktion over en fast ejendom, som er et resultat af en sammenlægning eller arealoverførsel, ved et skøn skal ansætte de før sammenlægningen eller arealoverførslen bestående servitutters, brugsrettigheders, grundbyrders og lignende byrders andel i købesummen, såfremt de ikke fuldt ud dækkes. Ved udøvelsen af dette skøn skal fogedretten tage hensyn til forholdet mellem værdien af den del af ejendommen, byrderne vedrører, og ejendommens samlede værdi.

Reglens formål er fortsat at sikre, at den berettigede ifølge servitutten (servituthaveren) efter sammenlægningen eller arealoverførslen så vidt muligt er stillet som før ændringen, således at sammenlægningen eller arealoverførslen ikke kommer servituthaveren til skade. Fogedretten vil i den forbindelse have et skøn til at vurdere bestående servitutters, brugsrettigheders, grundbyrders og lignende byrders andel i købesummen.

Det bemærkes, at omplaceringen af bestemmelserne fra tinglysningsloven til retsplejeloven ikke vil medføre, at reglen skal fortolkes eller anvendes anderledes end hidtidig praksis. Der henvises til lovforslagets § 4, nr. 1, (forslag til § 537, stk. 4, i retsplejeloven) og bemærkningerne hertil.

3.14. Udbygning af referencen mellem oplysninger i BBR og matriklen

3.14.1. Gældende ret

Efter BBR-lovens § 7, stk. 2, påhviler det skatteministeren at udforme en entydig fælles ejendomsreference og stille den til rådighed for registrering af oplysninger om ejendomme. I den forbindelse har skatteministeren ved den eksisterende bestemmelse i BBR-lovens § 7, stk. 3, hjemmel til efter forhandling med de berørte ressortministre at fastsætte nærmere regler for registrering og anvendelse af den fælles ejendomsreference. Etableringen af den fælles ejendomsreference sigtede mod at skabe sammenhæng mellem ejendomsbegreberne og en sikring af en entydig sammenhæng mellem registreringen af ejendomsrelaterede oplysninger i offentlige registre.

3.14.2. Skatteministeriets overvejelser

Den grundlæggende registrering af den del af fast ejendom, der har karakter af bygninger eller tekniske anlæg (f.eks. vindmøller, siloer og tankanlæg), sker i BBR. Bygninger og tekniske anlæg indgår i den samlede faste ejendom, hvorpå de ligger, med mindre de i sig selv udgør en fast ejendom, som er registreret eller noteret i matriklen, jf. lovforslagets § 1, nr. 8 (forslag til § 11 i udstykningsloven). Med

grunddataprogrammets indførelse af en fælles ejendomsidentifikation (BFE-nr.) er der behov for at fokusere referencen, så den specifikt retter sig mod koblingen mellem BBR og matriklen.

Den i dag bestående reference mellem BBR og matriklen fungerer sådan, at ejer efter regler udstedt i medfør af BBR-lovens § 4 er forpligtet til at oplyse, hvilke bygninger og tekniske anlæg, der er tilknyttet ejendommen. Denne relation er imidlertid ufuldstændig i en række tilfælde. For eksempel vil der for en ejendom sammensat af flere jordstykker i dag være en risiko for, at BBR's bygninger eller tekniske anlæg, der er knyttet til ejendommen, ikke følger med den korrekte ejendom, hvis ejendommen ændres matrikulært for eksempel ved en udstykning. I den matrikulære proces er der i dag ikke krav om, at det skal være oplyst, hvilket jordstykke den enkelte bygning eller det enkelte tekniske anlæg ligger på.

Rent systemteknisk er der indlagt en forudsætning i BBR-systemet, der sikrer, at ejeren tillige oplyser det af ejendommens matrikelnumre, som den enkelte bygning eller det tekniske anlæg er placeret på. Der er således de facto etableret en relation i BBR mellem bygninger/tekniske anlæg og de jordstykker, som de ligger på. Ejeren har imidlertid ikke et klart defineret ansvar for, at denne relation vedligeholdes, og der er ikke fastsat specifikke krav om myndighedskontrol af oplysningen, hverken i forbindelse med matrikulære ændringer eller i forbindelse med ajourføringen af BBR.

Den manglende reference mellem på den ene side bygninger og tekniske anlæg registreret i BBR og på den anden side jordstykkerne registreret i matriklen vanskeliggør behandlingen af visse sagstyper og optager unødigt arbejdstid i kommunerne.

Nogenlunde det samme forhold gør sig gældende for de to andre ejendomstyper, ejerlejlighed og bygning på fremmed grund. I begge tilfælde er der ofte åbenlyst en relation mellem den i matriklen noterede ejendom og det fysiske objekt bygning, teknisk anlæg eller enhed, der er registreret i BBR. Men i en række tilfælde, for eksempel hvor en ejerlejlighed udgør én ejendom, men består af flere fysisk adskilte boligenheder, er referencen ikke nødvendigvis etableret på en entydig måde.

I de tilfælde hvor en samlet fast ejendom, der består af flere jordstykker, opdeles, er det i en BBR-sammenhæng nødvendigt at afgøre, hvilke af de nye ejendomme bygningen eller det tekniske anlæg faktisk ligger på. Herved sikres, at beskatningsgrundlag m.v. også vil være korrekt efter opdelingen.

3.14.3. Den foreslåede ordning

Lovforslaget udvider formålet med BBR, således at registret fremover også skal indeholde registreringer af ejendomsidentifikationer.

Med lovforslaget sikres de nødvendige rammer for, at skatteministeren kan fastsætte regler om vedligeholdelse af den korrekte relation mellem BBR og matriklen. Skatteministeren kan således efter forhandling med energi-, forsynings- og klimaministeren fastsætte nærmere regler om, hvilke oplysninger der skal være registreret i BBR, for at en ejendomsændring kan registreres i matriklen. Reglerne vil blive implementeret i overensstemmelse med de aftaler, der er indgået i regi af grunddataprogrammet, hvor det er aftalt, at hver samlede faste ejendom, hver ejerlejlighed og hver bygning på fremmed grund, der er registreret eller noteret i matriklen, identificeres med et BFE-nummer, som hver enkelt BBR-objekt herefter kan refereres til.

Ved udstykning, matrikulering og arealoverførsel af en samlet fast ejendom (jordstykker) vil der med hjemmel i den foreslåede § 7, stk. 2, i BBR-loven af skatteministeren blive fastsat regler om, at referencen til den fremtidige ejendom for alle bygninger og tekniske anlæg på ejendommen skal være korrekt registreret i BBR, før ændringer kan registreres i matriklen. Der vil her udover blive fastsat regler om, at enhver bygning og ethvert tekniske anlæg forsynes med en relation i form af ét koordinatsæt, der ligger inden for bygningens eller det tekniske anlægs geografiske udbredelse, og i øvrigt angives med et tilstrækkeligt kvalitetsniveau. Energi-, forsynings- og klimaministeren fastsætter med hjemmel i udstykningsloven regler om, hvilken dokumentation der skal foreligge, før ændringerne kan registreres i

matriklen. Det vil fortsat være kommunen, der kontrollerer, om de afgivne BBR-oplysninger er korrekte, herunder om bygningerne er registreret på den korrekte ejendom efter den matrikulære forandring.

I særlige tilfælde, f.eks. hvis der er tale om en nedgravet olietank, hvis beliggenhed kun kendes omtrentligt, accepteres en lavere kvalitet, der kun angiver den omtrentlige beliggenhed. Netop for nedgravede olietanke kan kendskabet til beliggenheden i nogle tilfælde være så begrænset, at det vil være nødvendigt at igangsætte en mere omfattende eftersøgning for at lokalisere den. Er dette tilfældet, vil det være tilstrækkeligt for den matrikulære sags registrering i matriklen, at der er igangsat en miljøsag i kommunen. Ved mindre arealoverførsler, der tydeligvis ikke berører bygninger og tekniske anlæg, der er optaget i BBR, vil det endvidere være tilstrækkeligt, at ejer attesterer, at arealoverførslen ikke berører disse i BBR optagne bygninger og tekniske anlæg.

Når ejendomme bestående af en eller flere bygninger eller tekniske anlæg på fremmed grund etableres, nedlægges eller forandres i matriklen, vil det være et krav, at enhver bygning eller teknisk anlæg, der hører til ejendommen, forsynes med en relation i form af ét koordinatsæt, der ligger inden for bygningens eller det tekniske anlægs geografiske udstrækning.

Når ejendomme bestående af ejerlejligheder etableres, nedlægges eller forandres i matriklen, vil det være et krav, at enhver enhed, bygning eller teknisk anlæg, der hører til ejendommen, er optaget i BBR og forsynes med ejerlejlighedens BFE-nummer. Før registrering i matriklen skal der for Geodatastyrelsen foreligge dokumentation for, at de nødvendige referencer er etableret.

Den eksisterende hjemmel til fastsættelse af regler om ejers oplysningspligt i BBR-lovens § 4, stk. 1, vil i den forbindelse blive brugt til at udvide oplysningspligten ved en bekendtgørelse, der pålægger en ejer, der måtte ønske at etablere, nedlægge eller forandre en ejendom, at oplyse den nødvendige reference mellem den i matriklen registrerede ejendom og de enheder, bygninger eller tekniske anlæg, som registreret i BBR, og som indgår i ejendommen. Senest ved denne bekendtgørelses ikrafttræden vil skatteministeren lancere en borgervendt it-løsning, der kan understøtte ejerens opgave med at oplyse den nødvendige reference i form af et koordinatsæt eller et BFE-nummer.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 5, nr. 7, (forslag til § 7, stk. 2, i BBR-loven) og bemærkningerne hertil.

3.15. Kontrol med indberetninger til BBR

3.15.1. Gældende ret

Kommunalbestyrelsens pligt til at sikre den fornødne kvalitet af registreringen af oplysningerne i BBR fremgår af BBR-lovens § 3, stk. 1. Det følger af bemærkningerne til denne bestemmelse, at kommunerne generelt skal forholde sig kritisk til de oplysninger, som ejer afgiver, og at kommunerne har en handlepligt, hvis de bliver opmærksomme på fejl i de indberetninger, de modtager fra ejendommens ejer. Kommunen er generelt ansvarlig for kontrol og opfølgning over for ejeren og er forpligtet til at reagere aktivt ved mistanke om uoverensstemmelse mellem oplysninger i BBR og de faktiske forhold. Pligten omfatter en egentlig revision af ejers oplysninger, sådan at kommunen skal forkaste eller ændre i de oplysninger, der modtages fra ejeren, hvis oplysningerne er forkerte.

3.15.2. Skatteministeriets overvejelser

Den nuværende bestemmelse om ansvar for kontrol er affattet på et tidspunkt, hvor der ikke var udsigt til, at ejeren selv ville få adgang til at ajourføre data direkte i BBR. Som led i det formaliserede samarbejde mellem Skatteministeriet og KL om drift og udvikling af BBR er det imidlertid aftalt at indføre en mulighed for ejere til at indberette ændringer til ejendommens BBR-oplysninger digitalt. Det forventes, at det i 2017 bliver muligt for BBR-systemet at modtage sådanne formaliserede ejer-indberetninger på

en struktureret måde, således at data automatisk kan indlæses i BBR efter at have undergået en manuel og/eller en systemmæssig kontrol.

Den it-tekniske udvikling hen mod, at BBR-oplysningerne indløber i struktureret digital form direkte fra ejerne, vil være med til at fremskynde en transformation af den kommunale registerførerrolle fra en indtastningsfunktion til i højere grad at være en kontrolfunktion.

3.15.3. Den foreslåede ordning

Revisionsforpligtelsen og den heraf følgende pligt til om nødvendigt at forkaste eller ændre i de af ejer afgivne oplysninger skønnes på denne baggrund fremadrettet at få en så central karakter, at kommunens ansvar foreslås trukket frem fra bemærkningerne og ind i selve lovteksten, uden at dette indebærer en ændring af retstilstanden.

Det foreslås endvidere, at skatteministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvordan kontrol af ejernes indberetninger til BBR skal foretages.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 5, nr. 4 og 5, (forslag til § 3, stk. 1 og 7, i BBR-loven) og bemærkningerne hertil.

3.16. Samordning og forenkling af registreringen af oplysninger

3.16.1. Gældende ret

Det følger af BBR-lovens § 7, stk. 1, at det påhviler skatteministeren at søge gennemført sådanne regler eller foranstaltninger, at der i videst muligt omfang sker en samordning og forenkling af registreringen af oplysninger vedrørende fast ejendom og andre stedbestemte oplysninger. Bestemmelsen tager sigte på at realisere samfundsmæssige gevinster gennem sikringen af den nødvendige koordination på området.

3.16.2. Skatteministeriets overvejelser

Stedbestemte oplysninger er et bredt begreb, og der sker i de fleste offentlige myndigheder registreringer af oplysninger, der på en eller anden måde knytter sig til et sted. Det kan fx være registreringer, der inkluderer adresser på personer eller virksomheder, eller oplysninger vedrørende veje, bygninger eller tekniske anlæg, der er stedfæstet ved koordinater eller adresser, samt registreringen af forskellige forvaltningsmæssige beslutninger, der relaterer sig til geografiske områder. Blandt de mange registreringer af stedbestemte oplysninger vil nogle efter deres karakter ikke have en naturlig sammenhæng med ejendomsområdet og de registreringer, der i øvrigt sker af fast ejendom i form af bygninger og tekniske anlæg i Bygnings- og Boligregistret efter BBR-loven. Det vurderes i den forbindelse at være hensigtsmæssigt at præcisere anvendelsesområdet for BBR-lovens § 7, stk. 1 og dermed skatteministerens forpligtelse til samordning og forenkling af registreringen af oplysninger.

3.16.3. Den foreslåede ordning

Skatteministeriet finder det hensigtsmæssigt at præcisere BBR-lovens § 7, stk. 1, sådan at skatteministerens forpligtelse til at søge gennemført sådanne regler eller foranstaltninger, at der i videst muligt omfang sker en samordning og forenkling af registreringen af oplysninger, fremover vil vedrøre fast ejendom og andre oplysninger, der naturligt knytter sig hertil. Derved udgår begrebet stedbestemte oplysninger af bestemmelsen, og skatteministerens forpligtelser efter bestemmelsen knyttes tydeligere til fast ejendom og relaterede oplysninger. Det kan f.eks. være oplysninger om bygninger og tekniske anlæg og disses energiforhold og relation til offentlige planer. Ændringen af bestemmelsen tilsigter ikke nogen ændring af den hidtidige administration af bestemmelsen på ejendomsområdet.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 5, nr. 6, (forslag til § 7, stk. 1, i BBR-loven) og bemærkningerne hertil.

3.17. Bygningsregistreringsområdet i Grønland

3.17.1. Gældende ret

Det fremgår af BBR-lovens § 11, stk. 2, at BBR-loven ikke gælder for Grønland, men at loven ved kongelig anordning kan sættes i kraft i Grønland med de afvigelser, som de særlige grønlandske forhold tilsiger. Denne adgang til at sætte BBR-loven i kraft i Grønland har været en del af BBR-loven siden BBR-lovens vedtagelse i 1976, men BBR-loven har på intet tidspunkt været sat i kraft i Grønland.

3.17.2. Skatteministeriets overvejelser

Skatteministeriet er i dialog med Grønlands Selvstyre for at sikre en entydig fastlæggelse af, hvorvidt Grønlands Selvstyre har overtaget lovgivende og administrativ kompetence vedrørende bygningsregistrering i Grønland som et selvstyreanliggende. Dialogen er koordineret med Statsministeriet, og det er Skatteministeriets vurdering, at selvstyret har overtaget sagsområdet som selvstyreanliggende.

Såfremt bygningsregistreringsområdet er overtaget af Grønlands Selvstyre, medfører det, at BBR-loven, som indeholder reguleringen på bygningsregistreringsområdet, ikke kan sættes i kraft i Grønland ved kongelig anordning, sådan som det fremgår af BBR-lovens § 11, stk. 2.

3.17.3. Den foreslåede ordning

Med den foreslåede ændring af BBR-lovens § 11 i lovforslaget vil adgangen til at sætte BBR-loven i kraft i Grønland ved kongelig anordning udgå af loven, som følge af at bygningsregistreringsområdet vurderes at være overtaget af Grønlands Selvstyre som et selvstyreanliggende.

Såfremt den videre dialog med Grønlands Selvstyre viser, at bygningsregistreringsområdet ikke er overtaget af Grønlands Selvstyre, vil der skulle fremsættes et ændringslovforslag, således at den foreslåede ændring af BBR-lovens territorialbestemmelse udgår af lovforslaget.

3.18. Oprettelse af ejerlejligheder

3.18.1. Gældende ret

En ejerlejlighed defineres i ejerlejlighedslovens § 1 som en lejlighed, der ejes særskilt. Såvel boliger som butikker, kontorer, lagerrum og andre husrum kan være ejerlejligheder. Hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 4, stk. 1, der kan sælges og pantsættes m.v.

Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med de øvrige ejere af lejligheder i ejendommen ejendomsret til grunden, fællesarealer, tilbehør m.v., jf. ejerlejlighedslovens § 2, stk. 1. Grunden, som bygningen, der er opdelt i ejerlejligheder, ligger på, er i udstykningslovens forstand en samlet fast ejendom.

I dag skal og kan ejerlejligheder ikke registreres i matriklen, men alene i tingbogen. Reglerne om tinglysning af rettigheder over ejerlejligheder findes i kapitel 8 i bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom). Det følger af bekendtgørelsens § 31, stk. 1, at der senest i forbindelse med tinglysning af det første skøde på en af ejerlejlighederne skal ske anmeldelse af hele ejendommens opdeling i ejerlejligheder. En ejerlejlighed identificeres i tingbogen ved matrikelbetegnelsen efterfulgt af ejerlejlighedens nummer. I dag fremgår det af tingbogen og ejendomsstamregisteret (ESR) hvilke ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.

3.18.2. Erhvervs- og Vækstministeriets overvejelser

Som konsekvens af forslaget om at samle den grundlæggende registrering af alle typer af fast ejendom hos Geodatastyrelsen, er der behov for at indføre regler i ejerlejlighedsloven om, at ejerlejligheders oprettelse fremover sker ved Geodatastyrelsens registrering i matriklen. Når den grundlæggende registrering af bl.a. arealer og ejendomsgrænser for alle typer af fast ejendom samles i ét register, skabes der samtidigt

mulighed for at identificere fast ejendom på en ensartet måde. Desuden vil processerne for dannelse og ændring af de enkelte ejendomstyper kunne gøres mere ensartede, ligesom det vil være lettere at knytte oplysninger om de forskellige ejendomstyper sammen.

3.18.3. Den foreslåede ordning

Den foreslåede ordning er nødvendig i nyordningen af ejendomsregistreringen, hvorefter samlede faste ejendomme (jordstykker), ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund fremover skal registreres eller noteres i matriklen. Efter forslaget ændres reglerne om ejendomsdannelsen af ejerlejligheder således, at oprettelsen af ejerlejligheder fremover vil ske, når Geodatastyrelsen registrerer ejendommens opdeling i ejerlejligheder i matriklen. Opdelingen af en ejerlejlighed og ændringer heraf skal være registreret i matriklen, hvis ændringen skal danne grundlag for tinglysning og beskatning. Ved lovforslagets vedtagelse vil tingbogens noteringer af ejerlejligheder derfor skulle overføres elektronisk til matriklen.

Ved registreringen i matriklen vil ejerlejligheden få tildelt et unikt ejendomsidentifikationsnummer (BFE-nummer), som vil blive anvendt i matriklen, i tingbogen og i Bygnings- og Boligregistret. Hermed sikres det, at der er overensstemmelse mellem de forskellige offentlige registres identifikation af faste ejendomme, således at registrenes anvendelse af oplysninger om en konkret fast ejendom bygger på det samme entydige og unikke BFE-nummer.

Efter forslaget skal det være en betingelse for ejerlejlighedens registrering i matriklen, at oprettelsen eller ændringen af ejerlejligheden kan tinglyses. Forslaget indebærer således, at selve ejendomsregistreringen af en ejerlejlighed overgår fra Tinglysningsretten til Geodatastyrelsen, mens det som hidtil vil være Tinglysningsretten, der tager stilling til, om tinglyste rettigheder hindrer en påtænkt oprettelse af eller ændring af en ejerlejlighed. Proceduren i forbindelse med tinglysningssløjfen, der er nærmere beskrevet i pkt. 3.3.3. ovenfor foreslås derfor også lovfæstet ved oprettelse og ændringer af ejerlejligheder.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 6, nr. 2, (forslag til § 4 a og § 4 b i ejerlejlighedsloven) og bemærkningerne hertil.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Dette lovforslag er en forudsætning for gennemførslen af grunddataprogrammets delaftale 1 - Effektiv ejendomsforvaltning og genbrug af ejendomsdata (ejendomsdataprogrammet). De økonomiske konsekvenser af lovforslaget skal således ses samlet for hele ejendomsdataprogrammet. De offentlige etableringsudgifter er finansieret på de årlige finanslove siden 2013 og i forbindelse med økonomiaftalerne med kommuner og regioner, jf. aktstykke 125 om statens bloktilskud til kommunerne for 2014 afgjort den 28. juni 2013.

Ejendomsdataprogrammet vil efter implementeringen have årlige gevinster på 50 mio. kr. for den offentlige sektor. Gevinsterne skyldes primært sparet drift og videreudvikling af ESR, hvilket giver kommunerne en besparelse på 28 mio. kr. årligt. Hertil kommer sparet tid på manuelle arbejdsgange i kommunerne på 11 mio. kr. årligt, samt tid til vedligeholdelse af ejendoms- og ejeroplysninger i fagsystemer på 11 mio. kr. årligt.

Efter indfasning af ejendomsdataprogrammet vil der blive etableret en vedvarende styringsmodel for ejendoms- og bygningsområdet, der bl.a. skal sikre, at gevinsterne for så vidt angår genbrug af ejendoms- og bygningsdata kan realiseres. Statens udgifter til den vedvarende styringsmodel vil være 0,8 mio. kr. årligt.

Udvidelsen af de eksisterende grunddataregistre og øgede drifts- og vedligeholdelses omkostninger udgør for udvidet Bygnings- og Boligregister 5,7 mio. kr., og ny Ejerfortegnelse 1,9 mio. kr. De øgede omkostninger til den udvidede matrikel modsvares af en mere effektiv proces i matriklen med den moderniserede infrastruktur, således at der netto opnås gevinster på 50.000 kr. årligt. De samlede omkostninger

til vedvarende styringsmodel for ejendoms- og bygningsområdet samt drifts- og vedligeholdelsesomkostninger vil udgøre 8,4 mio. kr. årligt.

Gebyrfinansieringen af registreringen af ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund vil give staten årlige indtægter på ca. 5,0 mio. kr.

Lovforslaget medfører ikke konsekvenser for regionerne.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Samlet set vil der være væsentlige erhvervsøkonomiske besparelser forbundet med ejendomsdataprogrammet.

Erhvervsstyrelsens Team Effektiv Regulering vurderer, at de administrative lettelser som følge af lovforslaget er over 4 mio. kr. årligt på samfundsniveau. Der vil derfor blive foretaget en måling af de administrative lettelser.

De administrative lettelser følger dels af implementeringen af ejendomsdataprogrammet, hvilket vurderes at medføres væsentlige administrative lettelser.

Dels følger de af ophævelse af kravet om stedfæstelse af ældre servitutter i tingslysningsloven. Der vurderes at være ca. 7.500 matrikulære sager årligt, hvori kravet om stedfæstelse ikke længere indgår. 25 pct. af disse vurderes at omhandle private virksomheder. Kravet vurderes at koste ca. 1000 kr. i timen og tage ca. 1,5 time, og omkostningerne udgøres af virksomhedernes udgifter til en landinspektør. Således vurderes der at være lettelser for 1.875 sager årligt x 1.250 kr. x 1,5 time = i alt ca. 3,5 mio. kr. Til gengæld vil landinspektørernes tidsforbrug ved gennemførelse af en matrikulær sag falde, hvilket vil medføre et omsætningstab i landsinspektørfirmaerne.

De administrative omkostninger for erhvervslivet vurderes at være begrænsede i forhold til gevinsterne.

For de brugere af grunddata om ejendomme, der allerede har automatiserede og digitale forvaltningsprocesser, vil det være nødvendigt at foretage tilpasninger i eksisterende arbejdsgange og forretningssystemer for at kunne opnå de forventede effektiviseringer. De reelle omstillingsomkostninger afhænger af erhvervslivets konkrete implementering. Jo længere tid erhvervslivet har til at tilpasse eksisterende arbejdsgange og forretningssystemer, jo mere vil omstillingsomkostningerne for erhvervslivet reduceres. Grunddataprogrammet er derfor i tæt og løbende dialog med de mest systematiserede og digitaliserede anvendere af ejendomsdata, så omstillingerne kan planlægges i god tid. Der vil desuden være et års paralleldrift, hvor data også stilles til rådighed i de nuværende formater. Omstillingen vil således skulle gennemføres helt frem til 1. halvår 2019. De mest berørte virksomheder vil således have over to år til at omstille deres arbejdsgange og forretningssystemer.

Ejendomsprogrammet vurderes at give øvrige efterlevelseskonsekvenser for erhvervslivet i form af besparelser og forbedringer på ca. 115 mio. kr. årligt gennem færre manuelle arbejdsgange og lavere omkostninger og mere effektive processer og forbedret infrastruktur. Gevinstrealiseringen forudsætter bl.a. it-mæssige omstillinger i virksomhederne. Gevinsterne for erhvervslivet fremkommer hovedsageligt ved lettere og billigere adgang til data, der vil være harmoniseret og standardiseret.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Borgere vil opleve hurtigere og smidigere sagsbehandling på ejendomsområdet. Der bliver færre manuelle arbejdsgange og dermed kilder til fejl i håndtering og sagsbehandling.

Lovforslaget afskærer den administrative rekurs ved afgørelser om registrering af bygninger på forstranden eller søterritoriet i øvrigt og ved afgørelser om registrering af ejendommes opdeling i ejelejligheder eller ændringer heraf. Det er fundet forsvarligt at afskære muligheden for klage til anden administrativ myndighed, fordi Geodatastyrelsens afgørelser om registrering er lovbundne forvaltningsakter, hvor der alene i helt begrænset omfang vil kunne blive tale om udøvelse af et skøn. Reglerne for hvornår en

registrering skal ske, vil være så specifikke, at der sjældent er tvivl om retsanvendelsen. Som udgangspunkt vil Geodatastyrelsen i overensstemmelse med en anmodning herom registrere såvel bygninger på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt som ejendommes opdeling i ejerlejligheder eller ændringer heraf. I de tilfælde, hvor Geodatastyrelsen efter omstændighederne vil nægte registrering, vil begrundelsen være, at formkrav m.m., som vil blive fastsat i medfør af forslaget, ikke er opfyldt. Når nægtelse af registrering skyldes, at formkrav m.m. ikke er opfyldt, vil Geodatastyrelsen skulle foretage den ønskede registrering, når manglerne af afhjulpet. For så vidt angår ejerlejligheder vil begrundelsen for at nægte registrering også kunne være, at tinglyste rettigheder er til hinder for tinglysning. I tilfælde, hvor Tinglysningsretten afgør, at tinglyste rettigheder er til hinder for tinglysning, ville rekursinstansen, hvis der var klageadgang, skulle lægge Tinglysningsrettens afgørelse til grund. Det anses under disse omstændigheder for retssikkerhedsmæssigt forsvarligt at afskære klageadgangen. Hertil kommer, at Geodatastyrelsen er den centrale myndighed for registrering, hvorfor der ikke er behov for en rekursordning for at sikre en ensartet retstilstand over hele landet.

Gebyrfinansieringen af registreringen af ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund vil give borgerne økonomiske omkostninger på ca. 5 mio. kr. årligt. Omkostningen for den enkelte borger vil være mellem 250 og 1.000 kr. per registrering afhængig af hvilken type registrering, der er tale om. Gebyret vil typisk skulle betales i forbindelse med opdeling af nye ejerlejligheder. Gebyret vil udgøre en meget lille del af grundejernes samlede udgifter til ejendomsudvikling mv.

Lovforslaget indebærer, at borgerne ikke længere skal leve op til kravet om stedfæstelse af ældre servitutter og dermed heller ikke påføres udgifter hertil.

7. Miljømæssige konsekvenser

Forslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

8. Forhold til EU-retten

Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 1. juli 2016 til den 12. august 2016 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer mv.:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Boligselskabernes Landsforening, CO Industri, Copenhagen Business School (Juridisk Institut), Danmarks Statistik, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Dansk Industri, Dansk Transport og Logistik, Danske Advokater, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Boligadvokater, Danske Regioner, Danske Udlejere, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Den Danske Landinspektørforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejendomsmæglernes Landsorganisation, Ejerlejlighedernes Landsforening, Finansrådet, Forbrugerrådet Tænk, Forsikring & Pension, Fritidshusejernes Landsforening, Håndværksrådet, KL, Kolonihaveforbundet, Kommissarius for Jylland, Kommissarius for Øerne, Kort- og Landmålingsteknikernes Forening, Kommunalteknisk Chefforening, Københavns Universitet (Juridiske Fakultet), Parcelhusejernes Landsforening, PET, Politiforbundet i Danmark, Praktiserende Landinspektørers Forening, Realdania, Realkreditankenævnet, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rigsarkivet, Rigspolitiet, Rigsrevisionen, Statens Byggeforskningsinstitut, Sø- og Handelsretten, Tinglysningsretten, Udbetaling Danmark, Vestre Landsret, Østre Landsret, Samtlige byretter, Aalborg Universitet (Juridisk Institut), Aalborg Universitet, Landinspektøruddannelsen og Aarhus Universitet (Juridisk Institut).

Et udkast til lovforslag har endvidere været forelagt Færøernes Hjemmestyre og Grønlands Selvstyre til udtalelse.

10. Sammenfattende skema

Samlet vurdering af konsekvenser af lovforslaget

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Samlet set medfører implementeringen af ejendomsprogrammet positive gevinster for den offentlige sektor på 50 mio. kr. årligt for så vidt angår reduceret systemudvikling, lettere arbejdsgange mv. Indførelsen af gebyr for registreringer af ejerlejligheder og bygninger på fremmed vil give staten et årligt provenu på 5 mio. kr. årligt.	De eksisterende grunddataregistre udvides. Udvidelserne medfører øgede omkostninger til vedvarende styringsmodel for ejendoms- og bygningsområdet samt vedligeholdelse, support og drift af den udvidede matrikel, BBR og den ny Ejerfortegnelse på samlet 8,4 mio. kr. årligt.
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Forenkling af forvaltningen af for ejendomsdata og arbejdsgange på ejendomsområdet, baseret på en moderniseret og sammenhængende digitale infrastruktur.	Lovforslaget vurderes at have begrænsede negative administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Lavere omkostninger og mere effektive processer baseret på en moderniseret og sammenhængende digital infrastruktur på området, som samlet set skønnes at give besparelser og forbedringer hos virksomhederne i lighed med dem der findes i den offentlige sektor på ca. 115 mio. kr. årligt.	Lovforslaget indebærer, at landinspektørernes tidsforbrug ved gennemførelse af matrikulære sager, hvor der hidtil har skullet stedfæstes servitutter, i gennemsnit vil falde med ca. 1,5 time (à 1.000 kr. + moms), hvilket vil medføre et mindre omsætningstab i landinspektørfirmaerne. For de brugere af grunddata om ejendomme, der allerede har automatiserede og digitale forvaltningsprocesser, vil det være nødvendigt at foretage tilpasninger i eksisterende arbejdsgange og forretningssystemer for at kunne opnå de forventede effektiviseringer. De reelle omstillingsomkostninger afhænger af erhvervslivets konkrete implementering. Omkostningerne reduceres, hvis erhvervslivet får en

		længere tidshorisont. Grunddataprogrammet er derfor i tæt og løbende dialog med de mest systematiserede og digitaliserede anvendere af ejendomsdata, så omstillingerne kan planlægges i god tid. Der vil desuden være et års paralleldrift, hvor data også stilles til rådighed i de nuværende formater.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Erhvervsstyrelsens Team Effektiv Regulering vurderer, at de administrative lettelser som følge af lov om effektiv ejendomsadministration er over 4 millioner årligt på samfundsniveau. Der vil derfor blive foretaget en måling af de administrative lettelser.	De administrative omkostninger for erhvervslivet vurderes at være begrænsede i forhold til gevinsterne.
Administrative konsekvenser for borgerne	Borgere vil kunne opleve hurtigere og smidigere sagsbehandling på ejendomsområdet. Der bliver færre manuelle arbejdsgange og dermed kilder til fejl i håndtering og sagsbehandling. Lovforslaget indebærer, at borgerne ikke længere skal leve op til kravet om stedfæstelse af ældre servitutter og dermed heller ikke påføres udgifter hertil.	Den administrative rekurs afskæres ved afgørelser om registreringer af bygninger på forstranden eller søterritoriet i øvrigt og ved afgørelser om registrering af opdeling af bygninger i ejerlejligheder eller ændringer heraf. Der indføres gebyr for registreringer af opdeling af nye ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund, hvilket vil give borgerne omkostninger på ca. 5 mio. kr. årligt. Omkostningen for den enkelte borger vil være mellem 250 og 1.000 kr. per registrering afhængig af hvilken type registrering, der er tale om. Gebyret vil typisk skulle betales i forbindelse med opdeling af nye ejerlejligheder. Gebyret vil udgøre en meget lille del af grundejernes samlede udgifter til ejendomsudvikling m.v.
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget har ikke EU-retlige konsekvenser	

Overimplementering af EU-retlige minimumsforpligtelser (sæt X)	JA	NEJ X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det foreslås, at *titlen* »lov om udstykning om anden registrering i matriklen« tilføjes »samt registrering af bygninger på forstranden eller søterritoriet«. Ændringen er en konsekvens af, at lovens anvendelsesområde udvides.

Til nr. 2-5

Det foreslås, at »matrikelmyndigheden« overalt i loven erstattes med »Geodatastyrelsen«, idet Geodatastyrelsen administrerer lov om udstykning og anden registrering i matriklen og er den eneste matrikelmyndighed i landet. Se i øvrigt bemærkningerne til nr. 7 nedenfor.

Efter forslaget skal »matrikelmyndigheden« dog uændret anvendes i § 49, stk. 2. Det skyldes, at § 49, stk. 2, angår historiske forhold, hvor matrikelvæsenet var delt på flere myndigheder.

Til nr. 6

Det foreslås, at *§ 2, stk. 2,* i udstykningsloven ophæves. Den gældende lovs § 2, stk. 2, giver mulighed for at notere arealer, der er vurderet sammen med en landbrugsejendom, som en del af den samlede faste ejendom. Bestemmelsen mistede dog sin betydning ved lov nr. 435 af 9. juni 2004 om landbrugsejendomme (landbrugsloven), og det er derfor, den foreslås ophævet. Landbrugsnoteringen er siden 2004 i stedet blevet ajourført på grundlag af ejendomsvurderingen i medfør af landbrugslovens § 4, stk. 2.

Til nr. 7

Den gældende *§ 10* i lov om udstykning om anden registrering i matriklen, der angiver matrikelmyndigheden ved myndighedens navn, blev indsat ved lov nr. 12 af 11. januar 2010. Bestemmelsen kom ind, fordi den hidtidige særlige ordning af matrikelvæsenet i København og Frederiksberg blev ophævet ved lovens ikrafttræden, og der på dét tidspunkt derfor var behov for at slå fast, at der fremadrettet kun var én og samme matrikelmyndighed. Bestemmelsen må i dag anses for uaktuel og foreslås derfor ophævet.

Til nr. 8

Det foreslås, at *§ 11* om matriklens indhold affattes på ny.

Efter den nye bestemmelses *stk. 1* skal såvel samlede faste ejendomme som ejerlejligheder registreres i matriklen, og efter bestemmelsens stk. 3, nr. 2, skal bygninger på fremmed grund noteres i matriklen. I dag indeholder matriklen alene oplysninger om jordstykker, men med forslagets vedtagelse vil matriklen fremover også indeholde oplysning om ejerlejligheder og om bygninger på fremmed grund.

Geodatastyrelsens registrering af ejerlejligheder i matriklen vil skulle ske efter bestemmelser i ejerlejlighedsloven. Der henvises til pkt. 3.17. i de almindelige bemærkninger, hvor der nærmere er redegjort for den foreslåede registrering af ejerlejligheder. Bortset fra bestemmelserne om registrering af ejerlejligheder og notering af bygninger på fremmed grund, vil der ikke efter forslaget ske ændringer af det, der i dag er genstand for udstykningslovens regulering. Genstanden for udstykningslovens regulering

vil fortsat være jordstykker, og forståelsen af begreberne »matrikulært arbejde«, udstykningslovens § 13, og »matrikulære forandringer«, udstykningslovens § 32, er derfor uændret og omfatter således alene jordstykker.

I forslaget til *stk. 2, nr. 1,* fastlægger de oplysninger, der skal registreres i matriklen om faste ejendomme (jordstykker) – det drejer sig om matrikelbetegnelser, arealstørrelser, identifikationsnumre og visse noteringer. På tilsvarende vis fastlægger forslagets *stk. 2, nr. 2,* de oplysninger, der skal registreres i matriklen om ejerlejligheder – det drejer sig om ejerlejlighedernes arealer, fordelingstal og identifikationsnumre.

Med forslaget til § 11, stk. 2 og 3, indføres et identifikationsnummer for fast ejendom som en ny obligatorisk identifikation. Der henvises til pkt. 3.1.3. i de almindelige bemærkninger. Med identifikationsnummeret gives en fast ejendom en identifikationsnøgle, som gør det muligt at skabe entydighed og sammenhæng mellem forskelige ejendomstyper og begreber på tværs af regelsæt, myndigheder og registre. I matriklen vil en samlet fast ejendom fortsat også være identificeret ved oplysning om matrikelnummer og ejerlav. I modsætning til matrikelnumre, der identificerer de enkelte arealer eller jordstykker i en samlet fast ejendom, vil identifikationsnummeret omfatte hele den samlede faste ejendom og knytte sig til alle de matrikelnumre, som en samlet fast ejendom eventuelt består af.

Det følger af den gældende udstykningslovs § 11, at matriklen ud over notering om, at flere matrikelnumre skal holdes forenet, jf. lovens § 2, stk. 1, nr. 2, skal indeholde andre lovbestemte noteringer. Et eksempel på en lovbestemt notering er § 2, stk. 1, i landbrugsloven, hvorefter en landbrugsejendom defineres som en ejendom, der er noteret som en landbrugsejendom i Geodatastyrelsens matrikelregister. Et andet eksempel er naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 3, hvoraf det følger, at strandbeskyttelseslinjen er registreret i matriklen og noteret i tingbogen.

Det foreslåede *stk. 3, nr. 2,* indfører en ny form for notering i matriklen, idet der stilles krav om, at matriklen skal indeholde notering på samlet fast ejendom om opdeling i ejerlejligheder og om bygninger på fremmed grund. De noteringer, som skal foretages efter de gældende regler, angår bestemmelser om den arealmæssige anvendelse, men angår ikke eventuelle bygninger på arealet. Med den foreslåede bestemmelse stilles der også krav om, at noteringen om opdeling i ejerlejligheder eller om bygninger på fremmed grund skal omfatte den noterede ejendoms identifikationsnummer, som er den nøgle, der skaber entydig sammenhæng mellem ejendomstyperne.

Forslaget indebærer, at alle typer af ejendomme, der kan tinglyses rettigheder over, fremover vil skulle registreres eller noteres i matriklen. Det gælder dog ikke bygninger på søterritoriet, da matriklen ikke omfatter søterritoriet.

Ved en ændring af bygningsreglementet vil kommunerne blive forpligtet til at foranledige notering i matriklen, når de f.eks. som led i byggesagsbehandlingen får oplysning om, at en bygning tilhører en anden end grundens ejer. Der henvises til pkt. 3.2.3. i de almindelige bemærkninger.

I forbindelse med Geodatastyrelsens registrering i matriklen af opdeling af ejerlejligheder, foretager styrelsen også notering om opdelingen på den samlede faste ejendoms registrering i matriklen.

I det foreslåede *stk. 4, 1. pkt.,* gives energi-, forsynings- og klimaministeren bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om de formelle krav til notering i matriklen og om ajourføring af matriklens noteringer. Med den foreslåede bestemmelse kan energi-, forsynings- og klimaministeren fastsætte krav om, at kommunerne skal anvende bestemte it-systemer, når bygninger, der tilhører en anden end grundens ejer, noteres i matriklen.

Efter forslaget til *stk. 4, 2. pkt.,* kan energi-, forsynings- og klimaministeren endvidere fastsætte nærmere regler om, at en landinspektør med beskikkelse skal attestere oplysningerne i den dokumentation, der indgives i forbindelse med notering i matriklen. Denne del af bemyndigelsen tager især sigte på kravene i forslagets § 3, nr. 2, hvorefter der ved tinglysning af rettigheder over bygning på fremmed grund skal ske

notering i matriklen med stedfæstelse af bygningens geografiske placering på grunden ved et rids fra en beskikket landinspektør.

Endelig indebærer forslaget en redaktionel tilpasning af udstykningslovens § 11.

Til nr. 9

Det fremgår af § 23, 1. pkt., at tinglysningsdommeren ved tinglysning af dokumenter skal påse, at bestemmelserne i §§ 18-20 overholdes. Det foreslås, at tingslysningsdommeren ændres til Tinglysningsretten. Det skyldes, at tinglysning af rettigheder over fast ejendom siden 8. september 2009 er foregået ved Tinglysningsretten i Hobro. Pligten efter udstykningslovens § 23, 1. pkt., påhviler derfor Tinglysningsretten og ikke tinglysningsdommeren. Ændringen indebærer ikke en ændring af retstilstanden.

Til nr. 10

Med de nugældende regler i udstykningsloven §§ 25-27 tilstræbes, at der ikke opstår uoverensstemmelse mellem tinglyste rettigheder og registreringen i matriklen. Det forslås, at §§ 25-27 ophæves og erstattes af en ny § 25, som i højere grad kan sikre overensstemmelse mellem matriklens og tingbogens udvisende og samtidigt bidrage til øgede digitale sagsgange.

Den nye *§ 25* skal ses i sammenhæng med forslagets § 3, nr. 3, om ændring af tingslysningslovens §§ 21-23. Med de to nye bestemmelser i udstykningsloven og tinglysningsloven sikres det, at der er taget stilling til, at tinglyste rettigheder ikke er til hinder for en påtænkt matrikulær forandring. Dette samvirke mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten, som i forslaget kaldes tinglysningssløjfen, er nærmere beskrevet i pkt. 3.3.3. i de almindelige bemærkninger.

Tinglyste rettigheder vil kun kunne være til hinder for nogle former for matrikulære forandringer. Typiske eksempler er udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af en fælleslod, jf. udstykningslovens §§ 3 og 5-8. Efter forslaget til *stk. 2* skal sådanne matrikulære forandringer derfor altid igennem tinglysningssløjfen, før de kan registreres i matriklen.

Efter den foreslåede fremgangsmåde underretter Geodatastyrelsen Tinglysningsretten om de påtænkte matrikulære forandringer. Forud for underretningen har Geodatastyrelsen vurderet sagen efter udstykningsloven og konstateret, at forandringerne vil kunne registreres i matriklen, hvis de kan tinglyses. Når Geodatastyrelsen sender sin meddelelse om den påtænkte registrering til Tinglysningsretten, er registreringen i matriklen derfor alene betinget af, at forandringerne kan tinglyses.

Tinglysningsretten foretager derefter den tinglysningsmæssige prøvelse af de matrikulære forandringer og undersøger om adkomst-, panteforhold eller servitutter vil være til hinder for tinglysningen. Hvis intet hindrer tinglysningen, indføres Geodatastyrelsens meddelelse om de påtænkte matrikulære forandringer foreløbigt i tingbogen. Forslaget indebærer, at Geodatastyrelsens underretning om påtænkte matrikulære forandringer undergives en egentlig tinglysningsmæssig prøvelse, og at underretningen efter den foreløbige indførsel i tingbogen skal respekteres af senere tinglyste rettigheder.

I *stk. 3* foreslås, at umiddelbart efter, at Tinglysningsretten har underrettet Geodatastyrelsen om, at de matrikulære forandringer er foreløbigt indført i tingbogen, registreres de matrikulære forandringer i matriklen, hvorefter de tinglyses endeligt. Udvekslingen af oplysninger mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten vil ske ved automatiseret dataoverførsel. Den endelige indførsel i tingbogen vil derfor finde sted meget kort tid efter den foreløbige indførsel.

I tilfælde, hvor de matrikulære forandringer ikke kan tinglyses, afviser Tinglysningsretten Geodatastyrelsens meddelelse. Geodatastyrelsen kan derefter nægte at registrere forandringen, jf. forslagets nr. 10 til § 30 i udstykningsloven.

Efter *stk. 4* bemyndiges energi-, forsynings- og klimaministeren til efter forhandling med justitsministeren at fastsætte regler om, at andre matrikulære forandringer end dem, der er nævnt i forslaget til stk. 2,

skal behandles efter proceduren i tinglysningssløjfen. Det forventes, at der vil blive fastsat regler om, at proceduren efter tinglysningssløjfen skal følges, hvor der er en vis mulighed for, at tinglyste rettigheder kan være til hinder for tinglysning af en given matrikulær forandring.

Ved registrering af ejendomsberigtigelse vil der som hovedregel ikke opstå forhold i strid med tinglyste rettigheder, da der ved ejendomsberigtigelse registreres ændringer, som skyldes hævd, jf. udstykningslovens § 9 og tinglysningslovens § 26, stk. 3. Ved ejendomsberigtigelse, hvor der er vundet hævd på et helt matrikelnummer eller på en samlet fast ejendom, er det dog efter de nugældende regler et krav, at der ved registreringen i matriklen skal foreligge attest fra Tinglysningsretten om, at matrikelnummeret ikke er særskilt behæftet, eller at den samlede faste ejendom er ubehæftet, jf. § 17, stk. 2 og 3, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder. Der vil efter det foreslåede stk. 4 blive fastsat bestemmelser om, at Tinglysningsretten i disse særlige tilfælde skal underrettes om de påtænkte matrikulære forandringer.

Der vil endvidere kunne fastsættes bestemmelser om, at proceduren efter tinglysningssløjfen kan følges i enkeltstående tilfælde. Det vil være situationen, hvor der foreligger konkrete oplysninger, som giver anledning til usikkerhed om, hvorvidt de matrikulære forandringer vil kunne tinglyses.

Til nr. 11

Det foreslås, at udstykningslovens § 30 affattes på ny. Bestemmelsen regulerer i hvilke tilfælde, Geodatastyrelsen kan nægte at registrere matrikulære forandringer. Bestemmelsen ændres som følge af forslagets nr. 10 til en ny § 25, hvor det foreslås fastsat, at matrikulære forandringer kun kan registreres i matriklen, hvis de kan tinglyses. Forslaget giver således Geodatastyrelsen hjemmel til også at nægte registrering af matrikulære forandringer, der ikke kan tinglyses. Som nævnt i bemærkningerne til nr. 10 til en ny § 25 vil der kunne være tale om matrikulære forandringer vedrørende udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning samt fraskillelse af en fælleslod, og andre matrikulære forandringer, som er fastsat i medfør af forslaget til § 25, stk. 4.

Til nr. 12

Det foreslås, at udstykningslovens § 32, stk. 1, hvorefter Tinglysningsretten og kommunalbestyrelsen skal underrettes om matrikulære forandringer, ophæves. Forslaget er en konsekvens af forslagets nr. 9, hvorefter registrering af matrikulære forandringer betinges af, at forandringerne kan tinglyses. Forslaget er endvidere en følge af, at kommunalbestyrelsen ikke længere vil skulle underrettes om matrikulære forandringer af hensyn til ajourføring af ejendomsstamregisteret (ESR), da kommunerne som nævnt i pkt. 2.1. i forslagets almindelige bemærkninger ophører med at anvende ESR.

Til nr. 13

Efter den gældende udstykningslovs § 33 skal Tinglysningsretten underrette Geodatastyrelsen, hvis en matrikulær forandring ikke kan indføres i tingbogen. Geodatastyrelsen skal da tilbageføre registreringen, medmindre hindringen bortfalder inden for en kortere frist.

Den foreslåede ændring af bestemmelsen er en følge af forslaget til § 25, hvorefter Tinglysningsretten som hovedregel skal påse, at en matrikulær forandring kan tinglyses, før forandringen registreres i matriklen. I matrikulære sager, hvor der ikke efter forslaget til § 25 skal ske forudgående underretning af Tinglysningsretten, kan Geodatastyrelsen umiddelbart registrere forandringen i matriklen efter udstykningslovens bestemmelser. Det kan ikke helt udelukkes, at der kan opstå situationer, hvor matrikulære forandringer, der ikke er omfattet af forslaget til § 25, ikke kan tinglyses. For sådanne særlige tilfælde opretholdes med forslaget en mulighed for, at Geodatastyrelsen efter underretning fra Tinglysningsretten kan tilbageføre registreringen, hvis ikke hindringen bortfalder inden for en nærmere fastsat kortere frist.

Til nr. 14

Det foreslås i *§ 45 a, stk. 1*, at Geodatastyrelsen registrerer bygninger på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt. Dette vil ske i et nyt register, da det kun er bygninger på landjorden, der registreres i matriklen.

Der er ikke tilsigtet nogen ændring i forhold til den gældende forståelse af begreberne »forstranden« eller »søterritoriet« i tinglysningslovens § 19, stk. 1.

Geodatastyrelsens registrering indebærer en stedfæstelse, som vil være en betingelse for tinglysning af rettigheder over bygninger anbragt på søterritoriet.

Bestemmelsen medvirker til, at den grundlæggende registrering af alle typer faste ejendomme samles og forankres i Geodatastyrelsen.

Bygninger på fremmed grund herunder på forstranden og søterritoriet i øvrigt har nu deres eget blad i tingbogen i forbindelse med, at der skulle tinglyses rettigheder over bygningen.

Efter forslaget til *§ 45 a, stk. 2,* afskæres den administrative klageadgang, når Geodatastyrelsen træffer afgørelser efter stk. 1. Bestemmelsen svarer til § 12, som afskærer klageadgangen for Geodatastyrelsens afgørelser efter loven i øvrigt. Forslaget til *§ 45 a, stk. 2*, er nødvendig idet den nugældende § 12 er placeret i lovens kapitel 2, som har overskriften »Matrikelvæsenet«. Eftersom bygninger på søterritoriet ikke kan blive registreret i matriklen, kunne der opstå tvivl om anvendelsen af bestemmelserne i lovens kapitel 2 på sådanne bygninger. Geodatastyrelsens afgørelser om registrering af bygninger på forstranden og søterritorier i øvrigt er lovbundne forvaltningsakter, hvor der alene i helt begrænset omfang vil kunne blive tale om udøvelse af et skøn efter regler udstedt i medfør af den foreslåede bemyndigelse i stk. 3. Reglerne for, hvornår en registrering skal ske, vil være så specifikke, at der sjældent er retlig tvivl om retsanvendelsen. Som udgangspunkt vil Geodatastyrelsen registrere bygninger på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt i overensstemmelse med en anmodning herom. I de tilfælde, hvor Geodatastyrelsen efter omstændighederne vil nægte registrering, vil begrundelsen derfor være, at de formkrav m.m., som vil blive fastsat i medfør af forslagets stk. 3, ikke er opfyldt. Når manglen afhjælpes, vil Geodatastyrelsen derfor skulle foretage den ønskede registrering, og det anses derfor for retssikkerhedsmæssigt forsvarligt at afskære klageadgangen. Hertil kommer, at Geodatastyrelsen er den centrale myndighed for registrering, hvorfor der ikke er behov for en rekursordning for at sikre en ensartet retstilstand over hele landet.

Efter det foreslåede *§ 45 a, stk. 3,* kan energi-, forsynings- og klimaministeren fastsætte regler om registrering af bygninger på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt. Der vil f.eks. kunne fastsættes krav om, at bygningens placering er angivet ved koordinater i et bestemt referencesystem, at anmodning om registrering skal ske i en bestemt form, herunder digitalt, eller at der foreligger dokumentation for ejerforhold eller tilladelse fra Kystdirektoratet eller anden relevant myndighed. Energi-, forsynings- og klimaministeren kan endvidere fastsætte regler om, at de registrerede oplysninger skal ajourføres, og hvordan dette skal ske, og om retsvirkningerne af ikke-ajourførte oplysninger.

Til nr. 15

Det tilføjes til *§ 47, stk. 1,* i udstykningsloven, at energi-, forsynings- og klimaministeren får mulighed for at fastsætte ensartede regler om opkrævning og gebyrer for Geodatastyrelsens registrering og noteringer af ejendomsforandringer, dvs. sager om ændring af matrikulære forhold, ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund.

I den gældende § 47 findes regler om opkrævning og betaling af gebyrer for matrikulære forandringer svarende til det, som med forslaget til ændringen af stk. 1 vil gælde for alle tre ejendomstyper, der registreres eller noteres af Geodatastyrelsen. Der vil dog først skulle betales gebyr for notering af bygninger på fremmed grund og registrering af bygninger på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt, når bygningen skal stedfæstes forud for tinglysning, jf. lovforslagets § 3, nr. 2. I medfør af det nugældende stk. 1, har ministeren i bekendtgørelse nr. 1294 af 5. december 2014 om matrikulære afgifter og gebyrer m.v.

fastsat nærmere regler om opkrævning og betaling af gebyrer for matrikulære forandringer. Gebyrerne vil også fremover skulle dække Geodatastyrelsens omkostninger til sagsbehandling, generel faglig drift, support og vedligeholdelse og fastsættes i overensstemmelse med Finansministeriets Budgetvejledning og Vejledning om prisfastsættelse.

Sager om ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund, som i dag registreres i tingbogen, er efter de gældende regler gebyrfri. Frem til 2000 skulle der betales en afgift, når nye ejerlejligheder blev anmeldt til notering i tingbogen. I forbindelse med at tinglysningsafgiftsloven trådte i kraft den 1. januar 2000 blev disse regler ophævet. Ved at indføre regler om gebyr ved registrering af ejerlejligheder samt indføre gebyr for notering af bygninger på fremmed grund sikres det, at de tre ejendomstyper behandles lige ved den grundlæggende registrering.

Til nr. 16

Efter lovens § 20 må udstykning og visse andre matrikulære forandringer ikke foretages, såfremt den matrikulære forandring eller den tilsigtede arealanvendelse efter det oplyste vil medføre forhold i strid med anden lovgivning. Bestemmelsen indebærer, at de beskikkede landinspektører skal forelægge udstykningssager for blandt andre kommunalbestyrelsen og vedlægge kommunalbestyrelsens og andre myndigheders udtalelse på sagen, før den indsendes til Geodatastyrelsen. Med lovforslagets gennemførelse vil den praktiske forberedelse af udstykningssager blive ændret, idet kommunikationen mellem landinspektøren og offentlige myndigheder digitaliseres yderligere.

Efter forslaget til *§ 47 a, 1. pkt.,* kan energi-, forsynings- og klimaministeren således fastsætte regler om, at beskikkede landinspektører, kommuner og andre offentlige myndigheder skal kommunikere digitalt, når en beskikket landinspektør forbereder en matrikulær forandring til registrering i matriklen. Ministeren kan efter bestemmelsen fastsætte tilsvarende regler for andre registreringer og noteringer i matriklen. Bemyndigelsen i forslagets *§ 47 a, 2. pkt.,* giver endvidere ministeren mulighed for at fastsætte regler, der kræver anvendelse af bestemte it-systemer m.m.

Det forventes, at Geodatastyrelsen i medfør af den foreslåede § 47 a vil stille et it-system til rådighed, som beskikkede landinspektører, kommuner og andre offentlige myndigheder forpligtes til at anvende, når en sag om registrering eller notering i matriklen er under forberedelse. Med et fælles it-system vil det det blive muligt at foretage en sammenhængende ekspedition, hvor sagsakter, bilag og anden dokumentation indsamles løbende. Et fælles it-system vil derfor kunne bidrage til grundlaget for en mere effektiv opgavevaretagelse og størst mulig ressourceudnyttelse i den offentlige og private sektor. Efter de nugældende regler har de beskikkede landinspektører pligt til at kommunikere digitalt, når de fremsender sager om matrikulære forandringer til Geodatastyrelsen.

Bemyndigelsen tænkes ikke anvendt til at fastætte regler for kommunernes notering af bygninger på fremmed grund. Om denne notering henvises til pkt. 3.2.3 i de almindelige bemærkninger.

Der findes i dag ikke regler om, at data om ejendomsforandringer skal stilles til rådighed for offentligheden, inden data er registreret i matriklen.

Efter forslaget til *§ 47 b* kan ministeren fastsætte regler om, at beskikkede landinspektører gør data, der er fremkommet i forbindelse med kommunikation omfattet af § 47 a, tilgængelige for offentligheden.

Det forventes, at bemyndigelsen vil blive brugt til at pålægge de beskikkede landinspektører under forberedelsen af en matrikulær forandring, anden registrering eller notering i matriklen at stille data om den matrikulære forandring eller notering til rådighed for offentligheden. De data, som vil blive stillet til rådighed, er foreløbige forandringer vedrørende bl.a. matrikelkort og matrikelregisteroplysninger samt ejerlejlighedsopdelinger. De foreløbige forandringer kan dannes automatisk på grundlag af de data, som landinspektøren har udarbejdet i det it-system, som landinspektøren er pligtig til at anvende, når sagen sendes til registrering i matriklen. De foreløbige data vil blive tilgængelige via den fællesoffentlige

datafordeler, der er et stykke digital infrastruktur til distribution af grunddata. Datafordeleren vil kunne anvendes af såvel myndigheder som private.

Offentliggørelsen af de foreløbige forandringer skal for matrikulære forandringer senest ske, når landinspektøren sender sagen til i kommunen for at få kommunens erklæring om den matrikulære sags forhold til anden lovgivning, jf. § 1 i bekendtgørelse nr. 1089 af 17. september 2010 om udstykningskontrollen. Offentliggørelse af foreløbige data om opdeling af ejendomme i ejerlejligheder m.v. skal senest ske, når sagen sendes til registrering i matriklen. Landinspektøren kan dog i begge situationer vælge at lade forandringerne udstille på et tidligere tidspunkt.

Disse foreløbige data vil senere og ligesom i dag blive gjort tilgængelige i deres endelige form, når sagen – alt efter sin karakter – er registreret eller noteret i matriklen.

§§ 47 a og 47 b skal læses og forstås i sammenhæng. Den foreslåede § 47 a indebærer, at alle data i forbindelse med forberedelsen af en matrikulær forandring, anden registrering eller notering i matriklen samles i det it-system, Geodatastyrelsen stiller til rådighed for de beskikkede landinspektører, kommuner og andre offentlige myndigheder. Efter det foreslåede § 47 b vil en del af disse data blive offentligt tilgængelige, hvilket betyder, at såvel offentlige myndigheder som private aktører kan få indsigt i påtænkte matrikulære forandringer inden, de er registreret i matriklen. For kommunerne betyder det f.eks., at de via datafordeleren selv kan hente de oplysninger, som danner grundlag for landets ejendomsvurderinger. Om kommunernes ophør af anvendelsen af Ejendomsstamregistret (ESR) henvises til pkt. 2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 2

Til nr. 1

Det foreslås at indføre tre nye numre i *§ 2, stk. 1,* i lov om Geodatastyrelsen. § 2, stk. 1, indeholder en opremsning af de opgaver, Geodatastyrelsen varetager. Efter gældende ret varetager Geodatastyrelsen matrikel- og landinspektørvæsenet, herunder registrering af forandringer af jordstykker. Med lovforslaget til stk. 1, nr. 3-5, får Geodatastyrelsen også til opgave at registrere ejerlejligheder og notere bygninger på fremmed grund i matriklen, samt at registrere bygninger på søterritoriet, herunder at registrere, når bygninger på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt opdeles i ejerlejligheder. Registreringen af ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund og søterritoriet varetages i dag af Tinglysningsretten som en integreret del af tinglysningen af rettigheder over fast ejendom.

Forslaget slår fast, at den grundlæggende registrering af alle typer faste ejendomme samles og forankres i Geodatastyrelsen.

Til nr. 2

Det foreslås i *§ 4 b, stk.1*, at Geodatastyrelsen fører et register med oplysninger om ejerforhold vedrørende fast ejendom. Ved ordet »fører« forstås ikke eksklusiv adgang for Geodatastyrelsen til at indføre oplysninger i registret eller ændre eksisterende oplysninger. De oplysninger, der indgår i ejerfortegnelsen vil være oplysninger, der er overført fra ESR. Herudover vil ejerfortegnelsens indhold blive baseret på flere myndigheders direkte indberetninger til ejerfortegnelsen eller registreringer i andre registre, som automatisk videreformidles i ejerfortegnelsen. I ordet »fører« ligger hovedsageligt, at Geodatastyrelsen er den dataansvarlige myndighed herunder, at Geodatastyrelsen bestemmer de sikkerhedsforanstaltninger, der skal knyttes til registret. Derudover vil Geodatastyrelsen være den myndighed, der modtager og behandler henvendelser vedrørende registret fra private og myndigheder.

Der vil blive tale om en ejerfortegnelse, der skal indeholde opdaterede oplysninger om både den enkelte faste ejendoms ejer og om ejendommens eventuelle administrator eller andre, der kan råde over eller modtage meddelelser om ejendommen på ejerens vegne, som det f.eks. er tilfældet med en bobestyrer

eller kurator. Ejerfortegnelsen kan omfatte oplysninger om ejerforhold vedrørende alle ejendomme, der er noteret eller registreret i matriklen eller i Geodatastyrelsens register over bygninger på forstranden eller søterritoriet i øvrigt. Om den grundlæggende registrering af al fast ejendom henvises til pkt. 3.7.3. i forslagets almindelige bemærkninger.

Den nye ejerfortegnelse i Geodatastyrelsen afløser ejerregistreringen i Ejendomsstamregistret (ESR), idet kommunerne ophører med at anvende ESR. Ejerregistreringen i ESR er ulovreguleret. Geodatastyrelsens ejerfortegnelse etableres umiddelbart ved et udtræk af de ejer- og administratoroplysninger, der er registreret i ESR. I det omfang ESR rummer historiske oplysninger, vil også historiske oplysninger om ejer- og administratorforhold blive overført til ejerfortegnelsen for de ejendomme, som er noteret eller registreret i matriklen.

Ejerfortegnelsen vil fremover være udgangspunktet for kommunernes forvaltning af ejendomsområdet og for opkrævning af ejendomsskatter. Som udgangspunkt vil registrerede ejer- og administratoroplysninger også blive gjort gratis tilgængelige for privatpersoner og virksomheder via datafordeleren. Hvis ejeren har navne- og adressebeskyttelse efter bestemmelser i CPR-loven, vil ejerens navn eller adresse dog ikke kunne udleveres til privatpersoner eller virksomheder. Historiske oplysninger om ejers navn og adresse vil heller ikke kunne udleveres til private eller virksomheder, for så vidt ejeren af den pågældende ejendom aktuelt har navne- og adressebeskyttelse efter reglerne i CPR-loven. Datafordeleren er beskrevet i pkt. 2.1. i forslagets almindelige bemærkninger.

Behandlingen af oplysninger om ejerforhold i forbindelse med etablering og drift af ejerfortegnelsen vil være omfattet af lov nr. 429 af 31. maj 2000 om behandling af personoplysninger med senere ændringer (persondataloven), idet det kommende register vil indeholde personoplysninger, jf. persondatalovens § 1, stk. 1, jf. § 3, nr.1. Ejerfortegnelsen vil således indeholde personnumre, der skal anvendes som identifikationsnøgle, når navn og adresse på ejeren af en fast ejendom skal findes via CPR-registret. Driften af ejerfortegnelsen forudsætter dermed også en vis samkøring med personoplysninger fra CPR-registret. Personnumre vil ikke fremgå af den offentligt tilgængelige adgang til registret.

Hvad angår registrets brug af personnummer som identifikationsnøgle henvises til persondatalovens § 11, hvoraf det fremgår, at offentlige myndigheder kan behandle oplysninger om personnummer med henblik på entydig identifikation.

De oplysninger, som skal indgå i ejerfortegnelsen, udgør almindelige ikke-følsomme oplysninger, som er omfattet af behandlingsreglerne i persondatalovens § 6. Efter bestemmelsen i persondatalovens § 6, stk. 1, nr. 3, kan Geodatastyrelsen etablere og drive en ejerfortegnelse, hvis det er nødvendigt for at overholde en retlig forpligtelse, der påhviler Geodatastyrelsen som dataansvarlig. Bestemmelsen forudsætter, at der foreligger et særskilt retsgrundlag, hvilket netop etableres ved lovforslagets bestemmelser om en ejerfortegnelse.

Samkøring med personoplysninger fra CPR-registret sker alene for at indhente navn og adresse på en given fast ejendoms ejer og dermed for at kunne opfylde registrets formål. Samkøringen tjener dermed ikke kontrolformål, og der vil ikke skulle indhentes forudgående udtalelse fra Datatilsynet, jf. persondatalovens § 45, stk. 1, nr. 4.

Da ejerfortegnelsen føres med henblik på information af offentligheden, og er tilgængelig for offentligheden, vil der heller ikke skulle ske anmeldelse til Datatilsynet, jf. undtagelsesbestemmelsen i persondatalovens § 44, stk. 3.

Behandlingen af personoplysninger i forbindelse med registrets førelse forudsættes herudover at ske inden for rammerne af persondataloven, og det er derfor vurderingen, at etablering og drift af ejerfortegnelsen er i overensstemmelse med reglerne i persondataloven.

Med bestemmelsen i forslaget til *stk. 2, 1. pkt.,* bemyndiges energi-, forsynings- og klimaministeren til at fastætte nærmere bestemmelser om offentlige myndigheders pligt til at foretage indberetning til

Geodatastyrelsens ejerfortegnelse. Relevante myndigheder kan for eksempel være kommunerne, Tinglysningsretten og foged- og skifteretterne. Bemyndigelsen vil ikke blive brugt til at pålægge kommunerne at foretage indberetning om ejerforhold vedrørende bygninger i Geodatastyrelsens register over bygninger på forstranden eller søterritoriet i øvrigt. I medfør af forslaget til *stk. 2, 2. pkt.,* bemyndiges ministeren endvidere til at fastlægge de forhold, som giver anledning til indberetning med henblik på ajourføring af ejerfortegnelsen. Som begivenheder kan eksempelvis nævnes oprettelse af ny fast ejendom, overdragelse og andet ejerskifte af fast ejendom, tinglysning af adkomst til fast ejendom, nedlæggelse af fast ejendom, begæring om tvangsauktion, ejerens dødsfald, indsættelse eller fratrædelse af ejendomsadministrator, eller indsættelse af bobestyrer eller kurator. Opremsningen er ikke udtømmende. Ministeren vil også kunne fastsætte nærmere bestemmelser om de oplysninger, der skal afgives i forbindelse med indberetningen. Der vil således kunne stilles krav om ejers eller ejendomsadministrators identitets- og kontaktoplysninger, om datoen for ejendommens overdragelse eller administrators indsættelse og lignende. Endelig vil ministeren i medfør af bestemmelsen kunne fastsætte krav, der angår myndighedernes validering af data før indberetning. I udtrykket validering ligger, at myndigheden skal vurdere gyldigheden af de oplysninger, som ønskes indberettet til ejerfortegnelsen. For eksempel vil en kommunes validering af et ikke tinglyst ejerskifte skulle ske på baggrund af forevisning af en underskrevet købsaftale.

Oplysningerne i Geodatastyrelsens ejerfortegnelse vil blive baseret på informationer og hændelser, som forskellige myndigheder, f.eks. kommuner samt foged- og skifteretter, registrerer i deres respektive it-systemer. I medfør af forslaget til *stk. 2, 1. pkt.,* vil registrering i ejerfortegnelsen alene finde sted på baggrund af indberetning fra offentlige myndigheder, som forud for indberetningen har foretaget en validering af de indberettede oplysninger.

Ejerfortegnelsen vil automatisk modtage og videreformidle information om alle tinglyste ejerskifter fra Tinglysningsretten. I forbindelse med tinglysning af ejendomshandler vil Tinglysningsretten videresende oplysninger i relation til ejerskiftet til ejerfortegnelsen. Det drejer sig om registrerede handelsoplysninger, som f.eks. oplysning om købesum og dato for købsaftale.

Kommunerne får en særlig rolle i forbindelse med opdatering af ejerfortegnelsen. Det forventes med hjemmel i *stk. 2, 1.pkt.,* at pålægge kommunerne at indberette oplysninger om ejere, hvis adkomst ikke er tinglyst, og om administratorer på baggrund af henvendelser fra borgere og virksomheder samt foged- og skifteretter. Indberetninger fra foged- og skifteretterne til ejerfortegnelsen vil i starten skulle foregå pr. mail til kommunerne, idet retterne først om nogle år vil være klar til at indberette digitalt direkte til ejerfortegnelsen. En ejer, der har indsat en ejendomsadministrator, vil skulle rette henvendelse til kommunen, som herefter kan indberette den nye ejendomsadministrator til ejerfortegnelsen. På tilsvarende vis kan en ny ejer, der har erhvervet en ejendom, uden at der sket tinglysning af overdragelsen, kunne anmode kommunen om at foretage indberetning af rette ejerforhold til ejerfortegnelsen. Forslaget berører ikke tinglysningslovens regler om tinglysning af rettigheder over fast ejendom. Tinglysning er altså fortsat sikringsakt i forhold til rettigheder over fast ejendom.

Efter forslaget til *§ 4 c, stk. 1,* skal Geodatastyrelsen føre et register over faste ejendommes beliggenhedsadresse. Beliggenhedsadressen anvendes til at identificere ejendommen, som et supplement til den egentlige ejendomsidentifikation, dvs. BFE-nummeret. Beliggenhedsadressen vil blive brugt som identifikation i forbindelse med borgerrettet kommunikation så som ejendomsskattebillet, BBR-rapport m.m.

Ved ordet »fører« forstås ikke eksklusiv adgang for Geodatastyrelsen til at indføre oplysninger i registret eller ændre eksisterende oplysninger. De oplysninger, der indgår i registret over faste ejendommes beliggenhedsadresse, vil blive dannet på baggrund af oplysninger i Danmarks Adresseregister. Også kommunerne vil have adgang til at indberette direkte til registret i forbindelse med behandling af en ansøgning om at tildele en fast ejendom en anden beliggenhedsadresse end den, der fremgår af registret jf. *stk. 2.* I ordet »fører« ligger hovedsageligt, at Geodatastyrelsen er den dataansvarlige myndighed herun-

der, at Geodatastyrelsen bestemmer de sikkerhedsforanstaltninger, der skal knyttes til registret. Derudover vil Geodatastyrelsen, udenfor de tilfælde, der er omfattet af *stk. 2,* være den myndighed, der modtager og behandler henvendelser vedrørende registret fra private og myndigheder.

Oplysningen svarer til den beliggenhedsbetegnelse, som kommunerne i dag ajourfører i Ejendomsstamregistret (ESR). Registreringen af beliggenhedsbetegnelse i ESR er ulovreguleret.

Det foreslåede register kan omfatte oplysninger om beliggenhedsadressen for alle ejendomme, der er registreret eller noteret i matriklen. Dette sker ved, at der i ejendomsbeliggenhedsregistret er skabt referencer mellem de faste ejendomme i matriklen og de adresser i Danmarks Adresseregister, der skal repræsentere ejendommene.

Registeret etableres ved indsamling af oplysninger om den eller de adresser, der i Danmarks Adresseregister er knyttet til hver enkelt ejendom. Til en fast ejendom kan der være knyttet mere end en adresse i Danmarks Adresseregister – det er f.eks. tilfældet for etageejendomme, andelsboligbebyggelser og større erhvervs- eller landbrugsejendomme. I disse tilfælde foregår udvælgelsen af beliggenhedsadressen automatisk, efter faste kriterier. Hvor Danmarks Adresseregister angiver flere vejnavne, vælges således det vejnavn, der kommer først i alfabetet, og hvor adresseregistret angiver flere husnumre, vælges det laveste nummer.

For nogle ejendomme, eksempelvis natur- og, landbrugsarealer uden bygninger, vejarealer og grønne områder og anlæg på søterritoriet, findes der ikke adresser i Danmarks Adresseregister. I så fald består beliggenhedsadressen af en tekst, som bedst muligt beskriver ejendommens beliggenhed.

Det vurderes, at behandlingen af oplysninger om faste ejendommes beliggenhedsadresse i forbindelse med etablering og drift af registret vil være omfattet af lov nr. 429 af 31. maj 2000 om behandling af personoplysninger med senere ændringer (persondataloven), idet registret vil indeholde oplysninger, der kan henføres til en person, jf. persondatalovens § 1, stk. 1, jf. § 3, nr. 1. Den foreslåede bestemmelse indebærer en vis samkøring af personoplysninger, idet registret etableres ved indsamling af oplysninger om den eller de adresser, der i Danmarks Adresseregister er knyttet til hver enkelt ejendom.

De oplysninger, som skal indgå i registret over faste ejendommes beliggenhedsadresse, udgør almindelige ikke-følsomme oplysninger, som er omfattet af behandlingsreglerne i persondatalovens § 6. Efter bestemmelsen i persondatalovens § 6, stk. 1, nr. 3, kan Geodatastyrelsen etablere og drive et register over faste ejendommes beliggenhedsadresse, hvis det er nødvendigt for at overholde en retlig forpligtelse, der påhviler Geodatastyrelsen som dataansvarlig. Bestemmelsen forudsætter, at der foreligger et særskilt retsgrundlag, hvilket netop etableres ved lovforslagets bestemmelser om et register over faste ejendommes beliggenhedsadresse.

Samkøringen med oplysninger fra Danmarks Adresseregister tjener ikke kontrolformål, og der vil ikke forud for registrets etablering skulle indhentes en udtalelse fra Datatilsynet, jf. persondatalovens § 45, stk. 1, nr. 4.

Da registret over faste ejendommes beliggenhedsadresse føres med henblik på information af offentligheden, og er tilgængeligt for offentligheden, vil der heller ikke skulle ske anmeldelse til Datatilsynet, jf. undtagelsesbestemmelsen i persondatalovens § 44, stk. 3.

Behandlingen af personoplysninger i forbindelse med registrets førelse forudsættes herudover at ske inden for rammerne af persondataloven, og det er derfor vurderingen, at etablering og drift af registret over faste ejendommes beliggenhedsadresse er i overensstemmelse med reglerne i persondataloven.

Hvis en fast ejendom er angivet ved flere forskellige adresser i Danmarks Adresseregister, kan det tænkes, at ejeren ønsker en anden beliggenhedsadresse end den, registeret over beliggenhedsadresse angiver. Det foreslås derfor i *stk. 2*, at ejeren af en fast ejendom gives mulighed for at søge kommunalbestyrelsen om en anden beliggenhedsadresse. Ejeren af den faste ejendom vil i givet fald skulle rette henvendelse til den kommune, som den gældende beliggenhedsadresse hører under. Kommunen skal

herefter kontrollere, at den, der anmoder om ændringen, er legitimeret hertil, og herefter vurdere den ønskede beliggenhedsadresse i forhold til de regler, der er udstedt i medfør af forslagets stk. 3. Kommunen indberetter herefter en eventuel ændring af beliggenhedsadressen til Geodatastyrelsens register.

Efter forslaget til *stk. 2*, kan kommunalbestyrelsen efter ansøgning fra ejer ændre en fast ejendoms beliggenhedsadresse til en anden end den, der fremgår af Geodatastyrelsens register. Reglen forventes anvendt i de tilfælde, hvor en ejendom har flere adresser i DAR, og hvor den automatisk tildelte beliggenhedsadresse ikke svarer til den adresse, som ejeren mener, skal repræsentere ejendommen.

Kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 2 vil ikke kunne påklages til højere administrativ myndighed i kraft af den almindelige ulovhjemlede rekurs. Det skyldes, at landets kommuner ikke indgår i et administrativt hierarki, som det er tilfældet for statslige styrelser. En administrativ klageadgang for kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 2, ville derfor kræve lovhjemmel. Der er ikke efter forslaget givet mulighed for at klage over kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 2. Den manglende klageadgang skal ses i sammenhæng med bemyndigelsen i stk. 3, som giver mulighed for at fastsætte præcise regler for ændring af beliggenhedsadressen.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* bemyndiger energi, -forsynings- og klimaministeren til at fastsætte de kriterier, der skal ligge til grund for kommunalbestyrelsens afgørelse af, hvad der skal være en given fast ejendoms beliggenhedsadresse. Bl.a. forventes der at blive fastsat kriterier for udformningen af den tekst, kommunerne skal anføre, hvis der til en ejendom ikke findes en adresse i Danmarks Adresseregister. Bemyndigelsen forventes udmøntet efter drøftelse med KL.

Til § 3

Til nr. 1

Det fremgår af den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 1, at en bygning, der tilhører en anden end grundens ejer, får sit eget ejendomsblad med fornøden henvisning til og fra grundens ejendomsblad. Det samme gælder bygninger, der er opført på forstranden eller i øvrigt på søterritoriet, uden at der er sket nogen opfyldning, men således at bygningen er bestemt til varig forbliven på stedet.

Det foreslås, at tinglysningslovens *§ 19, stk. 1, 1. pkt.*, ændres, så en bygning, der tilhører en anden end grundens ejer, eller er beliggende på forstranden eller søterritoriet i øvrigt, får sit eget bygningsblad i stedet for et ejendomsblad.

En sådan bygnings ejendomsblad betegnes i praksis som et »bygningsblad«, og den foreslåede ændring indebærer, at bestemmelsen ændres i overensstemmelse med denne sprogbrug. Ændringen er således alene af sproglig karakter.

Til nr. 2

Efter den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 2, skal bygningens geografiske placering på grunden noteres, forinden der første gang tinglyses en rettighed på en bygning på fremmed grunds ejendomsblad. Tinglysningsretten kan som grundlag for denne notering forlange en erklæring af en landinspektør med beskikkelse. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om registrering af den geografiske placering af de pågældende bygninger.

Efter den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 3, skal der, hvis en ret tinglyses som omfattende flere ejendomme, gøres henvisning fra det ene ejendomsblad til det andet.

Det foreslås, at bestemmelserne i tinglysningslovens § 19, stk. 2 og 3, ophæves, og erstattes af nye stk. 2-5.

Det foreslås i *stk. 2*, at bygninger på grunden, som tilhører den samme ejer, registreres på samme bygningsblad.

Ordet »bygning« i den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 1, har hidtil været fortolket som en konkret fysisk bygning, hvilket har medført, at der f.eks. er blevet oprettet flere bygningsblade på en bygning, som blev nedrevet og genopført. Dette har givet anledning til misforståelse og uklarheder i praksis.

Efter forslaget skal bygningsbladet således vedrøre alle de bygninger, der er beliggende på samme grund, og som har samme ejer, uanset om disse siden oprettelsen måtte være til- eller ombygget. Fremover vil flere bygninger på samme fremmede grund, hvis bygningerne får samme ejer, blive registreret på samme bygningsblad i medfør af bestemmelsen. Sammenlægningen vil ske i henhold til reglerne i det foreslåede § 23, stk. 2, 1. pkt., samt bestemmelserne i § 21, stk. 2 og 3, og § 22, jf. det foreslåede § 23, stk. 2, 2. pkt.

Fremover vil det således kun være muligt at stifte rettigheder over de på et bygningsblad registrerede bygninger under ét, hvilket betyder, at det ikke længere vil være muligt f.eks. at belåne en af flere bygninger, som er registreret på samme bygningsblad, særskilt.

Ændringen tilsigter ikke at ændre fortolkningen af begrebet bygning i tinglysningslovens § 38.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.,* at hvis en bygning og en grund får samme ejer, nedlægges bygningsbladet, og eventuelle tinglyste rettigheder overføres til grundens ejendomsblad. Efter *2. pkt.*, underretter Tinglysningsretten Geodatastyrelsen herom.

Efter Tinglysningsrettens faste praksis nedlægges bygningsbladet, når der opstår sammenfald mellem bygningens og grundens ejer. Forslaget lovfæster således denne praksis. Ved nedlæggelsen af bygningsbladet vil der skulle ske en indbyrdes prioritering af rettighederne mellem rettighedshaverne efter reglerne i det foreslåede § 23, stk. 2, 1. pkt., samt bestemmelserne i § 21, stk. 2 og 3, og § 22, jf. det foreslåede § 23, stk. 2, 2. pkt. Da Geodatastyrelsen efter lovforslaget får ansvaret for identifikation og notering af bygninger på fremmed grund, foreslås det samtidig, at retten skal underrette Geodatastyrelsen om nedlæggelsen af bygningsbladet.

Det foreslås i *stk. 4*, at forinden der kan tinglyses en rettighed på et bygningsblad, skal bygningen af Geodatastyrelsen være noteret i matriklen med eget identifikationsnummer (et såkaldt BFE-nummer) og bygningens placering på grunden stedfæstet ved en erklæring udarbejdet af en landinspektør.

Som beskrevet i lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 3.10, overføres opgaven med at indsamle og registrere geografiske data om ejendomme til Geodatastyrelsen, og varetagelsen af de tinglyste rettighedshaveres interesser i forbindelse med ændringer af fast ejendom forbliver samlet hos Tinglysningsretten. Efter den foreslåede bestemmelse skal bygningens placering dermed noteres i matriklen inden tinglysning af rettigheder kan finde sted.

Ejendomsidentifikation og -notering vil således fremover blive foretaget af Geodatastyrelsen, og det vil fremover være Geodatastyrelsen, der skal sikre, at den enkelte bygning er entydigt identificeret med henvisning til det såkaldte BFE-nummer. Der henvises herom til de almindelige bemærkninger i lovforslagets pkt. 3.1. vedrørende ændringerne i udstykningsloven.

Med den foreslåede bestemmelse bliver det et tinglysningsmæssigt krav, at bygningen er noteret i matriklen og bygningens placering på grunden stedfæstet ved en erklæring fra en landinspektør. Kravet om, at bygninger på fremmed grund skal være noteret i matriklen, indebærer, at der fremover kun kan tinglyses rettigheder over en bygning på fremmed grund på land, hvis denne ligger på et matrikuleret areal. Ligger bygningen på et umatrikuleret landareal, vil arealet således skulle matrikuleres efter udstykningslovgivningens regler herom, førend der kan ske tinglysning af rettigheder over bygningen.

Det er ikke med den foreslåede bestemmelse i stk. 4 tilsigtet at flytte kompetence fra Tinglysningsretten til Geodatastyrelsen i relation til vurderingen af, hvornår der er tale om en bygning på fremmed grund, eller hvornår der kan lyses rettigheder over bygningen. Den foreslåede bestemmelse vedrører alene kravene til identifikationen og geografisk stedfæstelse af bygninger på fremmed grund.

Det foreslås i *stk. 5*, at en bygning, der er opført på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt, skal være registreret hos Geodatastyrelsen med eget identifikationsnummer (BFE-nummer), og at bygningens placering skal være stedfæstet, før der kan tinglyses rettigheder over den.

Den foreslåede bestemmelse er et led i, at Geodatastyrelsen med forslaget til § 45 a, stk. 1, i udstykningsloven (lovforslagets § 1, nr. 14) får hjemmel til at registrere bygninger på forstranden og søterritoriet i øvrigt.

Som beskrevet i lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 3.10, overføres opgaven med at indsamle og registrere geografiske data om ejendomme til Geodatastyrelsen, og varetagelsen af de tinglyste rettighedshaveres interesser i forbindelse med ændringer af fast ejendom forbliver samlet hos Tinglysningsretten. Efter den foreslåede bestemmelse skal bygningens placering dermed registreres hos Geodatastyrelsen, forinden tinglysning af rettigheder kan finde sted.

Det er ikke med den foreslåede bestemmelse i stk. 5 tilsigtet at flytte kompetence fra Tinglysningsretten til Geodatastyrelsen i relation til vurderingen af, hvornår der er tale om en bygning, eller hvornår der kan lyses rettigheder over bygningen. Den foreslåede bestemmelse vedrører alene kravene til identifikationen og geografisk stedfæstelse af bygninger på forstranden eller søterritoriet i øvrigt.

Når et dokument vedrørende en bygning på fremmed grund eller på forstranden eller søterritoriet i øvrigt anmeldes til tinglysning, og der ikke tidligere har været lyst rettigheder over bygningen, vil Tinglysningsretten skulle påse, at bygningen er noteret eller registreret i overensstemmelse med bestemmelserne i de foreslåede bestemmelser i stk. 4 og 5. Hvis dette ikke er tilfældet, vil Tinglysningsretten i medfør af § 31, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 763 af 20. juli 2009 om adgang til tinglysningssystemet og om tinglysningsmåden skulle afvise dokumentet fra tinglysning, og anmelderen må eventuelt foranledige, at der sker den fornødne notering eller registrering af bygningen, inden dokumentet på ny anmeldes til tinglysning.

Hvis bygningen er noteret eller registreret i overensstemmelse med de foreslåede bestemmelser i stk. 4 og 5, vil Tinglysningsretten påse, om der i øvrigt er hindringer for tinglysning, jf. navnlig bestemmelserne i tinglysningslovens § 10 og § 19, stk. 1. Forhold i relation til selve bygningen, der vil kunne udgøre en hindring for tinglysning, vil f.eks. være ejersammenfald, eller at bygningen ikke har en tilstrækkelig permanent karakter.

Det vil således principielt kunne forekomme, at en bygning er entydigt identificeret og noteret af Geodatastyrelsen, men at Tinglysningsretten afviser at lyse rettigheder over den, fordi Tinglysningsretten konstaterer, at bygningen ejes af grundens ejer, eller Tinglysningsretten finder, at bygningen ikke er ment til varig forbliven på stedet, og at den derfor skal behandles efter reglerne om tinglysning af rettigheder over løsøre i personbogen. Sådanne situationer, hvor Tinglysningsretten vil afvise at lyse rettigheder over en bygning på fremmed grund, som er noteret i overensstemmelse med de foreslåede bestemmelser i stk. 4 og 5, må dog antages at være yderst sjældent forekommende i praksis. Dels vil en landinspektør med beskikkelse som professionel rådgiver have været på stedet og have foretaget opmåling mv. for at kunne afgive erklæring om placeringen af bygningen, dels vil ejere og rettighedshavere næppe have interesse i at bekoste stedfæstelse og notering i matriklen, hvis tinglysning på grund af bygningens beskaffenhed eller ejersammenfald må anses for udelukket eller yderst tvivlsom.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 3.10., samt til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 8 og 10, og § 2, nr. 1.

Til nr. 3

Tinglysningslovens §§ 21-23 vedrører fordelingen af tinglyste rettigheder, navnlig panterettigheder og servitutter, i forbindelse med henholdsvis sammenlægning, udstykning eller arealoverførsel af faste ejendomme.

Den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 21 vedrører sammenlægning af ejendomme.

Det følger af § 21, stk. 1, at der – forinden en sammenlægning af ejendommen kan tillades af matrikelmyndighederne – skal foreligge en attest fra Tinglysningsretten om, at der mellem de tinglyste panthavere i ejendommene har fundet et opgør sted, hvorved hæftelsernes prioritet indbyrdes er blevet fastlagt, eller at ejendommene er undergivet de samme hæftelser, eller om at kun den ene af ejendommene er behæftet. Fastlæggelse af prioriteten skal ske ved tinglyst påtegning på pantebrevene.

Hvis det ikke er muligt at skaffe påtegning, herunder hvis en panthaver nægter at give påtegning, kan sammenlægningen alligevel tillades, når der enten stilles en efter Tinglysningsrettens skøn betryggende sikkerhed for den pågældende panterets indfrielse, eller der fremskaffes en såkaldt uskadelighedsattest om, at sammenlægningen ikke kan medføre nogen som helst fare for pantesikkerheden, jf. § 21, stk. 2. I disse tilfælde fastsættes prioritetsforholdet af Tinglysningsretten.

Endelig indeholder bestemmelsen i stk. 3 en særlig regel om tvangsauktion over en sammenlagt ejendom og i stk. 4 en regel om, at de gældende rettigheder anføres på ét ejendomsblad, når en sammenlægning er sket.

Den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 22 vedrører udstykning af ejendomme.

Det følger af § 22, stk. 1, at der skal foreligge en attest fra Tinglysningsretten om den geografiske udstrækning af de på ejendommen tinglyste servitutter, og hvilke af grundstykkerne disse påhviler, før en udstykning fuldbyrdes ved tinglysning af skøder på de enkelte grundstykker. Retten kan som grundlag for denne attest forlange en erklæring fra en landinspektør om nævnte spørgsmål.

I stk. 2-6 er der fastsat nærmere regler om fordeling af tinglyste servitutter, hæftelser og grundbyrder mv. i forbindelse med udstykning. I stk. 7 fastslås det, at reglen om uskadelighedsattester i § 23, stk. 3, også finder anvendelse i udstykningstilfælde. Endelig følger det af stk. 8, at bestemmelsen også finder anvendelse ved opdeling i ejerlejligheder. I disse tilfælde påser Tinglysningsretten, om betingelserne vedrørende uskadelighedsattester er opfyldt.

Den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 23 vedrører arealoverførsler mellem ejendomme.

Det følger af § 23, stk. 1, at matrikelmyndighederne kun må foretage arealoverførsel, hvis panthaverne i den ejendom, som det pågældende areal skal overføres fra, ved tinglyste påtegninger på pantebrevene har givet samtykke til arealets frigørelse fra hæftelserne, og hvis der foreligger attester fra Tinglysningsretten om den geografiske udstrækning af de på ejendommen tinglyste servitutter og grundbyrder. Det følger endvidere af bestemmelsens stk. 2, at lovens § 22 om servitutter og grundbyrder også gælder ved arealoverførsel.

Efter § 23, stk. 3, kan den i stk. 1 foreskrevne fremgangsmåde dog undlades, hvis den påtænkte matrikulære ændring kan ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Det er matrikelmyndighederne, der afgør, om disse betingelser er opfyldt. Til brug for matrikelmyndighedernes afgørelse, skal der foreligge erklæring fra en landinspektør med beskikkelse. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om afgivelse af erklæringen. Dette er sket i tingbogsbekendtgørelsens kapitel 10 om uskadelighedsattester. Matrikelmyndigheden udsteder således uskadelighedsattesten på baggrund af en erklæring fra en landinspektør. De nærmere regler om, hvilke oplysninger en uskadelighedsattest skal indeholde, fremgår af bekendtgørelsens § 43. Det følger bl.a. heraf, at det af uskadelighedsattesten skal fremgå, at den matrikulære ændring kun giver anledning til ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi, at der ikke inden for de seneste fem år er udskilt eller omlagt arealer fra ejendommen ved anvendelse af uskadelighedsattester, og at der ikke findes bygninger på det udskilte areal, eller at de bygninger, der findes herpå, er af helt ubetydelig værdi. Herudover findes der nærmere bestemmelser om værdigrænser mv.

Det følger af § 23, stk. 4, at der sker tinglysning på de relevante ejendomsblade om den foretagne arealoverførsel med fornøden indbyrdes henvisning. Endelig følger det af stk. 5, at bestemmelsen i §

21, stk. 3, om tvangsauktion over sammenlagte ejendomme også finder anvendelse, hvis der er foretaget arealoverførsel vedrørende ejendommen.

Med lovforslaget foreslås de gældende bestemmelser i tinglysningslovens §§ 21-23 ophævet og erstattet med nye §§ 21-23.

I *§ 21, stk. 1,* foreslås det, at Tinglysningsretten skal godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af fælleslod, inden Geodatastyrelsen kan notere sådanne matrikulære ændringer i matriklen.

Efter bestemmelsen fastlægger retten endvidere eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet. Herved forstås rettigheder, som ikke er til hinder for udstykning mv., herunder også rettigheder, som er omfattet af den foreslåede bestemmelse i stk. 3, jf. nærmere nedenfor. Der er i den henseende tale om en videreførelse af den gældende retstilstand efter § 21, stk. 1 og 2.

Ved »rettigheder« efter bestemmelsen forstås navnlig adkomstrettigheder samt pant, byrder, servitutter og udlæg.

Som anført ovenfor anvendes i den gældende § 21, stk. 1, begrebet »hæftelser«. Det er i den juridiske litteratur antaget, at dette omfatter pantehæftelser, herunder såvel pantebreve som skadesløsbreve, udlæg og byrder, som er lyst pantstiftende på ejendommen, men ikke servitutter eller brugsrettigheder.

Udover at videreføre kravet om, at Tinglysningsretten skal fastlægge den indbyrdes prioritet mellem eventuelle hæftelser, som ikke er til hinder for udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af fælleslod, indebærer bestemmelsen således, at Tinglysningsretten også skal fastlægge prioriteten af andre rettigheder, herunder servitutter.

I *§ 21, stk. 2,* foreslås det, at Tinglysningsretten i forbindelse med godkendelsen efter stk. 1 kan kræve, at der fremsendes en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om de på ejendommen tinglyste servitutter, og hvilke grundstykker disse påhviler.

Erfaringerne med den gældende stedfæstelsesordning har som anført i de almindelige bemærkninger under pkt. 3.12. vist, at det i praksis er vanskeligt og ressourcekrævende for landinspektørerne at foretage nøjagtige og entydige opmålinger af ældre servitutter, der er tinglyst forud for indførelsen af kravet om geografisk stedfæstelse af servitutter. Dette medfører også, at gennemførelsen af matrikulære ændringer generelt er omkostningstung og byrdefuld.

Det foreslås derfor i stk. 2, at Tinglysningsretten fremover alene skal kunne kræve en erklæring fra en landinspektør om, hvilke grundstykker de på ejendommen tinglyste servitutter påhviler, og at kravet om, at der skal foretages en geografisk stedfæstelse af eksisterende servitutter, inden der kan ske udstykning eller arealoverførsel af ejendomme, således ophæves.

I *§ 21, stk. 3,* foreslås det, at Tinglysningsretten kan godkende en ændring som omhandlet i stk. 1, selvom der i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for dette, hvis ændringen kan ske uden fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Kravet om indhentelse af en uskadelighedsattest, jf. bestemmelsen i det gældende § 21, stk. 2, og § 23, stk. 3, foreslås således ophævet, idet de gældende regler om indhentelse af uskadelighedsattester, på grund af de mange detaljerede krav til attestens udformning, er tunge at administrere. Samtidig er det svært på forhånd at gennemskue, om en påtænkt matrikulær disposition kan tillades efter de gældende regler. I stedet vil der i medfør af bemyndigelsen i stk. 4, blive fastsat nærmere regler om, hvilke ændringer rettighedshaverne skal tåle, jf. nærmere nedenfor.

Det foreslås i *§ 21, stk. 4,* at justitsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere retningslinjer om, hvilke ændringer rettighedshavere skal tåle, samt om afgivelse af erklæringer i forbindelse hermed. Tingbogsbekendtgørelsens kapitel 10 om uskadelighedsattester forventes ændret i overensstemmelse hermed. Det er ikke hensigten i videre omfang at tillade matrikulære ændringer end efter den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 23, stk. 3, og regler fastsat i medfør heraf.

Der forventes i medfør af bemyndigelsen i § 21, stk. 4, bl.a. fastsat nærmere beløbs- eller værdigrænser for, hvornår en ændring må anses for værende af mindre betydning for rettighedshaverne, samt regler for i hvilket omfang afgivelse af fællesareal i en ejerlejlighedsejendom vil kunne ske uden skøde og uden panthavernes samtykke.

Det forudsættes endvidere, at der i medfør af bemyndigelsesbestemmelsen udstedes nærmere regler om overdragelseserklæringer ved mindre arealoverførsler. De planlagte administrative regler forventes overordnet at videreføre gældende ret i udstykningslovens § 25, stk. 3, samt de særlige regler i § 14, stk. 3-5, i bekendtgørelse nr. 1676 af 20. december 2013 om matrikulære arbejder, men vil dog blive tilpasset de ændringer, der følger af dette lovforslag, herunder vedrørende rollefordelingen mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen ved behandlingen af matrikulære sager.

Det foreslås i *§ 22, stk. 1*, at såfremt en rettighed er til hinder for en udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af fælleslod omfattet af § 21, stk. 1, skal rettighedshavers accept foreligge som tinglyst påtegning på den pågældende rettighed. Den foreslåede § 22 henviser alene til § 21, stk. 1, da en rettighedshavers accept ikke er fornøden efter den foreslåede § 21, stk. 3.

Den accept, der skal foreligge som tinglyst påtegning på rettigheden efter bestemmelsen, indebærer en accept af den prioritetsstilling, som panthaverne har opnået enighed om i forbindelse med en sammenlægning, jf. den gældende bestemmelse i § 21, stk. 1. Der tilsigtes således ikke nogen ændring af, i hvilke tilfælde der skal finde et panthaveropgør sted. Ligeledes medfører bestemmelsen ingen ændring i forhold til gældende ret efter bestemmelsen i § 23, stk. 1, nr. 1, idet en panthaver også efter den foreslåede bestemmelse skal give sin accept af arealets frigørelse fra hæftelserne.

Det foreslås i *§ 22, stk. 2,* at hvis en rettighedshaver nægter at give påtegning, jf. stk. 1, eller hvis det er umuligt at skaffe en sådan påtegning, kan retten dog godkende ændringen mod en betryggende sikkerhed for den pågældende rettigheds indfrielse. Sikkerheden fastsættes efter rettens skøn.

Dermed videreføres Tinglysningsrettens mulighed for mod sikkerhedsstillelse at godkende en matrikulær ændring trods manglende påtegning, hvilket retten også i dag har mulighed for ved sammenlægninger, jf. den gældende bestemmelse i § 21, stk. 2.

Det foreslås i *§ 23, stk. 1,* at §§ 21 og 22 skal finde tilsvarende anvendelse ved opdeling i ejerlejligheder.

Efter den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 22, stk. 8, finder reglerne om udstykning, jf. tinglysningslovens i § 22, stk. 1-7, tilsvarende anvendelse ved opdeling i ejerlejligheder.

Med de foreslåede ændringer af ejerlejlighedsloven skal oprettelse af lejligheder fremover ske ved Geodatastyrelsens registrering af ejendommens opdeling i ejerlejligheder, jf. forslaget til § 4 a, stk. 1, i ejerlejlighedsloven (lovforslagets § 6, nr. 2). Det er en betingelse for Geodatastyrelsens registrering, at opdelingen eller ændringen kan tinglyses, jf. § 4 a, stk. 2.

Efter det foreslåede § 23, stk. 1, finder reglerne i §§ 21 og 22, der regulerer bl.a. udstykning, tilsvarende anvendelse ved en ejendoms opdeling i ejerlejligheder. Det vil således bl.a. være en betingelse, at retten har godkendt, at der ikke er rettigheder til hinder for opdelingen, inden opdelingen registreres i matriklen, jf. det foreslåede § 21, stk. 1. Ligeledes vil retten kunne kræve en erklæring om eventuelle servitutter, der er tinglyst på ejendommen, som nævnt i det foreslåede § 21, stk. 2, og retten vil kunne godkende en opdeling, selvom der i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for dette, hvis opdelingen kan ske uden fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Endvidere vil rettighedshavere, hvis rettigheder er til hinder for opdelingen, skulle acceptere opdelingen ved en tinglyst påtegning, jf. det foreslåede § 22, stk. 1.

Hermed videreføres den gældende ordning efter § 22, stk. 8, hvorefter reglerne om udstykning finder tilsvarende anvendelse ved opdeling i ejerlejligheder.

Det foreslås i *§ 23, stk. 2,* at retten ved sammenlægning og nedlæggelse af bygningsblade skal godken-

de, at der ikke i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for dette, samt fastlægge eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet, og at § 21, stk. 2 og 3, samt § 22 også skal finde anvendelse ved sammenlægning og nedlæggelse af bygningsblade. Med bestemmelsen etableres der således som noget nyt hjemmel til, at der også i disse tilfælde kan finde et opgør sted mellem rettighedshaverne.

Ved sammenlægning af bygningsblade forstås de tilfælde, hvor to eller flere bygningsblade lægges sammen, fordi bygninger, som er beliggende på samme fremmede grund, får samme ejer, og dermed skal registreres på samme bygningsblad, jf. det foreslåede § 19, stk. 2.

Ved nedlæggelse af bygningsblade henvises der for det første til tilfælde, hvor en bygning på fremmed grund, jf. tinglysningslovens § 19, stk. 1, og grunden, som bygningen er beliggende på, får samme ejer. Efter det foreslåede § 19, stk. 3, nedlægges bygningsbladet i disse tilfælde, og eventuelle tinglyste rettigheder overføres til grundens ejendomsblad. For det andet henvises der til tilfælde, hvor en bygning, som er beliggende på fremmed grund, rives ned, og dermed ikke længere eksisterer.

I de nævnte tilfælde vil Tinglysningsretten herefter i medfør af det foreslåede § 23, stk. 2, skulle godkende, at der ikke er rettigheder til hinder for sammenlægningen eller nedlæggelsen af bygningsbladet, samt fastlægge den indbyrdes prioritet mellem eventuelle rettigheder, som ikke er til hinder herfor. Ligeledes vil rettighedshavere, hvis rettigheder er til hinder for en sammenlægning eller nedlæggelse af bygningsbladet, skulle afgive accept i form af en tinglyst påtegning på rettigheden, jf. henvisningen til den foreslåede § 22, herunder stk. 1. Dette indebærer bl.a., at der i tilfælde, hvor en bygning på fremmed grund og grunden får samme ejer, jf. det foreslåede § 19, stk. 3, fremover vil skulle finde et opgør mellem rettighedshaverne sted, svarende til det opgør, som finder sted efter den gældende bestemmelse i § 21, stk. 1, og som fortsat skal finde sted efter det foreslåede § 22, stk. 1, jf. ovenfor.

Hvis en rettighedshaver nægter at give påtegning på rettigheden i forbindelse med sammenlægning eller nedlæggelse af et bygningsblad, vil retten i medfør af henvisningen til den foreslåede § 22, herunder stk. 2, kunne godkende sammenlægning eller nedlæggelse, hvis der stilles en betryggende sikkerhed for den pågældende rettigheds indfrielse.

Til nr. 4

Den gældende § 24 omhandler spørgsmålet om pantehæftelsernes udstrækning i tilfælde hvor den ejendom, som de oprindeligt påhviler, sammenlægges med parceller, som inden sammenlægningen enten var ubehæftede eller frigjort fra tidligere hæftelser.

Det foreslås alene at ændre betegnelsen matrikelmyndighederne i § 24 til Geodatastyrelsen. Ændringen er en konsekvens af, at matrikelmyndighederne er erstattet af Geodatastyrelsen, der administrerer de matrikulære sager.

Til § 4

Til nr. 1

Tinglysningslovens § 21, stk. 3, og § 23, stk. 5, indeholder regler for fogedretternes sagsbehandling i forbindelse med sager vedrørende værdiansættelsen af en fast ejendom, som er et resultat af en sammenlægning eller arealoverførsel, i forbindelse med tvangsauktion over en sådan fast ejendom.

Reglerne fastslår, at såfremt der ved tvangsauktion over en sammenlagt eller arealoverført fast ejendom ikke opnås fuld dækning for de før sammenlægningen bestående byrder, ansætter fogden ved skøn byrdernes andel af købesummen. Skønnet sker under hensyn til forholdet mellem værdien af den del af ejendommen, som byrderne vedrører, og værdien af den samlede ejendom.

Disse regler foreslås – med en sproglig modernisering – indsat som nyt stk. 4 i retsplejelovens § 573 i lovens kapitel 51, hvor regler om fogedrettens sagsbehandling i forbindelse med tvangsauktioner

over fast ejendom generelt er behandlet. For Justitsministeriets nærmere overvejelser herom, henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 3.13.

Den foreslåede bestemmelses formål er således – ligesom de nugældende bestemmelser i tinglysningsloven – at sikre, at den berettigede ifølge servitutten (servituthaveren) efter sammenlægningen eller arealoverførslen så vidt muligt er stillet som før sammenlægningen eller arealoverførslen, således at sammenlægningen ikke kommer servituthaveren til skade. Fogedretten vil således også fremover have et skøn til at vurdere bestående servitutters, brugsrettigheders, grundbyrders og lignende byrders andel i købesummen, så længe det sikres, at servituthaveren efter sammenlægningen eller arealoverførslen vil være stillet, som hvis sammenlægningen eller arealoverførslen ikke havde fundet sted.

Fogedretten bør i forbindelse med den skønsmæssige fastsættelse sikre, at den pantegæld, der forud for sammenlægningen eller arealoverførslen hvilede på arealet med prioritet forud for den pågældende servitut, trækkes fra den andel af købesummen, som antages at svare forholdsmæssigt til det pågældende jordstykkes værdi i forhold til den samlede ejendoms værdi.

Det bemærkes, at tvangsauktionskøberen vil overtage byrden, hvis servituthaveren efter ovennævnte beregning opnår fuld dækning. Såfremt servituthaveren ikke opnår fuld dækning, kan den pågældende fogedret benytte fremgangsmåden vedrørende alternativt opråb mv. i retsplejelovens § 573.

Det bemærkes endvidere, at omplaceringen af bestemmelserne fra tinglysningsloven til retsplejeloven samt den sproglige modernisering ikke tilsigter at medføre, at reglen skal fortolkes eller benyttes anderledes end efter hidtidig praksis.

Til § 5

Til nr. 1

Formålet med BBR fremgår af BBR-lovens § 1, stk. 2. Registrets formål er at indeholde grunddata om bygnings- og boligforhold samt tekniske anlæg m.v. Derudover er formålet med registret at indeholde en entydig registrering af alle bygninger, bolig- og erhvervsenheder samt de i registret optagne tekniske anlæg og tekniske enheder m.v. samt de dertil knyttede adressebetegnelser. Endelig er formålet med registret at stille data til rådighed for offentlige myndigheder, koncessionerede selskaber, personer og virksomheder. Med lovforslaget forslås det, at formålet med BBR udvides til også at indeholde registreringer af ejendomsidentifikationer. Forslaget til ændringen af § 1, stk. 2, nr. 2, er et led i udmøntningen af grunddataprogrammets delaftale 1 – Effektiv ejendomsforvaltning og genbrug af ejendomsdata, hvor det er aftalt, at bygninger, tekniske anlæg og enheder i BBR skal kunne indeholde et BFE-nummer, som identificerer den ejendom, som objektet tilhører. Den foreslåede ændring bidrager til at sikre sammenhængen mellem oplysningerne i BBR og registreringen af ejendomsrelaterede oplysninger i øvrige offentlige registre.

Til nr. 2

Det fremgår af BBR-lovens § 1, stk. 3, at udgifterne til BBRs vedligeholdelse og drift afholdes af kommunalbestyrelsen, samt at skatteministeren kan fastsætte regler om fordelingen af udgifterne mellem de enkelte kommuner. Det foreslås præciseret i § 1, stk. 3, at andre end kommunerne kan bidrage til udgifterne i forbindelse med BBR. Andre parters bidrag vil skulle ske på frivillig basis, og der vil i de enkelte tilfælde skulle indgås aftale herom med skatteministeren. Der vil f.eks. i forbindelse med implementeringen af grunddataprogrammet blive tale om et statsligt engangsbidrag til udviklingen af BBR. Den foreslåede ændring af bestemmelsens formulering indebærer alene en præcisering af, at der eksisterer en sådan adgang for andre parter til at bidrage til udgifterne ved registrene, men ændrer ikke den eksisterende retstilstand.

Til nr. 3

Skatteministeren kan efter reglerne i BBR-lovens § 1 a bemyndige en anden offentlig myndighed eller et privat selskab til at etablere, drive og udvikle BBR. Bemyndigelsesadgangen er i dag benyttet til at bemyndige Kombit A/S til at drive og udvikle registret. Med den foreslåede ændring af § 1 a, stk. 1, 1. pkt., vil ministeren kunne foretage en delvis bemyndigelse til en anden offentlig myndighed eller et privat selskab.

Denne adgang vil kunne anvendes til at bemyndige en offentlig myndighed eller et privat selskab til at etablere, drive og udvikle en del af BBR eller at varetage en del af opgaverne i forbindelse med etablering, drift og udvikling af registret. De opgaver, der ikke bemyndiges til myndigheden eller selskabet, vil kunne bemyndiges til andre myndigheder eller selskaber, ligesom ministeren vil kunne undlade at foretage en bemyndigelse for så vidt angår disse resterende opgaver.

Den foreslåede ændring skal sikre, at skatteministeren har mulighed for at finde omkostningseffektive løsninger på større eller mindre dele af it-funktionaliteten, hvor det er hensigtsmæssigt, eksempelvis ved eventuelle fremtidige funktionaliteter af ren statslig interesse, der ikke nødvendigvis skal udformes under hensyn til den kommunale ramme-arkitektur for it-systemer.

Til nr. 4

Efter BBR-lovens § 3, stk. 1, påhviler det kommunalbestyrelsen at sikre den fornødne entydighed og kvalitet i registreringen af bygnings- og boligforhold samt tekniske anlæg m.v. Det fremgår af bemærkningerne til lov nr. 1429 af 21. december 2005, der indsatte den gældende formulering, at kommunen ved føring af BBR er ansvarlig for kontrol og opfølgning over for ejeren, samt at kommunen er forpligtet til at revidere ejerens oplysninger og reagere aktivt ved mistanke om uoverensstemmelse mellem oplysningerne i BBR og de faktiske forhold. Pligten omfatter en egentlig revision af ejers oplysninger, sådan at kommunen skal forkaste eller ændre i de oplysninger, der modtages fra ejeren, hvis oplysningerne er forkerte.

I forbindelse med kommunalbestyrelsens pligt til at sikre den fornødne entydighed og kvalitet i registreringen i BBR foreslås det i lovens § 3, stk. 1, præciseret, at pligten inkluderer at føre kontrol med ejeres indberetninger. Det foreslås endvidere præciseret, at kommunalbestyrelsen aktivt skal sørge for at ajourføre de pågældende data, såfremt kommunalbestyrelsen bliver opmærksom på, at data i BBR ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Med den foreslåede ændring af BBR-lovens § 3, stk. 1, vil disse forhold vedrørende kommunalbestyrelsens ansvar for at sikre den fornødne entydighed og kvalitet i registreringen dermed blive overført fra bemærkningerne til lov nr. 1429 af 21. december 2005 til selve lovteksten. Hensigten hermed er at gøre kommunalbestyrelsens ansvar tydeligere, men den foreslåede ændring af BBR-lovens § 3, stk. 1, ændrer ikke den nuværende retstilstand.

Den it-tekniske udvikling hen mod, at BBR-oplysningerne indløber i struktureret digital form direkte fra ejerne, vil være med til at fremskynde en transformation af den kommunale registerførerrolle fra en indtastningsfunktion til i højere grad at være en kontrolfunktion. Som led i det formaliserede samarbejde mellem Skatteministeriet og KL om drift og udvikling af BBR er det i den forbindelse aftalt at indføre en mulighed for ejere til at indberette ændringer til ejendommens BBR-oplysninger digitalt. Det forventes, at det i 2017 bliver muligt for BBR-systemet at modtage sådanne formaliserede ejer-indberetninger på en struktureret måde, således at data automatisk kan indlæses i BBR efter at have undergået en manuel og/eller en systemmæssig kontrol.

Revisionsforpligtelsen og den heraf følgende pligt til om nødvendigt at forkaste eller ændre i de af ejer afgivne oplysninger skønnes på denne baggrund fremadrettet at få en så central karakter, at kommunens ansvar foreslås trukket frem fra bemærkningerne og ind i selve lovteksten.

Til nr. 5

Kommunalbestyrelsen skal efter BBR-lovens § 3, stk. 1, sikre den fornødne entydighed og kvalitet i registreringen af bygnings- og boligforhold samt tekniske anlæg m.v. Kommunalbestyrelsen er herunder forpligtet til at revidere ejerens oplysninger til BBR og reagere aktivt ved mistanke om uoverensstemmelse mellem oplysningerne i BBR og de faktiske forhold. Efter BBR-lovens § 3, stk. 3, fører skatteministeren tilsyn med kommunernes føring af BBR samt med kommunernes indsats med rettidig indberetning og opfølgning på oplysninger i BBR.

Det foreslås at indsætte et nyt § 3, stk. 7, i loven, hvorefter skatteministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvordan kontrol af ejeres indberetninger til BBR skal foretages. Den foreslåede ændring er en nødvendig forudsætning for at sikre den fornødne kontrol i forbindelse med, at ejere af ejendomme fremover gives mulighed for at indberette ændringer til ejendommens BBR-oplysninger digitalt. Det forventes, at det i 2017 bliver muligt for BBR-systemet at modtage formaliserede ejer-indberetninger på en struktureret måde, således at data automatisk kan indlæses i BBR efter at have undergået en manuel og/eller en systemmæssig kontrol. Den foreslåede adgang til at fastsætte nærmere regler om kontrol af ejeres indberetninger til BBR vil endvidere finde anvendelse i forhold til at sikre den fornødne kontrol med de indberetninger, der ikke sker digitalt via selvbetjeningssystemer.

Til nr. 6

Ifølge den nugældende BBR-lovs § 7, stk. 1, påhviler det skatteministeren at søge gennemført sådanne regler eller foranstaltninger, at der i videst muligt omfang sker en samordning og forenkling af registreringen af oplysninger vedrørende fast ejendom og stedbestemte oplysninger. Bestemmelsen har til hensigt at realisere samfundsmæssige gevinster gennem sikringen af den nødvendige koordination på området. BBR-lovens § 3, stk. 1, foreslås ændret, således at denne forpligtelse til samordning og forenkling af registreringen knyttes tydeligere til fast ejendom og relaterede oplysninger. Det brede begreb, stedbestemte oplysninger, der er med til at afgrænse skatteministerens samordnings- og forenklingsforpligtelse i den nuværende formulering af BBR-lovens § 7, stk. 1, foreslås således præciseret til oplysninger, der naturligt knytter sig til fast ejendom. Det omfatter for eksempel oplysninger om bygninger og tekniske anlæg og disses energiforhold og relation til offentlige planer.

Stedbestemte oplysninger er et bredt begreb, og der sker i de fleste offentlige myndigheder registreringer af oplysninger, der på en eller anden måde knytter sig til et sted. Det kan fx være registreringer, der inkluderer adresser på personer eller virksomheder, eller oplysninger vedrørende veje, bygninger eller tekniske anlæg, der er stedfæstet ved koordinater eller adresser, samt registreringen af forskellige forvaltningsmæssige beslutninger, der relaterer sig til geografiske områder. Blandt de mange registreringer af stedbestemte oplysninger vil nogle efter deres karakter ikke have en naturlig sammenhæng med ejendomsområdet og de registreringer, der i øvrigt sker af fast ejendom i form af bygninger og tekniske anlæg i Bygnings- og Boligregistret efter BBR-loven. Det vurderes i den forbindelse at være hensigtsmæssigt at præcisere anvendelsesområdet for BBR-lovens § 7, stk. 1 og dermed skatteministerens forpligtelse til samordning og forenkling af registreringen af oplysninger.

Til nr. 7

Efter BBR-lovens § 7, stk. 2, påhviler det skatteministeren at udforme en entydig fælles ejendoms-reference og stille den til rådighed for registrering af oplysninger om ejendomme. I den forbindelse har skatteministeren ved den eksisterende bestemmelse i BBR-lovens § 7, stk. 3, hjemmel til at fastsætte nærmere regler for registrering og anvendelse af den fælles ejendomsreference efter forhandling med de berørte ressortministre. Etableringen af den fælles ejendomsreference sigtede mod at skabe sammenhæng mellem ejendomsbegreberne og en sikring af en entydig sammenhæng mellem registreringen af ejendomsrelaterede oplysninger i offentlige registre.

Det foreslås, at BBR-lovens § 7, stk. 2 og 3, ophæves, og at der indsættes et nyt stk. 2, hvorefter skatteministeren efter forhandling med energi-, forsynings- og klimaministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke oplysninger der skal være registreret i BBR, for at ejendomsregistrering kan gennemføres i matriklen.

Med grunddataprogrammets indførelse af en fælles ejendomsidentifikation (BFE-nummer) er der behov for at fokusere referencen, så den specifikt retter sig mod koblingen mellem BBR og matriklen. De foreslåede ændringer sikrer de nødvendige rammer for, at skatteministeren kan fastsætte regler om vedligeholdelse af den korrekte relation mellem BBR og matriklen. Reglerne vil blive implementeret i overensstemmelse med de aftaler, der er indgået i regi af grunddataprogrammet, hvor det er aftalt, at hver samlede faste ejendom, hver ejerlejlighed og hver bygning på fremmed grund, der er registreret eller noteret i matriklen, identificeres med et BFE-nummer, som hver enkelt BBR-objekt herefter kan refereres til.

Til nr. 8 og 9

Det fremgår af BBR-lovens § 11, stk. 2, at BBR-loven ikke gælder for Grønland, men at loven ved kongelig anordning kan sættes i kraft i Grønland med de afvigelser, som de særlige grønlandske forhold tilsiger. Denne adgang til at sætte BBR-loven i kraft i Grønland har været en del af BBR-loven siden BBR-lovens vedtagelse i 1976, men BBR-loven har på intet tidspunkt været sat i kraft i Grønland.

Det foreslås, at BBR-lovens § 11 ændres, sådan at adgangen til at sætte BBR-loven i kraft i Grønland ved kongelig anordning udgår af loven.

Skatteministeriet er i dialog med Grønlands Selvstyre vedrørende spørgsmålet om, hvorvidt Grønlands Selvstyre har overtaget bygningsregistreringsområdet i Grønland som et selvstyreanliggende, hvorved selvstyremyndighederne har fået den lovgivende og udøvende magt inden for sagsområdet. Det er i den forbindelse Skatteministeriets vurdering, at selvstyret har overtaget sagsområdet som selvstyreanliggende.

Såfremt bygningsregistreringsområdet er overtaget af Grønlands Selvstyre, medfører det, at BBR-loven, som indeholder reguleringen på bygningsregistreringsområdet, ikke kan sættes i kraft i Grønland ved kongelig anordning, sådan som det fremgår af BBR-lovens § 11, stk. 2.

Hvis den videre dialog med Grønlands Selvstyre viser, at bygningsregistreringsområdet ikke er overtaget af Grønlands Selvstyre, vil der skulle fremsættes et ændringslovforslag, således at den foreslåede ændring af BBR-lovens territorialbestemmelse udgår af lovforslaget.

Til § 6

Til nr. 1

Oprettelsen af ejerlejligheder sker i dag ved ejerens anmeldelse om ejendommens opdeling i ejerlejligheder, jf. kap. 6 i bekendtgørelse nr. 834 af 3. september 2009 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom). Efterfølgende ændringer af ejerlejligheder sker ligeledes ved tinglysning af ejers anmeldelse herom.

Ifølge § 4, stk. 1, i ejerlejlighedsloven anses hver ejerlejlighed som en selvstændig fast ejendom. Ejerlejlighedsloven har ikke i dag bestemmelser, der fastslår, hvordan den enkelte ejerlejlighed defineres, men i tingbogen er en ejerlejlighed defineret ved matrikelbetegnelsen efterfulgt af ejerlejlighedens nummer. Det foreslås, at der i *§ 4, stk. 1,* tilføjes, at hver ejerlejlighed er identificeret ved eget identifikationsnummer. Med forslagets gennemførelse vil identifikationsnummeret (BFE-nummer) danne grundlag for al udveksling og behandling af ejendomsdata på tværs af offentlige registre og systemer og f.eks. blive anvendt som identifikation af en ejerlejlighed ved tinglysning af adkomst, pant m.v. og ved offentlig ejendomsvurdering. I dag har hver ejerlejlighed inden for en hovedejendom desuden sit eget ejerlejlighedsnummer, hvad der ikke ændres på med forslaget.

Ved oprettelse af ejerlejligheder vil hver enkelt ejerlejlighed udgøre en selvstændig fast ejendom, og hver ejerlejlighed får sit eget identifikationsnummer. Det er alene fast ejendom, der tildeles et identifikationsnummer. Det forhold, at den enkelte ejerlejlighed er indrettet som flere lejligheder, f.eks. flere boliger, har ingen betydning for tildeling af identifikationsnummer.

Der er flere ejendomstyper, der kan opdeles i ejerlejligheder. Der kan således ske opdeling af bebyggelsen på en samlet fast ejendom eller opdeling af en bygning på fremmed grund, herunder på søterritoriet eller forstranden i øvrigt, og der kan også ske videreopdeling af en allerede eksisterende ejerlejlighed. Uanset hvad der er udgangspunktet for opdelingen i ejerlejligheder, udgør den enkelte ejerlejlighed en selvstændig fast ejendom, som efter forslaget får et eget identifikationsnummer. Den oprindelige samlede faste ejendom eller bygning på fremmed grund, der er blevet opdelt i ejerlejligheder, beholder sit eget identifikationsnummer. Efter lovforslagets § 1, nr. 8, (forslag til § 11 i udstykningsloven) skal matriklen indeholde registrering af opdeling i ejerlejligheder og notering om bygninger på fremmed grund, og registreringen og noteringen skal omfatte hver enkelt fast ejendoms identifikationsnummer uanset ejendomstype. I matriklen vil der ved hjælp af den enkelte ejendoms identifikationsnummer blive skabt sammenhæng mellem de forskellige ejendomstyper, f.eks. vil det fremgår på hvilket matrikelnummer en ejerlejlighed er beliggende, og om ejerlejligheden er i en bygning på fremmed grund.

Til nr. 2

Det foreslås at indsætte en ny *§ 4 a* i lov om ejerlejligheder. Bestemmelsen indeholder regler om ejendomsdannelsen af ejerlejligheder. Efter forslaget sker oprettelsen af en ejerlejlighed ved Geodatastyrelsens registrering af ejendommens opdeling i matriklen eller i Geodatastyrelsens register over bygninger på forstranden eller søterritoriet i øvrigt. Det samme gælder ændringer af ejerlejligheder; ændringer sker ved Geodatastyrelsens registrering. En ændring kan f.eks. være videreopdeling af en ejerlejlighed, overførsel af areal mellem ejerlejligheder eller mellem en ejerlejlighed og fællesareal eller ændring af fordelingstallene for de enkelte ejerlejligheder. Oprettelse af en ejerlejlighed og ændringer heraf forudsætter Geodatastyrelsens registrering i matriklen eller i registeret over bygninger på forstranden eller søterritoriet i øvrigt, hvis ændringerne skal danne grundlag for tinglysning og beskatning.

Den foreslåede bestemmelse i *§ 4 a, stk. 1, 1. pkt.,* er helt central i nyordningen af ejendomsregistreringen for så vidt angår ejerlejligheder, idet det med bestemmelsen slås fast, at en ejerlejlighed oprettes og alene kan oprettes ved Geodatastyrelsens registrering af ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Forslaget indebærer således, at der ikke kan tinglyses rettigheder over nye ejerlejligheder, førend de er registreret af Geodatastyrelsen i matriklen eller i registeret over bygninger på forstranden eller søterritoriet i øvrigt.

Med bestemmelsen i *§ 4 a, stk. 1, 2. pkt.,* foreslås det, at alle ændringer sker ved Geodatastyrelsens registrering. De gældende bestemmelser i ejerlejlighedsloven omhandler alene opdeling og videreopdeling. Efter den gældende bestemmelse i tinglysningsbekendtgørelsens § 35, stk. 1, stilles der imidlertid også en række krav til dokumentationen ved anmeldelse af ændringer af de angivelser, der er omfattet af bekendtgørelsens § 31, stk. 3, f.eks. om ejerlejlighedernes arealer eller fordelingstal. Forslaget er således alene en videreførelse af gældende ret.

Det foreslås i *§ 4 a, stk. 2, nr. 1,* at der skal foreligge dokumentation for, at ejerlejlighedslovens bestemmelser om opdeling eller ændring af ejerlejligheder er overholdt, før Geodatastyrelsen kan registrere opdelingen eller ændringen. De gældende betingelser for opdeling og videreopdeling findes i ejerlejlighedslovens § 3 og § 10 eller § 10 a. Når en sag om opdeling eller ændring af ejerlejligheder indsendes til Geodatastyrelsen, skal den bl.a. indeholde kort over de enkelte ejerlejligheder, som er attesteret af en landinspektør med beskikkelse.

Det forslås i *§ 4 a, stk. 2, nr. 2,* at det endvidere skal være en betingelse for Geodatastyrelsens registrering efter stk. 1, at opdelingen eller ændringen kan tinglyses. Bestemmelsen er en følge af, at selve

ejendomsregistreringen af ejerlejligheder overgår fra Tinglysningsretten til Geodatastyrelsen, mens det som hidtil vil være Tinglysningsretten, der tager stilling til, om tinglyste rettigheder hindrer en påtænkt ejendomsforandring af en ejerlejlighed.

Bestemmelsen indebærer, at Geodatastyrelsen skal nægte registrering, hvis den anmodede oprettelse eller ændring er i strid med tinglyste rettigheder. Et eksempel på, at en tinglyst rettighed hindrer opdeling af en ejendom i ejerlejligheder, kan være, at der på ejendommen er lyst en servitut om forbud mod opdeling i ejerlejligheder. I tilfælde hvor f.eks. to eller flere ejerlejligheder lægges sammen til én ejerlejlighed, eller hvor der sker overførsel af areal fra en ejerlejlighed til en anden ejerlejlighed eller mellem fællesareal og en ejerlejlighed, vil også tinglyste panterettigheder kunne være til hinder for ændringen, hvis ikke der på forhånd har fundet et opgør sted med panthaverne.

Det foreslås i *§ 4 a, stk. 2, nr. 3*, at det endvidere skal være en betingelse for Geodatastyrelsens registrering efter stk. 1, at der foreligger oplysninger m.v., som efter regler fastsat i medfør af lov om bygnings- og boligregistrering er nødvendige for registreringen. Der henvises til pkt. 3.14.3 i de almindelige bemærkninger.

Efter de foreslåede *§ 4 a, stk. 3 og 4,* finder fremgangsmåden efter udstykningslovens § 25, stk. 1-3, tilsvarende anvendelse på registrering af oprettelse og ændringer af ejerlejligheder. Forslagets stk. 3 og 4 skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 3, nr. 3, (forslag til § 21 i tinglysningsloven). Med disse bestemmelser i tinglysningsloven og ejerlejlighedsloven sikres det, at der er taget stilling til, at tinglyste rettigheder ikke er til hinder for en påtænkt oprettelse eller ejendomsforandring. Dette samvirke mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten, som i forslaget kaldes tinglysningssløjfen, er nærmere beskrevet i pkt. 3.3.3 i almindelige bemærkninger. Med forslaget er arbejdsdelingen mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen ved ejendomsdannelsen af ejerlejligheder gjort helt klar. Geodatastyrelsen varetager selve ejendomsregisteringen af ejerlejligheder, mens Tinglysningsretten som hidtil tager stilling til, om tinglyste rettigheder hindrer en påtænkt oprettelse eller forandring af en ejerlejlighed. Ved enhver oprettelse eller ændring af ejerlejligheder skal proceduren efter tinglysningssløjfen iagttages, før Geodatastyrelsen kan registrere oprettelsen eller ændringen. Ejendomsforandringer vedrørende ejerlejligheder vil i alle tilfælde skulle følge fremgangsmåden som beskrevet i tinglysningssløjfen, uanset om der er tale om mindre overførsler af areal, mindre arealændringer m.v. Det er alene fejl, der ikke indebærer ejendomsændringer, der kan rettes af Geodatastyrelsen uden inddragelse af Tinglysningsretten og iagttagelse af proceduren efter tinglysningssløjfen. Som eksempler på fejl, der kan rettes ved Geodatastyrelsens registrering og uden inddragelse af Tinglysningsretten, kan nævnes tegnefejl på et ejerlejlighedskort - eksempelvis en spejlvending - som ingen indflydelse får på ejerlejlighedsarealet.

Som konsekvens af at den grundlæggende registrering af ejerlejligheder fremover sker i matriklen, gives energi-, forsynings- og klimaministeren i det foreslåede *§ 4 a, stk. 5, 1. pkt.,* bemyndigelse til at fastsætte regler om oprettelsen af ejerlejligheder, videreopdeling og ændring af ejerlejligheder. Den bekendtgørelse, der vil udmønte bemyndigelsen, vil kunne indeholde bestemmelser om sagsbehandling, kontrol og generelle krav til dokumentation, form og formater. Der vil således f.eks. kunne stilles krav om, at ansøgninger er vedlagt en fortegnelse over ejerlejlighederne, et kort over hver enkelt ejerlejlighed og oplysning om ejerlejlighedernes beliggenhed og areal. Der vil også kunne stilles krav om, at en landinspektør med beskikkelse har attesteret visse oplysninger og kortmateriale. I bekendtgørelsen vil der endvidere blive fastsat bestemmelser om, hvordan det skal dokumenteres, at lovens krav til opdeling i ejerlejligheder eller ændringer heraf er overholdt. Dokumentation vil typisk skulle foreligge i form af erklæring fra ejer, en landinspektør med beskikkelse, kommunen eller en anden offentlig myndighed.

Kravene til dokumentation m.v. findes i dag i tinglysningsbekendtgørelsens kapitel 8 og tænkes indholdsmæssigt videreført med de tilpasninger, som følger af, at registreringen overgår fra Tingslysningsretten til Geodatastyrelsen. Det er således ikke hensigten med forslaget at ændre grundlæggende på indholdet af de gældende krav til oprettelse og ændring af ejerlejligheder.

Efter de gældende regler i ejerlejlighedsloven og tinglysningsbekendtgørelsen er hovedparten af sagerne om opdeling og forandringer af ejerlejligheder omfattet af de beskikkede landinspektørers eneret. Det følger af ejerlejlighedsloven, at en landinspektør ved opdeling af en ejendom i ejerlejligheder altid skal attestere, at udstykning ikke er mulig. Ved opdeling og videreopdeling af ejendomme eller bygninger fra før ejerlejlighedslovens ikrafttræden den 1. juli 1966 er i der i visse tilfælde krav om landinspektørerklæring. Derudover følger det af tinglysningsbekendtgørelsen, at en landinspektør ved anmeldelsen til tinglysning af en opdeling, videreopdeling eller ændring af en ejerlejlighed skal attestere kort og oplysninger om beliggenhed, areal og numre for de enkelte ejerlejligheder.

Det er hensigten at videreføre kravet om landinspektørerklæringer i de tilfælde, hvor det er et krav efter de gældende regler. I visse ændringssager (ændring af fordelingstal) vil der dog ikke blive stillet krav om attestation af landinspektør. Med den foreslåede bemyndigelse til energi-, forsynings- og klimaministeren, vil der som hidtil administrativt kunne fastsættes bestemmelser om eneret.

Efter § 4 c i landinspektørloven er det bl.a. en betingelse for udførelsen af eneretsarbejder, at den praktiserende landinspektør er forsikret mod eventuelle erstatningskrav, som måtte følge af udførelse af arbejdet. Endvidere følger det af Landinspektørnævnets praksis, at nævnet anser sig for kompetent til at behandle klager over forsømmelser ved udførelse af bl.a. eneretsarbejder i medfør af ejerlejlighedslovgivningen.

§ 4 a, stk. 5, 2. pkt., giver hjemmel til, at energi-, forsynings- og klimaministeren endvidere kan fastsætte regler om pligt til at anvende digital kommunikation, bestemte it-systemer m.m. ved registrering af opdeling eller ændring af en ejerlejlighed.

Det forslåede *§ 4 b, stk. 1,* angiver udtømmende de situationer, hvor Geodatastyrelsen kan nægte at foretage registrering af oprettelse eller ændring af en ejerlejlighed.

Bestemmelserne i *§ 4 b, stk. 1, nr. 1*, henviser til forslagets § 4 a, stk. 2, der angår betingelser efter ejerlejlighedsloven og betingelser, der er fastsat med hjemmel i ejerlejlighedsloven eller BBR-loven. Hvis der f.eks. er mangler ved ejerlejlighedens kortmateriale, fordi det ikke lever op til de krav, som energi-, forsynings- og klimaministeren har fastsat med hjemmel i forslaget til stk. 5, vil Geodatastyrelsen kunne afvise at registrere oprettelse eller ændring af den påtænkte ejerlejlighed. Geodatastyrelsen skal i sin administration af reglerne om registrering af ejerlejligheder følge de forvaltningsretlige regler om vejledningspligt, og efter omstændighederne vil det derfor være muligt for landinspektøren at rette op på en registrering, der er afslået med henvisning til manglende overholdelse af formkrav.

Efter bestemmelsens *nr. 2* gives Geodatastyrelsen mulighed for at afslå registrering af oprettelse eller ændring af en ejerlejlighed, hvis Geodatastyrelsen ikke har modtaget beløb, der kræves forudbetalt efter lov om Geodatastyrelsen. Forslaget i nr. 2 følger naturligt af lovforslagets § 1, nr. 15, (forslag til § 47 i udstykningsloven), hvorefter Geodatastyrelsen kan - men ikke skal - kræve betaling forud for registrering. En tilsvarende bestemmelse findes i udstykningslovens § 30, for så vidt angår registrering af matrikulære forandringer.

Efter forslaget til *§ 4 b, stk. 2,* vil Geodatastyrelsens afgørelser efter *§ 4 a, stk. 1,* og *§ 4 b, stk. 1,* ikke kunne påklages til anden administrativ myndighed. Forslaget om afskæring af klageadgangen svarer i øvrigt til den gældende bestemmelse i udstykningslovens § 12, der finder anvendelse i matrikulære sager om registrering af forandringer af samlet fast ejendom, f.eks. udstykning, sammenlægning, arealoverførsel m.v.

Det forventes, at Geodatastyrelsen i langt størstedelen af sager umiddelbart vil kunne imødekomme en ansøgning om registrering, og at der derfor ikke i almindelighed vil være behov for at kunne påklage Geodatastyrelsens afgørelser. I de tilfælde, hvor Geodatastyrelsen efter omstændighederne vil nægte registrering, vil begrundelsen enten være, at de formkrav m.m., som vil blive fastsat i medfør af forslagets stk. 5 ikke er opfyldt eller, at tinglyste rettigheder er til hinder for tinglysning. I tilfælde,

hvor Tinglysningsretten i henhold til den foreslåede stk. 3 afgør, at tinglyste rettigheder er til hinder for tinglysning, ville rekursinstansen, hvis der var klageadgang, skulle lægge Tinglysningsrettens afgørelse til grund. I tilfælde, hvor nægtelse af registrering skyldes, at formkrav m.m., som vil blive fastsat i medfør af forslagets stk. 5, ikke er opfyldt, vil Geodatastyrelsen skulle foretage den ønskede registrering, når manglerne af afhjulpet. Det anses under disse omstændigheder for retssikkerhedsmæssigt forsvarligt at afskære klageadgangen. Hertil kommer, at Geodatastyrelsen er den centrale myndighed for registrering, hvorfor der ikke er behov for en rekursordning for at sikre en ensartet retstilstand over hele landet.

Til § 7

Det foreslås i *§ 7*, at energi-, forsynings- og klimaministeren fastsætter efter forhandling med justitsministeren, skatteministeren og erhvervs- og vækstministeren tidspunktet for lovens ikrafttræden.

Ikrafttræden af loven vil hænge sammen med det tidspunkt, hvor de relevante it-systemer er klar. Det vil sige videreudviklingen af matriklen og BBR, og etableringen af de tre nye registre, registret over bygninger på forstranden og søterritoriet i øvrigt, ejerfortegnelsen og registret over faste ejendommes beliggenhedsadresse samt deres integration via datafordeleren er tilvejebragt. Udgangspunktet er grunddataprogrammets tidsplan dvs. idriftsættelse i 1. halvår 2018.

Når tidspunktet for ikrafttræden af loven skal ske efter energi-, forsynings- og klimaministerens forhandling med andre ministre, skyldes det, at de love, der ændres, og de it-systemer, der skal udvikles, ligger under forskellige ministres ressort. Udstykningsloven og lov om Geodatastyrelsen ligger således under energi-, forsynings- og klimaministerens eget ressort, tingslysningsloven og retsplejeloven ligger under justitsministerens ressort, lov om bygnings- og boligregistrering ligger under skatteministerens ressort, mens ejerlejlighedsloven ligger under erhvervs- og vækstministerens ressort.

Til § 8

Det foreslås, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland.

Udstykningsloven, som ændres ved § 1, tinglysningsloven, som ændres ved § 3, retsplejeloven, som ændres ved § 4, og ejerlejlighedsloven, som ændres ved § 6, gælder ikke for Færøerne eller Grønland, og kan heller ikke ved kongelig anordning sættes i kraft for Færøerne og Grønland.

Uanset at lov om Geodatastyrelsen, som ændres ved § 2, som udgangspunkt gælder direkte for Færøerne og Grønland foreslås det, at de ændringer i lov om Geodatastyrelsen, som foreslås i § 2, ikke skal gælde direkte for Færøerne og Grønland, og heller ikke skal kunne sættes i kraft for Færøerne og Grønland. Baggrunden herfor er, at der med ændringerne af lov om Geodatastyrelsen indføres nogle nye registre, ejerfortegnelsen og registret over faste ejendommes beliggenhedsadresse. Ejerfortegnelsen omfatter oplysninger om ejerforhold vedrørende ejendomme, der er registreret eller noteret i matriklen eller register over bygninger på forstranden eller søterritoriet, mens ejendomsbeliggenhedsregistret omfatter oplysninger om beliggenhedsadressen for ejendomme, der er registreret eller noteret i matriklen. Matriklen og register over bygninger på forstranden eller søterritoriet er reguleret i udstykningsloven, som ikke gælder for Færøerne og Grønland. Færøerne har eget matrikelvæsen og Grønland har ingen matrikel. Det anses derfor ikke for muligt, at de ny registre kan anvendes for Færøerne og Grønland.

BBR-loven, som ændres ved § 5, gælder ikke for Færøerne og Grønland, men indeholder en bestemmelse om, at loven ved kongelig anordning kan sættes i kraft for Grønland med de afvigelser, som de særlige grønlandske forhold tilsiger. Dette foreslås ændret ved lovforslagets § 5, nr. 8 og 9, således, at BBR-loven ikke kan sættes i kraft ved kongelig anordning for Grønland.

Skatteministeriet er i dialog med Grønlands Selvstyre om, hvorvidt Grønlands Selvstyre har overtaget lovgivende og administrativ kompetence vedrørende bygningsregistrering i Grønland som et selvstyreanliggende.

Hvis bygningsregistrering ikke er overtaget af Grønlands Selvstyre, vil der skulle fremsættes et æn-

dringslovforslag, således at lovforslagets § 5 vil kunne sættes i kraft for Grønland med de ændringer, som de særlige grønlandske forhold tilsiger.

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende ret

Gældende formulering	*Lovforslaget*
	§ 1
	I lov om udstykning og anden registrering i matriklen, jf. lovbekendtgørelse nr. 1213 af 7. oktober 2013, foretages følgende ændringer:
Lov om udstykning og anden registrering i matriklen	**1.** Lovens *titel* affattes således: **»Lov om udstykning og anden registrering i matriklen samt registrering af bygninger på forstranden eller søterritoriet«**.
	2. Overalt i loven ændres »Matrikelmyndigheden« til: »Geodatastyrelsen«.
	3. Overalt i loven ændres »Matrikelmyndighedens« til: »Geodatastyrelsens«.
	4. Overalt i loven bortset fra i § 49, stk. 2, 1. pkt., ændres »matrikelmyndigheden« til: »Geodatastyrelsen«.
	5. Overalt i loven ændres »matrikelmyndighedens« til: »Geodatastyrelsens«.
§ 2. - - - *Stk. 2.* Hvis en samlet fast ejendom er noteret i matriklen som en landbrugsejendom, omfatter den tillige arealer, der ifølge lov om landbrugsejendomme skal henregnes til landbrugsejendommen.	**6.** *§ 2, stk. 2,* ophæves.
Stk. 3. Hvis der til et matrikelnummer hører andel i en fælleslod, udgør andelen en del af den samlede faste ejendom.	Stk. 3 bliver herefter stk. 2.
§ 10. Matrikelmyndigheden er Geodatastyrelsen.	**7.** *§ 10* ophæves.
	8. *§ 11* affattes således:
§ 11. Matrikelmyndigheden skal føre og vedligeholde matriklen som et register over samtlige ejendomme og som et kortværk med tilhørende måldokumentation. Matriklen skal indeholde op-	»**§ 11.** Geodatastyrelsen skal føre og vedligeholde matriklen som et register over alle samlede faste ejendomme og ejerlejligheder og som et kortværk med tilhørende måldokumentation.

lysning om matrikelbetegnelser, arealstørrelser, noteringer som nævnt i § 2 samt andre lovbestemte noteringer i matriklen.

Stk. 2. Matriklen skal indeholde:

1) Oplysning om samlede faste ejendommes matrikelbetegnelser, arealstørrelser, identifikationsnumre og noteringer som nævnt i stk. 3.

2) Oplysning om ejerlejligheders arealer, fordelingstal og identifikationsnumre.

Stk. 3. Matriklen skal indeholde følgende noteringer:

1) Noteringer som nævnt i § 2.

2) Notering på samlet fast ejendom om opdeling i ejerlejligheder og om bygninger, der tilhører en anden end ejeren af den samlede faste ejendom. Noteringen skal omfatte de noterede ejendommes identifikationsnumre.

3) Andre lovbestemte noteringer i matriklen.

Stk. 4. Energi-, forsynings- og klimaministeren kan fastsætte nærmere regler om noteringer efter stk. 3, herunder om anvendelse af bestemte it-systemer, særlige digitale formater og digital signatur eller lignende, og om ajourføringen af de noterede oplysninger. Energi-, forsynings- og klimaministeren kan endvidere fastsætte regler om, at landinspektører med beskikkelse skal attestere oplysninger i forbindelse med dokumentationen.«

§ 23. Tinglysningsdommeren skal ved tinglysning af dokumenter om adkomst, pant eller brugsret vedrørende fast ejendom påse, at bestemmelserne i § 14, § 15, 1. pkt., og § 16 overholdes. Miljøministeren fastsætter efter forhandling med justitsministeren nærmere regler om grundlaget for kontrollen.

9. I *§ 23, 1. pkt.,* ændres »Tinglysningsdommeren« til: »Tinglysningsretten«.

§ 25. Arealoverførsel kan kun registreres i matriklen, såfremt det godtgøres, at bestemmelserne om pantehæftelser og servitutter i tinglysningslovens § 23 er iagttaget.

Stk. 2. Såfremt arealet er overdraget, skal det tillige godtgøres, at dokumentet om overdragelsen er tinglyst på begge ejendomme og ikke er betinget af andet end registreringen i matriklen. Endvidere skal overdragelsesdokumentet fremsendes til matrikelmyndigheden med bemyndigelse for ma-

10. *§§ 25-27* ophæves, og i stedet indsættes:

»**§ 25.** Matrikulære forandringer kan kun registreres i matriklen, hvis de kan tinglyses.

Stk. 2. Er registrering af udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af andel i fælleslod ikke i strid med denne lov eller regler fastsat i medfør af loven underretter Geodatastyrelsen Tinglysningsretten om de påtænkte matrikulære forandringer. De matrikulære

trikelmyndigheden til at begære det tinglyst som endelig adkomst, når arealoverførslen er registreret i matriklen.

Stk. 3. Hvis værdien af det overdragne ikke overstiger et af miljøministeren fastsat beløb, kan en skriftlig erklæring herom fra ejerne af de pågældende ejendomme erstatte betingelserne i stk. 2. Ved værdien af det overdragne forstås købesummen, dog mindst det beløb, hvormed værdien af det overdragne indgår i den ansatte ejendomsværdi ved seneste offentlige vurdering.

Stk. 4. Miljøministeren kan fastsætte regler, der for særlige tilfælde af arealoverførsel fraviger stk. 1-3.

§ 26. Sammenlægning kan kun registreres i matriklen, såfremt det godtgøres, at de pågældende ejendomme tilhører samme ejer, og at bestemmelserne om pantehæftelser i tinglysningslovens § 21 er iagttaget.

§ 27. §§ 25 og 26 gælder ikke, såfremt den matrikulære forandring sker som følge af ekspropriation eller jordfordelingskendelse. Der skal i stedet foreligge erklæring fra vedkommende myndighed om, at arealoverførslen eller sammenlægningen er i overensstemmelse med beslutning, der er truffet ved ekspropriationen eller kendelsen.

§ 30. Matrikelmyndigheden kan kun nægte at registrere ejendomsberigtigelse, udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning samt fraskillelse af en fælleslod, såfremt

1) §§ 18-20 ikke er overholdt,

2) de oplysninger m.v., som efter bestemmelserne i denne lov eller de i medfør af loven fastsatte regler er nødvendige for registreringen, ikke foreligger, eller

3) matrikelmyndigheden ikke har modtaget beløb, der er krævet forudbetalt efter § 47, stk. 1, eller efter lov om afgift ved udstykning m.m.

forandringer indføres foreløbigt i tingbogen, hvis tinglyste rettigheder ikke vil hindre tinglysning.

Stk. 3. Når de matrikulære forandringer er indført foreløbigt i tingbogen, registrerer Geodatastyrelsen umiddelbart herefter forandringerne i matriklen. Tinglysningsretten indfører umiddelbart herefter forandringerne endeligt i tingbogen.

Stk. 4. Energi-, forsynings- og klimaministeren kan efter forhandling med justitsministeren fastsætte regler om, at andre matrikulære forandringer end nævnt i stk. 2 skal være omfattet af stk. 2 og 3, samt nærmere regler om fremgangsmåden ved tinglysning af matrikulære forandringer.«

11. *§ 30* affattes således:

»**§ 30.** Geodatastyrelsen kan kun nægte at registrere ejendomsberigtigelse, udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning, fraskillelse af andel i fælleslod samt matrikulære forandringer nævnt i regler fastsat i medfør af § 25, stk. 4, hvis

1) §§ 18-20 ikke er overholdt,

2) de matrikulære forandringer ikke kan tinglyses, jf. § 25, stk. 1,

3) de oplysninger m.v., som efter denne lov eller efter regler fastsat i medfør af loven er nødvendige for registreringen, ikke foreligger, eller

4) Geodatastyrelsen ikke har modtaget beløb, der er krævet forudbetalt efter regler fastsat i medfør af § 47, stk. 1.«

§ 32. Matrikelmyndigheden skal underrette tinglysningsdommeren og kommunalbestyrelsen om matrikulære forandringer med henblik på nødvendig ajourføring af tingbogen henholdsvis det fælleskommunale ejendomsdatasystem (ESR).

Stk. 2. Hvis tinglysningsdommeren eller kommunalbestyrelsen bliver opmærksom på uoverensstemmelser med matriklens oplysninger, skal matrikelmyndigheden underrettes.

12. I *§ 32* ophæves *stk. 1,* og i *stk. 2,* der bliver stk. 1, ændres »tinglysningsdommeren eller kommunalbestyrelsen« til: »Tinglysningsretten«.

§ 33. Hvis en matrikulær forandring ikke kan indføres i tingbogen, skal tinglysningsdommeren underrette matrikelmyndigheden herom. Matrikelmyndigheden skal da tilbageføre registreringen, medmindre der inden en af matrikelmyndigheden fastsat frist fremskaffes dokumentation for, at der ikke længere er nogen hindring for indførelsen i tingbogen.

13. *§ 33* affattes således:

»**§ 33.** Kan en matrikulær forandring, som ikke er omfattet af kravet om forudgående underretning af Tinglysningsretten, jf. § 25, ikke tinglyses, skal Tinglysningsretten underrette Geodatastyrelsen herom. Geodatastyrelsen skal da tilbageføre registreringen, medmindre hindringen for tinglysning kan bringes til ophør. Geodatastyrelsen kan fastsætte en frist på indtil 3 måneder for modtagelse af dokumentation for, at hindringen er bragt til ophør.«

14. Efter kapitel 5 indsættes:

»Kapitel 5 a

Register af bygninger på forstranden eller søterritoriet

§ 45 a. Geodatastyrelsen registrerer bygninger på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt.

Stk. 2. Afgørelser efter stk. 1 kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Stk. 3. Energi-, forsynings- og klimaministeren kan fastsætte nærmere regler om registrering efter stk. 1, herunder om anvendelse af bestemte it-systemer, særlige digitale formater og digital signatur eller lignende, og om ajourføringen af de registrerede oplysninger. «

§ 47. Miljøministeren fastsætter regler om opkrævning og betaling for ekspedition af matrikulære sager. Betaling kan kræves forud.

15. I *§ 47, stk. 1, 1. pkt.,* indsættes efter »matrikulære sager«: », registrering af forhold vedrørende ejerlejligheder og notering af bygninger på frem-

Stk. 2. Sker betaling ikke rettidigt, tillægges renter fra sidste rettidige indbetalingsdag, og indtil betalingen sker. Rentesatsen er den til enhver tid i medfør af § 5 i lov om renter ved forsinket betaling m.v. fastsatte rentesats.

Stk. 3. Matrikelmyndigheden kan fastsætte regler om gebyr for udskrivning af rykkerskrivelse, såfremt betaling ikke sker rettidigt.

§ 2. Geodatastyrelsen skal

1) varetage den geodætiske opmåling og den topografiske kortlægning af Danmark, herunder Færøerne og Grønland, samt opmåling og kortlægning af farvandene heromkring.

2) forestå matrikel- og landinspektørvæsenet i overensstemmelse med lovgivningen herom, og

3) forestå infrastrukturen for geografisk information i Danmark og

med grund i matriklen, samt registrering af bygninger på søterritoriet«.

16. Efter § 47 indsættes:

»**§ 47 a.** Energi-, forsynings- og klimaministeren kan fastsætte regler om, at kommunikation mellem beskikkede landinspektører, kommuner og andre offentlige myndigheder, der sker som led i behandlingen af sager om matrikulære forandringer, andre registreringer eller noteringer i matriklen, skal foregå digitalt. Ministeren kan herunder fastsætte regler om anvendelse af bestemte it-systemer, særlige digitale formater og digital signatur m.v.

§ 47 b. Energi-, forsynings- og klimaministeren kan fastsætte regler om, at beskikkede landinspektører, kommuner og andre offentlige myndigheder gør data, der er fremkommet i forbindelse med kommunikation omfattet af § 47 a, tilgængelige for offentligheden.«

§ 2

I lov om Geodatastyrelsen, jf. lovbekendtgørelse nr. 1210 af 9. oktober 2013, foretages følgende ændringer:

1. I *§ 2, stk. 1*, indsættes efter nr. 2 som nye numre:

»3) forestå registrering af ejerlejligheder og notering af bygninger på fremmed grund i matriklen, samt registrering af bygninger på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt,

4) føre et register med oplysning om ejerforhold for faste ejendomme,

4) udføre udviklingsarbejder inden for de nævnte fagområder, når det er hensigtsmæssigt af hensyn til styrelsens virksomhed.

Stk. 2-3. - - -

§ 4 a. Søopmåling i de danske farvande, herunder farvandene omkring Færøerne og Grønland, må alene foretages med Geodatastyrelsens tilladelse. Efter at opmålingen er afsluttet, skal kopi af alle opmålingsdata afleveres til Geodatastyrelsen.

Stk. 2. Afgørelser efter stk. 1 kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Stk. 3. Miljøministeren kan fastsætte regler om ansøgningens udformning og om vilkår, der knytter sig til tilladelsen. Miljøministeren kan tillige fastsætte regler om afleveringen af opmålingsdata.

5) føre et register med oplysning om beliggenhedsadressen for faste ejendomme, «.

Nr. 3-4 bliver herefter nr. 6-7.

2. Efter § 4 a indsættes:

»**§ 4 b.** Geodatastyrelsen fører et register over faste ejendommes ejere, eventuelle administratorer eller andre, der på ejers vegne kan råde over eller modtage oplysninger vedrørende ejendommen.

Stk. 2. Energi-, forsynings- og klimaministeren kan fastsætte nærmere regler om, at offentlige myndigheder efter forudgående validering skal indberette oplysninger som nævnt i stk. 1 til Geodatastyrelsen. Ministeren kan endvidere fastsætte regler om, at offentlige myndigheder skal holde de nævnte oplysninger ajourført ved indberetning til Geodatastyrelsen.

§ 4 c. Geodatastyrelsen fører et register over faste ejendommes beliggenhedsadresse.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan efter ansøgning fra ejer tildele en fast ejendom en anden beliggenhedsadresse end den, der fremgår af Geodatastyrelsens register.

Stk. 3. Energi-, forsynings- og klimaministeren kan fastsætte nærmere regler for kommunalbestyrelsens tildeling af beliggenhedsadresse efter stk. 2.«

§ 3

I lov om tinglysning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1075 af 30. september 2014, som ændret ved § 15 i lov nr. 573 af 4. maj 2015 og § 2 i lov nr. 580 af 4. maj 2015, foretages følgende ændringer:

§ 19. Hvor en bygning tilhører en anden end grundens ejer, får bygningen sit eget ejendomsblad med fornøden henvisning til og fra grundens ejendomsblad - og behandles i det hele efter denne lov som en selvstændig fast ejendom. Det samme gælder bygninger, der er opført på forstranden eller i øvrigt på søterritoriet, uden at der er sket nogen opfyldning, men således at bygningen er bestemt til varig forbliven på stedet.

1. I *§ 19, stk. 1, 1. pkt.,* ændres »får bygningen sit eget ejendomsblad« til: »får bygningen sit eget bygningsblad«.

Stk. 2. Forinden der første gang tinglyses en rettighed på et sådant ejendomsblad, skal bygningens geografiske placering på grunden noteres. Som grundlag for denne notering kan retten forlange en erklæring af en landinspektør med beskikkelse. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om registrering af den geografiske placering af de pågældende bygninger.

2. *§ 19, stk. 2 og 3,* ophæves, og i stedet indsættes:

»*Stk. 2.* Bygninger på grunden, som tilhører den samme ejer, registreres på samme bygningsblad.

Stk. 3. Hvis en ret tinglyses som omfattende flere ejendomme, tilhørende samme ejer, gøres der henvisning fra det ene ejendomsblad til det andet.

Stk. 3. Får en bygning og en grund samme ejer, nedlægges bygningsbladet, og eventuelle tinglyste rettigheder overføres til grundens ejendomsblad. Retten underretter Geodatastyrelsen herom.

Stk. 4. Forinden der tinglyses en rettighed på et bygningsblad, jf. stk. 1, skal bygningen af Geodatastyrelsen være noteret i matriklen med eget identifikationsnummer og bygningens placering på grunden skal være stedfæstet ved en erklæring udarbejdet af en landinspektør med beskikkelse.

Stk. 5. Er bygningen opført på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt, skal bygningen før tinglysning af en rettighed være registreret hos Geodatastyrelsen med eget identifikationsnummer, og bygningens placering skal være stedfæstet.«

§ 21. Forinden en sammenlægning af ejendomme tillades af matrikelmyndighederne, således at ejendommene ikke på ny må adskilles uden disse myndigheders tilladelse, skal der foreligge attest

3. *§ 21-23* affattes således:

§ 21. Inden Geodatastyrelsen kan notere udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af fælleslod, skal retten godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder, der

fra retten om, at der mellem de tinglyste panthavere i ejendommene har fundet et opgør sted, hvorved hæftelsernes prioritet indbyrdes er blevet fastlagt, eller om, at ejendommene er undergivet de samme hæftelser, eller at kun den ene af ejendommene er behæftet. Nævnte fastlæggelse af prioriteten skal ske ved tinglyst påtegning på pantebrevene.

Stk. 2. Er det i øjeblikket umuligt at skaffe påtegning, eller nægter en panthaver at give påtegning, kan sammenlægningen dog tillades, når der enten stilles en efter rettens skøn betryggende sikkerhed for den pågældende panterets indfrielse, eller der fremskaffes attest, som i § 23, stk. 3, foreskrevet, om, at sammenlægningen ikke kan medføre nogen som helst fare for pantesikkerheden. I disse tilfælde fastsættes prioritetsforholdet af retten.

Stk. 3. Ved tvangsauktion over en sammenlagt ejendom ansættes de før sammenlægningen bestående servitutters, brugsrettigheders, grundbyrders o.lign. byrders andel i købesummen, hvis de ikke fuldt dækkes, ved et skøn af fogeden under hensyntagen til forholdet mellem værdien af den byrderne vedkommende del af ejendommen og værdien af den samlede ejendom.

Stk. 4. Når sammenlægningen er sket, anføres de gældende rettigheder på ét ejendomsblad. På ejendomsbladet må herefter alene anføres sådanne rettigheder, for hvilke hele den nye ejendom hæfter.

§ 22. Forinden en udstykning fuldbyrdes ved tinglysning af skøder på de enkelte grundstykker, skal der foreligge attest fra retten om den geografiske udstrækning af de på ejendommen tinglyste servitutter, og hvilke af grundstykkerne disse påhviler. Som grundlag for denne attest kan retten forlange en erklæring af en landinspektør om nævnte spørgsmål. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om registrering af den geografiske udstrækning af servitutter.

Stk. 2. Påhviler der ejendommen tinglyste grundbyrder, skal der, inden tinglysning af skøder på de enkelte grundstykker finder sted, foreligge attest fra retten om, at nævnte grundbyrder enten er blevet afløst efter reglerne i lov nr. 505 af

er til hinder for dette, samt fastlægge eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet.

Stk. 2. Retten kan til brug for godkendelsen efter stk. 1 forlange, at der fremsendes en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om de servitutter, der er tinglyst på ejendommen og om hvilke grundstykker, disse påhviler.

Stk. 3. Retten kan godkende en ændring jf. stk. 1, selvom der i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for dette, hvis ændringen kan ske uden fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi.

Stk. 4. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke ændringer rettighedshaverne skal tåle, jf. stk. 3, samt om afgivelse af erklæringer i forbindelse hermed.

§ 22. Er en rettighed til hinder for udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af fælleslod efter § 21, stk. 1, skal rettighedshavers accept foreligge som tinglyst påtegning på den pågældende rettighed.

Stk. 2. Nægter en rettighedshaver at give påtegning, jf. stk. 1, eller er det umuligt at skaffe en sådan påtegning, kan retten dog godkende ændringen mod en betryggende sikkerhed for den pågæl-

28. september 1918, eller på anden måde ophørt, eller er blevet lagt på et enkelt jordstykke. Ved vejafgifter og lignende byrder med gensidig pligt kan der dog også finde en fordeling af byrderne på de enkelte grundstykker sted; men en sådan fordeling må ikke tilstedes, når den efter rettens skøn må anses for upraktisk, være sig på grund af de pålignede bidrags ubetydelige størrelse, opkrævningsvanskeligheder for den grundbyrdeberettigede o.lign. ; og ved ingen fordeling må der pålægges de enkelte grundstykker solidarisk ansvar.

Stk. 3. Retten skal i øvrigt være den udstykkende behjælpelig ved at anvende fremgangsmåden efter denne lovs § 20, over for sådanne på hovedejendommen hvilende hæftelser og byrder, der er egnet til udslettelse i medfør af nævnte bestemmelse.

Stk. 4. Modtages der meddelelse om en udstykning eller matrikulering efter de herom gældende regler, opretter retten straks ejendomsblade for de nye ejendomme. Udstykning noteres på den udstykkede ejendoms blad.

Stk. 5. På de nye ejendomsblade anføres i adkomst-, byrde- og hæftelsesrubrikken en kort henvisning til hovedejendommens blad.

Stk. 6. Senest ved første tinglysning af skøde anføres de byrder og hæftelser, der hviler på den enkelte nye ejendom. Er den nye ejendom ikke frigjort for de hæftelser, der hviler på hovedejendommen, anføres disse samtidig.

Stk. 7. Reglen i § 23, stk. 3, finder også anvendelse i disse tilfælde.

Stk. 8. Reglerne i stk. 1-7 finder tilsvarende anvendelse ved opdeling i ejerlejligheder. Opfyldelse af betingelserne i § 23, stk. 3, påses i disse tilfælde af retten.

dende rettigheds indfrielse. Sikkerheden fastsættes efter rettens skøn.

§ 23. Matrikelmyndighederne må kun foretage arealoverførsel, hvis

1) panthaverne i den ejendom, som det pågældende areal skal overføres fra, ved tinglyste påtegninger på pantebrevene har givet samtykke til arealets frigørelse fra hæftelserne og

2) der foreligger attester fra retten som nævnt i § 22, stk. 1 og 2.

§ 23. §§ 21 og 22 finder tilsvarende anvendelse ved opdeling i ejerlejligheder.

Stk. 2. Reglerne i § 22 om servitutter og grundbyrder gælder også ved arealoverførsel.

Stk. 3. Den i stk. 1 foreskrevne fremgangsmåde kan dog undlades, hvis den påtænkte matrikulære ændring kan ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Matrikelmyndighederne afgør, om disse betingelser er opfyldt. Til brug for matrikelmyndighedernes afgørelse skal der foreligge erklæring fra en landinspektør med beskikkelse. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om afgivelse af erklæringen.

Stk. 4. Om den foretagne arealoverførsel sker der tinglysning på de vedkommende ejendomsblade med fornøden indbyrdes henvisning.

Stk. 5. § 21, stk. 3, gælder også i disse tilfælde.

§ 24. Når en ikke pantsat ejendom eller et stykke af en sådan tillægges en anden ejendom, således at den ikke atter må fraskilles sidstnævnte ejendom uden matrikelmyndighedernes tilladelse, omfatter de på denne tinglyste hæftelser fremtidig også den tillagte ejendom eller det tillagte stykke, dog med prioritet efter de mulig resterende byrder på den tillagte ejendom eller stykke.

§ 573. Påhviler der ejendommen servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser, som har prioritet forud for al pantegæld, opråbes ejendommen med forpligtelse til at overtage eller udrede sådan byrde ud over auktionsbudet, medmindre den berettigede samtykker i andet. Er en ydelse forfaldet inden den endelige

Stk. 2. Ved sammenlægning og nedlæggelse af bygningsblade skal retten godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for dette, samt fastlægge eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet. § 21, stk. 2 og 3, samt § 22 finder tilsvarende anvendelse ved sammenlægning og nedlæggelse af bygningsblade.«

6. I *§ 24* ændres »matrikelmyndighedernes« til: »Geodatastyrelsens«.

§ 4

I retsplejeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1255 af 16. november 2015, som ændret senest ved § 3 i lov nr. 641 af 8. juni 2016, foretages følgende ændring:

auktion, skal den betales af køberen inden 7 dage efter auktionens slutning.

Stk. 2. Har sådanne byrder sekundær prioritet, kan fogedretten, hvis den skønner, at de ikke påvirker ejendommens salgsværdi nævneværdigt, bestemme, at de skal overtages af køberen ud over auktionsbudet. Ellers opråbes ejendommen først med forpligtelse til at overtage eller udrede byrden ud over auktionsbudet. Opnås der ikke et bud, der giver fuld dækning til de forud prioriterede krav, opråbes ejendommen uden sådan forpligtelse. I så fald kapitaliseres byrden efter lovgivningens almindelige regler, idet kapitalværdien om fornødent fastsættes ved fogedrettens skøn, efter at alle interesserede har haft lejlighed til at udtale sig. Den berettigede har ret til dækning af købesummen forud for senere prioriterede i det omfang, den strækker til. Beløbet skal betales på samme måde som pantehæftelser, der kan kræves udbetalt, og forrentes med en årlig rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v.

Stk. 3. Kan nogen gøre betingede eller uvisse krav gældende i ejendommen, kan den berettigede kræve, at der under hensyn til kravets art afsættes det fornødne beløb af købesummen til hans fyldestgørelse. Det afsatte beløb indbetales til fogedretten, der indsætter det til forrentning i et pengeinstitut.

1. I § 573 indsættes som *stk. 4.* :

»Stk. 4. Er ejendommen et resultat af sammenlægning eller arealoverførsel, ansætter fogedretten skønsmæssigt de før sammenlægningen eller arealoverførslen bestående servitutters, brugsrettigheders, grundbyrders og lignende byrders andel i købesummen, såfremt de ikke fuldt dækkes. Fogedretten skal ved udøvelsen af dette skøn tage hensyn til forholdet mellem værdien af den del af ejendommen, som byrderne vedrører, og ejendommens samlede værdi.«

§ 5

I lov om bygnings- og boligregistrering, jf. lovbekendtgørelse nr. 1080 af 5. september 2013,

som ændret ved § 157 i lov nr. 1520 af 27. december 2014, foretages følgende ændringer:

§ 1. - - -

Stk. 2. Bygnings- og Boligregistret (BBR) har til formål at

1) indeholde grunddata om bygnings- og boligforhold samt tekniske anlæg m.v.,

2) indeholde en entydig registrering af alle bygninger, bolig- og erhvervsenheder samt de i registret optagne tekniske anlæg og tekniske enheder m.v. samt de dertil knyttede adressebetegnelser og

3) stille data til rådighed for offentlige myndigheder, koncessionerede selskaber, personer og virksomheder.

1. I *§ 1, stk. 2, nr. 2,* indsættes efter »de dertil knyttede adressebetegnelser«: »og ejendomsidentifikationer«.

Stk. 3. Udgifterne til registrets vedligeholdelse og drift afholdes af kommunalbestyrelsen. Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan fastsætte regler om fordelingen af udgifterne mellem de enkelte kommuner.

Stk. 4. - - -

2. I *§ 1, stk. 3,* indsættes som *3. pkt.*:

»Andre parter kan dog bidrage efter aftale med skatteministeren.«

§ 1 a. Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan bemyndige en anden offentlig myndighed eller et privat selskab til at etablere, drive og udvikle registret. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter nærmere regler for, hvordan myndigheden eller selskabet skal etablere, drive og udvikle Bygnings- og Boligregistret og udbyde driftsopgaverne efter stk. 2. Kravspecifikationer m.v. udarbejdes af myndigheden eller selskabet efter ministeren for by, bolig og landdistrikters nærmere anvisninger.

Stk. 2-7. ---

3. I *§ 1 a, stk. 1, 1. pkt.,* indsættes efter »et privat selskab til«: »helt eller delvist«.

§ 3. Det påhviler kommunalbestyrelsen at sikre den fornødne entydighed og kvalitet i registreringen af bygnings- og boligforhold samt tekniske anlæg m.v.

Stk. 2-6. ---

4. I *§ 3, stk. 1,* indsættes efter »samt tekniske anlæg m.v.«: », herunder at føre kontrol med ejeres indberetninger.« og som *2. pkt.* indsættes:

»Bliver kommunalbestyrelsen opmærksom på, at data i Bygnings- og Boligregistret ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold, skal kommunalbestyrelsen aktivt sørge for at ajourføre de pågældende data.«

5. I *§ 3* indsættes som *stk. 7:*

»Stk. 7. Skatteministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvordan kontrol af ejeres indberetninger til Bygnings- og Boligregistret skal foretages.«

§ 7. Det påhviler ministeren for by, bolig og landdistrikter at søge gennemført sådanne regler eller foranstaltninger, at der i videst muligt omfang sker en samordning og forenkling af registreringen af oplysninger vedrørende fast ejendom og andre stedbestemte oplysninger.

6. I *§ 7, stk. 1,* ændres »stedbestemte oplysninger« til: »oplysninger, der naturligt knytter sig hertil«.

Stk. 2. Det påhviler ministeren for by, bolig og landdistrikter at udforme en entydig fælles ejendomsreference og stille den til rådighed for registrering af oplysninger om ejendomme.

Stk. 3. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter efter forhandling med de berørte ressortministre nærmere regler for registrering og anvendelse af den fælles ejendomsreference.

Stk. 4-5. ---

7. *§ 7, stk. 2* og *3*, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 2. Skatteministeren kan efter forhandling med energi-, forsynings- og klimaministeren fastsætte nærmere regler om, hvilke oplysninger der skal være registreret i Bygnings- og Boligregistret, for at ejendomsregistrering kan gennemføres i matriklen.«

Stk. 4 og 5 bliver herefter stk. 3 og 4.

§ 11. Loven gælder ikke for Færøerne.

8. I *§ 11, stk. 1,* indsættes efter »Færøerne«: »og Grønland«.

Stk. 2. Loven gælder ikke for Grønland, men kan ved kongelig anordning sættes i kraft med de afvigelser, som de grønlandske forhold tilsiger.

9. *§ 11, stk. 2,* ophæves.

§ 6

I lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 1713 af 16. december 2010, foretages følgende ændringer:

§ 4. Hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom.

Stk. 2. - - -

1. I *§ 4, stk. 1,* indsættes efter »ejendom«: »og er identificeret ved eget identifikationsnummer«.

2. Efter § 4 indsættes:

»**§ 4 a.** Oprettelse af ejerlejligheder sker ved Geodatastyrelsens registrering af ejendommens opdeling i ejerlejligheder i matriklen eller i Geo-

datastyrelsens register over bygninger på forstranden eller søterritoriet i øvrigt. Geodatastyrelsen registrerer endvidere ændringer af ejerlejligheder, herunder videreopdeling.

Stk. 2. Registrering efter stk. 1 forudsætter, at følgende betingelser er opfyldt:

1) Der foreligger dokumentation, som fastsat i medfør af stk. 5, for overholdelse af lovens bestemmelser om opdeling i eller ændring af ejerlejligheder.

2) Opdelingen eller ændringen kan tinglyses.

3) Der foreligger oplysninger m.v., som efter regler fastsat i medfør af lov om bygnings- og boligregistrering er nødvendige for registreringen.

Stk. 3. Er betingelserne for registrering i stk. 2, nr. 1 og 3, opfyldt, underretter Geodatastyrelsen Tinglysningsretten om den påtænkte oprettelse eller ændring. Tinglysningsretten indfører oprettelsen eller ændringen foreløbigt i tingbogen, hvis ikke tinglyste rettigheder er til hinder herfor.

Stk. 4. Når oprettelsen eller ændringen er indført foreløbigt i tingbogen, registrerer Geodatastyrelsen umiddelbart herefter opdelingen eller ændringen i matriklen. Tinglysningsretten indfører umiddelbart herefter oprettelsen eller ændringen endeligt i tingbogen.

Stk. 5. Energi-, forsynings- og klimaministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om registrering efter stk. 1, herunder om krav til dokumentation, form, formater m.v. og om, at en landinspektør med beskikkelse skal afgive eller attestere oplysninger i forbindelse med dokumentationen. Ministeren kan endvidere fastsætte bestemmelser om anvendelse af bestemte it-systemer, særlige digitale formater og digital signatur m.v.

§ 4 b. Geodatastyrelsen kan kun nægte at foretage registrering efter § 4 a, stk. 1, hvis

1) betingelserne i § 4 a, stk. 2, ikke er opfyldt, eller

2) Geodatastyrelsen ikke har modtaget gebyr, der er krævet forudbetalt efter § 47, stk. 1, 2. pkt., i lov om udstykning og anden registrering i matriklen samt registrering af bygninger på forstranden eller søterritoriet.

Stk. 2. Geodatastyrelsens afgørelser efter stk. 1 og § 4 a, stk. 1, kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.«