



Bygning på fremmed grund

December 2023

Jeppe Steen Sørensen



Geodatastyrelsen

Agenda

1. TL § 19 – Ændring vedtaget af Folketinget 28. november 2023.
 - Udvidet geografisk anvendelsesområde.
 - Bygningsblade oprettes og ændres efter anmodning fra Geodatastyrelsen.
 - Nye muligheder.
2. Bygningsbegrebet i BBR, matrikel og tingbog
3. Strukturen i bekendtgørelsens kap. 3
4. Krav til stedfæstelse
 - Data med geometri
 - Rids
 - Erklæringer
5. Oprettelse i BBR og ajourføring heraf
6. Ændring pga. matrikulære forandringer
7. Tinglysningsrettens prøvelse (sløjfe)
8. Landinspektørens overvejelser
9. Bygninger på havet



Tinglysningslovens § 19 (ikrafttræden 1. jan.2024)

1. Udvidet geografisk anvendelsesområde.

Bygningsblade kan nu også oprettes for bygninger indenfor Danmarks eksklusive økonomiske zone.

2. Bygningsblade oprettes og ændres efter anmodning fra Geodatastyrelsen.

Oprettelse af nye bygningsblade og ændring af eksisterende bygningsblade forudsætter

- a) notering i matriklen med BFE-nummer, og
- b) at bygningers placering på grunden er stedfæstet af en landinspektør med beskikkelse.

3. Nye muligheder.

Bygninger på grunden, der tilhører samme ejer kan registreres på samme bygningsblad. Bygninger på samme bygningsblad kan udskilles til nyoprettede bygningsblade.

Ad. Bygningsblade oprettes og ændres efter anmodning fra Geodatastyrelsen

...notering i matriklen med BFE-nummer

- **Bygninger på umatrikuleret areal =**

Det underliggende areal registreres i matriklen ved matrikulering eller arealoverførsel.

- **Bygninger på udskilt offentlig vej med BFE-nummer =**

Bygningsblade kan oprettes og ændres uden krav om matrikulær forandring.

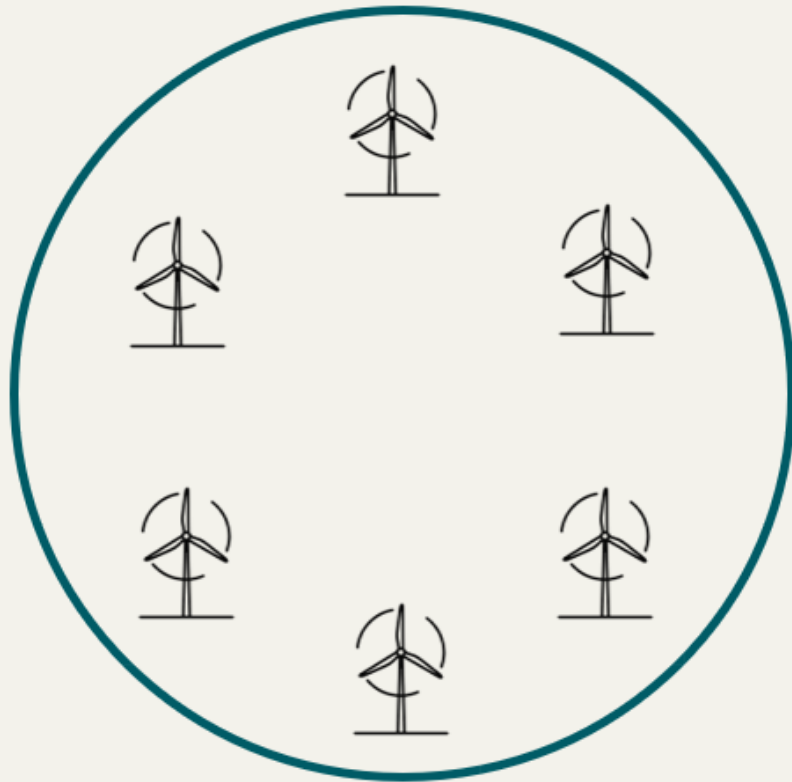
Ad. Bygningsblade oprettes og ændres efter anmodning fra Geodatastyrelsen

....at bygningers placering på grunden er stedfæstet af en landinspektør med beskikkelse

Kravene til stedfæstelsen reguleret i bekendtgørelsen

- Data med Geometri
- Rids.

Ad. Nye muligheder. Oprettelse af bygningsblad(e)



BFE-nummer 1
Bygningsblad



BFE-nummer 1
Bygningsblad



BFE-nummer 2
Bygningsblad



BFE-nummer 3
Bygningsblad



BFE-nummer 4
Bygningsblad



BFE-nummer 5
Bygningsblad



BFE-nummer 6
Bygningsblad

Sammenlægning bygningsblade



BFE-nummer 1
bygningsblad

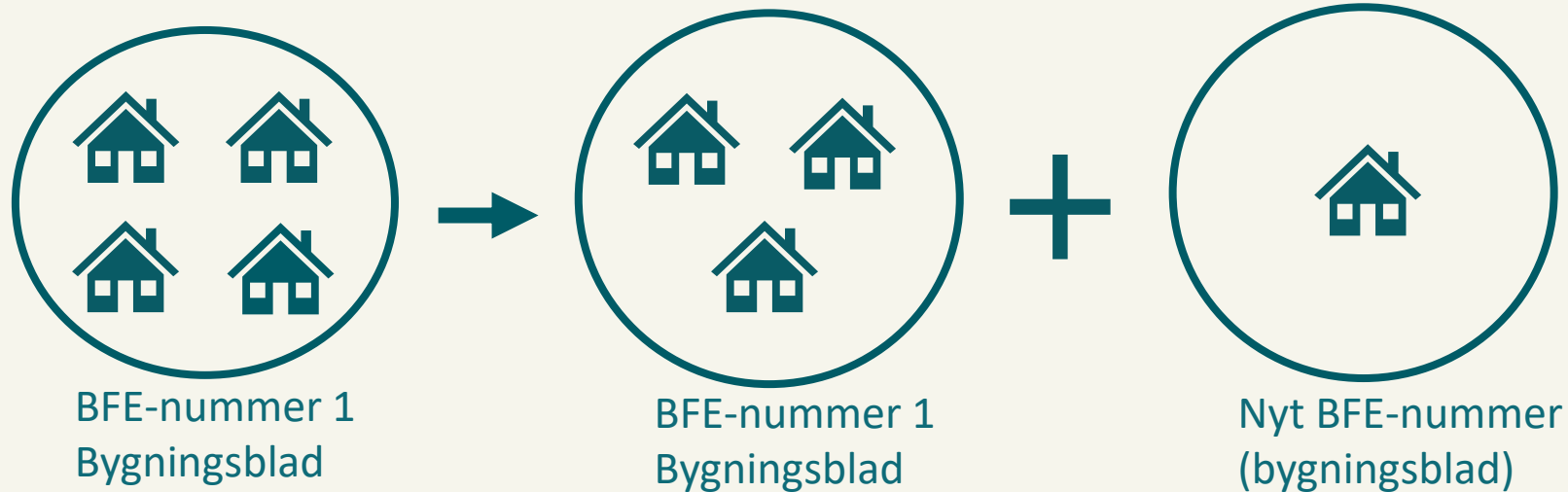


BFE-nummer 2
bygningsblad



BFE-nummer 1
bygningsblad

Udskillelse fra bygningsblad



Tilførsel til bygningsblad



Ændring uden tilførsel/udskillelse af bygning



BFE-nummer 1
Bygningsblad



BFE-nummer 1
Bygningsblad



BFE-nummer 1
Bygningsblad



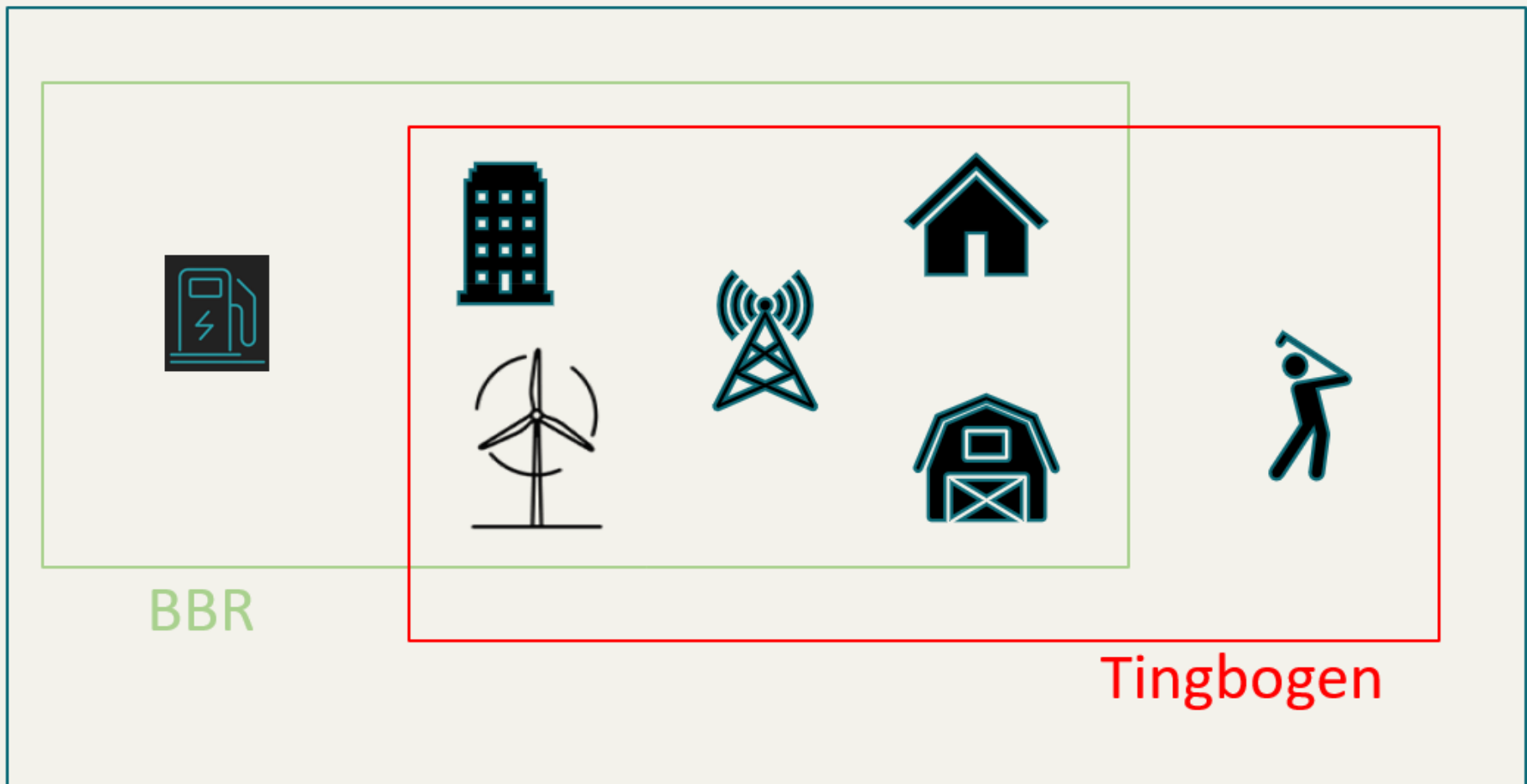
BFE-nummer 1
Bygningsblad

An open book with a magnifying glass resting on it. The book is open to a page with text, and the magnifying glass is positioned over the text, suggesting a focus on reading or research. The background is white, and the book has a red cover.

Begrebsafklaringer

Begrebet "bygning"

Matriklen



Landsejerlav: Skovsgård, Valsgård
Matrikelnummer: 0001b
Areal: 246166 m2
Heraf vej: 6538 m2
Matr.nr. notering: cbe43d9c-4c29-44dd-ae88-ac320818994b

Samlet areal: 600995 m2
Heraf vej: 8052 m2

Hovednotering:
Hovednotering: Samlet ejendom

Noteringer:

Dato: 01.11.2011
Bygningsbladet omfatter ikke bygninger, men et bygningsanlæg bestående af 18 anlagte fairways og greens - fastinstallerede vandingsanlæg med tilhørende rørledninger og sprinkleranlæg til de pågældende greens, alt er anlagt af CVR.nr. 10146828, Hobro Golfbane ApS, på matr.nr. 1 z Hegedal, Hobro jorder og 1 b Skovsgård, Valsgård. Golfbaneanlægget omfatter 57 ha.'
=====

Der findes ingen servitutter på ejendommen

Adkomster

Adkomster

Dokument:
Dokumenttype: Anden adkomst
Dato/løbenummer: 01.11.2011-1003070268
Adkomsthavere:
Navn: HOBRO GOLFBANE ApS
Cvr-nr.: 10146828
Ejerandel: 1 / 1



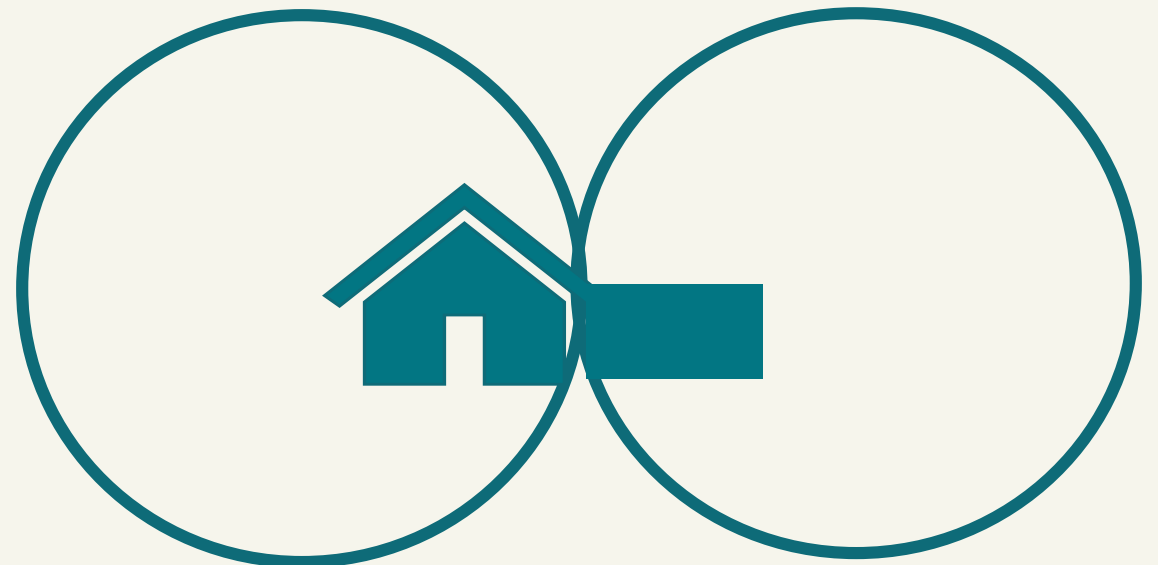
Begrebet "bygning"

En bygning
Et BFE-nummer



BBR
Matriklen

To bygninger



Tingbogen

Begrebet ”bygning”

For at undgå, at der oprettes nye bygningsblade ved ombygninger og tilbygninger. Regel om landinspektørens stedfæstelse i § 12, stk. 2:

Denne stedfæstelse skal omfatte alle bygninger (dele af bygninger), der indgår i identifikationsnummeret (BFE-nummeret).

Strukturen i bekendtgørelsens kapitel 3

§ 11	Kommunalbestyrelsens registrering i BBR og ajourføring
§ 12	Begreber. Hvornår anmoder GST TLR oprette eller ændre et bygningsblad? Landinspektørens stedfæstelse skal omfatte alt i BFE-nummeret Strækingsanlæg stedfæstes ikke af GST
§ 13	Oprettelse af bygningsblade
§ 14	Sammenlægning af bygningsblade
§ 15	Bygninger udskilles eller tilføres et bygningsblad
§ 16	Ændring af bygningsblad uden bygninger udskilles eller tilføres
§ 17	Anmodning om nedlæggelse af bygning på fremmed grund
§ 18	Førstegangsregistrering af bygning på havet
§ 19	Oprettelse af bygningsblad for bygning på havet

GST anmoder Tinglysningsretten om at oprette eller ændre bygningsblade

Der skal foreligge:

- Data med geometri
- Et rids
- Påkrævede erklæringer

Krav til stedfæstelse: Data med geometri

§ 13, stk. 2:

- GML-fil (ligesom ejerlejligheder)
- Én polygon for hver bygning
- Koordinater, der danner den ydre afgrænsning for hver bygning.

Krav til stedfæstelse: Data med geometri

§ 13, stk. 2:

- Koordinater (Stedfæstelsesmetode)
 - Luftfoto
 - Opmåling på stedet

§ 14: Sammenlægning af bygningsblade	§ 13, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse
§ 15: Bygninger udskilles eller tilføres et bygningsblad	
§ 16: Ændring bygningsblad uden bygninger udskilles/tilføres	

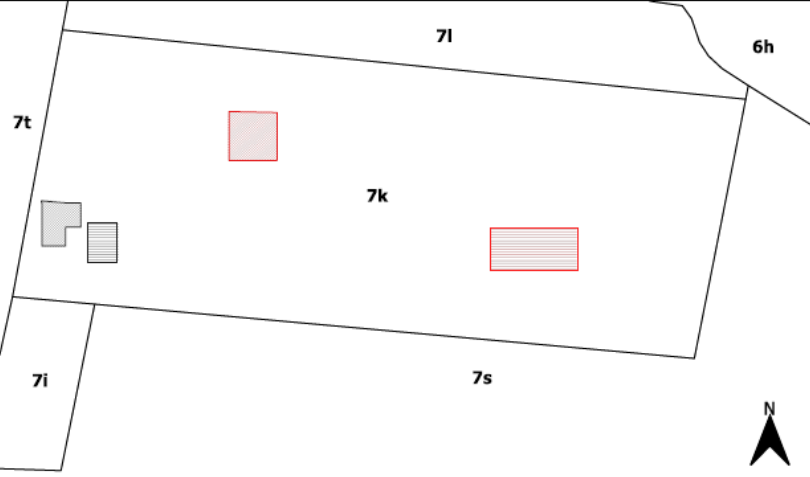
Krav til stedfæstelse: Rids

§ 13, stk. 3 og 4:

- Matrikelkortet med matrikelbetegnelser som baggrund
- Vise bygningers beliggenhed og udbredelse
- Et foto for hver bygning

Krav til stedfæstelse: Rids


Rids, der viser placering af bygning/teknisk anlæg på fremmed grund,
BFE nr. XXXXXXX på Matr. nr. 7k, Hårup By, Todbjerg




Matr. nr.: Dato: Målestoksforhold:
Ejerlav: Landinspektør: 1:XXXX
Kommune: Landinspektør j.nr: Beliggenhedsadresse:

Signaturforklaring:

<input type="checkbox"/> Jordstykke	Bygning:	Bygning på fremmed grund:
<input type="checkbox"/> Bygning - Sten	<input type="checkbox"/> Bygning - Træ	<input type="checkbox"/> Halmfyr
		<input type="checkbox"/> Sommerhus



Sommerhus



Halmfyr

Mangler angivelse af stedfæstelsesmetode (luftfoto/opmåling)



Krav til stedfæstelse: Rids

<p>§ 14, stk. 1, nr. 3: Sammenlægning af bygningsblade</p>	<p>§ 13, stk. 3 og 4, finder tilsvarende anvendelse, + Udpege hver bygning, der tilføres bygningsbladet + Oplysning om, at bygningsblade sammenlægges</p>
<p>§ 15: Bygninger udskilles eller tilføres et bygningsblad</p>	<p>§ 13, stk. 3 og 4, finder tilsvarende anvendelse, + Udpege hver bygning, der tilføres bygningsbladet</p>
<p>§ 16: Ændring bygningsblad uden bygninger udskilles/tilføres</p>	<p>§ 13, stk. 3 og 4, finder tilsvarende anvendelse</p>

Krav til stedfæstelse: Erklæringer

- **Oprettelse af bygningsblade og tilførsel af bygning**

§ 13, stk. 1, nr. 4 (Landinspektørerklæring)

§ 15, stk. 2 (Landinspektørerklæring)

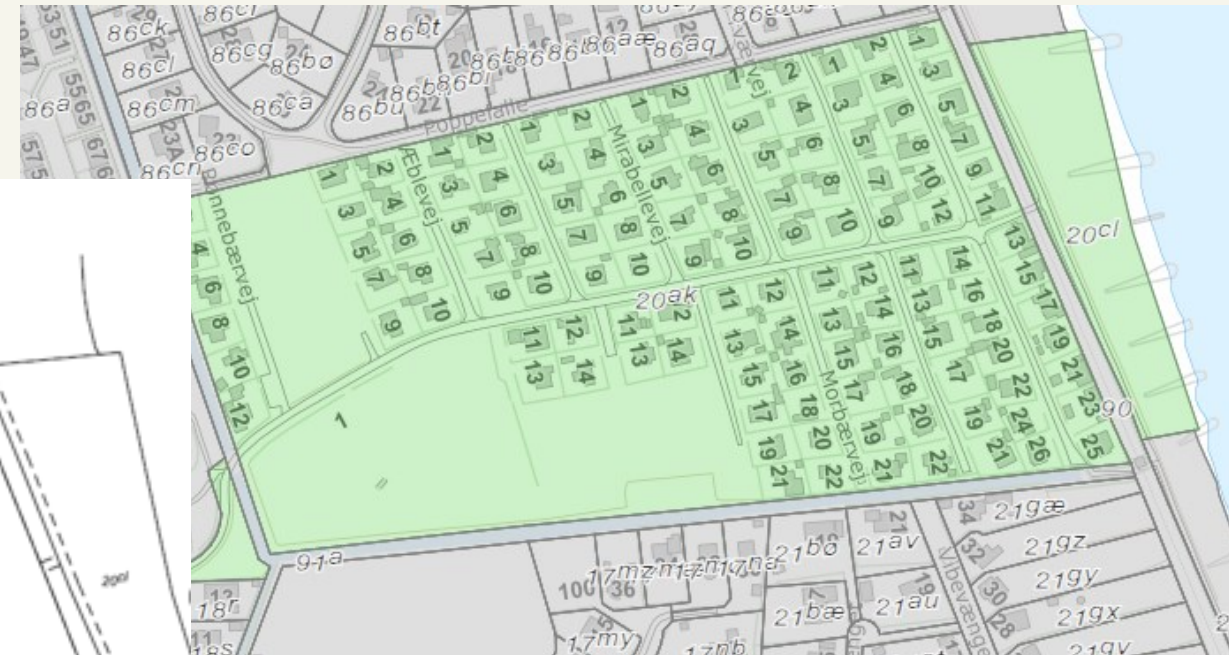
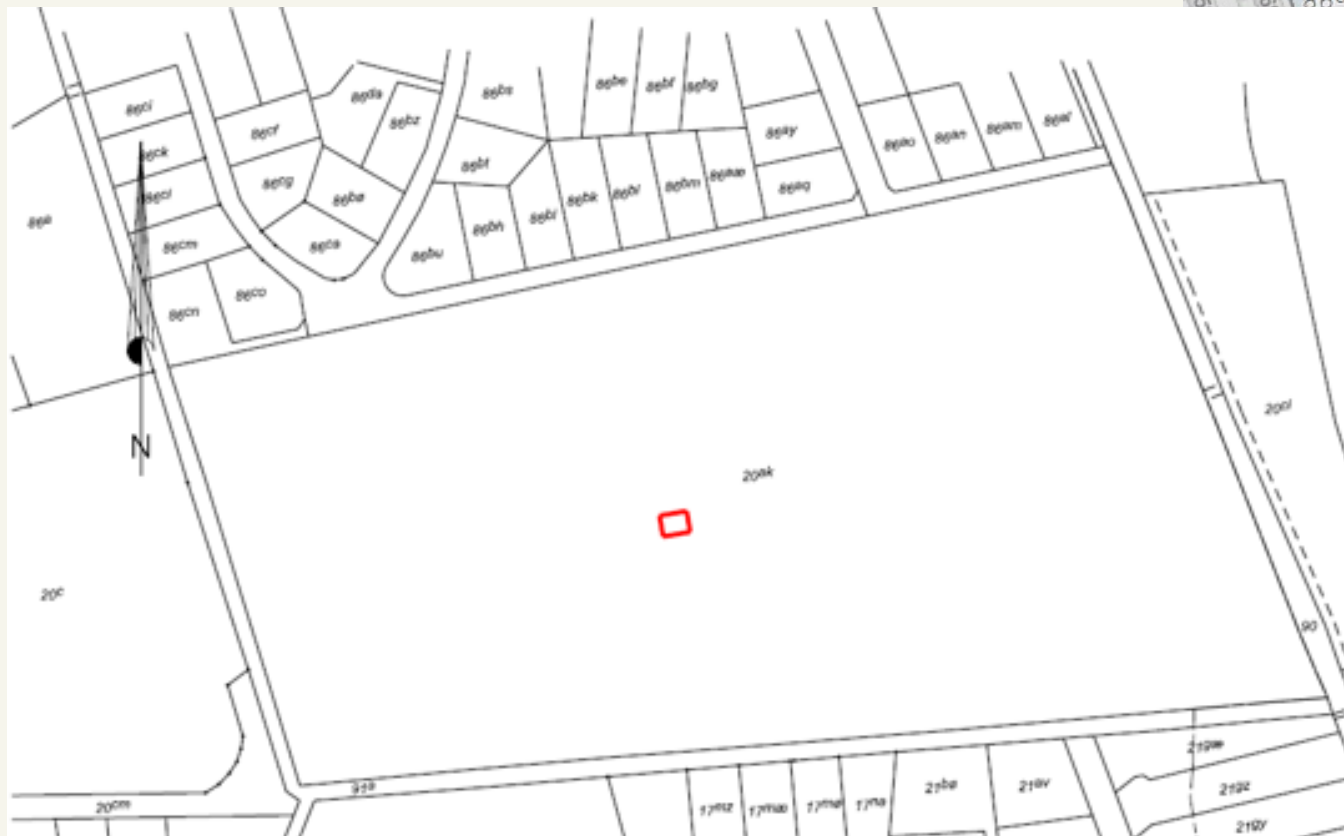
Erklæring om, at ejendommen, bygningsbladet efter oprettelse eller tilførsel af en bygning

"[...] ikke helt eller delvist er registreret på et andet bygningsblad i tingbogen, der er oprettet efter den 7. september 2009 og indeholder angivelse af et identifikationsnummer (BFE-nummer)."



(Psst...GST kan dispensere! Bygningsblade med ubrugelig stedfæstelse! Rimelige undersøgelser forventes)

Mangelfulde bygningsblade



SUK!

Krav til stedfæstelse: Erklæringer

- Ændring af stedfæstelsen pga. nedrivning eller fjernelse

§ 16, stk. 2 (Ejererklæring):

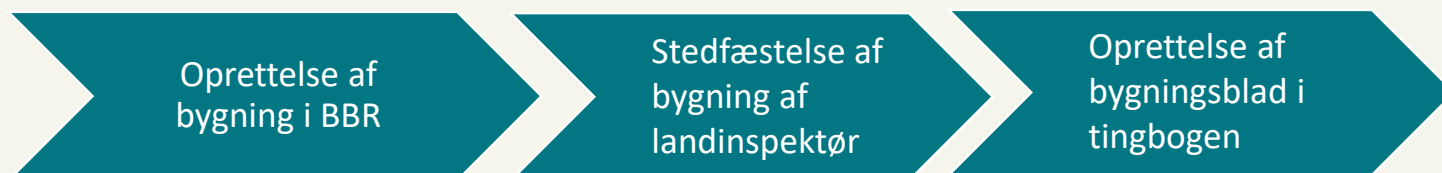
"[..] om, at ejendommen er formindsket ved bortfjernelse eller nedrivning."

Efter ønske fra TLR. Pantet formindsket. Evt. relaksation.

Oprettelse i BBR og ajourføring heraf

Hovedregel:

En ejendom af typen bygning på fremmed grund kan først noteret i matriklen med et BFE-nummer, når ejendommen forinden er oprettet af kommunen via BBR.


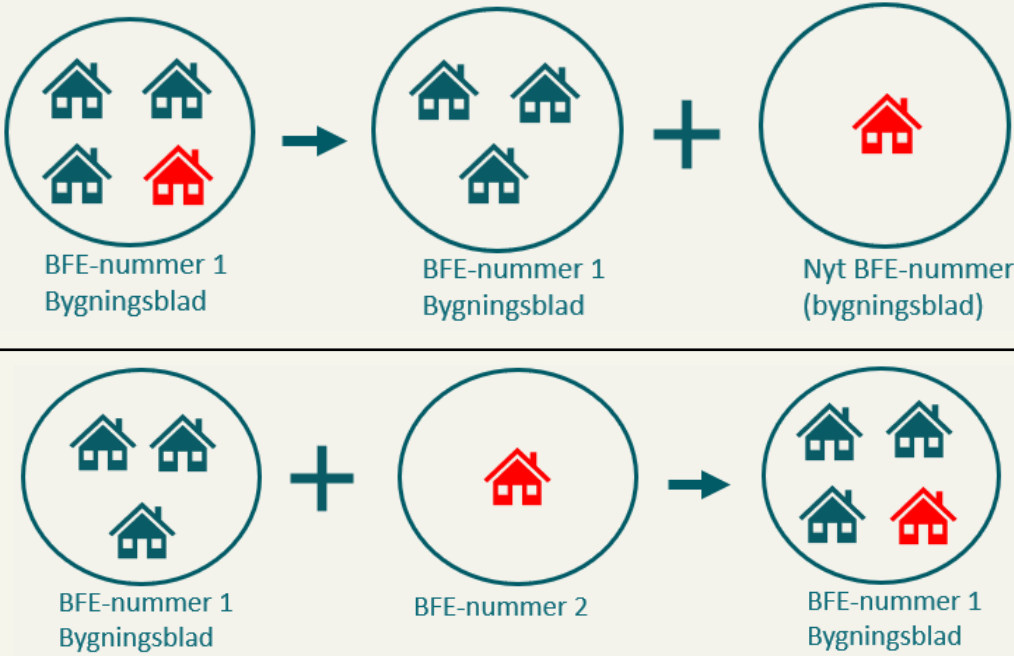


Gælder også bygninger undtaget fra krav om byggesagsbehandling eller anmeldelse.

Gælder også når ejer ønsker flere bygninger samlet under ét BFE-nummer, inden et bygningsblad oprettes.

Oprettelse i BBR og ajourføring heraf

Undtagelser:

<p>§ 14 (sammenlægning af bygningsblade)</p>	 <p>BFE-nummer 1 Bygningsblad</p> <p>BFE-nummer 2 Bygningsblad</p> <p>BFE-nummer 1 Bygningsblad</p>
<p>§ 15 (bygninger udskilles fra eller tilføres et bygningsblad)</p>	 <p>BFE-nummer 1 Bygningsblad</p> <p>BFE-nummer 1 Bygningsblad</p> <p>Nyt BFE-nummer (byggningsblad)</p> <p>BFE-nummer 1 Bygningsblad</p> <p>BFE-nummer 2</p> <p>BFE-nummer 1 Bygningsblad</p>

Oprettelse i BBR og ajourføring heraf

Undtagelser fortsat:

Ved sammenlægning af bygningsblade og ved udskillelse/tilførsel af bygning fra/til et bygningsblad jf. §§ 14 og 15, skal der foreligge:

”kvittering fra Vurderingsstyrelsen, hvoraf fremgår, at en landinspektør med beskikkelse har afgivet forslag til den påtænkte sammenhæng mellem identifikationsnummer (BFE-nummer) og BBR-objekter.”

Oprettelse i BBR og ajourføring heraf

Undtagelser fortsat:

Hvordan indhentes kvitteringen fra Vurderingsstyrelsen?

GST anbefaling:

1. Anvend ret.bbr.dk – landinspektørklient
2. Vælg "Start BPF flow" – såfremt nye funktionalitet ikke er i drift endnu, vil man få adgang til formularer, der kan indsendes med de samme oplysninger.
3. Indberetning foretages på den afgivende ejendom (også når den bliver "tømt" og derfor historisk)
4. Indtast:
 - nyt BFE-nr., for hver bygning/anlæg, der "forlader" sit hidtidige BFE-nr.
 - SFE-BFE for disse bygninger/anlæg beliggenhed
 - SagsID i ERPO
5. Den kvittering der modtages, kan vedlægges som dokumentation i sagen til GST.

Oprettelse i BBR og ajourføring heraf

BBR Bygnings- og Boligregistret KOPI

← Se dine ejendomme
Lindevangs Alle 10
2000 Frederiksberg

Ejendomsinformation

Ejendomsnr: 071868
BFE-nummer: 100029666
Kommune: Frederiksberg Kommune (147)

↓ [Vis BBR meddelelse](#)

Tilføj bygning | Flyt ikoner på kortet

Start BPPG flow

Bygning 1
Lindevangs Alle 10, 2000
Frederiksberg
Bygning til kontor (kode:321) | Opført:
1884 | 975 m2
[Se BBR-oplysninger](#)

Bygning 2
Lindevangs Alle 10, 2000
Frederiksberg
Bygning til lager (kode:323) | Opført:
1959 | 39 m2
[Se BBR-oplysninger](#)

Bygning 3
Lindevangs Alle 10A, 2000
Frederiksberg
Bygning til energidistribution

Skjul menu | Support | Bruger

Finsensvej

Lindevangs Alle

10 m

© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

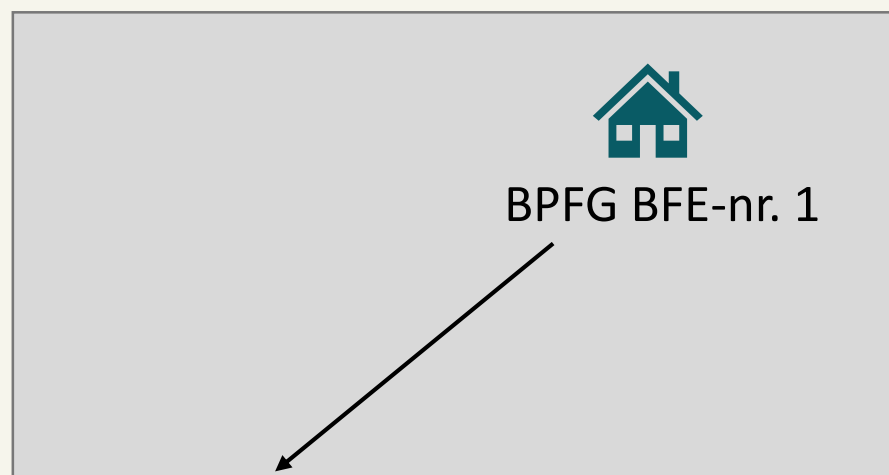
Bygning 1: Lindevangs Alle 10, 2000 Frederiksberg
Bygning til kontor (kode:321) | Opført 1884 | 975 m2
[Vis på kort](#)

Ændring pga. matrikulære forandringer

BMA § 43

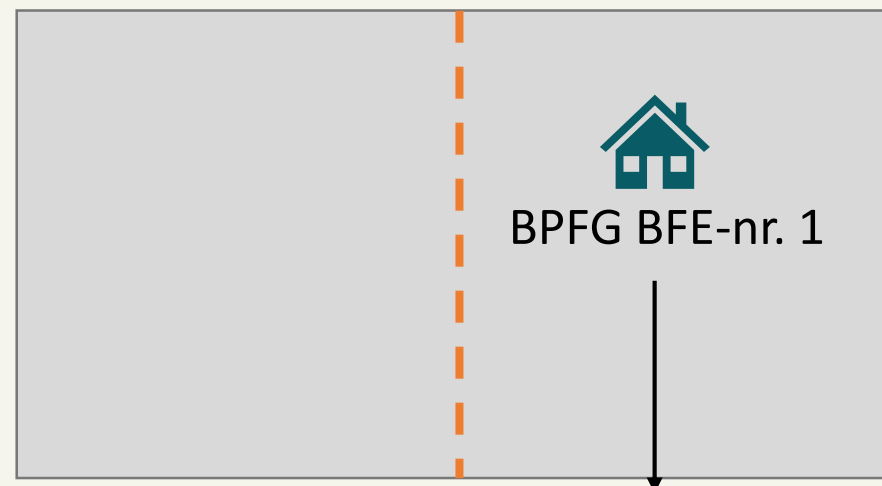
BMA § 43: En ejendom af typen bygning på fremmed grund får beliggenhed anden samlet fast ejendom.

Før



SFE BFE-nr. 101

Efter



SFE BFE-nr. 101

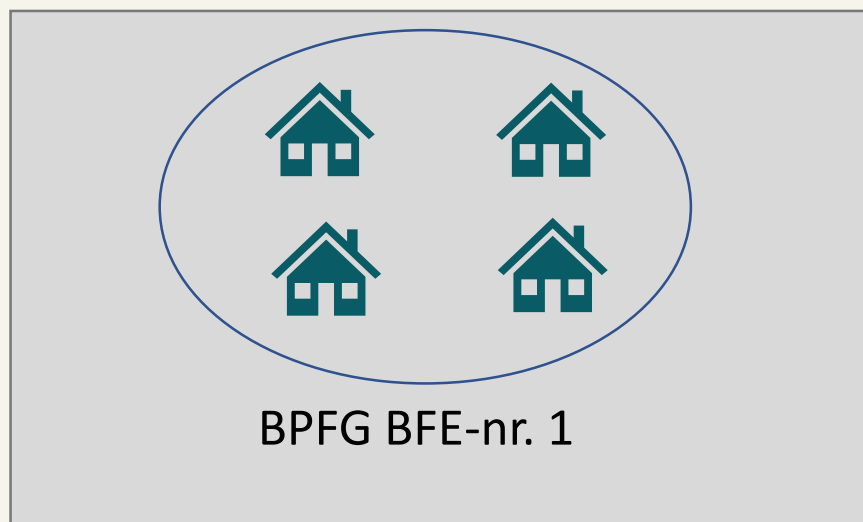
SFE BFE-nr. 102

Ændring pga. matrikulære forandringer

BMA § 44, stk. 1

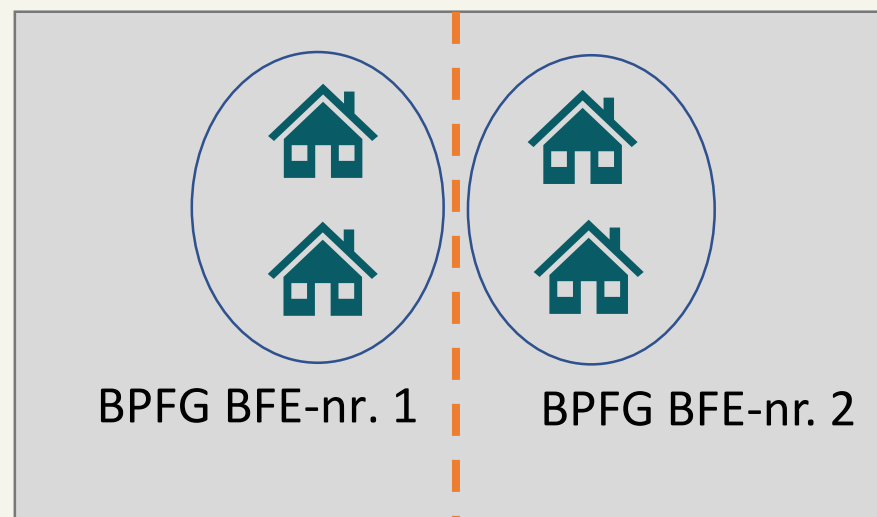
Arealoverførsel eller udstykning fører til, at en ejendom af typen bygning på fremmed grund får beliggenhed på forskellige ejendomme.

Før



SFE BFE-nr. 101

Efter



SFE BFE-nr. 101

SFE BFE-nr. 102

Ændring pga. matrikulære forandringer

BMA § 44, stk. 1, fortsat....

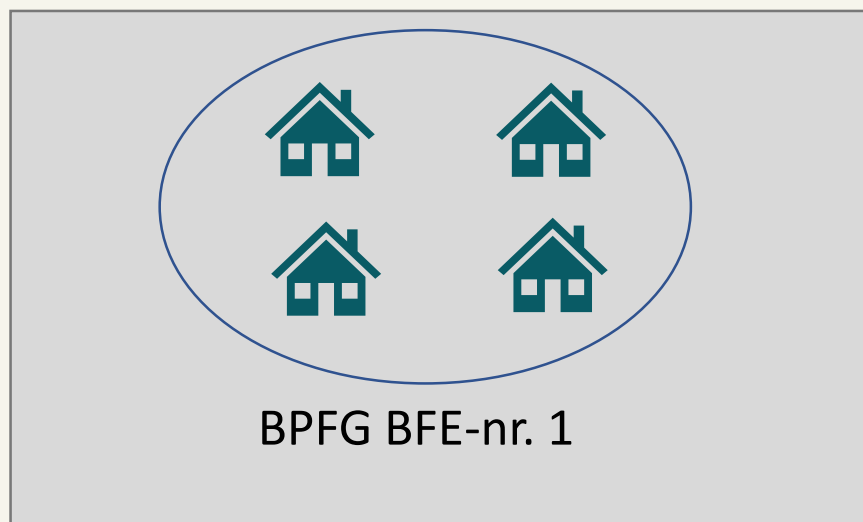
I den matrikulære sag skal foreligge kvittering fra Vurderingsstyrelsen:
Landinspektøren har fremsat forslag til den påtænkte sammenhæng mellem BFE-numre og BBR-objekter.

Ændring pga. matrikulære forandringer

BMA § 44, stk. 2

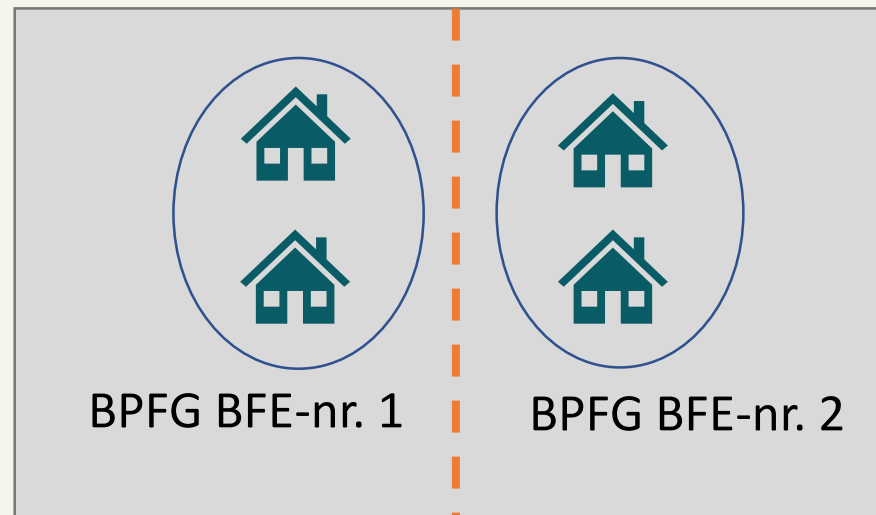
Arealoverførsel eller udstykning fører til, at en ejendom af typen bygning på fremmed grund får beliggenhed på forskellige ejendomme.

Før



SFE BFE-nr. 101

Efter



SFE BFE-nr. 101

SFE BFE-nr. 102

Ændring pga. matrikulære forandringer

BMA § 44, stk. 2, fortsat....


Landinspektøren, der indsender den matrikulære sag skal sørge for følgende:

- 1) Ny stedfæstelsen af den afgivende ”bygning på fremmed grund”-ejendom jf. registreringsbekendtgørelse § 15.
- 2) Ny stedfæstelse for oprettelse af et bygningsblad for den udskilte del jf. registreringsbekendtgørelsen § 13.


Spørgsmål: Men, hvad så med ejeren af ”bygning på fremmed grund”-ejendommen? Skal ejeren bare leve med spaltningen?

Svar: Ja.

Tinglysningsrettens prøvelse (sløjfe)

GST revision 	Tinglysningsrettens prøvelse 	GST notering
<p>Oprettelse af nyt bygningsblad (§ 13, stk. 5)</p> <ul style="list-style-type: none">• Stedfæstelsen noteres endeligt.	<p>TLR opretter et tomt bygningsblad. TLR foretager først prøvelse, når der anmeldes en rettighed til tinglysning:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Er oprettelse i strid med tinglyste rettigheder?2) Er ejendommen en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand?	<p>Stedfæstelsen udgår, hvis der ikke kan tinglyses rettigheder på bygningsbladet.</p>
<p>Sammenlægning af bygningsblade (§ 14, stk. 3)</p> <ul style="list-style-type: none">• Stedfæstelsen noteres foreløbigt.	<p>Stedfæstelsen noteres foreløbigt</p> <ul style="list-style-type: none">• Er oprettelse i strid med tinglyste rettigheder?	<p>TLR godkender  Stedfæstelse noteres endeligt.</p>

Tinglysningsrettens prøvelse (sløjfe)

GST revision 	Tinglysningsrettens prøvelse 	GST notering
<p>Bygninger udskilles fra eller tilføres et bygningsblad (§ 15, stk. 2)</p> <ul style="list-style-type: none">• Stedfæstelsen noteres foreløbigt.	<p>Stedfæstelsen noteres foreløbigt</p> <ol style="list-style-type: none">1) Er oprettelse i strid med tinglyste rettigheder?2) Er ejendommen en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand?	<p>TLR godkender </p> <p>Stedfæstelse noteres endeligt.</p>
<p>Ændring af stedfæstelsen, uden bygninger udskilles fra eller tilføres bygningsblad (§ 13, stk. 5)</p> <ul style="list-style-type: none">• Stedfæstelsen noteres foreløbigt.	<p>Stedfæstelsen noteres foreløbigt</p> <ul style="list-style-type: none">• Er oprettelse i strid med tinglyste rettigheder?	<p>TLR godkender </p> <p>Stedfæstelse noteres endeligt.</p>

Landinspektørens overvejelser.

Flere bygninger på samme bygningsblad?

- Relaksation ved frasalg
- U hensigtsmæssigheder ved forskellige anvendelser/brugere af bygninger
- Evt. panthaveropgør ved sammenlægning af bygningsblade

- Færre udgifter til tinglysningsafgift. Rettigheder (fx lån) skal kun lyses på ét bygningsblad, og eksisterende pant udvides automatisk til nye bygninger

Bygninger på Havet



Pligtmæssig førstegangsregistrering

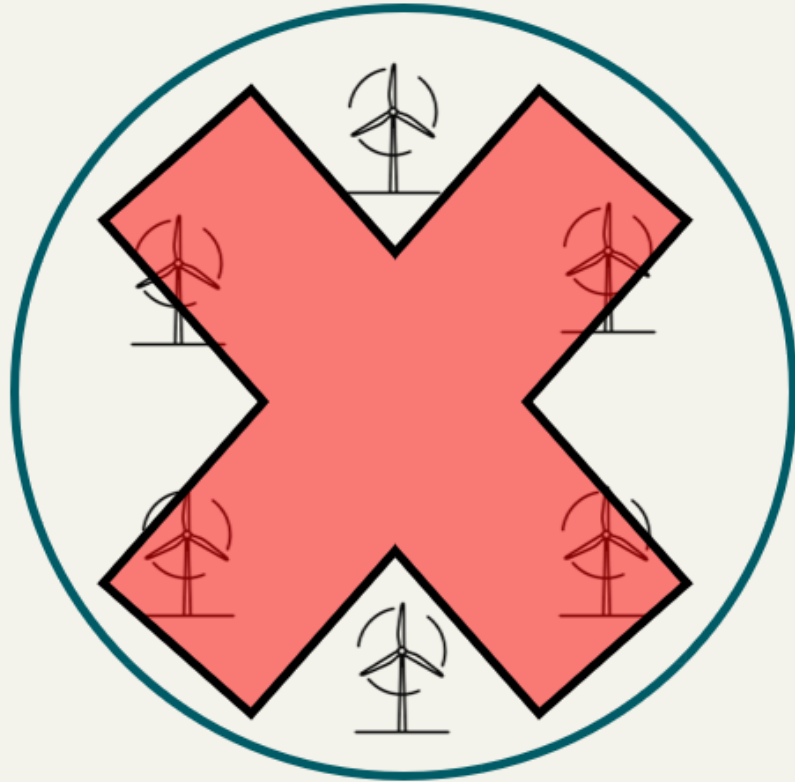
§ 18: Pligtmæssig registrering.

Påhviler den, der har myndighedstilladelse.

Oplysningspligt:

- BFE-nr.
- Myndighedstilladelsen
- Koordinater til et punkt.

Oprettelse af bygningsblad på havet



BFE-nummer 1
Bygningsblad



BFE-nummer 1
Bygningsblad



BFE-nummer 2
Bygningsblad



BFE-nummer 3
Bygningsblad



BFE-nummer 4
Bygningsblad



BFE-nummer 5
Bygningsblad



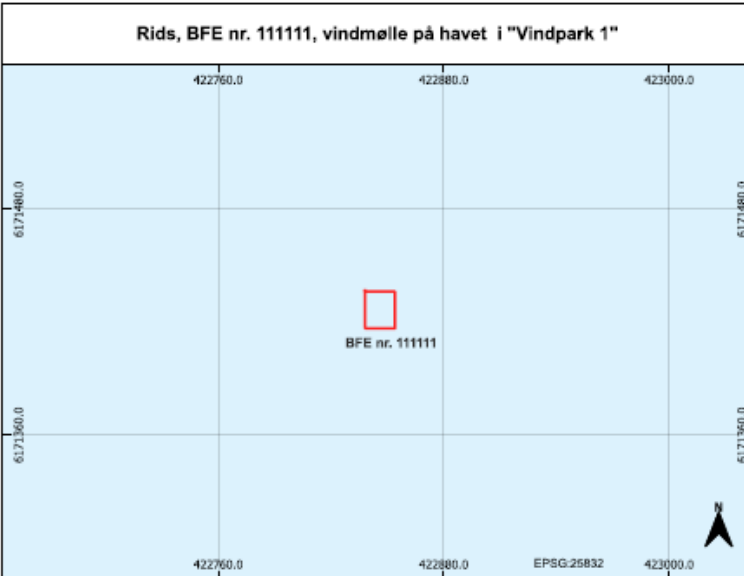

BFE-nummer 6
Bygningsblad

Oprettelse af bygningsblad på havet

§ 19 (Stedfæstelse før oprettelse af bygningsblad)

- Skal være registreret i register over bygninger på søterritoriet og i Danmarks eksklusive økonomiske zone
- Data med geometri (polygon)
- Rids
- Landinspektørerklæring om, at der ikke sker dobbeltoprettelse
- Tinglysningsretten kan nedlægge bygningsbladet igen, hvis TLR ikke mener, at der er tale om en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand.

Oprettelse af bygningsblad på havet

Rids, BFE nr. 111111, vindmølle på havet i "Vindpark 1"	
	
Dato:	Måleforhold: 1:2000
Navn:	
J-nr:	
Signaturforklaring:  Vindmølle	
Beskrivelse: Møllenr. i Stamregister for vindkraftanlæg: 57071470000000000000 Derudover fx: - Højde, Kapacitet (KW), rotordiameter, fabrikant og typebetegnelse, lokalt møllenr. (GST- havparkmølle nr. 7)	(evt. fortsat beskrivelse)

