



Høringsnotat vedrørende 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.)

Et udkast til 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.) har været udsendt i høring fra den 1. juli til den 12. august 2016.

Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering har modtaget 10 høringssvar fra organisationer og virksomheder. Kolonihaveforbundet, Landsbyggefonden, Aalborg Universitet, Den danske Landinspektørforening, Praktiserende Landinspektørers Forening, Dansk Byggeri, Realkreditforeningen m.fl., Datatilsynet, KL samt Post Danmark har kommenteret lovforslaget.

Følgende høringssparter har oplyst, at de ingen bemærkninger har til udkastet til lovforslaget: Realkreditankenævnet, Dommerfuldmægtigforeningen, Håndværksrådet, CO-industri samt Politiforbundet.

I det følgende gennemgås de væsentligste synspunkter i høringssvarene. Lovforslaget indeholder ændringer til seks love fra Justitsministeriet, Skatteministeriet, Erhvervs- og Vækstministeriet samt Energi-, Forsyning- og Klimaministeriet, som har behandlet høringssvarene. Ministeriernes kommentarer hertil er anført i kursiv. Høringsnotatet omhandler som udgangspunkt alene forhold, der vedrører lovforslaget.

Udover de ændringer, som de ansvarlige ministerier har foretaget i lovforslaget for at følge op på høringssvarene, er der indarbejdet en række ændringer af redaktionel og lovteknisk karakter i lovforslaget.

I det følgende gennemgås de væsentligste høringssvar til ovennævnte punkter.

Parternes høringssvar er alene gengivet i hovedtræk. Ønskes detaljerede oplysninger om høringssvarenes indhold, henvises der til de fremsendte høringssvar.

**Styrelsen for Dataforsyning
og Effektivisering**

Rentemestervej 8
2400 København NV

T: 72 54 55 00
E: sdfe@sdfe.dk

www.sdfe.dk



Indhold

1. Indledning	2
1.1. Understøttelse af overgangen til nye grunddata	3
1.2. Persondataforordningens bestemmelse om Data Protection Impact Analysis (DPIA)	4
2. Ejendomsregistrering	4
2.1. Registreringer i matriklen og i andre registre	4
2.2. Dobbeltregistrering m.v. af ejendomsdata	6
2.3. Notering af bygning på fremmed grund i matriklen	7
2.4. Indførelse af BFE-nr. som entydig ejendomsidentifikation	9
2.6. Indførelse af en tinglysningsssløjfe mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten	12
2.7. Datasikkerhed ved noteringer i matriklen	14
2.8. Landinspektørers ansvarsforhold ved udstilling af foreløbige data	14
2.9. Udstilling af foreløbige data	15
2.10. Beskikkede landinspektørers eneret	15
2.11. Kvalitetssikring af ejendomsdata	16
2.12. Fastlæggelse af gebyr for registrering og notering i matriklen	16
2.13. Registrering af ejeroplysninger i Ejerfortegnelsen	18
2.14. Register over faste ejendommers beliggenhedsadresse	21
3. Bygnings- og Boligregistret	22
3.1. Indberetning til Bygnings- og Boligregistret	22
3.2. Distribution af oplysninger vedr. energiforbrug	23
4. Ændringer i tinglysningsloven	23
4.1. Generelt	23
4.2. Tinglysning af rettigheder over bygninger på fremmed grund	24
4.3. Tinglysning af matrikulære ændringer	29
4.4. Uskadelighedsattester	31
4.5. Geografisk stedfæstelse af servitutter	33
5. Ejerlejlighedsloven	34

1. Indledning

Lovforslaget medvirker til at realisere grunddataprogrammets delaftale 1 om ejendomsdata. Formålet med lovforslaget er 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 registrene. Desuden vil forslaget gennemføre ændringer og øget digitalisering af sagsgange mellem myndigheder omkring registreringer på ejendomsområdet.



1.1. Understøttelse af overgangen til nye grunddata

Landsbyggefonden bemærker, at der er behov for, at anvenderne af ejendomsdata understøttes i overgangen fra den nuværende til den kommende model for grunddata, herunder at tilpasning bliver mulig med et rimeligt tidsaspekt.

Realkreditforeningen mv. anfører, at overgangen til Datafordeleren og den nye grunddatamodel samt ikke mindst indførelsen af nøglen Bestemt Fast Ejendom, har store implikationer for sektorens systemer og processer. Omkostningerne til omlægningsopgaver anslås at være et trecifret millionbeløb, såfremt ændringerne skal gennemføres inden for et år. Sektoren har behov for 24 måneder fra ændringerne er teknisk specificeret og fastlagt til omstillingen til de nye grunddata skal være gennemført.

Finanssektoren har også rejst bekymringer om vilkårene for sektorens overgang til anvendelse af grunddata, herunder betingelserne for paralleldrift, deltagelse i test og fastlæggelsen af tekniske specifikationer.

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets kommentar:

Finanssektoren er inddraget i arbejdet med grunddataprogrammet gennem Kontaktudvalget for Finansområdet (KUFO). Finanssektoren har i den sammenhæng udtrykt sin støtte til programmet og en forventning om positive forandringer ved anvendelse af grunddata for sektoren og for samfundet som helhed. Jf. lovforslaget forventes der årlige besparelser og øgede produktionsmuligheder for erhvervslivet på et for ca. 115 mio. kr. årligt. Konsekvenserne for erhvervslivet fastsættes endeligt ifm. en analyse som Erhvervsstyrelsen gennemfører. Det er vurderingen, at gevinsterne inden for en meget kort tid overstiger omstillingsomkostningerne.

Grunddatabestyrelsen har den 26. august 2016 tilsluttet sig en ny samarbejdsorganisation med finanssektoren i regi af KUFO til håndtering af de fælles emner, og arbejdet er igangsat. Der er planer om at inddrage finanssektoren tidligere i testforløb, og der arbejdes endvidere på at skabe klarhed om de tekniske specifikationer så tidligt som muligt før sektorens overgang til grunddata. Reelt betyder det, at den finansielle sektor får over to år med relativt fastlåste specifikationer, hvilket reducerer sektorens omstillingsomkostninger væsentligt.

Endvidere vil der være et år med paralleldrift, hvor data kan tilgås fra den eksisterende udstilling, sideløbende med at data udstilles i de nye formater på den fællesoffentlige datafordeler. Alle øvrige anvendere vil således have et år til at omstille deres systemer og arbejdsgange.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.



1.2. Persondataforordningens bestemmelse om Data Protection Impact Analysis (DPIA)

Finansrådet, Realkreditrådet og Realkreditforeningen opfordrer til, at der gennemføres en DPIA i forbindelse med det videre lovforberedende arbejde for derigennem at mindske de administrative byrder for myndigheder og virksomheder.

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets kommentar:

DPIA-analysen er en del af den nye persondataforordning, som træder i kraft den 25. maj 2018. Der er endnu ikke fastlagt metoder for denne analyse, og det er derfor ikke muligt hensigtsmæssigt at gennemføre analysen. Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering er indstillet på at bidrage til analysens gennemførelse, når statens fælles metoder herfor er udviklet.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

2. Ejendomsregistrering

Praktiserende Landinspektørers Forening bemærker, at det ikke er klart, hvordan begreberne "registrering", "notering", "tinglysning", "indberetning" mv. anvendes i de enkelte lovområder.

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets kommentar:

I udstykningsloven anvendes begreberne "registrering" og "notering" konsekvent. Når der dannes nye eller foretages ændringer af eksisterende samlede faste ejendomme eller ejerlejligheder registreres de i matriklen. Bygninger på fremmed grund noteres i matriklen, da der ikke sker en ejendomsdannelse, som det er tilfældet for registrering af fast ejendom og opdeling i ejerlejligheder.

Efter lovforslaget kan matrikulære ændringer samt opdeling og ændring af ejerlejligheder kun registreres i matriklen, hvis de kan tinglyses. For bygninger på fremmed grund sker ejendomsdannelsen ved tinglysning af rettigheder over bygningen.

Høringssvaret har givet anledning til en præcisering i lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 3.2.2., der angår "notering" af bygninger på fremmed grund.

2.1. Registreringer i matriklen og i andre registre

Aalborg Universitet (AAU), Den danske Landinspektørforening (DdL) og Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF) finder, at forslaget er i konflikt med ejendomsdataprogrammets formål om: 1) ensartet registrering af ejendomme og bygninger i autoritative registre, 2) harmonisering af ejendomme under et fælles ejendomsbegreb 3) forenkling af de autoritative registre.

AAU, DdL og PLF mener således, at bygninger på fremmed grund bør registreres i matriklen for at sikre en samlet og ensartet registrering af landets faste ejendomme. Hvis bygninger på fremmed grund blot noteres i matriklen, mislykkes



bestræbelserne på at ensrette ejendomsbegrebet. De autoritative registre forenkles ikke ved oprettelse af tre nye registre (registret over bygninger på forstrand/søterritorium, Ejerfortegnelsen og registret over beliggenhedsadresse)

AAU, DdL og PLF mener, at også bygninger på forstranden bør registreres i matriklen, og at der er behov for en beskrivelse af de formelle krav til denne registrering. AAU, DdL og PLF efterlyser en afklaring af begrebet forstrand.

AAU, DdL og PLF spørger, hvordan bygninger og ejerlejligheder vil blive repræsenteret på et kortværk, og anbefaler, at dette sker som geokodede bygningspolygoner fra de kommunale tekniske kort. AAU, DdL og PLF anfører, at der er generel efterspørgsel efter et multimatrikelkort, der kan sammenstilles med andre stedbestede informationer.

DdL anbefaler, at der stilles krav om digital registrering af alle ejendomstyper i samme referencesystem som det digitale matrikelkort, så alle ejendomsdata kan sammenstilles og bruges i forvaltningsmæssig og forretningsmæssig sammenhæng.

DdL konstaterer, at forslaget ikke omfatter krav til ensartet digital registrering og udstilling af alle typer bestemt fast ejendom. Ejerlejligheders geometri registreres ikke digitalt, og bygning på fremmed grund (BPFG) registreres kun med en stedfæstet geometri i forbindelse med tinglysning af en transaktion vedrørende bygningen. Det fastholder en uændret kompliceret manuel proces omkring anvendelse disse ejendomsdata.

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets kommentar:

Lovforslaget etablerer 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 sikres sammenhæng på tværs af registrene. Endvidere forbedrer myndighederne kvaliteten af deres grunddata, og der etableres forenklede, digitaliserede og automatiske processer mellem registrene.

Som anført under lovforslagets afsnit 3.1.1.3 viste det sig ikke muligt at udbrede tingbogens ejendomsbegreb (Bestemt Fast Ejendom) til andre offentlige ejendomsregistre, da tingbogens og matriklens ejendomsbegreber er forskellige og ikke dækker det samme. I stedet for et fælles ejendomsbegreb indføres en fælles ejendomsnøgle (BFE-nummeret), der entydigt identificerer fast ejendom på tværs af de offentlige registre.



Som anført i lovforslagets 3.1.2.3. vil forslaget om matriklens udvidelse indebære, at den grundlæggende registrering af alle typer af fast ejendom på landjorden fremover sker i matriklen. Ejerlejligheder registreres i matriklen og bygninger på fremmed grund noteres i matriklen. Bygninger på forstranden og på søterritoriet er ikke omfattet af forslaget om den udvidede matrikel, da matriklen ikke omfatter forstranden og søterritoriet. Bygninger på forstranden og søterritoriet vil derfor skulle registreres i deres eget register. Rent teknisk vil alle typer af fast ejendom dog være i det samme it-system.

Selv om registret over bygninger på forstranden og søterritoriet, Ejerfortegnelsen og registret over beliggenhedsadresse oprettes som selvstændige registre, kan data derfra sammenstilles og udstilles gennem Datafordeleren sammen med data på tværs af registrene.

De nærmere regler om registrering af bygninger på forstranden og søterritoriet, herunder hvilke oplysninger, der skal indsendes til registreringen og i hvilket digitalt format, vil blive fastsat i en bekendtgørelse. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet er indstillet på at inddrage de tre høringsparter i dette arbejde.

I lovforslaget fastholdes den terminologi for forstranden og søterritoriet, som i dag er anvendt i tinglysningsloven.

Den grundlæggende registrering af alle typer af fast ejendom på landjorden i matriklen betyder, at det af matriklen vil fremgå, om der på en samlet fast ejendom er registreret ejerlejligheder eller noteret bygninger på fremmed grund. Det vil også fremgå, om en bygning på fremmed grund er opdelt i ejerlejligheder. Såvel registeroplysninger som matrikelkortoplysninger vil kunne sammenstilles med andre stedbestemte oplysninger. Der er ikke aktuelle planer om at lade ejerlejligheder repræsentere i et kortværk baseret på geokodede bygningspolygoner fra de kommunale tekniske kort.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

2.2. Dobbeltregistrering m.v. af ejendomsdata

Aalborg Universitet (AAU), Den danske Landinspektørforening (DdL) og Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF) finder, at der i betydeligt omfang er tale om dobbeltregistrering, når Geodatastyrelsen skal føre et register over faste ejendommens ejere og administratorer, og der i tingbogen findes oplysninger om adkomstforhold. AAU, DdL og PLF finder det i strid med den offentlige digitaliseringsstrategi, og foreslår en rubrik i den digitale tingbog, hvor oplysning om administrator m.m. kan noteres. AAU, DdL og PLF finder tilsvarende, at registret over faste ejendommens beliggenhedsadresse er udtryk for dobbeltregistrering, og at det kan noteres i en ekstra rubrik i DAR, når beliggenhedsadressen adskiller sig fra ejendommens adresse.



DdL mener på denne baggrund ikke, at lovforslaget lever op til INSPIRE-princippet om, at grunddata skal registreres og opdateres ét sted. DdL anbefaler endvidere, at bygninger på forstranden/søterritoriet registreres i matriklen på lige fod med samlet fast ejendom og ejerlejligheder, hvorved det også sikres, at ejerlejligheder samles i ét register.

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets kommentarer:

Som anført i pkt. 3.8.1. i bemærkningerne til lovforslaget, er det ikke et lovkrav at tinglyse et ejerskifte, men alene en sikringsakt. Der vil derfor være tilfælde, hvor en ejendoms adkomsthaver ikke stemmer overens med den faktiske ejer af ejendommen. På denne baggrund vil det således ikke være muligt at opnå det samme resultat ved at anvende den af foreningen foreslåede løsning med en rubrik i den digitale tingbog, hvor oplysning om administrator m.m. kan noteres.

Det er Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets opfattelse, at lovforslaget lever op til INSPIRE-princippet om, at grunddata skal registreres og opdateres ét sted. Med lovforslaget vil der blive etableret 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. Der vil ikke blive foretaget dobbeltregistrering eller etableret kopiregistre. Når oplysninger om tinglyste ejere og f.eks. administratorer af ejendomme sammenstilles og udstilles gennem datafordeleren hentes oplysningerne fra henholdsvis tingbogen og Ejerfortegnelsen og udstilles via services. Tilsvarende vil Ejendomsbeliggenhedsregistret ikke indeholde adresseoplysningerne fra Danmarks Adresseregister (DAR), men alene indeholde en reference til den adresse i DAR, der er valgt som beliggenhedsadresse. I de tilfælde hvor der i DAR ikke er knyttet en adresse til en ejendom, vil Ejendomsbeliggenhedsregistret indeholde en beskrivelse til identifikation af ejendommen.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

2.3. Notering af bygning på fremmed grund i matriklen

Aalborg Universitet (AAU), Den danske Landinspektørforening (DdL) og Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF) finder det uklart, hvem der har kompetencen til at definere en bygning på fremmed grund, men mener det bør være Geodatastyrelsen, der vurderer, om en bygning på fremmed grund kan registreres som en bestemt fast ejendom.

AAU, DdL og PLF spørger, hvem der kan indberette en notering af en bygning på fremmed grund.

KL finder håndteringen og beskrivelserne af bygning på fremmed grund bekymrende. Et af hovedformålene i aftalen vedr. ejendomsdata var at harmonisere og ensrette ejendomsbegrebet, og en ensretning af registreringen i matriklen ville ligge i naturlig forlængelse heraf. Efter lovforslaget skal bygninger på



fremmed grund alene noteres i matriklen. Det skaber uklarhed og indikerer, at status for bygninger på fremmed grund principielt er anderledes end øvrige ejendomstyper.

KL finder heller ikke, at roller og ansvar ved dannelsen af bygning på fremmed grund er i overensstemmelse med indgåede aftaler. KL finder derfor, at det bør tydeliggøres i bemærkningerne, at der er to forskellige processer, afhængigt af om der skal tinglyses rettigheder eller ej. Hvis der skal tinglyses rettigheder, forestår landinspektøren dannelsen. Hvor bygningen på fremmed grund opstår i forbindelse med en byggesag, påtager kommunen sig initialoprettelsen i matriklen, og den kommunale opgave består i at oprette ejendommen i BBR og påføre et CVR eller CPR-nummer, hvorefter systemintegrationen mellem BBR og matriklen automatisk sikrer, at ejendommen tildeles et BFE-nummer. KL finder, at denne sondring bør fremgå af lovforslaget, og anbefaler, at der er i de indledende bemærkninger udarbejdes et særligt afsnit om bygninger på fremmed grund.

Under henvisning til forslaget § 1, nr. 7, hvorefter energi-, forsynings- og klimaministeren i udstykningslovens § 11, stk. 4, bemyndiges til at fastsætte regler om notering efter stk. 3, bemærker KL, at man ønsker en nærmere drøftelse af indholdet i bestemmelsen.

KL bemærker endvidere, at KL forventer, at det sikres, at KL inddrages i forbindelse med den ændring af bygningsreglementet, der skal pålægge kommunerne at foranledige, at bygninger på fremmed grund noteres i matriklen.

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets kommentar:

Den grundlæggende registrering af en bygning på fremmed grund vil ske ved en notering i matriklen på den samlede faste ejendom. Ved noteringen er der imidlertid ikke tale om en ejendomsdannelse.

Prøvelsen af, om en bygning er en selvstændig fast ejendom (en bestemt fast ejendom), vil fortsat blive foretaget af Tinglysningsretten, når der første gang skal tinglyses rettigheder over ejendommen. Det er ligeledes Tinglysningsretten, der påser, om en bygning ikke længere udgør en selvstændig fast ejendom, f.eks. hvis bygningen ikke længere tilhører en anden end grundens ejer. Om en bygning kan betegnes som en bestemt fast ejendom er fortsat knyttet til tinglysningslovens § 19, stk. 1. Lovforslaget flytter således ikke 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.

Med lovforslaget kan bygninger på fremmed grund være noteret i matriklen på to forskellige måder.

Ved den foreslåede § 11 i udstykningsloven vil der ske en "førstegangsnoteret i matriklen" af bygninger, hvor den kommunale sagsbehandler i forbindelse med



byggesagsbehandlingen, har konstateret, at bygningen tilhører en anden end grundens ejer. Ved systemintegration overføres oplysningen om bygning på fremmed grund automatisk fra BBR til matriklen, hvor bygningen tildeles et selvstændigt BFE-nummer. Noteringen i matriklen løser det behov for identifikation og stedfæstelse af bygningen, som hidtil er sket i ESR, og vil således blive udført af kommunerne.

Ved "førstegangsnoteringen i matriklen" foretages der ikke nogen prøvelse af, om den i henhold til tinglysningslovens § 19 kan behandles som en selvstændig fast ejendom. Prøvelsen vil først blive foretaget af Tinglysningsretten, når der er behov for at tinglyse rettigheder over bygningen. For de fleste af de bygninger, der i dag er anført i ESR med en anden ejer end grundens ejer, er der heller ikke foretaget nogen prøvelse af, om de kan behandles som selvstændige faste ejendomme efter tinglysningslovens § 19, da der ikke har været behov for at tinglyse rettigheder over ejendommene.

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet har i det endelige lovforslag fulgt anbefalingen fra KL om en mere detaljeret beskrivelse af roller og ansvar ved dannelsen af bygning på fremmed grund, afhængigt af om der skal tinglyses rettigheder eller ej.

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet vil inddrage KL i udformningen af de nærmere regler for notering af bygninger på fremmed grund i matriklen.

2.4. Indførelse af BFE-nr. som entydig ejendomsidentifikation

Aalborg Universitet (AAU), Den danske Landinspektørforening (DdL) og Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF) spørger, om den praktiserende landinspektør kan oprette en bygning på fremmed grund ved indberetning af et BFE-nr. AAU, DdL og PLF finder, at det bør beskrives, hvordan kolonihaver får tildelt et BFE-nr.

Kolonihaveforbundet gør opmærksom på, at kolonihavehuse ikke er registreret i ESR i dag, og at der i langt de fleste kommuner ikke sker byggesagsbehandling ved opførelse af kolonihavehuse, jf. bestemmelser i bygningsreglementet. Kolonihaveforbundet finder derfor, at der i lovforslaget må tages stilling til, hvordan eksisterende og nye kolonihavehuse får et BFE-nummer.

Realkreditforeningen, Realkreditrådet og Finansrådet (RRF) finder det positivt, at lovforslaget lægger op til væsentlige forenklinger og effektiviseringer i forvaltningen og anvendelsen af ejendomsdata, men havde gerne set, at man var gået videre med et fælles ejendomsbegreb. Det er ikke i forslaget begrundet nærmere, hvordan Tingbogens og matriklens ejendomsbegreber er forskellige. RRF ser gerne, at der kommer en beskrivelse af sammenhængen mellem BFE-nummeret og de forskellige ejendomsbegreber, som f.eks. bygninger på fremmed grund. RRF



finder, at der er behov for en overgangsordning, så systemerne bliver tilpasset korrekt.

Realkreditforeningen, Realkreditrådet og Finansrådet efterlyser en forklaring på, hvordan bygninger på fremmed grund, der er registreret i Tingbogen, men ikke i ESR, vil blive overført til matriklen.

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets kommentar:

Den såkaldte "førstegangsnotering i matriklen" af bygninger på fremmed grund vil omfatte de eksisterende bygninger på fremmed grund, som i dag er registreret i ESR, samt nye bygninger, hvor den kommunale sagsbehandler, i forbindelse med byggesagsbehandlingen, har konstateret, at bygningen tilhører en anden end grundens ejer. Førstegangsnoteringen i matriklen erstatter den registrering, som i dag sker i ESR, og vil således blive udført af kommunerne.

Det er ikke alle kolonihavehuse, der er opført på fremmed (lejet) grund, der er registreret i ESR. 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. Denne præcisering er indsat i bemærkninger til det endelige lovforslag, lovforslagets pkt. 3.1.3 (udstykningslovens § 11).

Det indgår ikke i Ejendomsdataprogrammet, at der skal foretages en systematisk gennemgang af alle kolonihaver med henblik på at tildele de enkelte kolonihavehuse et BFE-nummer.

Skal der tinglyses rettigheder over et kolonihavehus, der er opført på fremmed grund, men som ikke er tildelt et BFE-nummer, skal kolonihavehuset noteres i matriklen med stedfæstelse af bygningens geografiske placering på grunden ved rids fra en beskikket landinspektør. Dette krav er generelt for alle bygninger på fremmed grund. Ved noteringen i matriklen vil kolonihavehuset blive tildelt et BFE-nummer.

På baggrund af høringssvaret fra Kolonihaveforbundet har Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet i det endelige lovforslag beskrevet de særlige forhold, der kan forekomme for kolonihavehuse.

Bygninger på fremmed grund, der er registreret i tingbogen, men ikke i ESR, vil ikke blive overført til matriklen, når lovændringerne træder i kraft. Skal der tinglyses nye rettigheder over sådanne bygninger på fremmed grund, er det et krav, at der foreligger en erklæring udarbejdet af en landinspektør med beskikkelse om, at bygningen er noteret i matriklen med eget identifikationsnummer og med erklæring om bygningens geografiske placering på grunden. Der vil således i matriklen ske notering og stedfæstelse af bygningens geografiske placering på grunden ved et



rids fra en beskikket landinspektør, i takt med at der opstår behov for tinglysning af rettigheder.

2.5. Obligatorisk it-system til forberedelse af registreringer og noteringer i matriklen

Aalborg Universitet (AAU), Den danske Landinspektørforening (DdL) og Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF) bemærker vedr. forslaget § 1, nr. 14, om obligatorisk digital kommunikation mellem landinspektører og offentlige myndigheder, at forenkling og effektivisering af udstykningskontrollen ikke alene skabes ved digitale sagsgange i et nyt it-system. En ny kommunikationsform bør tillige inddrage kvalitetssikring af sagsfremstilling og dialog.

AAU, DdL og PLF udtaler, at der er enighed mellem Geodatastyrelsen, KL og PLF om behovet for en digitalisering af høringsprocessen ved matrikulære forandringer. Det er opfattelsen, at der kan være behov for overgangsordninger i forbindelse med digitalisering af "grøn- og hviderkklæring".

AAU, DdL og PLF ønsker en mere klar og præcis beskrivelse af, hvilke data der ønskes stillet til rådighed og disses indhold og kvalitet.

KL bemærker, at der har været en indledende konstruktiv proces i forbindelse med udformning af det kommende it-system til brug for landinspektørernes høring af kommunerne i matrikulære sager. Løsningen er endnu ikke blevet præsenteret for KL eller kommunerne. Der er aftalt møde mellem KL og Geodatastyrelsen, hvor løsningen skal præsenteres. På baggrund af usikkerhed om systemets funktionalitet forbeholder kommunerne sig ret til ikke at anvende det foreslåede it-system, hvis systemets funktionalitet ikke honorerer kommunernes forventninger om kvalitet og tidsbesparelser. KL vil i givet fald rejse udeblivelse af en kommunal grunddatagevinst i Grunddataregi.

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets kommentarer:

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet er enig i, at forenkling og effektivisering af udstykningskontrollen ikke alene skabes ved digitale sagsgange i et nyt it-system, og at en ny kommunikationsform tillige bør inddrage kvalitetssikring af sagsfremstilling og dialog. Frem mod implementeringen af grunddataprogrammet vil der blive arbejdet på at etablere dette i et samarbejde mellem PLF, KL, kommuner og Geodatastyrelsen.

Ministeriet finder ikke, at der er behov for overgangsordninger i forbindelse med digitalisering af kommunalbestyrelsens og landinspektørens erklæringer til udstykningskontrollen ("grøn- og hvid erklæring"). Om nødvendigt kan behovet for en eventuel overgangsordning afklares i forbindelse med udarbejdelse af bekendtgørelser i forlængelse af nærværende lov. Den løsning, der aktuelt er planlagt, hindrer ikke en fremtidig yderligere digitalisering og effektivisering af arbejdet med "grøn erklæring" og "hvid erklæring".



De data, der ønskes stillet til rådighed, vil blive beskrevet nærmere i de administrative forskrifter, der udarbejdes inden grunddataprogrammet implementeres.

Den foreløbige udgave af det kommende it-system til brug for landinspektørernes høring af kommunerne i matrikulære sager er blevet præsenteret for KL, kommuner og PLF. I forlængelse af mødet er der igangsat et fælles samarbejde om at etablere systemet på en måde, hvor det kan understøtte den kommunale høring og imødekomme de forventede kommunale gevinster.

En del af høringssvaret har givet anledning til en præcisering i lovforslagets bemærkninger, pkt. 3.4.3.

2.6. Indførelse af en tinglysningssløjfe mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten

Aalborg Universitet (AAU), Den danske Landinspektørforening (DdL) og Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF) bemærker, at der ikke eksisterer et krav om tinglysning af en matrikulær forandring, men at en ny ejendom, der er opstået som følge af en matrikulær forandring, oprettes i tinglysningssystemet.

AAU, DdL og PLF finder beskrivelsen af tinglysningssløjfen upræcis og mener, at det bør vurderes, i hvilket omfang processen giver dobbeltarbejde og kan effektiviseres. Før en matrikulær forandring sendes til registrering i matriklen har landinspektøren sikret sig, at rettigheder ikke er til hinder for registrering; fremover vil den samme gennemgang af rettigheder skulle foretages af Tinglysningsretten. Det er AAU, DdL og PLF's opfattelse, at tinglysningssløjfens sikring af, at der ikke lyses rettigheder i perioden fra afgivelse af dommerattest til registrering i matriklen, kunne opnås ved en digital teknisk løsning. Tinglysningsretten kunne således ved udstedelse af dommerattest i forbindelse med en matrikulær forandring "hejse" et elektronisk flag på de implicerede ejendomme. Dermed ville omverdenen være informeret om en påbegyndt matrikulær forandring, og tinglysning af nye rettigheder skulle ske med respekt af igangværende ejendomsforandringer.

AAU, DdL og PLF spørger, om tinglysningssløjfen indebærer, at der ikke længere er behov for en dommerattest i forbindelse med matrikulære forandringer.

Realkreditforeningen, Realkreditrådet og Finansrådet ser en risiko for, at det ved tinglysningssløjfens indførelse ikke vil være tinglyste rettigheders de facto indhold der afgør, om en ejendomsændring kan registreres i matriklen, men arbitrære forhold som f.eks. tinglysningssystemets begrænsninger.

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets kommentar:

Som anført i punkt 3.1.3.3. vil tinglysningssløjfen ændre sagsgangen mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen med henblik på at minimere risikoen for, at



der opstår uoverensstemmelse mellem tinglyste rettigheder og registreringen i matriklen. Når Geodatastyrelsen har konstateret, at der ikke er noget til hinder for, at de påtænkte matrikulære forandringer kan registreres i matriklen, underrettes Tinglysningsretten om forandringerne. Umiddelbart herefter undersøger Tinglysningsretten, om der er tinglyste rettigheder, der er til hinder for, at de påtænkte matrikulære forandringer kan 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. Sagsgangen mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten vil foregå ved automatiseret dataudveksling, og den endelige indførsel i tingbogen vil derfor finde sted meget kort tid efter den foreløbige indførsel.

Efter de gældende regler i bekendtgørelse nr. 1676 af 20. december 2013 om matrikulære arbejder, må matrikulære forandringer først registreres i matriklen, når Tinglysningsretten har attesteret, at de relevante bestemmelser i tinglysningslovens §§ 21-23 er overholdt. Som dokumentation herfor vedlægger den beskikkede landinspektør en såkaldt dommerattest i den matrikulære sag til Geodatastyrelsen. Gennem rådgivning af grundejere og andre parter i sagen vil landinspektøren forsøge at sikre sig mod, at der under gennemførelsen af de matrikulære ændringer bliver tinglyst rettigheder, der er til hinder for tinglysningen af de matrikulære ændringer. Det kan imidlertid ikke forhindres, at der i perioden fra dommerattesten er afgivet, til de matrikulære ændringer er registreret i matriklen, bliver tinglyst rettigheder over de involverede ejendomme, som forhindrer, at de matrikulære ændringer kan tinglyses. Disse situationer, som også medfører, at der i en periode er uoverensstemmelse mellem registreringen i tingbog og matrikel, vil med Tinglysningssløjfen blive undgået.

Det vil ikke længere være et krav, at den beskikkede landinspektør skal indhente dommerattest som dokumentation i matrikulære sager. På det tidspunkt i udarbejdelsen af den matrikulære sag, hvor dommerattesten i dag indhentes, har landinspektøren normalt altid selv sikret sig, at der ikke er tinglyst rettigheder, der hindrer tinglysningen af de matrikulære ændringer. Der vil dog ikke være noget til hinder for, at landinspektøren til brug i sin egen sagsbehandling indhenter en dommerattest, typisk hvis landinspektøren er i tvivl om, hvorvidt tinglyste rettigheder er til hinder for gennemførelsen af en matrikulær sag.

Tinglysningssløjfen indebærer desuden en forenklet og mere digital sagsgang mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten. Geodatastyrelsen skal ikke længere kontrollere dommerattester i de matrikulære sager, og Tinglysningsretten skal kun én gang undersøge, om tinglyste rettigheder er til hinder for tinglysning af de matrikulære ændringer.



Høringssvarene har givet anledning til en præcisering i forslaget § 1, nr. 10, og i forslaget § 6, nr. 2.

2.7. Datasikkerhed ved noteringer i matriklen

Datatilsynet henviser til lovforslagets § 1, nr. 7, og den heri indeholdte bemyndigelse i udstykningslovens § 11, stk. 4, til energi-, forsynings- og klimaministeren om at kunne fastsætte regler om noteringer efter stk. 3, herunder om anvendelse af bestemte it-systemer. Datatilsynet bemærker, at tilsynet anser Geodatastyrelsen for at være dataansvarlig for de personoplysninger, der måtte blive behandlet i det omhandlede register (matriklen). Datatilsynet bemærker endvidere, at persondatalovens regler indebærer, at personoplysninger skal beskyttes i fornødent omfang, jf. sikkerhedsbekendtgørelsen, og at Geodatastyrelsen som dataansvarlig i forbindelse med anvendelsen af bestemte it-systemer m.m. må sikre sig, at behandlingen sker med de fornødne sikkerhedsforanstaltninger. Eksempelvis skal transmission af fortrolige personoplysninger via hjemmesider altid beskyttes ved kryptering.

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets kommentar:

Energi- Forsynings- og Klimaministeriet er enig med Datatilsynet i, at Geodatastyrelsen er dataansvarlig myndighed i forhold til matrikelregistret. Geodatastyrelsens tilrettelæggelse og drift af matrikelregistret vil derfor ske under overholdelse af de persondataretlige regler, herunder sikkerhedsbekendtgørelsen.

Høringssvaret giver derfor ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

2.8. Landinspektørers ansvarsforhold ved udstilling af foreløbige data

Den danske Landinspektørforening (DdL) anfører, at forslaget om udstilling af foreløbige data skaber uklarhed om ansvarsforhold. DdL mener, at der er behov for en beskrivelse af landinspektørens ansvar i en situation, hvor en anden rådgiver har gennemført transaktioner på et foreløbigt grundlag, og hvor data siden er ændret i den endelige registrering i matriklen. DdL finder endvidere, at det i processen i forbindelse med tinglysningssløjfen er uklart, hvem der har ansvaret for varetagelsen af rettighedshavernes interesser - specielt i perioden mellem indsendelsen af matrikulære forandringer til Geodatastyrelsen og endelig registrering i matriklen. DdL opfordrer til, at ansvarsforholdene beskrives.

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets kommentar:

Ved udstilling af foreløbige data vil det fremgå, at der alene er tale om foreløbige data, der derfor ikke er endelige, men kan ændres. Tidlig udstilling af matrikulære oplysninger m.v. medfører derfor ikke ændringer i landinspektørens ansvarsforhold. Den ændrede sagsbehandlingsproces i forbindelse med tinglysningssløjfen ændrer heller ikke på landinspektørens ansvar. 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.

Høringssvaret har givet anledning til en præcisering i lovforslagets bemærkninger, pkt.3.5.3.

2.9. Udstilling af foreløbige data

Praktiserende Landinspektørers Forening anfører, at foreningen i dag via en særskilt service (SUT) udstiller foreløbige data vedr. matrikulære ændringer. Denne service har været betalt af abonnenter, og har ikke belastet rekvirenten af den matrikulære ændring. Den foreslåede ordning med udstilling af foreløbige data via Datafordeleren betyder, at arbejdet med at frembringe data alene kan betales af rekvirenten.

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets kommentar:

De foreløbige forandringer vedrørende bl.a. matrikelkort og matrikelregister samt ejerlejlighedsopdelinger, der vil blive udstillet, dannes automatisk på grundlag af de data, som landinspektøren har udarbejdet til registrering i matriklen.

Hvis landinspektøren og dennes rekvirent først vælger at lade de foreløbige data udstille, når den matrikulære sag sendes til behandling i kommunen, eller en ejerlejlighedsopdeling sendes til registrering i matriklen, sker udstillingen automatisk gennem det obligatoriske it-system, som landinspektøren er pligtig til at anvende, når sagen sendes til registrering i matriklen. Hvis landinspektøren og dennes rekvirent vælger at lade data udstille inden indsendelsen til henholdsvis kommunen eller Geodatastyrelsen, skal landinspektøren aktivt vælge dette i it-systemet, hvorefter de foreløbige data automatisk vil blive dannet og udstillet.

Landinspektøren pålægges således ikke en opgave, som medfører ekstra omkostninger for landinspektørens rekvirent.

Gennem Datafordeleren gøres de foreløbige data frit tilgængelige for såvel offentlige myndigheder som private.

Høringssvaret giver derfor ikke anledning til ændringer i lovforslaget

2.10. Beskikkede landinspektørers eneret

Aalborg Universitet (AAU), Den danske Landinspektørforening (DdL) og Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF) finder, at der er behov for en præcisering af begrebet "landinspektør med beskikkelse", så der ikke kan herske tvivl om ansvar og kompetence i forhold til ansættelsesforhold.

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets kommentar:

Eneretten til at udføre matrikulært arbejde vil fortsat være tillagt beskikkede landinspektører, jf. udstykningslovens § 12, stk. 1. Tilsvarende skal dokumenter til



opdeling af ejerlejligheder og rids til stedfæstelse af bygningers geografiske placering forud for tinglysning af rettigheder over bygning på fremmed grund være attesteret af en landinspektør med beskikkelse. Der er tale om en eneret, der er tillagt den beskikkede landinspektør personligt, og som vedkommende disciplinært står til ansvar for over for Landinspektørnævnet.

Reguleringen af landinspektørerhvervet, herunder kravet om at eneretsarbejderne alene må udføres af beskikkede landinspektører i landinspektørvirksomheder, krav om erhvervsansvarsforsikring m.v., er fastsat i lov om landinspektørvirksomhed, der ikke ændres i dette lovforslag.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

2.11. Kvalitetssikring af ejendomsdata

Aalborg Universitet (AAU), Den danske Landinspektørforening (DdL) og Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF) anbefaler, at reglerne i udstykningslovens §§ 14-16, der angår ejendomsdispositioner, i tilpasset form bør gælde ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund, således at der indføres krav om registrering af ændringer vedrørende ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund.

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets kommentar:

Der ændres ikke grundlæggende på udførelsen af ejendomsdispositioner i lovgivningen for ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund, når registreringen overgår til Geodatastyrelsen.

Det såkaldte udstykningskrav, som er fastsat i udstykningslovens §§ 14-16, virker normalt på den måde, at tinglysning af rettigheder over f.eks. en del af en samlet fast ejendom eller en brugsret, der løber længere end 30 år, vil blive afvist af Tinglysningsretten.

Skal der tinglyses rettigheder over en ejerlejlighed eller en bygning på fremmed grund, skal tinglysningen ske på grundlag af matriklens oplysninger om ejendommene, som det er tilfældet for samlet fast ejendom. Et lånedokument på en ejerlejlighed, hvor arealet ikke er i overensstemmelse med matriklens oplysninger, kan således ikke indføres endeligt i tingbogen.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

2.12. Fastlæggelse af gebyr for registrering og notering i matriklen

Aalborg Universitet (AAU), Den danske Landinspektørforening (DdL) og Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF) spørger, hvad reglerne bliver for statslige afgifter ved ejendomsdannelse og ændringer heraf.



Kolonihaveforbundet anfører, at lovforslaget angiver de økonomiske konsekvenser for borgeren til mellem 250 og 1.000 kr. pr. registrering. Forbundet kan ikke genkende disse beløb; landinspektøropmålinger koster typisk over 3.000 kr. Ud fra et hensyn til det sociale sigte med kolonihaver, finder forbundet, at udgiften skal fastsættes forholdsmæssigt ud fra de samlede udgifter for bygningens ejer.

Dansk Byggeri fraråder, at borgeren pålægges gebyr for indberetninger, hvis forhåbningen er, at datakvaliteten skal forbedres med hjælp fra borgeren.

KL anbefaler, at det skrives ind i bemærkningerne til lovforslaget, at Geodatastyrelsen forestår opkrævning af gebyr m.v., at opkrævning sendes til ejeren, og at kommunerne ikke får opgaver i forbindelse med gebyrer.

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets kommentar:

Lovforslaget ændrer ikke på, at der i henhold til § 1, stk. 1, i lov om afgift ved udstykning opkræves en udstykningsafgift på 5.000 kr. for hver samlet fast ejendom, der oprettes. Lovforslaget ændrer heller ikke på, at der ikke skal betales afgift til statskassen for oprettelse af nye ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund.

Der skal fortsat betales gebyr for registrering af matrikulære ændringer i matriklen, jf. udstykningslovens § 47, stk. 1, og bekendtgørelse om matrikulære afgifter og gebyrer. I § 47, stk. 1, foreslås indført nye regler, hvorefter energi-, forsynings- og klimaministeren kan fastsætte regler om opkrævning og betaling for registrering af forhold vedrørende ejerlejligheder og notering af bygninger på fremmed grund i matriklen, samt registrering af bygninger på søterritoriet.

Lovændringen giver således energi-, forsynings- og klimaministeren mulighed for at fastsætte regler om gebyrer for Geodatastyrelsens registreringer og noteringer af fast ejendom.

Der skal først betales gebyr for notering af bygninger på fremmed grund og for registrering af bygninger på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt, når bygningen skal stedsfæstes forud for tinglysning. Der betales således ikke gebyr for den "førstegangsnøtning" af bygninger på fremmed grund, som gennem BBR indberettes af den kommunale sagsbehandler i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Kommunerne er derfor ikke pålagt opgaver med opkrævning af gebyrer.

Hvis ejeren af en bygning på fremmed grund ønsker at få tinglyst rettigheder over bygningen, f.eks. i forbindelse med optagelsen af lån med sikkerhed i bygningen, skal der ske endnu en notering i matriklen med stedsfæstelse af bygningens geografiske placering på grunden ved et rids fra en beskikket landinspektør. Kravet foreslås indført ved fastsættelse af nærmere regler i medfør af bemyndigelsesbestemmelsen i den foreslåede § 11, stk. 4, 2. pkt. i



udstykningsloven. Kravet om stedfæstelse ved et rids fra en beskikket landinspektør vil erstatte de krav, som efter de nugældende regler findes i bekendtgørelsen om tinglysning i tingbogen (fast ejendom) § 18, jf. § 28, som er udstedt i medfør af tinglysningslovens § 19, stk. 2.

Foruden et gebyr for notering i matriklen skal ejeren af bygningen også betale for landinspektørens arbejde med stedfæstelsen. Der er ikke fastsat priser for udfærdigelse af det krævede landinspektørrids, da arbejdet udføres i fri konkurrence mellem landinspektørfirmaerne. Behovet for at tinglyse rettigheder over en bygning på fremmed grund vil normalt være knyttet til bygninger af en vis værdi, hvor behovet for, at ejendommen er entydigt identificeret og stedfæstet, tilsvarende er stort.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

2.13. Registrering af ejeroplysninger i Ejerfortegnelsen

AAU, DdL og PLF udtrykker bekymring for, hvorvidt der fremadrettet vil være dobbeltregistreringer og risiko for fejlagtige informationer i tinglysningssystemet og Ejerfortegnelsen.

Kolonihaveforbundet udtrykker bekymring for, hvorvidt myndigheder fremadrettet vil få en ny stor opgave med at opbygge og vedligeholde et register over ejere af kolonihavehuse, fx ved ejerskifte, tvangsauktion og dødsfald. Samtidig anfører man, at det er uklart, om "ejer" vedrører selve ejeren af matriklen eller også ejeren af bygningen. Endelig vil man understrege, at selvom oplysninger i Ejerfortegnelsen udleveres til andre offentlige myndigheder efter reglerne i persondataloven, omfatter udleveringen ikke kontrolformål.

Realkreditforeningen, Finansrådet og Realkreditrådet lægger til grund, at lovforslaget ikke medfører nye begrænsninger for private aktørers mulighed for at hente personrelaterede oplysninger i relation til ejerskab af ejendomme, og at de oplysninger, som i dag stilles til rådighed, fortsat vil blive stillet til rådighed.

KL finder det vigtigt, at processen med skifte- og fogedretters mulighed for at indberette digitalt uddybes med en formulering om, "At energi-, forsynings- og klimaministeren snarest vil påbegynde en dialog med Justitsministeriet om implementering af den omtalte automatisering. Det tilstræbes, at implementeringen kan effektueres inden udgangen af 2020." KL begrundet dette med dels, at Ejerfortegnelsen er bygget til at kunne håndtere indberetninger fra skifte- og fogedret, dels at det vil lette den kommunale del af arbejdet med at vedligeholde Ejerfortegnelsen.

KL udtrykker bekymring om, at Erhvervsstyrelsen nedlægger CVR-numre i CVR, før der er taget stilling til, hvem der overtager forpligtelserne for ejendommen, og



dette er meddelt Ejerfortegnelsen. KL forventer, at Geodatastyrelsen indgår aftale om dette.

KL finder det vigtigt, at Geodatastyrelsen i de fælles offentlige midler sikrer økonomisk råderum til at kunne håndtere kommende kommunale ændringsønsker til funktionaliteten i Ejerfortegnelsen. Herudover finder KL det centralt, at det af bemærkningerne fremgår, at "Grunddataaftalen er et fællesoffentligt projekt, hvorfor der efter idriftsættelse af Ejerfortegnelsen, fortsat vil være behov for en styregruppe, som bl.a. består af KL og Geodatastyrelsen".

KL understreger, at der ikke er indgået aftale mellem KL og Geodatastyrelsen om, at kommunerne skal registrere ejere over bygninger på forstranden eller søterritoriet i øvrigt. KL angiver på denne baggrund, at de ikke kan godkende, at det af bemærkningerne fremgår, at "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." Det er KL's opfattelse, at Geodatastyrelsen selv må påtage sig denne opgave. I tillæg hertil bør der redegøres for, om bygninger på forstranden eller søterritorier tildeles BFE-nummer og i givet fald hvordan og af hvem.

KL understreger vigtigheden af, at der ud over indberetninger fra foged- og skifteretterne om oplysninger om administratorer af henholdsvis konkurs- og dødsboer til kommunerne også omtaler "begæring af tvangsauktioner".

KL understreger i forhold til processen omkring indberetninger fra skifte- og fogedret, at det er vigtigt, at ændringer indberettes løbende for at sikre aktualitet i Ejerfortegnelsen.

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets kommentar:

Ejerfortegnelsen overtager alene registrering af en række oplysninger fra ESR, fx administratorer, ejerandele m.v. Disse oplysninger vil sammen med oplysninger fra de øvrige grunddataregistre, fx tingbogens oplysninger om tinglyste ejere og matriklens oplysninger om faste ejendomme gennem såkaldte services blive gjort tilgængelige via datafordeleren. Ved en forespørgsel på ejerforholdene vedrørende en fast ejendom vil det således altid være de aktuelle oplysninger fra de respektive grunddataregistre, der vil blive udstillet.

Ejerfortegnelsen vil ikke medvirke til ændringer i kommunernes procedurer omkring ejere af kolonihavehuse, herunder ændringer ved ejerskifte, tvangsauktion og dødsfald. I forhold til hvorvidt betegnelsen "ejer" i lovforslaget alene vedrører ejeren af matriklen eller også ejeren af bygningen, så retter Ejerfortegnelsen sig både mod ejere af ejendomme inkl. bygninger, samt mod bygninger på fremmed grund, hvor en bygning på en grund kan ejes af andre end ejeren af jorden på en ejendom.



For så vidt angår udleveringen af oplysninger til andre myndigheder fra Ejerfortegnelsen, tjener det ikke et kontrollformål. Udleveringen sker i forbindelse med den relevante myndighedsbehandling på ejendomsområdet.

Lovforslaget vil, jf. persondatalovgivningen, ikke betyde ændringer i forhold til de eksisterende muligheder på området vedr. adgang til persondata for private aktører.

Det er Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets vurdering, at der er ikke behov for at indsætte en formulering om, at Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet snarest vil påbegynde en dialog med Justitsministeriet om implementering af den omtalte automatisering, og at det tilstræbes, at implementeringen kan effektueres inden udgangen af 2020. Vedrørende fogedretterne sker der allerede i dag indberetning af ejerforhold til Tinglysningsretten i forbindelse med fogedretternes sagsbehandling. Fremover vil denne indberetning ligeledes blive sendt til Ejerfortegnelsen via de digitale tinglysningsmeddelelser. Vedrørende skifteretterne er der enighed blandt de relevante myndigheder om, at man skal stræbe efter en løsning, der kan effektueres inden udgangen af 2020, idet der dog tages forbehold for udviklingen af en del større igangværende og planlagte it-udviklingsprojekter.

For så vidt angår en aftale med Erhvervsstyrelsen, er der ikke behov for dette i forhold til den eksisterende proces omkring ophør af virksomheder gennem Erhvervsstyrelsens digitale indberetningsløsning på Virk.dk og meddelelser via skifteretterne. Vedrørende indberetning fra skifteretterne henvises i øvrigt til, at Domstolsstyrelsen stræber mod en digital indberetningsløsning til Ejerfortegnelsen, der kan effektueres inden udgangen af 2020. Generelt gælder det yderligere, at når en virksomhed eller et selskab ophører, slettes oplysningerne ikke fra CVR, og dets fulde historik vil til enhver tid fremgå af CVR.

Geodatastyrelsen har ansvaret for drift og udvikling af Ejerfortegnelsen og vil efter aftale med grunddataprogrammet få tilført økonomi til denne opgave. Den eksisterende styregruppe, der har været etableret i forbindelse med udviklingen af Ejerfortegnelsen, som en del af grunddataprogrammet, vil efter implementeringen blive nedlagt, og der vil i stedet blive etableret en systemgruppe med fokus på i højest mulig grad at kunne imødekomme de involverede parter fremadrettede ønsker med hensyn til udvikling af Ejerfortegnelsen. Med baggrund i kommunernes vigtige rolle i forhold til administration af Ejerfortegnelsen, forventes KL at blive et centralt medlem i denne gruppe og i de diskussioner, der her vil foregå i forhold til prioritering af de fremadrettede udviklingsopgaver. Med fokus på en yderligere digitalisering af området vil bl.a. Tinglysningsretten og Domstolsstyrelsen også blive inviteret til at deltage i gruppen.

Kommunerne har i dag ikke ansvaret for at registrere ejere over bygninger på forstranden eller søterritoriet i øvrigt. Kommunerne vil heller ikke få pålagt den opgave fremadrettet. De bygninger på forstranden eller søterritoriet i øvrigt, der vil



indgå i Geodatastyrelsens register, er typisk tekniske anlæg, f.eks. havvindmøller, hvor der har været behov for at tinglyse pant, . Kommunerne er ikke involveret i denne proces. I lovforslaget er dette understreget med bemærkningen om, at kommunerne ikke har pligt til at foretage indberetning om ejerforhold vedrørende bygninger i Geodatastyrelsens register over bygninger på forstranden eller søterritoriet i øvrigt.

For så vidt angår tildelingen af BFE-numre til bygninger på forstranden eller søterritoriet sker tildelingen af Geodatastyrelsen i forbindelse med processen omkring oprettelsen af en bygning på fremmed grund. Bygninger på fremmed grund på forstranden eller søterritoriet oprettes af en landinspektør med beskikkelse.

For så vidt angår, at lovforslaget også omtaler "begæring af tvangsauktioner" i forhold til indberetninger fra foged- og skifteretterne, kan Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet oplyse, at begæring af tvangsauktioner er nævnt i bemærkningerne i lovforslaget § 4 c, stk. 2.

I forhold til processen omkring indberetninger fra skifte- og fogedret er Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet enige i synspunktet vedrørende aktualitet, og det er konstateret, at der efter opstart af projektet er sket en forbedring på området, og at indberetninger i dag sker løbende fra skifte- og fogedret.

2.14 Register over faste ejendommers beliggenhedsadresse

Aalborg Universitet (AAU), Den danske Landinspektørforening (DdL) og Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF) efterlyser en definition af begrebet beliggenhedsadresse og sammenhængen til DAR og ønsker oplyst, om der er tale om et dobbeltregister.

KL finder det vigtigt, at bemærkningerne til registret om beliggenhedsadressen præciseres med en række nærmere angivne oplysninger, som dels har interesse for mange parter, og dels præciserer de aftaler, der er indgået mellem de to grund-dataprogrammer GD 1 og GD 2 vedr. ejendomsdata og adresser. Det er endvidere KL's opfattelse, at registret også skal omfatte bygninger på fremmed grund, og at dette bør fremgå af bestemmelsen.

Post Danmark spørger, hvordan begrebet beliggenhedsadresse skal forstås i forhold til Danmarks Adresseregisters adressebegreb.

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets kommentar:

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet vil gerne understrege, at der med ejendomsbeliggenhedsregistret ikke etableres et dobbeltregister i forhold til Danmarks Adresseregister (DAR).



I det nuværende kommunale system Ejendomsstamregistret (ESR) indgår en beliggenhedsadresse, som repræsenterer ejendommen. ESR's beliggenhedsadresse indgår i så godt som alle fagsystemer og applikationer som håndterer fast ejendom – både i kommuner og stat, fx til opkrævning, vurdering, og skat, og i den private sektor, fx i banker og realkreditinstitutioner, forsikringsselskaber samt virksomheder, der er beskæftiget med ejendomsformidling og -handel mv. Det er denne funktion, som ejendomsbeliggenhedsregistret overtager. Ejendomsbeliggenhed er en nødvendig oplysning, der supplerer ejendomsidentifikationen med en "læsbar" oplysning, som gør det muligt for en kommunal medarbejder, en skattemedarbejder, en advokat eller en ejendomsmægler, at skelne to ejendomme fra hinanden og at vælge den rigtige ejendom blandt en vifte af flere ejendomme, fx på en liste.

Der skal derfor til alle faste ejendomme, der er registreret eller noteret i matriklen, tilknyttes en ejendomsbeliggenhed. Dette sker ved, at der i ejendomsbeliggenhedsregistret er skabt referencer mellem de faste ejendomme i matriklen og de adresser i DAR, 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, er der i ejendomsbeliggenhedsregistret mulighed for alternativt at tildele en ejendomsbeliggenhed, der ikke er en adresse, men en beskrivelse til identifikation af ejendommen.

Det mere detaljerede indhold i ejendomsbeliggenhedsregistret vil blive fastsat i administrative forskrifter forud for implementeringen af grunddataprogrammet.

Høringssvarene har givet anledning til en præcisering i lovforslagets bemærkninger, pkt. 3.9.3.

3. Bygnings- og Boligregistret

3.1. Indberetning til Bygnings- og Boligregistret

KL foreslår en skærpelse af sanktionerne over for ejerne samt en øget informationsindsats vedrørende ejers indberetningsforpligtelse til BBR for at understøtte kommunernes kontrol af ejernes indberetninger af oplysninger til BBR.

Dansk Byggeri foreslår, at alternative aktører, som f.eks. ejendomsmæglere, inddrages i forbindelse med BBR-registreringen, eller at kommunernes pligt til løbende eftersyn af data afsøges.

Aalborg Universitet, Praktiserende Landinspektørers Forening og Den danske Landinspektørforening angiver, at ejendomsændringer kan være en passende hændelse, der udløser en ajourføring af BBR. Imidlertid finder de ikke, at ajourføringen skal have opsættende virkning på ejendomsdannelsesprocessen, som det vil følge af den foreslåede § 7, stk. 2 i BBR-loven.



Skatteministeriets kommentar:

Lov om bygnings- og boligregistrering (BBR-loven) indeholder i dag bødestraf for ejers undladelse af at foretage den lovpligtige indberetning af oplysninger til BBR rettidigt samt for afgivelse af urigtige oplysninger til BBR. Regelgrundlaget med de foreslåede ændringer medfører endvidere en fleksibilitet i forhold til at fastsætte nærmere regler om kommunernes kontrol med ejernes indberetninger og visse aktørers indberetning af oplysninger til BBR. Det er Skatteministeriets opfattelse, at regelgrundlaget med de foreslåede ændringer på hensigtsmæssig vis understøtter den nødvendige indberetning af oplysninger til BBR for at opretholde en god datakvalitet i registret. I forbindelse hermed bemærkes det, at ejerens oplysningsforpligtelse til BBR vil blive tydeliggjort på BBR-meddelelsen.

Det er vigtigt, at der opretholdes en god sammenhæng mellem grunddataregistre, BBR og matriklen, og derfor er det nødvendigt, at der kan fastsættes regler om, hvilke oplysninger der skal være registreret i BBR, som forudsætning for at ejendomsregistrering kan gennemføres i matriklen.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

3.2 Distribution af oplysninger vedr. energiforbrug

Datatilsynet ønsker en nærmere vurdering af den foreslåede ændring til BBR-lovens § 5, stk. 5, som skal fremtidssikre Skatteministeriets videregivelse af personhenførbare energiforbrugsoplysninger til de datadistributører, som Skatteministeriet har aftale med.

Skatteministeriets kommentar:

Af tidsmæssige hensyn udgår forslaget til ændring af BBR-lovens § 5, stk. 5, af lovforslaget med henblik på afklaring af spørgsmålet uden for den igangværende lovproces.

4. Ændringer i tinglysningsloven

4.1. Generelt

Finansrådet, Realkreditforeningen og Realkreditrådet anfører, at det i forbindelse med dataleverancer fra Tinglysningsretten er vigtigt, at anvendelsen af BFE-nummer sker på samme måde i Tinglysningsretten som i de øvrige offentlige ejendomsregistre.

Justitsministeriets kommentar:

Som anført i pkt. 3.1.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger indføres en fælles nøgle til identifikation af alle typer af fast ejendom. Hver enkelt fast ejendom vil således blive tildelt sit eget unikke BFE-nummer, som vil blive anvendt i matriklen, tingbogen og Bygnings- og Boligregisteret. BFE-nummeret skal således anvendes på tværs af de forskellige offentlige registre, herunder tingbogen, så der er



overensstemmelse mellem de forskellige offentlige registres identifikation af faste ejendomme.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

4.2. Tinglysning af rettigheder over bygninger på fremmed grund

Aalborg Universitet (AAU), Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF), Den danske Landinspektørforening (DdL), Finansrådet, Realkreditforeningen, Realkreditrådet og KL anfører, at det i den foreslåede affattelse af tinglysningslovens § 19, stk. 2, bør præciseres, at reglen forudsættes at omfatte bygninger på samme faste ejendom eller jordstykke.

Justitsministeriets kommentar:

Som anført i bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 2 (tinglysningslovens § 19, stk. 2), indebærer bestemmelsen, at bygningsbladet skal vedrøre alle de bygninger på en grund, der har samme ejer. For at undgå misforståelser er dette nu præciseret i den foreslåede bestemmelse i § 19, stk. 2.

Høringssvaret har således givet anledning til en præcisering i lovforslagets § 3, nr. 2 (tinglysningslovens § 19, stk. 2).

Aalborg Universitet (AAU), Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF) og Den danske Landinspektørforening (DdL) bemærker, at der bør anvendes samme terminologi i de foreslåede bestemmelser i tinglysningslovens § 19, stk. 4 og 5, i stedet for at anvende henholdsvis en "erklæring om bygningens geografiske placering på grunden" og "stedfæstet".

Justitsministeriets kommentar:

Justitsministeriet er enig i, at der bør anvendes samme terminologi i bestemmelsens stk. 4 og 5, og har præciseret bestemmelsens ordlyd i overensstemmelse hermed.

Høringssvaret har således givet anledning til en præcisering i lovforslagets § 3, nr. 2 (tinglysningslovens § 19, stk. 4 og 5).

Aalborg Universitet (AAU), Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF) og Den danske Landinspektørforening (DdL) anfører, at det er uhensigtsmæssigt, at bygninger, der tilhører samme ejer, registreres på samme bygningsblad, idet muligheden for særskilt belåning eller anden rettighedsstiftelse herved bliver uklar. Høringsparterne anfører endvidere, at det er uhensigtsmæssigt, at kun oprettelse eller nedlæggelse af bygninger på fremmed grund kan tinglyses, hvorimod der ikke kan tinglyses andre ændringer. Herudover anfører høringsparterne, at tilvækstlæren også bør gælde for bygninger på fremmed grund, således at rettigheder over en bygning også omfatter eventuelle ændringer af bygningen uden yderligere tinglysning.



Justitsministeriets kommentar:

Det er – bl.a. i lyset af høringssvarene – præciseret i bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 2 (tinglysningslovens § 19, stk. 2), at en konsekvens af kravet om, at bygninger, som er beliggende på en fremmed grund, og som tilhører samme ejer, skal registreres på samme bygningsblad, vil være, at det fremover kun vil være muligt at stifte rettigheder over de omfattede bygninger under ét.

Det er Justitsministeriets opfattelse, at den foreslåede ordning er i overensstemmelse med det praktiske behov, idet bygninger med samme ejer på samme fremmede grund i de fleste tilfælde vil være ens behæftet. Registrering af sådanne bygninger på samme bygningsblad vil således i den overvejende del af tilfældene indebære en administrativ forenkling for både ejer og rettighedshaver, ligesom det vil indebære, at der i forbindelse med tinglysning skal betales mindre i tinglysningsafgift, når der kun skal tinglyses rettigheder på et enkelt bygningsblad frem for flere.

Et bygningsblad vil omfatte alle bygninger, som er beliggende på den samme grund, og som har samme ejer, uanset om der siden oprettelsen af bygningsbladet måtte være sket ændringer af bygningerne i form af f.eks. til- eller ombygninger. Det vil således ikke være nødvendigt at tinglyse ændringer af en bygning på fremmed grund, herunder til- eller ombygninger.

Høringssvaret har således givet anledning til, at det er præciseret, at en konsekvens af kravet om, at bygninger, som er beliggende på en fremmed grund, og som tilhører samme ejer, skal registreres på samme bygningsblad, vil være, at det fremover kun vil være muligt at stifte rettigheder over de omfattede bygninger under ét, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 2.

Aalborg Universitet (AAU), Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF) og Den danske Landinspektørforening (DdL) spørger, hvilke dokumentationskrav der gælder til "bygningens geografiske placering på grunden" som anført i tinglysningslovens § 19, stk. 4, og hvordan disse data skal udstilles. Høringsparterne spørger endvidere, hvad der forstås ved en "førstegangsnøttering i matriklen" og "simpel stedfæstelse i matriklen", som nævnt pkt. 3.10.3 i lovudkastet.

Justitsministeriets kommentar:

Det fremgår af lovforslagets § 3, nr. 2 (tinglysningslovens § 19, stk. 4), at bygningens placering på grunden skal være stedfæstet ved en erklæring udarbejdet af en landinspektør med beskikkelse.

Samtidig fremgår det af lovforslagets § 1, nr. 8 (udstykningslovens § 11, stk. 4), at energi-, forsynings- og klimaministeren kan fastsætte regler om, at landinspektører med beskikkelse skal attestere oplysninger i forbindelse med dokumentationen. Ifølge lovforslagets bemærkninger til denne bestemmelse, tager bemyndigelsen



især sigte på kravene i forslagets § 3, nr. 2, dvs. den foreslåede § 19 i tinglysningsloven. Der vil således i forbindelse med udmøntningen af denne bestemmelse blive taget nærmere stilling til, hvilke krav der stilles til dokumentationen ved notering i matriklen.

For så vidt angår "førstegangsnøtering i matriklen" kan Justitsministeriet oplyse, at dette vil omfatte de eksisterende bygninger på fremmed grund, som i dag er registreret i Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR) samt nye bygninger, hvor den kommunale sagsbehandler i forbindelse med byggesagsbehandlingen har konstateret, at bygningen tilhører en anden end grundens ejer. Førstegangsnøtering i matriklen erstatter den registrering, der i dag sker i ESR, og vil således blive udført af kommunerne.

For så vidt angår "simpel stedfæstelse i matriklen" kan Justitsministeriet oplyse, at der i forbindelse med den ovennævnte førstegangsnøtering i matriklen alene foretages en såkaldt simpel stedfæstelse, der knytter bygningen til et matrikelnummer, men uden en præcis stedfæstelse foretaget af en landinspektør. Hvis der efterfølgende ønskes rettigheder tinglyst 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.

Høringssvaret har givet anledning til en uddybning af begrebet "simpel stedfæstelse i matriklen" i lovforslagets bemærkninger, pkt. 3.10.3.

Kolonihaveforbundet bemærker, at eksisterende tinglysninger af bygninger på lejet grund i dag er fejlbehæftede, og at det efter forbundets opfattelse ville være ønskeligt, at lovforslaget også bagudrettet tog højde for de problemstillinger, som vedrører bygninger på lejet grund. Disse problemstillinger vedrører i det væsentlige vanskeligheder med i tingbogen at identificere bestemte kolonihavehuse opført på fremmed grund. Vanskelighederne skyldes primært, at kolonihavehusene i forbindelse med en tinglysning i visse tilfælde er tildelt et bygningsbladsnummer, som ikke svarer til haveloddets nummer i haveforeningen. Forbundet udtrykker endvidere bekymring over, at tinglysning af en bygning på fremmed grund først kan ske efter notering i matriklen af bygningens geografiske placering, idet udgiften til landinspektør kan blive uforholdsmæssigt stor sammenholdt med prisen på et kolonihavehus.

Justitsministeriets kommentar:

Som Kolonihaveforbundet anfører, adresserer lovforslaget fremadrettet det problem med identifikation i tingbogen af kolonihavehuse, som forbundet peger på.

Med lovforslaget indføres således krav om, at en bygning på fremmed grund, forinden tinglysning af rettigheder over bygningen kan finde sted, skal være noteret i matriklen, og at bygningens placering på grunden skal være stedfæstet ved en



erklæring udarbejdet af en landinspektør, jf. lovforslagets § 3, nr. 2 (tinglysningslovens § 19, stk. 2). Kravet om notering i matriklen og stedfæstelse forud for tinglysning af rettigheder over en bygning på fremmed grund vil indebære, at bygninger på fremmed grund, herunder kolonihavehuse, vil blive entydigt identificerbare i det omfang, der tinglyses rettigheder i disse.

For så vidt angår de af høringsparterne omtalte problemer som følge af tidligere praksis for registrering af kolonihavehuse, skal Justitsministeriet bemærke, at en bagudrettet regulering af disse forhold ikke vurderes at være egnet til at blive foretaget ved lovgivning.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

Finansrådet, Realkreditforeningen og Realkreditrådet bemærker, at ændringen af tinglysningslovens § 19, stk. 2, indebærer en ændring i forhold til gældende praksis. Høringsparterne kan tilslutte sig denne ændring, under forudsætning af, at et bygningsblad i tingbogen herefter er udtryk for, at bygninger på grunden, som har samme ejer, behandles som én fast ejendom. Høringsparterne finder det væsentligt, at bygningsbladet omfatter allerede tinglyst pant i bygningen uden særskilt påtegning eller fornyet betaling af afgifter. Høringsparterne anfører herudover, at der er behov for en overgangsordning, der sikrer panterettighederne, så de fremgår lige så tydeligt som i dag. Høringsparterne bemærker endvidere, at den geografiske placering af bygninger, der er tinglyst rettigheder over før den 1. september 2009, bør noteres, når der næste gang sker en tinglysning. Høringsparterne spørger endelig, hvordan de nye regler forholder sig til en bygning, som fysisk befinder sig på to faste ejendomme, der ikke nødvendigvis har samme ejer.

Justitsministeriets kommentar:

Med lovforslagets § 3, nr. 2 (tinglysningslovens § 19, stk. 2) foreslås det, at et bygningsblad i tingbogen omfatter alle bygninger, som er beliggende på samme fremmede grund, og som er ejet af samme ejer. Det betyder, at der fremover vil skulle stiftes rettigheder under ét over disse bygninger. De på et bygningsblad registrerede bygninger behandles således som én fast ejendom i relation til stiftelse af rettigheder.

Justitsministeriet kan i forhold til høringsparternes bemærkning om behovet for en overgangsordning oplyse, at eksisterende bygningsblade som udgangspunkt ikke vil blive berørt af lovforslaget. Rettigheder over bygninger med samme ejer på samme fremmede grund vil derfor være sikret på samme måde som efter den nuværende ordning, uden særskilt påtegning eller fornyet betaling af afgift i det omfang, der ikke sker ændringer vedrørende ejerforholdene. Hvis ejeren af en eller flere bygninger på en fremmed grund efter lovforslagets ikrafttræden imidlertid køber eller opfører endnu en bygning på grunden, vil der skulle ske sammenlægning af bygningsbladene til ét efter den foreslåede bestemmelse i § 19,



stk. 2, i tinglysningsloven. Dette vil skulle ske under anvendelse af bestemmelserne i de foreslåede §§ 21 og 22, jf. § 23, i tinglysningsloven. Dermed er sammenlægningen af bygningsbladene betinget af et opgør mellem de rettighedshavere, hvis rettigheder måtte være til hinder for sammenlægningen af bygningsbladene, jf. den foreslåede bestemmelse i § 22, stk. 1, i tinglysningsloven. Der vil i forbindelse med sammenlægningen skulle betales sædvanlig tinglysningsafgift. Justitsministeriet finder på den baggrund ikke, at der er behov for en overgangsordning som anført af høringsparterne.

For så vidt angår høringsparternes bemærkning om notering af den geografiske placering af bygninger, som der er tinglyst rettigheder over før den 1. september 2009, bemærkes, at det følger af lovforslagets § 3, nr. 2 (tinglysningslovens § 19, stk. 4), at der først kan tinglyses rettigheder over en bygning på fremmed grund, når den er noteret i matriklen og stedfæstet ved en erklæring om bygningens placering på grunden. Bygningernes geografiske placering vil således skulle noteres i matriklen, inden der kan tinglyses nye rettigheder over bygningerne.

Der henvises til pkt. 3.10.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger og bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 2.

For så vidt angår en bygning, som fysisk befinder sig på to faste ejendomme med forskellige ejere, bemærkes, at et bygningsblad altid vil være knyttet til en bestemt fast ejendom. Er en bygning derfor beliggende på flere selvstændige faste ejendomme, skal der oprettes bygningsblade på hver af disse, men dette er ikke til hinder for, at f.eks. pantsætning kan ske under et i samme dokument. Dette svarer til retsstillingen efter gældende ret.

Høringssvaret har givet anledning til, at det er præciseret, at en konsekvens af kravet om, at bygninger, som er beliggende på en fremmed grund, og som tilhører samme ejer, skal registreres på samme bygningsblad, vil være, at det fremover kun vil være muligt at stifte rettigheder over de omfattede bygninger under ét, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 2.

Finansrådet, Realkreditforeningen og Realkreditrådet ønsker oplyst, hvad der skal ske med eksisterende bygninger på fremmed grund, som er beliggende på umatrikulerede arealer. I disse tilfælde vil ejerne af bygningerne ikke kunne konvertere lån eller få tillægslån, før arealet er blevet matrikuleret, og høringsparterne ser derfor et behov for overgangsregler for bygninger, der allerede er belånt.

Justitsministeriets kommentar:

Eksisterende bygninger på fremmed grund, som er beliggende på umatrikulerede arealer, vil som udgangspunkt først blive berørt af lovforslaget, hvis der ønskes tinglyst ændringer eller nye rettigheder over bygningerne. Der vil i disse tilfælde



skulle ske matrikulering af arealet forinden tinglysning af rettigheder over bygningerne kan finde sted.

For så vidt angår høringsparternes ønske om overgangsregler bemærkes, at der i dag er meget få arealer, der ikke er matrikuleret. Endvidere arbejdes der i grunddataprogrammet på at finde en løsning for de arealer, der har været opført som umatrikulerede i Det fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR). Justitsministeriet finder derfor ikke, at der er behov for overgangsregler i forbindelse hermed.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

4.3. Tinglysning af matrikulære ændringer

Aalborg Universitet (AAU), Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF) og Den danske Landinspektørforening (DdL) bemærker, at Tinglysningsrettens prioritering af rettigheder i forbindelse med ejendomsændringer vil kunne kræve en dialog med rettighedshaverne, medmindre rettighederne alene prioriteres efter tinglysningsdato eller tinglyst prioritetspåtegning eller prioritetsaccept. Endvidere bemærker høringsparterne, at det er uklart om den påtegning, som Tinglysningsretten tinglyser ved fastlæggelsen af rettighedens indbyrdes prioritet, omfatter en accept fra påtaleberettigede og indebærer retsafgifter.

Justitsministeriets kommentar:

Det fremgår af lovforslagets § 3, nr. 3 (tinglysningslovens § 21, stk. 1), at retten, inden Geodatastyrelsen kan notere udstykning mv., skal godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for dette, samt fastlægge eventuelle rettighedens indbyrdes prioritet. Der er ikke i disse tilfælde krav om tinglysning af en påtegning herom, hvilket nu fremgår af den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 21, stk. 1. Hvis der er rettigheder, der er til hinder for udstykning mv., skal rettighedshaverens accept foreligge som tinglyst påtegning på den pågældende rettighed, jf. den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 22, stk. 1.

Den foreslåede § 21 vedrører således situationer, hvor der ikke er rettigheder der er til hinder for udstykning, sammenlægning mv., jf. stk. 1, eller hvor retten alligevel kan godkende en ændring med hjemmel i stk. 3 og regler fastsat i medfør af stk. 4. I disse tilfælde vil retten fastlægge eventuelle rettighedens indbyrdes prioritet. Dette svarer til gældende ret, jf. den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 21, stk. 2, 2. pkt. I disse tilfælde vil Tinglysningsretten som udgangspunkt fastlægge prioritetsrækkefølgen af rettighederne efter datoorden.

Den foreslåede § 22 vedrører situationer, hvor der er rettigheder til hinder for udstykning, sammenlægning mv. I disse tilfælde kræves rettighedshaverens accept som tinglyst påtegning på den pågældende rettighed. Der vil inden påtegningen skulle finde et opgør sted mellem rettighedshaverne, som det også hidtil har været



tilfældet, og i disse tilfælde vil Tinglysningsretten alene påse, at der har fundet et opgør sted, og at rettighedshaverne har tinglyst påtegning på deres respektive rettigheder med accept af ændringen og prioritetsrækkefølgen.

Der tilsigtes således ingen ændringer i gældende ret i forhold til, hvornår Tinglysningsretten forestår fastlæggelsen af prioritetsrækkefølgen.

Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 3.

Høringssvaret har givet anledning til en ændring af lovforslagets § 3, nr. 3 (tinglysningslovens § 21, stk. 1), således at det ikke længere fremgår af bestemmelsen, at "fastlæggelse af prioriteten skal ske ved tinglyst påtegning".

Aalborg Universitet (AAU), Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF) og Den danske Landinspektørforening (DdL) anfører endvidere, at prioriteten af servitutter hidtil har været styret af tinglysningsdatoen, således at en servitut, som følger et overført areal, glider ind i prioritetsrækkefølgen efter dato. Denne fremgangsmåde ønsker høringsparterne fortsat anvendt, hvorfor det ifølge disse bør præciseres, at prioritering af rettigheder alene er relevant for hæftelser og ikke servitutter. Høringsparterne anfører i den forbindelse, at i tilfælde af, at forslaget om særskilt prioritering af servitutter efter individuelt skøn gennemføres, vil det risikere at fordyre den matrikulære sag, og i tilfælde af behov for den påtaleberettigedes tilsagn i visse tilfælde umuliggøre den.

Finansrådet, Realkreditforeningen og Realkreditrådet bemærker, at det er en udfordring, at matrikulære ændringer vil være betinget af et prioritetsmæssigt opgør af servitutter, som skal ske ved tinglyst påtegning.

Justitsministeriets kommentar:

Som anført ovenfor vil Tinglysningsretten, i tilfælde hvor der ikke er rettigheder til hinder for udstykning, sammenlægning mv., fastlægge rettighedernes indbyrdes prioritet, jf. lovforslagets § 3, nr. 3 (tinglysningslovens § 21, stk. 1). Dermed vil servitutterne i de fleste tilfælde blive fastlagt efter deres tinglysningsdato. Kun i de tilfælde hvor en servitut er til hinder for udstykning, sammenlægning mv., vil rettighedshaverens accept være påkrævet, og i disse tilfælde vil servitутten skulle indgå i det opgør, der finder sted mellem rettighedshaverne. Der tilsigtes således ingen ændringer i den nuværende praksis.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

Aalborg Universitet (AAU), Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF) og Den danske Landinspektørforening (DdL) spørger, hvilket ansvar den beskikkede landinspektør får i forhold til varetagelse af rettighedshaveres interesser ved ejendomsændringer, når dommerattesten udgår. Høringsparterne spørger endvidere, hvem der har ansvaret for at få uafklarede forhold på plads, i de tilfælde, hvor rettigheder er til hinder for ejendomsændringer. Høringsparterne ønsker i den



forbindelse svar på, om landinspektøren skal bidrage med forslag om prioritering af private servitutrettigheder i forbindelse med afgivelse af servituterklæringer, idet dette kan give anledning til betydeligt merarbejde i forbindelse med gennemførelse af ejendomsændringer. Herudover spørger høringsparterne, hvor det skal erkendes i ændringsprocessen, at en rettighedshaver nægter at give accept til ændringerne, og hvem der i givet fald skal erkende det. Endelig bemærker høringsparterne, at der i forbindelse med rådgivning af ejendomssejere og rettighedshavere er behov for at fastlægge rammer for "rettens skøn" som anført i tinglysningslovens § 22, stk. 2.

Justitsministeriets kommentar:

Der er ikke med lovforslagets § 3, nr. 3 (tinglysningslovens §§ 21 og 22) tilsigtet nogen ændring i den nuværende fremgangsmåde for så vidt angår ansvaret for at få uafklarede spørgsmål på plads. Det vil således fortsat være ejeren af den eller de ejendomme, matrikulærændringssagen vedrører, der har ansvaret for at få rettighedshavernes accept til ændringen og få prioritetsopgøret i stand.

For så vidt angår det anførte om "rettens skøn" som nævnt i den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 22, stk. 2, bemærkes, at der er tale om en videreførelse af retstilstanden efter den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 21, stk. 2, som dog kun gælder i relation til sammenlægninger. Der er således tale om, at det skøn, som Tinglysningsretten hidtil har foretaget i medfør af denne bestemmelse, nu også foretages i relation til andre matrikulære ændringer, hvor det er relevant.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

4.4. Uskadelighedsattester

Aalborg Universitet (AAU), Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF) og Den danske Landinspektørforening (DdL) bemærker, at der er behov for en klar procesbeskrivelse omkring anvendelsen af uskadelighedsattesterne for såvel jordstykker som ejerlejligheder. Høringsparterne bemærker endvidere, at såfremt den nuværende 5-årige karensregel opretholdes, er der behov for en digital tjeneste, som udstiller udstedte uskadelighedsattester på de respektive ejendomme. Høringsparterne anbefaler, at der i forhold til håndtering af uskadelighedsattester tages udgangspunkt i de eksisterende regler, der er aftalt mellem Geodatastyrelsen og de praktiserende landinspektører. Høringsparterne bemærker herudover, at det er uklart, hvilken rolle de praktiserende landinspektører er tiltænkt i forbindelse med matrikulære ændringer i medfør af den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 21, stk. 3.

Justitsministeriets kommentar:

Som anført i pkt. 3.11.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger og i bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 3 (tinglysningslovens § 21, stk. 3), ophæves kravet om indhentelse af en uskadelighedsattest i forbindelse med matrikulære ændringer. Baggrunden er, at de gældende regler om indhentelse af



uskadelighedsattester på grund af de mange detaljerede krav til attestens udformning er tunge at administrere. Tinglysningsretten skal således fremover kunne godkende en arealoverførsel, selvom der er rettigheder, der er til hinder for dette, når ændringen kan ske uden fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi, jf. den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 21, stk. 3.

Der vil i medfør af bemyndigelsen i den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 21, stk. 4, blive fastsat nærmere regler i tingbogsbekendtgørelsen om, hvilke ændringer rettighedshaverne skal tåle. Justitsministeriet vil i forbindelse med udmøntningen af bemyndigelsen inddrage relevante interessenter, herunder landinspektørerne.

I forbindelse med Tinglysningsrettens godkendelse af en udstykning mv., hvor retten anvender den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 21, stk. 3, vil der i vidt omfang være spørgsmål af samme karakter som under den nuværende ordning med uskadelighedsattester, hvor Tinglysningsretten har brug for oplysninger fra landinspektører.

I alt væsentligt vil der således ikke vil ske andre ændringer, end at landinspektørerne fremover ikke behøver at indhente de attester, de i dag indhenter hos Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen, når de blot – som i dag – konstaterer, at de relevante parter har fået tinglyst de nødvendige ændringer i de tinglyste rettigheder, eller omlægningen kan ske inden for de fastsatte grænser.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

Finansrådet, Realkreditforeningen og Realkreditrådet anfører, at det ikke af den foreslåede bestemmelse i § 21, stk. 3, fremgår, hvordan det fastlægges, hvad der er af mindre betydning for rettighedshaverne, hvis uskadelighedsattesterne forsvinder. Høringsparterne bemærker i den forbindelse, at det er uklart, hvem der skal foretage en vurdering af værdien af et areal, der skal overføres, hvilket er nødvendigt for at kunne fastslå, om der er tale om ændringer af mindre betydning for rettighedshaverne. Høringsparterne bemærker herudover, at det er uklart, hvordan bemyndigelsen i den foreslåede § 21, stk. 4, i tinglysningsloven, hvorefter justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke ændringer rettighedshaverne skal tåle, vil blive udmøntet, og at der er behov for at udarbejde reglerne i tæt samarbejde med de relevante interessenter, navnlig den finansielle sektor.

Justitsministeriets kommentar:

I lovforslagets § 3, nr. 3 (tinglysningslovens § 21, stk. 4), gives justitsministeren bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om, hvilke ændringer rettighedshavere skal tåle ved afgørelsen efter stk. 3. Der vil således i bekendtgørelsesform blive fastsat nærmere beløbs- og værdigrænser for, hvornår



en matrikulær ændring kan godkendes uden rettighedshavernes accept. Som anført i pkt. 3.11.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger er det ikke hensigten med lovforslaget at tillade matrikulære ændringer i videre omfang end efter gældende ret.

For så vidt angår vurderingen af det areal som skal overføres, er det ligeledes ikke hensigten at ændre retstilstanden. Det vil således være en landinspektør, der tilvejebringer grundlaget for vurderingen af et indgrebs værdimæssige konsekvenser. Prisen på det overførte areal vil i lighed med den nuværende retstilstand som udgangspunkt blive fastlagt ud fra købers og sælgers vurdering af arealets værdi.

Som anført ovenfor vil Justitsministeriet i forbindelse med udmøntningen af bemyndigelsen i den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 21, stk. 4, inddrage relevante interessenter, herunder den finansielle sektor.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

4.5. Geografisk stedfæstelse af servitutter

Aalborg Universitet (AAU), Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF) og Den danske Landinspektørforening (DdL) anfører, at de er enige i, at kravet om stedfæstelse af gamle servitutter i forbindelse med servituterklæringer bør ophøre, og at nye servitutter fortsat skal stedfæstes. Høringsparterne mener imidlertid, at dette både skal ske ved et tinglysningsrids og en gml-fil. Høringsparterne bemærker i den forbindelse, at det efter deres opfattelse ikke er korrekt, at stedfæstelsesdatabasen blev nedlagt på grund af kvaliteten af stedfæstelsesfilerne, men fordi Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten ikke kunne nå til enighed om, hvem der skulle betale for udstilling af den geografiske stedfæstelse. Høringsparterne bemærker derudover overordnet, at det efter deres opfattelse skyldes tekniske vanskeligheder ved systemet, at der ikke har været interesse for at udnytte den af Tinglysningsretten udviklede funktionalitet til visualisering af stedfæstelsesfiler. Endelig bemærker høringsparterne, at det ikke har en effekt at sikre rettigheder over fast ejendom, hvis det ikke i fremtiden er muligt at identificere de pågældende rettigheder. Dette er efter høringsparternes opfattelse problemet med ældre servitutter i dag, og ved at bevare gml-filerne til nye servitutter, kan disse problemer efter høringsparternes opfattelse undgås i fremtiden.

Aalborg Universitet bemærker, at den internationale standardisering, der anvendes i Kortforsyningen, for øjeblikket er under udvidelse til også at omfatte matrikulært arbejde. Universitetet forventer, at der sidst i 2017 vil foreligge en InfraGML-standard, der indebærer, at alt matrikulært arbejde kan udføres med den type kodning, som blev introduceret til stedfæstelse af servitutter.

KL anfører, at den geografiske stedfæstelse af tinglyste servitutter har været efterspurgt i kommunerne, idet oplysninger vedrørende servitutter indgår som en



væsentlig oplysning i mange kommunale sagsgange. KL bemærker, at den foreslåede afskaffelse af den nuværende ordning stopper en igangværende digitaliseringsproces, hvilket er i strid med tankegangen i grunddataprogrammet. KL ønsker som minimum servitutter lyst efter 2008, og som er stedfæstet i deres helhed, bevaret, og ønsker at de er offentligt tilgængelige. KL anbefaler endelig, at der i stedet for en afskaffelse af den nuværende model findes en alternativ løsningsmodel, som sikrer digitalisering af servitutter, og at disse stilles digitalt til rådighed for kommuner og forsyningsselskaber m.fl., samt at stedfæstelsesdatabasen genetableres.

Justitsministeriets kommentar:

Som anført i lovforslaget finder Justitsministeriet ikke, at der fremover bør stilles krav om, at der i forbindelse med tinglysning af nye servituddokumenter, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 5, skal vedhæftes anmeldelsen en stedfæstelsesfil, der indeholder oplysninger om servituttens geografiske afgrænsning (gml-fil). Baggrunden herfor er, at kvaliteten af stedfæstelsesfilerne ikke er tilstrækkelig høj, og at der ikke er efterspørgsel efter disse. Endvidere kan ingen relevant myndighed påtage sig opgaven med at visualisere og udstille de stedfæstede servitutter.

Det er fortsat Justitsministeriets opfattelse, at kravet om stedfæstelse af servitutter i form af en gml-fil bør afskaffes. Efter ministeriets opfattelse er det således ikke hensigtsmæssigt at opretholde et krav om indsendelse af en gml-fil, når der ikke er nogen myndighed, der kan påtage sig opgaven med at visualisere og udstille de stedfæstede servitutter.

Der henvises i øvrigt til pkt. 3.12.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

5. Ejerlejlighedsloven

Aalborg Universitet (AAU), Den danske Landinspektørforening (DdL) og Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF) bemærker, at der mangler et klart regelsæt for krav til dokumentation ved opdeling af en bygning i ejerlejligheder, herunder krav til kortdata. AAU, DdL og PLF finder, at disse data bør foreligge på digital form for at understøtte den statslige digitaliseringsstrategi og sikre anvendelse af data på tværs. AAU, DdL og PLF bemærker, at Tinglysningsretten fremover vel alene skal tage stilling til pant og servitutter.

AAU, DdL og PLF finder det uhensigtsmæssigt, at ejerlejligheder fremover kan registreres i to registre: i matriklen og i Geodatastyrelsens register over bygninger på forstranden og søterritoriet.

AAU, DdL og PLF ønsker, at der affattes regler, der sikrer, at der fortsat kan ske opdeling af ejerlejligheder på projektstadiet og således, at der kan lyses rettigheder over den enkelte ejerlejlighed.



Erhvervs- og Vækstministeriets kommentar:

Efter lovforslagets § 6, nr. 1 (den foreslåede § 4a, stk. 5, i ejerlejlighedsloven) kan energi-, forsynings- og klimaministeren fastsætte nærmere bestemmelser om registreringen af ejerlejligheder, herunder krav til dokumentation, form, formater m.v. De nærmere regler for dokumentation ved opdeling af en bygning i ejerlejligheder, herunder krav til kortdata, som efterspørges af Aalborg Universitet, Den danske Landinspektørforening og Praktiserende Landinspektørers Forening vil således blive fastsat i en bekendtgørelse. Energi-, forsynings- og klimaministeriet er indstillet på at inddrage de tre høringsparter i arbejdet hermed.

I tingbogen er der i dag ikke registreret ejerlejligheder i bygninger på forstranden eller søterritoriet i øvrigt. Når registreringen af ejerlejligheder overgår til Geodatastyrelsen vil alle ejerlejligheder således være registreret i matriklen. Men i det omfang der bliver etableret ejerlejligheder i bygninger på forstranden eller søterritoriet i øvrigt – hvilket forventes at blive af meget begrænset omfang – vil de med lovforslaget være registreret i et særskilt register, da matriklen ikke omfatter forstranden og søterritoriet. Rent teknisk vil alle ejerlejligheder dog være registreret i det samme it-system, og oplysningerne om ejerlejligheder kan findes og bliver udstillet på samme måde uanset i hvilket register, de er registreret.

Når landinspektøren påbegynder en sag om opdeling af en ejendom i ejerlejligheder kan de påtænkte nye ejerlejligheder entydigt identificeres ved tildeling af BFE-nummeret. Dette vil følge ejerlejligheden gennem hele ejendomsdannelsesprocessen og være tilknyttet ejerlejligheden, når den er registreret i matriklen. Denne entydige identifikation kan danne grundlag for opdeling på projektstadiet.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.