



Til høringsparterne

Område
Ejendomme og Jura

Dato 21. december 2018

J nr. 121-0150

/JSTEE

Høring over udkast til bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i matriklen

Geodatastyrelsen sender hermed i elektronisk form vedlagte udkast til bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i høring.

Baggrund

Bekendtgørelsen er en udmøntning af dele af lov nr. 80 af 24. januar 2017 om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love. Med forventet ikrafttræden 25. februar 2019 træder yderligere dele af lov nr. 80 i kraft som indebærer, at ejendomsregistreringen af en ejerlejlighed overgår fra Tinglysnings-retten til Geodatastyrelsen.

Ejerlejlighedernes arealer, fordelingstal og identifikationsnummer (BFE-nummer) registreres i matriklen, hvilket danner grundlaget for oprettelse og ajourføring af ejerlejlighedens blad i tingbogen. Ejerlejlighederne tildeles et unikt BFE-nummer, der bliver anvendt på tværs af registre, bl.a. matriklen, tingbogen og Bygnings- og Boligregistret (BBR). Den samlede faste ejendom, der opdeles i ejerlejligheder har også sit eget BFE-nummer, som den opdelte ejendom beholder efter opdelingen.

Bekendtgørelsen pålægger kommunalbestyrelsen at indberette oplysninger om bygning på fremmed grund i BBR, som danner grundlaget for Geodatastyrelsens notering af en bygning på fremmed grund i matriklen.

Den foreslåede ordning

Bekendtgørelsen fastsætter regler om de oplysninger og den dokumentation, der skal indsendes til Geodatastyrelsen, og udgør grundlaget for

- kontrol af ejerlejlighedslovens overholdelse,
- sikker identifikation af ejerlejlighederne og
- registrering af oplysninger i matriklen.

Videre fastsættes bestemmelser om, at registreringsanmodning og tilhørende dokumenter og data skal indsendes elektronisk via Ejendomsregistreringsportalen og om digital signering af dokumenter. Endeligt fastsættes bestemmelser om ekspeditionsgebyrer for registreringer.

Geodatastyrelsen

Lindholm Brygge 31
9400 Nørresundby

T: 72 54 50 00
E: gst@gst.dk

www.gst.dk



Dokumentation ved opdeling, videreopdeling og ændring

Kravene til, hvilken dokumentation, der skal foreligge før registrering af nyopdeling (§ 4), videreopdeling af ejerlejligheder (§ 7) og ændring af ejerlejligheder (§ 8), ændrer ikke grundlæggelse på indholdet af de gældende krav til oprettelse af ændring af ejerlejligheder.

Bilag 1 udgør et katalog over erklæringer fra ejer og landinspektør samt anden dokumentation, der skal foreligge for, at ejerlejlighedsloven er overholdt. Bilag 2 løfter anvisningerne på opmåling af ejerlejlighedernes arealer fra ejerlejligheds-cirkulæret fra 1977 ind i et bindende regelsæt.

Overførsel af geometri til Ejendomsregistreringsportalen

Med bestemmelsen i § 5 indføres som en nyskabelse, hvor data med geometri for hver ejerlejlighed skal overføres til Ejendomsregistreringsportalen før registrering. Geometri skal indlæses fra GML-filer, og geometrien for ejerlejligheden vises efter registrering på det digitale matrikelkort. Når en ejerlejlighed er registreret af Geodatastyrelsen, gælder kravet om overførsel af geometri også ved videreopdeling og ændring af ejerlejlighedens arealer. Dermed er det ikke obligatorisk at overføre geometri ved videreopdeling og ændring af ejerlejligheder registreret af Tinglysningsretten inden bekendtgørelsens ikrafttræden.

Ajourføring af BBR ved nyopdeling

§ 6 fastsætter, at der før registrering af en nyopdeling i ejerlejligheder skal ske en ajourføring af BBR ved, at ejerlejligheden tilknyttes de BBR-enheder, der hører til ejerlejligheden. Ajourføringen sker på vegne af ejeren, og § 6 skal ses i sammenhæng med ejerens oplysningspligt i bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret.

Tinglysningsssløjfen. Overholdelse af tinglyste rettigheder

Det er som hidtil Tinglysningsretten, der tager stilling til, om tinglyste rettigheder hindrer en påtænkt oprettelse af eller ændring af en ejerlejlighed. Bekendtgørelsens § 9 bestemmer, at Geodatastyrelsen før registrering skal have modtaget meddelelse fra Tinglysningsretten om, at opdelingen eller ændringen kan tinglyses. Er bekendtgørelsens bestemmelser overholdt, laver Geodatastyrelsen en foreløbig registrering og underretter Tinglysningsretten, som herefter kontrollerer om tinglyste rettigheder er til hinder for registreringen. Geodatastyrelsen laver en endelig registrering, hvis det ikke er tilfældet. Dette samvirke mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten er reguleret i ejerlejlighedslovens § 4a, stk. 3 og 4, og betegnes, tinglysningsssløjfen.

Ekspeditionsgebyrer

De anførte gebyrers beløbsmæssige størrelse er ikke godkendt af regeringens økonomiudvalg endnu. Beløbsangivelserne kan derfor blive justeret i den bekendtgørelse, der udstedes.



Ikrafttræden og overgangsordning

Bekendtgørelsen forventes at få ikrafttræden 25. februar 2019, men er sagen inden ikrafttræden modtaget ved Tinglysningsretten, finder de hidtil gældende regler anvendelse. Afviser Tinglysningsretten at tinglyse en opdeling eller ændring, må en efterfølgende registreringsanmodning sendes til Geodatastyrelsen via Ejendomsregistreringsportalen.

Geografisk stedfæstelse af bygninger på fremmed grund og registrering af bygninger på søterritoriet forud for tinglysning

Bekendtgørelsen udmønter ikke bestemmelsen i § 3, nr. 2, i lov nr. 80 af 24. januar 2017, der ændrer tinglysningslovens § 19, stk. 2-5. Det forventes, at § 3, stk. 2, i lov nr. 80 udskydes til senere ikrafttræden. Dermed forventes det heller ikke, at der på nuværende tidspunkt fastsættes nærmere regler om, at Geodatastyrelsen skal stedfæste bygninger på fremmed grund og registrere bygninger på søterritoriet forud for tinglysning af en ret over sådanne bygninger.

Årsagen hertil er, at den ændrede ordlyd af tinglysningslovens § 19, stk. 2, forudsætter, at bygninger på fremmed grund bestående af flere fysisk adskilte bygninger fremover vil blive registreret som én ejendom med flere geometrier. Dette er ikke i overensstemmelse med grunddatamodellen, hvor der er forudsat, at hver bygning er en ejendom. Bestemmelsen om at ændre tinglysningslovens § 19, stk. 2, kan derfor ikke håndteres i matriklen og andre grunddataregistre.

Udskydes ikrafttræden af § 3, stk. 2, i lov nr. 80, vil det fortsat være Tinglysningsretten, der i henhold til den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 2, vil forlange en erklæring om bygningens geografisk placering forevist ved tinglysning af rettighed over en bygning på fremmed grund og bygning på søterritoriet.

Agil erhvervsrettet regulering

Geodatastyrelsen har vurderet indholdet den foreslåede ordning i henhold til Erhvervsministeriets vejledning om agil erhvervsrettet regulering. Vurderingen er vedlagt som bilag.

Høringsfrist

Geodatastyrelsen skal anmode om at modtage eventuelle bemærkninger **senest mandag den 21. januar 2019**. Bemærkningerne bedes sendt pr. e-mail til gst@gst.dk med kopi til jstee@gst.dk.

Henvendelser med spørgsmål eller anden afklaring kan rettes til jurist Jeppe Steen Sørensen på telefon 72 54 51 66.



Geodatastyrelsen

En oversigt over de myndigheder og organisationer mv., der høres over de vedhæftede udkast, vedlægges.

Med venlig hilsen

Jeppe Steen Sørensen
+45 72 54 51 66
jstee@gst.dk