

Fra: Jeppe Steen Sørensen
Sendt: 7. februar 2019 14:27
Til: Justitsministeriet; ljm@jm.dk.
Cc: Jess Svendsen; Pia Dahl Højgaard
Emne: Høringssvar. Udkast til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom)

Hermed Geodatastyrelsens bemærkninger.

GST mener, at det er vigtigt at holde fast i Grunddataprogrammets overordnede princip om, at al fast ejendom registreres i matriklen, og rettigheder og restriktioner herover registreres i tingbogen. GST ser alene de foreløbige bygningsblade som en mulighed for at sikre rettigheder, idet tinglysningens retsvirkning indtræder ved den foreløbige tinglysning. Således sikres bl.a. imod dobbeltdispositioner og långivere kan få sikret pantets prioritetsstilling i den fremtidige ejerlejlighed.

Geodatastyrelsen har nogle enkelte bemærkninger til jeres overvejelse og eventuelt vores fælles overvejelse:

- 1) Overskriften til kapitel 4 kunne også være "Bygninger på fremmed grund mv.", da grunden ikke behøves at være udlejet. Det svarer desuden til terminologien i bemærkningerne i lovforslaget til lov nr. 80 af 24. januar 2017 – også for de dele af bemærkningerne, der vedrører ændring af tinglysningsloven.

2)

Udkast § 18a, stk. 2, 1. pkt.	Justering af ordlyden til overvejelse
Når en ejerlejlighed, der har fået et foreløbigt bygningsblad, jf. stk.1, oprettes hos Geodatastyrelsen, og Geodatastyrelsen har givet Tinglysningsretten meddelelse herom, anses bygningsbladet og de derpå tinglyste rettigheder som endeligt tinglyste.	Når en ejerlejlighed, der har fået et foreløbigt bygningsblad, jf. stk. 1, er oprettet og registreret af Geodatastyrelsen i matriklen, indføres bygningsbladet og de derpå tinglyste rettigheder endeligt i tingbogen.

Herved skabes der en overensstemmelse med ejerlejlighedslovens § 4b, stk. 4.

- 3) Det er for Geodatastyrelsen lidt uafklaret, hvordan betingelsen om "senest samtidigt" i § 18a, stk. 2, skal håndteres i praksis. Landinspektøren får underretning om foreløbig registrering af ejerlejligheder fra Geodatastyrelsen, og en foreløbig registreringsmeddelelse sendes herefter til Tinglysningsretten for en rettighedskontrol via tinglysningsssløjfen. Landinspektøren ved nu, at han/hun skal foretage sig noget overfor Tinglysningsretten – nemlig sikre tilknytningen mellem de foreløbige bygningsblade og de foreløbigt registrerede ejerlejligheder. Hvis Tinglysningsretten i dette stadie sætter behandlingen af sagen i bero, idet Tinglysningsretten vil afvente landinspektørens dokumentation, kan det befrygtes at forlænge sagsbehandlingstiden, idet Geodatastyrelsen først registrerer endeligt, når vi har modtaget Tinglysningsrettens meddelelse om, at ejerlejlighederne kan tinglyses. Det kunne overvejes at indsætte en frist for dokumentation af den rette tilknytning, der begynder at løbe, når Geodatastyrelsen har registreret ejerlejligheden foreløbigt. Overholdes fristen ikke tinglyses nye blade for ejerlejlighederne. En praksis, der reelt kan sætte processen via tinglysningsssløjfen i stå er ikke ønskelig.
- 4) Geodatastyrelsen vil meget klart anbefale, at der i ordlyden som en minimumsbetingelse stilles krav om, at de foreløbige bygningsblade skal henvise til et foreløbigt tildelt BFE-nr. for ejerlejligheden samt i tillæg hertil andre relevante identifikationsoplysninger. BFE-nummeret er den identifikationsnøgle, der danner bro til andre offentlige registreringer af fast ejendom, herunder alle registre under ejendomsdataprogrammet og ESR. I Ejendomsregistreringsportalen kan det foreløbige BFE-numre "trækkes" på et meget tidligt stadie. For at få tildelt det foreløbige BFE-nr. skal følgende oplyses i Ejendomsregistreringsportalen: 1) BFE-nr. for hovedejendommen, 2) ejerlejlighedsnummer, 3) fordelingstal og 4) ejerlejlighedsareal. I praksis kan det ske, når bygningen og fordelingen af ejerlejligheder i bygningen er færdigt på "tegnebrættet". Det vil formentligt

sjældent være interessant på et tidligere stadie at udbyde projektsalg og forberede pantsikring af lån i de enkelte kommende ejerlejligheder.

- 5) Hvis der viser sig uoverensstemmelser mellem ejerlejlighederne på de foreløbige bygningsblade og de senere registrerede ejerlejligheder, må det være en forudsætning, at de foreløbige blade berigtiges og derved bringes i overensstemmelse med det faktisk registrerede inden bygningsbladet tinglyses endeligt. Man må forvente enkeltstående situationer, hvor uoverensstemmelser mellem det foreløbige bygningsblad og den senere registrerede ejerlejlighed ikke er bagatelagtige mht. areal eller beliggenhed i en bygning. I disse situationer vil BFE-nummeret også være egnet til at skabe bro mellem de foreløbige blade og den senere registrering hos GST. GST forestiller sig ikke, at uoverensstemmelser vil bremse den endelige tinglysning af bygningsblade, hvis det kan dokumenteres ved landinspektørerklæring og BFE-nr., hvilken registreret ejerlejlighed, der hører til hvilket bygningsblad. Evt. uoverensstemmelser – fx arealafvigelser – kan give anledning til misligholdelsesbeføjelser kontraktsretligt mellem køber og sælger eller mellem låntager og långivere, men det bør ikke influere på den tinglysningsmæssige ekspedition, som vi ser det.
- 6) Geodatastyrelsen formoder, at I har konkluderet, at der ikke opstår et utilsigtet hul ved at ophæve § 35, stk. 1, 2-4. pkt.

Med venlig hilsen

Jeppe Steen Sørensen
Specialkonsulent

D. +45 7254 5166
E. jstee@gst.dk



Geodatastyrelsen

Lindholm Brygge 31
9400 Nørresundby

T. +45 7254 5000
W. www.gst.dk

Geodatastyrelsen behandler dine personoplysninger.
Læs mere [her](#):