Geodatastyrelsen

Geodatastyrelsens

# Vejledning om notering og stedfæstelse af bygning på fremmed grund (og på havet)

23-10-2026

Indhold


**1. Indledning, overblik og læsevejledning ..... 4**

1.1. Regelgrundlag 5

**2. Bygning på fremmed grund: Definition, begreber og valgmuligheder ..... 6**

2.1. Bygning på fremmed grund som ejendomstype 6

2.2. Baggrund for notering i matriklen 7

2.3. Bygningsbegrebet og ejendomsbegrebet på tværs af tingbog, BBR og matriklen 7

2.4. Fleksibel valgmulighed ved ejerskab til flere bygninger 9

**3. Notering og stedfæstelse af bygning på fremmed grund i matriklen ..... 11**

3.1. Den grundlæggende notering i matriklen (BFE-nummer og et punkt) 11

3.2. Landinspektørstedfæstelse (forberedelse til oprettelse eller ændring af bygningsblade) 11

3.3. Udstilling af bygning på fremmed grund i matriklen.dk. 12

**4. Oprettelse af nye bygningsblade ..... 13**

4.1. Den grundlæggende registrering og tildeling af BFE-nummer skal ske via BBR 14

4.1.1. Undtagelser fra hovedreglen om, at bygningen skal først være oprettet i BBR ..... 15

4.1.2. Bygninger på umatrikulerede arealer, herunder udskilt offentlig vej ..... 16

4.1.3. Strækningsanlæg kan ikke stedfæstes i matriklen ..... 16

4.1.4. Byggeri under opførelse ..... 16

4.1.5. Bygninger med beliggenhed hen over et ejendomsretligt skel (beliggenhed på flere samlede faste ejendomme) ..... 17

4.1.6. Stedfæstelsen af solcelleparker ..... 17

4.2. Stedfæstelsen skal omfatte alle bygninger, der indgår i BFE-nummeret 18

4.2.1. Et teknisk anlæg i BBR fremstår på terræn som fysisk adskilte installationer ..... 19

4.3. Data med geometri 19

4.4. Udarbejdelse af kortrids 20

4.4.1. Beliggenhedsadresse ..... 20

4.4.2. Fotos ..... 21

4.4.3. Supplerende oplysninger på kortrids til brug for Tinglysningsrettens prøvelse ..... 22

4.5. Tinglysningsrettens prøvelse. 22

**5. Sammenlægning af bygningsblade i tingbogen ..... 23**

5.1. Sondringen mellem sammenlægning og ajourføring af bygningsblade 23

5.2. Oplysning om fortsættende BFE-nummer og BFE-numre, som udgår 24

5.3. Stedfæstelse ved data med geometri og rids 24

5.4. Forberedelse af BBR-opdatering ved sammenlægning af bygningsblade 25

5.4.1. Fremgangsmåde ved indhentelse af kvittering fra Vurderingsstyrelsen ..... 25

**6. En eller flere bygninger udskilles fra eller tilføres et bygningsblad i tingbogen ..... 27**

6.1. Tildeling af nyt BFE-nummer sker i Ejendomsregistreringsportalen (ERPO) – *ikke* via kommunen 28

6.2. Stedfæstelse ved data med geometri og rids 28
6.3. Forberedelse af BBR-opdatering når bygninger udskilles fra eller tilføres et bygningsblade 28
6.4. Udskillelse af en bygning fra et BFE-nummer, når flere bygningsblade i tingbogen har samme BFE-nummer. 29
**7. Ændring af stedfæstelsen af bygning(er) optaget på et bygningsblad i tingbogen ..... 30**
7.1. Ajourføring af ejendommens stedfæstelse i forbindelse med sammenlægning af bygningsblade med samme BFE-nummer 30
7.2. Stedfæstelse af en successorbygning (Ny bygning har erstattet nedrevet bygning samme sted). 31
**8. Nedlæggelse af bygning på fremmed grund ..... 33**
8.1. Nedlæggelse af et bygningsblad i tingbogen 33
8.1.1. Bygningerne er fuldstændigt fjernet/nedrevet ..... 33
8.1.2. Ejersammenfald ..... 33
8.1.3. Delvis nedlæggelse af bygningsblad pga. delvis nedrivning ..... 34
8.1.4. Delvis nedlæggelse af bygningsblad pga. delvist ejersammenfald ..... 34
8.2. Nedlæggelse af bygning på fremmed grund, der ikke er registreret på et bygningsblad i tingbogen 34
**9. Kombinationssager ..... 35**
9.1. Bygning på fremmed grund får efter en matrikulær forandring relation til en anden samlet fast ejendom. 35
9.2. Matrikulær forandring spalter en ejendom af typen bygning på fremmed grund 36
9.2.1. Matrikulær forandring spalter et teknisk anlæg på fremmed grund ..... 38
**10. Særlige registrerings- og rettelsessituationer ..... 38**
10.1. Bygningsblade, der ikke henviser til den korrekte grunds ejendomsblad i tingbogen 38
10.2. Bygning på fremmed grund, der kun er registreret i tingbogen 39
**11. Bygninger på søterritoriet eller i Danmarks eksklusive økonomiske zone ..... 39**
11.1. Register over bygninger på søterritoriet og i Danmarks eksklusive økonomiske zone 39
11.2. Oprettelse af bygningsblad i tingbogen 40
Bilag A (sektionsopdeling af solcelleparker) ..... 45
Bilag B (Rids – stedfæstelse af kolonihavehus med skur) ..... 48
Bilag C (Kvittering for påtænkt ændring af relation mellem BBR-objekter og BFE-numre) ..... 49
Bilag D – Procesdiagrammer (1. Notering og stedfæstelse i matriklen, 2. Oprettelse af nye bygningsblade, 3. Sammenlægning af bygningsblade, 4. Udskillelse eller tilførsel af bygninger, 5. Ændring af stedfæstelsen på bygningsblad, 6. Nedlæggelse af bygning på fremmed grund) ..... 50

# 1. Indledning, overblik og læsevejledning

Formålet med denne vejledning er at beskrive regler og praksis for notering og stedfæstelse af ejendomstypen bygning på fremmed grund i matriklen, for oprettelse og ændring af bygningsblade for bygning på fremmed grund i tingbogen samt endelig regler og administrativ praksis for nedlæggelse af bygning på fremmed grund. Vejledningen beskriver derudover reglerne for registrering af bygninger på søterritoriet og i den eksklusive økonomiske zone, herunder oprettelse af bygningsblade i tingbogen.

Vejledningen er først og fremmest målrettet:

- landinspektørbranchen
- sagsbehandlere i kommunerne, herunder BBR-medarbejdere
- medarbejdere i Geodatastyrelsen og andre myndigheder, der arbejder med matrikulære forhold, tinglysning og ejendomsregistrering.

Andre aktører, herunder rådgivere og ejere, kan også anvende vejledningen som supplement til den lovgivning, der regulerer området.

- Ved læsning af vejledningen skal man have for øje, at ordet *bygning* i "bygning på fremmed grund" omfatter både bygninger og tekniske anlæg. Ordet *bygning* er i vejledningen gennemgående anvendt med denne brede betydning, medmindre andet fremgår af teksten. Ejendomstypen er betegnet som bygning på fremmed grund i både udstykningsloven, tinglysningsloven og i Bygnings- og Boligregistret (herefter BBR), uanset om det objekt, der konkret er tale om, må karakteriseres som en bygning eller et teknisk anlæg.

Vejledningen er opbygget, så den kan læses samlet og anvendes som opslagsværk i de enkelte kapitler:

**Kapitel 2** gennemgår centrale begreber og definitioner, herunder ejendomstyper, BFE-nummeret og samspillet mellem matriklen, tingbogen, BBR og øvrige registre.

**Kapitel 3** beskriver hvordan og hvornår notering af bygning på fremmed grund opstår i matriklen, samt den kvalificering af ejendommens identifikation i matriklen som landinspektøren skal medvirke til, hvis der skal tinglyses rettigheder over ejendommen i tingbogen. Endelig beskrives Geodatastyrelsens udstilling af ejendomstypen på matriklen.dk.

**Kapitel 4** beskriver processer og dokumentationskrav ved oprettelse af nye bygningsblade i tingbogen, herunder krav om notering af ejendommen i matriklen med BFE-nummer, samt stedfæstelse ved et rids og ved data med geometri.

**Kapitel 5-7** behandler processer og dokumentationskrav i forbindelse med sammenlægning af bygningsblade i tingbogen, udskillelse/tilførsel af bygninger til bygningsblade i tingbogen samt ændring af stedfæstelsen af bygninger optaget på bygningsblade.

**Kapitel 8** behandler processer og krav til dokumentation ved nedlæggelse af ejendomstypen bygning på fremmed grund. Det gælder både, når der er oprettet et bygningsblad i tingbogen, og når bygningen alene er noteret i matriklen.

**Kapitel 9** opsamler særlige registrerings- og rettelsessituationer, når 1) en bygning på fremmed grund får relation til en anden underliggende ejendom efter en matrikulær forandring, 2) der er en

uoverensstemmende henvisning mellem bygningsblad og grundens blad i tingbogen, samt når 3) en bygning på fremmed grund kun findes i tingbogen uden BFE-nummer.

**Kapitel 10** omhandler registrering af ejendomme på søterritoriet og i den eksklusive økonomiske zone.

## 1.1. Regelgrundlag

Udstykningsloven jf. lov nr. 53 af 17. januar 2024: Udstykningsloven

Tinglysningsloven jf. lov nr. 1075 af 30. september 2014 (Tinglysningsloven), som ændret ved lov nr. 80 af 24. januar 2017 (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.)) og lov nr. 1556 af 12. december 2023 (Lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen og lov om tinglysning (Gennemførelse af de resterende dele af grunddataprogrammets delaftale 1 og tilpasninger i forhold til Danmarks eksklusive økonomiske zone)).

Ved 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, blev det bestemt, at ejendomstypen *bygning på fremmed grund* skulle noteres i matriklen, og der blev indført en fælles nøgle (BFE-nummeret) til identifikation af ejendomme på tværs af matriklen, BBR, ejerfortegnelsen og tingbogen.

I lovforslaget var det yderligere forudsat, at der skulle ske ændringer i tinglysningslovens § 19, stk. 4 og 5. Disse ændringer af tinglysningsloven blev vedtaget, men blev ikke sat i kraft. Efter disse bestemmelser var oprettelse af nye bygningsblade for bygning på fremmed grund betinget af, at bygningerne var noteret i matriklen med BFE-nummer og stedfæstet ved en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse. For bygninger på havet var det i lovforslaget bestemt, at oprettelse af nye bygningsblade for bygninger på søterritoriet forudsatte, at bygningerne var registreret forinden af Geodatastyrelsen. Bestemmelserne i § 19, stk. 2-5, blev ophævet igen ved lov nr. 1556 af 12. december 2023, hvor nye bestemmelser i § 19, stk. 2-5, blev indsat.

Bemærkningerne til lovforslaget kan findes her: 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.).

Ved lov nr. 1556 af 12. december 2023 blev tinglysningslovens § 19, stk. 2-5 ændret, så ikke kun oprettelse af nye bygningsblade i tingbogen, men også *ændring af bygningsblade* i tingbogen, forudsætter, at ejendommen er noteret i matriklen med BFE-nummer og ejendommens placering stedfæstet ved en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse. Ændringen skaber nye muligheder for fleksibel registrering af bygninger på bygningsblade. Samtidigt blev det vedtaget, at oprettelse af nye bygningsblade for bygninger på søterritoriet eller indenfor Danmarks eksklusive økonomiske zone, forudsætter, at disse bygninger forinden er registreret af Geodatastyrelsen med et BFE-nummer. Bemærkningerne til lovforslaget kan findes her: Forslag til Lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen og lov om tinglysning (Gennemførelse af de resterende dele af Grunddataprogrammets delaftale 1 og tilpasninger i forhold til Danmarks eksklusive økonomiske zone).

Fremgangsmåden med oprettelse af og ændring af bygningsblade i tingbogen for ejendomstypen *bygning på fremmed grund* eller en *bygning på søterritoriet eller i Danmarks eksklusive økonomiske zone* fremgår af bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i matriklen, jf.

bekendtgørelse nr. 546 af 23. maj 2025 om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v. (herefter registreringsbekendtgørelsen). Registreringsbekendtgørelsen kapitel 3 indeholder regler for Geodatastyrelsens stedfæstelse af bygning på fremmed grund og registrering af en bygning på søterritoriet eller i Danmarks eksklusive økonomiske zone:

§ 11 fastsætter regler for kommunalbestyrelsens indberetning af bygning på fremmed grund i BBR.
§§ 12-17, bestemmer hvilken dokumentation, der skal indsendes til Geodatastyrelsen, for at styrelsen anmoder Tinglysningsretten om at oprette et bygningsblad i tingbogen, eller ændre hvad der optaget på et bygningsblad.
§§ 18-19, bestemmer hvilken dokumentation, der skal foreligge for Geodatastyrelsen for:

- registrering af en bygning i register over bygninger på søterritoriet og i Danmarks eksklusive økonomiske zone
- at Geodatastyrelsen anmoder Tinglysningsretten oprette et bygningsblad i tingbogen.

# 2. Bygning på fremmed grund: Definition, begreber og valgmuligheder

## Bygning på fremmed grund som ejendomstype

Matriklen omfatter tre ejendomstyper:

- *samlet fast ejendom*, hvorved forstås et matrikelnummer (jordstykke) eller flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet jf. udstykningslovens § 2.
- *ejerlejligheder*, hvorved forstås særskilt afgrænsede rum, der er registreret som én ejendomsretlig enhed, og hvortil der hører en ideel andel af grunden, fællesbestanddele og tilbehør m.v. jf. ejerlejlighedsloven §§ 2 og 3.
- *bygning på fremmed grund*.

Ejendomstypen bygning på fremmed grund defineres som en eller flere bygninger med ét BFE-nummer, der tilhører en anden end ejeren af det areal, som bygningen er beliggende på.

Denne forståelse er ens på tværs af BBR, matriklen og tingbogen. Men mens der anses for at være ejersammenfald i tingbogen, hvis bygning og grund har samme tinglyste adkomsthaver, så vil bygningen fortsat i BBR og i matriklen kunne betragtes som en bygning på fremmed grund, hvis de faktiske ejere ifølge ejerfortegnelsen er forskellige[1].

Ejendomstypen bygning på fremmed grund er en ejendom, der selvstændigt kan opdeles i ejerlejligheder, når ejerlejlighedslovens betingelser for opdeling er opfyldt.

[1] Ejerfortegnelsen registrerer to former for ejerskab en fast ejendom: tinglyst ejer og faktisk ejer. En *tinglyst ejer* er en person eller virksomhed, der gennem tinglysning af et adkomstdokument har fået registreret, at vedkommende har ejendomsretten til en fast ejendom. Den tinglyste ejer er legitimeret til at råde over ejendommen. Det betyder, at der kun kan tinglyses nye rettigheder på ejendommen, hvis de er udstedt eller godkendt af den tinglyste ejer, eller hvis de vedrører den tinglyste ejer. En *faktisk ejer* er den person eller virksomhed, der reelt ejer ejendommen. I de fleste tilfælde er den faktiske ejer den samme som den tinglyste ejer, men der er ikke en retlig forpligtelse for en ejer til at tinglyse sin adkomst i tingbogen.

## 2.2. Baggrund for notering i matriklen

Med gennemførelsen af Grunddataprogrammets delaftale 1 om effektiv ejendomsregistrering har det været en målsætning at samle og forenkle den offentlige registrering af fast ejendom.

Tidligere var bygninger på fremmed grund typisk registreret i Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister[2] (ESR) eller i tingbogen, hvis der blev tinglyst rettigheder over dem. Men der var ingen samordning, som kunne sikre sammenhæng på tværs af ESR og tingbogen, hvilket førte til uhensigtsmæssige processer med uklarheder og dobbeltregistrering af de samme ejendomme.

Bygning på fremmed grund noteres i dag i matriklen, uden at der sker egentlig ejendomsdannelse. Noteringen i matriklen indebærer, at der i matriklen indføres oplysninger om, at en bygning er beliggende på et areal, som ejes af en anden end bygningens ejer, og at bygningen tildeles et BFE-nummer. BFE-nummeret skaber sammenhæng på tværs af tingbogen, matriklen, BBR og ejerfortegnelsen. Dermed kan man identificere de ejendomme og ejendomsobjekter som i alle registre er repræsenteret ved BFE-nummeret, hvilket giver et samlet overblik og en mere sikker identifikation af ejendomstypen bygning på fremmed grund.

## 2.3. Bygningsbegrebet og ejendomsbegrebet på tværs af tingbog, BBR og matriklen

Ordet *bygning* i "bygning på fremmed grund" omfatter både bygninger og tekniske anlæg. Både udstykningsloven og tinglysningsloven anvender betegnelsen *bygning* med denne betydning (se hertil udstykningslovens § 11, stk. 3, nr. 2, og § 47, tinglysningsloven § 19). I BBR (herunder på BBR-meddelelsen) er også angivet oplysning om bygning på fremmed grund*,* når en bygning eller et teknisk anlæg er optaget i BBR og ejet af en anden end ejeren af det underliggende areal.

Ordet *grund* i "bygning på fremmed grund" omfatter enten

- en samlet fast ejendom (ét matrikelnummer eller flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet) jf. udstykningslovens § 1, eller
- en udskilt offentlig vej optaget i matriklen med vejlitra.

Ved en *bygning på fremmed grund* forstås i BBR og matriklen en ejendom, der består af en eller flere bygninger tildelt ét BFE-nummer. I tingbogen kan der være oprettet flere bygningsblade, som henviser til det samme BFE-nummer.

Hverken bygningsbegrebet eller ejendomsbegrebet i matriklen og BBR er fuldt harmoniseret med de samme begreber i tingbogen. Men sammenhængen mellem BBR, matriklen og tingbogen understøttes af BFE-nummeret, der gør det muligt på tværs af disse registre at fremsøge de ejendomme og ejendomsobjekter, der er repræsenteret ved det samme BFE-nummer.

<u>BBR</u>

Bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligstret § 7 (bekendtgørelse nr. 1010 af 24. oktober 2012 Bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR) med senere ændringer) definerer en bygning som en eller flere konstruktioner, som udgør en rumlig helhed, og som skærmer mod vejrliget. En bygning består som minimum af et tag.

[2] Register, som historisk har været anvendt til kommunal administration af ejendomsdata, men som ikke ajourføres længere.

En bygning kan være sammenhængende med andre bygninger, hvor en brandmæssig adskillelse udgør afgrænsningen mellem bygningerne.

I samme bekendtgørelse § 8 defineres et teknisk anlæg, som en stedfast, klart afgrænset konstruktion, der er opført til et bestemt formål, og som ikke karakteriseres som en bygning.

Det gælder særligt for husbåde, at de i BBR kan registreres i som "bygninger tilknyttet grunden, som ikke indgår i ejendom". Husbåden får også i matriklen relation til den nærmest beliggende samlede faste ejendom og noteres under et selvstændigt BFE-nummer, ligesom der fastsættes en adresse i Danmarks Adresser (DAR-adresse). Derfor vil husbåden også være noteret i matriklen med dette BFE-nummer. Der kan imidlertid ikke oprettes bygningsblade i tingbogen for husbåde. Rettigheder som adkomst og pant i husbåde skal sikres ved anmeldelse til skibsregistret.

Tingbogen

Ved ordet *bygning* i tinglysningslovens § 19 forstås i praksis en helt *konkret* fysisk bygning, sådan som den fremstod på registreringstidspunktet, navnlig med hensyn til størrelse, placering og udbredelse på grunden. Dette har medført, at der efter tidligere praksis kan være oprettet et nyt bygningsblad, hvis en bygning blev om- eller tilbygget eller blev nedrevet og genopført. Det har medført, at flere bygningsblade i tingbogen i nogle tilfælde henviser til samme BFE-nummer.

Efter tidligere praksis kunne der også oprettes ét fælles bygningsblad for flere bygninger med samme ejer, hvis der blev anmodet om det ved anmeldelsen. Der kunne derimod ikke senere føjes andre bygninger med samme ejer til bygningsbladet. Sådanne bygninger måtte optages på et nyt bygningsblad.

Tinglysningsretten opretter flere bygningsblade, hvis bygninger overskrider et ejendomsretligt skel i matriklen, og dermed har beliggenhed på flere samlede faste ejendomme. I så fald oprettes et bygningsblad for hver samlet fast ejendom, idet bygningsbladene også i den situation henviser til samme BFE-nummer.

Bygningsbegrebet i tinglysningsloven omfatter også tekniske anlæg, der har en fast og varig forbindelse til grunden. Det er Tinglysningsretten, der afgør, om et teknisk anlæg eller en bygning har en sådan fast og varig forbindelse til grunden, at der kan oprettes et bygningsblad – efter omstændighederne vil rettigheder som alternativ til oprettelse af et bygningsblad kunne tinglyses efter reglerne for løsøre.

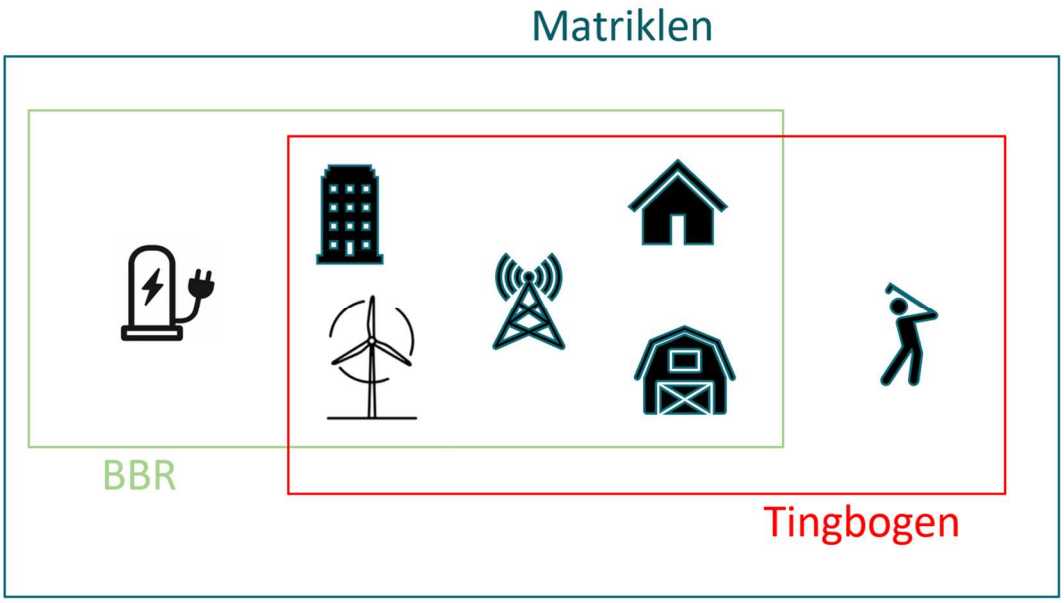
Det vil forekomme, at der er oprettet tekniske anlæg i BBR, som Tinglysningsretten ikke betragter som fast ejendom i tinglysningslovens forstand. Det kan omfatte tilfælde, hvor det tekniske anlæg uden større besvær kan fjernes fra grunden igen, og derfor ikke anses for bestemt til varig forbliven på stedet (for nærmere vejledning herom henvises til den tinglysningsretlige litteratur og retspraksis).

Omvendt vil der i tingbogen kunne oprettes bygningsblade for visse tekniske anlæg, som ikke kan optages i BBR. Der vil i visse tilfælde fx kunne oprettes bygningsblad for et golfanlæg eller et tennisanlæg.

Matriklen

Begrebet *bygning* i matriklen omfatter alle bygninger og tekniske anlæg, der er optaget i BBR med oplysning om, at ejer er forskellig fra ejeren af grunden, og derfor er tildelt et BFE-nummer. Matriklens bygningsbegreb dækker derudover tekniske anlæg, der ikke kan optages i BBR, men for hvilke, der er oprettet et bygningsblad i tingbogen (golf- og tennisbaneanlæg er igen eksempler, der er set i praksis).

Matriklens bygningsbegreb favner dermed både bygninger og tekniske anlæg, der er *bygning på fremmed grund* i BBR og i tingbogen.



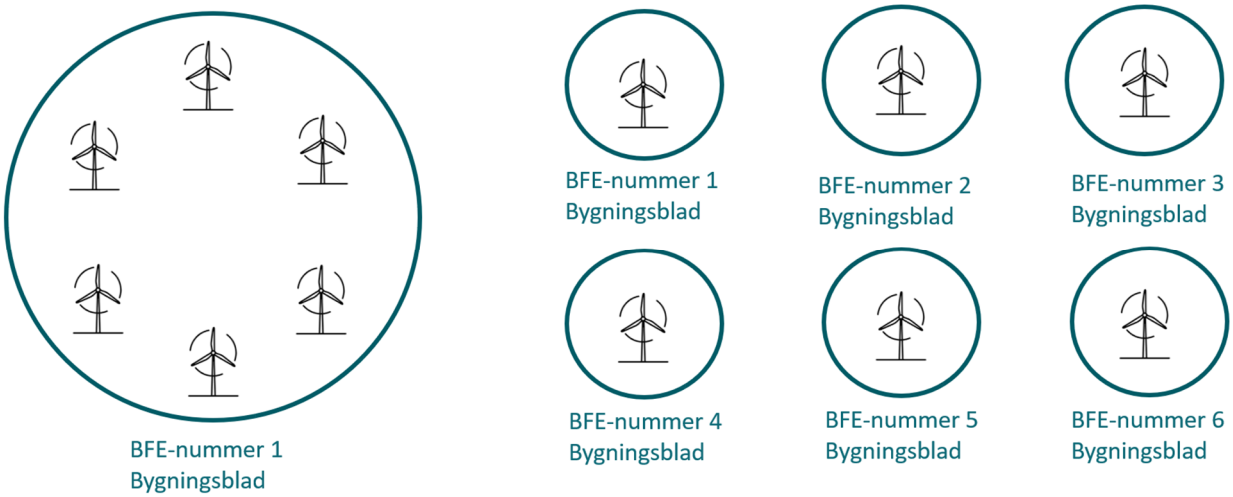

## 2.4. Fleksibel valgmulighed ved ejerskab til flere bygninger

Når flere bygninger på samme fremmed grund har samme ejer, er det muligt

- at alle bygningerne eller nogle af disse noteres samlet som én ejendom med ét BFE-nummer eller alternativt,
- at bygninger noteres enkeltvis i matriklen med ét BFE-nummer for hver bygning.

Ejeren af bygningerne træffer dette valg i forbindelse med bygningernes førstegangsregistrering i BBR. Ejeren kan også efterfølgende beslutte at sammenlægge bygninger med forskellige BFE-numre under et fortsættende BFE-nummer, ligesom ejeren kan overføre bygninger mellem BFE-numre eller udskille bygninger fra et BFE-nummer, der herefter får tildelt et nyt BFE-nummer. Kommunalbestyrelsen (den kommunale registerfører for BBR) skal ajourføre relationen mellem BFE-numre og BBR-objekter, herunder efter anmodning fra ejeren jf. registreringsbekendtgørelsens § 11.

Parallelt hermed bestemmer tinglysningslovens § 19, stk. 2, at bygninger på grunden, der tilhører samme ejer, kan registreres på samme bygningsblad. Ordningen indebærer, at flere bygninger på samme fremmede grund enten kan noteres samlet i matriklen under ét BFE-nummer og registreres samlet på ét bygningsblad i tingbogen, eller at bygningerne kan noteres enkeltvis i matriklen under hvert sit BFE-nummer og registreres enkeltvis på hver sit bygningsblad.




Tinglysningslovens § 19, stk. 2, medfører samtidigt, at eksisterende bygningsblade kan ændres ved at tilføre bygninger til bygningsbladet, ved sammenlægning af bygningsblade, og ved at udskille bygninger (evt. i forbindelse med oprettelse af et nyt bygningsblad i tingbogen), samt endelig ved at overføre bygninger mellem bygningsblade.

Fordelene ved denne løsning er overordnet, at der kan differentieres i måden at registrere ejendomstypen på alt efter, hvad der i situationen må anses for mest hensigtsmæssigt.

Det er ejeren, som kan beslutte, om bygningerne på grunden skal registreres på samme bygningsblad i tingbogen eller på flere bygningsblade. Tildeling af ét BFE-nummer til flere bygninger forudsætter, at alle bygningerne har beliggenhed på samme samlede faste ejendom – eller indenfor udskilt offentlig vej med ét vejlitra.

Det vil ofte være mest hensigtsmæssigt at samle flere bygninger på et bygningsblad i tingbogen, når en samlet aktivitet udøves via flere bygninger (vindmøller, visse landbrug, gartnerier, vognmandsforretninger, forlystelsesparker/seværdigheder m.v.). Når der er tale om en samlet aktivitet udøvet fra flere bygninger, vil bygningerne i praksis ofte være belånt samlet og dermed være ens behæftet. Derfor er det administrativt lettest for ejere og rettighedshavere, at bygningerne registreres på ét bygningsblad i tingbogen.

Det vil ikke være nødvendigt at oprette nye bygningsblade i tingbogen, hvis ejeren opfører yderligere bygninger, foretager om- eller tilbygning, herunder nedriver og genopfører en bygning. Set i forhold til retstilstanden inden 1. januar 2024, vil der være færre udgifter til tinglysningsafgift, da man ved at tilføre nye bygninger til et eksisterende bygningsblad opnår, at allerede tinglyste rettigheder (pant og servitutter) griber de tilførte bygninger. Skulle man oprette nye bygningsblade for nye bygninger – som det tidligere var nødvendigt at gøre – vil en udvidelse af eksisterende pant til nye bygninger udløse fuld ny tinglysningsafgift på de nye bygningsblade.

Normalt vil det ikke være aktuelt at fraskille en eller flere bygninger fra bygningsbladet i tingbogen, når der er tale om en samlet aktivitet, der udøves fra flere bygninger. Men fraskilles en eller flere bygninger fra et bygningsblad., hvorpå der er tinglyst pant og servitutter, stilles der krav om, at de tinglyste pantehæftelser

har fået påtegning om relaksation af de bygninger, der udgår, og at der er afgivet servituterklæring om servitutternes efterfølgende placering. Der vil derudover være omkostninger til landinspektør ved udarbejdelse af ny stedfæstelse og ved evt. udarbejdelse af en servituterklæring.

I nogle situationer er det omvendt mest hensigtsmæssigt, at den ejer, der har flere bygninger på samme fremmed grund, får optaget bygningerne på forskellige bygningsblade f.eks. med en bygning for hvert bygningsblad. Ejeren af flere bygninger kan have et ønske om, at der kan stiftes rettigheder over hver bygning særskilt, f.eks. ved særskilt belåning af hver bygning. Det kan samtidigt være hensigtsmæssigt, at en bygning kan sælges særskilt, uden at bygningen først skal fraskilles et bygningsblad i tingbogen med deraf følgende krav om relaksation af pantet og omkostninger til landinspektør til udarbejdelse af ny stedfæstelse.

# 3. Notering og stedfæstelse af bygning på fremmed grund i matriklen

## 3.1. Den grundlæggende notering i matriklen (BFE-nummer og et punkt)

Udstykningslovens § 11, stk. 3, nr. 2, hvorefter matriklen skal indeholde notering om bygning på fremmed grund, blev opfyldt ved, at de eksisterende oplysninger om bygninger på fremmed grund i ESR blev indlæst til matriklen, hvor ejendommens tilhørsforhold til det underliggende jordstykke blev noteret og ejendommen fik tildelt et BFE-nummer. Derudover blev ejendommen noteret med et punkt (adressepunktet).

Når nye bygninger opføres på fremmed grund, registreres de typisk i forbindelse med kommunens byggesagsbehandling. Her indberetter sagsbehandleren bygningen til BBR, tildeler bygningen en sikker placering med en bygningskoordinat, og markerer samtidig, at der er tale om byggeri på fremmed grund. Ved systemintegration overføres oplysningerne automatisk til matriklen, hvor bygningen får tildelt et BFE-nummer og noteres med en simpel stedfæstelse med et punkt (nu bygningskoordinaten og ikke adressepunktet).

Indberetning til BBR kan også foretages af ejeren selv eller en rådgiver på ejerens vegne. Dette kan være nødvendigt for at få tildelt et BFE-nummer som forberedelse til oprettelse af et bygningsblad i tingbogen. Fremgangsmåden er særlig relevant for bygninger og anlæg, der ikke registreres i BBR gennem byggesagsbehandlingen – f.eks. mange kolonihavehuse.

## 3.2. Landinspektørstedfæstelse (forberedelse til oprettelse eller ændring af bygningsblade)

Efter indførsel af digital tinglysning i september 2009 og frem til den 31. december 2023 blev nye bygningsblade i tingbogen stedfæstet ved indsendelse af et tinglysningsrids i forbindelse med anmodning om oprettelse af bygningsbladet. Efter 1. januar 2024 er oprettelse og ændring af bygningsblade i tingbogen sket efter anmodning fra Geodatastyrelsen jf. tinglysningslovens § 19, stk. 1.

Hvis ejer af en bygning på fremmed grund ønsker at oprette et nyt bygningsblad for at få tinglyst rettigheder over bygningen – adkomst, pant eller servitutter – skal bygningen være noteret i matriklen med et BFE-nummer. Derudover skal bygningen stedfæstes geografisk ved en erklæring udarbejdet af en landinspektør med beskikkelse jf. tinglysningslovens § 19, stk. 4. Denne stedfæstelse anmeldes til Geodatastyrelsen og danner herefter grundlag for, at Geodatastyrelsen anmoder Tinglysningsretten om at oprette et nyt bygningsblad.

Eksisterende bygningsblade, hvorpå der allerede er tinglyst en eller flere rettigheder, er ikke omfattet af kravet om stedfæstelse ved en erklæring udarbejdet af en landinspektør som betingelse for tinglysning af nye rettigheder.

Ønsker ejeren på et tidspunkt at ændre, hvad ejendommen på et eksisterende bygningsblad består af, kræver dette også, at stedfæstelsen af ejendommen først skal ændres i matriklen ved en erklæring fra en landinspektør jf. tinglysningslovens § 19, stk. 4. Det er aktuelt, når en ejer af flere bygninger på samme fremmed grund vil udnytte de muligheder for fleksibel registrering af bygninger på bygningsblade, der kan foretages i medfør af tinglysningslovens § 19, stk. 2:

- sammenlægning af bygningsblade (kapitel 5),
- tilførsel af bygninger til eksisterende bygningsblade, herunder overførsel af bygninger mellem bygningsblade (kapitel 6), samt
- udskillelse af bygninger fra et bygningsblad - evt. til nyoprettede bygningsblade – (kapitel 6).

Ejeren kan også vælge at ajourføre, hvad ejendommen optaget på et bygningsblad består af, hvis dette har ændret sig. Dette sker ved en landinspektørstedfæstelse af de bygninger, der skal være optaget på bygningsbladet – evt. efter ønske fra långivere, der har eller ønsker sikkerhed ved tinglyst pant. Det kan være relevant, hvis ejendommen har ændret sig, siden bygningsbladet blev oprettet. Det kan også være relevant, hvis f.eks. bygningen har tilbygninger, eller BFE-nummeret består af flere bygninger (der kan i så fald være oprettet flere bygningsblade, som angiver samme BFE-nummer).

Tinglysningsretten varetager fortsat de juridiske aspekter af rettighedstinglysning, herunder om den juridiske prøvelse af, om der kan oprettes bygningsblade. Rettigheder indføres på bygningsblade for ejendomme identificeret ved stedfæstelsesdata og BFE-nummer leveret af Geodatastyrelsen.

Landinspektøren erklærer sig overfor Geodatastyrelsen om bygningens placering på grunden ved at indsende en sag, der indeholder data med geometri (nærmere afsnit 4.3.), og et rids, der viser ejendommen med foto og placering på matrikelkortet (nærmere afsnit 4.4.).

Landinspektørens stedfæstelse af bygning på fremmed grund er en forberedende handling til oprettelse af nye bygningsblade i tingbogen eller ændring af, hvad ejendommen består af på eksisterende bygningsblade. Registreringsbekendtgørelsen § 12, stk. 2, bestemmer herom:

*Geodatastyrelsen anmoder Tinglysningsretten om i tingbogen at oprette et bygningsblad, sammenlægge bygningsblade eller ændre, hvad en ejendom registreret på bygningsbladet består af, når ejendommen er noteret i matriklen med ét identifikationsnummer (BFE-nummer) og stedfæstet af en landinspektør efter reglerne i §§ 13-16. Denne stedfæstelse skal omfatte alle bygninger, der indgår i identifikationsnummeret (BFE-nummeret), jf. dog stk. 3.*

## 3.3. Udstilling af bygning på fremmed grund i matriklen.dk.

Matriklen.dk er den digitale indgang til oplysninger om matriklens aktuelle registreringer og noteringer, ejendommes beliggenhedsadresse fra ejendomsbeliggenhedsregisteret samt ejeroplysninger fra ejerfortegnelsen.

I kortlaget *Noteringer* vises alle ejendomme af typen bygning på fremmed grund, der er noteret i matriklen med et BFE-nummer.

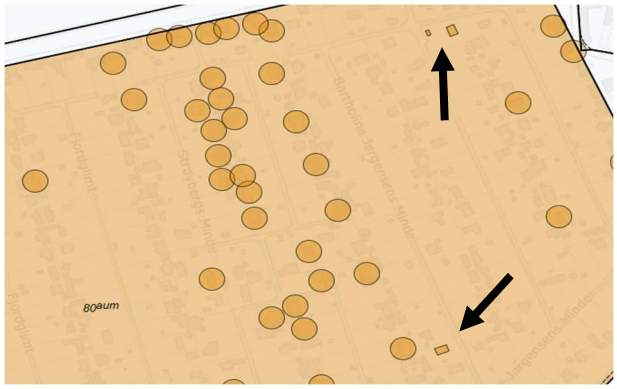
På matrikelkortet fremtræder bygning på fremmed grund enten som et punkt for ejendommens beliggenhed, eller som en flade, der angiver ejendommens fysiske udbredelse.

Når ejendommen vises med et punkt, skyldes det enten, at den blev registreret i matriklen ved indlæsningen af bygninger på fremmed grund fra ESR i februar 2019 på med adressepunktet fra Danmarks Adresseregister

(DAR), eller at Geodatastyrelsen har oprettet den efter 11. februar 2019. I sidstnævnte tilfælde sker oprettelsen normalt på baggrund af, at kommunalbestyrelsen som led i byggesagsbehandlingen har optaget en bygning på fremmed grund i BBR og samtidig hermed har oprettet et geografisk punkt.

Hvis ejendommen vises med en flade, er det udtryk for, at bygningen er stedfæstet af en landinspektør efter 1. januar 2024. Fladens geometri, der viser omkredsen af ejendommens bygning(er), er dannet på matrikelkortet på grundlag af data med geometri indsendt i landinspektørens stedfæstelsessag. Landinspektørens stedfæstelse af en bygning på fremmed grund består derudover af et kortrids, der kan findes som bilag på det pågældende bygningsblad i tingbogen. Ridset er også tilgængeligt på matriklen.dk.

Matriklen.dk har ikke en komplet fortegnelse over alle ejendomme af typen bygninger på fremmed grund. Det er overvejende en større andel af landets kolonihavehuse, der ikke er noteret i matriklen. Baggrunden er, at kolonihavehuse kun blev registreret i ESR, hvis kolonihavehuset var optaget i BBR. Opførelse af kolonihavehuse, og om- og tilbygning til kolonihavehuse har kunnet (og kan stadig) udføres uden byggetilladelse og uden anmeldelse til byggemyndigheden (se nedenfor afsnit 4.1)



Kortudsnit fra matriklen.dk, der viser et kolonihaveområde, hvor to kolonihavehuse er vist med fladegeometri, en del vist med et punkt, mens hovedparten af kolonihavehusene ikke er vist på matrikelkortet, men kan ses, når et luftfoto anvendes som baggrund.

## 4. Oprettelse af nye bygningsblade

Bygningsblade i tingbogen oprettes af Tinglysningsretten efter stedfæstelse og anmodning fra Geodatastyrelsen jf. tinglysningslovens § 19, stk. 1. Det følger af tinglysningslovens § 19, stk. 4, at tinglysning af rettigheder på et bygningsblad forudsætter, at bygninger er noteret i matriklen med eget BFE-nummer. For nye bygningsblade skal bygningers placering på grunden efter bestemmelsen være stedfæstet ved en erklæring udarbejdet af en landinspektør med beskikkelse.

Registreringsbekendtgørelsens § 12, stk. 2, bestemmer, at Geodatastyrelsen anmoder Tinglysningsretten om at oprette et bygningsblad, når ejendommen er noteret i matriklen med et BFE-nummer og stedfæstet af en landinspektør efter registreringsbekendtgørelsens § 13. Stedfæstelsen skal omfatte alle bygninger, der indgår i BFE-nummeret (se nedenfor afsnit 4.2.).

I § 13 er fastsat regler, hvorefter der før oprettelse af et bygningsblad i tingbogen for Geodatastyrelsen skal foreligge:
1) data med geometri for ejendommen, der ønskes registreret på bygningsbladet,

2) oplysning om identifikationsnummeret (BFE-nummeret), og
3) rids i et format godkendt af Geodatastyrelsen

## 4.1. Den grundlæggende registrering og tildeling af BFE-nummer skal ske via BBR




Den grundlæggende registrering af bygning på fremmed grund sker ved en notering i matriklen på den samlede faste ejendom. Denne notering finder navnlig sted i forbindelse med byggesagsbehandlingen, hvor den kommunale sagsbehandler indberetter den nye bygning i BBR. Er der tale om en bygning på fremmed grund, indberetter sagsbehandleren dette til BBR, (tillige med oplysning om bygningens ejer). Ved systemintegration overføres oplysningen om bygning automatisk til matriklen, hvor bygningen bliver tildelt et BFE-nummer og vises med et punkt (bygningskoordinatet) på matrikelkortet. Indgår der flere bygninger i BFE-nummeret, vil der alene blive vist et bygningskoordinat for den ene af bygningerne.

Indberetning af bygninger til BBR kan også ske efter henvendelse fra ejeren eller en rådgiver, der repræsenterer ejeren. Efter BBR-loven har ejeren pligt til at indberette oplysninger om bygninger og tekniske anlæg, der kræver byggetilladelse eller anmeldelse til byggemyndigheden, jf. § 14, stk. 1, i bekendtgørelse om ajourføring af Bygning- og Boligregistret (BBR).

Er en bygning eller et teknisk anlæg først optaget i BBR, har ejeren efter § 15, stk. 1, i bekendtgørelsens om ajourføring, også pligt til at indberette relevante oplysninger ved opførelse, nedlæggelse, ændring, adskillelse eller sammenlægning. Det gælder uanset om der er tale om bygninger og tekniske anlæg, som typisk ikke kræver byggetilladelse eller anmeldelse.

Der findes ingen generelle bestemmelser i byggelovgivningen eller bygningsreglementet (BR18), der angiver krav om anmeldelse af byggeri, som ikke kræver byggetilladelse. Dog fremgår det af planloven § 38, at visse typer byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for landbrug eller dambrug, skal anmeldes til kommunalbestyrelsen, selvom det ikke kræver byggetilladelse.

Indberetning af BBR-objekter (bygninger og anlæg) til BBR kan imidlertid ske på ejerens eget initiativ, og normalt vil ejeren, der ønsker at oprette et bygningsblad i tingbogen være motiveret til at få bygningen optaget i BBR for at få tildelt et BFE-nummer. Dette kan f.eks. være relevant i forhold til kolonihavehuse, som ofte ikke er optaget i BBR. Det hænger sammen med, at opførelse af, og om- og tilbygning til kolonihavehuse tidligere bygningsreglementer og ifølge gældende bygningsreglement 2018 § 5, stk. 1, nr. 8, kunne og kan udføres uden byggetilladelse, hvis der i en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklaration godkendt af offentlig myndighed er fastsat bestemmelser om størrelse og placering af sådanne bygninger.

Det er ikke en betingelse for registrering i BBR, at det pågældende byggeri er lovligt jf. § 23, stk. 1, i bekendtgørelse om ajourføring af BBR. F.eks. kan kolonihavehuse i foreninger, hvis arealer har status som landzone,

optages i BBR, selvom der ikke er meddelt landzonetilladelse. Kommunalbestyrelsen kan efter samme bestemmelse også vælge at kræve forholdene lovliggjort forud for registrering i BBR.

Ifølge § 21, stk. 1, i bekendtgørelsen om ajourføring af BBR skal kommunalbestyrelsen sikre, at BBR-registreringerne er korrekte, fyldestgørende og tidstro. Med "tidstro" forstås, at ajourføringen skal ske senest 10 hverdage efter kommunens modtagelse af nye oplysninger jf. § 21, stk. 1, i bekendtgørelse om ajourføring af BBR.

Når en bygning på fremmed grund er optaget i BBR, sker der samtidig en simpel stedfæstelse med koordinaterne til et punkt, hvilket bliver udstillet med et punkt på kortvisningen på matriklen.dk, når kortlaget "Noteringer – Bygning på fremmed grund" vælges. Indgår der flere bygninger i BFE-nummeret, vil det kun være et punkt for en af bygningerne, der noteres i matriklen. En simpel stedfæstelse med et punkt kan ikke danne grundlag for oprettelse af et bygningsblad eller ændring af, hvad der skal være optaget på et bygningsblad i tingbogen. Dette forudsætter en landinspektørstedfæstelse med data med geometri og et rids.

*Ajourføring af relation mellem BBR-objekter og BFE-nummer via kommunen*

Ifølge registreringsbekendtgørelsens § 11, skal kommunen ajourføre relationen mellem BFE-numre og BBR-objekter, herunder efter anmodning fra ejeren. Dette giver ejeren mulighed for at anmode kommunen om:

- at flere bygninger på fremmed grund (herunder tekniske anlæg), som er opført på samme samlede faste ejendom og tilhører samme ejer tildeles ét BFE-nummer, eller
- at bygningerne tildeles forskellige BFE-numre.

Ejeren af en ejendom af typen bygning på fremmed grund, som består af flere bygninger noteret under et BFE-nummer, kan have et ønske om, at én eller flere bygninger noteres under et andet BFE-nummer, så der kan oprettes særskilte bygningsblade i tingbogen. Tilsvarende kan ejeren have et ønske om, at flere bygninger, der er noteret med hvert deres BFE-nummer, i stedet bliver noteret under ét BFE-nummer, så der kan oprettes et bygningsblad i tingbogen, der omfatter alle bygningerne. En sådan ajourføring af relationen mellem BBR-objekter og BFE-numre forud for en påtænkt oprettelse af nye bygningsblade i tingbogen, skal ske ved henvendelse til kommunen.

### 4.1.1. Undtagelser fra hovedreglen om, at bygningen skal først være oprettet i BBR

*Tekniske anlæg, som ikke kan optages i BBR*

Der findes eksempler på tekniske anlæg optaget på et bygningsblad i tingbogen, som ikke ville kunne optages som et teknisk anlæg i BBR. Der er oprettet bygningsblade for bl.a. golf- og tennisbaneanlæg.

Når sådanne anlæg ikke kan optages i BBR, kan tildeling af BFE-nummer heller ikke ske via henvendelse til kommunen.

Tildeling af BFE-nummer sker i stedet i forbindelse med landinspektørens stedfæstelse af ejendommen i matriklen. Rent teknisk er det nødvendigt i Ejendomsregistreringsportalen[3] (ERPO) først at indlæse data med geometri, og dernæst vælge sagsoperationen "Registrering af ny BPFG på havet" – uanset, at der ikke er tale om en bygning på havet.

[3] Digital løsning til anmeldelse og behandling af sager om ejendomsregistrering i matriklen, herunder bygning på fremmed grund. Bygninger på havet anmeldes og behandles også via ERPO.

### 4.1.2. Bygninger på umatrikulerede arealer, herunder udskilt offentlig vej

Der kan ikke oprettes et bygningsblad i tingbogen for bygninger på umatrikulerede arealer, medmindre der er tale udskilt offentlig vej. De eneste umatrikulerede arealer optaget i matriklen er udskilte offentlige veje, der betegnes med litra og ikke med matrikelnumre. Hvis der ønskes et bygningsblad oprettet for bygninger på andre umatrikulerede arealer, er det en betingelse, at det underliggende areal først bliver registreret i matriklen ved matrikulering eller arealoverførsel (nærmere herom i vejledning om matrikulære arbejder afsnit 4.3 og 5.3). Sker dette ikke, er det ikke muligt at notere bygningen i matriklen med et BFE-nummer, hvilket er en forudsætning for oprettelse af et bygningsblad i tingbogen jf. tinglysningslovens § 19, stk. 4.

#### *Bygninger på udskilt offentlig vej*

Før stedfæstelse af en bygning med henblik på oprettelse af et bygningsblad på vejlitra bør det altid overvejes, om det pågældende areal fortsat mest hensigtsmæssigt skal udgøre en del af den udskilte offentlige vej, eller om arealet skal fraskilles fra vejarealet og tildeles eget matrikelnummer.

Geodatastyrelsen anmelder ejendommen (bygningen) på et tilfældigt matrikelnummer indenfor det ejerlav, hvor den nye ejendom er beliggende. Geodatastyrelsen underretter Tinglysningsretten om, at anmeldelsen ikke vedrører det anførte matrikelnummer, der er anmeldt på, men angår oprettelse af et nyt bygningsblad på umatrikuleret areal, hvor ejerlavet og vejlitraet anføres.

### 4.1.3. Strækningsanlæg kan ikke stedfæstes i matriklen

Strækningsanlæg, hvor fysiske faciliteter er forbundet i en linje gennem to eller flere samlede faste ejendomme, kan ikke stedfæstes i matriklen. Strækningsanlæg vil oftest være rør, kabler, tunneler og andre infrastrukturanlæg med relation til transport, kommunikation, energi og anden forsyning. Hegn og mure, som har et forløb over flere samlede faste ejendomme vil også være strækningsanlæg, og efter omstændighederne vil det samme kunne gøre sig gældende for kystbeskyttelsesanlæg.

Sampantsætning af visse strækningsanlæg kan ske efter reglerne i tinglysningslovens § 37a.

### 4.1.4. Byggeri under opførelse

Når fundamentet for en kommende bygning (herunder evt. et teknisk anlæg) er færdigstøbt, kan dette betragtes som en entydigt fysisk afgrænsning af den kommende bygnings placering og udbredelse på arealet. Stedfæstelse af byggeriet på dette stadie kan danne grundlag for, at Geodatastyrelsen anmoder Tinglysningsretten oprette et bygningsblad uden rettigheder i tingbogen.

Ved tinglysning af en ret på bygningsbladet første gang stiller Tinglysningsretten supplerende dokumentationskrav til beskrivelse og individualisering af den konkrete ejendom. Se hertil Tinglysningsrettens vejledning: Bygning på fremmed grund.

For nybyggeri vil den angivne praksis åbne mulighed for, at der kan etableres belåning med sikkerhed i et tinglyst pantebrev, når det færdigstøbte fundament er stedfæstet i matriklen ved data med geometri og et kortrids.

### 4.1.5. Bygninger med beliggenhed hen over et ejendomsretligt skel (beliggenhed på flere samlede faste ejendomme)

Når en bygning fysisk har en udbredelse hen over et ejendomsretligt skel til en eller flere andre samlede faste ejendomme, anses bygningen i matriklen for at have beliggenhed på den samlede faste ejendom, hvor bygningen arealmæssigt har sit største fodaftryk. Bygningen vil kun være tildelt ét BFE-nummer, selvom bygningen har beliggenhed hen over et ejendomsretligt skel.

Data med geometri og rids skal vise hele bygningens udbredelse på alle de matrikelnumre, der bliver berørt.

Når Geodatastyrelsen anmoder Tinglysningsretten om at oprette bygningsblad, vil Tinglysningsretten oprette flere bygningsblade: Ét på hver samlet fast ejendom, som bygningen har beliggenhed på – med mindre, der er ejersammenfald. Men selvom der oprettes flere bygningsblade, vil alle bygningsbladene henvise til bygningens BFE-nummer i matriklen – altså henvise til det samme BFE-nummer.

Hvis det ikke fremgår tydeligt af ridset, hvilke samlede faste ejendomme bygningen har beliggenhed på, bør landinspektøren lave en kort redegørelse, hvor det oplistes, hvilke samlede faste ejendomme, som bygningen har beliggenhed på. Dette vil danne grundlag for, at Geodatastyrelsen kan underrette Tinglysningsretten om, hvilke samlede faste ejendomme, der skal oprettes bygningsblade på.

Bemærk, at solcelleparker skal sektionsopdeles, hvor hver sektion betragtes som en bygning (se nedenfor afsnit 4.1.6.).

### 4.1.6. Stedfæstelsen af solcelleparker

- Solcelleparker, der har beliggenhed på flere samlede faste ejendomme

Solcelleparker, der i forhold til arealudbredelse *ikke* hovedsageligt har beliggenhed på én samlet fast ejendom, skal sektionsopdeles. Baggrunden herfor er, at ejendomstypen bygning på fremmed grund i dansk ret forudsætter, at der er tale om en ejendom, der hovedsageligt har beliggenhed på én samlet fast ejendom (forudsætningsvis tinglysningslovens § 19, stk. 2, og udstykningslovens § 11, stk. 3, nr. 2, der omtaler den underliggende ejendom i bestemt ental).

En *sektion* af solpanelstativer anses for at udgøre *en bygning* i matriklen – og *et anlæg* i BBR. Transformerstationer, koblingshuse samt invertere, der ikke er monteret på solpanelstativer eller i en transformerstation, udgør også en *bygning* i matriklen, når de er optaget i BBR (som enten en bygning eller et anlæg).

Ved en sektion forstås et solpanelstativ eller flere rækker af solpanelstativer, der er placeret parallelt bag hinanden med lige stor afstand mellem dem (evt. med marginale variationer, der ikke er iøjnefaldende set fra luften). Sektioner adskilles fra hinanden, hvor der et synbart gennemgående ophold på tværs af flere rækker af solpanelstativer eller hvor afstanden mellem 2 rækker placeret bag hinanden er synligt bredere end de øvrige rækker.

En sektion kan have udbredelse på mere end en samlet fast ejendom, men skal i matriklen have relation til den samlede faste ejendom, hvor sektionens ”fodaftryk” arealmæssigt er størst.

Den tekniske indretning af solcelleanlægget (kabelføring imellem paneler osv.) er ikke afgørende for vurderingen af, om anlægget består af en eller flere sektioner.

Til illustration af sektionsopdeling henvises til vedlagte bilag A.

- Solcelleparker, der har beliggenhed på én samlet fast ejendomme

En sektionsopdeling anbefales også, når en solcellepark alene har beliggenhed på én samlet fast ejendom. En sektionsopdeling er dog ikke påkrævet, hvis BBR-registerføreren vurderer, at solcelleparken i BBR bør registreres som ét samlet teknisk anlæg. Det er imidlertid en betingelse, at det, der svarer til én sektion af solpanelstativer, ikke har sit største arealmæssige fodaftryk på en anden samlet fast ejendom.

Hvis en matrikulær forandring medfører, at det, der svarer til en sektion, får sit største arealmæssige fodaftryk på en anden samlet fast ejendom end hidtil, skal de pågældende solpanelstativer oprettes i BBR som en selvstændig sektion og tildeles et selvstændigt BFE-nummer. Dette sker ved oprettelse af en kombinationssag i ERPO. Se nærmere nedenfor afsnit 9.2.1.

Hvis dette ikke sker, vil et potentielt ejersammenfald mellem anlægget og grunden medføre, at BFE-nummeret nedlægges. Dette vil ske, selv om væsentlige dele af solcelleparken fortsat har beliggenhed på en anden samlet fast ejendom og dér fortsat må anses som en ejendomstype bygning på fremmed grund, men uden tilknyttet BFE-nummer.

## 4.2. Stedfæstelsen skal omfatte alle bygninger, der indgår i BFE-nummeret

Som hovedregel skal stedfæstelsen i matriklen omfatte alle bygninger, der indgår i BFE-nummeret, jf. registreringsbekendtgørelsens § 12, stk. 2, 2. pkt.
Efter § 12, stk. 3, kan en bygning dog udelades af stedfæstelsen, hvis:

- der er tale om et teknisk anlæg beliggende inde i en bygning, eller
- Tinglysningsretten har meddelt, at oprettelse af bygningsblad ikke kan godkendes for den pågældende bygning.

Geodatastyrelsen kan ved revision af landinspektørens stedfæstelsessag ikke afgøre, om en bygning (et BBR-objekt) under et BFE-nummer er fast ejendom i tinglysningslovens forstand. Derfor vil styrelsen – medmindre der er tale om tekniske anlæg inde i en bygning med samme ejer – kræve, at stedfæstelsen omfatter samtlige bygninger under BFE-nummeret.

Det er Tinglysningsretten, der ved første tinglysning på bygningsbladet (anmeldelse af adkomst), foretager en prøvelse af, om de stedfæstede bygninger kan anses som fast ejendom i tinglysningslovens forstand, og om den anmeldte adkomsthaver er forskellig fra ejer af grunden. Hvis Tinglysningsretten finder, at en eller flere bygninger ikke opfylder disse betingelser, vil retten meddele Geodatastyrelsen, at det foreløbige bygningsblad nedlægges, eller at en ændring af et bygningsblad nægtes.

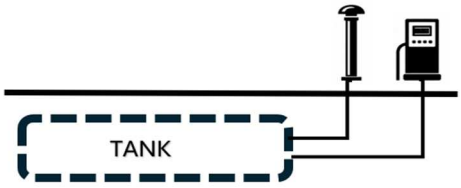
Kan stedfæstelsen herefter ikke umiddelbart gennemføres, kan landinspektøren jf. registreringsbekendtgørelsens § 13, stk. 6, vælge at indsende en ny og ændret stedfæstelsessag, hvor den pågældende bygning udelades. Noteringen af en sådan ændret sag er gebyrfri jf. registreringsbekendtgørelsens § 22, stk. 2, når Tinglysningsrettens meddelelse er vedlægges sagen sammen med opdateret data med geometri og rids (meddelelsen uploades i ERPO som "Dokument fra myndigheder/Anden udtalelse fra myndighed").

Ønsker ejeren at undgå at indsende en stedfæstelsessag, der omfatter BBR-objekter, der ikke kan forventes at opfylde betingelserne for at være fast ejendom i tinglysningslovens forstand, kan ejeren i stedet:

- anmode kommunen om at tildele de pågældende BBR-objekter et andet BFE-nummer, eller
- forespørge kommunen, om objekterne kan udgå af BBR-registreringen.

Dette har i praksis eksempelvis været relevant at forespørge, om BBR-objekter kan udgå af registreringen, når der har været optaget bygninger i tilknytning til et kolonihavehus eller en feriebolig, som reelt er et simpelt konstrueret brændely/skur, der optager et beskedent areal og ikke repræsenterer nogen værdi. Det samme kunne gælde en havepavillon, der er placeret på terræn uden fundament eller anden reel forankring ned i underlaget.

#### 4.2.1. Et teknisk anlæg i BBR fremstår på terræn som fysisk adskilte installationer




Det forekommer, at flere installationer, der på terræn fremstår fysisk adskilte, er optaget i BBR som ét teknisk anlæg. Dette kan være tilfældet, hvis installationerne er fysisk integreret med hinanden, typisk ved rørforbindelser under terræn, og BBR-registerføreren har valgt at optage installationerne som ét samlet anlæg, fordi de tilsammen fungerer som en teknisk enhed med et bestemt formål.

I disse tilfælde kan anlægget stedfæstes med data med geometri og kortrids, der består af flere, adskilte geometriske flader, og det er ikke et krav, at installationerne er optaget enkeltvis som hvert sit anlæg i BBR.

Matrikulære forandringer kan med denne praksis medføre, at anlæggets installationer får beliggenhed på forskellige samlede faste ejendomme. I så fald er det nødvendigt, at den/de udskilte installationer oprettes i BBR som et eller flere anlæg og tildeles et selvstændigt BFE-nummer. Dette sker ved oprettelse af en kombinationssag i ERPO. Se nærmere nedenfor afsnit 9.2.1.

Er der tale om tekniske anlæg i forhold til arealudbredelse *ikke* hovedsageligt har beliggenhed på én samlet fast ejendom, vil en sektionsopdeling være nødvendigt – svarende til princippet om sektionsopdeling af solcelleparker beskrevet ovenfor afsnit 4.1.6.

### 4.3. Data med geometri

Formkravene til data med geometri er fastsat i registreringsbekendtgørelsens § 13, stk. 2, og skal bestå af koordinater angivet med UTM32/ETRS89 som er matrikelkortets referencesystem. Koordinaterne skal danne en geometri, der viser den ydre afgrænsning af den eller de bygninger, der skal være registreret på et bygningsblad i tingbogen.

For bygninger, der dækker et stort areal og har en geometri med mange knæk eller hjørner (f.eks. solcellesektioner), er det acceptabelt at reducere antallet af koordinater. Dette gøres ved på strækninger med mange knæk kun at udvælge f.eks. hvert andet eller tredje punkt for bygningens ydre afgrænsning. Forenklingen må dog ikke medføre en geometri, der samlet set giver et misvisende billede af bygningens placering eller arealudbredelse.

Koordinaterne kan være optaget ved to metoder:

- Metode A (Luftfoto): Koordinaterne er yderpunkter for bygningen set fra luften, hvor de yderste bygningsdele projiceres ned på grunden og derved danner en polygon for bygningen, der skal gives koordinater for.
- Metode B (Opmåling): Koordinater optages på stedet ved opmåling af "fodaftrykket" for bygningen eller bygningerne.

Metode A gør det muligt at danne en polygon ud fra ortofoto med en retvisende beliggenhed for bygningen. Det vil i de fleste tilfælde være mindre ressourcekrævende end en opmåling. Ortofotos viser imidlertid forholdene tilbage i tid, til det seneste ortofoto blev tilgængeligt. Metoden kan derfor kun anvendes, hvis bygningen på ortofoto har en geografisk udstrækning, der svarer til de aktuelle fysiske forhold på tidspunktet for anmodning om stedfæstelse.

Metode B, hvor der foretages en opmåling på stedet, vil give meget præcise koordinater til sokkelhjørner. Denne metode skal vælges, hvis et ortofoto ikke viser de aktuelle fysiske forhold. Metoden skal også vælges, hvis metode A ikke kan give koordinater, der med fuldkommen sikkerhed udelukker forveksling med andre bygninger.

Det skal angives i GML-filen om geometrien er dannet ved A: luftfoto eller B: opmåling. Dette valg af stedfæstelsesmetode skal også fremgå af kortrids jf. bekendtgørelsens § 13, stk. 3, nr. 7.

## 4.4. Udarbejdelse af kortrids

Formkravene til et rids er fastsat i registreringsbekendtgørelsens § 13, stk. 3 og 4. Ridset skal have matrikelkortet med matrikelbetegnelser som baggrund og angive
1) navn på den landinspektør med beskikkelse, der har udarbejdet ridset,
2) dato for udarbejdelse af rids,
3) ejendommens beliggenhedsadresse og identifikationsnummer (BFE-nummer),
4) geografiske beliggenhed og udbredelse for ejendommens bygning,
5) et foto for hver bygning,
6) målforhold,
7) stedfæstelsesmetode, og
8) nordretning.

I bilag B er vist eksempel på rids, der vil leve op til formkravene.

For at styrke sammenhængen mellem fotos og fladen på matrikelkort-baggrunden, kan det være en fordel at indsætte tegn, som viser kameraets retning og placering, da foto blev taget – hvis et foto kan efterlade tvivl om, hvorfra bygningen ses.

### 4.4.1. Beliggenhedsadresse

I relation til ejendommens *beliggenhedsadresse*, kan de bygninger (herunder tekniske anlæg), der indgår i BFE-nummeret i forbindelse med registreringen i BBR, være blevet tildelt en eller flere adresser i Danmarks Adresseregister (DAR-adresser). Er der kun fastsat én DAR-adresse svarer denne også til

beliggenhedsadressen. Hvis der er flere DAR-adresser, beregner ejendomsbeliggenhedsregistret hvilken af disse, der bliver fastsat som ejendommens beliggenhedsadresse.

Der kan forekomme tilfælde, hvor ejendommen består af tekniske anlæg, som adressemyndigheden ikke er forpligtet til at fastsætte en DAR-adresse for efter adresseloven og adressebekendtgørelsen. Hvis der ikke er fastsat en DAR-adresse til bygninger og/eller anlæg, så vil ejendomsbeliggenhedsregistret beregne en beliggenhedsbetegnelse, der bliver sålydende: "Ejendom uden officiel adresse, beliggende [postnummer+ matrikelbetegnelse]".

Der ses også situationer, hvor adressemyndigheden fastsætter én DAR-adresse, der viser vej til flere tekniske anlæg med hvert deres BFE-nummer.

For tekniske anlæg gælder det at adressemyndigheden, jf. bekendtgørelse om vejnavne og adresser (bekendtgørelse nr. 271 af 13. april 2018 om vejnavne og adresser) § 26, stk. 5, og § 35, stk. 1, kun er forpligtet til at fastsætte adresser for større fritstående anlæg. For nærmere vejledning herom henvises til Klimadatastyrelsen og Vejledning i adressereglerne (Vejledning i adressereglerne - Danmarks adresser - Klimadatastyrelsens dokumentation).

Hvis adressemyndigheden har fastsat den samme adresse for flere BFE-numre, vil Geodatastyrelsens IT-systemer være forhindret i at danne en endelig registreringsmeddelelse, hvor den samme beliggenhedsadresse genbruges for hvert BFE-nummer. Det ene BFE-nummer, vil derfor få beliggenhedsadressen: "Bygning på fremmed grund uden officiel adresse, beliggende [postnummer+ matrikelbetegnelse]".

### 4.4.2. Fotos

*Fotos* af en bygning skal svare til bygningen på tidspunktet for anmodning om stedfæstelse. Det er hensigtsmæssigt, hvis fotoet også viser dele af omgivelserne og/eller forgrunden/baggrunden, der hjælper med at identificere beliggenheden. Det kan f.eks. være relevant, hvis der er tale om én af flere næsten identiske bygninger tæt på hinanden.

Luftfoto og skråfoto kan også anvendes, hvis de er egnet til sikkert at identificere bygningen, herunder omfang og udseendemæssige karakteristika. § 13, stk. 3, nr. 5, hvorefter, der skal være et foto for hver bygning er ikke til hinder for, at et foto viser flere bygninger på ejendommen, hvis det i øvrigt fremgår af ridset, at alle bygninger på dette foto indgår i BFE-nummeret.

Fotos skal afbilde de aktuelle fysiske forhold på tidspunktet for anmodning om stedfæstelse.
Når en bygning helt eller overvejende er beliggende under terræn, skal der som minimum foreligge foto, der viser adgangs-/tilkørselsforholdene.

Efter registreringsbekendtgørelsens § 13, stk. 4, skal en bygning, der helt eller delvist er beliggende under terræn, vises med stiplet linje og med en tekst, der angiver, at bygningen ligger under terræn. Kravet omfatter dog ikke fundamenter eller anden forankring til grunden.

Formkrav er minimumskrav, og det udelukker derfor ikke, at der påføres ridset supplerende oplysninger med tekst til enkelte dele af en bygning f.eks. "hævet terrasse", "altan", "carport", "redskabsskur", "overdækket indgangsparti" m.v. Der kan også påføres oplysninger til brug for Tinglysningsrettens prøvelse.

### 4.4.3. Supplerende oplysninger på kortrids til brug for Tinglysningsrettens prøvelse

Ved oprettelse af bygningsblade foretager Tinglysningsretten en prøvelse af, at bygningen ikke allerede er optaget på et bygningsblad i tingbogen. Det kan derfor være hensigtsmæssigt at påføre ridset følgende supplerende oplysninger:

- Arealangivelser $m^2$ for bygninger på ridset
- Etager
- Havelod/havenummer/andelsnummer for kolonihavehuse og sommerhuse.
- Nummer på lejekontrakt ved erhvervsbygninger på ejendomme med flere bygninger på fremmed grund (f.eks. havnearealer)
- Identifikationsnummer for vindmøller.

Er bygningen beliggende i et område, der er opdelt i nummererede parceller eller havelodder, og ønskes et bestemt bygningsnummer på bygningsbladet i tingbogen, er det Tinglysningsretten, der afgør, om dette kan imødekommes. Tinglysningsrettens vejledning om bygning på fremmed grund anviser, at nummereringen og begrundelse herfor skal påføres ridset: Bygning på fremmed grund.

For nærmere vejledning om Tinglysningsrettens prøvelse henvises til Tinglysningsrettens vejledning om bygning på fremmed grund, der kan findes her: Bygning på fremmed grund.

## 4.5. Tinglysningsrettens prøvelse.

Tinglysningsretten opretter et foreløbigt bygningsblad i tingbogen uden tinglyste rettigheder efter anmodning fra Geodatastyrelsen. Den endelige notering af landinspektørens stedfæstelse i matriklen har dermed fundet sted og afventer ikke en tilbagemelding fra Tinglysningsretten om, at den/de stedfæstede bygning(er) kan betragtes som en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand.

Når der første gang anmeldes en ret til tinglysning på bygningsbladet, foretager Tinglysningsretten en prøvelse til konstatering af bl.a. følgende:

a) At den/de stedfæstede bygning(er) ikke har samme ejer som ejer af den samlede faste ejendom og aldrig har haft det,
b) At der er tale om bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand,
c) At det stedfæstede ikke allerede er optaget på et eksisterende bygningsblad i tingbogen, og
d) At det stedfæstede ikke er omfattet af pantehæftelserne på den ejendom, hvor det stedfæstede er beliggende jf. tinglysningslovens § 38.

Modtager landinspektøren meddelelse fra Tinglysningsretten om, at dele af den stedfæstede bygning på fremmed grund ikke kan anses for at være bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand, kan landinspektøren gebyrfrit indsende en ny og ændret stedfæstelsessag, hvor den pågældende bygning udelades (se nærmere afsnit 4.2.) Det skal overfor Geodatastyrelsen dokumenteres, at der foreligger en egentlig afvisning. Det er derfor ikke tilstrækkeligt, at Tinglysningsretten har meddelt en frist med henblik på at dokumentere, at der er tale om fast ejendom i tinglysningslovens forstand.

# 5. Sammenlægning af bygningsblade i tingbogen




Før sammenlægning af bygningsblade i tingbogen, skal der jf. registreringsbekendtgørelsens § 14, stk. 1, for Geodatastyrelsen foreligge

1) oplysning om hvilket bygningsblad og identifikationsnummer (BFE-nummer), der ønskes opretholdt,

2) opdateret data med geometri i overensstemmelse med § 13, stk. 2,

3) rids for ejendommen udarbejdet i overensstemmelse med § 13, stk. 3 og 4, som med tekst oplyser, at der sker sammenlægning af bygningsblade i tingbogen, og med tekst samt skravering eller lignende angiver hver bygning, der tilføres bygningsbladet, og

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

## 5.1. Sondringen mellem sammenlægning og ajourføring af bygningsblade

*Sammenlægning efter registreringsbekendtgørelsens § 14*

Sammenlægning efter § 14 omfatter tilfælde, hvor to eller flere eksisterende bygningsblade i tingbogen *med forskellige BFE-numre* ønskes sammenlagt. Det er en betingelse, at bygningsbladene har relation til den samme samlede faste ejendom. Landinspektøren skal i sagen oplyse, hvilket BFE-nummer der videreføres, mens de øvrige BFE-numre ophører.

*Ajourføring af stedfæstelsen efter registreringsbekendtgørelsens § 16*

Når flere bygningsblade med samme BFE-nummer ønskes sammenlagt, behandles det i Geodatastyrelsen som en ajourføring af stedfæstelsen, jf. § 16.

Der kan på en samlet fast ejendom være oprettet flere bygningsblade i tingbogen *med samme BFE-nummer*. Forklaringen herpå er, at ordet ”bygning” i tinglysningslovens § 19, i praksis fortolkes som en konkret fysisk bygning. Når en bygning er blevet om- eller tilbygget, herunder nedrevet og genopført, er der derfor ofte blevet oprettet nye bygningsblade.

I BBR vil der normalt alene være registreret én bygning, da registreringspraksis for en om- eller tilbygning i relation til BBR, sjældent vil indebære, at der er opstået eller tilføjet en ny bygning.

- Flere bygningsblade på grund af tilbygninger

Når flere bygningsblade med samme BFE-nummer ønskes sammenlagt, betragtes bygningen inklusive tilbygninger i både BBR og matriklen som én bygning under samme BFE-nummer. Stedfæster landinspektøren bygningen med dens tilbygninger, anses dette derfor som en ajourføring.

Landinspektøren skal overfor Tinglysningsretten identificere og dokumentere, hvilke eksisterende bygningsblade den stedfæstede ejendom allerede er optaget på. Hvis tinglyste rettigheder ikke er til hinder for ændring af, hvad ejendommen på et tilbageblivende bygningsblad omfatter, vil der i tingbogen ske sammenlægning af bygningsblade med samme BFE-nummer.

- Flere bygningsblade på grund af ombygning eller genopførelse

Hvis en bygning er blevet ombygget eller nedrevet og genopført samme sted, er praksis i BBR ikke helt ensartet. I kommunerne vil en ombygning ikke medføre, at bygningen noteres under et nyt BFE-nummer i BBR og matriklen. For genopførte bygninger ses der dog både tilfælde, hvor den genopførte bygning er blevet noteret under et nyt BFE-nummer, og tilfælde hvor det oprindelige BFE-nummer er videreført. Også i disse tilfælde betragtes det som ajourføring af stedfæstelsen, når BFE-nummeret optræder på flere bygningsblade, der ønskes sammenlagt.

Landinspektøren skal overfor Tinglysningsretten identificere og dokumentere, hvilke eksisterende bygningsblade den stedfæstede ejendom allerede er optaget på. Hvis tinglyste rettigheder ikke er til hinder for ændring af, hvad ejendommen på det tilbageblivende bygningsblad omfatter, vil der ske sammenlægning af bygningsbladene i tingbogen.

Er den genopførte bygning blevet tildelt et nyt BFE-nummer i BBR og matriklen, vil der ikke skulle ske sammenlægning af bygningsbladene. Ofte vil der ikke optræde noget BFE-nummer på bygningsbladet for den nedrevne bygning, da den ikke længere er registreret i BBR og heller ikke noteret i matriklen med et BFE-nummer. I stedet skal det bygningsblad, der blev oprettet for den nu nedrevne bygning om muligt søges nedlagt. Om nedlæggelse af bygningsblade henvises til afsnit 8.1.

Endelig ses tilfælde, hvor bygningsbladet i tingbogen oprindeligt blev oprettet for en bygning, som efterfølgende er nedrevet og erstattet af en ny bygning samtidigt med, at der efter nedrivningen er tinglyst rettigheder på bygningsbladet, som vedrører den genopførte bygning samme sted. Se herom nedenfor afsnit 7.2 om successorbygning.

## 5.2. Oplysning om fortsættende BFE-nummer og BFE-numre, som udgår

I ERPO vælges forandringstypen *sammenlægning af BPFG*, og det vælges, hvilket BFE-nummer, der skal være det blivende (modtagende), og hvilket eller hvilke BFE-numre, der skal ophøre.

## 5.3. Stedfæstelse ved data med geometri og rids

Data med geometri skal omfatte alle bygninger, der skal indgå i det fortsættende BFE-nummer. I forhold til udarbejdelse af data med geometri henvises i øvrigt til afsnit 4.3.

Ridset skal omfatte alle bygninger, der skal indgå i det fortsættende BFE-nummer. Registreringsbekendtgørelsen § 14, stk. 1, nr. 3, bestemmer, at ridset med tekst samt skravering eller lignende skal angive hver bygning, der tilføres bygningsbladet. Tekst på bygninger, der tilføres det fortsættende bygningsblad kan f.eks. angive ”BFE-nummer XXXX ophører” eller anden tekst, der identificerer det bygningsblad, der skal ophøre. Beliggenhedsadresse for det fortsættende BFE-nummer påføres ridset.

I forhold til udarbejdelse af rids henvises i øvrigt til afsnit 4.4.

## 5.4. Forberedelse af BBR-opdatering ved sammenlægning af bygningsblade

Før en sag om sammenlægning af bygningsblade kan indsendes til Geodatastyrelsen, skal sagen indeholde en kvittering fra Vurderingsstyrelsen jf. registreringsbekendtgørelsens § 14, stk. 1, nr. 4. Denne kvittering skal dokumentere, at en beskikket landinspektør har afgivet forslag til den påtænkte sammenhæng mellem BFE-numre og BBR-objekter, når en sammenlægning af bygningsblade i tingbogen er gennemført.

Formålet er at sikre, at der efter sammenlægning af to eller flere bygningsblade med forskellige BFE-numre skabes overensstemmelse mellem, hvilken ejendom eller hvilke ejendomsbestanddele det fortsættende BFE-nummer repræsenterer på tværs af matriklen, tingbogen og BBR.

Landinspektøren skal derfor have forberedt, at sammenlægningen af BFE-numrene kan finde sted i BBR, når den tilsvarende sammenlægning er gennemført i matriklen og tingbogen.

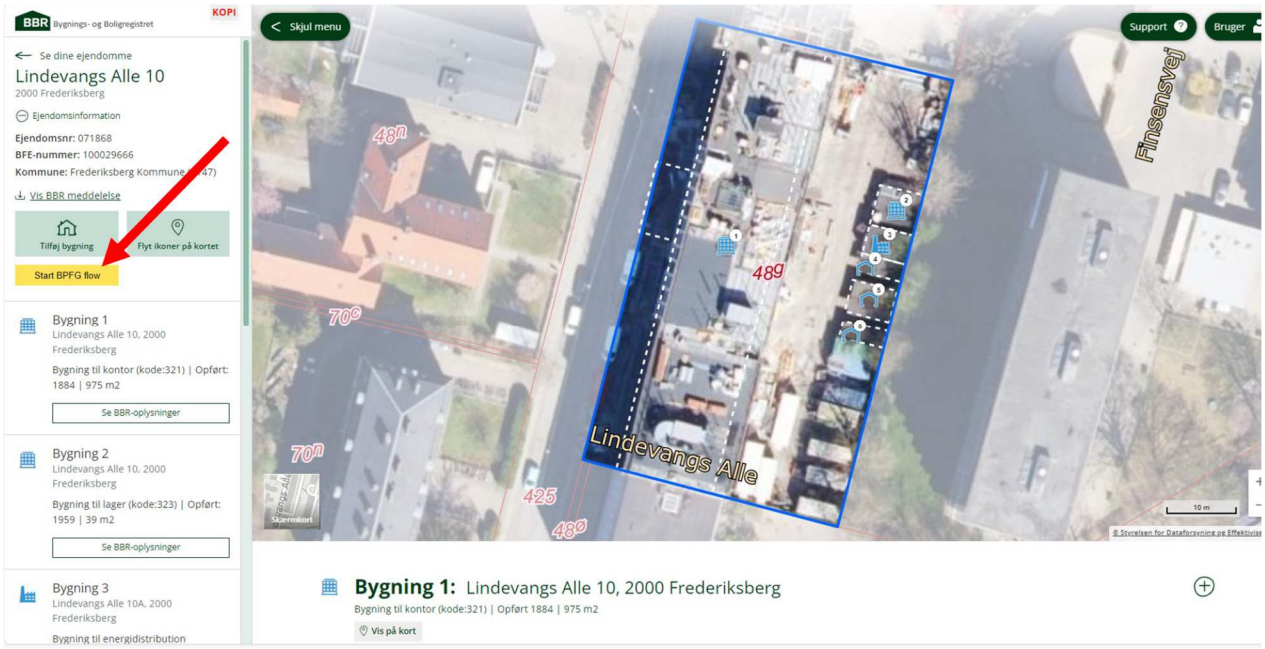
Hvis Tinglysningsretten meddeler, at tinglyste rettigheder ikke er til hinder for sammenlægningen af bygningsbladene i tingbogen, underretter Geodatastyrelsen herefter Vurderingsstyrelsen, som bringer registreringen i overensstemmelse med matriklen og tingbogen.

### 5.4.1. Fremgangsmåde ved indhentelse af kvittering fra Vurderingsstyrelsen

Ved en påtænkt sammenlægning af bygningsblade i tingbogen, vil BBR-objekter, der tidligere var tildelt forskellige BFE-numre, blive samlet under ét fortsættende BFE-nummer. Relationen mellem BBR-objekter og BFE-numre skal dermed ajourføres, når sammenlægning af bygningsbladene er gennemført.

Landinspektøren bør anvende Ret-BBR til at forberede den påtænkte ændring af relationen mellem BBR-objekter og BFE-numre. Har landinspektøren ikke adgang til brugergrænsefladen (ret.bbr.dk – landinspektørklient) gives denne adgang direkte af Vurderingsstyrelsen ved at skrive til bbr@bbr.dk. Geodatastyrelsen anbefaler at følgende fremgangsmåde anvendes, for at indhente en kvittering fra Vurderingsstyrelsen:

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

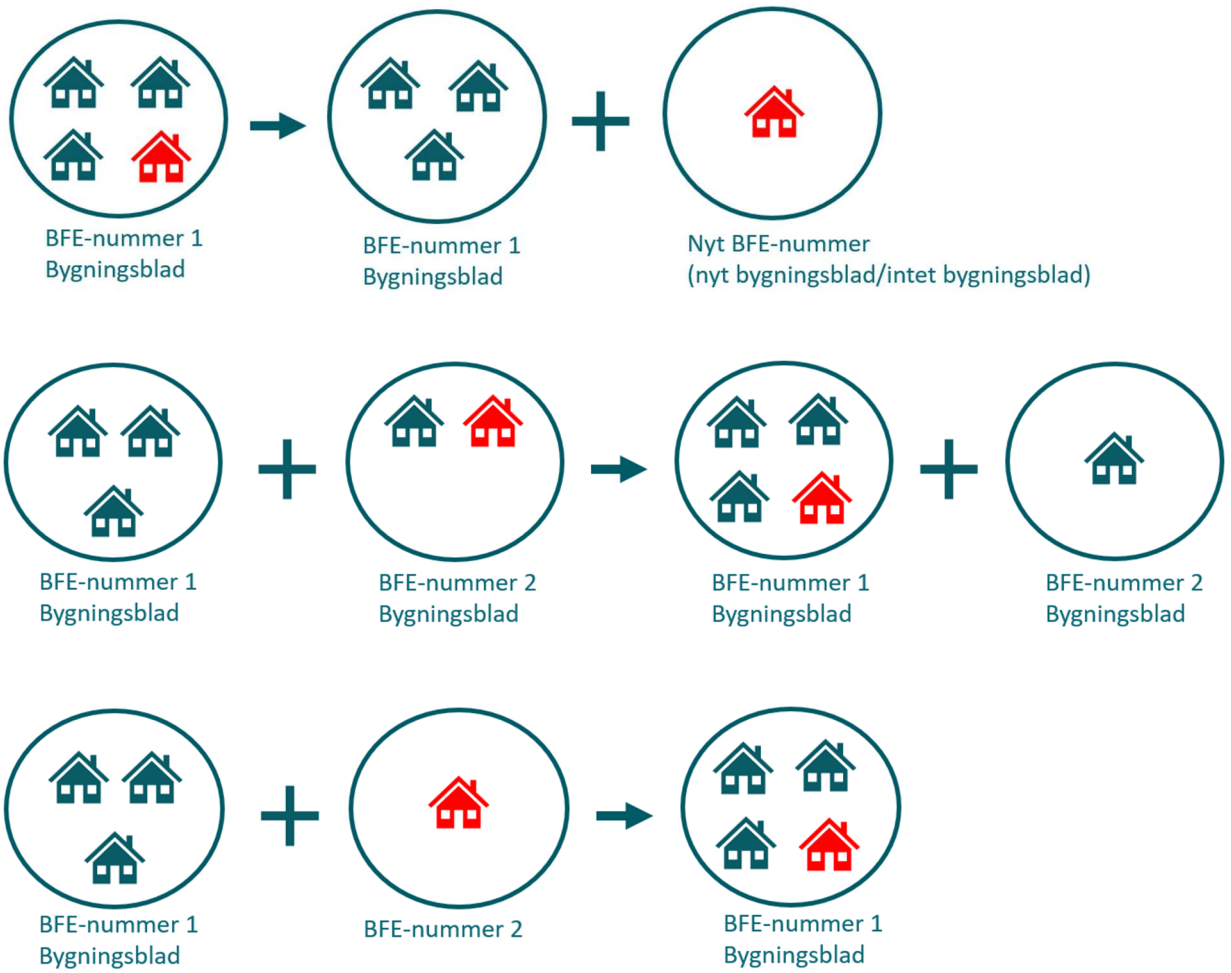



Brugergrænsefladen i Ret.bbr.dk – landinspektørklient.

Eksempel på kvitteringsskrivelse af vedlagt som bilag C.

I mange tilfælde er BBR allerede forud for sammenlægning af bygningsblade i tingbogen blevet bragt i overensstemmelse med den påtænkte sammenlægning af BFE-numre i tingbogen. Det er imidlertid risikabelt at forberede sammenlægning af bygningsbladene ved at på forhånd at anmode kommunen samle BBR-objekter med relation til forskellige BFE-numre under et fortsættende BFE-nummer. Denne ajourføring af relationen mellem BBR-objekter og BFE-numre bør afvente, at bygningsbladene i tingbogen er godkendt af Tinglysningsretten. Kan Tinglysningsretten ikke godkende sammenlægning af bygningsbladene, bliver relationen mellem BBR-objekter og BFE-numre i BBR ikke automatisk tilbageført. Det vil være landinspektøren, der får underretning fra Tinglysningsretten om, at sammenlægningen ikke kan registreres i tingbogen, og landinspektøren/ejeren bør sørge for, at BBR bliver rettet tilbage jf. bekendtgørelse om ajourføring af BBR § 16. Geodatastyrelsen får ikke advisering fra den digitale tinglysning om afvisning af sammenlægningen.

## 6. En eller flere bygninger udskilles fra eller tilføres et bygningsblad i tingbogen




Omfattede situationer:

A. En/flere bygninger udskilles fra et bygningsblad med anmodning om oprettelse af et nyt bygningsblad for det udskilte.
B. En/flere bygninger udskilles fra et bygningsblad, uden at det udskilte skal optages på et nyt eller eksisterende bygningsblad (normalt vil det udskilte blive noteret under et nyt BFE, men det udskilte kan også noteres under et eksisterende BFE-nummer for en bygning på fremmed grund, som ikke er optaget på et bygningsblad).
C. En/flere bygninger udskilles fra et bygningsblad og tilføres et andet eksisterende bygningsblad.
D. Et bygningsblad tilføres en/flere bygninger, der ikke hidtil har været optaget på et bygningsblad.

Før en eller flere bygninger udskilles fra eller tilføres et bygningsblad i tingbogen, skal der jf. registreringsbekendtgørelsens § 15, stk. 1, for Geodatastyrelsen foreligge:

1) opdateret data med geometri i overensstemmelse med § 13, stk. 2,
2) rids for ejendommen i overensstemmelse med § 13, stk. 3 og 4, hvor bygninger, der tilføres bygningsbladet, er påført oplysning herom med tekst og skravering eller lignende, og

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

## 6.1. Tildeling af nyt BFE-nummer sker i Ejendomsregistreringsportalen (ERPO) – *ikke* via kommunen

Tildeling af nyt BFE-nummer til den/de bygning(er), der ønskes udskilt fra bygningsbladet og ikke optages på et eksisterende bygningsblad, sker ved, at sagens udarbejdelse starter i ERPO, hvor forandringen "udskillelse af BPFG" vælges. Når landinspektøren har indlæst data med geometri for den udskilte nye ejendom, tildeles denne et nyt BFE-nummer i ERPO.

## 6.2. Stedfæstelse ved data med geometri og rids

Der skal foreligge data med geometri og rids for hvert bygningsblad, der ændres ved, at bygninger tilføres eller udskilles fra bygningsbladet samt for nye bygningsblade, der skal oprettes for udskilte bygninger.

Når et bygningsblad skal tilføres en/flere bygninger, skal ridset påføres oplysning herom med tekst og skravering eller lignende jf. bekendtgørelsen § 15, stk. 1, nr. 2.

Med hensyn til udarbejdelse af data med geometri og rids henvises til de generelle retningslinjer ovenfor afsnit 4.3 og 4.4.

## 6.3. Forberedelse af BBR-opdatering når bygninger udskilles fra eller tilføres et bygningsblade

Før en stedfæstelsessag kan indsendes til Geodatastyrelsen, skal sagen indeholde en kvittering fra Vurderingsstyrelsen. Kvitteringen skal dokumentere, at en beskikket landinspektør har indsendt forslag til, hvordan de berørte BBR-objekter skal knyttes til BFE-numre, efter at bygningsbladet eller bygningsbladene er ændret i tingbogen.

Først når Tinglysningsretten har meddelt, at tinglyste rettigheder ikke hindrer ændringen af bygningsbladet, er der sikkerhed for, at den påtænkte udskillelse af bygninger fra bygningsbladet eller tilførsel af bygninger til bygningsbladet, kan registreres i tingbogen og matriklen.

Når ændringen er registreret i tingbogen og matriklen, udsender Datafordeleren en hændelse om dette, som medfører, at BBR-registerføreren modtager en besked i BBR-indbakken med landinspektørens oplysninger om, hvordan BBR-objekter fremover er knyttet til BFE-numre. BBR-registerføreren skal herefter i BBR knytte hvert berørt BBR-objekt til det BFE-nummer, der er angivet for objektet i beskeden i BBR-indbakken.

Formålet med denne sagsgang er at sikre,

- at bygninger, der tilføjes et bygningsblad, ikke længere er knyttet til deres tidligere BFE-nummer, men fremover registreres i BBR under BFE-nummeret for den ejendom, som bygningerne bliver en del af, og
- at bygninger, der udskilles uden samtidig at blive tilføjet et eksisterende bygningsblad, ikke længere er knyttet til deres tidligere BFE-nummer, men fremover registreres i BBR under det nye BFE-nummer, der er tildelt i ERPO, jf. afsnit 6.1 ovenfor.

Herved skabes der overensstemmelse mellem registreringerne i matriklen, tingbogen og BBR.

Den anbefalede fremgangsmåde ved indhentelse af kvittering fra Vurderingsstyrelsen, er beskrevet i afsnit 5.4.1.

I mange tilfælde, er BBR allerede forud for udskillelse fra eller tilførsel til bygningsblade blevet bragt i overensstemmelse med den påtænkte udskillelse fra eller tilførsel til et bygningsblad. I så fald dispenseres fra registreringsbekendtgørelsens krav om en kvittering fra Vurderingsstyrelsen. Det er imidlertid risikabelt at gennemføre ændring af relationen mellem BBR-objekter og BFE-numre, før det er afklaret, om Tinglysningsretten kan godkende ændringen af bygningsbladet. Kan ændringen ikke gennemføres i tingbogen, skal relationen mellem BBR-objekter og BFE-numre tilbageføres for at genoprette overensstemmelse mellem matrikel, BBR og tingbogen – BFE-nummeret skal omfatte de samme bygninger i alle tre registre.

## 6.4. Udskillelse af en bygning fra et BFE-nummer, når flere bygningsblade i tingbogen har samme BFE-nummer.

Undertiden ses det, at en ejendom af typen bygning på fremmed grund består af flere bygninger, der enkeltvis betragtes som en selvstændig bygning eller et selvstændigt anlæg i BBR, men hvor bygningerne alligevel er oprettet på forskellige bygningsblade med samme BFE-nummer.

Ønsker man i den situation at udskille en/flere af bygningerne fra BFE-nummeret, svarer det til, at et af bygningsbladene skal have et nyt BFE-nummer. En sådan udskillelse kan f.eks. være nødvendig, hvis en/nogle af bygningerne (men ikke alle bygningerne) fra BFE-nummeret ønskes opdelt i ejerlejligheder.

En sådan sag skal udarbejdes i overensstemmelse med § 15 i registreringsbekendtgørelsen. Ordlyden af § 15, stk. 1, taler ganske vist om, at en eller flere bygninger udskilles fra et bygningsblad i tingbogen. Men stk. 1 finder jf. § 15, stk. 2, tilsvarende anvendelse, når en bygning udskilles fra et BFE-nummer, hvor der er flere bygningsblade med samme BFE-nummer.

Det er en forudsætning, at den bygning, der udskilles, kan betragtes som en selvstændig bygning eller et selvstændigt anlæg i BBR. Hvis baggrunden for, at der findes flere bygningsblade med samme BFE-nummer, er, at der er oprettet særskilte bygningsblade for tilbygninger, kan tilbygningen ikke udskilles til notering under et nyt BFE-nummer. Se nærmere om bygningsbegrebet i BBR, matrikel og tingbogen ovenfor afsnit 2.3.

Sagens udarbejdelse starter i ERPO, hvor forandringen *udskillelse af BPFG* vælges for at trække et nyt BFE-nummer til den bygning, der udskilles fra det fortsættende BFE-nummer. Der skal udarbejdes data med geometri og rids for den bygning, der skal udskilles fra det fortsættende BFE-nummer. I landinspektørklienten for ret.bbr, skal landinspektøren sende meddelelse til BBR om, hvilken BBR-bygning, der fremover skal høre sammen med det nye BFE-nummer, der er blevet tildelt i ERPO. Kvittering fra Vurderingsstyrelsen skal foreligge i sagen for GST.

Til brug for sagens behandling i Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten er det en hjælp, hvis landinspektøren tilfører ridset oplysning om, hvilket af bygningsbladene i tingbogen, der fremover skal have det nye BFE-nummer.

# 7. Ændring af stedfæstelsen af bygning(er) optaget på et bygningsblad i tingbogen

Omfattede situationer

1) Ejendommen er blevet forøget ved tilbygning eller reduceret ved nedrivning/fjernelse af dele af ejendommen.
2) Sammenlægning af bygningsblade med samme BFE-nummer oprettet for en bygning, som i BBR betragtes som én selvstændig bygning eller ét selvstændigt anlæg.
3) Stedfæstelse af en successorbygning: Bygningsbladet er oprindeligt oprettet for en bygning, der nu er nedrevet og erstattet af en ny bygning samme sted, men hvor tinglyste rettigheder på bygningsbladet må antages at vedrøre den nyopførte bygning.

Uanset hvilken af ovenstående situationer, der er tale om, skal der ved en landinspektørstedfæstelse i matriklen foreligge data med geometri og et rids for ejendommen, der identificerer ejendommen i sin aktuelle form, herunder i forhold til beliggenhed og udbredelse jf. bekendtgørelsen § 16, stk. 1.

Hvis dele af ejendommen er nedrevet eller fjernet, skal ridset være påført oplysning om, at ejendommen er formindsket ved bortfjernelse eller nedrivning jf. bekendtgørelsen § 16, stk. 2.

Hvis ejendommen er forøget ved tilbygning, skal ridset med tekst, skravering eller lignende angive tilbygningens placering jf. bekendtgørelsen § 16, stk. 3.

Med hensyn til udarbejdelse af data med geometri og rids henvises til de generelle retningslinjer ovenfor afsnit 4.3 og 4.4.

## 7.1. Ajourføring af ejendommens stedfæstelse i forbindelse med sammenlægning af bygningsblade med samme BFE-nummer

Der kan på en samlet faste ejendom være oprettet flere bygningsblade i tingbogen *med samme BFE-nummer*, for det som i BBR betragtes som én selvstændig bygning eller ét selvstændigt anlæg. Årsagen hertil er normalt, at ordet "bygning" i tinglysningslovens § 19, i praksis fortolkes som en konkret fysisk bygning. Når en bygning er blevet om- eller tilbygget, herunder nedrevet og genopført, er der derfor ofte blevet oprettet nye bygningsblade i tingbogen.

Når flere bygningsblade med samme BFE-nummer ønskes sammenlagt, behandles det i Geodatastyrelsen som en ajourføring af stedfæstelsen, jf. § 16.

*Flere bygningsblade på grund af tilbygninger*

Når flere bygningsblade med samme BFE-nummer ønskes sammenlagt, dækker dette over en situation, hvor bygningen inklusive tilbygninger i både BBR og matriklen kan betragtes som én bygning tilknyttet samme BFE-nummer. Når landinspektøren stedfæster bygningen med dens tilbygninger, anses dette derfor som en ajourføring.

Landinspektøren skal overfor Tinglysningsretten identificere og dokumentere, hvilke eksisterende bygningsblade den stedfæstede ejendom allerede er optaget på. Dette kan i mange tilfælde med fordel ske ved supplerende oplysninger på ridset (evt. en ekstra side til ridset), som Geodatastyrelsen medsender til Tinglysningsretten.

Hvis tinglyste rettigheder ikke er til hinder for ændring af, hvad ejendommen på et tilbageblivende bygningsblad omfatter, vil der i tingbogen ske sammenlægning af bygningsblade med samme BFE-nummer.

*Flere bygningsblade på grund af ombygning eller genopførelse*

En ombygning medfører ikke, at bygningen tildeles et nyt BFE-nummer i BBR og matriklen.

I forhold til den situation, hvor en bygning er blevet nedrevet og genopført samme sted, er praksis i BBR ikke helt ensartet. For genopførte bygninger ses der både tilfælde, hvor a) det oprindelige BFE-nummer er videreført og tilfælde hvor b) et nyt BFE-nummer er tildelt.

Ad. a) Også i disse tilfælde betragtes det som ajourføring af stedfæstelsen, når BFE-nummeret optræder på flere bygningsblade, der ønskes sammenlagt.

Landinspektøren skal overfor Tinglysningsretten identificere og dokumentere, hvilke eksisterende bygningsblade den stedfæstede ejendom allerede er optaget på. Hvis tinglyste rettigheder ikke er til hinder for ændring af, hvad ejendommen på det tilbageblivende bygningsblad omfatter, vil Tinglysningsretten sammenlægge bygningsbladene med samme BFE-nummer.

Ad. b) Er den genopførte bygning blevet tildelt et nyt BFE-nummer i BBR og matriklen, vil der ikke skulle ske sammenlægning af bygningsbladene. I stedet skal det bygningsblad, der blev oprettet for den nu nedrevne bygning om muligt søges nedlagt. Ofte vil der ikke optræde noget BFE-nummer på bygningsbladet for den nedrevne bygning, da den ikke længere er registreret i BBR og heller ikke noteret i matriklen med et BFE-nummer. Om nedlæggelse af bygningsblade henvises til afsnit 8.1.

## 7.2. Stedfæstelse af en successorbygning (Ny bygning har erstattet nedrevet bygning samme sted).

Ved en *successorbygning* menes en bygning, der er opført på samme ejendom i stedet for en tidligere bygning, som er nedrevet i sin helhed. Bygningsbladet i tingbogen er oprindeligt oprettet for den nedrevne bygning, men bygningsbladet er blevet påført det BFE-nummeret, som den nyopførte bygning er noteret under i matriklen og BBR. Ofte – men ikke undtagelsesfrit – ses det, at tinglyste rettigheder på bygningsbladet må antages at vedrøre den senere opførte successorbygning.

I sådanne tilfælde skal stedfæstelsen af den nyopførte bygning i matriklen betragtes som en ajourføring af stedfæstelsen, jf. registreringsbekendtgørelsens § 16, og dermed ikke som stedfæstelse af en ny bygning.

Det bør fremgå af ridset, at den tidligere bygning er nedrevet i sin helhed og erstattet af en ny bygning. Når der er tale om en successorbygning kan dette krav ikke udledes af registreringsbekendtgørelsens § 16, stk. 2. Det er imidlertid en hjælp til forståelsen af situationen og dermed en smidig sagsbehandling ved Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten, hvis landinspektøren supplerer ridset med dokumentation, der viser, at den/de gamle bygninger, som bygningsbladet oprindeligt blev oprettet for, nu er nedrevet.

Når Geodatastyrelsen anmelder ajourføring af stedfæstelsen til Tinglysningsretten, betragter retten stedfæstelsen som oprettelse af et nyt bygningsblad, der straks sammenlægges med det eksisterende bygningsblad, og hvor BFE-nummeret for det eksisterende bygningsblad videreføres. Dokumentation for henholdsvis nedrivning af gammelt og opførelse af nyt skal ske særskilt overfor Tinglysningsretten. Der henvises til Tinglysningsrettens vejledning om bygning på fremmed grund: Bygning på fremmed grund.

# Tingbogsattest

**Ejendom:**
Adresse:

| | |
|---|---|
| BFE-nummer: | 74 |
| Ejendomstype: | Bygning på lejet grund |
| Nummer: | 1 |
| Dato: | 22.03.2004 |
| Landsejerlav: | |
| Matrikelnummer: | |
| Areal: | m2 |
| Heraf vej: | 0 m2 |

**Noteringer:**

| | |
|---|---|
| Dato: | 26.02.2024<br>Stedfæstelse. Bilagsreferencenr.<br>er en kopi af den tinglyste anmeldelse inkl. bilag, herunder tinglysningsrids. Alle bilag kan fremsøges gratis på www.tinglysning.dk hvor der vælges "Forespørg", "Mere" og "Bilag" |

## Adkomster

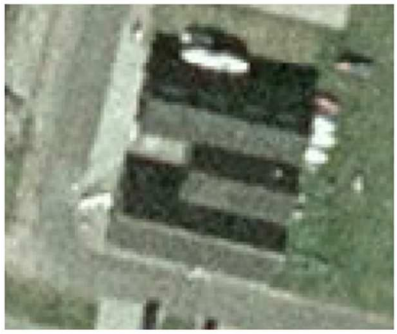
**Dokument:**

| | |
|---|---|
| Dokumenttype: | Skøde |
| Dato/løbenummer: | 06.03.2024 |

## Hæftelser

**Dokument:**

| | |
|---|---|
| Dato/løbenummer: | 14.03.2024 |
| Prioritet: | |
| Dokumenttype: | pantebrev |
| Hovedstol: | DKK |
| Rentesats: | |
| Låntype: | |
| Særlige lånevilkår: | |



Ortofoto 2005



Ortofoto 2010



Ortofoto 2012

# 8. Nedlæggelse af bygning på fremmed grund

Ved anmodning om nedlæggelse af en ejendom registreret på et bygningsblad i tingbogen, er nedlæggelse i matriklen betinget af, at der foreligger dokumentation for, at ejendommen er bortfjernet fra den samlede faste ejendom, og at Geodatastyrelsen fra Tinglysningsretten har modtaget meddelelse om, at tinglyste rettigheder ikke er til hinder for at nedlægge bygningsbladet.

## 8.1. Nedlæggelse af et bygningsblad i tingbogen

### 8.1.1. Bygningerne er fuldstændigt fjernet/nedrevet

*Der er noteret et BFE-nummer på bygningsbladet*

Er de nedrevne/fjernede bygninger registreret på et bygningsblad, hvorpå, der er noteret et BFE-nummer, skal anmodning om nedlæggelse af bygningsbladet indsendes til Geodatastyrelsen jf. registreringsbekendtgørelsens § 17.

Anmodning om nedlæggelse af et bygningsblad, når bygninger er fuldstændigt nedrevet, er ikke eneretsarbejde for beskikkede landinspektører. Anmodning om nedlæggelse af bygningsbladet kan fremsendes af andre end landinspektører som en supporthenvendelse: ERPO/MIA/Andre services - Jira Service Management.

Anmodningen skal vedlægges dokumentation for, at bygningerne er fuldstændigt fjernet. Hvis nedrivningen forudsatte nedrivningstilladelse, vil kopi af nedrivningstilladelsen samt kopi af færdigmelding og evt. suppleret med før- og efter billede (f.eks. ortofoto) normalt være god dokumentation. Kunne nedrivningen ske uden nedrivningstilladelse, kan dokumentation være f.eks. være kopi af BBR-meddelelsen og oplysning om, hvilken bygning det angår, samt før- og efterbillede. Det vil kunne afhænge, hvilke øvrige bygninger og anlæg, der findes på BBR-meddelelsen, om dette altid er tilstrækkelig dokumentation for, at bygningen ikke længere findes på BBR-meddelelsen. Efter omstændighederne vil en tidligere udskrevet BBR-meddelelse (historisk) BBR-meddelelse sammenholdt med den aktuelle BBR-meddelelse også væsentligt kunne understøtte, at bygningen ikke eksisterer længere.

Nedlæggelse i matriklen kan først gennemføres, når Geodatastyrelsen har modtaget besked fra Tinglysningsretten om, at tinglyste rettigheder ikke hindrer nedlæggelsen.

*Der er ikke noteret et BFE-nummer på bygningsbladet*

Der kan stadig findes bygningsblade i tingbogen, hvorpå der ikke er noteret et BFE-nummer. Dette vil være udtryk for, at de bygninger, som bygningsbladet repræsenterer, ikke findes i hverken BBR eller matriklen. Forklaringen vil normalt være, at bygningerne allerede har været nedrevet i en årrække, og derfor ikke er blevet tildelt et BFE-nummer i forbindelse med, at denne ejendomsidentifikation blev indført i ejendomsregistreringen for bygning på fremmed grund i løbet af 2019.

Anmeldelse om nedlæggelse af bygningsbladet og fremsendelse af relevant dokumentation herfor skal i den situation ske til Tinglysningsretten. For at Tinglysningsretten i sin prøvelse kan sikre sig, at det rigtige bygningsblad bliver nedlagt, skal nedrivningen dokumenteres bedst muligt med nedrivningstilladelse, luftfotos og erklæringer. Se også Tinglysningsrettens vejledning: Bygning på fremmed grund.

### 8.1.2. Ejersammenfald

Når bygninger og det underliggende areal (den samlede faste ejendom) har samme ejer, bliver bygningerne en del af den samlede faste ejendom.

*Tinglysningsrettens prøvelse*

Ved førstegangstinglysning af en ret på et nyt bygningsblad, foretager Tinglysningsretten en prøvelse af, om bygningen har en anden ejer end grunden (dvs. den samlede faste ejendom), og at bygningen på intet tidspunkt har været ejet af ejer af grunden. For vejledning om dokumentation for ejerskaber henvises til Tinglysningsrettens vejledning om Bygning på fremmed grund: Bygning på fremmed grund.

Opstår der senere ejersammenfald (samme tinglyste adkomsthaver), nedlægger Tinglysningsretten af egen drift bygningsbladet jf. tinglysningslovens § 19, stk. 3.

*Anmodning om nedlæggelse af bygningsbladet*

Modtager Geodatastyrelsen en anmodning om nedlæggelse af et bygningsblad på grund af ejersammenfald, afvises sagen. Nedlæggelse af bygningsbladet på grund af ejersammenfald (samme tinglyste adkomsthaver) kan ske til Tinglysningsretten ved anmeldelse af endeligt skøde på enten bygningsbladet eller den samlede faste ejendom, hvorpå bygningen er beliggende.

Når Geodatastyrelsen får underretning fra Tinglysningsretten om nedlæggelse af et bygningsblad, sørger Geodatastyrelsen for, at ejendommen nedlægges i matriklen og i BBR. Hvis der aldrig har været ejersammenfald i relation til faktisk ejerskab, opretholdes noteringen om bygning på fremmed grund dog i matriklen, og ejendommen bevarer sit BFE-nummer i matriklen og BBR.

### 8.1.3. Delvis nedlæggelse af bygningsblad pga. delvis nedrivning

Er nogle af bygningerne, der indgår i et BFE-nummer, blevet nedrevet eller overdraget til ejeren af den samlede faste ejendom, skal en ajourføring af, hvad bygningsbladet efterfølgende omfatter ske i overensstemmelse med reglerne i registreringsbekendtgørelsens § 16.

### 8.1.4. Delvis nedlæggelse af bygningsblad pga. delvist ejersammenfald

Når der er oprettet et bygningsblad i tingbogen, behandles bygningsbladet efter tinglysningslovens regler som en fast ejendom. En delvis overdragelse af bygningerne ifølge bygningsbladet vil derfor kræve, at der anmeldes delskøde til adkomsthaver af den samlede faste ejendom, hvorpå bygningerne er beliggende.

Delskødet vil blive tinglyst med frist til berigtigelse af noteringen og stedfæstelsen af bygningsbladet. Registreringen af den efterfølgende ajourføring af bygningsbladets reducerede omfang kræver relaksation af evt. tinglyste pantehæftelser og evt. afgivelse af servituterklæring.

## 8.2. Nedlæggelse af bygning på fremmed grund, der ikke er registreret på et bygningsblad i tingbogen

Anmodning om nedlæggelse af en bygning på fremmed grund i matriklen, der ikke er registreret på et bygningsblad, kan indsendes til Geodatastyrelsen. Anmodning kan fremsendes af kommunen, en landinspektør, ejeren af bygningen eller ejeren af den samlede faste ejendom. Sagen indsendes som en supporthenvendelse: ERPO/MIA/Andre services - Jira Service Management.

Når Geodatastyrelsen nedlægger en bygning på fremmed grund, sker der en automatisk ajourføring af BBR, hvorefter der er overensstemmelse mellem matriklen og BBR. Nedlæggelse af en bygning på fremmed grund pga. nedrivning eller ejersammenfald bør ikke ske ved henvendelse til BBR, da ajourføring af matriklen herefter er afhængig af, at kommunen underretter Geodatastyrelsen om nedlæggelsen.

Geodatastyrelsen foretager ved modtagelse af henvendelsen en kontrol af, om der findes et bygningsblad i tingbogen med bygningens BFE-nummer.

Anmoder en kommune om nedlæggelse af bygning på fremmed grund, der ikke er optaget på et bygningsblad i tingbogen, stiller styrelsen ikke krav om dokumentation for, at bygningen er nedrevet/fjernet. Ved anmodning fra andre end kommuner, skal der medsendes dokumentation for, at bygningen er nedrevet/fjernet. Forudsatte nedrivningen nedrivningstilladelse, vil kopi af nedrivningstilladelsen samt kopi af færdigmelding evt. suppleret med før- og efterbillede (f.eks. ortofoto) være god dokumentation.

Hvis nedrivningen kunne ske uden nedrivningstilladelse, kan det f.eks. være kopi af BBR-meddelelsen suppleret med oplysning om, hvilken bygning det angår samt før- og efterbillede.

Skyldes nedlæggelse ejersammenfald, oplyses dette f.eks. ved at vise, at faktisk ejer i ejerfortegnelsen er identisk med adkomsthaver i tingbogen for den samlede faste ejendom.

# 9. Kombinationssager

Matrikulære forandringer af arealer, hvor der i matriklen er noteret en bygning på fremmed grund, kan medføre, at der skal indsendes en kombinationssag til Geodatastyrelsen. Dette er tilfældet, når

- En bygning på fremmed grund efter en matrikulær forandring får relation til en anden samlet fast ejendom, og når
- Arealoverførsel eller udstykning medfører, at der bliver udskilt en eller flere bygninger fra en bygning på fremmed grund (spaltning af bygning på fremmed grund).

## 9.1. Bygning på fremmed grund får efter en matrikulær forandring relation til en anden samlet fast ejendom.




Bygning på fremmed grund (BPFG). Samlet fast ejendom (SFE).

Hvis en matrikulær forandring fører til, at en bygning på fremmed grund får relation til en anden samlet fast ejendom end hidtil, skal den matrikulære sag indeholde oplysning om BFE-nummer på den samlede faste ejendom, som ejendommen fremover har relation til har. Det fremgår af § 43 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder (bekendtgørelse nr. 602 af 28. maj 2025 om matrikulære arbejder). Ændring af relationen for en bygning på fremmed grund til en samlet fast ejendom medfører ikke ændring af bygningens BFE-nummer.

Er den pågældende bygning på fremmed grund optaget på et bygningsblad i tingbogen, underretter Geodatastyrelsen Tinglysningsretten, når den matrikulære sag er registreret, hvorefter relationen mellem bygningsbladet og grundens ejendomsblad i tingbogen bliver konsekvensrettet. Registreringen i BBR bliver automatisk

rettet, så de BBR-objekter, der hører under BFE-nummeret, får relation til den samlede faste ejendom, hvor de er beliggende, når den matrikulære sag er registreret.

Det kræver ikke en godkendelse af ejeren af en bygning på fremmed grund, når denne ejendom ændrer relation til anden samlet fast ejendom.

## 9.2. Matrikulær forandring spalter en ejendom af typen bygning på fremmed grund




Hvis en ejendom af typen bygning på fremmed grund består af flere bygninger, der samlet er repræsenteret ved ét BFE-nummer, kan arealoverførsel og udstykning medføre, at bygningerne efterfølgende får beliggenhed på forskellige samlede faste ejendomme. Bygningen eller bygningerne på det fraskilte areal vil fortsat være noteret som bygning på fremmed grund, og skal tildeles et nyt BFE-nummer.

Det kræver ikke en godkendelse fra ejeren af en bygning på fremmed grund, at en eller flere bygninger udskilles fra BFE-nummeret og tildeles et nyt BFE-nummer.

- Bygning på fremmed grund, som spaltes, *er ikke* optaget på et bygningsblad

Er den pågældende bygning på fremmed grund *ikke* optaget på et bygningsblad i tingbogen, skal den/de bygning(er), der bliver udskilt, tildeles et nyt BFE-nummer ved henvendelse til kommunens BBR-registerfører.

- Bygning på fremmed grund, som spaltes, *er* optaget på et bygningsblad

Er den pågældende bygning på fremmed grund optaget på et bygningsblad i tingbogen, sker tildeling af nyt BFE-nummer til den/de bygning(er), der bliver udskilt fra en samlet fast ejendom, ved, at sagens udarbejdelse starter i ERPO, hvor forandringen "udskillelse af BPFG" vælges. Når landinspektøren har indlæst data med geometri for den udskilte nye ejendom, tildeles denne et nyt BFE-nummer i ERPO.

Når en eller flere af disse bygninger får beliggenhed på en anden samlet fast ejendom som følge af udstykning eller arealoverførsel, vil det medføre ændringer i relationerne mellem BBR-objekter og BFE-numre. Bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 44, stk. 1, bestemmer derfor, at sagen skal indeholde en kvittering fra Vurderingsstyrelsen. Denne kvittering skal dokumentere, at en beskikket landinspektør har afgivet forslag til den påtænkte sammenhæng mellem BFE-numre og BBR-objekter. Den anbefalede fremgangsmåde ved indhentelse af kvittering fra Vurderingsstyrelsen, er beskrevet i afsnit 5.4.1.

Først når Tinglysningsretten har meddelt, at tinglyste rettigheder ikke hindrer ændringen af bygningsbladet, er der sikkerhed for, at den påtænkte udstykning eller arealoverførsel, kan registreres i tingbogen og matriklen. Når ændringen er registreret i tingbogen og matriklen, udsender Datafordeleren en hændelse om dette,

som medfører, at BBR-registerføreren modtager en besked i BBR-indbakken med landinspektørens oplysninger om, hvordan BBR-objekter fremover er knyttet til BFE-numre.

Herved skabes der overensstemmelse mellem registreringerne i matriklen, tingbogen og BBR.

Når den matrikulære sag er registreret, får Vurderingsstyrelsen underretning herom og konsekvensretter herefter relationen mellem BBR-objekter og BFE-numre i BBR.

Hvis arealoverførsel eller udstykning fører til, at bygninger registreret på ét bygningsblad i tingbogen får beliggenhed på forskellige samlede faste ejendomme, påhviler det den landinspektør, der indsender den matrikulære sag, at sikre, at Geodatastyrelsen, jf. tinglysningslovens § 19, stk. 1, kan anmode Tinglysningsretten om at oprette et nyt bygningsblad i tingbogen for den udskilte del, og at stedfæstelsen bliver ændret for det afgivende bygningsblad i tingbogen. Dette fremgår af bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 44, stk. 2.

Spaltning af ejendommen er nødvendig, da en ejendom af typen bygning på fremmed grund alene kan have relation til én samlet fast ejendom, og idet alle bygningerne skal have deres største arealmæssige fodaftryk på samme samlede faste ejendom.

Landinspektøren, der udarbejder den matrikulære sag, skal dermed indsende en kombinationssag, hvor der samtidigt er lavet

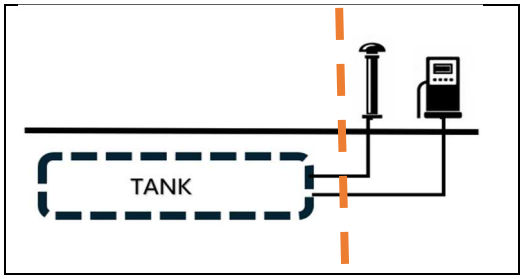
a) 2 separate sæt data med geometri – dvs. data med geometri for det afgivende BFE-nummer og data med geometri for det nye BFE-nummer.
b) 2 separate rids – dvs. et rids for det afgivende BFE-nummer og et rids for det nye BFE-nummer.

I forhold til formkravene til data med geometri og rids henvises til afsnit 4.3 og 4.4. For at Tinglysningsretten ved sin prøvelse tydeligt kan skelne mellem bygninger, der udskilles og bygninger, der forbliver på det eksisterende bygningsblad i tingbogen, kan det være hensigtsmæssigt at påføre ridsene supplerende oplysninger, der gør denne skelnen let tilgængelig. Se hertil afsnit 4.4.3.

Selvom der tilsyneladende måtte opstå ejersammenfald mellem bygninger og den samlede faste ejendom, skal der stadig udarbejdes 2 sæt data med geometri og 2 rids, idet Geodatastyrelsen ikke har kompetence til at tage stilling til adkomstforhold. Det er Tinglysningsretten, der ved Geodatastyrelsens anmeldelse af sagen træffer afgørelse om nedlæggelse af et bygningsblad.

Det kræver ikke en godkendelse fra ejeren af en bygning på fremmed grund, at en eller flere bygninger udskilles i forbindelse med udstykning eller arealoverførsel udskilles fra et bygningsblad og optages på et nyoprettet bygningsblad.

### 9.2.1. Matrikulær forandring spalter et teknisk anlæg på fremmed grund




Ordet *bygning* i ejendomstypen bygning på fremmed grund dækker såvel det, der i BBR er optaget som bygninger, og det, der er optaget som tekniske anlæg i BBR. Det forekommer, at flere installationer, der på terræn fremstår fysisk adskilte, er optaget i BBR som ét teknisk anlæg. Dette kan være tilfældet, hvis installationerne er fysisk integreret med hinanden, typisk ved rørforbindelser under terræn, og BBR-registerføreren har valgt at optage installationerne som ét samlet anlæg, fordi de tilsammen fungerer som en teknisk enhed med et bestemt formål.

Bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 44, stk. 1 og 2, finder analog anvendelse, hvis det måtte ske, at arealoverførsel eller udstykning medfører, at anlæggets installationer får beliggenhed på forskellige ejendomme.

Er det tekniske anlæg optaget på et bygningsblad i tingbogen, tildeles den udskilte del af anlægget et nyt BFE-nummer ved, at sagen oprettes i ERPO, hvor forandringstypen *"udskillelse af BPFG"* vælges. Når landinspektøren har indlæst data med geometri for den udskilte del af anlægget, tildeler ERPO automatisk et nyt BFE-nummer til denne del.

Er det tekniske anlæg derimod ikke optaget på et bygningsblad i tingbogen, skal den del, der udskilles, tildeles et nyt BFE-nummer ved henvendelse til kommunens BBR-registerfører.

# 10. Særlige registrerings- og rettelsessituationer

## 10.1. Bygningsblade, der ikke henviser til den korrekte grunds ejendomsblad i tingbogen

Er relationen mellem et bygningsblad og grundens ejendomsblad i tingbogen ikke korrekt i tingbogen, mens den pågældende bygning på fremmed grund i matriklen er noteret på den korrekte samlede faste ejendom, skal relationen rettes i tingbogen. Dette kan det ske ved anmeldelse fra en landinspektør til Tinglysningsretten.

Denne situation kan være opstået i en ældre matrikulær sag, hvor en matrikulær forandring har ændret relationen mellem bygningsbladet og grundens ejendomsblad i tingbogen, men hvor Tinglysningsretten ikke fik underretning herom. Bygningsbladet har derfor i tingbogen relation til den forkerte grunds ejendomsblad i tingbogen.

I anmeldelsen til Tinglysningsretten skal landinspektøren bekræfte, at den ønskede rettelse af relationen er i overensstemmelse med den aktuelle notering i matriklen af den pågældende bygning på fremmed grund.

Kan landinspektøren ikke bekræfte dette, henviser Tinglysningsretten landinspektøren til at indsende en sag til Geodatastyrelsen, idet relationen skal være korrekt i begge registre.

### 10.2. Bygning på fremmed grund, der kun er registreret i tingbogen

Der findes bygningsblade i tingbogen for bygning på fremmed grund, hvor bygningsbladet ikke er påført et BFE-nummer. Det, der karakteriserer disse bygningsblade, er, at der er tale om ejendomme, der ikke var registreret i ESR pr. 11. februar 2019, hvor alle bygninger på fremmed grund registreret i ESR blev indlæst i matriklen og samtidig tildelt et BFE-nummer.

Ofte vil der være tale om bygninger, der ikke eksisterer længere og dermed er blevet slettet i BBR. I nogle tilfælde vil der være tale om kolonihavehuse, der aldrig er blevet registreret i BBR, men dog eksisterer, og typisk hvor ejeren har oprettet bygningsblad i forbindelse med optagelse af lån sikret ved pant i ejendommen.

Om nedlæggelse af bygningsblade uden et BFE-nummer se afsnit 8.1.1.

I mange situationer, hvor bygningen stadig findes, kan der være behov for at få stedfæstet bygningen. Dette kan være et ønske fra ejeren eller evt. en långiver, hvis bygningen ikke aktuelt er identificeres tilstrækkeligt sikkert i tingbogen f.eks. i relation til beliggenhed og fysisk udbredelse/omfang. Dette kræver, at en landinspektør får bygningen stedfæstet efter fremgangsmåden for oprettelse af nye bygningsblade i henhold til registreringsbekendtgørelsens § 15. Dette er nødvendigt, fordi bygningen ikke findes i matriklen og dermed først skal optages i BBR, med heraf følgende notering i matriklen med et BFE-nummer. Processen og dokumentationskravene er beskrevet ovenfor i kapitel 4.

Når Geodatastyrelsen har stedfæstet bygningen i matriklen, vil styrelsen anmelde sagen til Tinglysningsretten, og det vil umiddelbart fremstå som en anmodning om oprettelse et nyt bygningsblad, hvilket der netop ikke er tale om. Til Tinglysningsrettens prøvelse er det væsentligt, at det fremgår, at der er tale om stedfæstelse af en bygning, der allerede har et bygningsblad i tingbogen. Landinspektøren bør påføre kortridset supplerende oplysninger, der gør det muligt for Tinglysningsretten at identificere hvilket eksisterende bygningsblad, der er blevet stedfæstet og skal påføres et BFE-nummer (se afsnit 4.4.3 om supplerende oplysninger på kortrids til brug for Tinglysningsrettens prøvelse).

## 11. Bygninger på søterritoriet eller i Danmarks eksklusive økonomiske zone

### 11.1. Register over bygninger på søterritoriet og i Danmarks eksklusive økonomiske zone

Fra 1. januar 2024 registrerer Geodatastyrelsen i medfør af udstykningslovens § 45 a bygninger på søterritoriet og i Danmarks eksklusive økonomiske zone.

Register over bygninger på søterritoriet og i Danmarks eksklusive økonomiske zone er systemmæssigt ikke et nyt register: De registrerede data om bygninger på havet trækkes også fra matrikelsystemet og distribueres via datafordeleren. I lovgivningen er det valgt at adskille matriklen og registret over bygninger på havet, fordi der er visse grundlæggende reguleringsmæssige forskelle på ejendomme med relation til matriklen og ejendomme på havet.

Bygningsbegrebet svarer til definitionen af bygninger og tekniske anlæg i BBR (se ovenfor afsnit 2.3.). Registret vil dog indeholde bygninger, der ikke er optaget i BBR, da BBR ikke indeholder oplysninger om bygninger og anlæg på havet – med undtagelse af visse kystnære bygninger og tekniske anlæg.

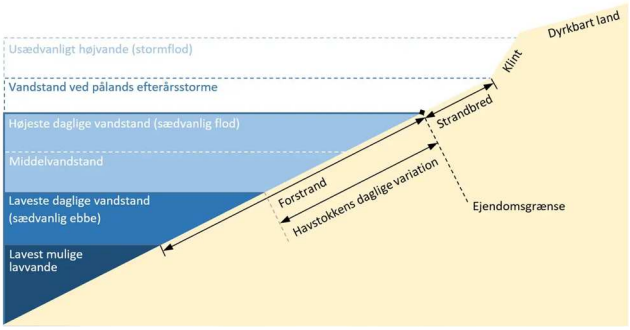
### *Geografisk afgrænsning af søterritoriet og Danmarks eksklusive økonomiske zone*

I forhold til den ydre geografiske afgrænsning omfatter Danmarks søterritorium farvandet fra kysten og en afstand på – som udgangspunkt – 12 sømil derfra. Den nærmere afgrænsning af søterritoriet er fastlagt ved lov nr. 200 af 7. april 1999 om afgrænsning af søterritoriet. Danmarks eksklusive økonomiske zone er defineret og afgrænset i lov nr. 411 af 22. maj 1996 om eksklusive økonomiske zoner §§ 1 og 2.

Ved afgrænsningen mod arealer omfattet af matriklen anses bygninger og anlæg, der ligger på vandsiden af højeste daglige vandstand, for at være beliggende på søterritoriet.



Danmarks eksklusive økonomiske zone




Indre afgrænsning mod matriklen (Kilde: Fr. Vinding Kruse, 1952, s. 11)

### *Pligt til at anmelde bygninger til registret*

Efter udstykningslovens § 45 a, stk. 1, og registreringsbekendtgørelsens § 18, stk. 1, er der være pligt til at anmelde en bygning på søterritoriet til registrering hos Geodatastyrelsen. Anmeldelsespligten vil påhvile den, der har fået myndighedstilladelse til at opførelsen. Ved anmeldelsen skal der for Geodatastyrelsen foreligge

1) identifikationsnummer (BFE-nummer),
2) dokumentation for, at der foreligger myndighedstilladelse til opførelsen, og
3) koordinater til et punkt indenfor bygningens ydre afgrænsning, hvor UTM32/ETRS89 er referencesystem. Geodatastyrelsen kan af egen drift indføre bygninger på havet i registret.

Geodatastyrelsen kan af egen drift indføre bygninger på havet i registret, jf. bekendtgørelsens § 18, stk. 2.

I modsætning til bygning på fremmed grund, vil det ikke være muligt at tilknytte ét BFE-nummer til flere bygninger på havet. Hver enkelt bygning vil få sit eget BFE-nummer.

## 11.2. Oprettelse af bygningsblad i tingbogen

Ifølge registreringsbekendtgørelsens § 19, stk. 1, skal ejendommen forinden Geodatastyrelsen anmoder Tinglysningsretten om at oprette et bygningsblad i tingbogen, være registreret i register over bygninger på søterritoriet og i Danmarks eksklusive økonomiske zone, og der skal for Geodatastyrelsen foreligge

1) data med geometri for bygningen,
2) rids i et format godkendt af Geodatastyrelsen, og
3) en erklæring fra anmelder om, at bygningen ikke samtidigt er registreret på et andet bygningsblad i tingbogen.

Denne stedfæstelse i registret er ikke eneretsarbejde for praktiserende landinspektører og deres assistenter med beskikkelse.

Forinden stedfæstelsen med data med geometri og rids registreres endeligt i registret, skal Geodatastyrelsen have modtaget meddelelse fra Tinglysningsretten om, at anmeldelsen angår en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand.

I forhold til betingelsen om, at der skal være tale om en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand, kan det ikke forventes, at Tinglysningsretten vil oprette bygningsblade for husbåde. Rettigheder som adkomst og pant i husbåde skal sikres ved anmeldelse til skibsregistret.

Når der er oprettet et bygningsblad i tingbogen, er det ikke muligt at foretage sammenlægning med andre bygningsblade, ligesom det ikke vil være muligt at ændre stedfæstelsen.

### *Stedfæstelsen ved overførsel af data med geometri og et rids*

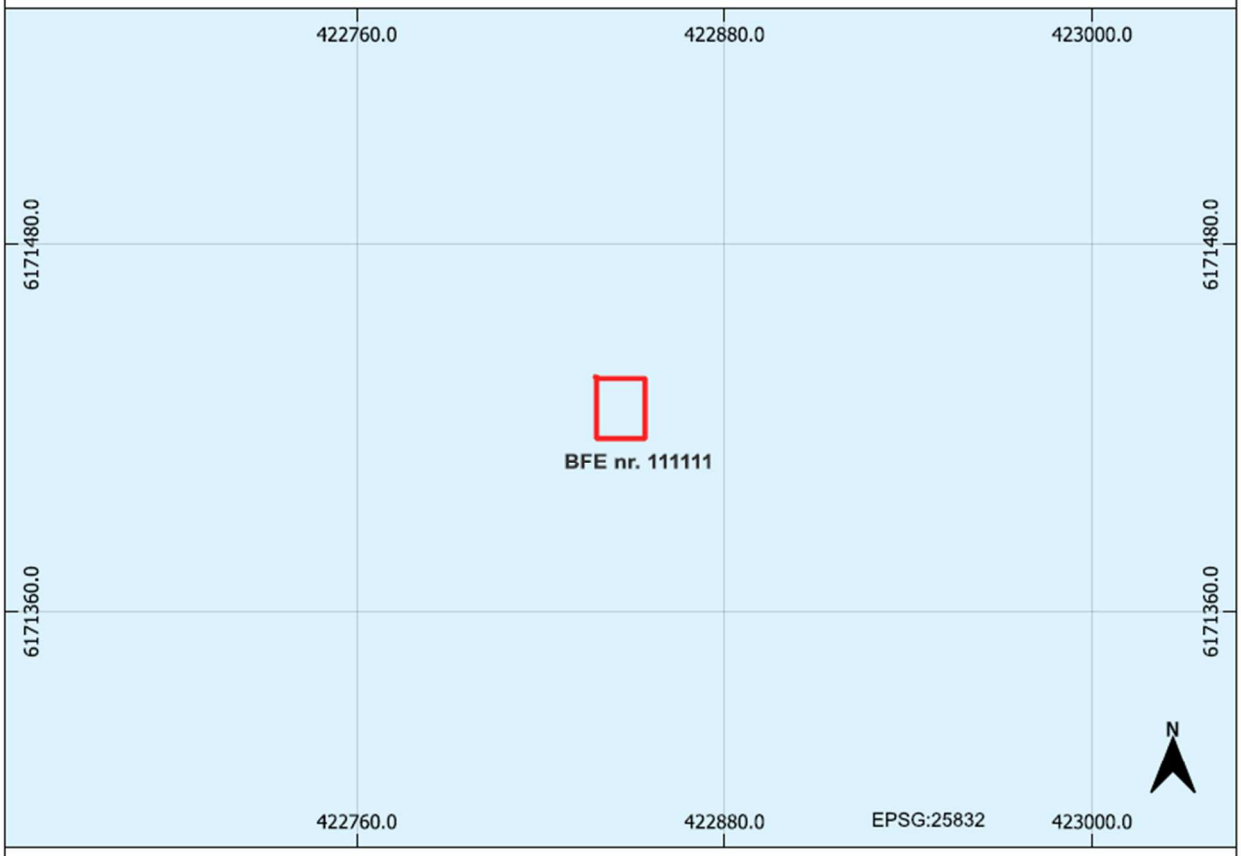
Kravene til overførsel af data med geometri svarer til de krav, der gælder for bygning på fremmed grund, hvor bekendtgørelsens § 19, stk. 2, henviser til de generelle formkrav til data med geometri gældende for bygning på fremmed grund i bekendtgørelsens § 13, stk. 2.

Formkravene til rids fremgår af bekendtgørelsens § 19, stk. 3. Ridset skal angive BFE-nummer, vise bygningens beliggenhed og udbredelse med fremhævede linjer, ligesom ridset skal vise landareal indenfor ridset. Ridset må ikke udarbejdes i et målestoksforhold, hvor mål er formindsket mere end 1:10.000. Er det ikke muligt at udarbejde et rids, der viser et landareal og samtidigt overholder kravet om målestoksforhold 1:10.000, skal der tillige foreligge et oversigtskort, hvor et udsnit af nærmeste landareal vises sammen med en markering af det areal, som ridset dækker. Et oversigtskort kan også udarbejdes i tilfælde, hvor det vurderes, at ridset har større informationsværdi ved at blive udarbejdet i målestoksforhold, som er større end 1:10.000, f.eks. 1:1.000, og hvor dette valg medfører, at landareal ikke ligger indenfor ridset.

Ridset skal indeholde en beskrivelse af bygningen eller det tekniske anlægs, der som minimum oplyser om funktion (f.eks. vindmølle, antennemast, tankanlæg til olieprodukter). For vindmøller skal angives møllenummer noteret i Energistyrelsens stamdataregister for vindkraftanlæg. Hvis vindmøllen indgår i en vindmøllepark, hvor møllerne i parken har fået deres egen nummerering eller betegnelse, vil det også være en egnet identifikation, som bør anføres på ridset.

Endelig skal det angives, om stedfæstelsesmetoden ved optagelse af koordinater til data med geometri er sket ud fra luftfoto eller opmåling.

## Rids, BFE nr. 111111, vindmølle på havet i "Vindpark 1"




Dato:

Måleforfold:
1:2000

Navn:

J-nr:

**Signaturforklaring:**

Vindmølle

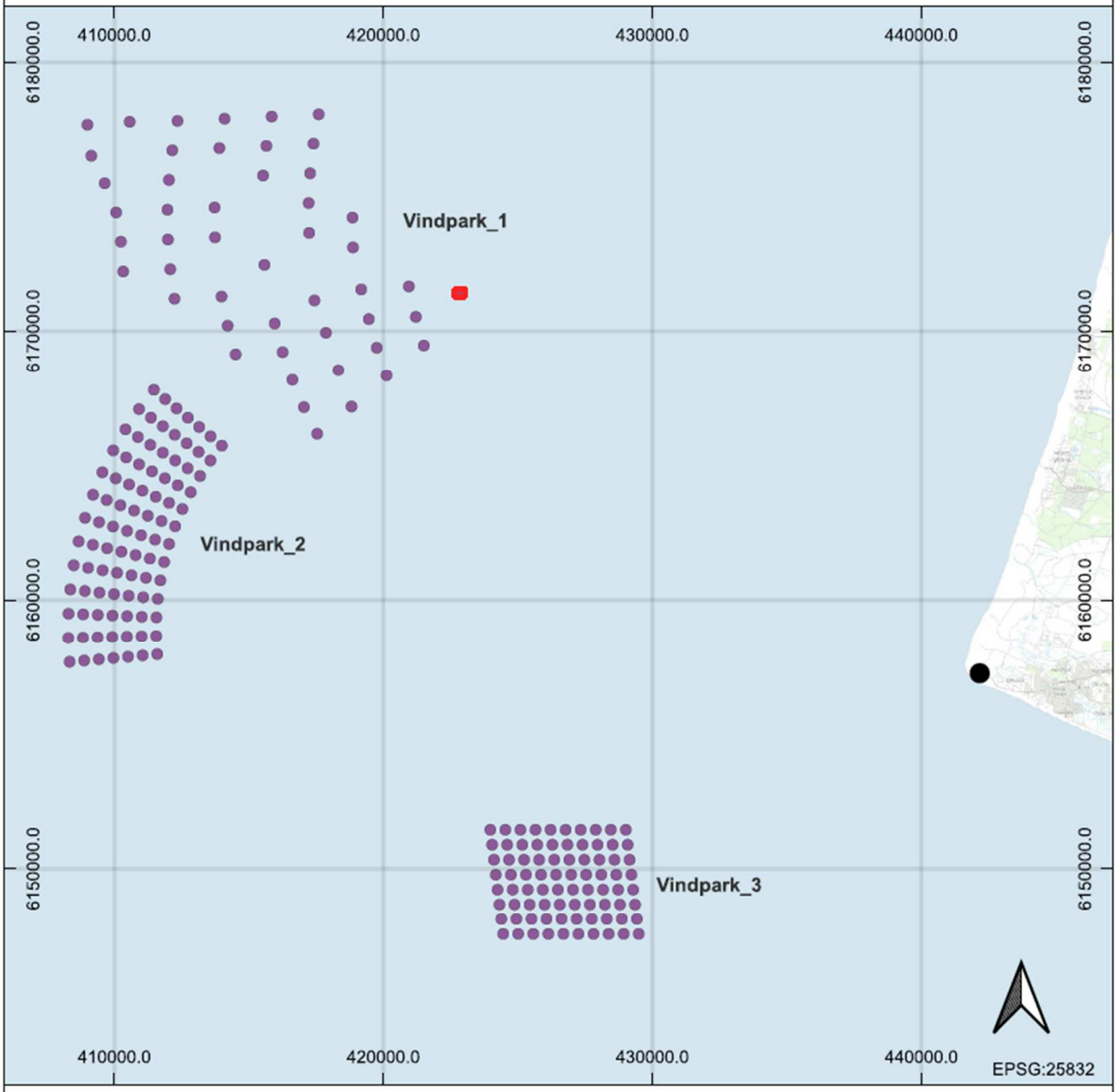
**Beskrivelse:**

Møllenr. i Stamregister for vindkraftanlæg:
57071470000000xxxx

Derudover fx:
- Højde, Kapacitet (KW), rotordiameter, fabrikant og typebetegnelse, lokalt møllenr. (GST- havparkmølle nr. 7)

(evt. fortsat beskrivelse)

**Oversigtskort, der viser et udsnit af nærmeste landareal, samt markerer det areal, som dækker over omridset for vindmølle BFE nr. 111111.**




Navn: Dato:

J-nr.: Måleforhold: 1:XXXXXXXX

**Signaturforklaring:**

- Omrids af rids af vindmølle: BFE nr.: 111111
- Blåvandshuk Fyr
- Vindmøller (GeoDanmark)

### *Undersøgelsespligt i forhold til allerede oprettede bygningsblade*

Den, der anmelder en stedfæstelse af bygningen til Geodatastyrelsen med henblik på påtænkt oprettelse af et bygningsblad i tingbogen, skal afgive erklæring om, at bygningen ikke allerede er registreret på et andet bygningsblad i tingbogen. I tingbogen kan de eksisterende bygningsblade på havet fremsøges under "Forespørg i fast ejendom" ved at indtaste "1681" i rubrikken "Umatrikulerede arealer".

### *Tinglysningsrettens prøvelse afventer, at der første gang anmeldes en ret til tinglysning*

Når Geodatastyrelsen har noteret stedfæstelsen af ejendommen, opretter Tinglysningsretten efter anmodning fra Geodatastyrelsen et foreløbigt bygningsblad i tingbogen uden tinglyste rettigheder.

Når der første gang anmeldes en ret til tinglysning på bygningsbladet, foretager Tinglysningsretten en prøvelse af, om betingelserne for oprettelse af bygningsbladet er opfyldt.

Bilag A (sektionsopdeling af solcelleparker)




Eksempel - solcelleanlæg med mange hjørner og huller

I eksemplet er solcelleanlægget beliggende på én samlet fast ejendom - matr.nr. 1æ.
Solcelleanlægget stedfæstes som 10 bygninger, og der oprettes kun et BFE-nr. for hele anlægget.
Alle hjørner og huller i anlægget skal fremgå af stedfæstelsespolygonenen.




Ortofoto: Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur

## Eksempel - solcelleanlæg over flere samlet faste ejendomme

Solcelleanlæg beliggende på tre samlet faste ejendomme - hhv. matr.nr. 16a, 20n og 19a
I eksemplet stedfæstes solcelleanlæggets paneler som seks bygninger under to BFE-nre.
Den grønne BPFG stedfæstes på matr.nr. 16a. Den røde BPFG stedfæstes på matr.nr. 20n. Sektion 3 stedfæstes på matr.nr. 16a, da sektionen har det største arealmæssige fordaftryk her. Sektion 4 har sit største arealmæssige fodaftryk på matr.nr. 20n og stedfæstes her.
Anlægget breder sig også over matr.nr. 19a, men ingen sektion af solcellepaneler har sit største arealmæssige fodaftryk på denne ejendom.




Ortofoto: Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur

Eksempel - solcelleanlæg med mange sektioner

Solcelleanlæg beliggende på to samlet faste ejendomme - matr.nr. 1d og 1f.
I dette eksempel udgør matr.nr. 1d og matr.nr. 1f hver en samlet fast ejendom. Anlægget skal stedfæstes som hhv. 7 bygninger under BFE-nr. 705040 og 12 bygninger under BFE-nr. 705041.

## Bilag B (Rids – stedfæstelse af kolonihavehus med skur)




Vist med tilladelse fra LIFA A/S Landinspektører. Som side 2 til ridset var vedlagt en meddelelse til Tinglysningsretten om – hvis muligt – at oprette bygningen som bygningsnummer 31 i tingbogen, så der blev skabt overensstemmelse mellem kolonihavehusets havelodsnummer og nummeret i kolonihaveforeningen.

## Bilag C (Kvittering for påtænkt ændring af relation mellem BBR-objekter og BFE-numre)

Returadresse: Skatteforvaltningen, Nykøbingvej 76, 4990 Sakskøbing

[Navn 1] [Navn 2]
[Adresse 1]
[Adresse 2] [Adresse 3]
[Landenavn] [Postnr.]

[Part attention]

VURDERINGS STYRELSEN
BBR

Lindevangs Alle 8
2000 Frederiksberg

Telefon 72 22 16 16
vurdst.dk

Jeres sagsnr. [Part sagsnr]

Vores sagsnr. [Sagsnr.]

[Brevdato]

### Kvittering for afgivelse af forslag til påtænkt sammenhæng mellem BBR-objekter og BFE-nummer

BBR kvitterer hermed for modtagelse af forslag til påtænkt sammenhæng mellem BBR-objekter og BFE-nummer, jf. matrikulærsag med sags-id: 10021xxxx

| | |
|---|---|
| oprettet | 14.11.2024 09:16 |
| Firmanavn | Landinspektørfirmaet xxxx |
| Navn på indberetter | Jens Jensen |
| Telefonnummer | 9292xxxx |
| Mailadresse | JJ@firma.dk |
| Matrikel SagsID fra ERPO | 10021xxxx |
| BFE-nummer på afgivende BFE-ejendom | 857xxxx |
| Kommune | Skovkær Kommune |
| BFE-nummer på modtagende eller ny BPFG-ejendom | 535xxxx |
| BFE-nummer på SFE-ejendom for modtagende eller ny BPFG BFE-ejendom | 534xxxx |
| Entydigt bygningsnummer / Teknisk anlæg nummer på afgivende BPFG BFE ejendom | 16 |

Venlig hilsen
Anders Andersen

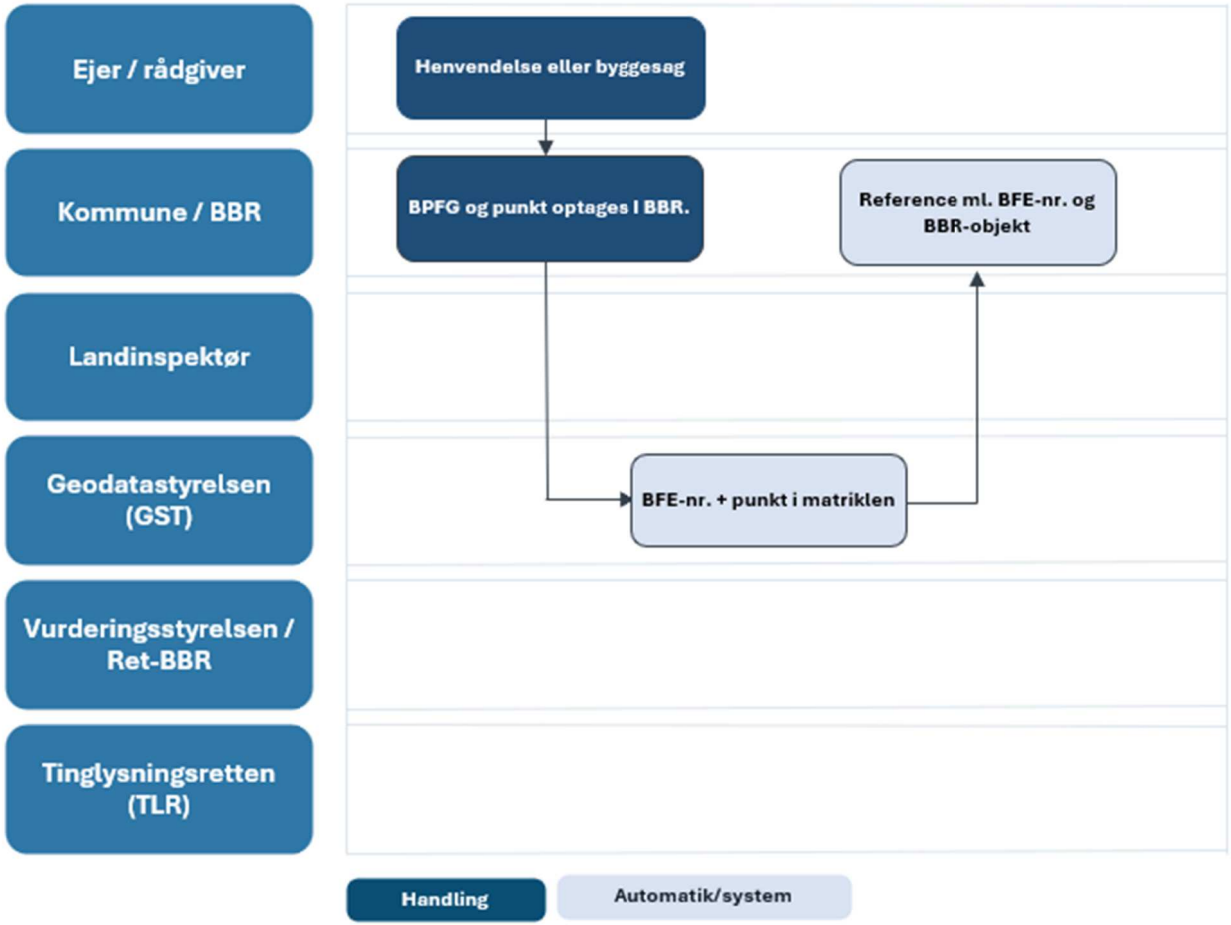
Overassistent
Direkte telefon 72 xx xx xx

# Procesdiagrammer

Bygning på fremmed grund - notering, stedfæstelse og bygningsblade

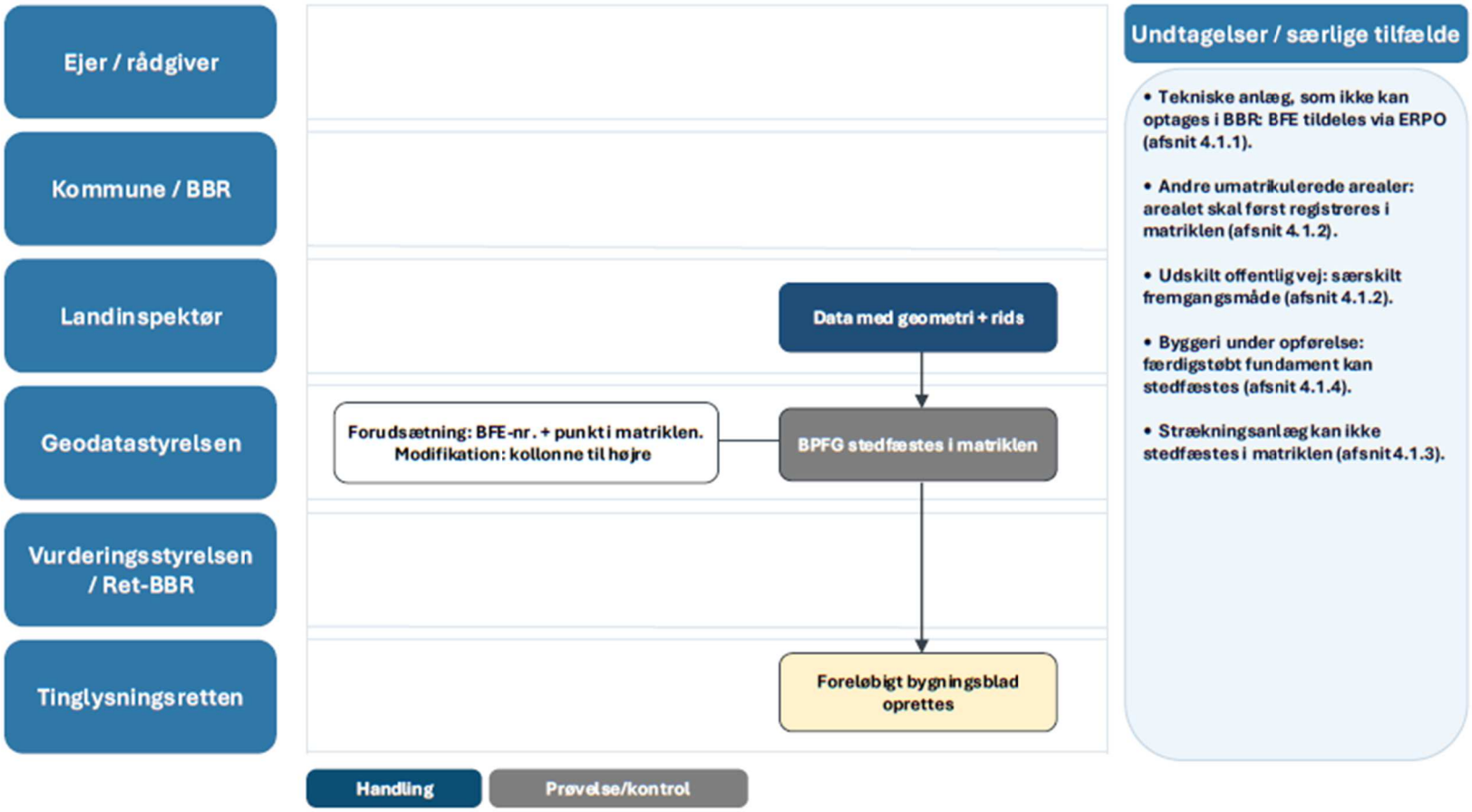
1. Notering og stedfæstelse i matriklen
2. Oprettelse af nye bygningsblade
3. Sammenlægning af bygningsblade
4. Udskillelse eller tilførsel af bygninger
5. Ændring af stedfæstelsen på bygningsblad
6. Nedlæggelse af bygning på fremmed grund

# 1. Notering i matriklen



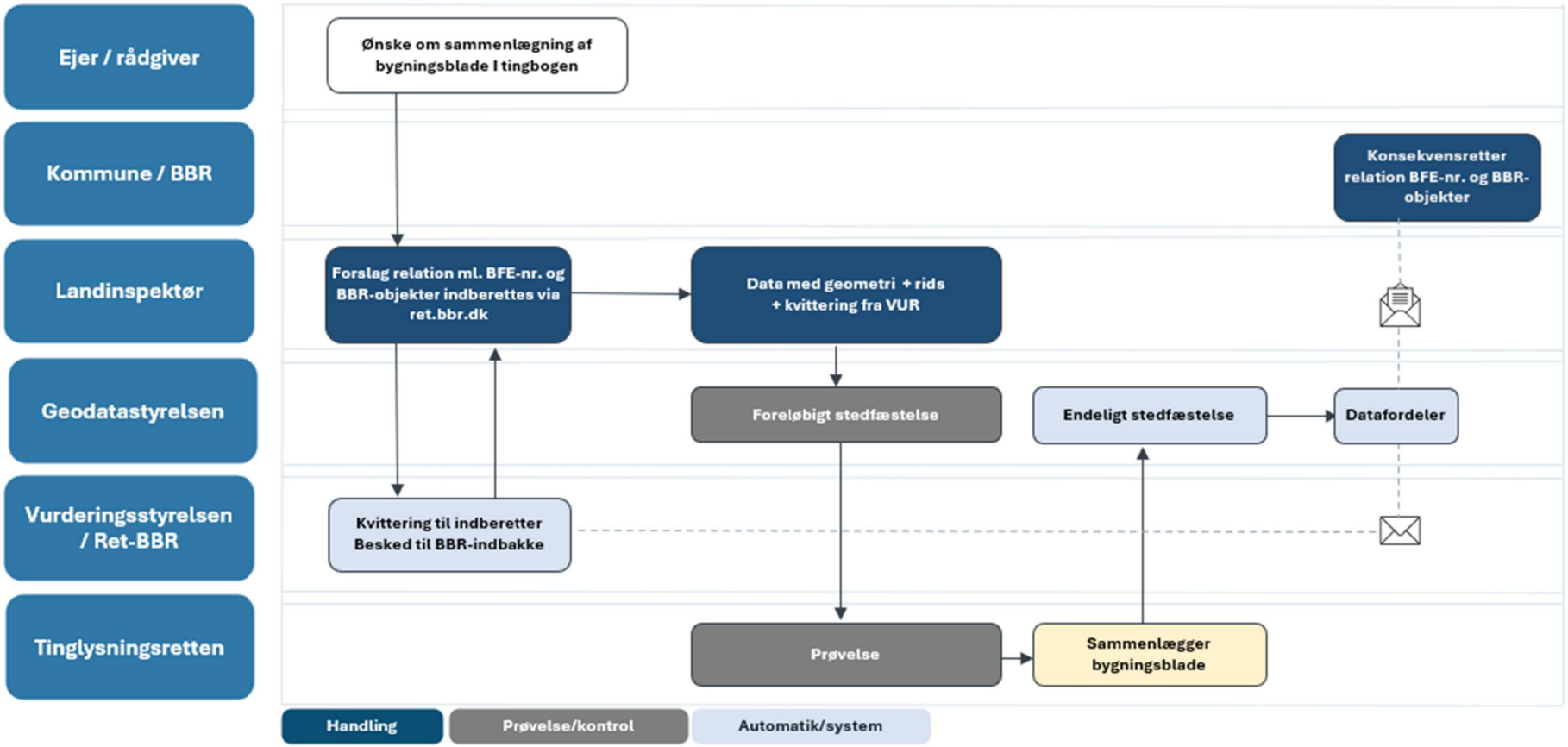

Noter:
1) Bygningen får BFE-nummer og punkt ved den grundlæggende notering i matriklen.
2) Punktet kan ikke danne grundlag for oprettelse eller ændring af bygningsblad.
3) Landinspektørstedfæstelse består af data med geometri og rids.

# 2. Oprettelse af nye bygningsblade



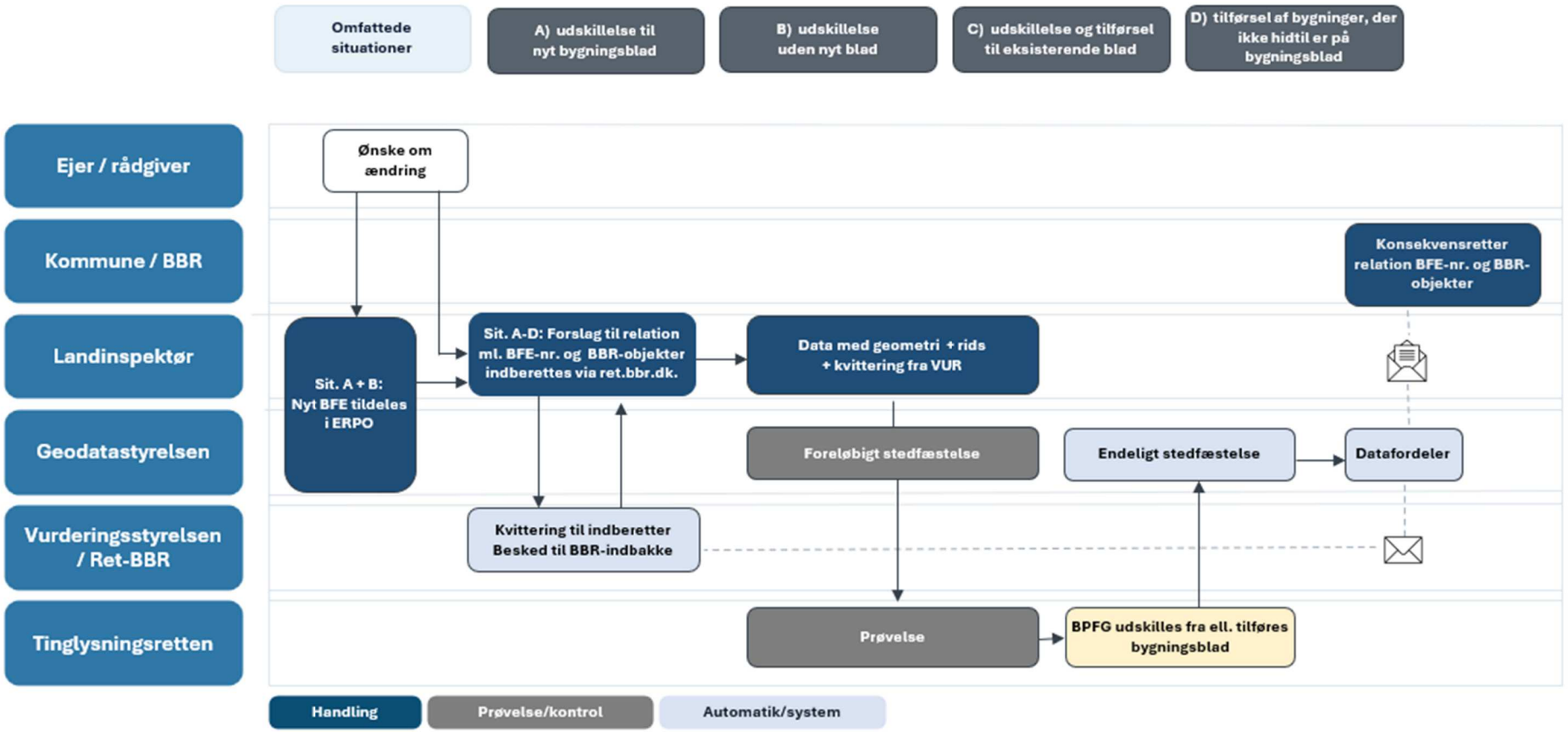

Noter: 1) Hovedregel: BFE-nummer tildeles via BBR, før bygningsblad kan oprettes.
2) Tinglysningsrettens fulde prøvelse sker først ved første tinglysning af en ret.

# 3. Sammenlægning af bygningsblade i tingbogen



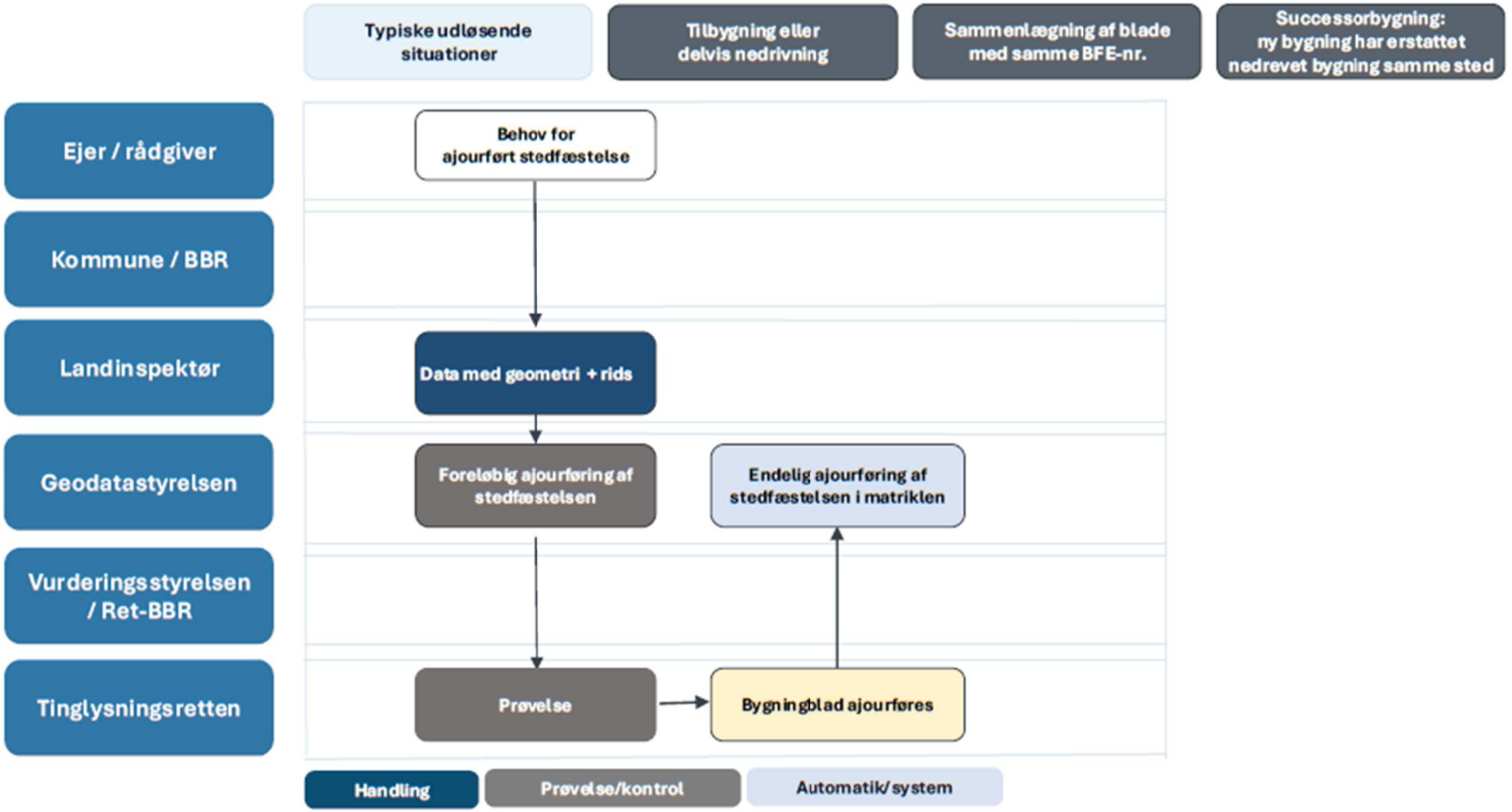

Noter:
1) Sammenlægning efter § 14 angår bygningsblade med forskellige BFE-numre på samme samlede faste ejendom.
2) Sammenlægning af flere bygningsblade med same BFE-nr. behandles som ajourføring.
3) Ret-BBR-kvitteringen er en forudsætning i sagen, men BBR bør først konsekvensrettes efter godkendt tingbogsændring.

# 4. Bygninger udskilles fra eller tilføres et bygningsblad



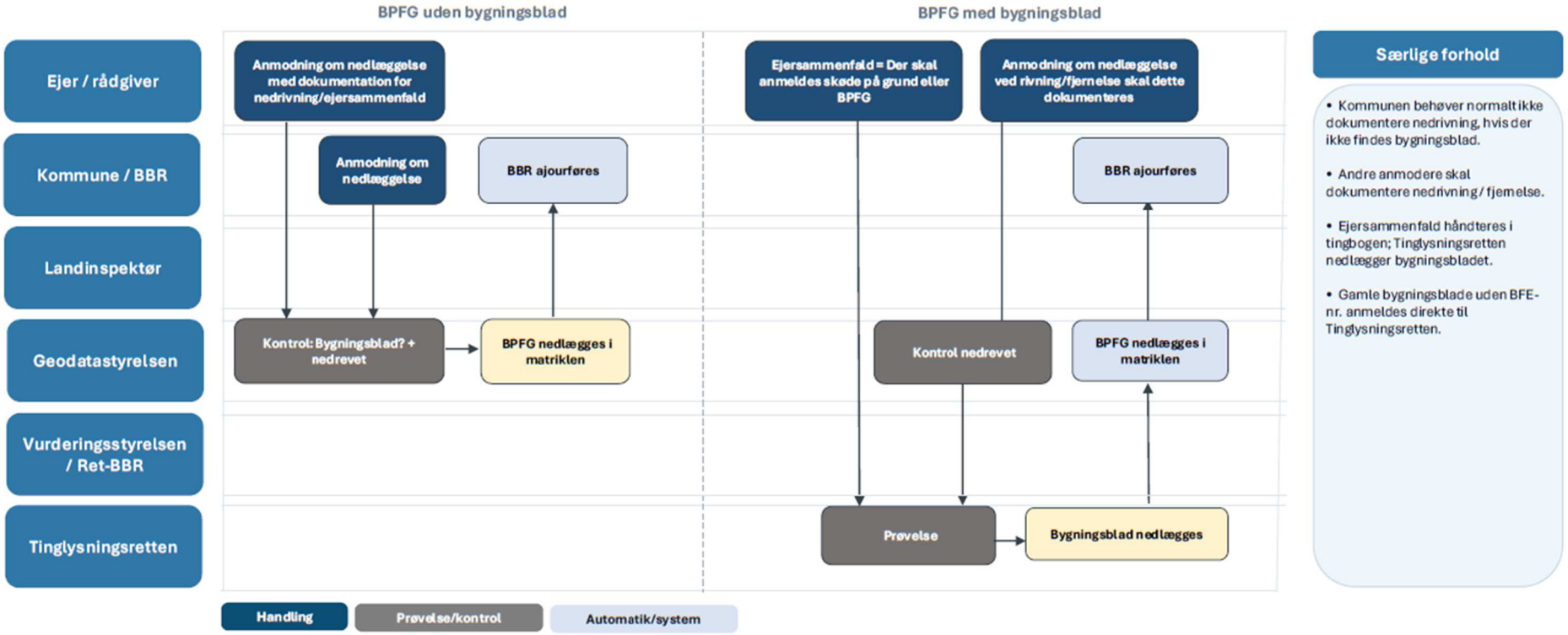

Noter:
1) Proces A-D samles, fordi dokumentations- og registreringsflowet i hovedsagen er det samme.
2) Nyt BFE-nummer tildeles i ERPO, ikke ved Kommune/BBR.
3) BBR-relationer ændres først sikkert efter gennemført tingbogs- og matrikelregistrering.

# 5. Ændring af stedfæstelse på bygningsblad




Noter:
1) Data og rids skal vise ejendommen i dens aktuelle form.
2) Ved delvis nedrivning skal ridset angive formindskelsen; ved tilbygning skal tilbygningen markeres.
3) Successorbygning behandles som ajourføring, ikke som en ny selvstændig stedfæstelse.

# 6. Nedlæggelse af bygning på fremmed grund




**Særlige forhold**

- Kommunen behøver normalt ikke dokumentere nedrivning, hvis der ikke findes bygningsblad.
- Andre anmodere skal dokumentere nedrivning / fjernelse.
- Ejersammenfald håndteres i tingbogen; Tinglysningsretten nedlægger bygningsbladet.
- Gamle bygningsblade uden BFE-nr. anmeldes direkte til Tinglysningsretten.

Noter:
1) Nedlæggelse bør ikke ske alene via BBR, hvis bygningen samtidig er noteret i matriklen.
2) Hvis bygningsbladet ikke har BFE-nr., sker anmeldelse direkte til Tinglysningsretten.
3) Ved ejersammenfald er det Tinglysningsretten, der nedlægger bygningsbladet.