

Ejerlejlighedsopdeling og registrering i matriklen

FARD: Medlemsmøde d. 7. november 2024

Torben Juulsager, Geopartner Landinspektører A/S

Agenda

Matriklens udvidelse

”Ny” ejerlejlighedslov – Lov nr. 908 af 18. juni 2020

Registrering af ejerlejligheder



Matriklens udvidelse



Zoom ind for at se dette

☒ Skelpunkter

Zoom ind for at se dette

☐ Matrikeldata under for

Noteringer

☐ Fredskov

☐ Strandbeskyttelseslinje

☐ Klitfredningslinjer

☐ Nullinjen i Nisumfjord

☒ Ejerlejlighedsejendomme

☒ Ejerlejlighedsejendomme

☒ Bygning på fremmed grund

☒ Bygning / Teknisk anlæg

☐ Bygning / Teknisk anlæg

☒ Ejendomme med BPR

☐ Ejendomme med BPR

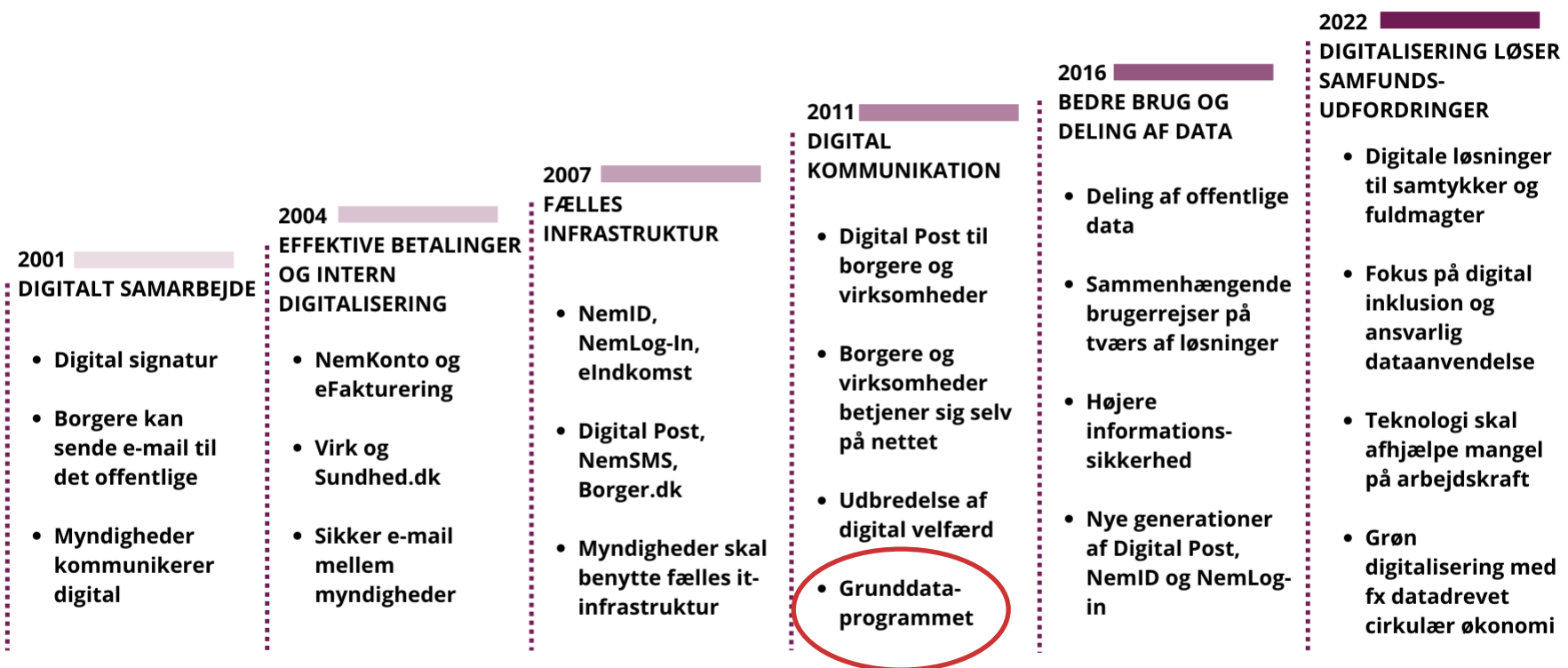
☐ Landbrugsejendomme



Digitalisering af den offentlige sektor

Offentlige digitaliseringsstrategier 2001-2025

- **Fundamentet** for digital udvikling af Danmark



Grunddataprogrammet

Grunddata

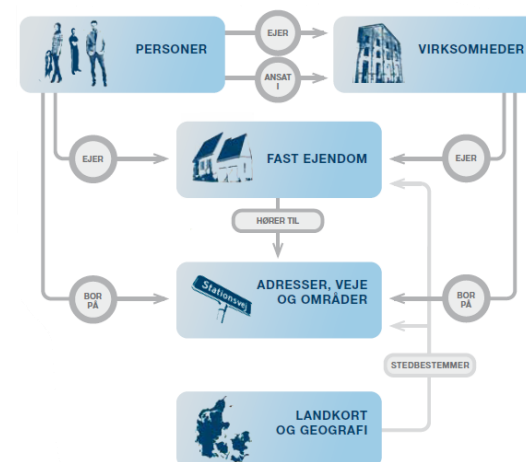
- Grunddata er de **fundamentale oplysninger**, som indgår i myndighedernes daglige sagsbehandling, så myndighederne kan varetage deres opgaver korrekt, for borgernes og virksomhedernes retssikkerhed og for hele samfundets effektivitet
- Grunddata er fx oplysninger om personer, virksomheder, adresser, **ejendomme** og geografi, dvs. digitale kort



Grunddataprogrammet

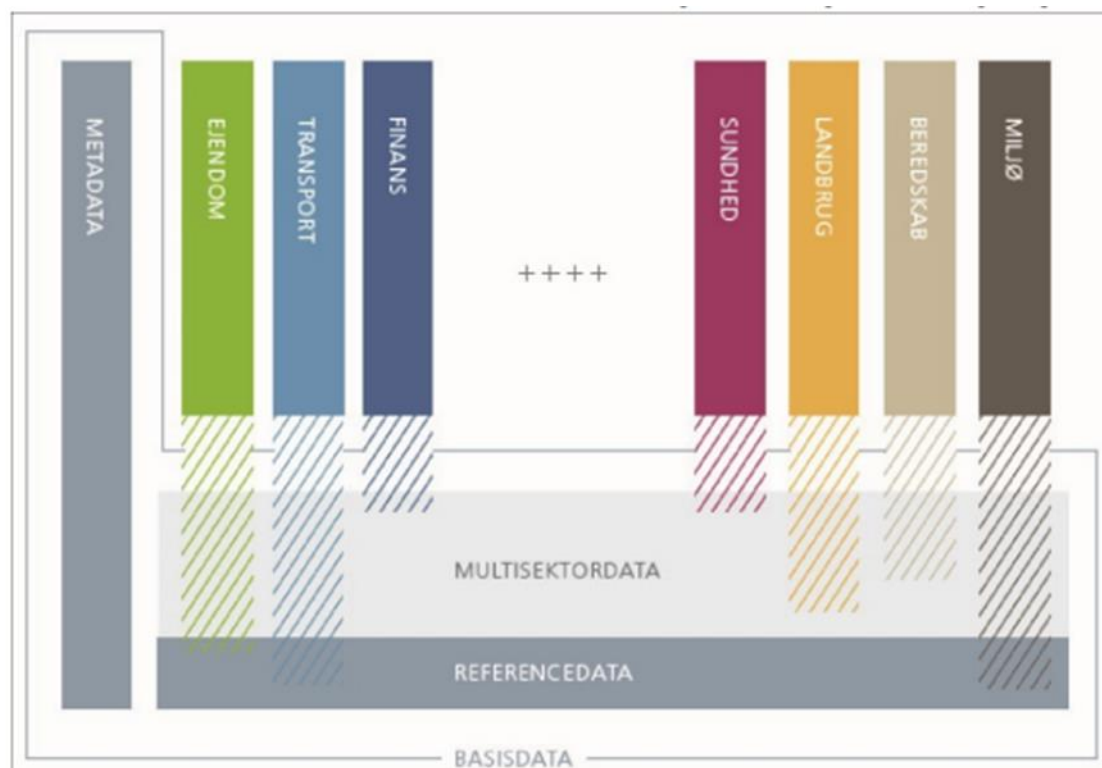
Hensigten med grunddata

- Grunddata skal være så **korrekte, fyldestgørende** og **opdaterede**, som det er praktisk muligt
- Alle myndigheder skal **anvende de offentlige grunddata**
- Grunddata skal **distribueres på en effektiv måde**, som opfylder brugernes behov
- Grunddata frikøbes og **stilles frit til rådighed** for den offentlige og private sektor – bortset fra personfølsomme data. Data skal bringes i spil for at skabe værdi.



Grunddataprogrammet

Den geografiske infrastrukturmodel



Ejendomsdataprogrammet

Formål

- Hurtig adgang til pålidelige ejendomsdata
- Ejendomsdata skal forbedres, registreres ensartet og gøres frit tilgængelige

Ejendomsregistrering

- Ejendomsdataoplysninger om ejendomme og bygninger samt disses ejerforhold registreres på en ensartet måde i de autoritative registre på ejendomsområdet
- Autoritative registre for grunddata på ejendomsområdet er Matriklen, BBR og den nye Ejerfortegnelse
- En tidlig og entydig identifikation af fast ejendom, allerede fra ejendommens projektstadiet, giver en øget sikkerhed i de mange transaktioner, der finder sted, inden en ejendom er solgt, belånt og bygget
- Grunddata om ejendomme registreres samme sted – i Matriklen



Matriklens udvidelse

Formål

- Etablering af **ét autoritativt ejendomsregister**
- Registrering af alle typer af fast ejendom i Matriklen under samme **autoritative, entydige og stabile ejendomsidentifikation – BFE-nr.**



Bestemt fast ejendom (BFE)

- Fast ejendom der er **stedbestemt**, tilstrækkelig **individualiseret** og **afgrænset**
- Bestemt fast ejendom underopdeles i **tre ejendomstyper**
 - **Samlet fast ejendom** (Jordstykker) – er i Matriklen
 - **Ejerlejligheder** – flyttes fra Tingbogen til Matriklen
 - **Bygning på fremmed grund** – flyttes fra Tingbogen og ESR til Matriklen



Ny ejerlejlighedslov

Udvalg om ejerlejlighedsloven

Nedsættelse

- Nedsættes af erhvervs- og vækstministeren den 23. juni 2016

Udvalgets baggrund

- Loven er **utidssvarende** – forhindrer ejere af ældre udlejningsboliger og andelsboligforeninger i at opdele bygningerne i ejerlejligheder
- Loven er **usammenhængende** – loven er ændret 26 gange siden den første ikrafttrædelse 1. juli 1966
- Loven er **vanskelig at anvende i praksis** – lovstrukturen er uoverskuelig og opdelingsreglerne kan være vanskelige at forstå og anvende i praksis

Udvalg om ejerlejlighedsloven

Udvalgets formål

- **Modernisering** af ejerlejlighedsloven
- Komme med **forslag** til en **ny ejerlejlighedslov**, som
 1. Er tidssvarende
 2. Understøtter brugernes behov
 3. Er mere enkel og overskuelig
- Belyse og vurdere **muligheder og konsekvenser ved at ændre** den gældende regulering
- **Gennemgå ejerlejlighedsloven** med fokus på
 1. Forbud mod opdeling af diverse ejendomme og bygninger
 2. Normalvedtægten
 3. Overflødige eller unødigt komplicerede regler samt lovens struktur

Udvalg om ejerlejlighedsloven

Udvalgets rapport

- Offentliggjort den 21. marts 2018
- Omfatter hovedrapport og bilagsdel (13 bilag)

<https://erhvervsstyrelsen.dk/rapport-fra-udvalg-om-ejerlejlighedsloven-0>

Lovgivningsprocessen

- 1. behandling den 23. januar 2020
- 3. behandling den 9. juni 2020
- Tiltrædelse af dronningen og fagministeren den 18. juni 2020
- **Ikrafttrædelse den 1. juli 2020**





Ny ejerlejlighedslov – Lov nr. 908 af 18-06-2020

Ny struktur

- Kapitel 1: Anvendelsesområde og definitioner – §§ 1-2
- Kapitel 2: Ejerforeningen og ejeres rettigheder og pligter – §§ 3-11
- Kapitel 3: Opdeling af ejendomme og bygninger i ejerlejligheder og videreopdeling af ejerlejligheder – §§ 12-23
- Kapitel 4: Oprettelse af ejerlejligheder – §§ 24-26
- Kapitel 5: Digital kommunikation – § 27
- Kapitel 6: Straffebestemmelser – § 28
- Kapitel 7: Ikrafttræden m.v. – §§ 29-33



Ny ejerlejlighedslov – Lov nr. 908 af 18-06-2020

Kapitel 1 – Anvendelsesområde og definitioner

§ 2. I denne lov forstås ved:

- 1) **Ejerlejlighed:** En lejlighed samt andre *særskilt afgrænsede husrum*, der er registreret som en ejerlejlighed efter reglerne i denne lov eller tidligere gældende lovgivning
- 2) **Ejerforening:** Et obligatorisk *fællesskab* bestående af samtlige ejere af ejerlejligheder på en ejendom
- 3) **Ejendom:** En *bestemt fast ejendom* i tinglysningslovens forstand
- 4) **Bygning:** En fast konstruktion med *vægge og tag* beregnet til beboelse, erhverv eller opbevaring
- 5) **Opdeling:** Oprettelse af ejerlejligheder i bygninger på en ejendom
- 6) **Videreopdeling:** Oprettelse af flere ejerlejligheder i en eksisterende ejerlejlighed
- 7) **Ændring:** Anden ændring af en ejerlejligheds registrering end en videreopdeling



Ny ejerlejlighedslov – Lov nr. 908 af 18-06-2020

Kapitel 2 – Ejerforeningen og ejeres rettigheder og forpligtelser

§ 3. *Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel. Er fordelingstal ikke fastsat, har hver lejlighed samme fordelingstal.*

Stk. 2. *Til lejligheden hører i samme forhold rettigheder og forpligtelser for ejeren som medlem af ejerforeningen.*

Stk. 3. *De i stk. 1 og 2 omhandlede rettigheder og forpligtelser kan ikke adskilles fra ejendomsretten til lejligheden.*



Ny ejerlejlighedslov – Lov nr. 908 af 18-06-2020

Kapitel 2 – Ejerforeningen og ejeres rettigheder og forpligtelser

§ 4. Der må på *generalforsamlingen* ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en *utilbørlig fordel* på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en *utilbørlig ulempe*.

§ 5, stk. 1. Boligministeren fastsætter i en *normalvedtægt* nærmere bestemmelser om *ejerforeningens forhold og varetagelsen af ejernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser*. I normalvedtægten kan bl.a. fastsættes nærmere regler om generalforsamlingen, bestyrelsen, afstemningsregler, flertalskrav til forskellige beslutninger, foreningens administration, ændring i fordeling af forbrugsudgifter, vedligeholdelsesfordeling, *mulighed for at få adgang til de enkelte lejligheder, elektronisk kommunikation, ret til at holde kæledyr, sikkerhedsstillelse, indskrænkninger i ejerens ret til udlejning og eventuelle sanktioner ved ejerens uberettigede brug*.



Ny ejerlejlighedslov – Lov nr. 908 af 18-06-2020

Kapitel 2 – Ejerforeningen og ejeres rettigheder og forpligtelser

§ 5, stk. 2. Normalvedtægtsens bestemmelser er ***gældende***, medmindre de er fraveget ved gyldig beslutning.

Stk. 3. En ***fravigelse af normalvedtægten skal tinglyses*** på de enkelte ejerlejligheder for at være gyldig mod aftaler om ejendommen (ejerlejligheden) og mod retsforfølgning.....

Stk. 4. En gyldig beslutning om ***fravigelse af normalvedtægten***, stiftelse eller ændring af rettigheder ved servitutter og ved eventuelle ændringer som følge af ejerforeningens dispositioner over fællesejendommen ***kan tinglyses på de enkelte ejerlejligheder på grundlag af dokumentation for beslutningen***, når det anmeldte dokument er ***underskrevet af de tegningsberettigede for ejerforeningen***.

Stk. 5. Ejerforeningen er ***påtaleberettiget*** for rettigheder, der følger af en tinglyst særvedtægt.



Ny ejerlejlighedslov – Lov nr. 908 af 18-06-2020

Kapitel 2 – Ejerforeningen og ejeres rettigheder og forpligtelser

§ 9. Ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale *en bod på op til 10.000 kr.*, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i *grov pligtforsømmelse* over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen.....

Stk. 2. Ejerforeningen kan pålægge *en ny bod på op til 20.000 kr.*, hvis ejeren, efter at være pålagt bod, *fortsætter den grove forsømmelse* af sine pligter, som tidligere har medført en bod.

Stk. 3. Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 træffes på en *generalforsamling med tilslutning fra mindst to tredjedele af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal*. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med to tredjedele af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.....



Ny ejerlejlighedslov – Lov nr. 908 af 18-06-2020

Kapitel 2 – Ejerforeningen og ejeres rettigheder og forpligtelser

§ 10. Ejerforeningen kan *ekskludere en ejer*, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i *særdeles grov pligtforsømmelse* over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens *gentagne, grove misligholdelse* trods påkrav.....

Stk. 2. Beslutning om eksklusion træffes på en *generalforsamling med tilslutning fra mindst to tredjedele af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal*. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med to tredjedele af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.....



Ny ejerlejlighedslov – Lov nr. 908 af 18-06-2020

Kapitel 2 – Ejerforeningen og ejeres rettigheder og forpligtelser

§ 10, stk. 3. *Det er en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at ejerforeningen **senest 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringer beslutningen om eksklusion for domstolene**.....Endvidere er det en betingelse, at ejerforeningen **lader stævningen tinglyse** på den ekskluderede ejers ejerlejligheder.*

Stk. 4. *En ekskluderet ejer **skal afhænde sine ejerlejligheder i foreningen inden 6 måneder** fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse.....*

Stk. 5. *Overholder den ekskluderede ikke fristen i stk. 4, kan ejerforeningen kræve, at den ekskluderede indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter **begære ejerlejlighederne solgt på tvangsauktion**.....*



Ny ejerlejlighedslov – Lov nr. 908 af 18-06-2020

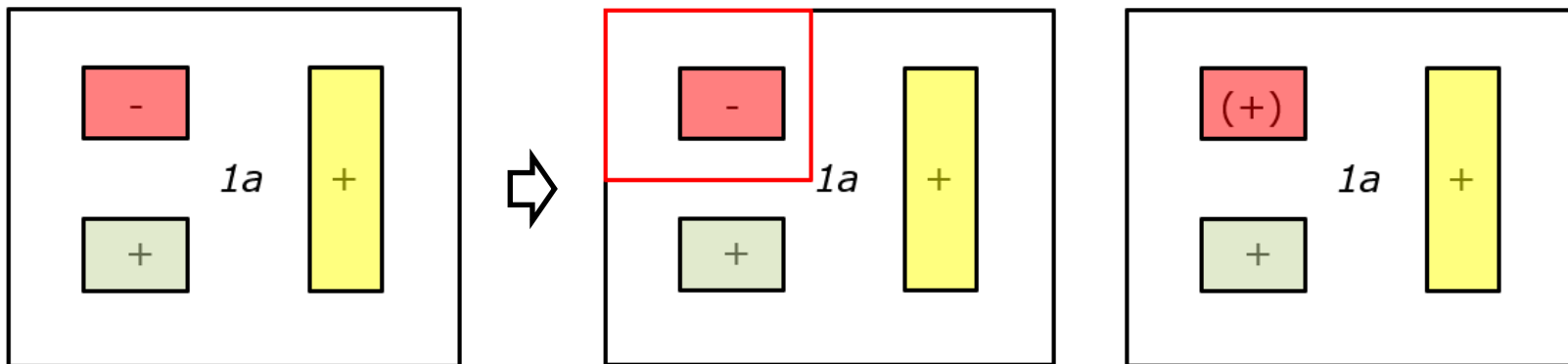
Kapitel 2 – Ejerforeningen og ejeres rettigheder og forpligtelser

§ 11. *Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejerer eller personer, for hvilke lejerer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejerer. Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for 3 måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejerer til at opsige eller ophæve lejemålet.....*

Ny ejerlejlighedslov – Lov nr. 908 af 18-06-2020

Kapitel 3 – Opdeling af ejendomme og bygninger

§ 12. *Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres **helhed opdeles i ejerlejligheder**, og kun, når en landinspektør med beskikkelse attesterer, at **udstykning ikke er mulig**. Ved **ejendomme med flere bygninger vurderes muligheden for opdeling i ejerlejligheder for hver bygning for sig**. 1. pkt. er ikke til hinder for, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed. Tilsvarende er 1. pkt. ikke til hinder for, at en ejendom opdeles i ejerlejligheder, ved at **hele bygninger med flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed**, der ikke kan videreopdeles, med mindre den bygning, der udlægges som én ejerlejlighed, kan opdeles efter en af lovens øvrige bestemmelser*





Ny ejerlejlighedslov – Lov nr. 908 af 18-06-2020

Kapitel 3 – Opdeling af ejendomme og bygninger

§ 13. *Ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt i denne lov. Det er en betingelse for videreopdeling af ejerlejligheder i bygninger, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som ikke er omfattet af § 15, (fredet bygning – red.) at ejeren attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse efter videreopdelingen ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder kravene i § 17 (funktionskrav i BR 2015 og energikrav D – red.).....*



Ny ejerlejlighedslov – Lov nr. 908 af 18-06-2020

Kapitel 3 – Opdeling af ejendomme og bygninger

Hovedregel – mulighed for opdeling

§ 14. Bygninger, der er *påbegyndt opført efter 1. juli 1966*, kan opdeles i ejerlejligheder, jf. dog § 16, stk. 1, nr. 2 og 3.

§ 15. Bygninger, der er *fredet* i henhold til lov om bygningsfredning, jf. dog § 27 i lov om bygningsfredning, kan uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder...

Hovedregel – forbud mod opdeling

§ 16. Følgende bygninger og ejendomme, kan ikke opdeles i ejerlejligheder:

- 1) Bygninger påbegyndt *opført den 1. juli 1966 eller tidligere*.
- 2) Ejendomme, der tilhører *private andelsboligforeninger*.
- 3) *Landbrugsejendomme*, jf. lov om landbrugsejendomme.

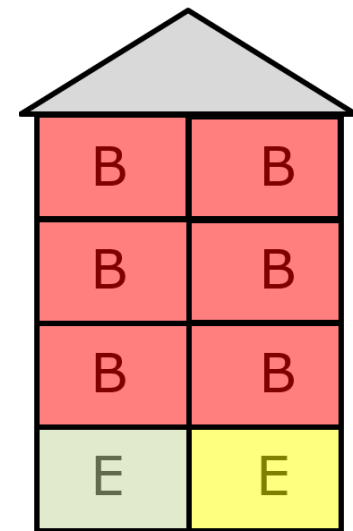


Ny ejerlejlighedslov – Lov nr. 908 af 18-06-2020

Kapitel 3 – Opdeling af ejendomme og bygninger

Særregel – bygninger opført før 1. juli 1966

§ 16, stk. 3. *Bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, som indeholder såvel beboelseslejligheder erhverv, kan dog tillige opdeles, når alle beboelseslejlighederne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles.*



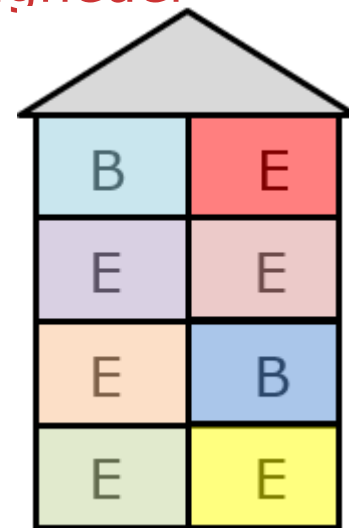


Ny ejerlejlighedslov – Lov nr. 908 af 18-06-2020

Kapitel 3 – Opdeling af ejendomme og bygninger

Særregel – bygninger med højest to beboelseslejligheder

§ 17. *Bygninger med højest 2 beboelseslejligheder kan uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder, når ejeren attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015* med undtagelse af energikravene, hvor bygningen skal opfylde **energikrav svarende til energimærke D** i henhold til de gældende regler herom pr. 2017.*



Særregel – erhvervsejendomme

§ 18. *Bygninger, der udelukkende **anvendes til andet end beboelse**, kan uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder.*

* "En bolig skal være udformet på en sådan måde og de enkelte rum have en sådan størrelse og udformning, at både boligen som helhed og de enkelte rum er hensigtsmæssige under hensyntagen til den tilsigtede brug. En bolig skal udover beboelsesrum have køkken og bade- og wc-rum"



Ny ejerlejlighedslov – Lov nr. 908 af 18-06-2020

Kapitel 3 – Opdeling af ejendomme og bygninger

Sær-særregel – andre (overskrift)

§ 19. 80/20-bygninger. Bygninger på ejendomme, hvor det samlede erhvervsareal udgør mere end 80 pct. af bygningernes samlede erhvervs- og boligareal, som det var registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) den 31. december 2003, kan opdeles i ejerlejligheder, der skal benyttes til helårsbeboelse,

§ 20. Etablering af **tagboliger** i bygninger opført før den 1. juli 1966

§ 21. Bygninger hvor en del af bygningen skal indrettes til **ældreboliger** eller **ungdomsboliger**

§ 22. Bygninger hvor en del af bygningen skal indrettes til **friplejeboliger**

§ 23. Ejendomme tilhørende **almene boligorganisationer**



Ny ejerlejlighedslov – Lov nr. 908 af 18-06-2020

Kapitel 4 – Oprettelse af ejerlejligheder

§ 24, stk. 1. *Oprettelse af ejerlejligheder sker ved **Geodatastyrelsens registrering af ejendommens opdeling i ejerlejligheder i matriklen** eller i Geodatastyrelsens register over bygninger på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt. Geodatastyrelsen registrerer endvidere ændringer af ejerlejligheder, herunder videreopdeling.*

Stk. 2. *Registrering efter stk. 1 forudsætter, at følgende betingelser er opfyldt:*

- 1) Der foreligger dokumentation som fastsat i medfør af stk. 4 for **overholdelse af lovens bestemmelser** om opdeling i eller ændring af ejerlejligheder.*
- 2) Opdelingen eller ændringen kan **tinglyses**.*
- 3) Der foreligger oplysninger m.v., som efter regler fastsat i medfør af lov om bygnings- og boligregistrering er nødvendige for registreringen.*



Ny ejerlejlighedslov – Lov nr. 908 af 18-06-2020

Kapitel 4 – Oprettelse af ejerlejligheder

§ 24, stk. 3. *Geodatastyrelsen underretter Tinglysningsretten om den påtænkte oprettelse eller ændring, når betingelserne for registrering i stk. 2, nr. 1 og 3, er opfyldt. Godkender **Tinglysningsretten**, at oprettelsen eller ændringen kan tinglyses, registrerer Geodatastyrelsen opdelingen eller ændringen i matriklen.*

Stk. 4. *Klima-, energi- og forsyningsministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om registrering efter stk. 1, herunder om krav til dokumentation, form, formater m.v., og om, at en landinspektør med beskikkelse skal afgive eller attestere oplysninger i forbindelse med dokumentationen. Ministeren kan endvidere fastsætte bestemmelser om obligatorisk digital kommunikation, herunder om anvendelse af bestemte it-systemer, særlige digitale formater og digital signatur m.v.*

§ 26, stk. 1. *Hver ejerlejlighed anses som en **selvstændig fast ejendom**.*

Stk. 2. *Hver ejerlejlighed er **identificeret ved eget identifikationsnummer**.*



Ny ejerlejlighedslov – Lov nr. 908 af 18-06-2020

Kapitel 5 – Digital kommunikation

§ 27. Landinspektører med beskikkelse, realkreditinstitutter, administratorer, advokater, revisorer og andre rådgivere har *ret til at sende kommunikation til ejerforeninger og ejerne i foreningerne i sager om ejerforeningens og ejernes anliggender via Digital Post* med de retsvirkninger, der følger af § 10 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere.



Ny normalvedtægt

Ny normalvedtægt 1. januar 2022

- **Gælder for alle ejerforeninger**, der er stiftet både før og efter denne dato medmindre ejerforeningen har vedtaget og tinglyst bestemmelser, der fraviger normalvedtægten
- Normalvedtægten **fungerer som udfyldende ret** vedrørende alle forhold, som ikke er beskrevet i ejerforeningens særvedtægt
- Normalvedtægten indeholder bestemmelser om (nedslag)
 - **Afstemningsregler** – simpelt flertal, 2/3-flertal og 9/10-flertal(Jordstykker)
 - **Generalklausul** – der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutninger som skaffer visse ejere / ejerforeningen en utilbørlig fordel på andre ejeres bekostning eller som påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe
 - **Bod** – ejerforeningen kan pålægge ene ejer en bod på 10.000 kr. og 20.000 kr. hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Beslutning træffes på generalforsamling(2/3-flertal af ejerne i foreningen)



Ny normalvedtægt

Ny normalvedtægt 1. januar 2022

- Normalvedtægten indeholder bestemmelser om (nedslag - fortsat)
 - **Eksklusion** – ejerforeningen kan ekskludere en ejer, som gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse. Beslutning træffes på en generalforsamling (2/3-flertal af ejerne i foreningen)
 - **Udlejerbeføjelser** – ejerforeningen er berettiget til at bringe en lejer uønskede adfærd til ophør direkte overfor lejeren. Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet indenfor 3 måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser overfor lejeren til at opsige eller ophæve lejemålet
 - **Korttidsudlejning** (lejeperiode kortere end 31 dage) – ejerforeningen kan begrænse ejernes ret til korttidsudlejning. Ejeren har dog ret til at foretage op til 4 separate udlejninger og sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår



Registrering af ejerlejligheder



Registrering af ejerlejligheder

Geodatastyrelsen er fra 1. marts 2019 registreringsmyndighed for ejerlejligheder

- Anmodning om **registrering** af en ejendoms opdeling i ejerlejligheder, videreopdeling af ejerlejligheder og ændring af ejerlejligheder skal indgives til **Geodatastyrelsen**
- **Tinglysningsretten** tager stilling til, om **tinglyste rettigheder** hindrer en påtænkt oprettelse eller ændring af en ejerlejlighed.

Digital kommunikation

- **Registreringsanmodningen** med tilhørende dokumenter og data skal indsendes **elektronisk** til Geodatastyrelsen via Ejendomsregistreringsportalen på adressen www.erpo.dk.
- Registreringsanmodningen skal være forsynet med en **digital signatur**
- Ejerlejlighedsfortegnelse, ejerlejlighedskort og erklæringer afgivet af en landinspektør med beskikkelse, skal være forsynet med en **digital signatur** afgivet af en **landinspektør med beskikkelse**.



Registrering af ejerlejligheder

Før registrering af en ejendoms opdeling i ejerlejligheder skal

- Ejerlejlighederne være **identificeret ved BFE-nr.**
- **Data med geometri** for hver ejerlejlighed være overført i et digitalt format godkendt af Geodatastyrelsen. Data med geometri skal indeholde oplysning om identifikationsnummer (BFE-nr) for den opdelte ejendom og ejerlejlighedsnummer. Koordinater skal være fundet ved en opmåling på stedet, hvor UTM32/ETRS89 er referencesystem.

I ejerlejlighedens areal er medregnet

- Hele **ydermuren**
- **Halv vægtykkelse** mod anden ejerlejlighed
- **Hele vægtykkelsen** mod fællesrum
- For rum med skråvægge er arealet beregnet til et **plan 1,50 m over gulv**



Registrering af ejerlejligheder

Anmodning om registrering af en ejendoms opdeling i ejerlejligheder skal indeholde

- Oplysning om de **forandringer**, der ønskes registreret,
- En **fortegnelse** over ejerlejlighederne i ejendommen
- **Kort** over hver ejerlejlighed udarbejdet af en landinspektør med beskikkelse
- **Erklæring fra en landinspektør** med beskikkelse om,
 - at de i ejerlejlighedsfortegnelsen indeholdte oplysninger om **beliggenhed og numre** er korrekte, og at det angivne **areal** for ejerlejlighederne er i overensstemmelse med den af landinspektøren foretagne opmåling,
 - at opdelingen **ikke kan ske ved matrikulær udstykning**
 - at ejendommen **opdeles i sin helhed**
 - at ejendommen **ikke er en landbrugsejendom**



Registrering af ejerlejligheder

Anmodning om registrering af en ejendoms opdeling i ejerlejligheder skal indeholde (fortsat)

- **Erklæring fra ejendommens ejer** om, hvorvidt ejendommen inden for de seneste 5 år har tilhørt en privat andelsboligforening, og
- **Erklæringer og dokumenter**, om at betingelserne for opdeling i lov om ejerlejligheder er opfyldt.



Registrering af ejerlejligheder

Ejerlejlighedsfortegnelsen skal indeholde

- Oplysning om navn på den person, som er **ansvarlig for udarbejdelse af fortegnelsen**
- **Dato** for udarbejdelse
- **Beliggenhed for den opdelte ejendom**, angivet med beliggenhedsadressen og matrikelbetegnelse, med mindre ejendommen ligger på søterritoriet
- Identifikationsnummer (**BFE-nummer**) for hver ejerlejlighed og for den opdelte ejendom
- **Beliggenhedsadresse** for hver ejerlejlighed, og når flere bolig-, erhvervs- eller brugsenheder er tilknyttet ejerlejligheden, adresse for enheder angivet med gadenavn, husnummer, etage mv., hvis særskilt adresse er tildelt
- **Ejerlejlighedsnumre** og litra-nummerering, når en ejerlejlighed består af flere fysisk adskilte delarealer
- Ejerlejlighedernes **areal og delarealer** opmålt i overensstemmelse med reglerne
- **Fordelingstal** angivet som brøk

Dato 8. maj 2023
J.nr. 2208337 - rnb

Nupark 51
7500 Holstebro
T. 9742 0877

Anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder

Ejer af matr.nr. 458d Holstebro Bygrunde af grundstørrelse 390 m², erklærer herved, at ejendommen er en ejendom, der kan opdeles efter ejerlejlighedsloven.

På ejendommen er opført en 2 etages bygning med kælder, som vist på vedhæftede af Landinspektør, partner Torben Juulsager attesterede kort.

Ejendommen opdeles i 2 ejerlejligheder, angivet med numrene fra 1 til 2 på nedenstående fortegnelse og på vedlagte af Landinspektør, partner Torben Juulsager attesterede kort over de enkelte ejerlejligheder.

Hovedejendom:

BFE nr. 5709756
Skjernvej 14, 750 Holstebro

De enkelte ejerlejligheder har følgende særskilte numre, BFE nr., beliggenhed, størrelse og andel i ejendommen:

Nr.	BFE nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal i m ²	Fordelingstal
1	100586996	Skjernvej 14, st.	a) Beboelse	67	50/100
			b) Depot	11	
				78	
2	100586997	Skjernvej 14, 1.	a) Beboelse	67	50/100
			b) Depot	13	
			c) Garage	20	
				100	
			I alt	178	100/100

Fællesarealer: trapperum / kælderrum

Ejer erklærer, at:

- ejendommen er en ejendom, der kan opdeles efter ejerlejlighedsloven.
- ejerlejlighedsopdelingen foretages som anvist på ejerlejlighedskort og tilhørende fortegnelse over ejerlejligheder.
- ejerlejlighedernes fordelingstal fastsættes som anført i fortegnelsen over lejlighederne.
- bygningen med ejerlejlighederne 1-2 er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere.
- bygningen indeholder højst 2 beboelseslejligheder.
- en bygningssagkyndig har erklæret, at såvel bygningen og hver ejerlejlighed til beboelse opfylder funktionskravene i bygningsreglementet 2015 med undtagelse af energikravene, og at bygningen opfylder energikrav svarende til energimærke D i henhold til de gældende regler herom pr. 2017.
- ejendommen har ikke tilhørt en privat andelsboligforening indenfor de seneste 5 år.

Foranstående erklæring og fortegnelse begæres i medfør af ejerlejlighedslovens §17 (bygninger med højst 2 beboelseslejligheder) noteret på matr.nr. 458d Holstebro Bygrunde.

Dato _____
Hjemda Ejendomme ApS, CVR-nr. 43871048 v/ Danni Nielsen
(ejer af anpart 1, matr.nr. 458d Holstebro Bygrunde)

Dato _____
Jørn Madsen
(ejer af anpart 2, matr.nr. 458d Holstebro Bygrunde)

Undertegnede beskikkede landinspektør erklærer:

- at opdelingen ikke kan ske ved matrikulær udstykning, at ejendommen opdeles i sin helhed, og at ejendommen ikke er en landbrugsjendom.

Det attesteres, at de i fortegnelsen indeholdte oplysninger for så vidt angår ejerlejlighedernes beliggenhed og numre er korrekte, samt at det angivne samlede areal for hver ejerlejlighed er i overensstemmelse med den af mig foretagne opmåling.

Det attesteres, at udstykning ikke er mulig.

Til brug ved tinglysning følger ejerlejlighedskort for hver ejerlejlighed.

Torben Juulsager
Landinspektør, partner



Registrering af ejerlejligheder

Ejerlejlighedskortet skal indeholde

- Oplysning om navn på den **landinspektør med beskikkelse**, der har udarbejdet kortet
- **Dato** for opmålingen
- Oplysning om **beliggenhedsadressen**
- En **situationsplan**, der viser placering af den opdelte ejendoms bygninger på matrikelkortet med angivelse af matrikelbetegnelser, medmindre ejendommen ligger på søterritoriet eller i Danmarks eksklusive økonomiske zone
- Et **oversigtskort**, der tydeligt viser fysisk afgrænsning og beliggenhed af ejerlejlighedens areal og arealer i ejendommen, når ejerlejligheden består af flere fysisk adskilte delarealer
- Identifikationsnummer (**BFE-nummer**) for den opdelte ejendom
- **Ejerlejlighedsnummer**
- Oplysning om ejerlejlighedens **areal** i m² og om delarealer i m²
- **Målforhold**
- Angivelse af **nordretning**

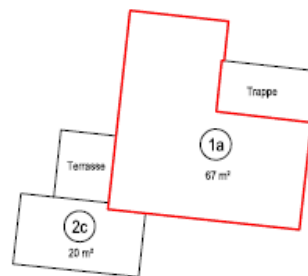


Situationsplan 1:400

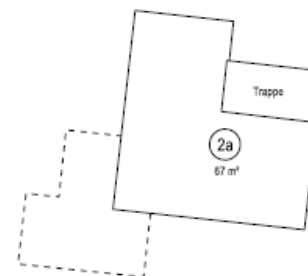
I ejerlejlighedens areal er medregnet (jf. Boligministeriets cirkulære af 25/8 1977):

1. Hele ydermuren
2. Halv vægtykkelse mod anden ejerlejlighed
3. Hele vægtykkelsen mod fællesrum
4. For rum med skråvægge er arealet beregnet i et plan 1,50 m over gulv

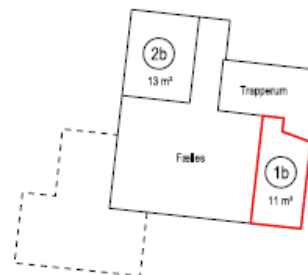
Stueplan



1. sal



Kælder



BFE nr. 5709756

Ejerlejlighed nr. 1

af matr.nr. 458d

Ejerlav: Holstebro Bygrunde

Holstebro Kommune

Adresse: Skjervevej 14, st., 7500 Holstebro

Dato for opmåling: Jan. 2023

Grænserne for ejerlejligheden er fremhævet med kraftige linjer på etageplanerne

Udfærdiget som bilag til anmeldelse om ejendommens opdeling i ejerlejligheder

Ejerlejlighedens samlede areal:

1a Beboelse 67 m²

1b Depot 11 m²

I alt: 78 m²



Dato: 2. februar 2023

Målf: 1:200

J. nr. 2208337

Torben Juulsgaard
Landinspektør

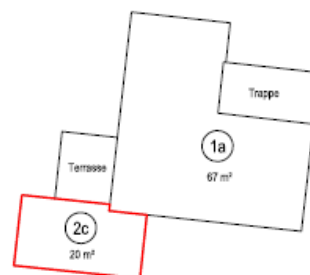
www.geopartner.dk +45 70 12 10 11 CVR: 20014784



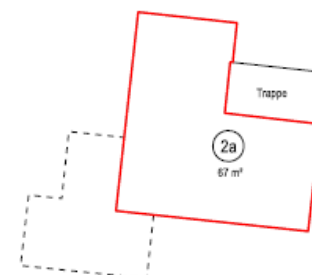
Situationsplan 1:400

I ejerlejlighedens areal er medregnet (jfr. Boligministeriets cirkulære af 25/8 1977):
1. Hele ydermuren
2. Halv vægtykkelse mod anden ejerlejlighed
3. Hele vægtykkelsen mod fællesrum
4. For rum med skråvægge er arealet beregnet i et plan 1,50 m over gulv

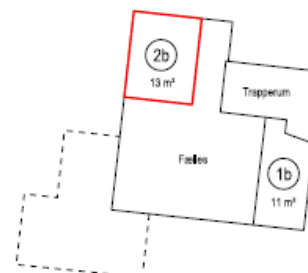
Stueplan



1. sal



Kælder



BFE nr. 5709756

Ejerlejlighed nr. 2

af matr.nr. 458d

Ejerlav: Holstebro Bygrunde

Holstebro Kommune

Adresse: Skjernvej 14, 1., 7500 Holstebro

Dato for opmåling: Jan. 2023

Grænserne for ejerlejligheden er fremhævet med kraftige linjer på etageplanerne

Udfærdiget som bilag til anmeldelse om ejendommens opdeling i ejerlejligheder

Ejerlejlighedens samlede areal:

2a Beboelse 67 m²

2b Depot 13 m²

2c Garage 20 m²

I alt: 100 m²



Dato: 2. februar 2023

Målf: 1:200

J. nr. 2208337

Torben Juulsgaard
Landinspektør

www.geopartner.dk +45 70 12 10 11 CVR: 20014784



Geodatastyrelsen

Matrikel og Ejendomsregistrering
Lindholm Brygge 31
9400 Nørresundby
Email: mat@gst.dk
Web: www.gst.dk
Tlf: 7254 5000
CVR.: 62965916
J. nr.: U2023-62464
Sagsid: 100196563

Dato: 25. maj 2023

Registreringsmeddelelse vedrørende sag, j. nr.: 2208337
Indsendt af: Torben Gyldenlev Juulsager, Nupark 51, 7500 Holstebro

Til Landinspektør:
Faktura eftersendes.

Samlede faste ejendomme før:

Samlet fast ejendom
BFEnr. 5709756

Matr. nr. 458d Holstebro Bygrunde (2007151) Areal: 390 m², heraf vejareal: Ukendt

Registrerede ændringer:

* Ændringen anmeldes på ejendommen, og kan først endeligt registreres, når Tinglysningstretten har foretaget deres prøvelse
** Ændringen anmeldes på ejendommen af hensyn til ajourføring af Tingbogen
*** Ændringen anmeldes ikke på ejendommen

Nyopdeling i hht. §17

Ejl.nr./BFEnr. 1/100586996 Samlet areal: 78 m²
Hovedejendom BFEnr. 5709756 Fordelingstal: 50/100
(a) St. Areal: 67 m²
(b) Kl. Areal: 11 m²

Nyopdeling i hht. §17

Ejl.nr./BFEnr. 2/100586997 Samlet areal: 100 m²
Hovedejendom BFEnr. 5709756 Fordelingstal: 50/100
(a) 1. Areal: 67 m²
(b) Kl. Areal: 13 m²
(c) St. Areal: 20 m²

Samlede faste ejendomme efter:

Samlet fast ejendom
BFEnr. 5709756

Hovedejendom for ejerlejligheder

Matr. nr. 458d Holstebro Bygrunde (2007151) Areal: 390 m², heraf vejareal: Ukendt

Ejerlejligheder efter:

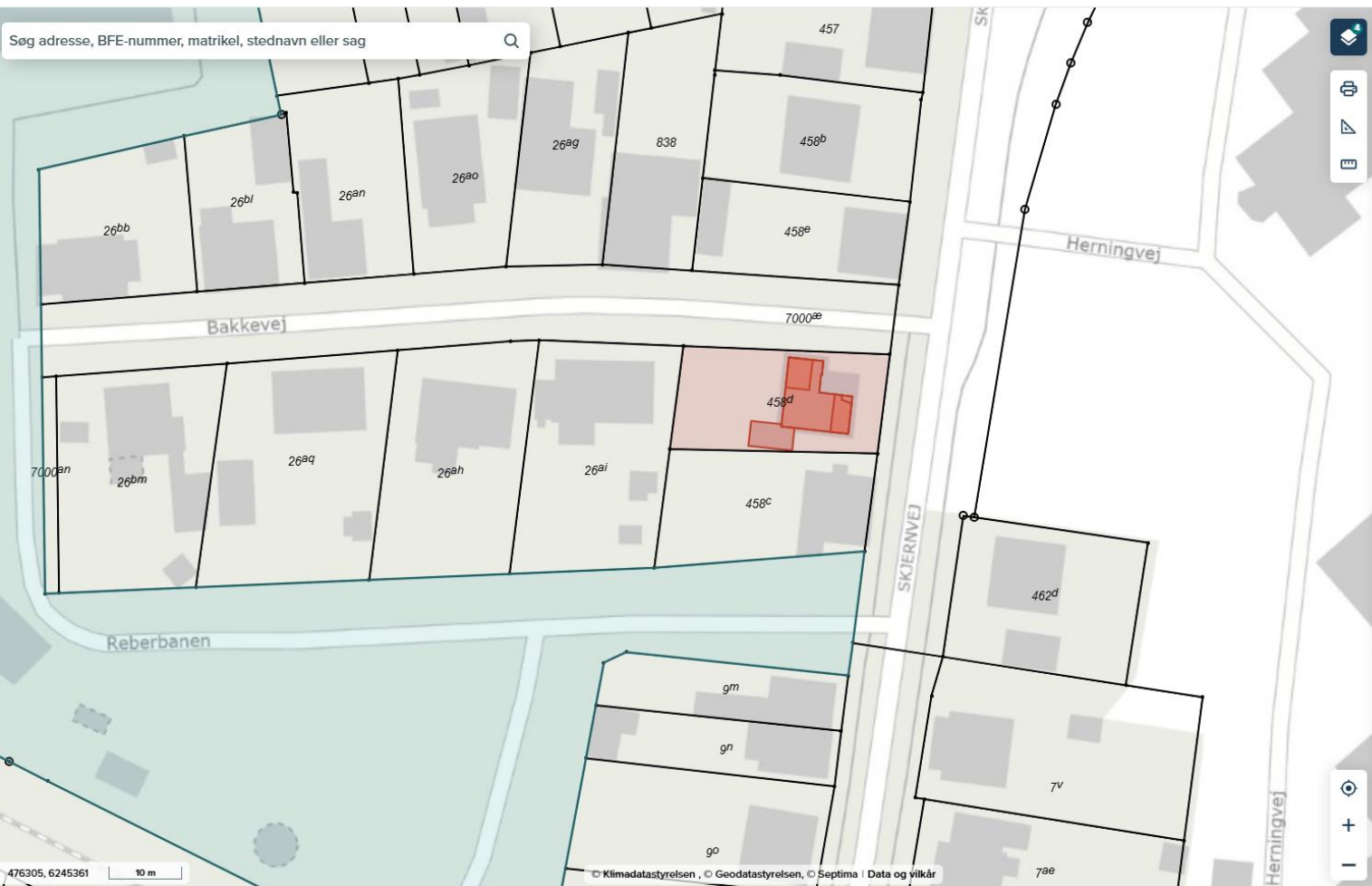
Hovedejendom
BFEnr. 5709756

Ejl.nr./BFEnr.	Beliggenhedsadresse	Beliggenhed	Areal (m²)	Fordelings-tal
1/100586996	Skjernvej 14, st., 7500 Holstebro	(a) St. (b) Kl. I alt:	67 11 78	50/100
2/100586997	Skjernvej 14, 1., 7500 Holstebro	(a) 1. (b) Kl. (c) St. I alt:	67 13 20 100	50/100

Med venlig hilsen
Hanne Borg Simonsen
Sagsbehandler
Geodatastyrelsen



Søg adresse, BFE-nummer, matrikel, stedsnavn eller sag



Lag i kortet

☒ Skellinjer☒ Matrikelskel☒ Optaget vej☒ Skelpunkter☒ Kvalitetsklasse 1☐ Kvalitetsklasse 2☐ Kvalitetsklasse 3☐ Matrikeldata under forandring

Noteringer

☐ Fredskov☐ Strandbeskyttelseslinjer☐ Klitfredningslinjer☐ Nullinjen i Nissumfjord☒ Ejerslejlighedsejendomme

100% v i

☐ Ejerslejlighedsejendomme☐ Bygning på fremmed grund (BPGF)☐ Landbrugsejendomme☐ Fælleslodder☐ Majoratsskov

Administrative grænser



Registrering af ejerlejligheder

Nye ekspeditionsgebyrer

- **Opdeling** af ejendom i ejerlejligheder: **1.590 kr.** for hver ejerlejlighed, der oprettes
- **Videreopdeling** af ejerlejlighed: **1.590 kr.** for hver ejerlejlighed, der oprettes
- **Sammenlægning** af ejerlejligheder: **795 kr.** for hver ejerlejlighed, der videreføres
- **Arealoverførsel til ejerlejlighed**: **795 kr.** for hver ejerlejlighed, hvortil der overføres areal
- **Arealoverførsel** fra en eller flere ejerlejligheder **til fællesareal**: **795 kr**
- **Ændring af fordelingstal**: **398 kr.** for hver ejerlejlighedsejendom, uanset antallet af fordelingstal, der ændres i sagen

Kilder

Lov om ejerlejligheder

<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/908>

Bkg. om notering og registrering angående ejerlejligheder...

<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2024/567>

Vejledning om registrering af ejerlejligheder

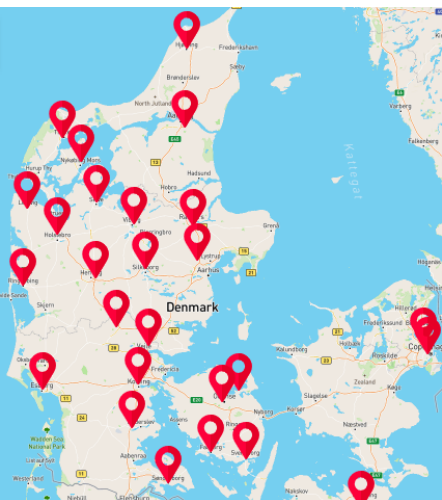
[https://gst.dk/Media/638385058007383895/Vejledning%20om%20ejerlejligheder%20til%20offentligg%c3%b8relse\(D332010\).pdf](https://gst.dk/Media/638385058007383895/Vejledning%20om%20ejerlejligheder%20til%20offentligg%c3%b8relse(D332010).pdf)

Bkg. om normalvedtægt for ejerforeninger

<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/1738>

Spørgsmål





GEO PARTNER

... i en større sammenhæng

www.geopartner.dk

Torben Juulsager. Tlf. 61628321 – tgj@geopartner.dk



LIFA

Bygninger på fremmed grund

7. november 2024

[illegible]

Landinspektør

Arbejder primært med digital tinglysning og rettigheds-
erhvervelse, herunder bygninger på fremme grund

Medlem af PLF tinglysningsudvalg og følgegruppen for digital tinglysning.



Mail: tsk@lifa.dk

Bygninger på ~~lejet~~-fremmed grund

Ny regler for registrering d. 1/1 2024

Baggrund

En del af ejendomsdataprogrammet, og ensartet ejendomsregistrering i Danmark.

Stedfæstelsen samles ved Geodatastyrelsen (jordstykker, ejerlejligheder og BPFG)

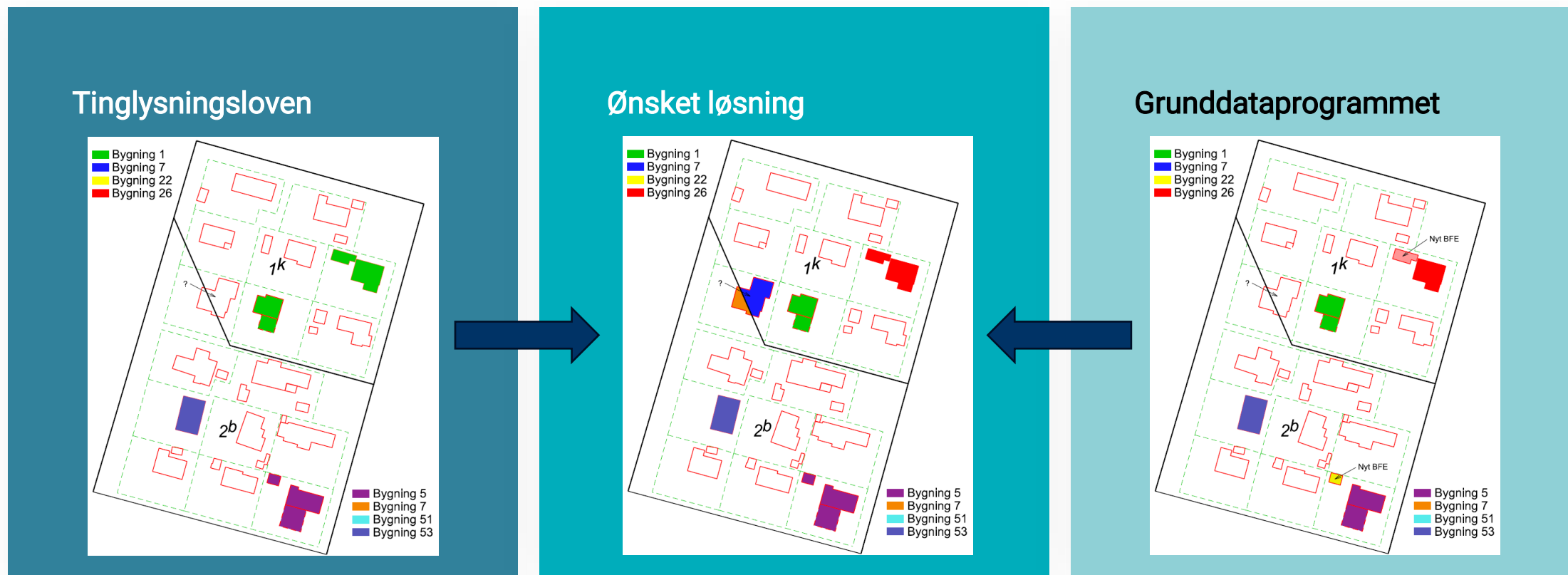
Skabe sammenhæng mellem forskellige registre

Skulle oprindelig være trådt i kraft i foråret 2019, men udskudt af flere omgange

Endelig trådt i kraft 1. januar 2024.

Årsagen til udskydelsen på:

Bl.a. pga. uoverensstemmelse mellem den vedtagne ændring af tinglysningsloven og grunddataprogrammet.



Hvordan blev BPFG registeret tidligere?



Bygningerne blev alene registeret i tingbogen og der var ingen sammenhæng til registreringerne i ESR, BBR mv.

Før digital tinglysning (8/9 2009)

Bygninger på lejet grund blev oprettet med selvstændig blad i tingbogen i forbindelse med at der skulle lyses rettigheder i bygningen. Der var i den forbindelse ikke krav om rids, og de fleste "gamle" bygninger indeholder derfor ikke noget rids for hvad bygningen omfatter

Efter digital tinglysning (8/9 2009) frem til 31/12 2023

Inden der kunne lyses rettigheder i en bygning på lejet grund, skulle den først oprettes ved en særskilt anmeldelse (Underblad Fast Ejendom) på www.tinglysning.dk, og i den forbindelse var der krav om rids og gml-fil.

Ændringer

En bygning kunne som udgangspunkt ikke ændres, hvilket betød:

- Tilbygninger skulle oprettes med særskilte bygningsblade, hvilket betyder at en bygning kan have mange bygningsblade.
- Ved nedrivning af bygning og opførelse af ny skulle det gamle bygningsblad nedlægges og et nyt oprettes.

Hvad er omfattet af bygningsbladet i tingbogen?

1. Det der er stedsfæstet ved Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten i ny stedsfæstelse lavet efter 1/1 2024
2. Det der er vist på et rids i tingbogen enten i forbindelse med en oprettelsen eller en senere præcisering.
3. Bygningen som den så ud på oprettelsestidspunktet.
Afklaring af dette kan ske ved at sammenholde oplysninger fra
 - Tingbogen
 - Akten
 - Papir tingbøgerne
 - Gamle luftfoto og kort
 - Byggesagsarkiv mv.

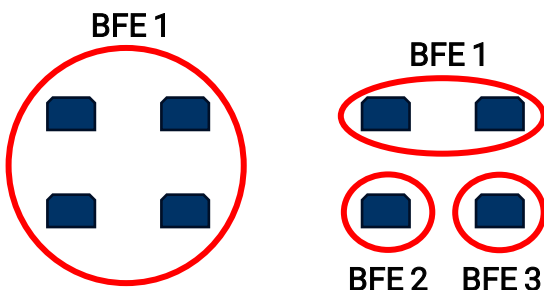
Historiske adkomster		
Vedrørende:	Bygning på lejet grund: 226, Ballerup By, Pederstrup, 0013e m.fl.	
Adresse:	Løkestien 25, Hestholm, 2750 Ballerup	
Dato	Dokumenttype	Historiske ejere
10.06.2009	Endeligt skøde	Købesum: 123.760 DKK Adkomsthavere: Aase Ralf Pedersen 230646-XXXX Ejerandel: 1/2 Boel efter Kaj Barkholt Pedersen 071041-XXXX Ejerandel: 1/2
22.01.1993		Hanne Bendixen
14.10.1992		Hanne Bendixen

Hæved 226.										Akt: Skab FF nr. 181.										Matr. nr. 226/1, 226/2, 226/3									
Navn: 551										Ejerlav: Pederstrup By, Pederstrup																			
Løst		Årsal		Bemærkninger		N.		Løst		I Ejendomsret		Køsum		Bemærkninger															
1 1/2 1975		226/1		Bygning på lejet grund, havedet 1		226/1		226/1		226/1		226/1		226/1		226/1		226/1											
27328		226/2		226/2 af Aase Ralf Pedersen 230646-XXXX Ejerandel: 1/2		226/2		226/2		226/2		226/2		226/2		226/2		226/2											
		226/3		226/3 af Boel efter Kaj Barkholt Pedersen 071041-XXXX Ejerandel: 1/2		226/3		226/3		226/3		226/3		226/3		226/3		226/3											
		226/4		226/4 af Hanne Bendixen 100.000		226/4		226/4		226/4		226/4		226/4		226/4		226/4											
		226/5		226/5 af Hanne Bendixen 100.000		226/5		226/5		226/5		226/5		226/5		226/5		226/5											
		226/6		226/6 af Hanne Bendixen 100.000		226/6		226/6		226/6		226/6		226/6		226/6		226/6											
		226/7		226/7 af Hanne Bendixen 100.000		226/7		226/7		226/7		226/7		226/7		226/7		226/7											
		226/8		226/8 af Hanne Bendixen 100.000		226/8		226/8		226/8		226/8		226/8		226/8		226/8											
		226/9		226/9 af Hanne Bendixen 100.000		226/9		226/9		226/9		226/9		226/9		226/9		226/9											
		226/10		226/10 af Hanne Bendixen 100.000		226/10		226/10		226/10		226/10		226/10		226/10		226/10											
		226/11		226/11 af Hanne Bendixen 100.000		226/11		226/11		226/11		226/11		226/11		226/11		226/11											
		226/12		226/12 af Hanne Bendixen 100.000		226/12		226/12		226/12		226/12		226/12		226/12		226/12											
		226/13		226/13 af Hanne Bendixen 100.000		226/13		226/13		226/13		226/13		226/13		226/13		226/13											
		226/14		226/14 af Hanne Bendixen 100.000		226/14		226/14		226/14		226/14		226/14		226/14		226/14											
		226/15		226/15 af Hanne Bendixen 100.000		226/15		226/15		226/15		226/15		226/15		226/15		226/15											
		226/16		226/16 af Hanne Bendixen 100.000		226/16		226/16		226/16		226/16		226/16		226/16		226/16											
		226/17		226/17 af Hanne Bendixen 100.000		226/17		226/17		226/17		226/17		226/17		226/17		226/17											
		226/18		226/18 af Hanne Bendixen 100.000		226/18		226/18		226/18		226/18		226/18		226/18		226/18											
		226/19		226/19 af Hanne Bendixen 100.000		226/19		226/19		226/19		226/19		226/19		226/19		226/19											
		226/20		226/20 af Hanne Bendixen 100.000		226/20		226/20		226/20		226/20		226/20		226/20		226/20											
		226/21		226/21 af Hanne Bendixen 100.000		226/21		226/21		226/21		226/21		226/21		226/21		226/21											
		226/22		226/22 af Hanne Bendixen 100.000		226/22		226/22		226/22		226/22		226/22		226/22		226/22											
		226/23		226/23 af Hanne Bendixen 100.000		226/23		226/23		226/23		226/23		226/23		226/23		226/23											
		226/24		226/24 af Hanne Bendixen 100.000		226/24		226/24		226/24		226/24		226/24		226/24		226/24											
		226/25		226/25 af Hanne Bendixen 100.000		226/25		226/25		226/25		226/25		226/25		226/25		226/25											
		226/26		226/26 af Hanne Bendixen 100.000		226/26		226/26		226/26		226/26		226/26		226/26		226/26											
		226/27		226/27 af Hanne Bendixen 100.000		226/27		226/27		226/27		226/27		226/27		226/27		226/27											
		226/28		226/28 af Hanne Bendixen 100.000		226/28		226/28		226/28		226/28		226/28		226/28		226/28											
		226/29		226/29 af Hanne Bendixen 100.000		226/29		226/29		226/29		226/29		226/29		226/29		226/29											
		226/30		226/30 af Hanne Bendixen 100.000		226/30		226/30		226/30		226/30		226/30		226/30		226/30											
		226/31		226/31 af Hanne Bendixen 100.000		226/31		226/31		226/31		226/31		226/31		226/31		226/31											
		226/32		226/32 af Hanne Bendixen 100.000		226/32		226/32		226/32		226/32		226/32		226/32		226/32											
		226/33		226/33 af Hanne Bendixen 100.000		226/33		226/33		226/33		226/33		226/33		226/33		226/33											
		226/34		226/34 af Hanne Bendixen 100.000		226/34		226/34		226/34		226/34		226/34		226/34		226/34											
		226/35		226/35 af Hanne Bendixen 100.000		226/35		226/35		226/35		226/35		226/35		226/35		226/35											
		226/36		226/36 af Hanne Bendixen 100.000		226/36		226/36		226/36		226/36		226/36		226/36		226/36											
		226/37		226/37 af Hanne Bendixen 100.000		226/37		226/37		226/37		226/37		226/37		226/37		226/37											
		226/38		226/38 af Hanne Bendixen 100.000		226/38		226/38		226/38		226/38		226/38		226/38		226/38											
		226/39		226/39 af Hanne Bendixen 100.000		226/39		226/39		226/39		226/39		226/39		226/39		226/39											
		226/40		226/40 af Hanne Bendixen 100.000		226/40		226/40		226/40		226/40		226/40		226/40		226/40											
		226/41		226/41 af Hanne Bendixen 100.000		226/41		226/41		226/41		226/41		226/41		226/41		226/41											
		226/42		226/42 af Hanne Bendixen 100.000		226/42		226/42		226/42		226/42		226/42		226/42		226/42											
		226/43		226/43 af Hanne Bendixen 100.000		226/43		226/43		226/43		226/43		226/43		226/43		226/43											
		226/44		226/44 af Hanne Bendixen 100.000		226/44		226/44		226/44		226/44		226/44		226/44		226/44											
		226/45		226/45 af Hanne Bendixen 100.000		226/45		226/45		226/45		226/45		226/45		226/45		226/45											
		226/46		226/46 af Hanne Bendixen 100.000		226/46		226/46		226/46		226/46		226/46		226/46		226/46											
		226/47		226/47 af Hanne Bendixen 100.000		226/47		226/47		226/47		226/47		226/47		226/47		226/47											
		226/48		226/48 af Hanne Bendixen 100.000		226/48		226/48		226/48		226/48		226/48		226/48		226/48											
		226/49		226/49 af Hanne Bendixen 100.000		226/49		226/49		226/49		226/49		226/49		226/49		226/49											
		226/50		226/50 af Hanne Bendixen 100.000		226/50		226/50		226/50		226/50		226/50		226/50		226/50											
		226/51		226/51 af Hanne Bendixen 100.000		226/51		226/51		226/51		226/51		226/51		226/51		226/51											
		226/52		226/52 af Hanne Bendixen 100.000		226/52		226/52		226/52		226/52		226/52		226/52		226/52											
		226/53		226/53 af Hanne Bendixen 100.000		226/53		226/53		226/53		226/53		226/53		226/53		226/53											
		226/54		226/54 af Hanne Bendixen 100.000		226/54		226/54		226/54		226/54		226/54		226/54		226/54											
		226/55		226/55 af Hanne Bendixen 100.000		226/55		226/55		226/55		226/55		226/55		226/55		226/55											
		226/56		226/56 af Hanne Bendixen 100.000		226/56		226/56		226/56		226/56		226/56		226/56		226/56											
		226/57		226/57 af Hanne Bendixen 100.000		226/57		226/57		226/57		226/57		226/57		226/57		226/57											
		226/58		226/58 af Hanne Bendixen 100.000		226/58		226/58		226/58		226/58		226/58		226/58		226/58											
		226/59		226/59 af Hanne Bendixen 100.000		226/59		226/59		226/59		226/59		226/59		226/59		226/59											
		226/60		226/60 af Hanne Bendixen 100.000		226/60		226/60		226/60		226/60		226/60		226/60		226/60											
		226/61		226/61 af Hanne Bendixen 100.000		226/61		226/61		226/61		226/61		226/61		226/61		226/61											
		226/62		226/62 af Hanne Bendixen 100.000		226/62		226/62		226/62		226/62		226/62		226/62		226/62											
		226/63		226/63 af Hanne Bendixen 100.000		226/63		226/63		226/63		226/63		226/63		226/63		226/63											
		226/64		226/64 af Hanne Bendixen 100.000		226/64		226/64		226/64		226/64		226/64		226/64		226/64											
		226/65		226/65 af Hanne Bendixen 100.000		226/65		226/65		226/65		226/65		226/65		226/65		226/65											
		226/66		226/66 af Hanne Bendixen 100.000		226/66		226/66		226/66		226/66		226/66		226/66		226/66											
		226/67		226/67 af Hanne Bendixen 100.000		226/67		226/67		226/67		226/67		226/67		226/67		226/67											
		226/68		226/68 af Hanne Bendixen 100.000		226/68		226/68		226/68		226/68		226/68		226/68		226/68											
		226/69		226/69 af Hanne Bendixen 100.000		226/69		226/69		226/69		226/69		226/69		226/69		226/69											
		226/70		226/70 af Hanne Bendixen 100.000		226/70		226/70		226/70		226/70		226/70		226/70		226/70											
		226/71		226/71 af Hanne Bendixen 100.000		226/71		226/71		226/71		226/71		226/71		226/71		226/71											
		226/72		226/72 af Hanne Bendixen 100.000		226/72		226/72		226/72		226/72		226/72		226/72		226/72											
		226/73		226/73 af Hanne Bendixen 100.000		226/73		226/73		226/73		226/73		226/73		226/73		226/73											
		226/74		226/74 af Hanne Bendixen 100.000		226/74		226/74		226/74		226/74		226/74		226/74		226/74											
		226/75		226/75 af Hanne Bendixen 100.000		226/75		226/75		226/75		226/75		226/75		226/75		226/75											
		226/76		226/76 af Hanne Bendixen 100.000		226/76		226/76		226/76		226/76		226/76		226/76		226/76											
		226/77		226/77 af Hanne Bendixen 100.000		226/77		226/77		226/77		226/77		226/77		226/77		226/77											
		226/78		226/78 af Hanne Bendixen 100.000		226/78		226/78		226/78		226/78		226/78		226/78		226/78											
		226/79		226/79 af Hanne Bendixen 100.000		226/79		226/79		226/79		226/79		226/79		226/79		226/79											
		226/80		226/80 af Hanne Bendixen 100.000		226/80		226/80		226/80		226/80		226/80		226/80		226/80											
		226/81		226/81 af Hanne Bendixen 100.000		226/81		226/81		226/81		226/81		226/8															

Ny regler

Hvad er nyt?

Valgfrihed i oprettelsen



- Stedfæstelse af BPFG registreringers ved Geodatastyrelsen, mens Tinglysningsretten fortsat påser om der er tale om en BPFG i tinglysningsmæssig forstand.
- Valgfrihed ved oprettelse af BPFG* og BPFG håndteres på samme måde som andre ejendomstyper, således at de nu kan ændres (udvides, indskrænkes, opdeles, nedlægges) efter de samme regler der for udstykning og arealoverførsel.
- Sagsgangen er ændret så i stedet for at lave en anmeldelse til Tinglysningsretten skal der nu både ske registrering ved Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten.
- Inden en BPFG kan stedfæstes skal den have tildelt et BFE nummer af kommunen.
- Der indført et gebyr på stedfæstelse til GST på pt. 1.193 kr pr. BFE nummer.
- På sigt fuld sammenhæng mellem de forskellige registre, hvor nøglen vil være BFE nummeret. I tingbogen anvendes fortsat bygningsnummer, men BFE nummer registreres også. Der er lavet en datavask for at få BFE nummer i tingbogen, men er / vil fortsat være en del bygninger der ikke kan kobles direkte pga. historikken.

* § 12, stk. 2 – Stedfæstelsen skal omhandle alle bygninger der indgår i BFE nummeret.

BFE nummer

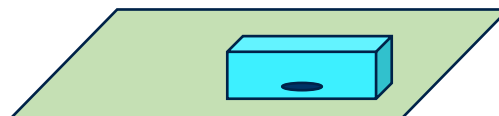
Langt det fleste bygninger er i dag tildelt et BFE, men hvis en bygning ikke tidligere er tildelt et BFE nummer skal det ske før bygningen kan stedsfæstes.

Det er alene kommunen der kan oprette BFE numre med enkelte undtagelser.

Dette kan forsinke oprettelsen af BPFG væsentlig, da der er vidt forskellig praksis i kommunerne.

Punkt stedsfæstelse (kommunen)

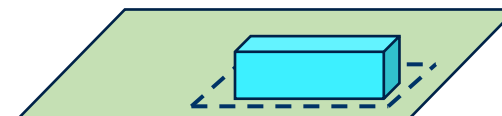
Simpel registrering



BPFG – ét BFE nr. og stedsfæstelse med et punkt

Flade stedsfæstelse (landinspektør)

Krav hvis der skal tinglyses rettigheder for BPFG



BPFG – ét BFE nr. og stedsfæstelse med flade

Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v.

§ 11. Kommunalbestyrelsen skal indberette i Bygnings- og Boligregistret, når en bygning er ejet af en anden end ejeren af det underliggende areal samt indberette oplysning om et geografisk punkt inden for bygningens ydre afgrænsning, hvorefter bygningen af Geodatastyrelsen får tilknytning til et identifikationsnummer (BFE-nummer). Er bygningen beliggende på en samlet fast ejendom, noterer Geodatastyrelsen ejendommen og det tilhørende identifikationsnummer (BFE-nummer) i matriklen. Kommunalbestyrelsen skal ajourføre relationen mellem identifikationsnumre (BFE-numre) og BBR-objekter, herunder efter anmodning fra ejer.

Stedfæstelse

```
<mat:Sagsinfo>
  <mat:sagsId>100218877</mat:sagsId>
  <mat:rekvirentRef></mat:rekvirentRef>
  <mat:EksportTidspunkt>2024-10-02T13:50:17.749+02:00</mat:EksportTidspunkt>
</mat:Sagsinfo>
</mat:featureMember>
<mat:featureMember>
  <mat:BygningPaaFremmedgrundGeometri lokalId="753086">
    <mat:fladegeometri>
      <gml:MultiSurface srsName="EPSG:25832">
        <gml:surfaceMember>
          <gml:Polygon>
            <gml:exterior>
              <gml:LinearRing>
                <gml:posList>550889.157253 6373818.325146 550891.187615 6373820.37
              </gml:LinearRing>
            </gml:exterior>
          </gml:Polygon>
        </gml:surfaceMember>
        <gml:surfaceMember>
          <gml:Polygon>
            <gml:exterior>
              <gml:LinearRing>
                <gml:posList>550894.511716 6373803.592800 550895.988723 6373804.94
              </gml:LinearRing>
            </gml:exterior>
          </gml:Polygon>
        </gml:surfaceMember>
      </gml:MultiSurface>
    </mat:fladegeometri>
  </mat:BygningPaaFremmedgrundGeometri>
</mat:featureMember>
```

Rids

§13, stk. 3 (Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v.)

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) stedefæstelsesmetode, og
- 8) nordretning.

§13, stk. 4

Når en bygning helt eller delvist er beliggende under terræn, skal den geografiske udbredelse under terræn vises med stiplet linje og tekst, der angiver, at beliggenhed er under terræn

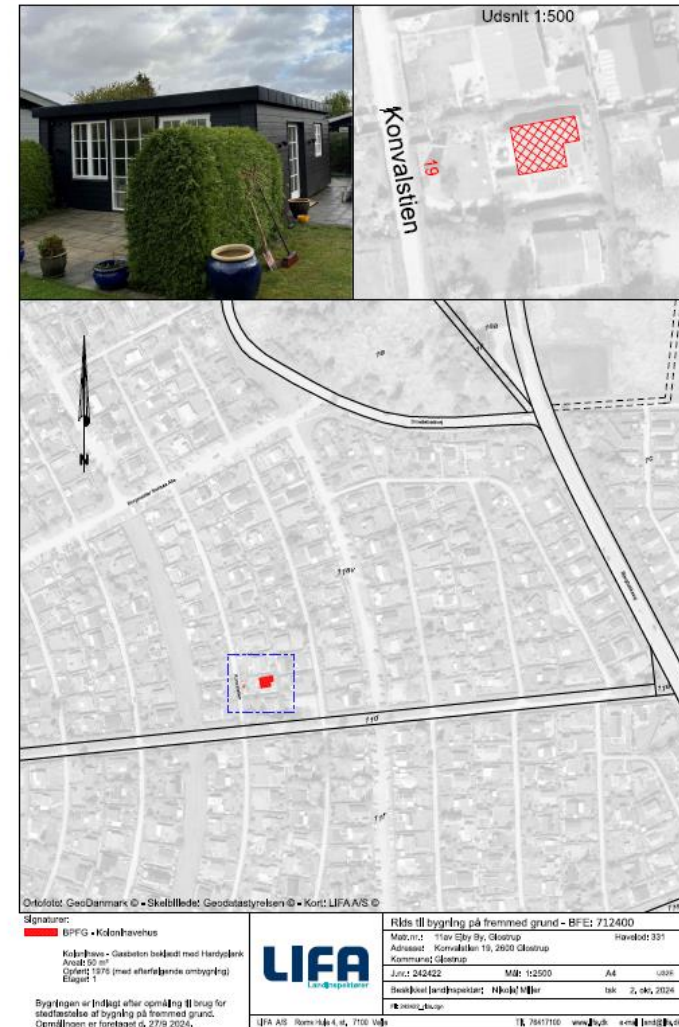
GML (nyt format)

§13, stk. 2 (Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v.)

Data med geometri for ejendommen skal være overført fra digitalt format godkendt af Geodatastyrelsen, indeholde oplysning om identifikationsnummeret (BFE-nummeret), og koordinater, der danner en ydre afgrænsning af den eller de bygninger, der skal være registreret på et bygningsblad i tingbogen. UTM32/ETRS89 er referencesystem.

Stedfæstelse

Opmåling på stedet og arealoplysninger passer

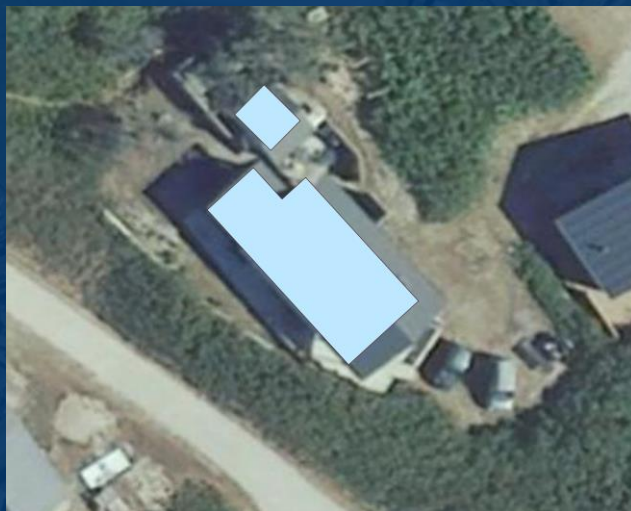


Stedfæstelse

Opmåling på stedet og arealoplysninger passer (1 bfe – 2 bygninger)



Stedfæstelse



Stedfæstelse ud fra luftfoto, bygningstegninger og skråfoto.
(1 bfe – 2 bygninger)



Stedfæstelse

Ændring af eksisterende bygning, hvor den oprindelige bygning er vist.



Stedfæstelse

Ændring af eksisterende bygning, hvor der er usikkerhed om hvad den oprindelig bygning omfattede.



Stedfæstelse

Ændring af bygning, som tidligere har bestået af flere bygninger pga. tilbygninger

Driftsplan og plan for (over)bygningen B: Overlappende B: Høst LIFA 2024

Signaturer vedr. opdatering af eksisterende bygningsblade:

- Opnået BPFQ oprettet i bygningen på bygningsblad 246
- Opnået BPFQ oprettet i bygningen på bygningsblad 246A

Signaturer:

- Bygning på fremmed grund - Sommerhus
- Bygning på fremmed grund - Aneks og udhus
- Bygning på fremmed grund - Låderang

Oplysninger om bygningerne:

- Areal: Sommerhus 58 m²
- Aneks 14 m²
- Låderang 8 m²
- Ejager: LIFA
- Opnået BPFQ 1987 + 2023/2024
- Tilbygning

Bygningen på købt grund er indlagt efter modtaget oplysninger udført og den digitale registrering. Der er ikke foretaget ændring på stedet.

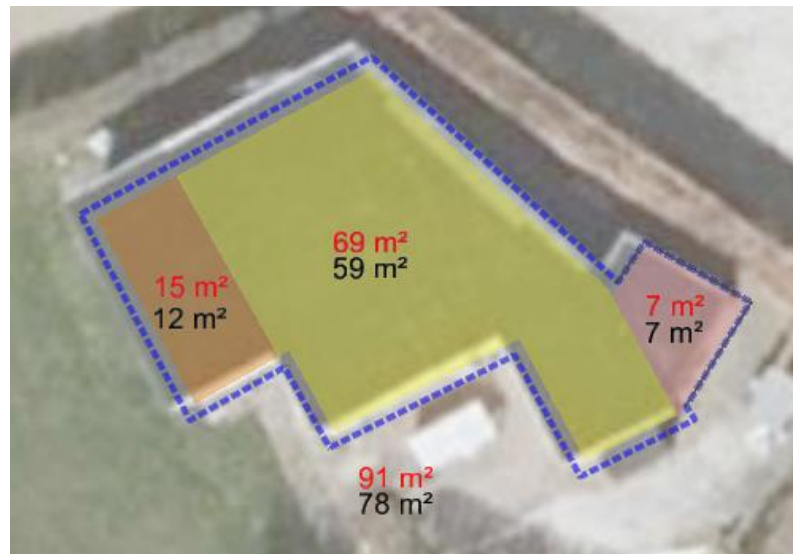
Ændringsblad B bygning på fremmed grund - BPE: 733302

Matr.: 15. Holstenvej 18, 1800
Adresse: København 15. Holstenvej 1800 Østergade
Kommune: København
LIFA: 2023/2024 MÅL: 13000 A3 UAG
Bekræftelse/underskrift: Nilsen Møller 18. sep. 2024
Hjemmeside: LIFA AS, Somhus 4, 6, 710 100

LIFA
Landinvest

Stedfæstelse

Arealangivelsen



Areal:

BBR:

$$31 \text{ m}^2 + \text{udhus } 5 \text{ m}^2 = 36 \text{ m}^2$$

Vurdering 1:

$$74 \text{ m}^2 + \text{sek. byg, } 87 \text{ m}^2 \text{ (Fejl)} = 82 \text{ m}^2$$

Vurdering 2:

$$56 \text{ m}^2 + \text{udhus } 9 \text{ m}^2 + \text{lukket terrasse } 11 \text{ m}^2 = 76 \text{ m}^2$$

Luftfoto ved tagudhæng

$$69 \text{ m}^2 + 7 \text{ m}^2 + 15 \text{ m}^2 = 91 \text{ m}^2$$

Luftfoto uden tagudhæng

$$59 \text{ m}^2 + 7 \text{ m}^2 + 12 \text{ m}^2 = 78 \text{ m}^2$$

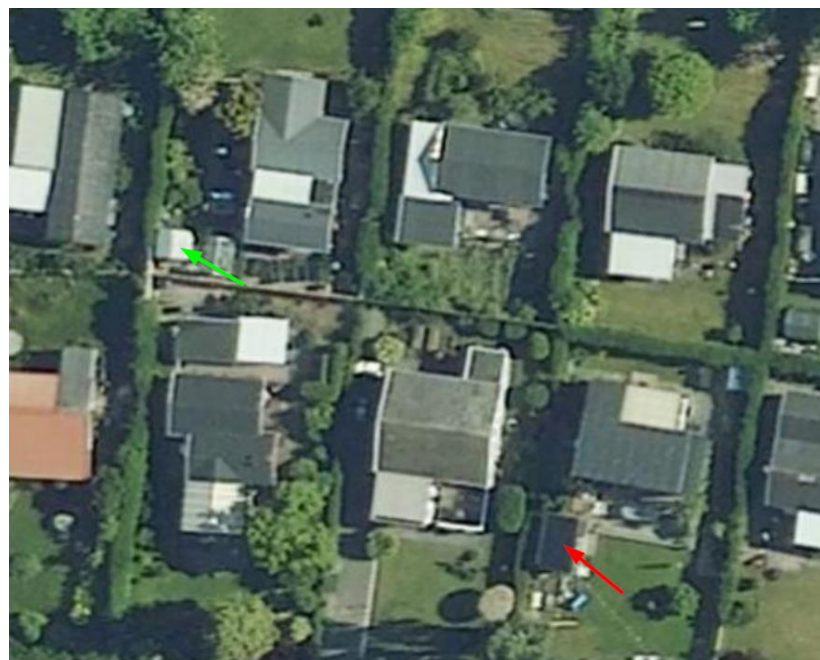
Opmåling på stedet

?

Små bygninger

§ 12 Stk. 2. 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 i §§ 13-16. Denne stedfæstelse skal omfatte alle bygninger, der indgår i identifikationsnummeret (BFE-nummeret).

- Skal med i oprettelsen, da bygningen er i BBR
- Kan frit vælges om bygningen skal med, da den ikke er i BBR



Stedfæstelse

Stedfæstelse

Visning af BPFPG i matriklen



Oprettelse, ændring og nedlæggelse af BPFG

Ny bygning

(ikke tidligere oprettet i tingbogen)

Kommunen:

- Hvis bygningen ikke har BFE nummer skal det først oprettes af kommunen.

Geodatastyrelsen:

- Bygningen stedfæstes på rids og med billede, og der udarbejdes gml-fil.
- Stedfæstelsen af bygningen indsendes til Geodatastyrelsen via ERPO
- Geodatastyrelsen sender oprettelsen i tinglysningsssløften, og Tinglysningsretten opretter et tomt bygningsblad med adkomsthaver:
"Bygningsblad oprettet ved stedfæstelse og tildeling af BFE-nr."

Tinglysningsretten:

- Der anmeldes "Anden adkomst" for notering af adkomst på bygningen. Anmeldelsen skal indeholde:
 - Beskrivelse af bygningen (kan være på ridset)
 - Størrelse (m²)
 - Etager
 - Placering
 - Evt. havelod, havenr., andelsnr., lejekontraksnr., GSRN nr. mv.
 - Erklæring om at bygningen ikke allerede er oprettet som BPFG
 - BBR-meddelelse (nyt krav)
 - Dokumentation af man er berettiget til at have bygningen på grunde (lejekontrakt, andelsbevis, medlemsbevis, underskrift fra grund ejer mv.)
 - Dokumentation for adkomst til bygningen (købsaftale, entreprisekontrakt mv.)

Ændring af BPFG

(i forhold til det der tidligere er oprette)

Omfatter bl.a.:

- Udvidelse
- Delvis nedrivning
- Nedrivning og opførelse af ny bygning

Tinglysningsretten:

- Undersøgelse af hvad den oprindelige bygning omfatter, herunder udarbejdelse af redegørelse for ændringen.
- Bygningen stedsfæstes på rids og med billede, og der udarbejdes gml-fil.
- Anmeldelse af "forevis dokumentation" på adkomsten, med redegørelsen for ændringen.

Geodatastyrelsen:

- Stedsfæstelsen af bygningen og redegørelsen indsendes til Geodatastyrelsen via ERPO. Bemærk :

§ 16

Stk. 2. Hvis dele af ejendommen er nedrevet eller fjernet, skal ridset være påført oplysning om, at ejendommen er formindsket ved bortfjernelse eller nedrivning.

Stk. 3. Hvis ejendommen er forøget ved tilbygning, skal ridset med tekst, skravering eller lignende angive tilbygningens placering.

- Geodatastyrelsen sender oprettelsen i tinglysningssløften, og Tinglysningsretten registrerer ændringen.

Nedlæggelse

Nedlæggelse pga. nedrivning

- Tinglysningsretten: Anmeldelse af "forevis dokumentation" på adkomsten omkring nedrivningen. (evt. pant skal på forhånd være aflyst).
- Geodatastyrelsen: Anmeldelse af nedlæggelse i ERPO.

Nedlæggelse hvor bygningen ikke har BFE-nummer.

- Tinglysningsretten: Der skal anmeldes nedlæggelse via "Underblad Fast ejendom".

Ejersammenfald

- Tinglysningsretten nedlægger selv bygningsbladet ved ejersammenfald og giver Geodatastyrelsen besked.

Oprydning

Eksempler

- Bygning der aldrig har været en BPFG, da den altid har tilhørt grundejer. Adkomsthaver har tidligere forpagtet ejendommen, men er flyttet for + 20 år siden og selskabet er lukket for + 10 år siden.
- Bygning oprettet i 1950, som i dag er meget svær at identificere, men efter mange undersøgelser konstateres det at bygningen i dag slet ikke vedrører den ejendom den er registeret på og at den i hvert fald har været revet ned i + 35 år. Adkomsthaver eksisterer ikke længere.



- Bygning oprettet dobbelt og med tidligere adkomsthaver. Nedlæggelse af den forkerte bygning og opdatering af den nye bygning.

Status

- De værste "børnesygdomme" er efterhånden ryddet af vejen og det kører fornuftigt
- Fortsat uhensigtsmæssigheder i sagsgangen, hvor dokumenter sendes dobbelt og skal samles i samme filer.
- At få BFE nummer ved kommunen kan være meget langsommeligt og der er vidt forskellige praksis fra kommune til kommune.
- Fjernelse af et foreløbig bygningsblad, hvor der ikke er noteret adkomst?
- Ikke to sager er ens, specielt når det omhandler ændringer og nedlæggelse.
- Fortsat brug for dialog mellem og med Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten.

Hvor er det reguleret og hvor man finde hjælp

Tinglysningsloven § 19

Hvor en bygning tilhører en anden end grundens ejer, får bygningen sit eget bygningsblad med fornøden henvisning til og fra grundens ejendomsblad - og behandles i det hele efter denne lov som en selvstændig fast ejendom. Det samme gælder bygninger, der er opført på søterritoriet eller inden for Danmarks eksklusive økonomiske zone, således at bygningen er bestemt til varig forbliven på stedet. Bygningsblade oprettes og ændres efter anmodning fra Geodatastyrelsen.

Stk. 2. Bygninger på grunden, som tilhører den samme ejer, kan registreres på samme bygningsblad. Bygninger, der registreres på samme bygningsblad, kan udskilles til registrering på nyoprettede bygningsblade.

Stk. 3. Får en bygning og en grund samme ejer, nedlægges bygningsbladet, og eventuelle tinglyste rettigheder overføres til grundens ejendomsblad. Retten underretter Geodatastyrelsen herom.

Stk. 4. Forinden der tinglyses en rettighed på et bygningsblad, jf. stk. 1, 1. pkt., skal bygninger være noteret hos Geodatastyrelsen med eget identifikationsnummer. Er det første gang, der tinglyses en rettighed på bygningsbladet, eller ønskes bygningsbladet ændret, jf. stk. 2, er tinglysning endvidere betinget af, at bygningers placering på grunden skal være stedfæstet ved en erklæring udarbejdet af en landinspektør med beskikkelse.

Stk. 5. Er bygningen opført på søterritoriet eller inden for Danmarks eksklusive økonomiske zone, skal bygningen, forinden tinglysning af en rettighed på et bygningsblad, jf. stk. 1, 2. pkt., være registreret hos Geodatastyrelsen med eget identifikationsnummer, og bygningens placering skal være stedfæstet.

Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v. – kapitel 3

<https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2024/567>

Vejledning fra Tinglysningsretten:

<https://www.domstol.dk/media/4vkdmthm/bygning-paa-fremmed-grund.pdf>

(Version 9 – 23/10 2024)

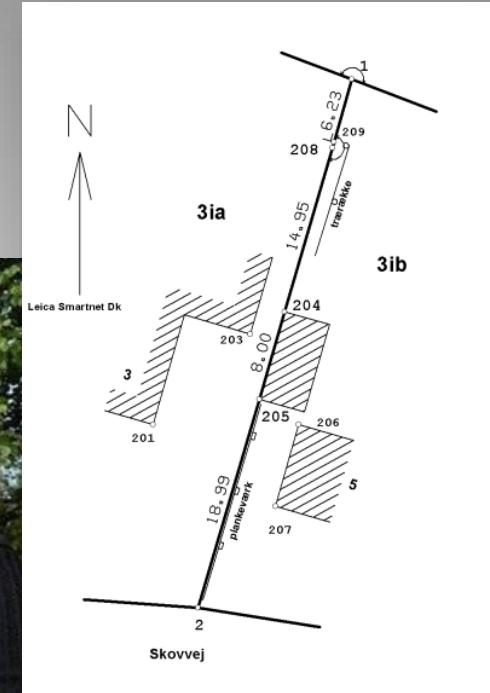
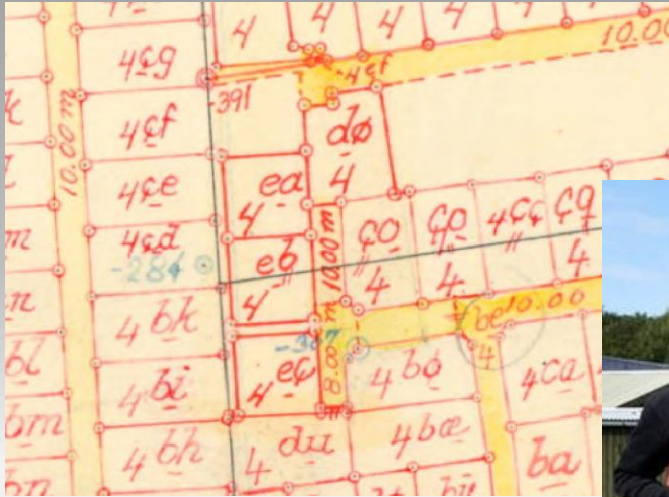
Info fra Geodatastyrelsen:

<https://gst.dk/ansvarsomraader/matrikel-og-ejendomsregistrering/bygning-paa-fremmed-grund>



SPØRGSMÅL?

- forståelse og statistik



Lektor og landinspektør, Bent Hulegaard Jensen, Aalborg Universitet/Geopartner Landinspektører
FARD-medlemsmøde - den 7. november 2024 - Århus

Skelforretning

Disponering af indlæg

1. Afsætning af skel/ejendomsgrænsen - skelafsætning kontra skelforretning
2. Skelforretning – baggrund
3. Skelforretningsprocessen
4. Skelforretning – statistik og omkostninger

Kilder:

- Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen
- Bekendtgørelse om matrikulære arbejder
- Bekendtgørelse om skelforretninger (BEK nr. 385 af 09/04/2019)
- Vejledning om skelforretninger (VEJ nr. 61 af 12/06/2003)
- Skelforretninger i Danmark – i perioden 2012-2022, Fagbladet Landinspektøren, 2023-6



Afsætning af skel - regelgrundlag

Udstykningslovens § 34

§ 34 En ejendomsgrænse må kun afmærkes eller fastlægges ved mål, såfremt afsætningen sker i **overensstemmelse med matriklens oplysninger** om skellets beliggenhed.

Stk. 2. Stk. 1 gælder dog ikke i følgende tilfælde:

- 1) **Skelaftsætningen sker som led i en ejendomsberigtigelse.**
- 2) **Ved skelaftsætningen konstateres der fejl i matriklens oplysninger om skellets beliggenhed.** Det påhviler landinspektøren at indberette fejlen til matrikelmyndigheden.



Afsætning af skel - regelgrundlaget

Regelgrundlaget Bekendtgørelsen om matrikulære arbejder § 4:

- Stk. 1. Ved afsætning af skel skal landinspektøren undersøge, om ejendomsgrænsen på stedet er i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed.
- Stk. 2. Hvis der ikke er overensstemmelse eller der i øvrigt kan være tvivl om skellets rette beliggenhed, skal de berørte ejere have lejlighed til at udtale sig, før skellet afsættes. Landinspektøren må derefter tage stilling til, om skellet kan afsættes i overensstemmelse med matriklens oplysninger, eller om forholdet skal søges ordnet efter reglerne om ejendomsberigtigelse, arealoverførsel eller teknisk ændring eller ved skelforretning.
- Stk. 3. Når et bestående skel, der er i overensstemmelse med matriklens oplysninger, afmærkes, skal landinspektøren underrette naboejerne om skelafmærkningen.

”Når en kunde beder om en afsætning af skellet, så kan vi kun love ham, at vi kan afsætte det registreret skel”

Afsætning af skel - regelgrundlaget

Regelgrundlaget Vejledningen om matrikulære arbejder:

Reglerne om afsætning af skel fremgår af bekendtgørelsens §§ 3 og 4, og de vedrører afsætning af:

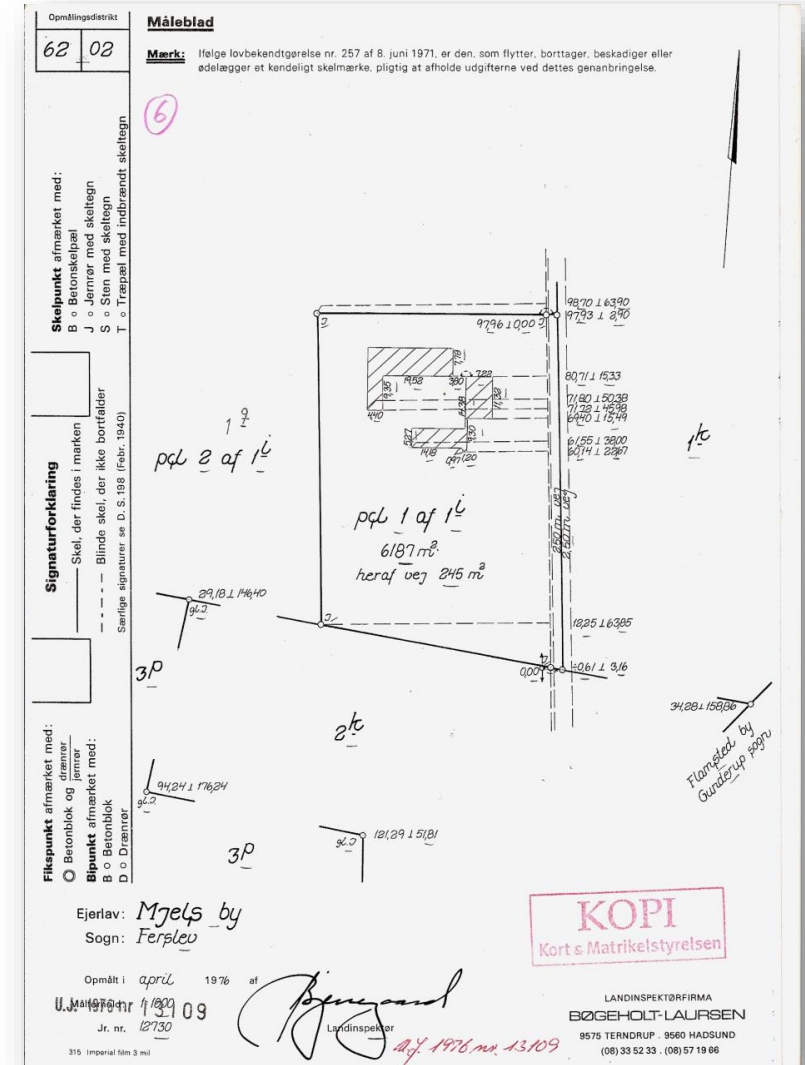
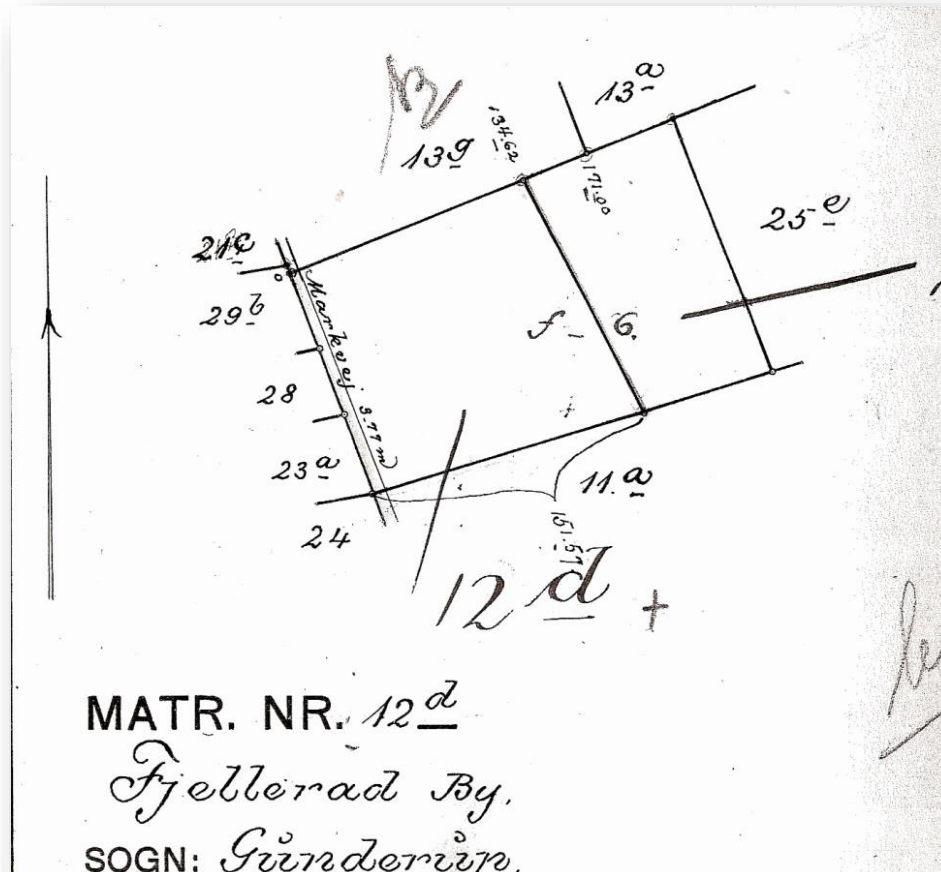
- 1) nye ejendomsgrænser, der ønskes registreret i matriklen ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, og
- 2) bestående ejendomsgrænser, hvad enten afsætningen sker i forbindelse med en matrikulær forandring eller uden forbindelse med en sådan.

Vejledningen opdateres løbende.

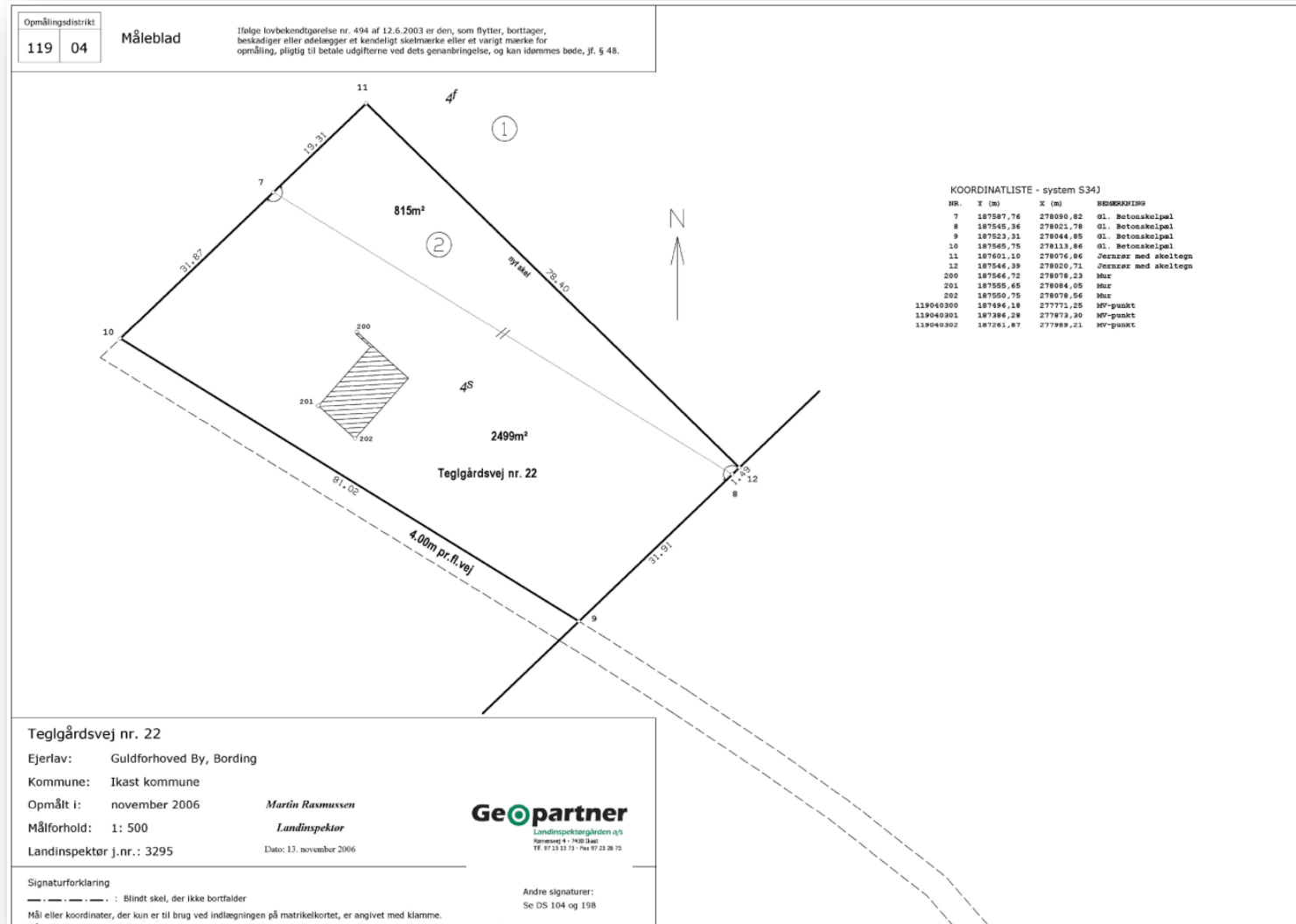
Kapitel	Ajourført
1. Indledende regler	
2. Afsætning af skel	30. juni 2022
3. Private fællesveje på matrikelkortet	20. december 2023
4. Udstykning og matrikulering	14. januar 2021
5. Arealoverførsel	30. juni 2022
6. Sammenlægning	30. juni 2022
7. Ejendomsberigtigelse	26. maj 2020
8. Ekspropriation og jordfordeling m.v.	18. april 2001
9. Fælleslodder	30. juni 2022
10. Tekniske ændringer i matriklen	30. juni 2022
11. Afmærkning og indmåling af skel	18. april 2001
12. Indlægning på matrikelkortet	20. december 2023

Afsætning af skel - måloplysninger

Måloplysninger – eksempler:



Afsætning af skel - måloplysninger



Afsætning af skel – ”resultat”...

I **overensstemmelse** med...

ved **uoverensstemmelse** med...

- Hvad siger ejerne af de berørte ejendomme?
- Hævd – ved enighed ejendomsberigtigelse
- Ved uenighed - skelforretning



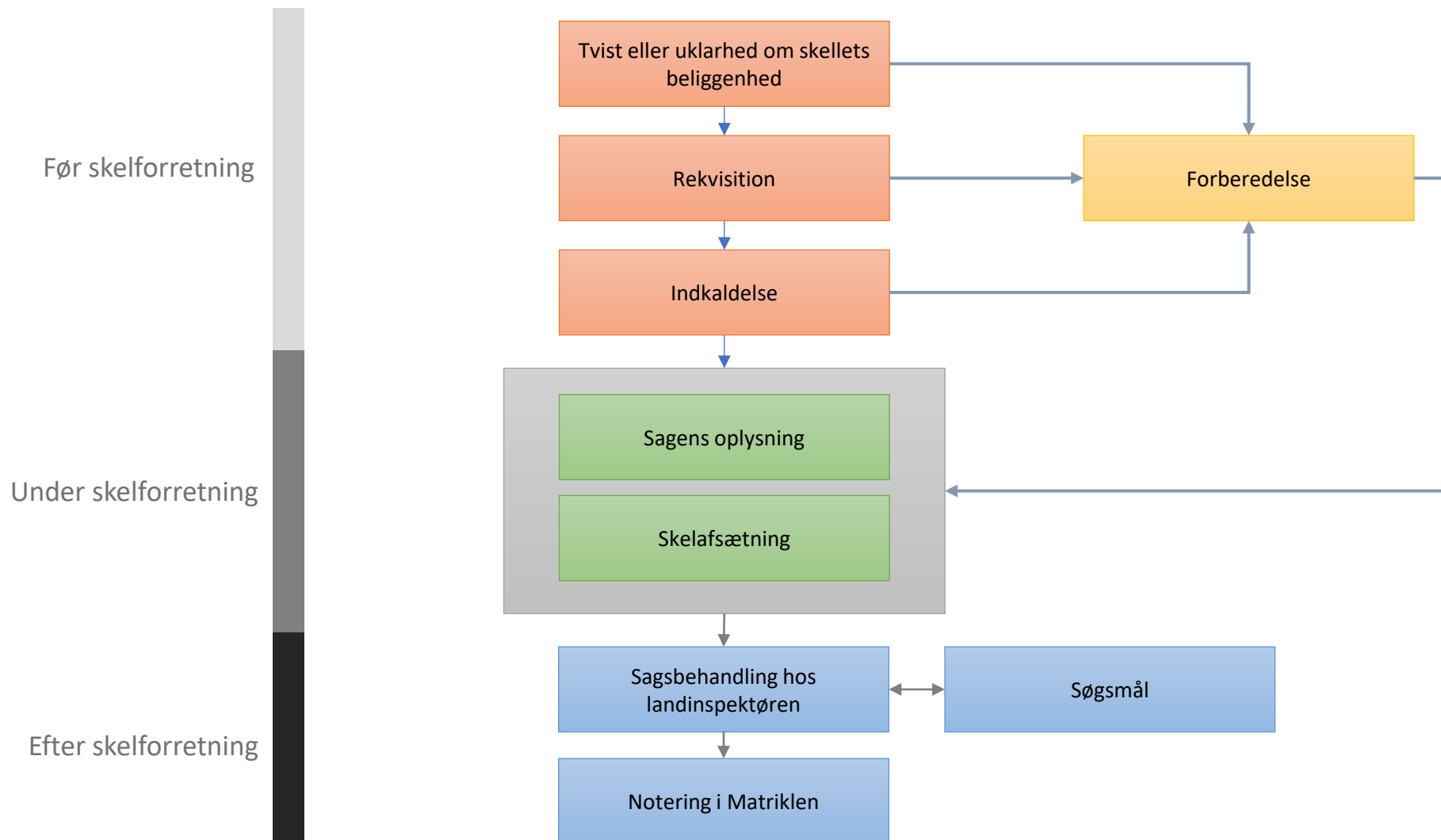
Skelforretning, hvorfor

- Ved uenighed om skellets placering...
- Regelgrundlaget:
 - Udstykningslovens § 35. En skelforretning kan rekvireres af enhver, der har en **retlig interesse** i at få den rette beliggenhed af en ejendomsgrænse fastslået. Den, der anmoder herom, **hæfter for betaling** af omkostninger...
 - Udstykningslovens § 38. Der kan ikke anlægges **retssag** om skels beliggenhed, herunder som følge af hævds erhvervelse, før der er afholdt en skelforretning...
 - Bekendtgørelse om skelforretning...



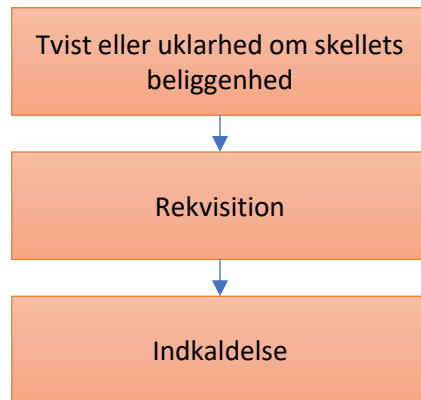
"I 99% af sagerne er rekvirenten ejer af en af de berørte"

Skelforretningsprocessen



Skelforretningsprocessen - før

Før skelforretning



Landinspektør og parternes forberedelse:

- Undersøgelse og tolkning af retskilder
- Indhentning og undersøgelse af dokumenter
- Undersøgelse i marken
- Habilitet
- ...

Landinspektørens indhentning og undersøgelse af dokumenter

Matriklen:
måloplysninger,
original 1
matrikelkort,
evt. senere
matrikelkort
og sags-
dokumenter

Ældre
luftfotos og
topografiske
kort

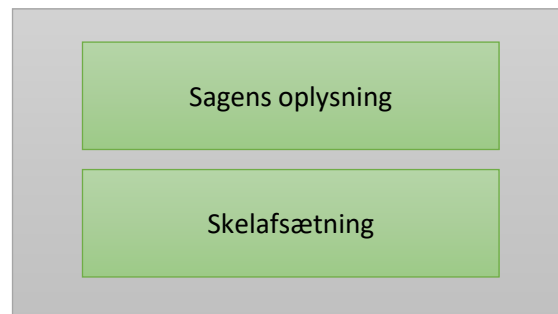
Tinglys-
ningen:
oplysninger i
skødet,
tinglyste
aftaler

Kommunen:
tekniske
tegninger/
målinger

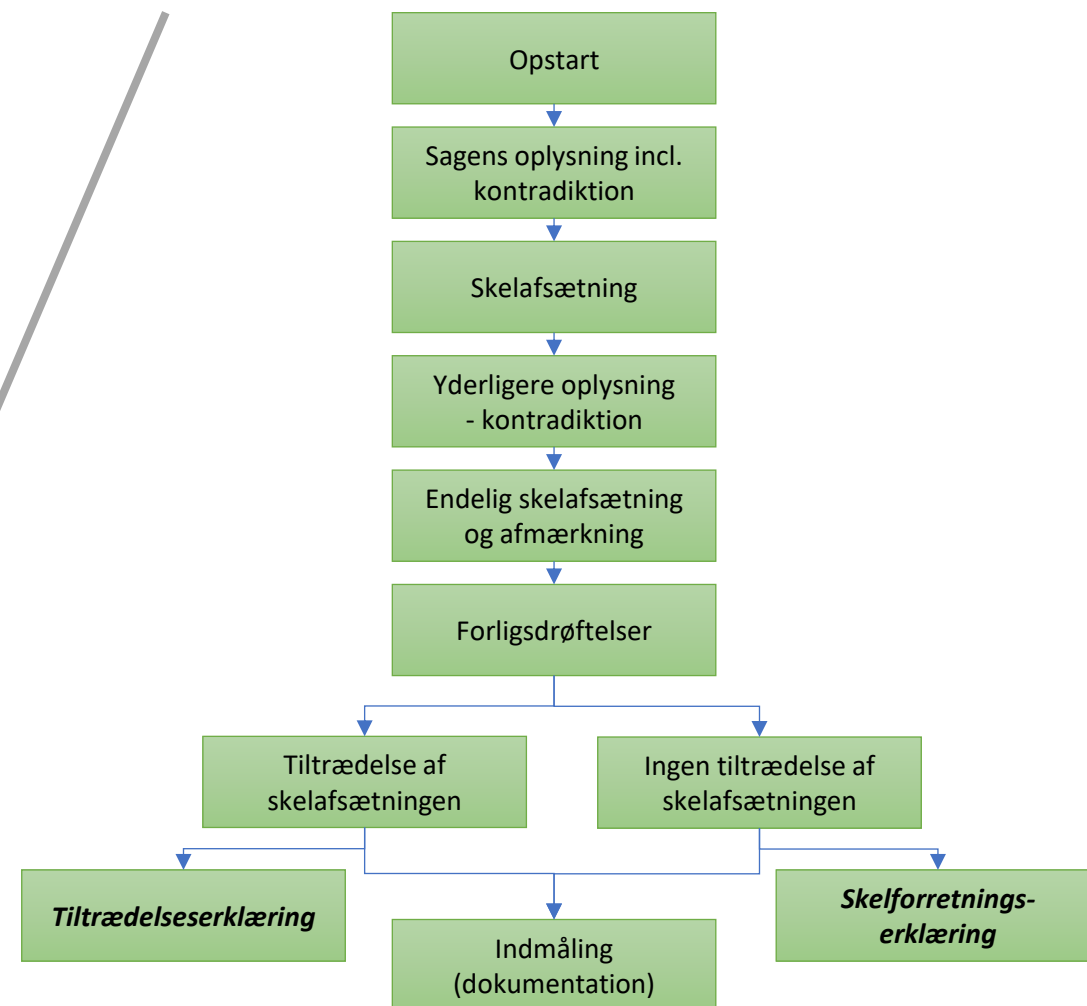
Parterne:
fotos,
aftaler, kort,
kvitteringer,
m.m.

Skelforretningsprocessen - under

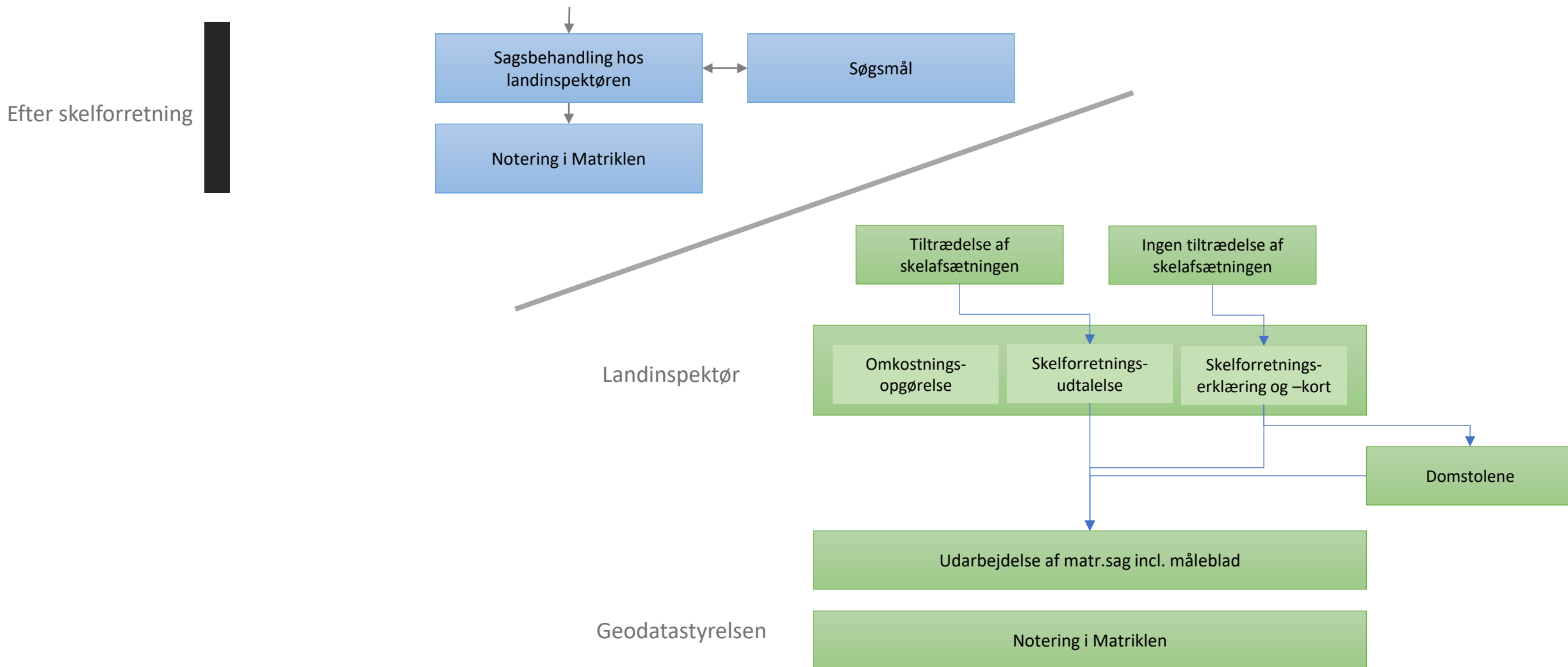
Under skelforretning



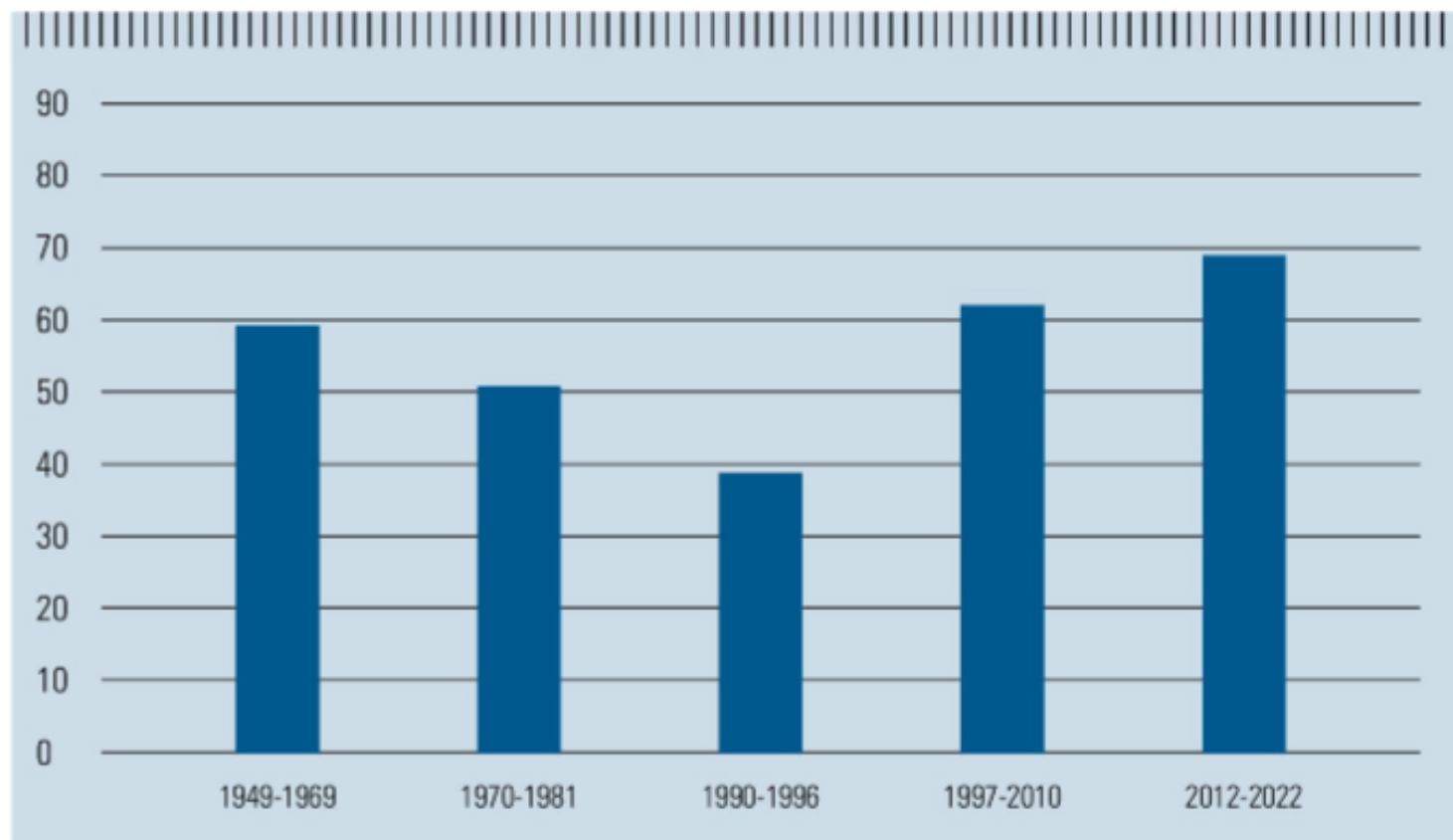
Anbefalet og efter reglerne



Skelforretningsprocessen - efter



Antal skelforretninger pr. år 1949-2022

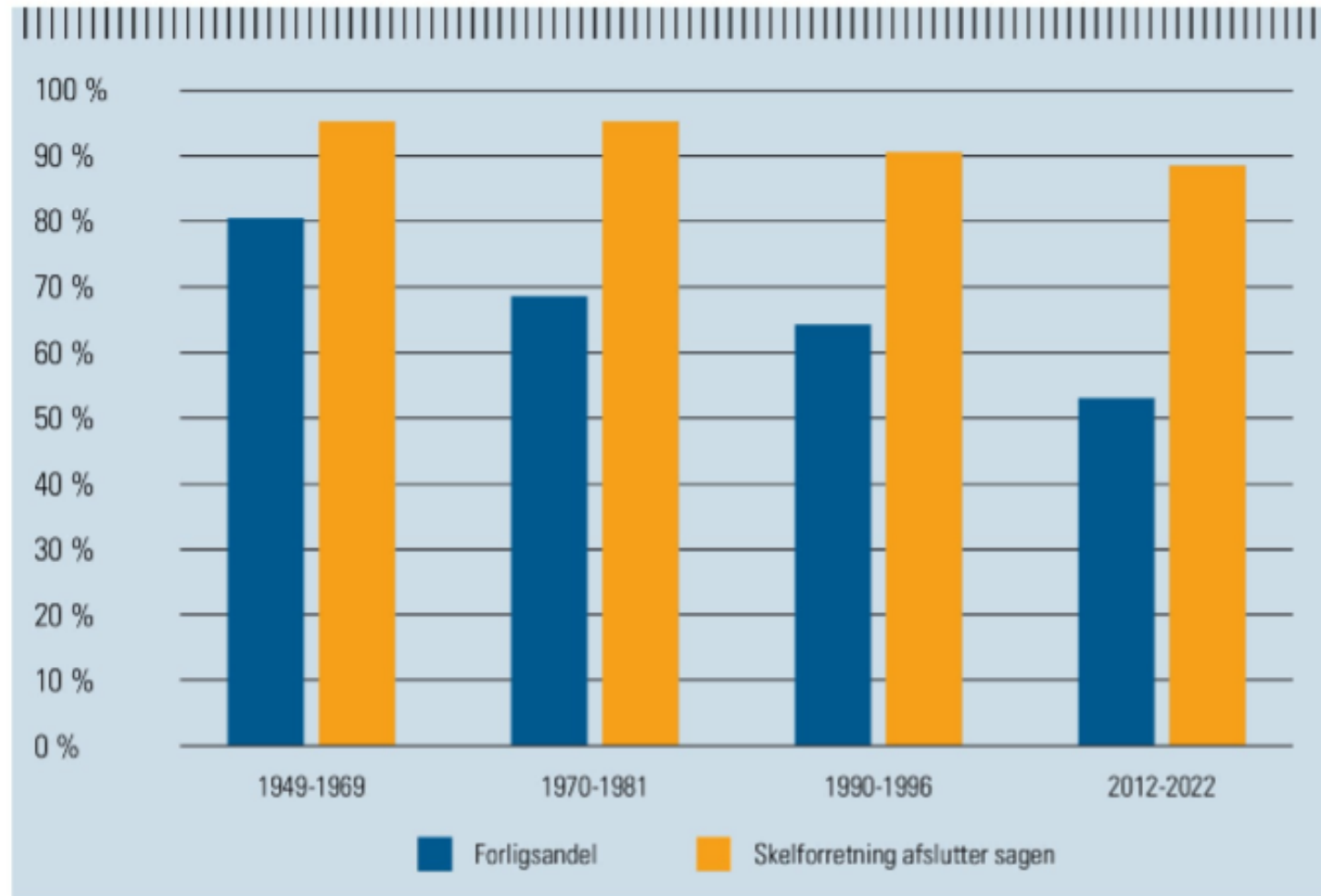


Fagbladet, Landinspektøren, 2023-6

<https://www.epaper.dk/landinspekt%C3%B8rforeningen/fagbladet-fra-2008/2023-6/>

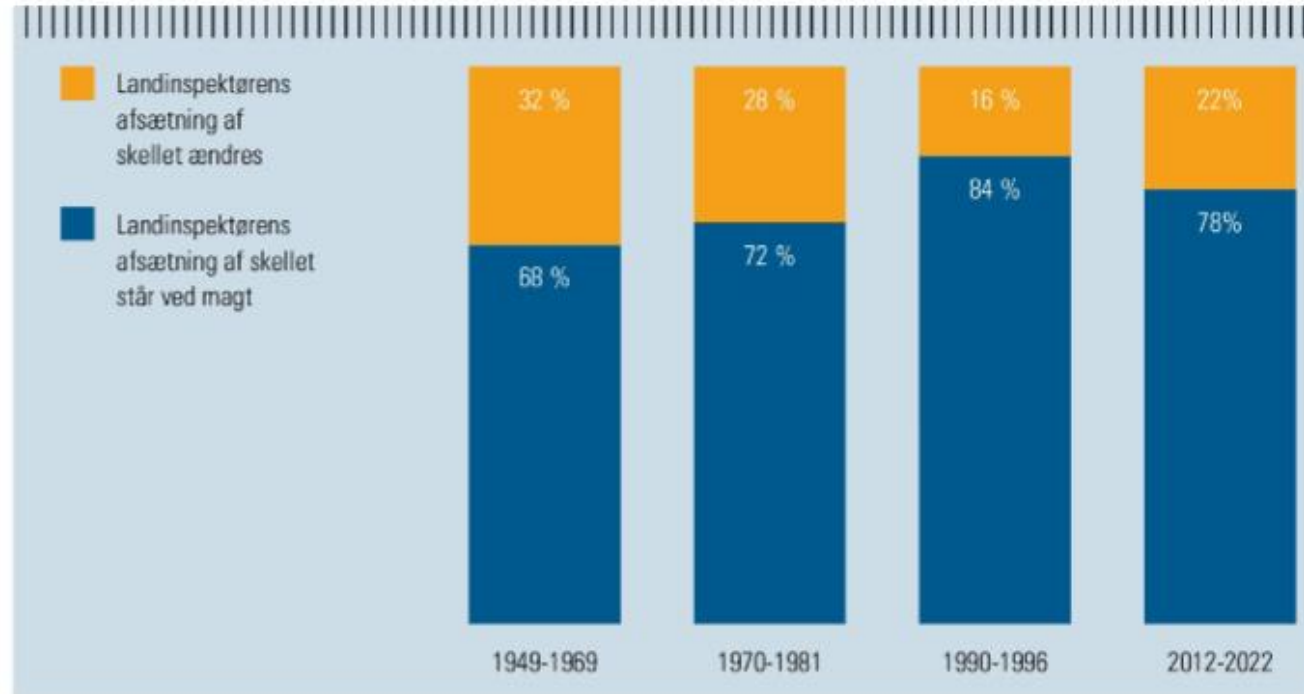
Kilde: Geodatastyrelsen

Skelforretninger pr. år 1949-2022 – andel af forlig...



Kilde: Geodatastyrelsen

Skelforretninger pr. år 1949-2022 – udfald ved domstolene...



Andel af retssager, der ender med, at landinspektørens afsætning af skellet står ved magt eller ændres

Kilde: Geodatastyrelsen

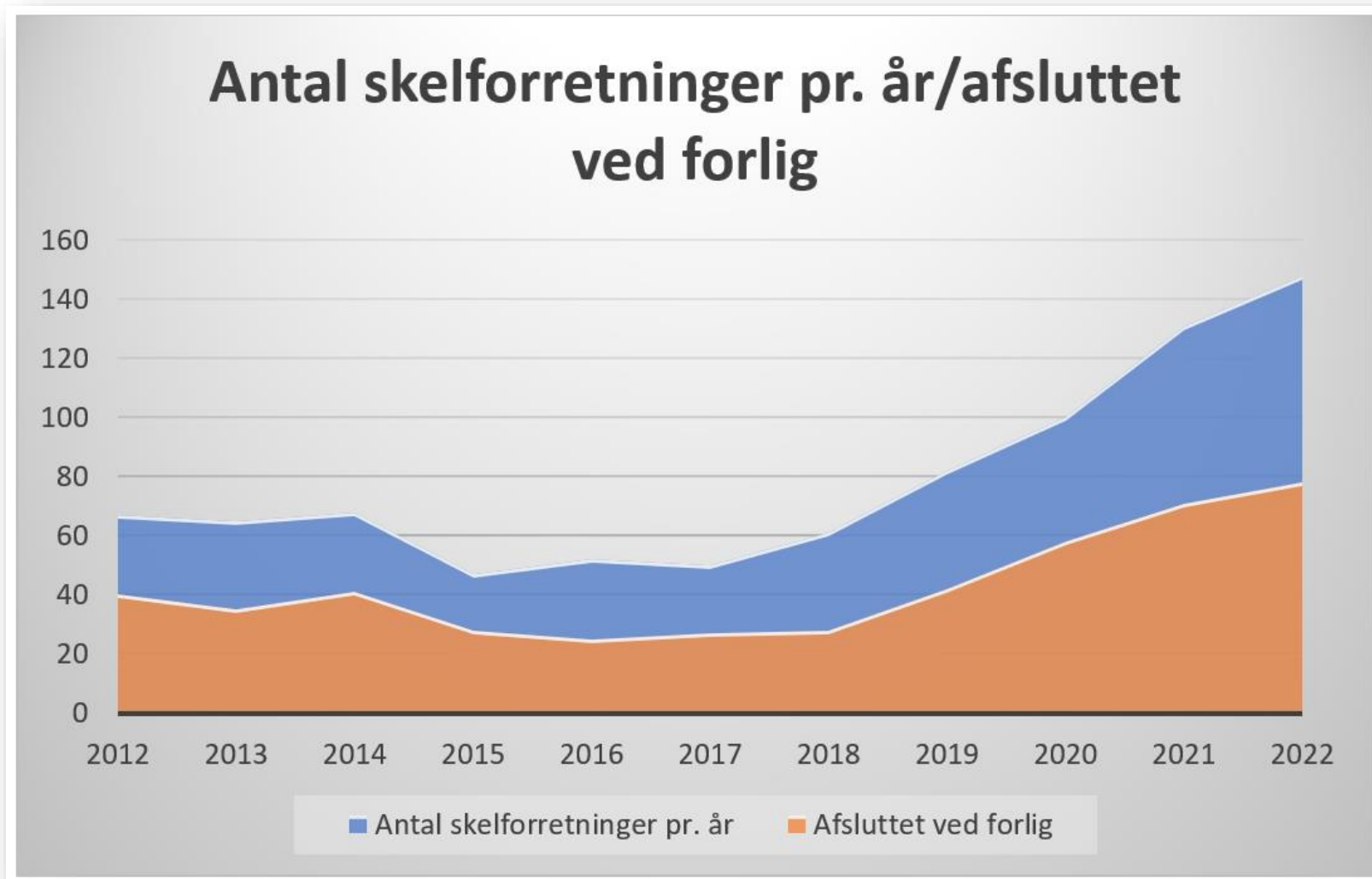
Antal skelforretninger pr. år 2012-2022

Fokus på de
seneste år!

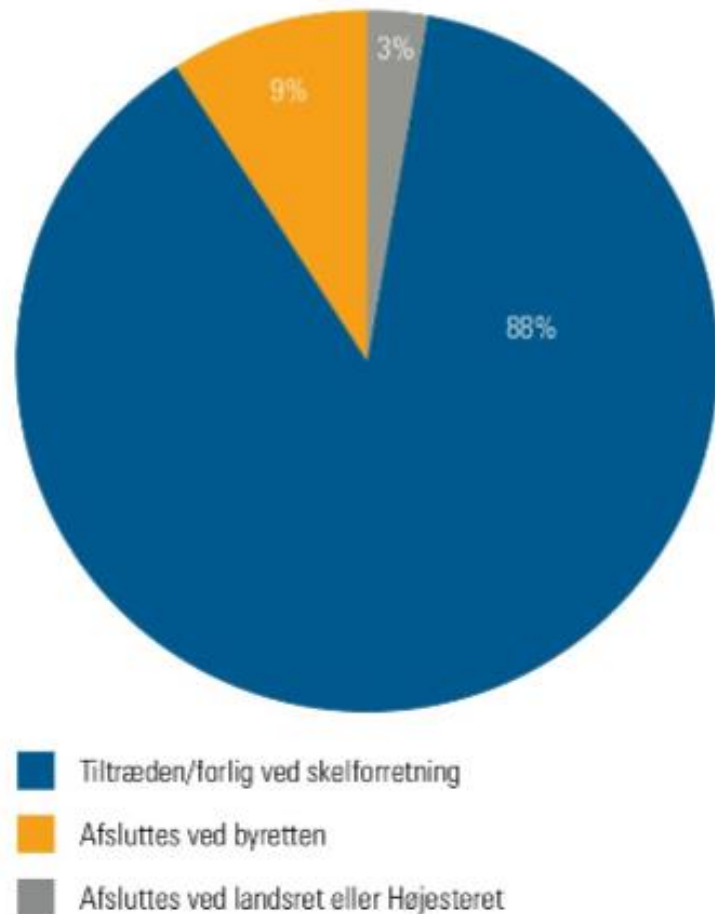


Kilde: Geodatastyrelsen

Skelforretninger - 2012-2022



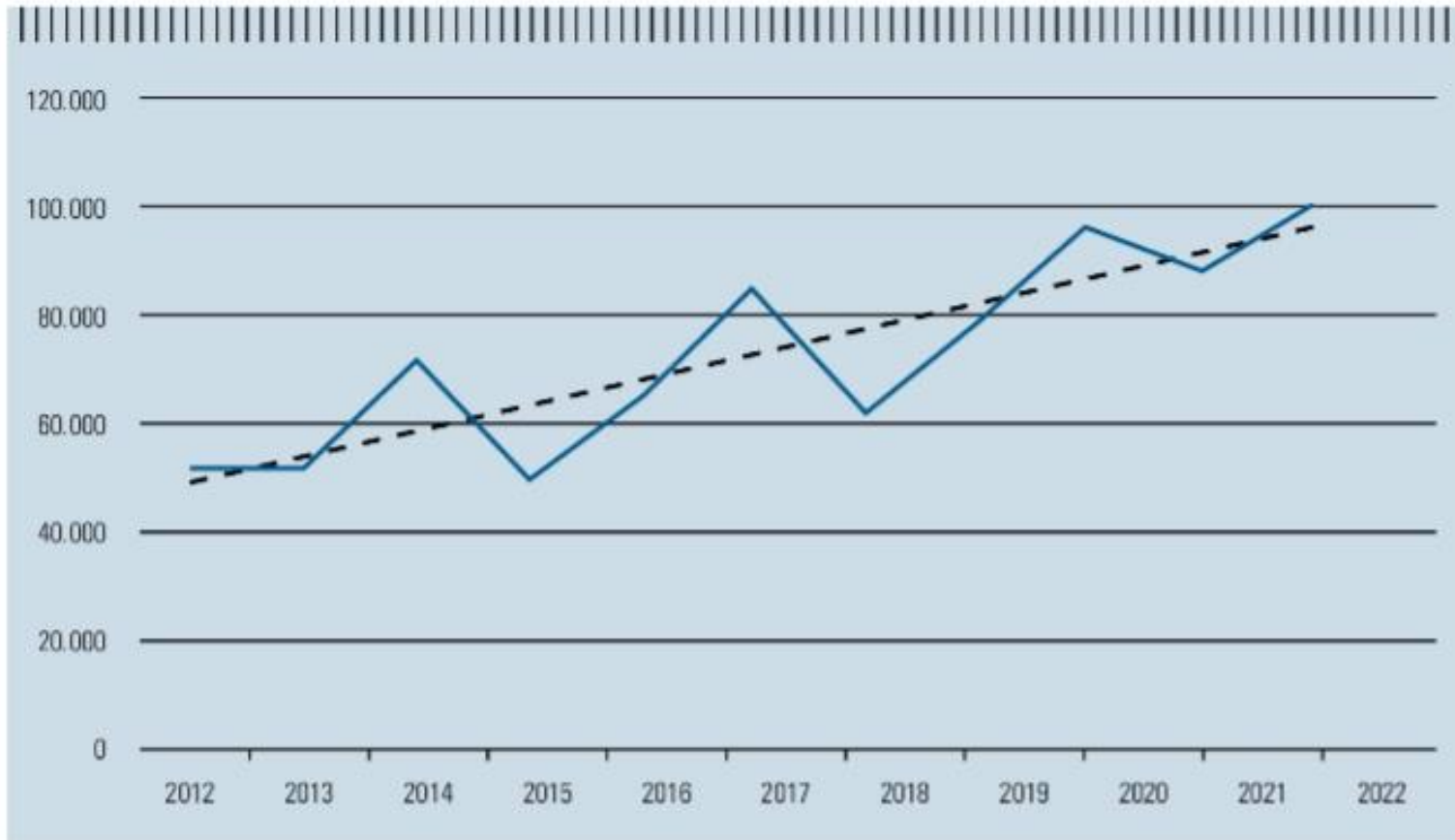
Skelforretninger - 2012-2022



- I perioden 2012-2022 blev 12% (i alt 106 sager) af skelforretninger indbragt for retten.
- 88% af sagerne afgøres endeligt ved skelforretningen, 9% ved byretten og 3 % ved landsretten/Højesteret
- 78% af retssagerne afsluttes på en måde, hvor landinspektørens afsætning af skellet fastholdes
- Konklusion: at skelforretningsinstrumentet stadig tjener det påtænkte formål, nemlig at aflaste domstolene for deres sagsbyrde.

Kilde: Geodatastyrelsen

Skelforretninger - 2012-2022 - omkostninger



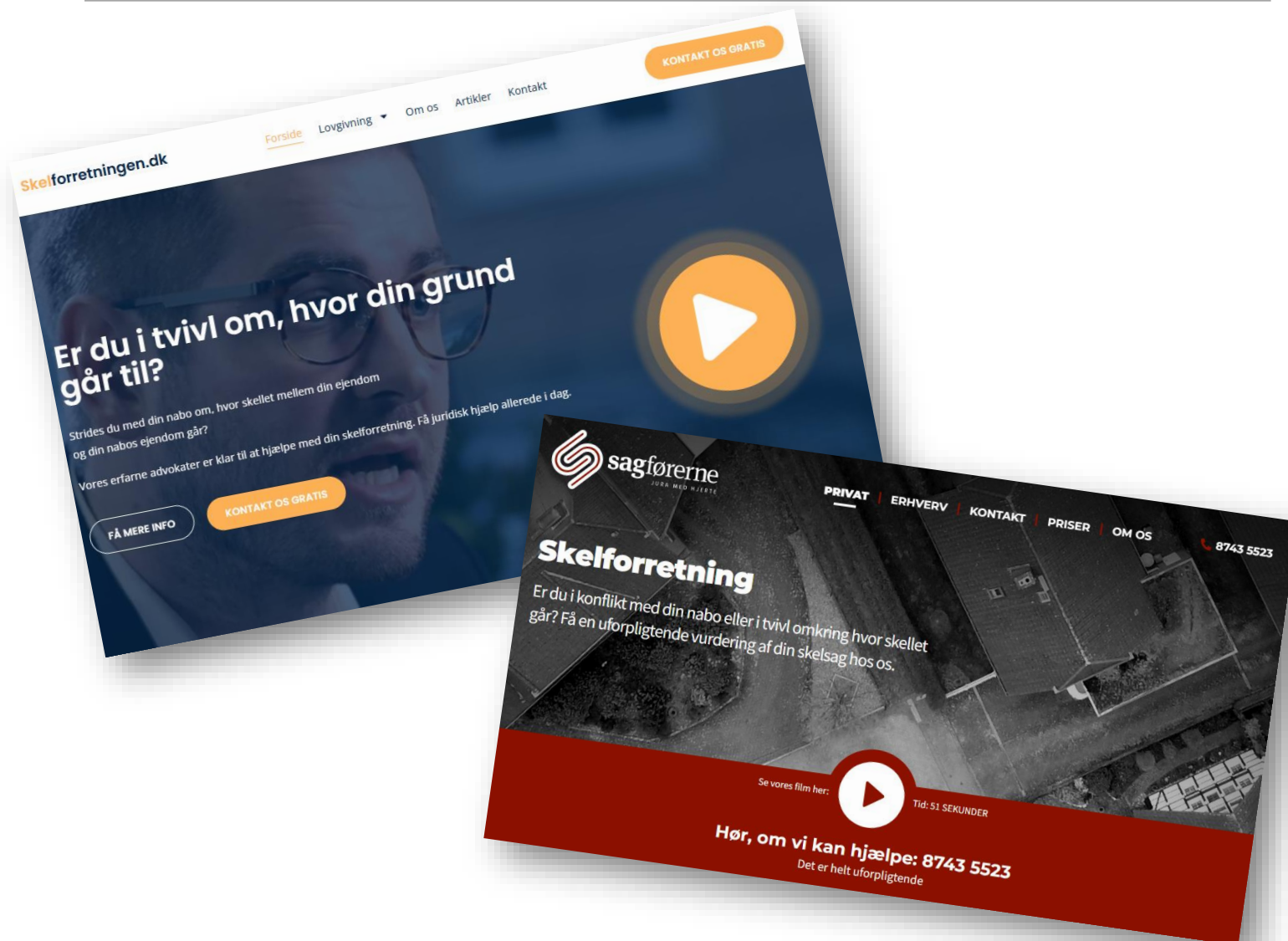
- Det gennemsnitlige omkostningsniveau inkl. moms pr. skelforretning i perioden 2012-2022

Kilde: Geodatastyrelsen

Datagrundlag...

År	Antal skelforretninger	Antal skelfor. omkost.
2018	61	11.
2019	82	14
2020	100	11
2021	131	11
2022	152	30

Skelforretning – hvem byder ind?



Prisstigning:

- Skelforretning – mere omfattende...
- Øget dialog med de berørte parter...
- Retshjælpsdækning
- ...

Antallet af øget skelforretninger:

- Øgede nabokonflikter...
- Corona...
- ...

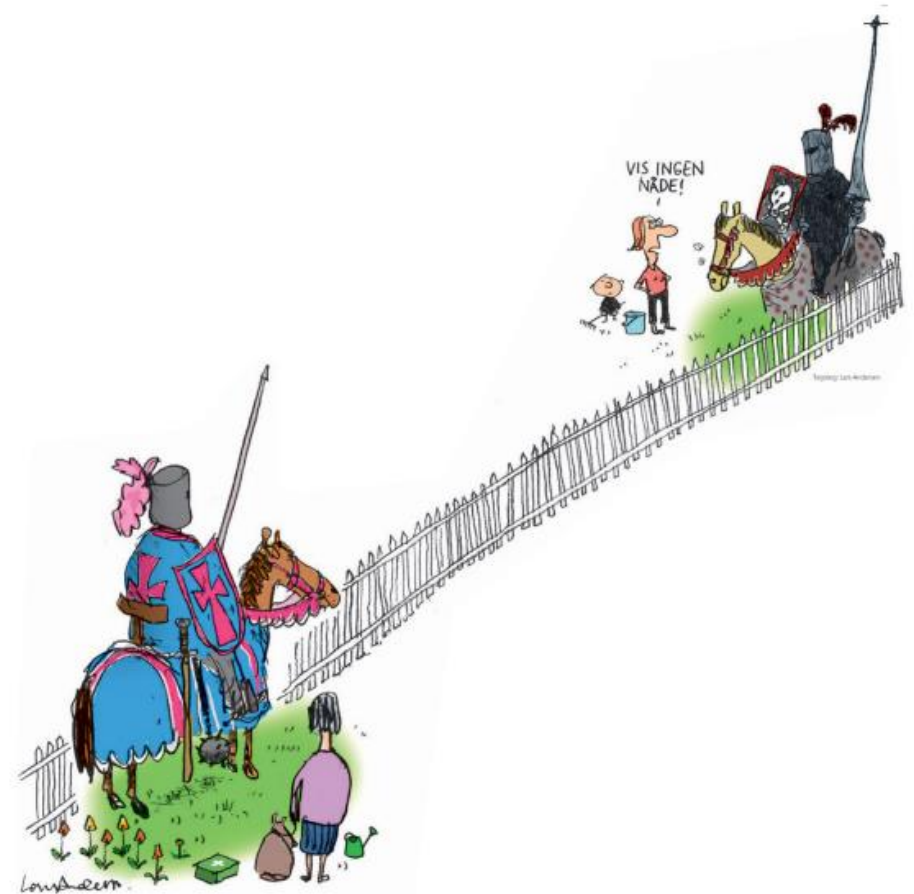
Den praktiserende landinspektør:

- Formaliseret proces...
- ...

Skelforretninger – behov for justeringer i regelsættet?

Geodatastyrelsen i "tænekeboks" vedr.:

- Behovet for en præcisering af opgaverne i forhold skelafsætning kontra skelforretning
- Overvejelser vedr. prisudviklingen på skelforretning
- Behovet for revision af bekendtgørelse, vejledning mv.
- ...
- Nedsat arbejdsgruppe mellem Praktiserende Landinspektørers Forening og Geodatastyrelsen...
- Resultat???



Tak for opmærksomheden...

