

UDKAST



JUSTITSMINISTERIET

Dato: 16. september 2022
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Abulfaz Melikov
Sagsnr.: 2022-709-0359
Dok.: 2548725

Forslag

til

Lov om ændring af lov om tinglysning

(Smidiggørelse af registreringen af bygninger på fremmed grund og justering af opgavefordelingen mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen)

§ 1

I lov om tinglysning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1075 af 30. september 2014, som ændret bl.a. ved § 3 i lov nr. 80 af 24. januar 2017 og senest ved § 3 i lov nr. 1722 af 27. december 2018, foretages følgende ændringer:

1. I § 19, stk. 1, indsættes som 3. pkt.: »Bygningsblade oprettes og opdateres efter anmodning fra Geodatastyrelsen.«

2. § 19, stk. 2 og 3, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 2. Bygninger på grunden, som tilhører den samme ejer, kan registreres på samme bygningsblad.

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 første gang tinglyses en rettighed på et bygningsblad, jf. stk. 1, 1. pkt., skal bygningen være noteret hos Geodatastyrelsen med eget identifikationsnummer, og bygningens placering på grunden skal være stedfæstet ved en erklæring udarbejdet af en landinspektør med beskikkelse.

Stk. 5. Er bygningen opført på forstranden eller i øvrigt på søterritoriet, 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«

UDKAST

3. I § 23, *stk. 1*, indsættes efter »ejerlejligheder«: »samt ved oprettelse, sammenlægning og nedlæggelse af bygningsblade.«, og *stk. 2* ophæves.

§ 2

I 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 (Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.), som ændret ved § 15 i lov nr. 278 af 17. april 2018, foretages følgende ændring:

1. § 3, *nr. 2*, ophæves.

§ 3

Stk. 1. Justitsministeren fastsætter efter forhandling med klima-, energi-, og forsyningsministeren tidspunktet for lovens ikrafttræden.

Stk. 2. Loven finder ikke anvendelse på sager, som er indgivet til henholdsvis Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen før lovens ikrafttræden. For sådanne sager finder de hidtil gældende regler anvendelse.

UDKAST

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets hovedpunkter
 - 2.1. Tinglysningslovens regler om stiftelse af rettigheder over bygninger på fremmed grund
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. Justitsministeriets overvejelser
 - 2.1.3. Den foreslåede ordning
 - 2.2. Opgavefordelingen mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Justitsministeriets overvejelser
 - 2.2.3. Den foreslåede ordning
3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Klimamæssige konsekvenser
7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser
8. Forholdet til EU-retten
9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
10. Sammenfattende skema

1. Indledning

Lovforslaget er en del af udmøntningen af Grunddataprogrammets delaftale 1 om ejendomsdata. Grunddataprogrammet skal effektivisere og forenkle den offentlige registrering af fast ejendom og bygninger. Det nødvendige lovgrundlag til udmøntning af aftalen blev tilvejebragt ved lov nr. 80 af 24. januar 2017 om ændring af bl.a. tinglysningsloven (Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.). En del af loven har imidlertid ikke kunnet sættes i kraft, fordi der har været udfordringer med at sikre samspillet mellem IT-systemerne hos relevante myndigheder.

Disse udfordringer har været drøftet mellem de relevante myndigheder, som har fundet frem til anvendelige løsninger. Med henblik på at tilvejebringe det nødvendige grundlag for at få den udestående del af aftalen sat i kraft, foreslås det herefter at tilpasse de endnu ikke ikraftsatte ændringer af tinglysningsloven.

Hovedformålet med lovforslaget er at sikre, at en bygning, der tilhører en anden end ejeren af den grund, som bygningen er beliggende på (en bygning på fremmed grund), kan registreres hensigtsmæssigt i både tinglysningsssystemet og Geodatastyrelsens IT-systemer. Det samme gælder bygninger, der er opført på forstanden eller i øvrigt på søterritoriet. Med lovforslaget vil der således blive etableret mulighed for, at flere bygninger, som er opført på fremmed grund og tilhører samme ejer, kan registreres på ét bygningsblad i tinglysningsystemet.

Et andet formål med lovforslaget er at understøtte en mere hensigtsmæssig opgavefordeling mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen i forhold til opgaven med at notere præcise geografiske data om sådanne bygninger og fast ejendom i øvrigt.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Tinglysningslovens regler om stiftelse af rettigheder over bygninger på fremmed grund

2.1.1. Gældende ret

Efter tinglysningslovens § 19 kan en bygning, der tilhører en anden end grundens ejer, registreres som en selvstændig fast ejendom og således ikke som en del af den grund, som bygningen er beliggende på.

Det følger således af tinglysningslovens § 19, stk. 1, at en sådan bygning på fremmed grund får sit eget bygningsblad med fornøden henvisning til og fra grundens ejendomsblad. Bygningen behandles i disse situationer i det hele efter tinglysningsloven som en selvstændig fast ejendom. Det samme gælder

bygninger, der er opført på forstranden eller i øvrigt på søterritoriet, når bygningen er bestemt til varig forbliven på stedet.

Hvis ejeren af en bygning på fremmed grund efterfølgende også bliver ejer af grunden – såkaldt konfusion – følger det af Tinglysningsrettens praksis, at bygningsbladet nedlægges.

2.1.2. Justitsministeriets overvejelser

Som led i vedtagelsen af lov nr. 80 af 24. januar 2017 om ændring af bl.a. tinglysningsloven (Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.), som udmøntede Grunddataprogrammets delaftale 1, var det bl.a. intentionen at samle opgaven med registrering af alle typer af fast ejendom i matriklen, som administreres af Geodatastyrelsen. I den forbindelse blev tinglysningslovens § 19 om stiftelse af rettigheder over bygninger på fremmed grund ændret, men disse ændringer er endnu ikke sat i kraft på grund af udfordringer med samspillet mellem IT-systemerne hos hhv. Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen, for så vidt angår den del af ændringerne, der vedrører registrering af flere bygninger på fremmed grund, som tilhører den samme ejer, på samme bygningsblad.

Den nævnte samspilsudfordring skyldes, at den endnu ikke ikraftsatte ændring til tinglysningsloven ville indebære et krav om, at flere bygninger på samme fremmed grund tilhørende den samme ejer, skal registreres samlet på ét bygningsblad. Hensigten hermed var at imødegå uklarheder og misforståelser med hensyn til oprettelsen af flere bygningsblade, hvor en bygning bliver om- eller tilbygget, herunder nedrevet og genopført, fordi oprettelsen af de mange bygningsblade har gjort området uønsket fragmenteret og uoverskueligt. En ikrafttræden af de pågældende regler ville kunne imødegå dette, men samtidig afskære muligheden for at oprette særskilte bygningsblade, hvor det måtte være ønskeligt. Et eksempel herpå kunne være, at en ejer af to eller flere selvstændige bygninger beliggende på samme fremmed grund ønsker en særskilt belåning af disse. Tinglysningsrettens IT-systemer, der bygger på enhedsprincippet i tinglysningslovens § 10, forudsætter imidlertid, at hvert bygningsblad udgør én bestemt fast ejendom i sig selv. I en situation, hvor flere bygninger registreres på samme blad, ville den enkelte bygning således ikke kunne belånes særskilt som ellers ønsket i eksemplet.

Med henblik på en løsning heraf har Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten været i løbende dialog om, hvordan de nævnte uklarheder og misforståelser med hensyn til om- og tilbygninger, herunder nedrivninger og genopførelser, kan imødegås samtidig med, at IT-systemerne taler sammen.

Justitsministeriet har i forlængelse af dialogen modtaget en række anbefalinger fra de nævnte myndigheder.

For sikre klare rammer for registrering af bygninger på fremmed grund og for at sikre, at sidste del af Grunddataprogrammet kan sættes i kraft, er det Justitsministeriets opfattelse, at de vedtagne – men endnu ikke ikraftsatte – ændringer af tinglysningsloven i forhold til oprettelse af bygningsblade for bygninger på fremmed grund bør tilpasses. En væsentlig tilpasning er, at det ikke skal være obligatorisk at registrere flere bygninger, som tilhører den samme ejer, på samme bygningsblad.

2.1.3. Den foreslåede ordning

Ordet »bygning« i tinglysningslovens § 19, har hidtil været fortolket som en konkret fysisk bygning, hvilket har medført, at der er blevet oprettet flere bygningsblade, hvis samme ejer ejede flere bygninger på en fremmed grund, ligesom der er blevet oprettet nye bygningsblade, hvis bygningen blev om- eller tilbygget, herunder nedrevet og genopført. Dette har givet anledning til misforståelser og uklarheder i praksis.

Med henblik på at sikre en entydig og klar retstilstand foreslås det, at bygninger på en fremmed grund, som tilhører den samme ejer, kan registreres på samme bygningsblad. Forslaget indebærer også en mulighed for senere at udskille sådanne bygninger, der registreres på samme bygningsblad, til særskilte bygningsblade samt overførsel af bygninger mellem bygningsblade.

En ejer vil herefter have fleksibilitet i forhold til muligheden for at registrere bygninger på samme fremmed grund, alt efter hvad der i situationen må anses for mest hensigtsmæssigt. Flere bygninger på samme fremmed grund vil således kunne noteres samlet hos Geodatastyrelsen i matriklen med ét identifikationsnummer (et såkaldt BFE-nummer) og registreres på ét bygningsblad i tingbogen, der omfatter flere bygninger. Alternativt kan hver bygning noteres enkeltvis, hvor hver bygning får sit eget identifikationsnummer og sit eget bygningsblad i tingbogen. En ejer af flere bygninger på samme fremmed grund vil endvidere kunne vælge at registrere nogle bygninger samlet på ét bygningsblad og nogle på særskilte bygningsblade.

Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 2.

2.2. Opgavefordelingen mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen

2.2.1. Gældende ret

Som det fremgår ovenfor under pkt. 2.1.1, følger det af tinglysningslovens § 19, stk. 1, at en bygning, der tilhører en anden end grundens ejer, registre-

UDKAST

res som en selvstændig fast ejendom. En sådan bygning på fremmed grund får som nævnt sit eget bygningsblad med fornøden henvisning til og fra grundens ejendomsblad. Også bygninger, der er opført på forstranden eller i øvrigt på søterritoriet, behandles som selvstændig fast ejendom og får et bygningsblad, når bygningen er bestemt til varig forbliven på stedet.

Oprettelsen af bygningsblade sker ved henvendelse til Tinglysningsretten.

Med indførelsen af den digitale tinglysning, jf. lov nr. 539 af 8. juni 2006 om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love (Digital tinglysning), blev det i tinglysningslovens § 19, stk. 2, fastsat, at den geografiske placering af nye bygninger på fremmed grund skal noteres i tingbogen, inden der første gang sker tinglysning af en rettighed på en sådan bygningsblad i tingbogen. I medfør af tinglysningslovens § 19, stk. 2, 2. pkt., kan Tinglysningsretten som grundlag for at notere en bygning på fremmed grund i tingbogen forlange en erklæring udarbejdet af en landinspektør med beskikkelse om bygningens geografiske placering på grunden.

I medfør af § 19, stk. 2, 3. pkt., kan justitsministeren fastsætte nærmere regler om registrering af den geografiske placering af bygninger på fremmed grund, hvilket er sket ved § 18 i bekendtgørelse nr. 834 af 3. september 2009 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom) med senere ændringer. Heraf følger det, at bygningens geografiske placering på grunden skal noteres i tingbogen senest samtidig med tinglysning af den første rettighed over en bygning på fremmed grund.

Det fremgår af tinglysningslovens § 19, stk. 3, at der gøres henvisning fra det ene ejendomsblad til det andet, hvis en ret tinglyses som omhandlende flere ejendomme.

De dele af Grunddataprogrammet, som blev vedtaget ved lov nr. 80 af 24. januar 2017 om ændring af bl.a. tinglysningsloven (Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.), men som endnu ikke har kunnet sættes i kraft (lovens § 3, nr. 2), indebærer bl.a. et ufravigeligt krav om, at bygningens placering på grunden skal være stedfæstet ved en erklæring udarbejdet af en landinspektør med beskikkelse, forinden der kan tinglyses rettigheder over den. Også ved tinglysningen af nye rettigheder over bygninger på eksisterende bygningsblade ville et sådant krav gælde.

Tinglysningslovens regler om fordeling af tinglyste rettigheder ved matrikulære ændringer fremgår af lovens §§ 21-23, der senest er ændret ved ikrafttræden af § 3, nr. 3, i lov nr. 80 af 24. januar 2017 om ændring af bl.a. tinglysningsloven (Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning

UDKAST

m.v.) den 1. juni 2018. Heraf følger det bl.a., at Tinglysningensretten skal godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af fælleslod, inden Geodatastyrelsen kan notere sådanne matrikulære ændringer.

Efter tinglysningenslovens § 21, stk.1, fastlægger retten endvidere eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet. Retten kan i den forbindelse kræve, at der fremsendes en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om de på ejendommen tinglyste servitutter, og hvilke grundstykker disse påhviler, jf. tinglysningenslovens § 21, stk. 2. Efter lovens § 21, stk. 3, kan retten godkende en ændring, jf. stk. 1, selv om der i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for dette, hvis ændringen kan ske uden fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Justitsministeren kan i medfør af § 21, stk. 4, fastsætte nærmere regler om, hvilke ændringer rettighedshaverne skal tåle, jf. stk. 3, samt om afgivelse af erklæringer i forbindelse hermed, hvilket er sket ved §§ 43-45 om uskadelighedserklæringer mv. i bekendtgørelse nr. 834 af 3. september 2009 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom) med senere ændringer.

Det følger af tinglysningenslovens § 22, stk. 1, at der i tilfælde, hvor en rettighed er til hinder for udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af fælleslod efter § 21, stk. 1, skal foreligge en accept fra rettighedshaver som tinglyst påtegning på den pågældende rettighed. Nægter en rettighedshaver at give påtegning, eller er det umuligt at skaffe en sådan påtegning, kan Tinglysningensretten dog efter lovens § 22, stk. 2, godkende ændringen mod en betryggende sikkerhed for den pågældende rettigheds indfrielse. Sikkerheden fastsættes efter rettens skøn.

Det følger af tinglysningenslovens 23, stk. 1, at lovens §§ 21 og 22 finder tilsvarende anvendelse ved opdeling i ejerlejligheder.

Endelig følger det af tinglysningenslovens § 23, stk. 2, 1. pkt., at retten skal godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for sammenlægning og nedlæggelse af bygningsblade, samt fastlægge eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet. Efter tinglysningenslovens § 23, stk. 2, 2. pkt., finder lovens § 21, stk. 2 og 3, samt § 22 tilsvarende anvendelse ved sammenlægning og nedlæggelse af bygningsblade.

2.2.2. Justitsministeriets overvejelser

Det er ikke en traditionel kerneopgave for Tinglysningensretten at indsamle præcise geografiske data om ejendomme. Indsamling af den slags oplysninger er beslægtet med Geodatastyrelsens øvrige opgaveportefølje og bør derfor mere naturligt forankres i Geodatastyrelsen. Da dette som nævnt også

var intentionen med Grunddataprogrammet, er det Justitsministeriets opfattelse, at de endnu ikke ikraftsatte ændringer af tinglysningslovens regler om identifikationen og den geografiske stedfæstelse af bygninger på fremmed grund også bør tilpasses.

Det drejer sig bl.a. om, at kravet om, at en bygnings placering på grunden skal være stedfæstet ved en erklæring udarbejdet af en landinspektør med beskikkelse, kun vil gælde forinden der første gang tinglyses en rettighed på et bygningsblad. Hvis der allerede er tinglyst rettigheder over en bygning, vil Tinglysningsretten have vurderet, at den pågældende bygning er tilstrækkeligt identificeret, herunder stedfæstet. Stedfæstelse vil f.eks. kunne være sket som led i en byggesag. En fornyet stedfæstelse er således overflødig i tinglysningsmæssig sammenhæng. Hertil kommer, at ved at stille et ubetinget krav om landinspektørerklæring forinden tinglysnings af nye rettigheder, vil borgere og virksomheder – der allerede har indrettet sig efter at have korrekt oprettede bygningsblade, hvorpå der tidligere er tinglyst en eller flere rettigheder – blive mødt med en administrativ og økonomisk byrde, som de pågældende ikke kunne have forudset. Et ubetinget krav om stedfæstelse ville f.eks. omfatte den situation, hvor et lån, der er sikret ved pant i bygningen, ønskes refinansieret.

Når det kommer til reglerne om fordelingen af tinglyste rettigheder ved matrikulære forandringer, er det Justitsministeriets vurdering, at en justering af disse er nødvendig i lyset af de ovenfor under pkt. 2.1.2 og 2.1.3 omtalte tilpasninger i forhold til de vedtagne – men endnu ikke ikraftsatte – ændringer af tinglysningsloven om oprettelse af bygningsblade for bygninger på fremmed grund. Justeringen vil sikre et bedre samspil mellem reglerne.

2.2.3. Den foreslåede ordning

Med lovforslaget lægges der op til at justere opgavefordelingen og sagsgangen mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen. Der lægges således op til, at opgaven med registrering inkl. stedfæstelse af alle typer af fast ejendom samles hos Geodatastyrelsen. Det nødvendiggør, at reglerne om identifikationen og den geografiske stedfæstelse af bygninger på fremmed grund tilpasses, så geografiske data om bygningen fremover skal være noteret hos Geodatastyrelsen, før der kan lyses rettigheder herover i tingbogen. Kompetencen til at foretage vurderingen og prøvelsen af, hvorvidt der er tale om en bygning, som har en sådan beskaffenhed, at der kan tinglyses rettigheder over den, vil som hidtil ligge hos Tinglysningsretten.

Som led i den foreslåede opgavefordeling mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen – og den heraf følgende sagsgang – foreslås det, at byg-

UDKAST

ningsblade fremover skal oprettes og opdateres efter anmodning fra Geodatastyrelsen.

Således vil det være Geodatastyrelsen, der som matrikelmyndigheden stedfæster en bygning, mens Tinglysningsretten som tinglysningsmyndigheden står for registreringen af bygningsblade i tingbogen og den tinglysningsmæssige prøvelse, der følger heraf.

Det foreslås, at Tinglysningsrettens praksis vedrørende nedlæggelse af bygningsblade i situationer, hvor bygning og grund får samme ejer, lovfæstes for at skabe klarhed herom. Idet ansvaret for identifikation og notering af bygninger på fremmed grund overføres til Geodatastyrelsen, foreslås det, at det fremgår af tinglysningsloven, at Tinglysningsretten skal underrette Geodatastyrelsen om sådanne ændringer.

Den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 3, om henvisning mellem ejendomsblade følger af almindelige forskrifter og foreslås ikke videreført, fordi den således vurderes at være overflødig.

Som led i at opgaven med registrering af alle typer af fast ejendom samles hos Geodatastyrelsen, foreslås det, at en bygning på fremmed grund skal være noteret hos Geodatastyrelsen og bygningens placering stedfæstet ved en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse, forinden der første gang kan tinglyses en rettighed over bygningen. Entydig ejendomsidentifikation og -notering vil således fremover blive foretaget af Geodatastyrelsen. Hermed tilpasses tinglysningsloven de ændringer af bl.a. udstykningsloven og ejerlejlighedsloven, som følger af den allerede vedtagne – men ikke fuldt ud ikraftsatte – del af Grunddataprogrammet, og som indfører et fælles identifikationsnummer (et såkaldt BFE-nummer) til identifikation af ejendomme på tværs af matriklen, BBR, Ejerfortegnelsen og tingbogen.

Ændringen vedrører alene identifikationen og den geografiske stedfæstelse af bygninger på fremmed grund. Den tinglysningsmæssige prøvelse og vurdering i forbindelse med tinglysningsforretninger vil fortsat alene henhøre under Tinglysningsretten, som har kompetencen til konkret at tage stilling til, om en anmeldt rettighed kan tinglyses.

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

UDKAST

Som led i at opgaven med registrering af alle typer af fast ejendom samles hos Geodatastyrelsen, blev der ved § 1, nr. 13, i lov nr. 80 af 24. januar 2017 om ændring af bl.a. tinglysningsloven (Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.), lagt op til indsættelse af en ny bestemmelse i udstykningslovens § 45 a, hvorefter Geodatastyrelsen også får til opgave at registrere bygninger opført på forstranden eller i øvrigt på søterritoriet.

Som følge heraf foreslås det, at der indsættes en bestemmelse i tinglysningsloven, der tager højde herfor. Sådanne bygninger kan ikke noteres i matriklen, da de ikke ligger på land, men indføres et i nyt register for bygninger på forstranden og i øvrigt søterritoriet. Ejendomsidentifikation og -registrering vil således – ligesom for bygninger på fremmed grund – fremover blive foretaget af Geodatastyrelsen, og det vil fremover være Geodatastyrelsen, der skal sikre, at den enkelte bygning er entydigt identificeret. Ændringen bidrager i øvrigt til at skabe klarhed om samspillet mellem tinglysningsloven og udstykningsloven.

Ændringen vedrører – på samme måde som ændringen i forhold til bygninger på fremmed grund – alene identifikationen og den geografiske stedfastelse af bygninger opført på forstranden eller i øvrigt på søterritoriet. Den tinglysningsmæssige prøvelse og vurdering vil fortsat alene henhøre under Tinglysningsretten, som ud fra tinglysningslovgivningen har kompetence til konkret at tage stilling til, om en anmeldt rettighed kan tinglyses.

Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 1 og 2.

Som følge af, at der ved nærværende lovforslag som nævnt tidligere foreslås en fleksibel ordning, hvorefter der er mulighed for, at flere bygninger, der tilhører den samme ejer på en fremmed grund, både kan registreres på samme bygningsblad og særskilte bygningsblade, er der også behov for at justere tinglysningslovens regler om fordeling af tinglyste rettigheder ved matrikulære ændringer.

Den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 23 – og de lovbemærkninger, der knytter sig til den, jf. § 3, nr. 3, i lov nr. 80 af 24. januar 2017 (Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.), der trådte i kraft den 1. juni 2018 – tager således ikke højde for de fleksible muligheder, som der lægges op til i nærværende lovforslag i forhold til ændringer af bygningsblade.

Det foreslås derfor at justere tinglysningslovens § 23 således, at det fremgår, at reglerne finder tilsvarende anvendelse ved oprettelse, sammenlægning og nedlæggelse af bygningsblade.

UDKAST

Herved sikres, at der ved oprettelse, sammenlægning og nedlæggelse af bygningsblade ikke i tingbogen er rettigheder, der er til hinder herfor, samt at der finder et opgør sted, hvor eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet fastlægges.

Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 3.

Det forventes, at loven vil kunne sættes i kraft den 1. juli 2023, idet der i så fald vil være tilstrækkelig tid til at forberede de relevante myndigheders IT-systemer til at håndtere de foreslåede ændringer.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Lovforslaget vurderes ikke at medføre økonomiske eller administrative konsekvenser af betydning for det offentlige.

Der vurderes endvidere ikke at være implementeringskonsekvenser for det offentlige.

Lovforslaget vurderes i øvrigt at være i overensstemmelse med principperne for digitaliseringsklar lovgivning, navnlig principperne om muliggørelse af automatisk sagsbehandling og sammenhæng på tværs.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet mv.

Lovforslaget har ikke økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet mv.

Principperne for agil erhvervsrettet regulering vurderes ikke at være relevante for lovforslaget.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

6. Klimamæssige konsekvenser

Forslaget har ingen klimamæssige konsekvenser.

7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Forslaget har ingen miljø- og naturmæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

UDKAST

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 16. september 2022 til den 14. oktober 2022 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Vestre Landsret, Østre Landsret, samtlige byretter, Sø- og Handelsretten, Tinglysningsretten, Advokatrådet, Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Boligselskabernes Landsforening, Civilstyrelsen, CO Industri, Copenhagen Business School (Juridisk Institut), Danmarks Statistik, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Dansk Industri, Dansk Transport og Logistik, Danske Advokater, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Boligadvokater, Danske Regioner, Danske Udlejere, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Den Danske Landinspektørforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejendomsmæglernes Landsorganisation, Ejerlejlighedernes Landsforening, Energinet, Finans Danmark, Forbrugerrådet Tænk, Forsikring & Pension, Fritidshusejernes Landsforening, Green Power Denmark, Håndværksrådet, KL, Kolonihaveforbundet, Kommissarius for Jylland, Kommissarius for Øerne, Kort- og Landmålingsteknikernes Forening, Kommunalteknisk Chefforening, Københavns Universitet (Det Juridiske Fakultet), Landinspektøruddannelsen, Landsbyggefonden, Parcelhusejernes Landsforening, Politiforbundet i Danmark, Praktiserende Landinspektørers Forening, Realdania, Realkreditankenævnet, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rigsarkivet, Rigsombudsmanden på Færøerne, Rigsombudsmanden i Grønland, Rigspolitiet, Rigsrevisionen, Statens Byggeforskningsinstitut, Syddansk Universitet (Juridisk Institut), Udbetaling Danmark, Aalborg Universitet (Juridisk Institut) og Aarhus Universitet (Juridisk Institut).

10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Implementeringskonsekvenser for stat, kom-	Ingen	Ingen

UDKAST

muner og regioner		
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	
Er i strid med de principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering/ Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	Ja	Nej X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det følger af tinglysningslovens § 19, stk. 1, at en bygning, der tilhører en anden end grundens ejer, kan registreres som en selvstændig fast ejendom i forhold til den grund, som bygningen er beliggende på. I sådanne tilfælde får bygningen sit eget bygningsblad i tinglysningsystemet med fornøden henvisning til og fra grundens ejendomsblad. Bygningen behandles i disse situationer i det hele efter tinglysningsloven som en selvstændig fast ejendom. Det samme gælder bygninger, der er opført på forstranden eller i øvrigt på søterritoriet, uden at der er sket nogen opfyldning, men således at bygningen er bestemt til varig forbliven på stedet.

Efter den foreslåede ændring af tinglysningslovens § 19, stk. 1, 3. pkt., oprettes og opdateres bygningsblade efter anmodning fra Geodatastyrelsen. Dette indebærer, at bygningsejere og andre rettighedshavere, der ønsker oprettelse eller opdatering af bygningsblade, fremover vil skulle rette henvendelse til Geodatastyrelsen, som herefter vil anmode Tinglysningsretten om oprettelsen eller opdateringen. Geodatastyrelsen underretter ligeledes retten, hvis et BFE-nummer udgår.

Ændringen skal ses som led i nye sagsgange, som følger med den foreslåede opgavefordeling mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen, hvorefter Geodatastyrelsen står for identifikationen og den geografiske stedfæstelse af bygninger på fremmed grund, mens Tinglysningsretten forestår prøvelsen af de tinglysningsmæssige forhold, herunder hvorvidt der er tale om en bygning, som har en sådan beskaffenhed, at der kan tinglyses rettigheder over den.

En *oprettelse* af bygningsblade forudsættes – foruden en sædvanlig førstegangsoprettelse – også at kunne ske, hvor der ønskes en *udskillelse* en af flere bygninger på samme fremmed grund, som er registreret på ét bygningsblad i medfør af den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 2, til et nyoprettet særskilt bygningsblad. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor der ønskes en særskilt belåning af en af flere bygninger.

En *opdatering* af bygningsblade kan bl.a. ske, hvor to eller flere bygningsblade *sammenlægges*, fordi bygninger, som er beliggende på samme fremmed grund, får samme ejer, og dermed – såfremt ejeren ønsker det – kan

UDKAST

registreres på samme bygningsblad, jf. den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 2. Det forudsættes, at der også vil kunne ske delvise sammenlægninger i form af *overførsel* af en af flere bygninger, der er registreret på samme bygningsblad, til et andet bygningsblad. Endvidere kan en opdatering bl.a. ske ved, at en bygning uden bygningsblad ønskes registreret på et eksisterende bygningsblad.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 2

Det fremgår af den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 2, at bygningens geografiske placering på grunden skal noteres, forinden der første gang tinglyses en rettighed på et ejendomsblad (bygningsblad), og at Tinglysningsretten som grundlag herfor kan forlange en erklæring af en landinspektør med beskikkelse.

Justitsministeren kan i medfør af § 19, stk. 2, 3. pkt., fastsætte nærmere regler om registrering af den geografiske placering af de pågældende bygninger. Bemyndigelsen er udnyttet ved § 18 i bekendtgørelse nr. 834 af 3. september 2009 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom) med senere ændringer. Det følger af bekendtgørelsens § 18, stk. 1, at bygningens geografiske placering på grunden skal noteres i tingbogen senest samtidig med tinglysning af den første rettighed over en bygning på fremmed grund.

Efter den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 3, skal der, hvis en ret tinglyses som omfattende flere ejendomme, gøres henvisning fra det ene ejendomsblad til det andet.

Med lovforslaget lægges der op til at nyaffatte disse bestemmelser.

Efter den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 2, kan bygninger på grunden, som tilhører den samme ejer, som noget nyt registreres på samme bygningsblad.

Den foreslåede ordning indebærer for det første, at flere bygninger på samme fremmed grund vil kunne noteres samlet i matriklen, med ét ejendomsidentifikationsnummer (et såkaldt BFE-nummer) og registreres på ét bygningsblad i tingbogen, der omfatter flere bygninger.

Det vil f.eks. kunne være relevant at samle flere bygninger på ét bygningsblad i tingbogen, når en samlet aktivitet udøves via flere bygninger på samme grund, og bygningerne ønskes belånt samlet og dermed ens behæftet.

UDKAST

Det vil i så fald ikke være nødvendigt at oprette nye bygningsblade i tingbogen, hvis ejeren opfører yderligere bygninger, foretager om- eller tilbygning, herunder nedriver og genopfører en bygning.

Bygninger, der registreres på samme bygningsblad, vil senere også enten kunne udskilles til særskilte bygningsblade eller overføres mellem bygningsblade.

Hvis flere bygninger på en grund får samme ejer, og ejeren efter den foreslåede bestemmelse anmoder om, at bygningerne registreres på samme bygningsblad, vil sammenlægningen af bygningsblade ske i henhold til reglerne i den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 23, jf. §§ 21 og 22.

Ordningen indebærer for det andet, at en ejer vil kunne vælge at lade bygninger notere enkeltvis hos Geodatastyrelsen, hvor hver bygning får sit eget ejendomsidentifikationsnummer og registreres på eget bygningsblad i tingbogen.

En ejer vil f.eks. kunne have et ønske om at lade bygninger registrere enkeltvis, hvis der skal kunne stiftes rettigheder over hver bygning særskilt, herunder ved særskilt belåning af hver bygning.

Ordningen indebærer for det tredje, at en ejer af flere bygninger på samme fremmed grund vil kunne vælge at registrere nogle bygninger samlet på ét bygningsblad og nogle på særskilte bygningsblade.

Efter forslaget vil en ejer have fleksibilitet i forhold til muligheden for at registrere bygninger på samme fremmed grund, alt efter hvad der i situationen må anses for mest hensigtsmæssigt, bl.a. i finansieringsøjemed.

Henvendelser om oprettelse eller opdatering af bygningsblade, herunder bl.a. registrering af bygninger på samme eller særskilte bygningsblade samt overførsel mellem bygningsblade, vil skulle rettes til Geodatastyrelsen, der med en registreringsmeddelelse anmoder Tinglysningsretten herom, jf. den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 1, 3. pkt.

Efter den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 3, 1. pkt., vil bygningsblade blive nedlagt, og eventuelle tinglyste rettigheder overført til grundens ejendomsblad, hvis en bygning og en grund får samme ejer.

Efter Tinglysningsrettens faste praksis nedlægges bygningsbladet, når der opstår sammenfald mellem bygningens og grundens ejer. Den gældende praksis lovfæstes således med den foreslåede bestemmelse.

UDKAST

Ved nedlæggelsen af bygningsbladet vil Tinglysningsretten skulle godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder, der er til hinder herfor, samt fastlægge eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet, efter reglerne i den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 23, jf. §§ 21 og 22.

Efter 2. pkt. underretter Tinglysningsretten Geodatastyrelsen om nedlæggelsen af bygningsbladet, således at styrelsen, der med lovforslaget får ansvaret for identifikation og stedfæstelse af bygninger på fremmed grund, kan lade nedlæggelsen indgå i sine systemer.

Det bemærkes, at den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 3, om henvisning mellem ejendomsblade, ikke foreslås videreført, idet dette følger af de almindelige forskrifter for Den Digitale Tingbog og således i dag sker automatisk i tinglysningsystemet.

Efter den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 4, skal en bygning være noteret hos Geodatastyrelsen samt få tildelt eget identifikationsnummer (BFE-nummer) og bygningens placering på grunden stedfæstet ved en erklæring udarbejdet af en landinspektør, forinden der første gang kan tinglyses en rettighed på et bygningsblad.

Ejendomsidentifikation og -notering vil således blive foretaget af Geodatastyrelsen, og det vil være Geodatastyrelsen, der skal sikre, at den enkelte bygning er entydigt identificeret med henvisning til det såkaldte BFE-nummer. For nærmere oplysninger om BFE-nummeret, henvises der til Folketings Tidende 2016-17, A, L 65 som fremsat, side 9.

Med den foreslåede bestemmelse bliver det et tinglysningsmæssigt krav, at bygningen er noteret hos Geodatastyrelsen. Notering vil ske i matriklen og bygningens placering på grunden skal være stedfæstet ved en erklæring fra en landinspektør. Kravet om, at bygninger på fremmed grund skal være noteret hos Geodatastyrelsen, indebærer, at der fremover som udgangspunkt kun kan tinglyses rettigheder over en bygning på fremmed grund, hvis denne ligger på et matrikuleret areal. Ligger bygningen på et umatrikuleret landområde, vil arealet således skulle matrikuleres efter udstykningslovgivningens regler herom, førend der kan ske tinglysning af rettigheder over bygningen. Det gælder dog ikke bygninger på offentlige vejarealer mv.

At kravet gælder, forinden der »første gang« kan tinglyses en rettighed på et bygningsblad, indebærer, at bygninger på eksisterende bygningsblade, hvorpå der allerede er tinglyst en eller flere rettigheder, ikke vil blive omfattet af kravet om stedfæstelse ved en erklæring udarbejdet af en landin-

UDKAST

spektør med beskikkelse som betingelse for tinglysning af nye rettigheder. Det forudsættes dog, at en bygning uden bygningsblad – f.eks. en nyopført bygning – der ønskes registreret på et sådant eksisterende bygningsblad, forinden skal være noteret hos Geodatastyrelsen med en simpel stedfæstelse og tildelt eget BFE-nummer.

Det er ikke med den foreslåede bestemmelse i stk. 4 tilsigtet at flytte kompetence fra Tinglysningsretten til Geodatastyrelsen i relation til vurderingen af, hvornår der er tale om en bygning på fremmed grund, eller hvornår der kan lyses rettigheder over bygningen. Den foreslåede bestemmelse vedrører alene kravene til identifikation og geografisk stedfæstelse af bygninger på fremmed grund.

Når et dokument vedrørende en bygning på fremmed grund anmeldes til tinglysning, og der ikke tidligere har været lyst rettigheder over bygningen, vil Tinglysningsretten skulle påse, at bygningen er noteret i overensstemmelse med den foreslåede bestemmelse i stk. 4. Hvis dette ikke er tilfældet, vil Tinglysningsretten i medfør af § 31, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 763 af 20. juli 2009 om adgang til tinglysningsystemet og om tinglysningsmåden skulle afvise dokumentet fra tinglysning, og anmelderen må eventuelt foranledige, at der sker den fornødne notering og stedfæstelse af bygningen i regi af Geodatastyrelsen, inden dokumentet på ny anmeldes til tinglysning.

Hvis bygningen er noteret, vil Tinglysningsretten påse, om der i øvrigt er hindringer for tinglysning, jf. navnlig bestemmelserne i tinglysningslovens § 10 og § 19, stk. 1. Det vil således – i sjældne tilfælde – kunne forekomme, at der sker en notering og stedfæstelse hos Geodatastyrelsen, men at Tinglysningsretten afviser tinglysning, fordi retten f.eks. finder, at der ikke er tale om en bygning, der er ment til varig forbliven på stedet, og at den derfor skal behandles efter reglerne om tinglysning af rettigheder over løsøre i personbogen. Et andet eksempel kunne være, at Tinglysningsretten konstaterer et ejersammenfald i forhold til grunden.

Efter den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 5, skal en bygning, der er opført på forstranden eller i øvrigt på søterritoriet, være registreret hos Geodatastyrelsen med eget identifikationsnummer (BFE-nummer), og bygningens placering skal være stedfæstet, før der kan tinglyses rettigheder over den.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med § 1, nr. 13, i lov nr. 80 af 24. januar 2017 om ændring af bl.a. tinglysningsloven (Effektivisering af ejen-

UDKAST

domsregistrering og -forvaltning m.v.), som ved sin ikrafttræden vil medføre indsættelsen af en ny bestemmelse i udstykningslovens § 45 a, hvorefter Geodatastyrelsen også får til opgave at registrere bygninger opført på forstranden eller i øvrigt på søterritoriet. Sådanne bygninger kan ikke noteres i matriklen, da de ikke ligger på land, men indføres i nyt register for bygninger opført på forstranden eller i øvrigt på søterritoriet, som Geodatastyrelsen vil oprette og administrere. Udtrykket »registrering« anvendes på dette sted alene for at tilpasses sprogbroen i forhold til den nævnte bestemmelse i udstykningslovens § 45 a.

Forslaget er således et element i, at opgaven med registrering af alle typer af fast ejendom samles hos Geodatastyrelsen. Ejendomsidentifikation og -registrering vil således blive foretaget af Geodatastyrelsen, og det vil være Geodatastyrelsen, der skal sikre, at den enkelte bygning er entydigt identificeret med henvisning til det såkaldte BFE-nummer. For nærmere om BFE-nummeret, henvises der til Folketingstidende 2016-17, A, L 65 som fremsat, side 9.

Det er – ligesom for den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens stk. 4 om bygninger på fremmed grund – ikke med den foreslåede bestemmelse i stk. 5 tilsigtet at flytte kompetence fra Tinglysningsretten til Geodatastyrelsen i relation til vurderingen af, hvornår der er tale om en bygning, eller hvornår der kan lyses rettigheder over bygningen. Den foreslåede bestemmelse vedrører alene kravene til identifikation og geografisk stedfæstelse af bygninger opført på forstranden eller i øvrigt på søterritoriet.

Når et dokument vedrørende en bygning opført på forstranden eller i øvrigt på søterritoriet anmeldes til tinglysning, og der ikke tidligere har været lyst rettigheder over bygningen, vil Tinglysningsretten – i lighed med, hvad der gælder for bygninger på fremmed grund, jf. ovenfor – skulle påse, at bygningen er registreret i overensstemmelse med den foreslåede bestemmelse i stk. 5. Hvis dette ikke er tilfældet, vil Tinglysningsretten i medfør af § 31, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 763 af 20. juli 2009 om adgang til tinglysnings-systemet og om tinglysningsmåden skulle afvise dokumentet fra tinglysning, og anmelderen må eventuelt foranledige, at der sker den fornødne registrering og stedfæstelse af bygningen, inden dokumentet på ny anmeldes til tinglysning.

Hvis bygningen er registreret i overensstemmelse med den foreslåede bestemmelse i stk. 5, vil Tinglysningsretten påse, om der i øvrigt er hindringer for tinglysning, jf. navnlig bestemmelserne i tinglysningslovens § 10 og §

UDKAST

19, stk. 1. Det vil således – i sjældne tilfælde – kunne forekomme, at der sker en registrering og stedfæstelse hos Geodatastyrelsen, men at Tinglysningsretten afviser tinglysning, fordi retten f.eks. finder, at der ikke er tale om en bygning, der er ment til varig forbliven på stedet, og at den derfor skal behandles efter reglerne om tinglysning af rettigheder over løsøre i personbogen.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.1.3 og 2.2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 3

Det følger af tinglysningslovens 23, stk. 1, at lovens §§ 21 og 22 finder tilsvarende anvendelse ved opdeling i ejerlejligheder.

Det fremgår af tinglysningslovens § 21, stk. 1, at Tinglysningsretten skal godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder, som er til hinder for matrikulære forandringer, samt at retten skal fastlægge eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet. Efter lovens § 21, stk. 2, kan Tinglysningsretten i forbindelse med sin godkendelse kræve fremsendelse af en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse. Det følger af lovens § 21, stk. 3 – samt de i medfør af stk. 4 nærmere fastsatte regler i §§ 43-45 om uskadelighedserklæringer mv. i bekendtgørelse nr. 834 af 3. september 2009 med senere ændringer – at retten kan godkende visse matrikulære ændringer, selv om der i tingbogen er rettigheder, der er til hinder herfor, hvis ændringerne kan ske uden fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi.

Efter tinglysningslovens § 22, stk. 1, skal der i tilfælde, hvor en rettighed er til hinder for en matrikulær ændring efter § 21, stk. 1, foreligge en accept fra rettighedshaver som tinglyst påtegning på den pågældende rettighed. Nægter en rettighedshaver at give påtegning, eller er det umuligt at skaffe en sådan påtegning, kan Tinglysningsretten dog efter lovens § 22, stk. 2, godkende ændringen mod en efter rettens skøn fastsat betryggende sikkerhed for den pågældende rettigheds indfrielse.

Efter tinglysningslovens § 23, stk. 2, 1. pkt., skal Tinglysningsretten godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for sammenlægning og nedlæggelse af bygningsblade, samt fastlægge eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet. Efter § 23, stk. 2, 2. pkt., finder 21, stk. 2 og 3, samt § 22 tilsvarende anvendelse ved sammenlægning og nedlæggelse af bygningsblade.

UDKAST

Efter den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 23 vil reglerne om fordeling af tinglyste rettigheder i forbindelse med matrikulære ændringer i tinglysningslovens §§ 21 og 22 finde tilsvarende anvendelse ved oprettelse, sammenlægning og nedlæggelse af bygningsblade.

Bestemmelsen skal navnlig sikre, at der ved de nævnte dispositioner kan finde et opgør sted mellem rettighedshaverne.

Det indebærer for det første, at Tinglysningsretten skal godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for oprettelsen, sammenlægningen eller nedlæggelsen, samt fastlægge eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet, jf. henvisningen til tinglysningslovens § 21, herunder stk. 1. Det forudsættes at gælde i alle tilfælde, uanset om retten får en forudgående henvendelse fra Geodatastyrelsen om den enkelte disposition.

For det andet indebærer det, at rettighedshavere, hvis rettigheder er til hinder for en oprettelse, sammenlægning eller nedlæggelse, skal afgive accept i form af en tinglyst påtegning på rettigheden, jf. henvisningen til tinglysningslovens § 22, herunder stk. 1. Hvis en rettighedshaver nægter at give påtegning på rettigheden i forbindelse med oprettelsen, sammenlægningen eller nedlæggelsen af et bygningsblad, vil retten i medfør af henvisningen til § 22, herunder stk. 2, kunne godkende sammenlægning eller nedlæggelse, hvis der stilles en betryggende sikkerhed for den pågældende rettigheds indfrielse.

Et opgør mellem rettighedshavere i forbindelse med *oprettelsen* af bygningsblade kan f.eks. være relevant, hvor der ønskes en udskillelse af en af flere bygninger på samme fremmed grund, som er registreret på ét bygningsblad i medfør af den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 2, til et nyoprettet særskilt bygningsblad.

Endvidere kan et opgør i forbindelse med en *sammenlægning* af bygningsblade f.eks. blive aktuel i de tilfælde, hvor to eller flere bygningsblade lægges sammen, fordi bygninger, som er beliggende på samme fremmed grund, får samme ejer, og dermed kan registreres på samme bygningsblad, jf. den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 2.

Endelig kan et opgør i forbindelse med en *nedlæggelse* af bygningsblade f.eks. være relevant, hvor en bygning på fremmed grund og grunden, som bygningen er beliggende på, får samme ejer, jf. den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 3, idet bygningsbladet i disse tilfælde nedlægges, og eventuelle tinglyste rettigheder overføres til grundens ejendoms-

UDKAST

blad. Herudover kan en nedlæggelse af bygningsblade blive aktuel i tilfælde, hvor en bygning, som er beliggende på fremmed grund, rives ned og dermed ikke længere eksisterer.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til § 2

Til nr. 1

Ændringer til tinglysningslovens § 19, som følger af § 3, nr. 2, i lov nr. 80 af 24. januar 2017 om ændring af bl.a. tinglysningsloven (Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.), og som ikke er sat i kraft, indgår i nærværende lovforslag med de fornødne tilpasninger. § 3, nr. 2, i den nævnte lov foreslås derfor ophævet.

Til § 3

Det foreslås i *stk. 1*, at justitsministeren efter forhandling med klima-, energi-, og forsyningsministeren fastsætter tidspunktet for lovens ikrafttræden.

Det foreslås i *stk. 2*, at loven ikke finder anvendelse på sager, som er indgivet til henholdsvis Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen før lovens ikrafttræden. For sådanne sager vil de hidtil gældende regler finde anvendelse.

Det bemærkes, at loven ikke gælder for Færøerne eller Grønland, og heller ikke kan sættes i kraft for disse dele af Rigsfællesskabet.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>I lov om tinglysning, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 1075 af 30. sep- tember 2014, som ændret bl.a. ved § 3 i lov nr. 80 af 24. januar 2017 og senest ved § 3 i lov nr. 1722 af 27. december 2018, foretages føl- gende ændringer:</p>
<p>§ 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 forstranden eller i øvrigt på søterritoriet, uden at der er sket nogen opfyldning, men således at bygningen er bestemt til varig forbliven på stedet.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Forinden der første gang tinglyses en rettighed på et sådant ejendomsblad, skal bygningens geografiske placering på grunden noteres. Som grundlag for denne notering kan retten forlange en erklæring af en landinspektør med beskikkelse. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om registrering af den geografiske</p>	<p>1. § 19, stk. 1, indsættes som <i>3. pkt.</i>: »Bygningsblade oprettes og opdateres efter anmodning fra Geodatastyrelsen.«</p> <p>2. § 19, stk. 2 og 3, ophæves, og i stedet indsættes: »<i>Stk. 2.</i> Bygninger på grunden, som tilhører den samme ejer, kan registreres på samme bygningsblad.«</p>

UDKAST

<p>placering af de pågældende bygninger.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Hvis en ret tinglyses som omfattende flere ejendomme, tilhørende samme ejer, gøres der henvisning fra det ene ejendomsblad til det andet.</p>	<p>»<i>Stk. 3.</i> Får en bygning og en grund samme ejer, nedlægges bygningsbladet, og eventuelle tinglyste rettigheder overføres til grundens ejendomsblad. Retten underretter Geodatastyrelsen herom.«</p> <p>»<i>Stk. 4.</i> Forinden der første gang tinglyses en rettighed på et bygningsblad, jf. stk. 1, 1. pkt., skal bygningen være noteret hos Geodatastyrelsen med eget identifikationsnummer, og bygningens placering på grunden skal være stedfæstet ved en erklæring udarbejdet af en landinspektør med beskikelse.«</p> <p>»<i>Stk. 5.</i> Er bygningen opført på forstranden eller i øvrigt på søterritoriet, 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.«</p>
<p>§ 23. §§ 21 og 22 finder tilsvarende anvendelse ved opdeling i ejerlejligheder.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Ved sammenlægning og nedlæggelse af bygningsblade skal retten godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for dette, samt fastlægge eventuelle rettigheders indbyrdes</p>	<p>3. I § 23, <i>stk. 1</i>, indsættes efter »ejerlejligheder.«: »samt ved oprettelse, sammenlægning og nedlæggelse af bygningsblade«,</p> <p>og <i>stk. 2</i> ophæves.</p>

UDKAST

<p>prioritet. § 21, stk. 2 og 3, samt § 22 finder tilsvarende anvendelse ved sammenlægning og nedlæggelse af bygningsblade.</p>	
	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>I 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 (Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.), som ændret ved § 15 i lov nr. 278 af 17. april 2018, foretages følgende ændring:</p>
<p>§ 3.</p> <p>1. ---</p> <p>2. § 19, stk. 2 og 3, ophæves, og i stedet indsættes:</p> <p style="padding-left: 2em;">»Stk. 2. Bygninger på grunden, som tilhører den samme ejer, registreres på samme bygningsblad.</p> <p style="padding-left: 2em;">Stk. 3. Får en bygning og en grund samme ejer, nedlægges bygningsbladet, og eventuelle tinglyste rettigheder overføres til grundens ejendomsblad. Retten underretter Geodatastyrelsen herom.</p> <p style="padding-left: 2em;">Stk. 4. Forinden der tinglyses en rettighed på et bygningsblad, jf. stk. 1, skal bygningen af Geodatastyrelsen være noteret i matriklen med eget identifikationsnummer, og bygningens placering på grunden skal være stedfæstet ved en erklæ-</p>	<p>1. § 3, nr. 2, ophæves.</p>

UDKAST

ring udarbejdet af en landinspektør med beskikkelse.

Stk. 5. Er bygningen opført på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt, skal bygningen før tinglysning af en rettighed være registreret hos Geodatastyrelsen med eget identifikationsnummer, og bygningens placering skal være stedfæstet.«

3-5. ---