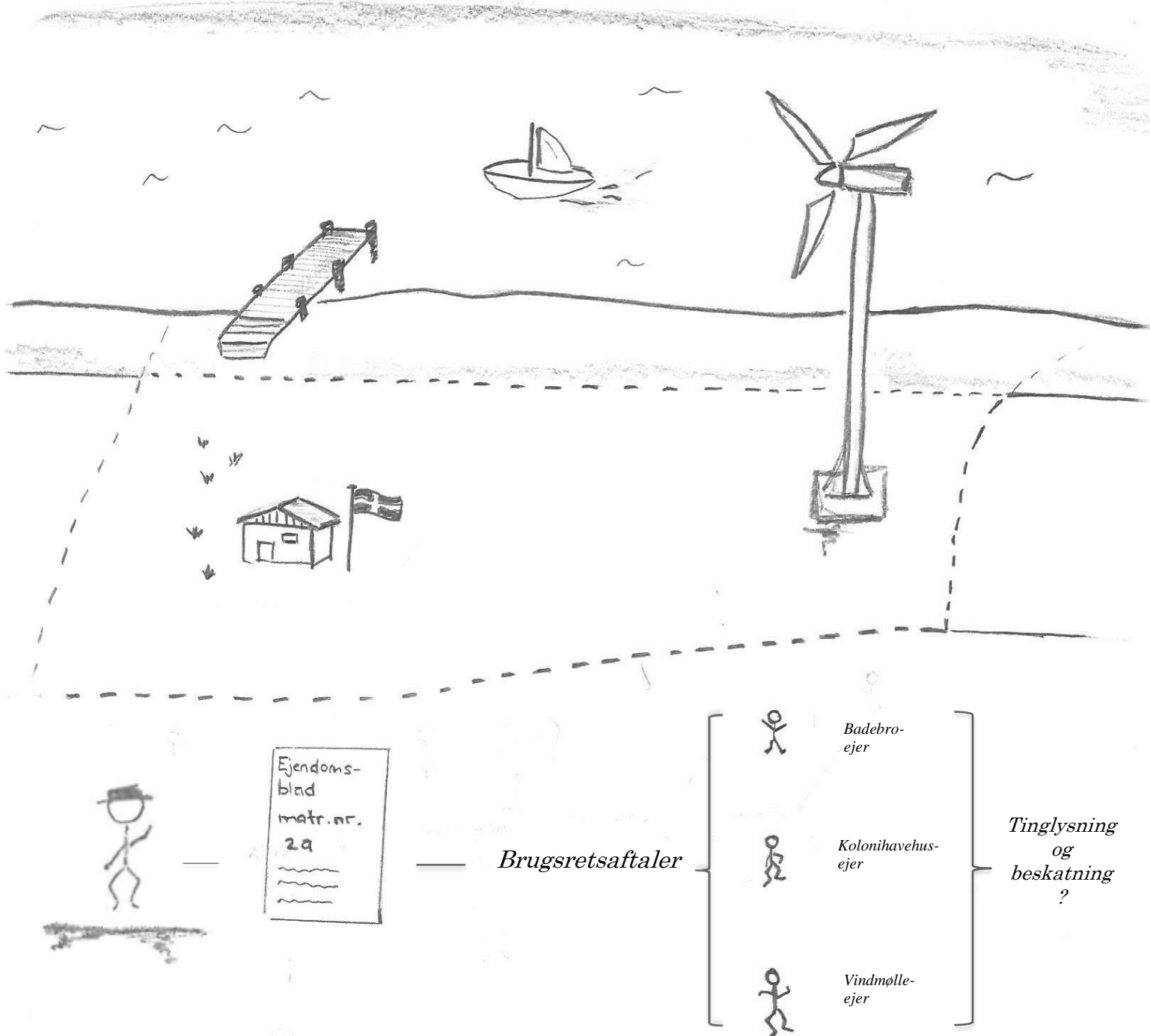


Bygning på lejet grund

- et stedbarn i den danske ejendomsregistrering



Michael Frederiksen og Trine Thomsen
Afgangsprojekt 2013
Landinspektør, Land Management
Det Teknisk-Naturvidenskabelige Fakultet
Institut for Samfundsudvikling og Planlægning
Aalborg Universitet København



RESUME

Den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi 2011-2015 determinerer, at alle faste ejendomme skal registreres i ét samlet register; matriklen. For *bygning på lejet grund* er det ikke defineret, hvorledes denne fremtidige registrering skal ske. I dette projekt identificeres de problemer, der er behæftet ejendomsstypen og derefter skabes løsningsforslag for den fremtidige registrering. Dermed kan ejendomsstypen opnå en validitet, som ikke har været eksisterende før.

Bygning på lejet grund er en ejendomsstype, der mangler entydige rammer for regulering og forståelsen på tværs af myndighederne, er uklar. Dette skyldes, at ejendomsstypen er behæftet med en række problemer. Et af problemerne udspringer af et misforhold mellem tinglysningslovens § 19, som den centrale bestemmelse for *bygning på lejet grund*, og udstykningsloven § 16, omhandlende krav om udstykning for brugsrettigheder. Bestemmelserne er hinanden indbyrdes afhængige, men ikke forenelige.

Et andet problem omfatter manglende bestemmelser for identifikationen af ejendomsstypen, som hidtil har været betinget af tinglysning. Matriklen har været anvendt som grundlag for identifikationen, men netop for *bygning på lejet grund*, har denne ejendomsstype typisk været beliggende, enten på areal ikke optaget i matriklen eller kun på en del af et matr.nr. Dette kunne medføre, at der foreligger flere bygninger på arealet og disse kunne således forveksles. Overordnet har ejendomsstypen manglet et regelsæt, hvilket har resulteret i en sporadisk og tvetydig ejendomsregistrering.

ABSTRACT

The eGovernment Strategy 2011 – 2015 determines that all real properties shall be registered in a single register; The Cadastral Register. It has not yet been determined how the future registration, concerning *buildings on leased land*, shall be defined. This project identifies the problems related to *buildings on leased land*, and afterwards solutions for the future registration are created. This is done in order to achieve an appropriate validation of the property, which has until now been non-existent.

Buildings on leased land are a type of property which lack unambiguous settings for regulation and across authorities the understanding is unclear. This is due to the fact that *buildings on leased land* are subject to a number of problems. One of the problems is set out in a discrepancy between the law of land registration § 19, the central stipulation for *buildings on leased land*, and the law of parcelling out § 16, concerning requirements for subdivision of the use rights. The stipulations are interdependent, but not compatible.

Another problem is the lack of stipulations for identification of the property, which up to now has been conditioned by the registration. The Cadastral Register has been used as basis for the identification, but what concerns *buildings on leased land*, this type of property has typically been situated either on areas not registered in the cadastre or only registered on a part of a cadastral number. This could result in an existence of several buildings on one parcel, why they could be mixed. Overall *buildings on leased land* have lacked a set of rules which has resulted in a sporadic and ambiguous registration of property.

FORORD

Dette afgangprojekt henvender sig til folk med interesse for ejendomsretlige problemstillinger, ejendomsregistrering og herunder i særdeleshed ejendomsstypen *bygning på lejet grund*.

Udgangspunktet for projektet har været den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi 2011-2015, som indeholder en række er, der inden for de kommende år skal reformere mange forvaltningsområder i en digital kontekst. Af initiativ 10.2a. *Samordnet genbrug af ejendoms- og bygningsdata*, fremgår det at matriklen skal udvides, så den skal indeholde tre ejendomsstyper: *ejerlejligheder*, *bygning på lejet grund* og *jordstykker*. Projektets fokus har været at identificere de problemer, der er forbundet med ejendomsstypen *bygning på lejet grund*, og herefter behandle dem således det bliver specificeret hvilke vilkår *bygning på lejet grund* skal være betinget af i en fremtidig registrering i matriklen.

Projektet er udarbejdet af gruppe L10LMKBH-03, Michael Frederiksen og Trine Thomsen ved 10. semester, Land Management, Landinspektørvidenskab på Aalborg Universitet København. Projektet er udarbejdet i perioden 1. februar til 13. juni 2013, og vil blive mundtligt evalueret den 20. juni 2013. Projektets formål er at indfri studieordningens anførte mål.

I løbet af projektet er der foretaget interviews af en række fagpersoner. Dette har bidraget til diskussion og sparring, men ligeledes til at udvide forståelsesrammen i forhold til emnet. De afholdte interviews har udgjort ganske afgørende empiri til projektet, hvorfor vi ønsker at takke Niels Peter Jensen, Geodatastyrelsen, Peter Lindbo Larsen og Lars Misser, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, Kaj Malmskov, Landmålergården Næstved og Inge Flensted, Kommunernes Landsforening, for deres samarbejde.

Der er undervejs i projektforløbet modtaget vejledning fra Karin Haldrup og Bent Hulegaard Jensen, fra Aalborg Universitet.

Projektets omfang

Antal kopier: 5

Sidetal: 89

Bilag: 8

LÆSEVEJLEDNING

Denne læsevejledning har til hensigt at skabe et overblik af nærværende projekt for læseren. Der redegøres for de officielle rammer og projektets opbygning. Læsevejledningen vil ligeledes gøre rede for forkortelser og litteraturhenvisninger, der er benyttet gennem projektet.

Afgangsprojektets rammer

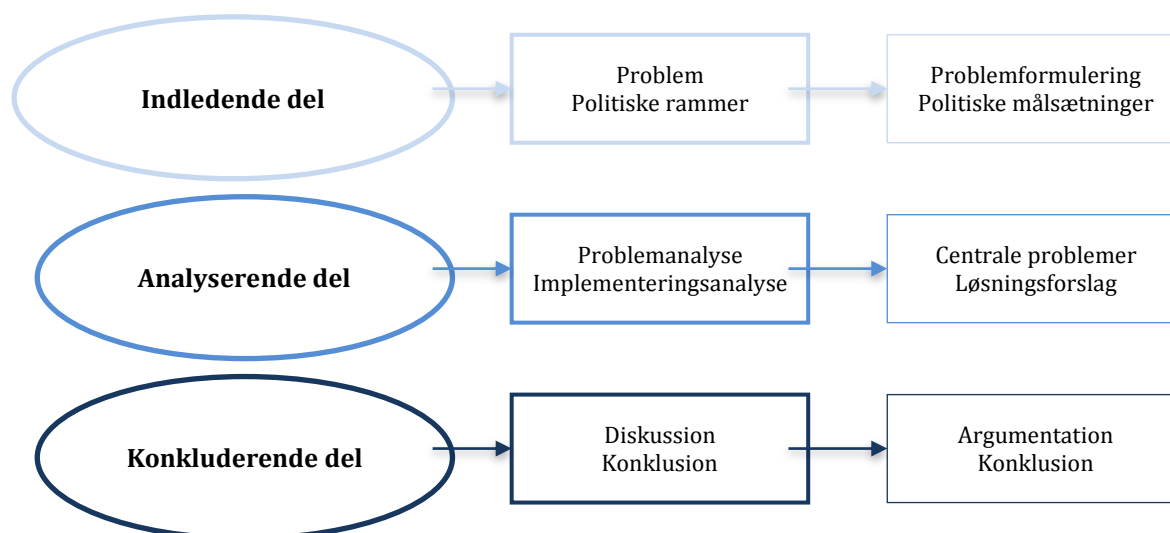
Nærværende afgangprojekt er underlagt de rammer, som er opstillet gennem studievejledningen, der supplerer gældende studieordning for Master's Programme (cand.geom.) in Surveying, Planning and Land Management ved Aalborg Universitet.

Studiets formålsparagraf, og herunder de centrale kompetencemål, skal være opfyldt med nærværende projekt, som afslutning for landinspektøruddannelsens overbygning Land Management. Formålet indeholder en redegørelse af den viden, færdigheder samt kompetencer, som skal være opnået. Det anføres at "*afgangsprojektet kan få karakter af udviklingsarbejde, videreudvikling eller egentlig forskning*" (Studienævnet for Landinspektøruddannelsen 2013, s. 4). I dette projekt er der tale om en *videreudvikling* af et eksisterende ejendomsregister der, jf. politiske målsætninger, skal gennemgå en forandring.

Formålet indfries ved, at den enkelte studerende tilegner sig forståelse for teorier, metoder, empiri indsamling og relevansen af disse i forhold til den aktuelle problemstilling samt den faglige sammenhæng. Ligeledes skal den studerende kunne redegøre og analysere samt forholde sig kritisk til faglige problemstillinger, så der skabes en helhedsforståelse for projektet i en faglig og professionel sammenhæng. (Studienævnet for Landinspektøruddannelsen 2013, s. 4-5)

Projektets opbygning

Overordnet er projektet inddelt i tre dele, en indledende, en analyserende og en konkluderende del. I første del redegøres for de centrale problemer ved *bygning på lejet grund* og de politiske målsætninger, som fastsætter at der skal ske en udvikling af ejendomsstypen så denne kan indgå i et nyt samlet register for alle faste ejendomme. I anden del analyseres problemerne for derefter at behandle disse gennem en implementeringsanalyse. I tredje del diskuteres analysernes resultater og afsluttes med en konklusion. Projektets opbygning er illustreret på næste side.



Figur 1 Projektets opbygning.

Anvendte forkortelser og titler

Gennem projektet er der anvendt en række love og bekendtgørelser. For læsevenlighedens skyld, er det valgt at benytte forkortelser eller populærtitler som henvisning til disse. De danske ejendomsregistre og offentlige myndigheder er ligeledes forkortet, da de ofte omtales via deres respektive populærtitel, hvilke benyttes gennem projektet.

Lovgivning		Populærtitel
LBK nr. 158 af 09/03/2006	Bekendtgørelse af lov om Tinglysning	TL
LBK nr. 494 af 12/06/2003	Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen	UL
LBK nr. 160 af 08/02/2010	Bekendtgørelse af lov om bygnings- og boligregistrering	BBR-loven
BEK nr. 1089 af 17/09/2010	Bekendtgørelse om udstykningskontrollen	BUKO
BEK nr. 169 af 08/02/2010	Bekendtgørelse om udstykningskravet	BUK
BEK nr. 834 af 03/09/2009	Bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom)	BTT
LBK nr. 400 af 03/05/2012	Bekendtgørelse af lov om landinspektørvirksomhed	LLV
LBK nr. 1185 af 14/10/2010	Bekendtgørelse af byggeloven	Byggeloven
LBK nr. 963 af 11/08/2010	Bekendtgørelse af lov om leje	Lejeloven
LBK nr. 933 af 24/09/2009	Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse	NBL
LBK nr. 937 af 24/09/2009	Bekendtgørelse af lov om planlægning	PL
LBK nr. 740 af 03/09/2002	Bekendtgørelse af lov om vurdering af landets faste ejendomme	VUL
LOV nr. 539 af 08/06/2006	Lov om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love	Digital tinglysning

Politiske rammer

Den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi 2011- 2015	<i>Digitaliseringsstrategien</i>
Initiativ 10.2.a Samordnet Genbrug af ejendoms- og bygningsdata	<i>Initiativ 10.2.a</i>

Ejendomsregistre

BBR	Bygnings- og Boligregistret indeholder oplysninger om samtlige bygninger og boliger landet over. Ajourføringen sker løbende ved kommunerne, på baggrund af indberetninger fra ejere. Det betyder at registrets indhold primært beror på ejers pligt.
ESR	Ejendomsstamregistret indeholder bl.a. oplysninger vedrørende ejerforhold og ejendomsskatter. Registeret benyttes som grundlag for SKATs ejendomsvurdering. Kommunerne er ansvarlige for registret.
Matriklen	Matriklen består af tre dele, register, kortværk og målarkiv. Registret indeholder oplysninger om bl.a. areal (grund og evt. vej) og noteringer (landbrug og skov mm.). Ligeledes er der referencer til matrikulære sager for ejendommen. Matrikelkortet er et juridisk kortværk, der visualiserer registrets oplysninger og dermed sikre identificering af <i>jordstykker</i> . Kortet er vejledende hvad angår skellenes geografiske placering. Målarkivet indeholder tidligere gældende matrikelkort, matrikelprotokoller, matrikulære sager, herunder måloplysninger.
Tingbogen	Rettigheder vedrørende én eller flere faste ejendomme kan tinglyses i Tingbogen. Dette gælder eksempelvis for adkomster pantsætning samt byrder/servitutter.

Offentlige myndigheder

MBBL	Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter blev etableret i oktober 2011 og varetager opgaver indenfor by- og boligområdet samt regional- og landdistrikter.
GST	Geodatastyrelsen blev til i januar 2013 og bygger på det tidligere betegnet Kort- og Matrikelstyrelsen. Styrelsen administrerer store mængder georelaterede data, sø- og landkort, matrikeldata, satellitbilleder, højdemodeller mv.
KL	Kommunernes Landsforening er en interesse og medlemsorganisation for landets 98 kommuner.

Bygning på lejet grund er det nuværende begreb for den centrale ejendomstype i projektet. For fremtiden vil ejendomsstypen ændre navn til *bygning på fremmed grund*. I dette projekt er det valgt at benytte det nuværende begreb *bygning på lejet grund* gennem analysearbejdet. I løsningsforslagene i implementeringsanalysen samt diskussion og konklusion, vil den fremtidige betegnelse *bygning på fremmed grund* blive benyttet.

Henvisninger

Der er gennem projektet en række henvisninger af forskellig art, herunder litteratur og bilag. Derudover vil der løbende blive nævnt diverse titler og begreber. Disse er markeret med kursiv, eksempelvis *10.2a. Samordnet genbrug af bygnings- og adresse-data*, eller det centrale begreb for projektet *bygning på lejet/fremmed grund*.

Litteratur

Gennem projektet er der løbende henvist til forskellig litteratur, som underbygger indholdet af teksten. Metoden for litteraturhenvisningerne tager udgangspunkt i *Chicago Manual Style of Citation*, også betegnet som Chicago-metoden.

Henvisninger angives i teksten ved forfatterens efternavn eller institutionens navn samt året for publikationen. I tilfælde af, at henvisningen ingen datoangivelse har, vil henvisningen indeholde et "u.d.". Mangel på publikationsdato kan typisk være tilfældet på institutioners web-

sted. I henvisningen vil der ligeledes fremgå et sidetal, hvis der er tale om en bog, rapport eller lign, eller anden direkte henvisning, herunder bl.a. kommentarnummer ved reference til kommenteret lovgivning. I teksten fremstår en henvisning eksempelvis som (*Aalborg Universitet, 2013*) eller (*Andersen et al., u.d.*). Litteraturhenvisninger der er forfattet af samme forfatter og som er publiceret samme år vil noteres med fortløbende bogstav efter årstallet, så der differentieres herimellem, eksempelvis (*Andersen, 2012a*).

Litteraturhenvisninger i teksten kan være anført på tre måder, efter et afsnit, i et afsnit eller i en sætning. Idet en henvisning vedrører hele det forudgående afsnit vil denne stå anført efter afsnittet. Vedrører en henvisning kun en del af et afsnit vil denne være angivet i teksten og dermed vedrører det forudgående tekst. Vedrører en henvisning et direkte citat eller en enkelt sætning er denne angivet i sætningen. Citater anført i teksten vil foruden henvisning være markeret med kursiv og i anførelsestegn.

Bilag

Der er udarbejdet en række bilag, som skal underbygge projektets indhold. Der bliver refereret til disse løbende gennem projektet. Eksempel: *Bilag X*

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning.....	7
Problemfelt.....	9
Problemformulering.....	14
Projektafgræsning.....	15
Metode.....	16
Politiske rammer.....	21
Problemanalyse.....	24
Oprindelse.....	24
<i>Bygning på lejet grund</i> – en bestemt fast ejendom.....	26
Processen for ejendomsdannelse.....	28
1. Brugsretsaftale.....	30
2. Byggesagsbehandling.....	35
3. Opførelse af bygning.....	40
4. Ændring af ejendom.....	47
Resultat.....	51
Centrale problemstillinger.....	53
Delkonklusion.....	54
Implementeringsanalyse.....	55
Uoverensstemmelse mellem brugsret og <i>bygning på lejet grund</i>	56
Registreringspraksis.....	60
Identifikation.....	67
Resultat.....	70
Delkonklusion.....	74
Diskussion.....	75
UL § 16: Udstykningskravet \leftrightarrow TL § 19: <i>Bygning på lejet grund</i>	75
Identifikation.....	77
Krav om registrering.....	79
De politiske målsætninger.....	80
Konklusion.....	82
Perspektivering.....	85
Litteraturliste.....	87

BILAGSFORTEGNELSE

Bilag I	Den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi 2011-2015, Den digitale vej til fremtidens velfærd.
Bilag II	Registreringseksempel fra Københavns Stadsinspektør. Kolonihaveforening med <i>bygning på lejet grund</i> .
Bilag III	Sammenhæng mellem registreringer i Tingbogen og ESR.
Bilag IV	Teknologianalyse og -vurdering.
Bilag V	Juridisk Metode.
Bilag VI	Plan- og areallovgivning. Erklæring vedrørende byggesagsbehandling.
Bilag VII	Interviewguide.
Bilag VIII	Interview 1-4.

INDLEDNING

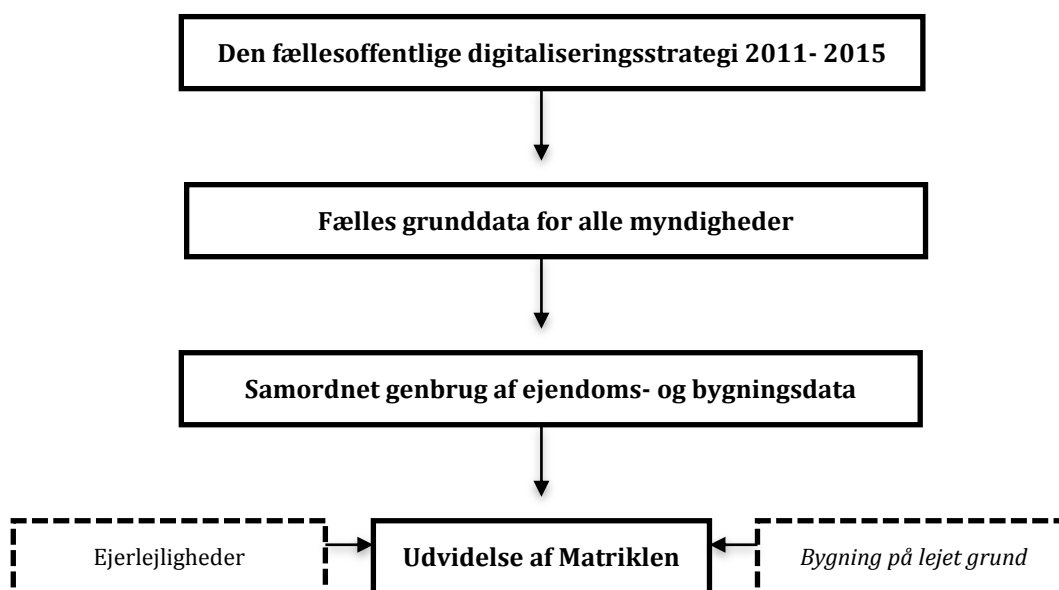
Den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi 2011-2015, *Den digitale vej til fremtidens velfærd*, er udarbejdet i et samarbejde mellem Regeringen, kommunerne og regionerne, med formålet om at skabe en omfattende digital reform. Reformen skal både komme den offentlige sektor og de private virksomheder til gavn, så Danmark i fællesskab kan løfte opgaven om at bevare det danske velfærdssamfund fremtidigt. *Digitaliseringsstrategien* er i sit indhold en forlængelse af behov gældende for en bred skare af private og offentlige institutioner, da de nuværende udfordringer angående et presset statsbudget har været gældende siden den internationale finanskrisen i 2008. Ligeledes stilles der kontinuerligt højere forventninger til den offentlige service samtidig med, at den erhvervsaktive andel af befolkningen bliver mindre og mindre. Overordnet er der et behov for at tænke i nye løsninger og skabe en effektivisering af nuværende strukturer. (Regeringen, KL, Danske Regioner 2011, s. 3-4)

Digitaliseringsstrategien indeholder en række fokusområder, hvor *Fælles grunddata for alle myndigheder* bl.a. omfatter underinitiativet *10.2.a Samordnet genbrug af ejendoms- og bygningsdata*. Dette initiativ skal sikre en reformation af ejendomsområdet ved at simplificere og effektivisere ejendomsregistre, herunder matriklen, Bygnings- og Boligregistret samt Tingbogen. Ejendomsoplysningerne i registre skal være entydige og anvendelige på tværs af registre, således at de ikke skal fungere og administreres uafhængig af hinanden. Herved søges det at undgå kopiregistreringer. En reform af ejendomsdataområdet er hensigtsmæssigt, da nuværende ejendomsregistreringer afspejler et uddateret system, som oprindeligt blev udviklet af hvert enkelt myndighedsområde til udelukkende at varetage egne behov. (Digitaliseringsstyrelsen 2013, s. 1) Initiativets overordnede mål er at registre skal indeholde pålidelige, autoritative ejendomsdata, for på den måde at skabe grundlag for en lettere forvaltning af handel og belåning af fast ejendom, et korrekt skattegrundlag, foruden at muliggøre en effektiv forvaltning af ejendomsområdets øvrige opgaver. (Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter 2012, s. 3)

Initiativ 10.2.a indeholder en række ændringer i ejendomsstrukturen, der bliver betegnet som "*den første store sammenhængende reform af ejendomsregistreringen, der går på tværs af siloerne på området.*" (Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter 2012, s. 3). Initiativet er udarbejdet af MBBL i samarbejde med KL, SKAT, Tinglysningssretten, Geodatastyrelsen samt Digitaliseringsstyrelsen. Parterne, også betegnet styregruppen, har i samarbejde gennemført en businesscase for initiativet med en positiv konklusion om fremtidige økonomiske gevinster. (Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter 2012, s. 9) Et projekt under *Initiativ 10.2.a*, som underbygger den positive businesscase, omfatter en udvidelse af matriklen. Udvidelsen indebærer, at alle typer fast ejendom skal registreres samlet i dette register. "*Matriklen forudsættes udbygget med flere ejendomstyper, således at grunde, ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund fremover bliver identificeret og registreret ensartet.*" (Regeringen, KL 2012, s. 19) På nuværende tidspunkt indeholder matriklen udelukkende *jordstykker*. Udfordringen i forhold til de resterende ejendomstyper er at flytte eksisterende data i henholdsvis ESR og Tingbogen til matriklen og derefter oprette arbejdsgange for håndteringen af disse i matriklen. (Kort- og Matrikelstyrelsen 2012) Der er i *Bilag I* skabt et overblik over den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi 2011-2015 og dennes sammenhæng til matriklens udvidelse.

Opgaven med at udvide matriklen med flere ejendomstyper er forbundet med en række problematikker både i forhold til eksisterende og fremtidig registrering. Ejendomstypen *bygning på lejet grund* er kompleks og ikke behandlet entydigt, hverken internt eller på tværs af registre eller myndigheder. Ligeledes er ejendomstypen karakteriseret ved at favne en bred diversitet af bygningstyper, lige fra et kolonihavehus til en vindmølle. Nærværende projekt behandler udvalgte problemstillinger, som er forbundet med indførelsen af *bygninger på lejet grund* i matriklen.

I figuren ses sammenhængen fra *Digitaliseringsstrategien* til matriklens udvidelse.



Figur 2 Sammenhængen fra Digitaliseringsstrategien til matriklens udvidelse.

PROBLEMFELT

Initiativ 10.2.a skal, som led i *Digitaliseringsstrategien*, reformere ejendomsrådets struktur. I den forbindelse er det besluttet at samle alle faste ejendomme i Danmark i ét landsdækkende register; matriklen. Det betyder en udvidelse af matriklen, så den fremtidigt skal indeholde både *jordstykker*, *ejerlejligheder* og *bygninger på lejet grund*.

Udvidelsen vil ændre nogle principielle forståelser for ejendomsbegrebet. For det første skal der udelukkende opereres med ét ejendomsbegreb på tværs af myndigheder og registre, så *bestemt fast ejendom*, bliver et fælles ejendomsbegreb for samtlige aktører på ejendomsrådet. For det andet vil relationen mellem bygning og grund og den samlede forståelse for ejendomsbegrebet ændres ved at udvide matriklen. Forståelsen af den nuværende ejendomsretlige enhed omfatter i dag både grund og tilhørende bygninger. I nogle sammenhænge differentieres der mellem ejendommen og ejendommens bestanddele, men den implicite forståelse er, at en ejendomsretlig enhed både omfatter grund og bygning. Dermed er en *bygning på lejet grund*, hvor der foreligger en selvstændig ejendom på eller under en anden selvstændig ejendom, et særtilfælde. Overordnet udgør *bygning på lejet grund* en undtagelse i den gængse ejendomsforståelse.

En *bygning på lejet grund* kan betegnes som et særtilfælde i en ejendomsretlig kontekst, hvilket delvis skyldes at omfanget af ejendomstypen er relativt lavt sammenlignet med den gængse ejendomstype, og dels at diversiteten i typen er utrolig bred og ikke velafgrænset i sin definition – eller mangel på samme. Lovgrundlaget for *bygning på lejet grund* er i dag sparsomt og UL, som behandler ejendomme i matriklen, berører kun ejendomstypen implicit. Ved etableringen af den udvidede matrikel, vil der antageligt blive brug for en større alsidighed og dermed yderligere retningslinjer for håndteringen af *bygning på lejet grund*.

Opgaven med at udvide matriklen med ejendomstypen *bygning på lejet grund* er overordnet delt i to opgaver: At behandle eksisterende data samt skabe rammer for fremtidig behandling af ejendomstypen.

Udarbejdelsen af de fremtidige rammer for registreringen af *bygning på lejet grund* afhænger af flere parametre. Det centrale i denne sammenhæng er, at identificere de problemer, der er knyttet til den nuværende registrering og praksis af ejendomstypen. Derved kan disse vurderes i forhold til de eksisterende rammer i matriklen og de politiske målsætninger for den udvidede matrikel.

Ved at betragte eksisterende data fra tidligere registrering, dannes et billede af to centrale problemer ved *bygning på lejet grund*. Eksempler fra retspraksis viser, at definitionen af ejendomstypen hverken er klar eller eksplicit i sit omfang. Ejendomstypen synes derimod at være en slags restkategori for ejendomme, der er komplicerede at placere indenfor en bestemt type. Dernæst kan det gennem opslag i ejendomsregistre fastslås, at praksis for registrering har været afhængig af en række forskellige metoder, i stedet for at bero på et fælles regelsæt. De to problemstillinger vil i følgende afsnit, *Bygningsbegrebet* og *Registreringspraksis*, blive belyst gennem eksempler og observationer forud for projektets problemformulering.

Bygningsbegrebet

Der foreligger ingen klar definition i lovgivningen, for bygningsbegrebet i ejendomsstypen *bygning på lejet grund*. Ejendomsstypens centrale bestemmelse findes i TL § 19, stk. 1, som indledningsvist lyder:

"Hvor en bygning tilhører en anden end grundens ejer, får bygningen sit eget ejendomsblad med fornøden henvisning til og fra grundens ejendomsblad - og behandles i det hele efter denne lov som en selvstændig fast ejendom."

Heraf fremgår den primære forudsætning for ejendomsstypen, at den betragtes som en *bestemt fast ejendom*, hvorfor den skal behandles efter de rammer som er sat herfor i loven. Der foreligger en forudsætning om at bygningen, eller ejendommen, skal være ejet af en anden end den grund, hvorpå den er beliggende. Efterfølgende lyder bestemmelsen:

"Det samme gælder for 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."

Bygningen, eller ejendommen, kan dermed foreligge både på land eller vand, hvilket betyder at når der står anført *grundens ejer*, henfører dette ikke nødvendigvis til en jordejer. Den eneste forudsætning anført i forlængelse heraf er, at den er *bestemt til varig forbliven på stedet*. Den skal derfor opføres med henblik på at forblive på opførelsesstedet permanent, og dermed understreges, at der ikke er tale om en midlertidig installation.

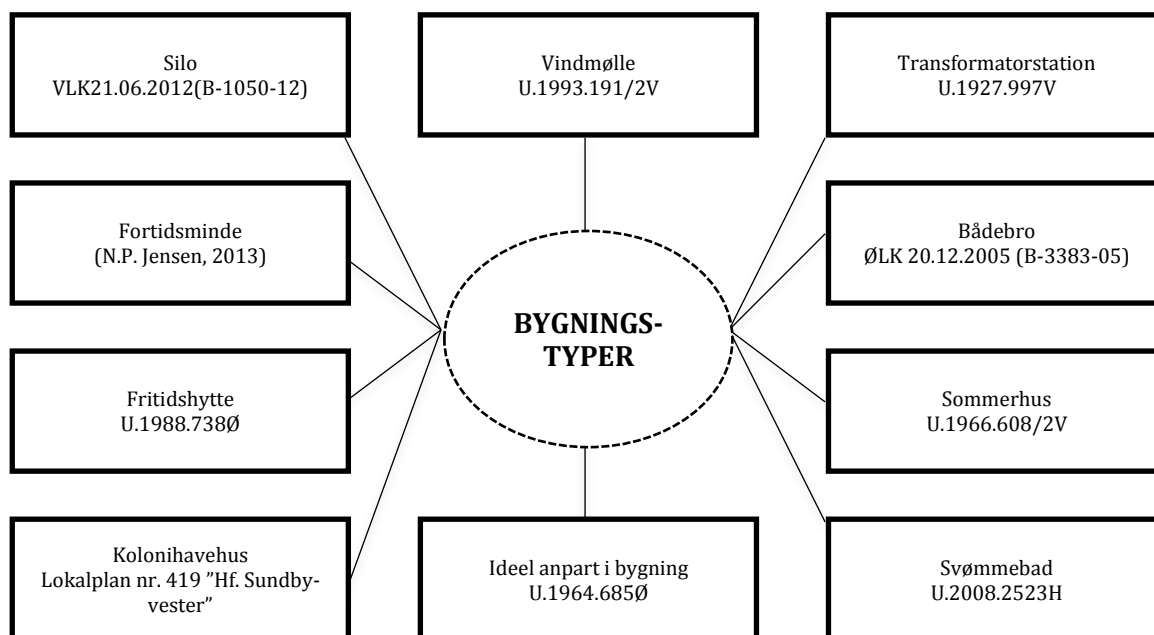
En ejendom af ejendomsstypen *bygning på lejet grund* har derfor nedenstående forudsætninger, idet den skal betragtes som en *bestemt fast ejendom* og behandles efter loven herfor:

- Ejerforholdet af bygning og grund, kan ikke være det samme, og
- bygningen skal opføres til varig forbliven på stedet.

De to ovenstående forudsætninger, definerer ikke en bygning i sin fysiske form nærmere. Retspraksis viser, at bygningsbegrebet kan fortolkes bredt og det centrale argument for, hvornår en bygning eller anden installation kan betragtes jf. TL § 19 findes typisk i formuleringen *bestemt til varig forbliven på stedet*.

Af ovenstående kan udledes, at omfang og udformning af en ejendom der betragtes *bygning på lejet grund* er underordnet. Gennem retspraksis er det fastslået, at det både omfatter bygninger af mursten, træ mv. Det betyder blandt andet, at tekniske anlæg også bliver betragtet indenfor bygningsbegrebet. Ved tinglysning af en *bygning på lejet grund*, sondres ikke mellem hvilken type af bygning der tinglyses, men alle registreres under samme bygningsbegreb. (Mortensen 2007, s. 60-64)

Figuren på næste side viser et udsnit af forskellige typer "bygninger", der er blevet reguleret efter TL § 19 og derfor indgår under bygningsbegrebet.



Figur 3 Eksempler på diversiteten af bygningsbegrebet.

Registreringspraksis

De centrale ejendomsregistre hvori der er foretaget registreringer af *bygning på lejet grund* er Tingbogen, Ejendomsstamregistret (ESR) og Bygnings- og Boligregistret (BBR). Tingbogen er et juridisk register og administreres af Tinglysningsretten, mens ESR og BBR er tekniske ejendomsregistre, der ajourføres af henholdsvis kommunen for ESR og ejer for BBR. Det centrale for dette afsnit er myndighedsbehandlingen af *bygning på lejet grund*. BBR vil derfor ikke blive behandlet yderligere, da dette administreres af kommunen, men beror på ejers oplysningspligt, jf. BBR-loven § 14.

Ejendomsregister	Registrerings ansvarlig	Karakter
Tingbogen	Tinglysningsretten	Juridisk
ESR	Kommunerne	Teknisk
BBR	Kommunerne og bygningsejere	Teknisk


Tingbogen

I Tingbogen kan en *bygning på lejet grund* være registreret ved eget ejendomsblad, hvori adkomst og eventuelle byrder og hæftelser kan være anført, tilsvarende alle andre registrerede ejendomme i Tingbogen. Forud for Tingbogens digitalisering i 2006, og reducere fra 82 til én tinglysningsret, foregik praksis omkring registrering og identificering af *bygninger på lejet grund* forskelligt. Ydermere har der været forskellig praksis fra sag til sag, afhængigt af de implicerede parter, og herunder i særdeleshed pantavers krav i tilfælde af belåning. (Elmer og Skovby 1989, s. 37) Dette kan i dag bl.a. ses gennem det bevisdokument, som ligger på bygningens ejendomsblad. De typiske eksempler indebærer en brandforsikringspolice, byggetilladelse eller lejekontrakt, men der foreligger også en del med et egentligt rids eller fotos af bygningen. (Mortensen 2007, s. 65) København skiller sig dog ud, idet der her har været




ført et systematisk nummereringssystem, med tilhørende kortfortegnelser. Dette eksempel er beskrevet yderligere i *Bilag II*.

Efter tingbogens digitalisering og den følgende reducering til én fungerende tinglysningsret, er der stadig ingen strømlinet metode for registrering i Tingbogen. ”Registreringen i dag er *fuldstændig lemfældig*” (Malmskov 2013). Den overordnede begrundelse er manglende retningslinjer, i særdeleshed for identificering af selve bygningen. Det medfører at en registrering kan være vanskelig at lokalisere i Tingbogen, og er der risiko for dobbeltregistrering.

Eksemplet herunder viser én af de væsentligste kilder til dobbeltregistreringer i Tingbogen. Illustrationen skal foregive at være fem *jordstykker*, fordelt på to samlede faste ejendomme. For den hvide ejendom er der tale om én *bygning på lejet grund* på matr.nr. 2a (gul bygning). Denne bygning er dog ikke identificeret gennem en entydig stedfæstelse, men blot noteret på grundejendomme i tingbogen.

 2a	2b	41a
	41c	3a

Tingbogen er derfor ikke bekendt med hvilket jordstykke, den omtalte bygning er opført på, og derfor vil bygningen være registreret på samtlige *jordstykker* tilhørende den samlede faste ejendom, som det fremgår med de skraverede bygninger herunder.

 2a	 2b	41a
	41c	 3a

Eksemplet resulterer således i tre registreringer i Tingbogen, selvom der reelt set kun findes én fysisk bygning. En af de største kilder til dobbeltregistrering skyldes håndteringen af *bygning på lejet grund* i forbindelse med landbrugsejendomme bestående af flere *jordstykker*. (N. P. Jensen 2013)

Ved at foretage opslag i Tingbogen med henblik på at lokalisere en *bygning på lejet grund*, er det tydeligt, at der har foreligget forskellig praksis herfor. Den centrale problemstilling i denne sammenhæng er metoden for identifikation af bygningen. Der har været en naturlig udfordring for dette, idet grundlaget for identificering er matriklen, som kun indeholder *jordstykker*, optaget heri. Desuden angår en *bygning på lejet grund* typisk ikke et helt matr.nr., men kun en del heraf og kan både foreligge på matrikuleret og umatrikuleret areal, eller som anført tidligere på søterritoriet. På grund af udfordringen med at identificere *bygning på lejet grund* i matriklen, har adressen tidligere i stort omfang været anvendt. Denne blev dog fjernet fra Tingbogen i 1992 i forbindelse med edb-konverteringen, hvorfor den primære reference mellem ESR og Tingbogen, for *bygning på lejet grund*, blev fjernet (N. P. Jensen 2013).

Det kan være ganske komplekst at genfinde en registrering af *bygning på lejet grund* i Tingbogen, idet fuldstændigheden af oplysningerne, som bruges i søgningen, skal være ganske

præcise sammenholdt med uklarhederne omkring hvilke oplysninger et bygningsblad har tilknyttet.

ESR

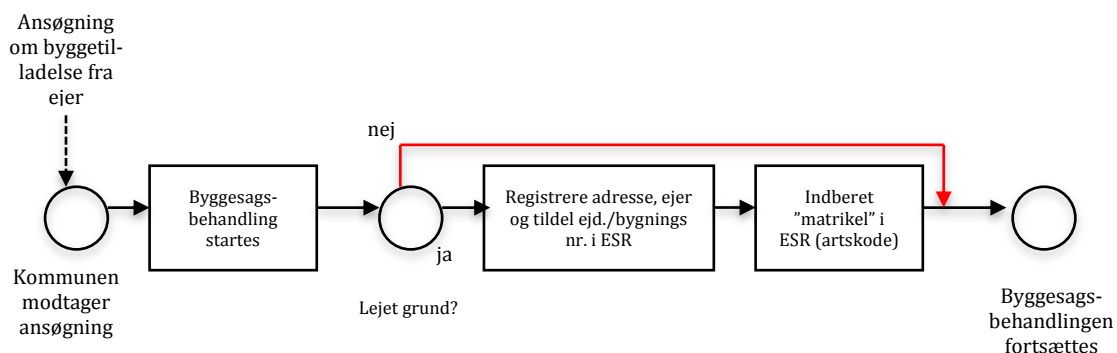
I ESR registreres ejendomme med vurdering som hovedformålet, og da *bygning på lejet grund* udgør sin egen vurderingsejendom jf. VUL § 11, skal denne registreres selvstændigt heri.

"Ejes bygningerne på en ejendom af en anden end grundens ejer, og der således foreligger to selvstændige ejendomme, vurderes bygningerne for sig og grunden for sig, og ved ansættelsen af ejendomsværdien tages der for begge ejendomme hensyn til kontraktforholdet mellem parterne."

(VUL § 11)

Fuldstændigheden af registreringen er dog langt fra eksisterende (N. P. Jensen 2013).

I de fleste tilfælde registreres en *bygning på lejet grund* i ESR, som led i den kommunale byggesagsbehandling. Kommunen er ansvarlig for registreringen af nye ejendomme i ESR, jf. VUL § 39, stk. 2. Men i praksis sker der sjældent en sondring mellem opførelse af en ny bygning eller opførelse af en ny ejendom i byggesagsbehandlingen. Derfor bliver langt fra alle tilfælde af *bygning på lejet grund* registreret selvstændigt. Af nedenstående figur ses processen for byggesagsbehandling ved kommunen. Heraf fremgår, at al registrering i ESR udebliver, hvis ikke der sker en sondring mellem *bygning på lejet grund* og øvrige bygninger.



Figur 4 Processen for byggesagsbehandling ved kommunen. (Erhvervs- og byggestyrelsen 2012, s. 27)

Sammenhæng

Det er tydeligt at der overordnet har manglet retningslinjer for håndteringen af *bygning på lejet grund*, både i forhold til den tekniske og juridiske håndtering, men til dels også den organisatoriske. Der findes både eksempler hvor registreringen er sket hensigtsmæssigt og omvendt hvor der er uoverensstemmelse mellem registreringer i Tingbogen og ESR. To konkrete eksempler er lokaliseret i ejerlavene Løjt Kirkeby, Løjt og Brøndbyvester By, Brøndbyvester. I tilfældet ved Løjt Kirkeby, Løjt går det godt, mens der i Brøndbyvester er registreringer behæftede med fejl i den ene eller anden sammenhæng. Se *Bilag III* for oversigt af registreringerne.

	Tingbogen	ESR	Fysiske bygninger
Løjt Kirkeby, Løjt	8	8	8
Brøndbyvester By, Brøndby	18	1	ca. 14

Gennem observationer af fem tilfældigt udvalgte ejerlav i Danmark, er der herfra lokaliseret 1338 registreringer af *bygning på lejet grund* både fra ESR og Tingbogen. Af disse var der 1170 registreringer i Tingbogen samt 336 i ESR og der forelå et sammenfald for 168 af disse registreringer. Der var en klar overvægt af registreringer i Tingbogen, og kun ca. 12,5 procent af registreringerne optræder i begge registre. På landsplan er der lokaliseret omkring 29.000 registreringstilfælde i Tingbogen af alene. Tallet har været yderst komplekst at beregne og antallet af dobbeltregistreringer er i særlig grad baggrunden for usikkerheden. (N. P. Jensen 2013)

Eksemplerne er tilsammen et udtryk for at identificeringen af *bygninger på lejet grund* ikke er entydig, hvis den overhovedet er til stede, hvilket er et godt eksempel på at praksis rundt om i landet ikke har været ensartet.

På baggrund af ovenstående redegørelse for de to centrale problemstillinger, formuleres følgende problemformulering, der skal udgøre grundlaget for projektets problemorienterede arbejde.

PROBLEMFOMULERING

Hvordan defineres *bygning på lejet grund* entydigt, så den favner eksisterende forekomster?

Hvilke juridiske rammer skal implementeres for at løse eksisterende problemer for *bygning på lejet grund* – for derigennem at sikre en valid ejendomsregistrering af ejendomsstypen fremover?

Ovenstående problemformulering er central for projektets indhold og struktur. Gennem redegørelser og analyser, hvor en kombination af teori og praksis vil være omdrejningspunktet, skabes grundlag for at opnå en besvarelse af problemformuleringens to spørgsmål.

Tanken med første spørgsmål er at redegøre for ejendomsstypen *bygning på lejet grund*, både i forhold til de formelle rammer der findes i retskilderne, men ligeledes på det praktiske niveau gennem eksempler på registreringer og domsafgørelser. Ved en indgående behandling af ejendomsstypen, skal de problemstillinger som er knyttet hertil identificeres, for på den måde at skabe overblik over den manglende entydige definition.

Ved indledningsvist at identificere problemstillingerne, der er knyttet til ejendomsstypen, er der grundlag for at identificere hvilke udfordringer af juridisk karakter, der vil foreligge i forbindelse med en entydig registrering af *bygning på lejet grund*. Netop de juridiske problemstillinger vil være centrale for at besvare andet spørgsmål, da det for nuværende er slået fast at hovedproblemet hidtil har været manglende regelsæt for behandlingen af *bygning på lejet grund*.

De to spørgsmål er indbyrdes tæt forbundne, da den manglende forståelse og definition er afgørende for at kunne registrere og behandle ejendomsstypen entydigt fremover.

Problemstillingen og herunder problemformuleringen er utrolig aktuell, idet der er tale om en igangværende arbejdsproces hos de myndigheder og aktører, der behandler og forvalter ejendomsområdet til daglig. Netop derfor er det væsentligt at have for øje, at løsningen for hvorledes den udvidede matrikel skal forestå fremover, ikke er endeligt besluttet.

Projektafgræsning

Den udvidede matrikel bliver med gennemførelse af *Initiativ 10.2.a*, underlagt nødvendige krav for at kunne rumme flere ejendomsstyper, som har forskellige egenskaber. Den nuværende matrikel indeholder udelukkende jordarealer, hvorfor indførelse af *bygning på lejet grund* og *ejerlejligheder* i matriklen naturligt vil skabe en række udfordringer. Indledningsvist i projektperioden blev det klart, at det ikke var muligt både at behandle *bygning på lejet grund* og *ejerlejligheder*, indenfor afgangprojektets rammer. Derfor behandler nærværende projekt ikke *ejerlejligheder*, men tager udgangspunkt i *bygning på lejet grund*.

De eksisterende problemstillinger for *bygning på lejet grund* identificeres forud for implementeringsanalysen, der analyserer hvorledes den fremtidige ejendomsregistrering skal forenes i matriklen. I analysen udelades den organisatoriske del, hvilket betyder at der ikke stilles spørgsmål til den nuværende organisering. Antagelsen i analysen er, at den forbliver som for nuværende. Det vil sige at matrikulært arbejde kun må udføres af landinspektører med beskikkelse jf. LLV § 4. Derudover vil UL § 10 ligeledes forblive gældende, så Geodatastyrelsen fremtidigt bevarer sin position som matrikelmyndighed.

METODE

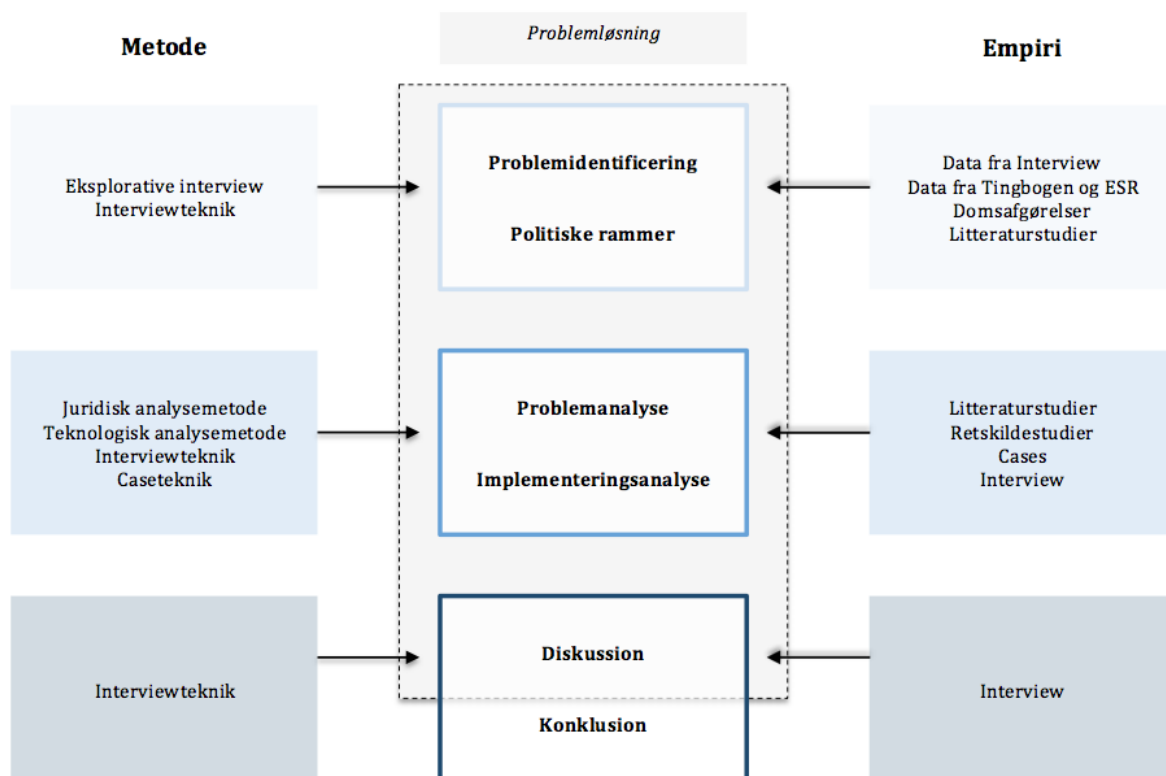
I dette afsnit redegøres indledningsvis for projektets overordnede metode og derefter metoderne for de enkelte analyser. I forlængelse heraf redegøres for den indsamlede empiri og hvordan denne understøtter analysearbejde.

Metode for projektet

Projektet er opbygget efter en treleddet model, der omfatter en indledende og deskriptiv del, en analyserende del og afslutningsvis en konkluderende del. Således danner grundprincipperne fra *ABC-modellen* rammen for projektets opbygning.

- A. Indledende del
- B. Analyserende del
- C. Konkluderende del

Den første del består af en indledningsdel, som sætter rammen for projektet, og således også rammerne for analyserne. Efterfølgende redegøres for projektets problemstilling. Anden del analyserer problemerne i henhold til rammerne. Tredje del af projektet indeholder analysens resultater og giver derigennem svar på projektets problemformulering. (Aunsborg, et al. 2012)



Figur 5 Projektets metodeopbygning.

Af indledning og problemstilling redegøres der for *Digitaliseringsstrategien* og herunder i særdeleshed *initiativ 10.2.a. Digitaliseringsstrategien* og initiativets indhold afdækker projek-

tets rammer, idet der heri er udarbejdet rammebeslutninger for ændringer på ejendomsområdet. De centrale beslutninger for projektet omhandler:

- Udvidelse af matriklen med alle faste ejendomme, så den fremtidigt indeholder *jordstykker, ejerlejligheder og bygning på lejet grund*.
- Matriklen skal være et autoritativt ejendomsregister.
- Matrikeldata betragtes som grunddata, som besidder en høj grad af pålidelighed.

Projektets centrale problemstilling er dermed, hvordan de nye ejendomstyper implementeres i den udvidede matrikel under forudsætningerne om et autoritativt ejendomsregister indeholdende pålidelige grunddata. For overblikkets skyld understreges det, at projektet kun forholder sig til implementeringen af *bygning på lejet grund* i matriklen.

Projektet forholder sig til en udviklingsproces for henholdsvis *bygning på lejet grund* og matriklen, hvor begge skal gennemgå ændringer af forskellig karakter. Der er tale om et ejendomsregister og en ejendomstype, der skal gennemgå en udvikling bl.a. i forhold til de gældende regler de reguleres efter. Det fordrer, at der for *bygning på lejet grund* bliver dannet et regelsæt, der kan skabe juridiske rammer som ikke har eksisteret før

Denne udviklingsproces kan analyseres efter lignende principper, som kendes fra teknologisk analysemetode. Metoden behandler et produkts teknologiske udvikling, i tilfælde hvor dets rammer og betingelser kan være ændret pga. interne eller eksterne motiver. I dette tilfælde er der tale om en ændring af de eksterne rammebetingelser for ejendomsstypen og ejendomsregistret. Metoden omhandler produktets udvikling, hvor de fire elementer *viden, teknik, organisation og produkt*, både analyseres hver for sig og i sammenhæng.

Teknologianalysen kan tage udgangspunkt i hele processen eller en bestemt del af denne alt afhængig af fokus og ønske for analysen, jf. *Bilag IV*, s. 2.

Projektet søger at afdække udviklingen for *bygning på lejet grund*, med den juridiske problemstilling i fokus, da netop disse udgør rammebetingelserne for de eksisterende forhold og dets udvikling. Den teknologiske analysemetode vil derfor blive suppleret med principperne fra den juridiske analysemetode, hvor den retlige problemstilling søges løst gennem redegørelse af retskilder og fakta.

"... den juridiske metode karakteriseres ved, at alle relevante retlige argumenter på en fagligt korrekt måde er klarlagt og afvejet over for hinanden med henblik på at give svaret på et retligt spørgsmål."

(Blume 2011, s. 153-154), Bilag V.

De rammebeslutninger, som er vedtaget gennem de politiske målsætninger, er dermed baggrunden for at der sker en udviklingsproces. Denne kan sidestilles med en teknologisk udviklingsproces med den juridiske problemstilling som styrende parameter.

Med afsæt i de politiske rammebeslutninger behandles begreberne *pålidelighed* og *autoritet* indledningsvist. Begreberne skal bruges for de videre analyser af *bygning på lejet grund* og implementeringen af ejendomsstypen i matriklen. Analysens resultater skaber grundlag for en afsluttende diskussion og konklusion.

Metoden for projektet er skabt ud fra en kombination af teknologisk og juridisk analysemetode, begge metoder er der redegjort for individuelt i henholdsvis *Bilag IV* og *Bilag V*.

Metode for analyser

I projektet er der udarbejdet to analyser, hvis resultater skal anvendes i en diskussion for endeligt at besvare projektets problemformulering. Analyserne betegnes:

- Problemanalyse
- Implementeringsanalyse

Problemanalyse

Den indledende analyse har to formål. Dels at behandle ejendommstypen *bygning på lejet grund* med henblik på at identificere de problemstillinger, der er knyttet til ejendommstypen, men ligeledes at besvare problemformuleringens første spørgsmål vedrørende definition af *bygning på lejet grund*. Rammen for analysen er ejendommstypens dannelsesproces, som er defineret efter fire faser.

1. Brugsretsaftale
2. Byggesagsbehandling
3. Opførelse af bygning
4. Ændring af ejendom

Analysen søger særligt at redegøre for de juridiske problemstillinger, som kan opstå løbende i dannelsesprocessen, herunder baggrunden for og i hvilken sammenhæng disse optræder. Derfor er der indledningsvist skabt overblik over ejendommstypens historiske oprindelse gennem litteraturstudier. De identificerede problemer skal behandles i den senere implementeringsanalyse, for på den måde at klarlægge, om det enkelte problem kan løses gennem nye rammer for registrering i matriklen.

Implementeringsanalyse

På baggrund af de identificerede problemstillinger fra problemanalysen skal anden analyse opstille mulige løsninger. Det undersøges hvorledes der, gennem nye juridiske bestemmelser for *bygning på lejet grund*, kan opstilles mulige løsninger, der tilgodeser de politiske rammer som de politiske målsætninger opstiller om pålidelige grunddata i autoritative ejendomsregistre. På baggrund af analysen udarbejdes en række *forslag til fremtidig praksis*, som er konkrete udspil til ændringer.

Diskussion

Med udgangspunkt i resultaterne fra analyserne og den indsamlede empiri fra de afholdte interviews, vil diskussionen omhandle de centrale problemer der foreligger ved registrering af *bygning på lejet grund* i matriklen.

Empiri

Der er i projektet indsamlet forskellig empiri for at skabe den nødvendige viden og dermed fundament for at kunne analysere og redegøre for problemstillingen. Empirien omfatter følgende:

- Retskilder
- Cases
- Publikationer, rapporter, artikler, arbejdsblade mv.
- Interviews

Retskilder

Det har været afgørende at arbejde indgående med forskellige retskilder, for at kunne bearbejde de juridiske problemstillinger der er forbundet med ejendomsstypen *bygning på lejet grund* og dermed implementeringen af denne i matriklen. Relevante regler for projektets problemstilling er blevet identificeret og fortolket. Det har både omfattet gældende samt tidligere lovgivning, foruden baggrund og forarbejder. Udover lovgivningen har retspraksis været en vigtig retskilde for at forstå, hvordan lovgivningen er blevet udøvet i praksis og hvorvidt der herigennem er blevet skabt præcedens i bestemte henseender, eller om enkelte domsafgørelser har haft en retsskabende karakter.

Cases

Løbende gennem projektet eksemplificeres pointer gennem forskellige cases, dette være sig både domsafgørelser, såvel som eksempler fra eksisterende registreringer. Registreringseksemplerne er blandt andet fremstillet gennem data fra eksisterende ejendomsregistre, herunder bl.a. ESR og Tingbogen.

Publikationer mv.

I det indledende arbejde samt analysearbejdet er der foretaget brede litteraturstudier af publikationer udgivet både af myndigheder og andre, af arbejdsblade fra styregruppen, af artikler samt af anden litteratur, der behandler nogle af de centrale retskilder.

Interviews

Der er i løbet af projektperioden blevet foretaget interviews af en række centrale personer. Disse interviewpersoner er blevet udvalgt, idet de hver især besidder viden som ikke har været mulig at indhente på anden vis end gennem interview. Interviewpersonerne er valgt på grund af deres faglige viden og position i det faglige felt, men derudover fordi personerne har forskellige baggrunde, så empirien kunne favne et bredt fundament for analysen. Referater fra samtlige interviews findes i *Bilag VIII*. Der blev afholdt interviews af følgende personer:

- Inge Flensted, FOT Danmark, Kommunernes Landsforening
- Niels Peter Jensen, Geodatastyrelsen
- Peter Lindbo Larsen og Lars Misser, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
- Kaj Malmskov, Landinspektør, Landmålergården i Næstved

Alle interviews blev foretaget efter samme metodevalg. De blev overordnet gennemført efter det som i teorien betegnes som, det *individuelle semi-strukturerede interview*. (Andersen, Hansen og Klemmensen 2010, s. 149-150) Det *individuelle semi-strukturerede interview* indebærer, at interviewet har en vis struktur, som dog kan fraviges hvis det i tilfældet er hen-

sigtsmæssigt. De forberedte spørgsmål kan tilpasses i det enkelte interview og der er derfor ligeledes mulighed for at stille nye, ikke planlagte, spørgsmål undervejs som opfølgning eller reaktion fra interviewpersonen.

Strukturen i de afholdte interviews har været relativt fast, men interviewene blev afholdt gennem en afslappet dialog, afhængig af interviewpersonens fokus. Hovedformålet med de afholdte interviews var at opnå en viden om den enkelte interviewpersons erfaring og fokus vedrørende *bygning på lejet grund*. Til dette formål var der forud for interviewet fremsendt interviewpersonerne et arbejdsblad, der omfattede emnerne indenfor problemstillingen. Derved var interviewpersonerne forberedte på interviewets fokus og den debat der ønskedes gennemført. En interviewguide udarbejdet på baggrund af problemanalysen dannede grundlag for interviewene og sikrede at rammen for de afholdte interviews, som udgangspunkt var enslydende. Interviewguiden er vedlagt i *Bilag VII*.

Kildekritik

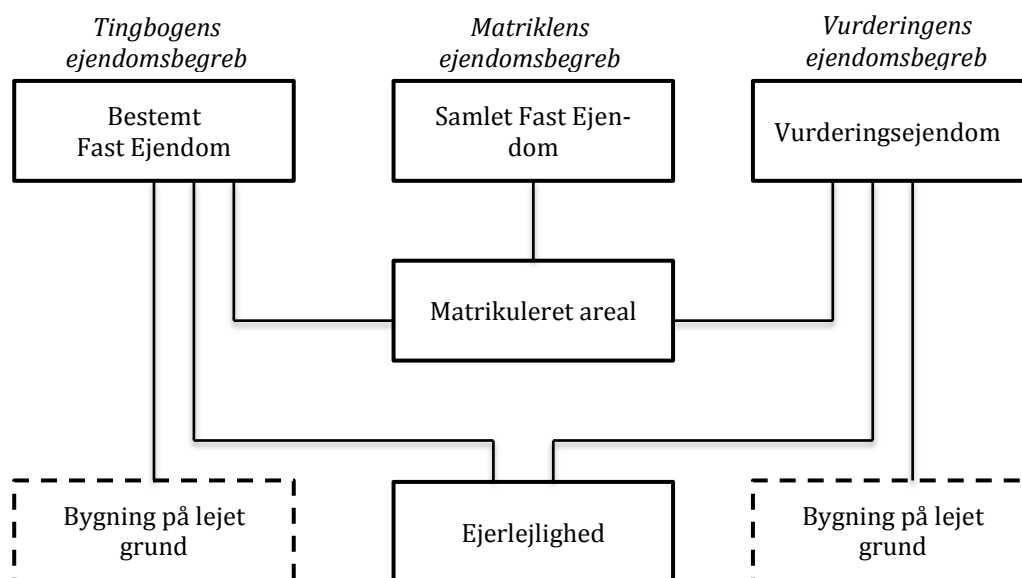
Det er vigtigt at forholde sig til de anvendte empiriske kilder, i et kildekritisk perspektiv. Således at der sondres mellem primære og sekundære kilder. Forskellen mellem de to ligger i, at primære kilder indsamles til et bestemt formål, mens sekundære kilder allerede er eksisterende materiale som oprindeligt er indsamlet på baggrund af andre årsager. Det vil sige at bearbejdning af rådata fra eksisterende ejendomsregistre samt interviews af centrale personer må antages at være primære kilder, mens lovgivning og publikationer er sekundære.

Den primære kilde ved interview er underlagt den uundgåelige kritik af subjektivitetens indflydelse for resultatet. Det gælder alle de tilstedeværende i interviewet, både interviewperson og interviewholder. Herunder bør det holdes for øje, om der kan foreligge bias der determinere interviewets udslag og omfang.

POLITISKE RAMMER

Digitaliseringsstrategien og det underliggende *Initiativ 10.2.a* indeholder hvilke ændringer, der fra politisk side, ønskes gennemført på ejendomsområdet over en årrække. Således udtrykker *Digitaliseringsstrategien* og initiativet de politiske målsætninger for området. *Digitaliseringsstrategiens* fokusområde 10, *Fælles grunddata for alle myndigheder*, beskriver grunddata således: "Grunddata er fundamentet for den effektive offentlige sektor". (Regeringen, KL, Danske Regioner 2011, s. 38) Ligeledes beskrives det, at formålet med *Digitaliseringsstrategien* på ejendomsområdet er, at grunddata knyttes bedre sammen, for på den måde at simplificere arbejdsgange blandt myndighederne. (Regeringen, KL, Danske Regioner 2011, s. 38)

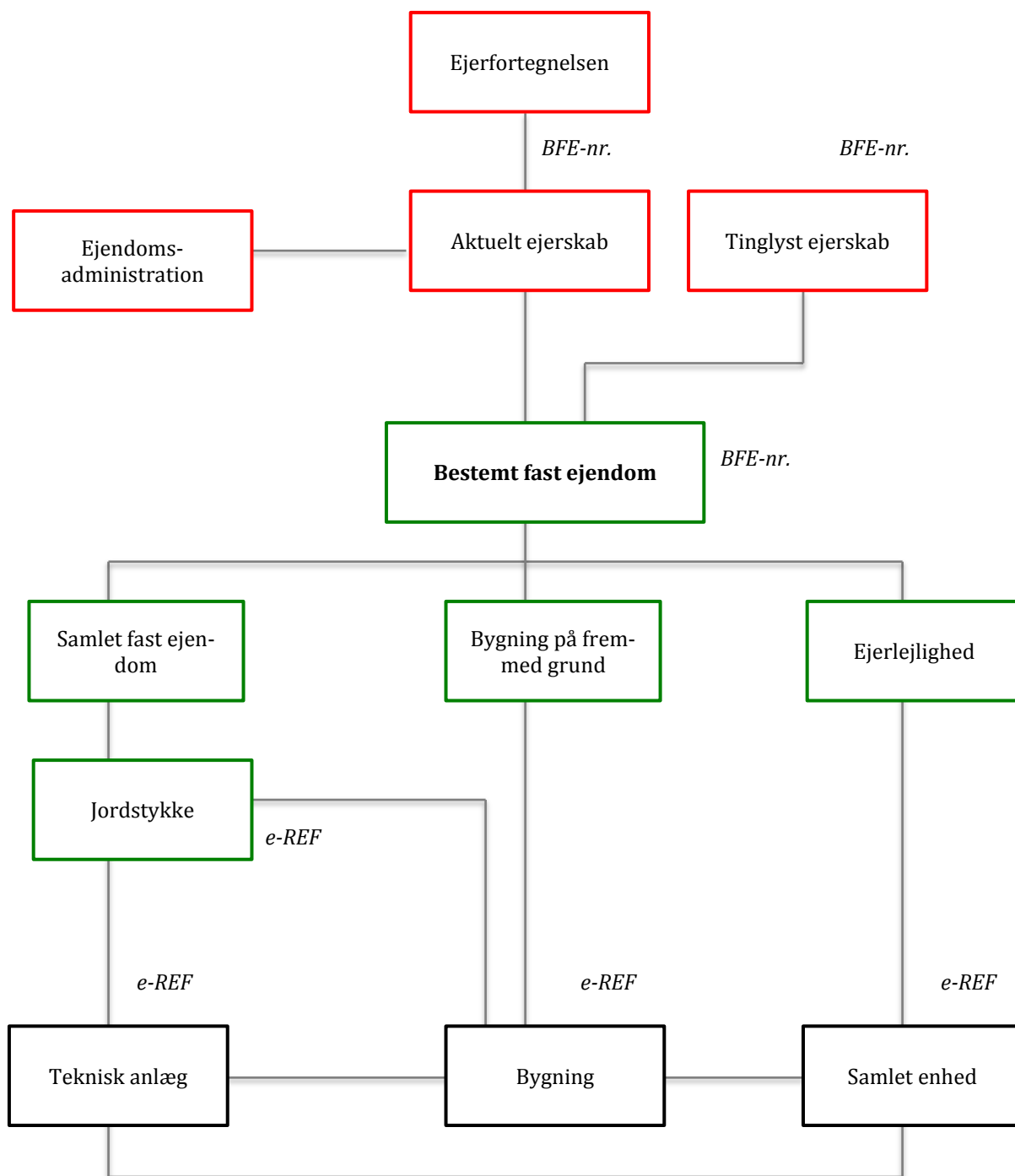
Der skal i dag søges i flere forskellige ejendomsregistre for at opnå samtlige ejendomsoplysninger om én ejendom. Målet er derfor at forbedre kvaliteten af grunddata, herunder ejendomsdata, samt sikre genbrug af data og derved fjerne de faldgruber der følger med kopiregistre ved de enkelte myndigheder. (Regeringen, KL, Danske Regioner 2011, s. 38) Den nuværende sammenhæng mellem de tre ejendomsbegreber er illustreret herunder.



Figur 6 Oversigt over sammenhængen mellem de tre nuværende ejendomsbegreber. (Larsen, Enkel ejendomsregistrering 2012, s. 10)

Målsætningen fra initiativet er at sikre "... en stærkere og enklere digital datainfrastruktur på ejendoms- og bygningsområdet således, at registeroplysninger om fast ejendom og tilhørende rettigheder entydigt findes i Matriklen, Bygnings- Boligregistret (BBR) og Tingbogen." (Digitaliseringsstyrelsen 2013, s. 1)

I forlængelse heraf skal grunddata harmoniseres, således at grunddata om ejendomme fremover samles under ejendomsbegrebet *bestemt fast ejendom*, og herigennem tildeles et entydigt BFE-nr. (Regeringen, KL 2012, s. 31). Alle faste ejendomme vil fremover have tilknyttet et BFE-nr. som reference. Mellem ejendommene og disses bestanddele vil den eksisterende fælles ejendomsreference, *e-REF*, fortsat blive benyttet. (Larsen, Enkel ejendomsregistrering 2012) Sammenhængen mellem ejendomme og disses bestanddele fremgår af figuren på næste side. Ligeledes fremgår referencenøglerne, BFE-nr. og e-REF, mellem de enkelte dele, af figuren.



INLEDDENDE DEL

ANALYSERENDE DEL

KONKLUDERENDE DEL

BILAG

**Figur 7 Begrebsoverblik over fast ejendom. (Christensen 2013) Signaturer for de ansvarlige myndigheder:
 Rød - Tinglysningsretten
 Grøn - Geodatastyrelsen
 Sort - MBBL.**

Fast ejendom omhandler ejendomstyperne *jordstykker, ejerlejligheder og bygning på lejet grund*. Disse tre ejendomstyper skal alle indeholdes i matriklen fremadrettet. For *bygning på lejet grund* er entydigheden ikke tilstede i nuværende form. Således er der, med initiativets målsætning om at skabe entydighed for denne ejendomstype, behov for en række ændringer. Initiativets målsætning ventes implementeret så grunddata vedrørende fast ejendom fra 2015 er samlet i ét autoritativt grunddataregister – matriklen. (Digitaliseringsstyrelsen 2013, s. 1)

Målsætningen for *Initiativ 10.2.a* er dermed skabt, men implementeringen mangler. Dette fremgår også af initiativet der i tillæg til målsætningen anfører "*Den nødvendige lovhjemmel hertil skal etableres...*". (Digitaliseringsstyrelsen 2013, s. 2) Rammerne for hvorledes ejendomsområdet skal fungere fra 2015 er således præsenteret, men initiativets udførelse er endnu ikke fastlagt.

Digitaliseringsstrategien og det underliggende *Initiativ 10.2.a* knytter to vigtige egenskaber til fremtidens ejendomsdata. Således er det i målsætningen for *Digitaliseringsstrategien* omtalt, at der ønskes *pålidelige* grunddata på ejendomsområdet. Disse grunddata skal være indeholdt i *autoritative* ejendomsregistre, som det nævnes i initiativet. Pålidelige grunddata i autoritative ejendomsregistre fordrer et krav om fuldstændighed og kvalitet.

I teoretiske sammenhænge kan pålidelighed sammenlignes med sikkerhed. Graden af pålidelighed eller sikkerhed kan vurderes efter forskellige parametre. Typisk bruges fejllhyppigheden som vurderingsindikator, og må formodes som udgangspunkt at have en lineær sammenhæng med pålideligheden. Dvs. desto flere fejl desto ringere pålidelighed. Det ses at der i fremstillingsprocesser indbygges redundans for at mindske antallet af fejl og dermed bevare en høj grad af pålidelighed. (Den Store Danske Encyklopædi 2009-2013)

Definitionen af autoritet skildres som, gyldig anerkendelse. Autoritet kan både tillægges personligheder men også andre forhold. Det afgørende er, at omverdenen erkender autoriteten. Når autoriteten opnås angives det ved, at netop omverdenen tillægger personen eller forholdene en særlig vægt og anerkendelse. (Den Store Danske Encyklopædi 2009-2013)

De fremtidige ejendomsdata, skal derfor dannes ud fra klare rammer for at opnå de politiske målsætningskrav. Matriklen i dag yder forholdsvis stor anerkendelse, dels fordi registret er tæt på fuldstændigt og dels fordi matrikelkortet er "*... det eneste landsdækkende ejendomsretlige kortværk i Danmark.*" (Kort- og Matrikelstyrelsen 2007, s. 7). Matriklen indeholder altså stort set samtlige *jordstykker* i Danmark og kan derfor, som det tager sig ud i dag, betragtes som et autoritativt register.

Bygning på lejet grund skal fremover udgøre en del af de grunddata, der skal være tilgængelige i matriklen og dermed være tilgængelig fremadrettet. Derfor er det essentielt at ejendomsstypen fremover vil fremstå som pålidelig. Før dette er muligt, er det nødvendigt at eliminere en række af de fejl der er knyttet til ejendomsstypen. På den måde kan data vedrørende *bygning på lejet grund* betragtes som pålidelige og matriklen, hvori disse data skal være indeholdt, vil bevare dens nuværende status, som et autoritativt ejendomsregister.

PROBLEMANALYSE

I problemanalysen behandles ejendomsstypen *bygning på lejet grund*, med henblik på at identificere de problemstillinger der er tilknyttet ejendomsstypen. Dernæst søges det udredt hvilke problemstillinger, der er centrale for det videre analysearbejde. Analysens endelige formål er at skabe en forståelsesramme for *bygning på lejet grund*, der kan danne basis for at definere ejendomsstypen jf. problemformuleringens første spørgsmål.

Indledningsvist redegøres for ejendomsstypens oprindelse og juridiske ejendomsdefinition jf. TL. Dernæst analyseres det eksisterende procesforløb for ejendomsdannelsen af *bygning på lejet grund*. Omdrejningspunktet i denne del af analysen vil være identificering af de juridiske problemstillinger, med processen som ramme. Afslutningsvist vil resultaterne af analysen blive fremstillet og heraf konkluderes hvilke forhold, der anses for nødvendige at håndtere ved registrering i den udvidede matrikel.

Oprindelse

Ejendomsstypen *bygning på lejet grund* har sin egentlige oprindelse fra tysk ret jf. Erbbaurecht B.G.B., §§ 1012-1017, som omhandler lejeret. Nærmere præcist vedrørte disse regler retten til at opføre og have en bygning på, eller under et jordareal, hvilket betød en ret til at udnytte arealet som forudsætning for en bygnings opførelse, men retten til selve jordstykket var ikke inkluderet. Dermed var der en ganske klar sondring mellem retten til jorden og retten til udnyttelse af jorden. (Elmer og Skovby 1989, s. 33) Historisk går denne særlige retsstilling for bygninger længere tilbage. I 1845, umiddelbart efter indførelsen af matriklen fra 1844, udkom *Forordningen angående Registrene over Skjøde og Panteprotokoller*. Heraf blev det muligt for hver ejendom at blive registreret ved eget ejendomsblad og herunder blev der taget højde for behovet for at registrere nogle bygninger selvstændigt. Behandlingen af bygninger gennem forordningen vil ikke blive betragtet yderligere, men udgangspunktet for projektet er indførelsen af *bygning på lejet grund* ved reformen af tinglysningslovgivningen, der trådte i kraft i 1927. (Mortensen 2007, s. 60)

B.G.B. er en forkortelse for Bürgerliches Gesetzbuch, som er den tyske civilretlige lovbog. Bogen trådte i kraft i 1900. Erbbaurecht knytter sig til 2.bog og omhandler lejeret. (Den Store Danske Encyklopædi 2009-2013)

Sønderjylland – fra tysk til dansk ret

Det var i forbindelse med Genforeningen med Sønderjylland i 1920 og den samlede revision af tinglysningsloven fra dansk og tysk ret, at netop bestemmelsen om *bygning på lejet grund* blev indført i det samlede retsfællesskab. (Elmer og Skovby 1989, s. 33) I den samlede periode fra 1864-1920 var Sønderjylland en del af det preussiske overherredømme og dermed underlagt det tyske grundbogssystem. Jorden blev derfor også forvaltet administrativt og retligt anderledes end i Danmark. Overgangen ved Genforeningen skabte naturligt en række udfordringer på forskellige områder, herunder også omkring tinglysningsvæsenet og arealforvaltningen. (Nielsen 2002, s. 259-260) Danske retsregler blev overordnet indført på alle lov- og samfundsområder, medmindre særlige omstændigheder talte for en anden løsning. Eksempelvis blev der opretholdt en særordning for matrikelvæsenet i Sønderjylland helt frem til 1999, før end der gennem en 5-års periode skete en privatisering. Sønderjylland fungerede derefter

under samme retsbestemmelser, og blev varetaget af samme matrikelmyndighed, som det resterende land, med undtagelse af Københavns og Frederiksberg kommune. (Wolters 1995, s. 314) I dag er Københavns og Frederiksberg kommune ligeledes en del af den samlede danske matrikel jf. LOV nr. 12 af 11. januar 2010. Dermed blev nogle områder ensartet og andre forblev uændrede. På retsområdet var presset for en ensartning stort, men udgangspunktet for Sønderjylland, i forhold til resten af landet, var forskelligt. Sønderjylland ønskede en overgang, der var så smertefri som mulig, og hvor de rettigheder, som var opnået i perioden under preussisk styre, blev sikret og dermed bevaret intakte. Omvendt var den danske stats fokus, at overgangen skulle ske så hurtigt som muligt og målet var et fuldstændigt retsfællesskab. (Nielsen 2002, s. 259-260)

Som led i den førnævnte beslutning fra den danske stat, indførtes d. 28. juni 1920, lov nr. 259 om dansk formueret og herunder tinglysningsområdet i Sønderjylland. Herefter blev området betragtet som administrativ forsøgsmark, hvor en sammenligning af det danske og tyske systems fortrin og mangler blev betragtet. Indførelsen af lov nr. 259 medførte blandt andet, at oprettelse af underpant i bygninger og løsøre ikke længere var en mulighed. Dette var til stor økonomisk gene for de erhvervsdrivende i Sønderjylland og forvred konkurrencevilkårene, i forhold til de erhvervsdrivende i resten af landet. (Nielsen 2002, s. 270) Da den danske tinglysningslov endelig kom til revision og lovforslaget, som primært var formuleret af Fr. Vinding Kruse, kom til behandling i Landstinget, udfærdigede en række sønderjyske handels-, håndværker- og industriforeninger i samarbejde et bilag til Landstingsudvalget. I bilaget fremførte de argument for, at lovforslaget skulle behandles så hurtigt som muligt, da deres ønske om at optage pant i bygninger blev imødekommet gennem lovforslagets § 19, hvor bygninger, som ejes af en anden end grundens ejer, sidestilles med lovens ejendomsbegreb *bestemt fast ejendom* og behandles selvstændigt herefter. Dermed blev den finansieringsmulighed, som havde foreligget under tysk ret, indført igen. (Rigsdagtidende 1925-26 1926) Lovforslaget var oprindeligt sat til at træde i kraft 21. januar 1928, men blev blandt andet på grund af førnævnte argument fremskyndet således, at den trådte i kraft 1. april 1927. (Nielsen 2002, s. 273-275) Ordlyden af den indførte centrale bestemmelse var følgende:

”§ 19. Hvor en bygning tilhører en anden end grundens ejer, får bygningen sit eget ejendomsblad 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.

Stk. 2 Flere ejendomme, der tilhører samme ejer og ligger i samme retskreds, kan af dommeren opføres på et fælles ejendomsblad, når de i større omfang er ensartet behæftet og det i øvrigt skønnes hensigtsmæssigt.

Stk. 3 Hvis en ret tinglyses som omfattende flere ejendomme, tilhørende samme ejer, gøres der henvisning fra det ejendomsblad til det andet.”

(Lov om tinglysning nr. 111 af 1. april 1927, § 19)

I den nuværende lov om tinglysning, LBK nr. 158 af 9. marts 2006, er § 19, stk. 1 og stk. 3 intakte siden den første lov om tinglysning i 1927. Stk. 2 er udgået sidenhen, hvorfor stk. 3 fungerede som stk. 2 i en årrække. Med lov om Digital tinglysning blev der indført en ny § 19,

stk. 2, hvorfor stk. 2 blev ændret tilbage til den oprindelige stk. 3. Den gældende Lov om tinglysning nr. 158, § 19, stk. 2 har følgende ordlyd:

”Stk. 2 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 placering af de pågældende bygninger.”

Bestemmelsen i § 19, stk. 2 blev indført med hensigt om at forbedre informationsniveauet ved at knytte oplysninger til Tingbogen om den geografiske placering af *bygning på lejet grund*. Oplysningerne ønskes på sigt at skulle redegøre for, om bygningen er til hinder for senere tinglysning af rettigheder på den aktuelle grund. (Karnov Group 2013, kom. 157)

Af ovenstående redegørelse fremgår det, at ejendomsstypen *bygning på lejet grund* har været en eksisterende del af den danske ejendomsdannelse i en lang årrække og der er kun sket få ændringer siden indførelsen.

Bygning på lejet grund – en bestemt fast ejendom

Fast ejendom er som udgangspunkt jordarealer, mens andre fysiske genstande kan betragtes som løsøre. Definitionen er dog ikke så entydig og ejendomsbegrebet i dansk retssystem varierer afhængig af lovgivning og ejendomsstype. Sondringen mellem fast ejendom og løsøre er derfor mere flydende, da løsøre både kan betragtes isoleret, men også som en del af fast ejendom, når det anbringes i eller opføres på jordarealet. Fast ejendom kan derfor udgøre flere bestanddele foruden jorden, eksempelvis træer, grus, sten, bygninger mv. Den afgørende parameter for, hvorvidt fysiske genstande skal betragtes som en del af fast ejendom, er om deres *”tilknytningsforhold til ejendommen har en vis fasthed og varighed.”* (Eyben, Mortensen og Pagh 2003, s. 14). Sondringen mellem løsøre og bestanddele af den faste ejendom kan eksemplificeres ved en campingvogn, som er anbragt på en ejendom. Denne har som udgangspunkt ikke en fast og varig tilknytning på ejendommen, men hvis hjulene på vognen tages af og den klodses op og eventuelt får lavet installationer i form af vand og varme, kan den derimod betragtes som fast og varig og dermed en del af den faste ejendom. (Eyben, Mortensen og Pagh 2003, s. 14)

En *bygning på lejet grund* er et specialtilfælde indenfor kategorien bestemt fast ejendom. Det kommer til udtryk gennem udgangspunktet, at en *bygning*, jf. TL § 38, er en bestanddel af en fast ejendom og ikke en bestemt fast ejendom i sig selv. Det almindelige udgangspunkt for en bygning fraviges. I tilfælde hvor en bygning er opført i henhold til TL § 19 og i det hele behandles efter TL som en selvstændig ejendom, betragtes den dermed selvstændigt som en bestemt fast ejendom og ikke en bestanddel heraf. En definition af en ejendoms bestanddele kan være bred, men grundlæggende kan det defineres som værende op-

En ejer af en transformatorstation, ønskede at optage pant jf. reglerne om løsøre. Pantebrevet blev afvist, med udgangspunktet i manglende identificering ved angivelse af matr.nr. Yderligere blev behovet for angivelse af matr.nr. understreget da det blev fastslået at der ikke var tale om løsøre, men i stedet en bygning på lejet grund jf. TL § 19.

U.1927.997V

ført på bekostning af grundens ejer. (Elmer og Skovby 1989, s. 26) Denne sondring hænger tæt sammen med enhedsgrundsætningen og herunder også TL §§ 37 og 38, om tilbehør, der er en del af en henholdsvis beboelses- eller erhvervsbygning.

Enhedsgrundsætningen

Enhedsgrundsætningen indebærer, at den faste ejendom skal fremstå klart, afgrænset og opfattes som én enhed. Der kan kun ske tinglysning af rettigheder over ejendommen når den er individualiseret. (Mortensen 2007, s. 51) Det betyder i praksis, at *bestemt fast ejendom* kan defineres ud fra følgende kategorier:

- SFE, UL § 2
"Ved en samlet fast ejendom forstås... 1) ét matrikelnummer eller 2) flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen holdes forenet."
- Umatrikuleret areal, UL § 4
"Ved et umatrikuleret areal forstås i denne lov et areal, der 1) ikke er optaget i matriklen eller 2) er optaget i matriklen uden matrikelbetegnelse."
- Ejerlejligheder, EL § 4
"Hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom."
- Bygning på lejet grund, TL § 19
"Hvor en bygning tilhører en anden end grundens ejer, ... behandles ... denne som en selvstændig fast ejendom."

Enhedsgrundsætningen indebærer, at rettigheder lyst på ejendommen altid skal ske med sikkerhed i hele ejendommen, også i de tilfælde hvor rettigheden kun angår en del af ejendommen. Derudover forudsætter enhedsgrundsætningen, at *bygning på lejet grund* kun kan dannes, hvor bygningen opføres som selvstændig ejendom fra opførelsen. Det er ikke muligt for en ejer at foretage særskilt salg af hverken bygning eller grund, jf. § 14 i UL, som determinerer, at ejerskifte eller pantsætning af et areal kun kan ske når dette udgør en samlet fast ejendom og dermed ikke en del af samlet fast ejendom. En betinget tinglysning af rettigheder vedrørende en del af en bestemt fast ejendom kan dog ske, hvor den først vil blive endelig tinglyst ved indhentning af en udstykningstilladelse. En bygning kan ikke udstykkes fra en bestemt fast ejendom og kan dermed ikke betinges af en udstykningstilladelse. (Mortensen 2007, s. 52-54)

Individualiseringen af en *bygning på lejet grund* er en udfordring, idet den som udgangspunkt altid vil angå en del af en ejendom og angivelse af et matr.nr. er umiddelbart ikke tilstrækkeligt. Derudover kan *bygning på lejet grund* både forekomme på matrikuleret og umatrikuleret areal. Krav om individualisering er først gældende, idet der er behov for tinglysning af ejendomsblad for bygningen. I de tilfælde, hvor bygningen har eget ejendomsblad, gælder TL § 19, stk. 1, hvor der skal være "*fornøden henvisning til og fra grundens ejendomsblad*". Det andet tilfælde er hvor bygningen ikke er tinglyst ved eget ejendomsblad, her vil der i de fleste tilfælde foreligge en brugsretsaftale mellem grund- og bygningsejer, som er tinglyst på grundens ejendomsblad som byrde. Der er imidlertid ingen lovhjælp om, at brugsretten skal tinglyses. Brugsretten kan modsat en *bygning på lejet grund* være betinget af krav om udstykning jf. UL § 16.

Oprindeligt blev TLs ejendomsbegreb, bestemt fast ejendom, defineret i Fr. Vindings Kruses udkast til lov om tinglysning fra 1920, § 6, stk. 1. Bestemmelsen blev dog udtaget, da den ikke passede på sønderjyske forhold. (Rigsdagtidende 1925-26 1926) Det kan forstås sådan, at ejendomsbegrebet var bredere og mere komplekst, så det allerede dengang ikke var muligt at definere det entydigt i én paragraf.

En ejendoms udstrækning

I matriklen og Tingbogen behandles fast ejendom kun i forhold til de vertikale grænser. For horisontale begrænsninger, i dybden og i luften findes der både lov- og ikke lovbestemte retningslinjer. Udgangspunktet er, at der ikke er fri råden vertikalt, da dette kan føre til uhenigtsmæssig udnyttelse af ressourcerne. Men samtidig har ejendomsudviklingen ændret sig således at grænserne for brugen i dybden og højden er lempet løbende. Begrænsninger for den enkelte ejendom fastsættes i forhold til et skøn af de konkrete forhold og hvad der i den sammenhæng må betragtes som normal udnyttelse for beliggenheden. I henhold til brugen og udnyttelse af fast ejendom i dybden er der bestemmelser herom i forhold til undergrunden og herunder råstofindvinding, mens udnyttelse af fast ejendom i højden reguleres gennem nabo-retlige regler og i højere luftlag gennem luftfartsloven. (Mortensen 2007, s. 54-56) Angående *bygning på lejet grund*, er der ikke særlige omstændigheder for regulering vertikalt, som der skal tages forbehold for, sammenlignet med det almindelige udgangspunkt for bestemt fast ejendom.

En *bygning på lejet grund* betragtes som en selvstændig bestemt fast ejendom, men samtidig udgør den et abnormt tilfælde, særligt da en bygning i det normale ejendomstilfælde udgør en bestanddel af den faste ejendom. Med dette faktum for øje analyseres procesforløbet for ejendomsdannelsen af en *bygning på lejet grund* i det følgende.

Processen for ejendomsdannelse

Processen for ejendomsdannelse af *bygning på lejet grund* er skitseret ved oversigten på næste side. Processen indeholder fire dele:

- Indgåelse af brugsretsaf tale mellem grund- og kommende bygningsejer
- Byggesagsbehandling ved kommunen
- Opførelse af bygning
- Administrativ eller fysisk ændring af bygning

Analysen behandler hver del af procesforløbet indgående og herunder de problemstillinger, i særlig grad de juridiske problemstillinger, der kan være gældende for *bygning på lejet grund*. Procesforløbet for ejendomsdannelsen er ikke forudbestemt efter regler med hjemmel i lov, men der er dele af processen som forudsætter andre. Oversigten af procesforløbet er derfor kun vejledende. Ligesom procesforløbet ikke nødvendigvis gennemføres efter en fast kutyme, gennemføres registreringen af *bygning på lejet grund* i ejendomsregistre tilsvarende heller ikke efter en fast kutyme. Af oversigten på følgende side fremgår, hvornår der i procesforløbet *kan* ske registrering i de forskellige ejendomsregistre. Baggrunden for mangel på konsekvent registrering udredes løbende i analysen.

Procesbeskrivelse

Procesforløb

Registrering

Dannelse af en *bygning på lejet grund* beror på en aftale mellem en grundejer og en vordende bygningsejer. Denne aftale er således en forudsætning for, at der kan dannes en *bygning på lejet grund*. En brugsret er underlagt udstykningskravet, såfremt den angår en del af en samlet fast ejendom.

UL § 16

Afhængig af bygningstypen og dennes omfang sondres der mellem byggearbejder, der kræver tilladelse, anmeldelse eller der kan opføres uden hverken tilladelse eller anmeldelse. Henvendelsen om byggesagsbehandling enten ved ansøgning om tilladelse eller anmeldelse sker ved den respektive kommune. Kommunens sagsbehandling indeholder en bebyggelsesregulerende del samt en teknisk del.

Byggeloven § 16
BR10 afsnit 1.5

Byggeriet kan opføres efter en eventuel byggesagsbehandling ved kommunen er færdigbehandlet og godkendt.

Bygningsejer har oplysningspligt til BBR ved byggearbejder der kræver byggetilladelse eller anmeldelse. Såfremt bygningsejer ønsker at tinglyse en rettighed over en bygning, kan der oprettes ejendomsblad for bygningen i Tingbogen.

VUL § 11
BBR-loven § 14
TL § 19

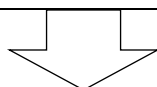
Der kan, efter ejendomsdannelsen er endelig både fysisk og administrativt, ske ændringer på ejendommen. Dette kan enten være ved afhændelse, tilbygning, renovering eller nedrivning.

TL §§ 10 og 19
BBR-loven § 15

1. Brugsretsaftale

Tingbogen

Evt. tinglysning af brugsretsaftale på grundens ejendomsblad.

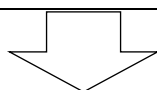


2. Byggesagsbehandling

ESR

Kommunalbestyrelsen registrerer bygningen i ESR typisk i forbindelse med byggesagsbehandlingen, dog afhængig af den enkelte kommunes procedure herfor.

Bygning på lejet grund kræver tildeling af ejendomsnummer da bygningen udgør en selvstændig ejendom, og derfor skal behandles separat i ESR. SKAT opkræver ejendomsværdiskatter, på baggrund af registreringerne i ESR.



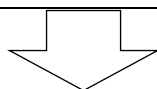
3. Opførelse af bygning

Tingbogen

Såfremt det er nødvendigt for bygningsejer eller anden part at registrere rettigheder over ejendommen, er det muligt at oprette selvstændigt ejendomsblad i Tingbogen. Der kan stilles krav om geografisk placering ved tinglysning.

BBR

Bygningsejer er pligtig til at indberette ejendomsoplysninger til BBR når byggeansøgning- eller anmeldelse indgives eller ved byggeriets begyndelse, fuldførelse eller ibrugtagning.



4. Ændring af ejendommen

Tingbogen

Ved afhændelse kan der ske registrering af ejerskifte på bygningens ejendomsblad eller evt. ved mangel herpå kan der oprettes et nyt ejendomsblad. Ved en tilbygning, betragtes denne selvstændigt i Tingbogen ved eget ejendomsblad.

BBR

Ved en ændring på bygningen er ejer pligtig til at indberette ændringer til BBR registeret.

1. Brugsretsftale

Det retlige fundament for opførelse af en *bygning på lejet grund* er en brugs- eller lejeret af arealet hvorpå bygningen skal være beliggende. I litteraturen skelnes mellem termen *bygning på lejet grund* eller *bygning på fremmed grund*, da netop indholdet i aftalen om brugsret er afgørende for, om der er tale om et lejemål mod vederlag eller en aftale om overenskomst mellem parterne (N. P. Jensen 2013). Aftalen om denne brugs- eller lejeret mellem grund- og kommende bygningsejer er en forudsætning for at den kommende bygningsejer kan udnytte arealet. Hvis brugsretten ophører, ophører ligeledes retten til have bygningen stående på grunden. Brugsretten kan ophøre ved enten:

- ekstinktion,
- opsigelse,
- udløb og uden genforhandling eller fornyelse.

Der kan ikke ske ekstinktion af en brugsret, såfremt den er stiftet på sædvanlige tidsvilkår, jf. TL § 3. Når retten er stiftet herefter, er den sikret mod enhver, uafhængigt om den er tinglyst eller ej.

"Brugsrettigheder, der ikke er stiftet på længere tidsvilkår end de sædvanlige, er gyldige mod enhver uden tinglysning. ... en opsigelse med et halvt års varsel eller derunder er sædvanlige vilkår."

(TL § 3)

Derfor kan der i omvendte tilfælde, hvor brugsretten modstrider de i TL § 3 angivne vilkår, ske ekstinktion. TL § 3 angår aftaler om brugsret over fast ejendom, eks. jordarealer. En brugsret over fast ejendom kan derfor kun ekstingveres, idet den omfatter mere end blot fast ejendom. I disse tilfælde er der tale om sammensatte aftaler, der både omfatter jordarealer og hus eller husrum. Disse vil som udgangspunkt være stiftet efter Lejelovens § 7. Det afgørende for hvilken bestemmelse en brugsret er stiftet efter, er aftalens væsentligste indhold. Aftaler hvor det væsentligste indhold er alt andet end brugen af hus eller husrum, dvs. eksempelvis brug af jorden eller installation af faste anlæg, stiftes efter TL § 3. Ekstinktion kan derfor kun ske i tilfælde, hvor brugsretten er stiftet efter anden ret end TL § 3 eller aftalen er bestemmelsen modstridende. (Mortensen 2007, s. 67)

En utinglyst ret om brugsret for opførelse af fritidshytte bliver fortrængt ifm. tvangsauktion af grunden.

U.1988.738Ø

Brugsretsftalen kan opsiges, men er underlagt de sædvanlige vilkår såfremt den er tinglyst efter TL § 3. Dette kan eksempelvis ske i forbindelse med at arealet omfattende brugsretten, udstykes med henblik på salg til bygningsejer. TL § 3 er dermed en undtagelse i forhold til TL § 1, da det her fremgår, at enhver rettighed skal tinglyses for at have gyldighed mod tredje part (Mortensen 2007, s. 144-145).

Tidsbegrænsning

Brugsretten kan ikke tinglyses såfremt den modstrider gældende lovgivning. Dette undersøges gennem tinglysningskontrollen jf. UL § 23. Det betyder at brugsretten ikke kan stiftes for et længere tidsrum end de UL § 16 angivet rammer:

- "30 år, såfremt arealet udgør en del af en samlet fast ejendom, eller
- 10 år, såfremt arealet udgør en del af en umatrikuleret ejendom."

(UL § 16, stk. 1)

Der er intet til hinder for at bestemmelserne om tidsbegrænsning på henholdsvis 10 og 30 år kan fornyes, så at den samlede periode overstiger disse. I henhold til de umatrikulerede arealer gælder tidsbegrænsningen både arealer optaget eller ikke optaget i matriklen. Ejerne af umatrikulerede ejendomme optaget i matriklen kan ansøge matrikelmyndigheden om at give ejendommen en matrikelbetegnelse, uden krav om, at en landinspektør skal inddrages. Der ved kan brugsretten stiftes med mulighed for en løbepriode på 30 år i stedet for 10 år. Der er en undtagelse for brugsrettigheder for arealer af ubetydelig størrelse, her anføres 5 m² eller mindre, eller for anbringelse af tekniske anlæg. Disse er ikke underlagt udstykningskravet. (Karnov Group 2013, kom. 26-30) Ordlyden af UL § 16 er væsentlig at notere sig ift. at *"der må ikke stiftes brugsret over et areal for et længere tidsrum end 30 år, såfremt arealet udgør en del af en samlet fast ejendom"*. Det betyder at i tilfælde hvor der stiftes brugsret over et matr.nr., som udgør sin egen samlet fast ejendom, er denne aftale *ikke* underlagt krav om udstykning.

En brugsretsaftale, som strider mod UL § 16, kan ikke lyses endeligt i Tingbogen. Dette gælder lejeaftaler løbende længere end de førnævnte rammer, da dette strider mod enhedsgrundsætningen. Dog kan en lejeaftale modstridende UL § 16 tinglyses med frist for udstykning. (Mortensen 2007, s. 67) I praksis betyder det, at lejekontrakten skal have en uopsigelighed på maksimalt 30 år, således at lejer ikke er bundet længere tid end 30 år. Brugsretten er dermed ikke tidsbegrænset så længe aftalen indeholder mulighed for opsigelse med varsel på 30 år. Dette synes at være modstridende udstykningskravet, men jf. U.1998.1011Ø blev en samejekontrakt omhandlende tidsbegrænset eksklusiv brugsret ikke anset for modstridende, da aftalen indeholdt mulighed for opsigelse og på den måde ikke var bindende for lejer i en periode længere end 30 år.

"... tidsbegrænsede aftaler om brugsforhold medfører ikke krav om udstykning, såfremt aftalen indeholder mulighed for opsigelse og således ikke på noget tidspunkt binder for mere end 30 år."

U. 1998.1011Ø

Den nævnte tidsbegrænsning på 30 år blev indført ved revisionen af UL i 1991. Den maksimale tidsbegrænsning forud for revideringen var på 10 år. Bestemmelsen blev bl.a. indført for at skabe mulighed for belåning af *bygning på lejet grund*, med det faktum for øje, at de fleste realkreditlån løb over en 30 års periode. Dermed blev det overordnede udstykningskrav for udlejede arealer lempet. Den største udfordring i denne forbindelse hænger sammen med at lejeaftalen sædvanligvis vil være tinglyst forud for at et byggeri startes og først efter byggeriets afslutning kan der, efter sædvanlige vilkår, optages pant i bygningen. Dermed vil periodestarten for de 30 år, for henholdsvis lejeaftalen og lånet, ikke ske samtidig. I de tilfælde hvor lejeaftalen ikke fornyes, vil restperioden for lånet være uden egentlig sikringsakt. Låneperio-

den vil derfor typisk løbe over en kortere periode som passer lejeaftalens tidsramme. (Ramhøj 1992, s. 90)

I forbindelse med revisionen af UL i 1991 blev Københavns og Frederiksberg kommune også inddraget i den nye tidsbegrænsning på 30 år. Forud herfor havde de to kommuner ingen tidsbegrænsning for brugsforhold. Brugsrettigheder der er stiftet forud for revisionen, med ret til brug i en længere periode, end de i dag gældende 30 år, er stadig gældende i sin form. De kan dog kun fornyes efter gældende regler. (Karnov Group 2013, kom. 28) Dette fremgår ligeledes af § 16's ordlyd "Der må ikke stiftes brugsret.", hvilket vil sige at denne regel danner forudsætning for fremadrettede handlinger. Derfor er brugsretsaftaler stiftet uden tidsbegrænsning forud for revisionen i Københavns og Frederiksberg kommune, gældende i deres form, såfremt de forbliver uberørt.

Brugsrettigheder ift. servitutter

Afgrænsningen mellem servitutter og brugsrettigheder kan forklares ved, at en brugsret giver ret til en almindelig råden over (en del af) en ejendom, der som udgangspunkt hænger sammen med en længerevarende besiddelse af denne. (Karnov Group 2013, kom. 26) En servitut derimod giver kun ret til at råde indenfor et begrænset omfang eller med en speciel hensigt. Men afgrænsningen herimellem er ikke særlig præcis, og der kan være et vurderings-spørgsmål forbundet med hvori en almindelig eller begrænset råden består. (Mortensen 2007, s. 121) Det determineres, at der er tale om en brugsret, når ejendommens ejer er udelukket fra at råde over egen ejendom. Men når det er sagt, findes der tilfælde af servitutter, der begrænser ejers råden på samme måde som ved en brugsret, eksempelvis ved parkering på et areal indhegnet så det kun er tilgængeligt for parkering på naboejendommen. Både brugsrettigheder og servitutter kan derfor være omfattet af udstykningskravet i de tilfælde, hvor de strækker sig over længere end henholdsvis 10 eller 30 år. Det afgørende er rettighedsindholdets udstrækning alene. (Ramhøj 1992, s. 92) Det er væsentligt at skelne mellem brugsrettigheder og servitutter, idet TL § 3 og UL § 16, som udgangspunkt, kun angår brugsrettigheder og ikke servitutter.

Kærende begærede at stifte en »brugsret«, som indebar eneret til opstilling af to møller med en nærmere angivet placering, ret til anlæg af og færdsel på en adgangsvej med vendeplads samt ret til opstilling af nødvendigt teknisk udstyr. ... landsretten anførte, »at eneret til opstilling af vindmøller mv. [ikke] kan betegnes som en typisk rettighed, som almindeligvis stiftes på en ejendom, og som erhververe af rettigheder derfor må være forberedt på at møde«. Landsretten anså derfor en sådan rettighed for at være en servitut. (Kritik af tinglysningssdommerens afgørelse i sondaingen mellem servitut og brugsret)

U.2008B.431

Udstykningskravet

Opførelse af en bygning på et lejet areal medfører intet krav i sig selv om udstykning, men der skabes et ønske og en formodning om, at brugsretten til det lejede areal skal bestå i en lang periode. Overordnet er det problematisk, at der i reglerne for brugsforhold ikke sondres mellem, hvilken type af brugsforhold og herunder implicit hvilke behov brugsforholdet er underlagt. Ejendomsbegrebet for en *bygning på lejet grund*, som det er anført i TL § 19, behandler ikke brugsretsvilkår og der foreligger ingen hjemmel i lov om krav for tinglysning eller forevisning af en brugsretsaftale. Det vil sige at brugsretten først bliver kontrolleret efter udstykningskravet, idet den tinglyses jf. UL § 23 om tinglysningsskontrollen. I praksis opstilles der, som oftest, krav til tinglysning af den ene eller anden part.

Der er overordnet to formål med udstykningskravet i relation til brugsforhold. Det er at:

- "sikre mod, at der i stedet for overdragelse indgås aftale om bortleje for meget lange åremål,
- sikre en registrering af arealer, der gives faktisk i brug for længere tid."

(Ramhøj 1992, s. 85)

En brugsret der løber over en lang periode, kan sidestilles med afhændelse, hvorfor der burde ske en tilsvarende kontrol efter samme regler, som i tilfældet ved udstykning. Der foreligger ingen krav om kontrol, i henhold til offentligretlige plan- eller areallovgivning, hvad angår brugsrettens udnyttelse. Gennem brugsretten opnås en ret til særskilt og intensiv, foruden retlig, råden. Derfor er denne underlagt en åremålsgrænse om krav for udstykning, således at der bør ske en registrering hvorigennem arealerne bliver entydigt identificeret og fastlagt. (Ramhøj 1992, s. 85)

Vurdering af hvorvidt der i henhold til en brugsretsaftales indhold bør stilles krav om udstykning, skal ske i forbindelse med tinglysningen. Opgaven for denne vurdering kan være svær både grundet brugsretsaftalers forskellighed af omfang, karakter, formulering samt andre vilkår, og at bestemmelserne i henhold hertil har givet anledning til stor uklarhed og mange retsafgørelser gennem tiden. (Ramhøj 1992, s. 84 og 98)

Opsamling

Der er i teorien ingen krav for hvorledes en brugsretsaftale skal indgås mellem en grund- og vordende bygningssejer. Det er kun i de tilfælde, hvor brugsretten ønskes tinglyst, at den bliver underlagt krav der har hjemmel i lov. Derfor kan en aftale om brugsret lige så vel indgås som en privat aftale, som en aftale om brugsret til tinglysning. Forudsætningen for tinglysning er dermed, at aftalen ikke modstrider gældende lov. Uanset om aftalen er tinglyst eller ej udgør brugsretten det retlige fundament for eksistensen af en *bygning på lejet grund*. Derfor skal aftaleerhververe og kreditorer være opmærksom på, at deres ret kun er gældende under brugsrettens forudsætninger.

Brugsretten udgør en ret til at udnytte jordarealet hvorpå eller under den er beliggende, dette kan være et problem da ikke alle jordarealer er defineret i matriklen. En *bygning på lejet grund* kan dannes uafhængig om den er beliggende på matrikuleret areal eller ej, eller om det er på forstranden eller søterritoriet. Udfordringen i denne sammenhæng er at, uafhængigt af placering, er der behov for entydig geografisk identifikation af bygningen.

UL § 16, omhandlende krav om udstykning er i praksis ikke aktuel i en række tilfælde og bestemmelsen om tidsbegrænsning synes at blive omgået eller virke anderledes end den umiddelbare hensigt. Det kan være i tilfælde hvor brugsretten:

- indgås uden tinglysning, men gennem privat aftale,
- fornyes ved gentagne genforhandlinger,
- angår ét matr.nr. der udgør sin egen *samlet fast ejendom* eller,
- en umatrikuleret ejendom,
- er stiftet som servitut og dermed ikke omfattet af TL § 3 og UL § 16.

Det eneste tilfælde hvor der i dag kan stiftes brugsret, uden at denne er underlagt udstykningskravet, er ved anbringelse af tekniske anlæg på et areal, der udgør et areal mindre end 5

m². I betragtning af, at udstykningskravet umiddelbart kan omgås, kan der i teorien gennemføres udnyttelse af et areal som er modstridende offentligretlig plan- eller areallovgivning, idet brugsrettens indhold og udnyttelse ikke er underlagt nogen offentligretlig kontrol.

Ovenstående opsamling kan opsummeres ved følgende identificerede problemer:

- Brugsretten er eksistensgrundlaget for en *bygning på lejet grund* og alle de på ejendommen evt. tinglyste rettigheder.
- Brugsretten er underlagt udstykningskravet efter samme vilkår som alle andre brugsforhold, såfremt denne tinglyses.
- Entydig identifikation af brugsretten kan være problematisk når denne ikke angår jordarealer optaget i matriklen.
- Ingen kontrol af brugsrettens udnyttelse iht. offentligretlig plan- og areallovgivning.
- Udstykningskravet kan i praksis omgås på flere måder.

2. Byggesagsbehandling

Brugsretsaftalen er en forudsætning for dannelsen af *bygning på lejet grund*, men den er kun et anliggende mellem grund- og den vordende bygningsejer. Ved opførelse af en *bygning på lejet grund* skal denne – ligesom alle øvrige bygninger – behandles gennem en byggesagsbehandling hos kommunen. Afhængigt af bygningen skal der enten søges tilladelse til eller anmeldelse af opførelse hos den enkelte kommune, medmindre den kommende bygning er undtaget af disse bestemmelser. (Energistyrelsen u.d.)

”Byggearbejder der er omfattet af § 2, må ikke påbegyndes uden byggetilladelse.”

(Byggeloven § 16)

I BR10, afsnit 1.5 *Anmeldelse*, defineres de byggearbejder, der kan opføres ved anmeldelse hos kommunen. Overordnet kan der skelnes mellem tilladelse og anmeldelse ud fra størrelsen af byggeriet. Byggearbejder, der er større end 50 m², kan gennemføres under forudsætning af opnået tilladelse, mens byggearbejder under 50 m² blot skal anmeldes. Byggearbejder, der hverken kræver tilladelse eller anmeldelse, er følgende:

- *”ombygninger og andre forandringer i bebyggelse,*
- *garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende bygninger,*
- *byggearbejder ved åbne svømmebassiner, havepejse mv.,*
- *byggearbejder ved campinghytter og kolonihavehuse,*
- *tørringsanlæg, f-gastanke, satellitantenner, særlige konstruktioner og anlæg”*
(Energistyrelsen u.d.c)
- *Kolonihavehuse*
(Energistyrelsen u.d.b)

”C ansøgte amtet A om og fik miljøgodkendelse til etablering af vindmølle. I A’s godkendelse var beskrevet, at møllen skulle placeres i skel, og C modtog sammen med godkendelsen et kort, hvorpå møllens placering var angivet. S Kommune meddelte herefter C byggetilladelse til opførelse af vindmøllen og anførte i tilladelsen bl.a., at kravene i miljøgodkendelsen og i bygningsreglementet skulle efterkommes. Byggetilladelsen blev senere af amtet og Byggestyrelsen erklæret ugyldig, I sagens afslutning blev kommunen erstatningsansvarlig”.

U.1999.286V

Sagsbehandlingen for byggetilladelse og anmeldelse, ved kommunerne, består af to dele. En bebyggelsesregulerende del, der sikrer hensyn til naboer og at eventuelle lokalplaner overholdes, samt en teknisk del, som knytter sig til de tekniske krav, der fremgår af bygningsreglementerne. (COWI A/S 2009, s. 24-25) Ved ansøgning om byggetilladelse, skal sagsbehandlingen ske forud for byggeriets start, mens den blot sker efter i tilfælde ved anmeldelse. (Energistyrelsen u.d.a)

Kommunalbestyrelsen skal, foruden de to ovenstående dele, undersøge om byggearbejdet vil modstride anden gældende lovgivning, herunder om der i samme forbindelse skal indhentes tilladelse fra anden myndighed.

”I bygningsreglementet kan der fastsættes regler om, at kommunalbestyrelsen ikke må meddele tilladelse efter stk. 1, før der er meddelt nødvendig tilladelse efter anden lovgivning til det ansøgte.”

(Byggeloven § 16, stk. 8)

I den forbindelse knytter *anden lovgivning* sig til at omfatte en række love, herunder bl.a. PL, NBL og byggeloven. (Energistyrelsen 2013) Den komplette liste af love kommunen skal undersøge i forbindelse med byggesagsbehandlingen kan ses i *Bilag VI*.

Opfylder fremsendte ansøgning de opstillede krav, vil kommunen kunne godkende ansøgningen og tildele byggetilladelse til ansøger. (COWI A/S 2009, s. 25)

Opførelse af ny bygning eller ny ejendom

I forbindelse med kommunens sagsbehandling af byggearbejdet er det afgørende, at der sondres mellem, hvorvidt der er tale om en *bygning på lejet grund* eller en bygning der fremover skal udgøre en bestanddel af en bestemt fast ejendom. Af VUL § 11, fremgår det, at *bygning på lejet grund* udgør sin egen vurderingsejendom, hvorfor den skal registreres selvstændigt i ESR.

Af VUL § 39 fremgår, at ejendomsvurderinger sker på baggrund af blandt andet ESR. skatteministeren kan, jf. § 39, stk. 2, pålægge kommunalbestyrelserne at opretholde og ajourføre ESR, for at registerets oplysninger kan udgøre grundlaget for opgaven med ejendomsvurdering, opkrævning af ejendomsskatter, afgifter mv. Der findes ingen bestemmelser, som fastlægger at kommunalbestyrelsen skal foretage en sontring i forbindelse med byggesagsbehandlingen, dette ligger implicit i bestemmelsen ved ajourføringen.

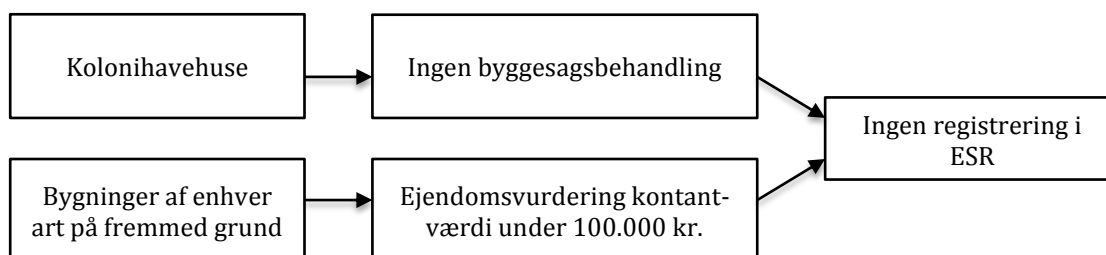
Bygning på lejet grund anføres, jf. VUL, som et særtilfælde, i lighed med TL. Grunden hertil er, at bygningen ikke indgår som en bestanddel af den samlede faste ejendom, men der skal foretages separat ansættelse af ejendomsværdien af de to ejendomme, bygning og grund. Ved ansættelsen tages der hensyn til den privatretlige aftale mellem de to ejendomsjere, både i forhold til bygningens- og grundens ejendomsværdi. (Karnov Group 2013, kom. 42)

I praksis antages det typisk, at det er grundejer som søger om tilladelse, da dette også er det gængse tilfælde. Den selvstændige ejendom, *bygningen*, kan derfor overses i registrering ved efterfølgende forvaltning. (N. P. Jensen 2013) Dette kan resultere i manglende registrering i ESR. Uanset sontringen behandler kommunen ansøgningen. I samme anledning, hvor kommunen modtager en ansøgning om tilladelse, bør denne undersøge, hvem ejeren af den ansøgte bygning er. Dette er vigtigt da der i praksis ofte ses tilfælde, hvor ansøgningen bliver sendt af anden part end den egentlige ejer. (N. P. Jensen 2013) På næste side ses et uddrag af Dragør Kommunes byggeansøgningsblanket, forespørges der efter ejendommens ejer jf. Tingbogen. I tilfælde af opførelse af en *bygning på lejet grund*, vil der højst sandsynligt ikke findes et ejendomsblad herfor, hvorfor ansøger kunne tvivle på hvem der skal noteres.

Ejer af ejendommen ifølge tingbogen	Ejerforening
Ejer - og eventuel ejerforeningsformand - skal underskrive , medmindre ansøger på anden måde dokumenterer sin ret til at udføre byggearbejdet (fuldmagt). Ejer skriver samtidig under på, at arbejdet overholder gældende regler, med mindre der specifikt er givet oplysning om, hvor reglerne ikke overholdes, på efterfølgende sider.	
Ejers navn, adresse, telefonnummer, CVR-nummer og e-mail	Ejerforenings navn, formandens navn, adresse, telefon, CVR og e-mail
Navn	Ejerforeningens navn
Adresse	Formandens navn
Postnr. By	Adresse
Telefonnummer Evt. CVR-nummer	Postnr. By
Email	Telefonnummer Evt. CVR-nummer
Dato	Email
Underskrift	Dato
	Underskrift

Figur 8 Dragør Kommunes ansøgningsblanket for byggetilladelse. (Dragør Kommune 2013)

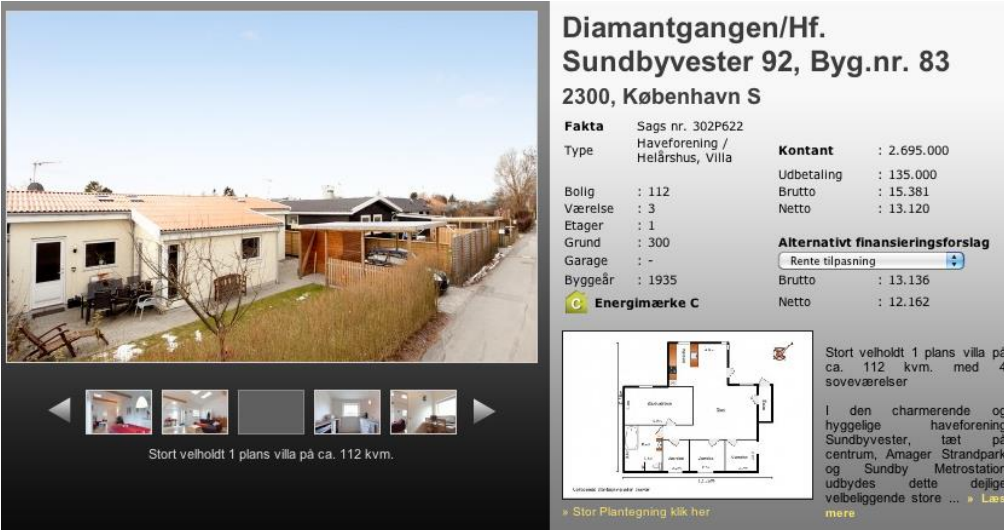
I forbindelse med *bygning på lejet grund*, foreligger der en problematik omkring kolonihavehuse. Opførelse af kolonihavehuse kræver hverken tilladelse eller anmeldelse, hvilket betyder at kommunerne ofte ikke får disse registreret i ESR. (Energistyrelsen u.d.b) Derudover skal bygninger af enhver art på fremmed grund, som vurderes til en kontantværdi mindre end 100.000 kr., ikke betale ejendomsværdiskat (SKAT 2013). Dette faktum er i praksis brugt som kriterium for nogle kommuner til ikke at foretage registrering i ESR. (N. P. Jensen 2013) En ejer af et kolonihavehus er, ligesom andre bygningsejere forpligtet til at indberette oplysninger om bygningen til BBR. (Energistyrelsen u.d.c)



Figur 9 Eksempler på undtagelsestilfælde vedrørende registrering i ESR.

Ovenstående figur illustrerer, at registreringsfuldstændigheden af *bygning på lejet grund*, og særligt vedrørende kolonihavehuse, i BBR og ESR er ganske uvis. (Arbejdsgruppen vedr. ejendomsidentifikation 2007, s. 5-6)

I *Bilag II* er der redegjort for et eksempel på en haveforening på Amager, med 163 lodder, hvor alle med undtagelse af ét lod, har bebyggelse der fungerer som helårsbeboelse. Der findes ingen registreringer om selvstændige ejendomme i matriklen, Tingbogen, ESR eller BBR. Ej heller hvorvidt disse 163 forekomster er selvstændigt ejede eller lejede bygninger og have-lod. Af lokalplanen for haveforeningens område fremgår, at der er flere bebyggelsesregulerende bestemmelser, som er omgået og konverteringen fra kolonihavehuse til helårsboliger er udført ulovligt. Der er i skrivende stund, maj 2013, flere af haveforeningens villaer til salg. Nedenstående opslag er en villa på 112 m² til salg, kontantpris: 2.695.000 kr.



Diamantgangen/Hf. Sundbyvester 92, Byg.nr. 83
2300, København S

Fakta	Sags nr. 302P622	Kontant	: 2.695.000
Type	Haveforening / Helårshus, Villa	Udbetaling	: 135.000
Bolig	: 112	Brutto	: 15.381
Værelse	: 3	Netto	: 13.120
Etager	: 1		
Grund	: 300		
Garage	: -		
Byggeår	: 1935		

Alternativt finansieringsforslag
Rente tilpasning

Brutto	: 13.136
Netto	: 12.162

Energimærke C

Stort velholdt 1 plans villa på ca. 112 kvm. med 4 soveværelser

I den charmerende og hyggelige haveforening Sundbyvester, tæt på centrum, Amager Strandpark og Sundby Metrostation udbydes dette dejlige velbeliggende store ... [Læs mere](#)

Stor Plantegning kikk her

Figur 10 Salgsopstilling fra Amager Bolig af en villa i haveforeningen Røde Mellemvej, anført adresse: Diamantgangen/Hf. Sundbyvester 92, Bygning nr. 83, 2300 København S.

Udgangspunktet for krav om registrering i BBR er, jf. BBR-loven § 14, at *"byggeri, der kræver byggetilladelse eller som skal anmeldes, skal ejeren meddele alle oplysninger af relevans for registrering... til kommunalbestyrelsen"*. Der sondres mellem bygninger og tekniske anlæg i BBR og hvor næsten alle bygninger skal registreres, er det op til den enkelte kommune at vurdere hvorvidt tekniske anlæg skal registreres.

"Kommunalbestyrelsen afgør, hvilke typer tekniske anlæg, der skal optages i BBR, jf. dog ... olietanke, ... elproducerende vindmøller..."

(BBR-loven, § 8, stk. 2, 3 og 4.)

Registreringen og indholdet heraf i BBR er forbundet med ejers oplysningspligt, hvilket overordnet giver det en lav grad af pålidelighed. Det er ikke muligt på ejendomsniveau at skelne bygning på lejet grund fra øvrige bygninger i BBR.

Opsamling

Byggesagsbehandlingen udgør grundlaget for, hvorvidt en bygning på lejet grund bliver registreret i ESR, som en selvstændig ejendom og med de korrekte oplysninger tilknyttet.

Da ajourføring af ESR typisk sker som et led i byggesagsbehandlingen, vil opførelse af eksempelvis kolonihavehuse ikke blive registreret i ESR. Netop kolonihavehuse er ofte opført som bygning på lejet grund, men fremgår ikke umiddelbart af registreringerne i ESR. ESR ajourføres af den enkelte kommune, og der foreligger ikke retningslinjer for hvordan registreringen skal ske. Det er derfor nærliggende at antage, at der forefindes forskellig praksis ude ved de enkelte kommuner.

Af byggeansøgningens oplysninger sondres der ikke mellem, bygning på lejet grund eller om øvrige bygninger, der tilhører en del af en fast ejendom. Siden tekniske anlæg kan blive betragtet som bygning på lejet grund i en tinglysningssammenhæng er det problematisk, at det er op til den enkelte kommune, hvorvidt disse skal registreres eller ej. Principielt udelades en selvstændig ejendom af registreret ved kommunens vurdering.

En byggeansøgning kan udfærdiges af anden part end den egentlige ejer. Dette kan forårsage, ved manglende opmærksomhed hos kommunen, at der sker en forkert angivelse af ejer ved registreringen i ESR.

Ovenstående opsamling kan opsummeres ved følgende identificerede problemer med tilknytning til byggesagsbehandlingen:

- Registrering af en *bygning på lejet grund* i ESR beror – i de fleste tilfælde – på byggesagsbehandlingen ved kommunen.
- Byggesagsbehandlingen har ingen retningslinjer for sontring mellem:
 - o Ejendomstype
 - o Ansøger i forhold til bygningens ejer

3. Opførelse af bygning

Af de to forrige dele af processen for dannelse af en *bygning på lejet grund* fremgår det, at en egentlig opførelse af bygningen, som udgangspunkt er afhængig af en brugsretsaftale mellem grund- og den vordende bygningsejer og dernæst en eventuel byggesagsbehandling. Men så snart de to forudsætninger for opførelsen er opfyldt, kan den egentlige anlægsfase og dannelse af den selvstændige ejendom starte. Den centrale bestemmelse, som behandler ejendoms-typen *bygning på lejet grund*, TL § 19, determinerer at en *bygning på lejet grund* skal behandles efter TL som en selvstændig ejendom, og det centrale er dermed at bygningen og grunden, ikke ejes af samme person. (Mortensen 2007, s. 60)

Oprettelse af ejendomsblad og stiftelse af rettigheder

Det er ikke muligt at oprette selvstændigt ejendomsblad for *bygning på lejet grund* i Tingbogen, såfremt det udelukkende er for at tinglyse ejendomsretten. Bygningsejer skal begære tinglysning af anden rettighed på bygningen for så i den forbindelse at kunne oprette selvstændigt ejendomsblad. Dette fastslås jf. kendelsen af 23. november 2004 (B-3004-04), hvor det refereres at Tingbogen ikke er et ejerregister over bygninger. (Mortensen 2007, s. 63) En *bygning på lejet grund* kan dermed overdrages et utal af gange forud for, at der sker oprettelse af eget ejendomsblad. En oprettelse af ejendomsblad kan ske både på begæring fra bygningsejeren, men ligeledes af andre, som ønsker deres rettigheder over bygningen tinglyst, uanfægtet af ejerens protest. Dette kan i praksis både være aftaleerhververe og kreditorer. (Mortensen 2007, s. 64) Derfor antages det, at den tinglyste og den aktuelle ejer ikke nødvendigvis stemmer overens, hvorfor oplysninger om ejerforhold for *bygning på lejet grund* i Tingbogen ikke nødvendigvis indeholder den troværdighed, som kunne ønskes. I den forbindelse antages det, at der for sommerhuse og kolonihavehuse foreligger en tendens til at disse, i langt større udstrækning end anden fast ejendom, bliver overdraget gennem interne aftaler eller arv. Der sker derfor ikke nødvendigvis officielle registreringer af de skiftende ejerforhold. Det kan derfor ikke forventes, at Tingbogen indeholder oplysninger for det aktuelle ejerskab. (Malmskov 2013)

Tinglysningen afviste at oprette bygningsblad for sommerhuset, da oprettelse af bygningsblad efter tinglysningslovens § 19 forudsætter, at der anmeldes et dokument vedrørende bygningen til tinglysning.

ØLK 23.11.2004 (B-3004-04)

Det centrale argument for indførelsen af ejendomsstypen *bygning på lejet grund* var i sin tid, at skabe mulighed for at optage pant i bygninger på lige vilkår som andre faste ejendomme. Den centrale bestemmelse er dermed § 19 i TL, der placerer *bygning på lejet grund* i sammenhæng med tinglysningslovens ejendomsbegreb. Dermed determineres, hvorledes *bygning på lejet grund* udgør en ejendomsretlig enhed og derfor i pantsætningssammenhæng indgår som en selvstændig bestemt fast ejendom og ikke løsøre. (Mortensen 2010, s. 24)

Landsretten anførte, at der ikke var tvist om, hvem der var ejer af bådebroen. Herefter var det forhold, at ejeren ikke ville medvirke til oprettelse af bygningsbladet, ikke til hinder for, at tinglysningen på begæring fra en lejer, som ønskede sin ret tinglyst, kunne oprette bygningsbladet.

ØLK 20.12.2005

Der er forskel på reglerne for pantsætning af løsøre og fast ejendom, særligt på grund af de muligheder, som foreligger for panthaver omkring sikringsakten. Ved håndpant, dvs. pantsætning af løsøre, kan panthaver kræve en effektiv rådighedsberøvelse som sikringsakt, hvorimod ved underpant, pantsætning i fast ejendom, kan sikringsakten naturligt ikke udgøre en

effektiv rådighedsberøvelse. Panteretten sikres derimod gennem tinglysning i Tingbogen og på den måde opnås beskyttelse mod tredjemand. (Mortensen 2010, s. 24) Værdien af ejendomme i typen *bygning på lejet grund* er ganske forskellig og dermed behovet for belåning ligeså. (Illum 1976a, s. 370)

I tinglysningsssammenhænge er hovedproblemet med *bygning på lejet grund* at tinglyste rettigheder er knyttet til bygningen og ikke grunden, hvor denne er beliggende. Brugsretten og bygning behandles tinglysningsmæssigt hver for sig, idet aftalen kun tinglyses på grundens ejendomsblad, mens bygningen kan have eget ejendomsblad. Adskillelsen i tinglysningen forvolder problemer, da brugsrets aftalens indhold er grundlag for ejendommens eksistens og dermed alle de rettigheder, som er lyst herpå. (Illum 1976a, s. 369)

Siden indførelsen af *bygning på lejet grund* har kreditforeninger set store risici forbundet med at udlægge pant heri, idet identifikationsbeviset for bygninger ikke har syntes værende tilstrækkelig. Realkreditforeningerne har som oftest ikke villet yde lån, hvis brugsretten mellem grund- og bygningsejer ikke har været lyst. Uden tinglysning af hverken ejendomsblad eller brugsret, har panthaver ingen sikringsakt, og panteretten kan dermed risikere at blive ekstingveret. Baggrunden for at brugsrets aftaler ikke har været tinglyst kan have været, at de var længerevarende end udstykningskravet tillod og derfor ikke kunne lyses endeligt. I forlængelse heraf kan en årsag for manglende tinglysning, have været at udlejeren ønskede at undgå de udgifter, der er forbundet med udstykningen af arealet til en ny samlet fast ejendom. (Illum 1976a, s. 369)

En *bygning på lejet grund* indeholder, for bygningsejeren, to særskilte rettigheder. Det drejer sig om ejendomsretten til bygningen, altså den selvstændige ejendom jf. TL § 19, samt brugsretten indgået mellem grund- og bygningsejer. Der sondres mellem de to rettigheder når det omhandler pantsætning. Ved pant i brugsretten opnår panthaver, at få stillet det lejede areal til rådighed ved manglende indfrielse af pantet. Panthaver kan dermed indtræde i lejemålet i stedet for lejer. Denne indtrædelsesret er vigtig for panthaver, der har sikkerhed for et lån i bygningen. Det kan derfor være ganske afgørende for panthaver at opnå sikkerhed i brugsretten, udover sikkerhed i bygningen. (Mortensen 2010, s. 68-69)

Et stk. jord af matr.nr. 8 tinglyses som pant i brugsretten til ejendommen. "Der maa gives den kærende Medhold i, at Pantsætningen af den omhandlede tinglyste Forpagtningskontrakt kan forlanges tinglyst efter Reglerne for fast Ejendom, saaledes at Pantretten noteres paa Ejendommens Blad i Tingbogen ved den i Rubrikken for Brugsrettigheder og andre Byrder indførte Forpagtningskontrakt."

U.1936.1135V

Der har gennem tiden været forskellig praksis hos de forskellige tinglysningsretter om, hvorledes og under hvilke vilkår, der er blevet optaget pant i brugsretten og bygningen særskilt eller samlet. (Illum 1976a, s. 375) Tinglysning af pant alene i brugsretten er sket i mange af havnebyerne i Danmark, men efter forskellig metode.

<i>Esbjerg</i>	Tinglysning sket på grundens ejendomsblad, evt. påbud om matrikulering.
<i>København</i>	Tinglysning sket på bygningens ejendomsblad, i tilfælde hvor matrikulering ikke var en mulighed.
<i>Aarhus</i>	Ingen tinglysning.
<i>Frederikshavn</i>	Tinglysning afvist.

(Illum 1976a, s. 377)

En bygning på lejet grund ligger typisk på umatrikulerede arealer, såsom offentligejede havnearealer. Dette har haft en praktisk betydning ift. at det ikke har været muligt at tinglyse brugsretten. Aftaleerhververe og kreditorer kan forlange brugsretten tinglyst forud for anden tinglysning, hvorfor der kan forekomme vanskeligheder med at tinglyse rettigheder over bygninger beliggende på umatrikulerede arealer. I tilfælde hvor brugsretten ikke tinglyses har det f.eks. været muligt at omgå bestemmelserne i udstykningskravet tidsbegrænsede brugsrettigheder jf. UL § 16, stk. 1. Der findes dog tilfælde, hvor der er optaget pant med sikring i bygningen, uden at brugsretten har været tinglyst. Principielt har panthaver derved kun sikring i bygningen og bygningsejer kan disponere uanfægtet over brugsretten. (Illum 1976a, s. 377) Ligeledes antages det at risici for, at udlejeren vil gå konkurs eller overdrage brugsretten til anden part, er langt mindre i tilfælde af offentligt ejede arealer fremfor privatejet, hvilket typisk er tilfældet på havnearealer. Incitament for tinglysning har dermed ikke været gældende i samme udstrækning. (Elmer og Skovby 1989, s. 37)

I forbindelse med opførelse af bygningen kan den vordende bygningsejer have behov for at optage lån til finansiering heraf. Modsat det typiske tilfælde ved erhvervelse af fast ejendom, hvor finansiering ofte sker gennem realkreditlån, er der større risici forbundet med belåning af *bygning på lejet grund*, idet ejendommen ikke eksisterer fysisk. Der er uenighed om, hvorvidt det er muligt at tinglyse rettigheder over bygninger, som endnu ikke er opført. Der fremføres i teorien både for- og modargumenter herfor. Modargumenterne indeholder primært de fire følgende punkter:

- Identifikations- og adkomstproblemer
- Lejeforholdets uoverdragelighed
- Misligholdelse fra lejerens side
- Lejerettens eventuelt dårlige prioritering

(W. v. Eyben 1983, s. 288)

Afvisning af pantebrev med pant i bygninger på lejet grund og tillige omfattende kommende bygninger af enhver art på det lejede areal, idet de kommende bygninger ikke var projekterede.

ØLK 390/87 af 3.11.1987

Argumentet om identificering er et overordnet problem for *bygning på lejet grund*, både før og efter opførelse. Identificeringsproblematikken bliver yderligere behandlet i følgende afsnit *identifikationsbevis*. Men foruden identifikationsproblemer er der generelle problemer omkring identifikation af adkomsten. Det er principielt samme problemer der opstår, som når et jordstykke skal tinglyses. Tingbogens differentiering mellem den aktuelle og den tinglyste

ejer kan i denne forbindelse skabe uklarhed. I særlige tilfælde af tvist om adkomsten kan der kræves ejendomsdom. (W. v. Eyben 1983, s. 288)

Der er principielt ingen hindring i loven for at tinglyse en rettighed over genstande, som ikke eksisterer endnu. Når der er tale om rettigheder over fast ejendom, kan disse ikke tinglyses medmindre de angår en bestemt fast ejendom, jf. TL § 10. Det betyder, at der skal være oprettet ejendomsblad, som beror på den indgåede brugsret. (Illum 1976a, s. 384) Ved at anskue muligheden for at optage lån i ikke-opførte bygninger gennem TL § 19, hvor det anføres at "Hvor en bygning **tilhører** en anden end grundens ejer, får bygningen sit eget ejendomsblad...", kan der sås tvivl om hvorvidt der kan oprettes ejendomsblad for en bygning på lejet grund forud for dets opførelse. (Illum 1976a, s. 384-385)

Trods de anførte argumenter, om risici ved at optage pant i kommende bygninger, har der overordnet været et behov herfor i forbindelse med finansiering af byggearbejder, gennem bygge- og forskudslån. Dette har i praksis derfor kunnet lade sig gøre i tilfælde hvor identificering har været behørig – typisk ved projektering. Der har dog netop i tilfælde ved registrering af rettigheder forud for opførelse, været særlig høj risiko for forveksling mellem bygningerne og dermed risiko for eksempelvis dobbeltbelåning. (Illum 1976a, s. 384-385)

Identifikationsbevis

Et gennemgående problem for bygning på lejet grund har været og er til stadighed identificeringen særligt i tinglysningsmæssig sammenhæng. Det angår både identificering af arealet, som brugsretten omfatter samt selve bygningen. Principielt kan både brugsretten og bygningen angå et helt matr.nr., men det typiske tilfælde, særligt for bygningen, er at den kun angår en del af en ejendom, hvorfor identificering er nødvendig. Som nævnt tidligere udgør brugsretten eksistensgrundlaget for bygningen eller bygningerne, hvorfor sammenhængen herimellem er af væsentlig betydning. Men i tinglysningsssammenhæng behandles brugsret og bygning adskilt og sammenhængen er i den forbindelse udfordret. (Illum 1976a, s. 369)

Ved tilfælde af rettigheder, som angår et helt matr.nr, er denne som reference tilstrækkelig identifikation, men i tilfældet ved bygning på lejet grund er matrikelnummeret ikke tilstrækkelig identifikation. Der kan på ét matr.nr. være flere bygninger eller én bygning kan strække sig over flere matrikelnumre og derfor er en yderligere identificering nødvendig. En tredje mulighed er, at bygningen kan være opført på umatrikuleret areal, som ikke har en matrikelbetegnelse. (Elmer og Skovby 1989, s. 36-37)

To skøder, ved hvilke ejeren E af to ejendomme i Glostrup overdrog »samtlige mig tilhørende bygninger og anlæg, som er beliggende på ejendommen matr. nr. - - -« til K, der samtidig lejede de pågældende grunde af E for en længere årrække, fandtes med rette at være afvist fra tingbogen på grund af manglende individualisering af de overdragne bygninger.

U.1967.923Ø

Det overordnede problem med identificeringen har været manglende retningslinjer for tilstrækkelig identificering, hvorfor der er sket fejl, som eksempelvis har medført dobbeltbelåning. Tidligere praksis for identificering kunne være krav om dokumentationsbevis i form af brandforsikringspolice, lejekontrakt mellem grund- og bygningsejer eller byggetilladelse. (Mortensen 2007, s. 65) Tidligere i analysen er det anført, at der i 2006 blev indført en bestemmelse i TL § 19 om, at den geografiske placering af bygningen skal noteres forinden der første gang tinglyses en rettighed, dvs. ved oprettelse af ejendomsblad. Den indførte bestemmelse lyder:

*”Stk. 2. 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 placering af de pågældende bygninger.”*

(Digital tinglysning pkt. 31, vedr. TL § 19)

Af bestemmelsen stilles der krav om, at der skal ske notering af den geografiske placering, men metode og nøjagtighedsvilkår er ikke nærmere defineret. Grundlaget for noteringen kan af retten kræves udført af en beskikket landinspektør. Det skønnes af Tinglysningsretten, at der i de fleste sager vil blive stillet krav om indhentning af en landinspektørerklæring. (Karnov Group 2013, kom. 158) Samtidig har praksis vist, at kortmateriale ikke bliver forlangt i tilfælde med bygninger uden nogen egentlig værdi. (Arbejdsgruppen vedr. ejendomsidentifikation 2007, s. 7) De nærmere regler fastsat af Justitsministeren er udformet i samarbejde mellem Domstolsstyrelsen, Miljøministeriet, Kort- & Matrikelstyrelsen, Den Danske Landinspektørforening og Foreningen af Praktiserende Landinspektører. De udfærdigede regler er udgivet i *Vejledning i stedfæstelsesopgaver i relation til den digitale tinglysning 2009-2013* og indeholder retningslinjer for stedfæstelse af servitutter og bygning på lejet grund. Der er dermed en overordnet sammenhæng for stedfæstelsesreglerne anført i TL §§ 10, stk. 5, 19 og 22.

§ 10, stk. 5 *”... servituttens geografiske udstrækning angives, ...”*

§ 19, stk. 2 *”... skal bygningens geografiske placering på grunden noteres. ...”*

§ 22, stk. 1 *”... skal der foreligge attest fra retten om den geografiske udstrækning af de på ejendommen tinglyste servitutter, ...”*

I tilfælde ved krav om erklæring fra en landinspektør med beskikkelse, skal en bygning på lejet grund stedfæstes efter retningslinjerne anført i vejledningen samt de i BEK nr. 834 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom), § 28.

Retningslinjer for stedfæstelse

Af vejledningen fremgår, at både stedfæstelse af servitutter og bygninger på lejet grund skal ske efter samme principper.

”Registrering af bygningens geografiske placering vil i almindelighed forudsætte dokumentation efter samme retningslinier, som gælder for nye servitutter.”

(Praktiserende Landinspektørers Forening, Kort & Matrikelstyrelsen og Aalborg Universitet 2008-2010, s. 26)

Den geografiske placering for en bygning kan derfor ske efter to metoder.

Metode A: *”opmåling af bygningens beliggenhed og udstrækning i marken, hvorved der sker en registrering af absolutte systemkoordinater og dermed en direkte stedfæstelse af bygningen”.*

Metode B: *”identifikation af bygningens beliggenhed og udstrækning på et eksisterende kortgrundlag – eksempelvis med udgangspunkt i et teknisk kortgrundlag, topografisk kort el.lign.”*

(Praktiserende Landinspektørers Forening, Kort & Matrikelstyrelsen og Aalborg Universitet 2008-2010, s. 26).

Afhængigt af hvilken metode der anvendes, skal der angives en nøjagtighed på 1 for metode A og 2 for metode B. 1 har som regel en nøjagtighed bedre end 20 cm, mens 2 som regel har en ringere nøjagtighed end 20 cm. (Praktiserende Landinspektørers Forening, Kort & Matrikelstyrelsen og Aalborg Universitet 2008-2010, s. 21)

	Målemetode	Nøjagtighed
Metode A	Absolut	<20 cm
Metode B	Relativ	>20 cm

Af BEK nr. 834 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom), § 28, stk. 4, fremgår det at "*Servituten skal tegnes som et punkt, en linje eller en flade.*". I vejledningen er det anført, at en direkte stedfæstelse med fordel kan udgøre en flade. (Praktiserende Landinspektørers Forening, Kort & Matrikelstyrelsen og Aalborg Universitet 2008-2010, s. 10) Der foreligger dermed ikke noget krav for om en bygning stedfæstes ved et punkt eller flade, eller principielt en linje.

Ved stedfæstelse af en brugsret eller en bygning, er der som oftest tale om en direkte stedfæstelse, da disse typisk ikke angår hele matr.nre. Ved tinglysning af en *bygning på lejet grund* er det anmelderens ansvar, at stedfæstelsen sker korrekt og retvisende, da denne hverken kontrolleres af GST eller Tinglysningsretten. Det er kun de tekniske formaliteter og sammenhængen mellem ejendommens matr.nr samt de *jordstykker* geometrien fra stedfæstelsen angår, der kontrolleres af anden part end anmelder. (Praktiserende Landinspektørers Forening, Kort & Matrikelstyrelsen og Aalborg Universitet 2008-2010, s. 11 og 26) Bestemmelsen havde bl.a. formålet om, på sigt at kunne redegøre for, hvorvidt bygningen skulle være til hinder for senere tinglysning, hvilket er svært forenelig med at stedfæstelsen beror på anmelders ansvar.

Forud for bestemmelsens indførelse i 2006 forlød det, at bygningen skulle være individualiseret på *behørig vis*, hvilket principielt var op til den enkelte panthaver eller tinglysningsret at bedømme (Mortensen 2007, s. 64).

Revision af Udstykningsloven i 1991

Diskussionen om identificering var også aktuel forud for revisionen af UL i 1991. Behovet for identifikation af udlejede arealer, og herunder udlejede arealer til opførelse af bygninger, blev forsøgt imødekommet af Matrikeldirektoratet. I en redegørelse fra 1985 fremgår det, at en række af de privatretlige komplikationer ved *bygning på lejet grund* kunne imødekommes, hvis man bestemte lejeretten til at være grundlaget for tinglysning af andre rettigheder i Tingbogen. Dette skulle medføre at det udlejede areal skulle kunne få eget ejendomsblad registreret i Tingbogen. Dermed ville identificeringen af det lejede areal og således bygningen være løst. Et udvalg under Matrikeldirektoratet udarbejdede en delbetænkning i 1988, som indeholdt en såkaldt inddelingsordning for udlejede grunde, hvorpå der er opført bygninger af lejereren. Men forslaget blev ikke medtaget i det videre arbejde, med den primære begrundelse, angivet i lovforslagets forarbejder LFF 1989-10-04 nr. 8, at Regeringen agtede at afbureaukratisere den offentlige sektor. Derudover kunne der argumenteres for, at inddelingsbetegnelse i teorien kunne have samme identifikationsproblemer tilknyttet som matrikel-

nummeret, da flere bygninger kunne optræde på arealet og yderligere identifikation alligevel ville være nødvendig. (Elmer og Skovby 1989, s. 39)

Opsamling

Det er som udgangspunkt først ved opførelse af bygningen, at der kan ske tinglysning af ejendommen ved eget ejendomsblad. Afhændelse eller overdragelse af en *bygning på lejet grund* forudsætter ikke nødvendigvis en registrering i Tingbogen, hvorfor ejendommen, kan have været ejet af flere forskellige parter forud for oprettelse af eget ejendomsblad. Dermed er oplysninger om ejerforhold, angivet i Tingbogen, ikke nødvendigvis valide og der bør sondres mellem den aktuelle og tinglyste ejer. Forudsætning for tinglysning af ejendomsblad er, at der begæres anden ret tinglyst end blot ejendomsretten. Det betyder ejendommen først på dette tidspunkt bliver født i en ejendomsretlig kontekst. Et af hovedproblemerne ved tinglysning af en *bygning på lejet grund* er, at brugsretten og ejendomsbladet holdes adskilt i tinglysningsmæssig sammenhæng, da en rettighed skal lyses på den ejendom, som den omhandler. Derfor er, jf. tidligere anførte problemstilling, *bygningens* eksistensgrundlag: brugsretten og bygningen adskilt.

Indførelsen af TL § 19, stk. 2 tilbage i 2006 prøvede at imødekomme et behov for entydig identificering af *bygning på lejet grund*, men bestemmelsen er ikke entydig nok jf. den tilknyttede vejledning. Der er to forhold, som gør at bestemmelsen ikke indfrier sin egentlige hensigt. Der er ingen faste geometri- eller nøjagtighedskrav for stedfæstelsen og stedfæstelsen beror udelukkende på anmelders ansvar. Overordnet kan det konkluderes, at kravene er for vage og der burde generelt have været foretaget en sontring mellem stedfæstelse af servitutter og fast ejendom.

Inddelingsordningen, der blev diskuteret forud for revisionen af UL i 1991, blev afvist da den principielt kunne være behæftet med samme fejl, som den eksisterende metode for identificering. Dette understreger at den præcise identifikation på bygningsniveau er nødvendig.

I forbindelse med opførelse eller erhvervelse af en *bygning på lejet grund*, kan der være behov for finansiering forud køb eller opførelse, ligesom det er tilfældet ved køb af fast ejendom generelt. Dette stiller krav til identificeringen, som efter de formelle rammer kan synes utilstrækkelig for en præcis identifikation. I sidste ende er det op til den enkelte aftaleerhverver eller kreditor, hvilke krav denne stiller for stedfæstelsen.

Ovenstående opsamling kan opsummeres i følgende problemstillinger:

- Forudsætning for tinglysning af *bygning på lejet grund* er begæring om tinglysning af anden rettighed end ejendomsretten.
- Tinglysningen holder *bygning på lejet grund* og brugsretten adskilt.
- Stedfæstelsen beror som udgangspunkt på vage krav og anmelders ansvar.
- Manglende retningslinjer for eksplicit entydig identificering kan have forårsaget tinglysning af rettigheder på forkerte ejendomme eller i forkert omfang.
- Stedfæstelsen sker efter samme retningslinjer for servitutter og *bygninger på lejet grund* – ingen typebestemte krav om nøjagtighed.

4. Ændring af ejendom

Når en *bygning på lejet grund* er opført, er procesforløbet for ejendomsdannelse i teorien slut. Der kan dog efterfølgende ske både fysiske ændringer, som påkræver administrativ ajourføring, eller juridiske ændringer, der nødvendiggør behandling af aftaleforhold, pantopgør mv. På dette tidspunkt i forløbet kan en *bygning på lejet grund* principielt være opført uden at være registreret i hverken ESR eller Tingbogen. Ejendommen kan dermed bestå, uden at have gennemgået en juridisk behandling i den ene eller anden sammenhæng.

I følgende afsnit behandles, hvordan *bygning på lejet grund* kan ændre sig gennem renovering og ændret anvendelse, om- og tilbygning, nedrivning, afståelse eller ved brugsretsaftalens ophør.

Renovering og ændret anvendelse

I tilfælde hvor der foretages renovering af en bygning, uafhængigt af, om der er tale om en *bygning på lejet grund* eller en anden bygning i øvrigt, har bygningsejer pligt til at indberette renoveringsændringer til BBR. BBR oplysningerne skal ændres når der foretages renovering, som omfattes af de beskrevne forhold i BEK om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR), bilag 1.

I tilfælde hvor en bygning ændrer anvendelse, skal der ske registrering heraf, jf. BBR-loven § 19, stk. 2, nr. 5: "*Kommunen skal ajourføre BBR..., når der modtages oplysning om ændring i anvendelsen af bygninger, bolig- eller erhvervsenheder, ...*".

Om-, tilbygning og nedrivning

Som i ovenstående skal bygningsejer på tilsvarende vis ajourføre BBR, idet der foretages om-, tilbygning eller nedrivning, som ændrer på de allerede registrerede forhold i BBR. Ved fuld nedrivning skal bygningen slettes fra BBR jf. BBR-loven § 19, stk. 2, nr. 10. I tilfælde af fuld nedrivning og hvor ejendommen *bygning på lejet grund* ikke er eksisterende længere, bør det eventuelle ejendomsblad for bygningen slettes fra Tingbogen, da det er hensigten, at den digitale tingbog udelukkende skal indeholde aktuelle rettigheder.

"Ved aflysning og udslætning af rettigheder slettes indførelsen i tingbogen"

(TL, § 17, stk. 4)

Tilsvarende skal en nedrevet *bygning på lejet grund* registreret i ESR slettes herfra (KMD 2007). Ved en væsentlig om- eller tilbygning eller nedrivning med henblik på nyopførelse, kan det for *bygning på lejet grund* betragtes som et nyt dannelsesforløb for en *bygning på lejet grund*. Der kan ikke tilføjes en tilbygning til en allerede eksisterende *bygning på lejet grund* i Tingbogen. Tilbygningen må have tinglyst eget ejendomsblad, eller alternativt skal det eksisterende ejendomsblad for *bygning på lejet grund* aflyses, for derefter at danne et nyt omfattende hele bebyggelsen som én *bygning på lejet grund*. (A. Jensen u.d.) I praksis kan der derfor være én bygning, som kan være registreret som flere bygninger i ejendomsregistre. Ét sådan tilfælde giver mulighed for at optage pant separat på hvert ejendomsblad, også selvom disse bygninger ellers ligger i tilknytning til hinanden. (Illum 1976a, s. 383-384)

Brugsrettens ophør

Af UL § 16 defineres de tidligere nævnte tidsbegrænsninger, jf. udstykningskravet. Det betyder at brugsrets aftalen skal fornyes såfremt bygningsejer vil bibeholde ejendomsretten til bygningen, medmindre der i kontrakten er formuleret, som tidligere beskrevet, at der foreligger en opsigelsesfrist på 30 år. I tilfælde hvor lejeforholdet ikke genforhandles eller fornyes, vil der ske et sammenfald mellem ejendomsretten til bygning og grund, idet bygningen overgår til grundejer. Et sammenfald resulterer i, at bygning og grund herefter udgør én ejendomsretlig enhed. Bygning og grund kan være pantsat forskelligt og trods sammenfaldet resulterer dette ikke nødvendigvis i, at der sker sammenfald for pantet, idet pantavers sikkerhed ville blive forbedret væsentligt uden vederlag eller anden aktiv handling. (Mortensen 2007, s. 69). Opdelt pant indenfor én ejendomsretlig enhed strider dog mod enhedsgrund-sætningen, der har til hensigt at sikre, at alle rettigheder lyst på én ejendom lyses på hele ejendommen og ikke dele heraf. (Mortensen 2007, s. 44) Alternativt for sammenfald, kan grundejeren stille krav om at bygningsejeren river bygningen ned ved aftalens udløb.

Sammenfald af sommerhus og grund, giver ejer anledning til pantsætning af den samlede ejendom. Da bygningen allerede var behæftet særskilt, skete der en indbyrdes prioritering af hæftelserne, ved retsanmærkning.

U.1981.598/10

U.1980.942V omhandler en konkret sag hvor der netop er sket sammenfald af grund og bygning. Ejeren optog lån i ejendommen, hvor dette blev gennemført med respekt for tidligere lyste panterrettigheder. Tinglysningsdommeren angav en retsanmærkning i forhold til at pantet skulle have prioritet i forhold til hele ejendommen. Vestre Landsret ændrede denne kendelse, da tidligere lyst pant i bygningen stadig var forbeholdt bygningen og ikke den samlede ejendom. (Carstensen og Rørdam 2002, s. 165) Pantet behandles derfor forskelligt efter sammenfald mellem ejendomsretten til grund og bygning.

E ejede et sommerhus på lejet grund, i hvilket bl.a. var tinglyst 2 private pantebrev, og fik senere tinglyst adkomst på grunden i ubehæftet stand. Erhverveisen af grunden kunne ikke antages at medføre, at de i sommerhuset bestående panterrettigheder udvidedes til at omfatte grunden.

U1980.942V

I forlængelse af brugsrets aftalens ophør på begæring fra bygningsejer, kan der ske afhændelse af bygningen, dog under forudsætning af, at der indgås ny brugsrets aftale mellem grund- og næste bygningsejer. I samme tilfælde kan der være mulighed for, at grundens ejer erhverver bygningen midlertidigt med henblik på videresalg indenfor et kortere tidsrum, hvis der i situationen ikke forefindes en køber med det samme. Udgangspunktet i denne situation er, at bygning og grund fra start er dannet som to separate ejendomme. (Mortensen 2007, s. 70) Når grundejer erhverver bygningen med henblik på videresalg er det umiddelbart uklart hvad der menes med *et kortere tidsrum*.

Alternativet, hvor der sker en opsplitning mellem grund og bygning, hvor disse fra start har været en del af den samme ejendomsretlige enhed, kræver nærmere beskrivelse, se næste afsnit *Særskilt afståelse af bygning fra grund*.

I teorien tilfalder bygningen grundejer ved brugsrettens ophør uden krav om vederlag. Dette faktum understreger brugsrettens betydning for eksistensgrundlaget af *bygning på lejet grund*. Alt andet lige må det derfor antages, at bygningsejer og grundejer kan have et ulige

forhold, idet bygningsejer kan have store økonomiske værdier tilknyttet bygningen og denne principielt kan udgøre lejerens hjem.

Særskilt afståelse af bygning fra grund

I forlængelse af forrige anføres det, at en grundejer midlertidigt kan erhverve en *bygning på lejet grund* beliggende på egen ejendom uden at der sker varigt sammenfald, men hvor det er muligt at videresælge denne. Dette kan være særlig hensigtsmæssigt hvis bygning og grund er behæftet forskelligt. (Mortensen 2007, s. 70) Udover nævnte eksempel anføres, at der siden 1985 gennem en afgørelse i højesteret blev fastlagt, at særskilt afståelse ikke var en mulighed, der havde hjemmel i gældende lovgivning. Af dommen U.1985.305H, lyder: *"Det tiltrædes at tinglysningslovens § 19 ikke giver hjemmel til særskilt afståelse af en ejendommens ejer tilhørende bygning på grunden..."* Afgørelsen bygger på en sag hvor grundejer ønsker at afstå bygningen, men bibeholde grunden. I dommen er det anført at dette forhold *"... strider mod udstykningslovens § 1, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 1."* Forud for højesteretsdommen i 1985, fandtes der ikke hjemmel i lov om særskilt afståelse, herunder hjemler TL § 19 ingen positiv hjemmel for opsplitning af grund og bygning, der én gang har udgjort en ejendomsretlig enhed. (Illum 1976, s. 71) Omvendt fandtes heller ingen hindring i loven. I praksis forholdt det sig sådan at, *"Tinglysningsdommerne tillod bortsalg af bygning frem til højesteretsdommen i 1985..."* (N. P. Jensen 2013)

Antaget, at skøde fra et boligaktieselskab på en ideel anpart af de på selskabets grund opførte bygninger kunne tinglyses; bygningerne tilhørte samtlige ejere af ideelle anpartar og tilhørte således en anden end grundens ejer, og måtte behandles som en selvstændig fast ejendom med eget ejendomsblad.

U.1964.685Ø

Der knytter sig enkelte undtagelser til ovenstående. Undtagelser, hvor afståelse af bygninger har hjemmel i lov. Dette gælder dog geografisk afgrænsede områder, henholdsvis DSB arealer samt Christiania. For DSB arealerne er der tale om § 3, stk. 4 i *Bekendtgørelse af lov om den selvstændige offentlige virksomhed DSB og om DSB S-tog A/S*:

"DSB kan erhverve ejendomsret til bygninger beliggende på grunde, der forbliver statens ejendom. Adkomsten tinglyses efter tinglysningslovens regler om bygninger på lejet grund."

Denne særregel for DSB giver mulighed for, at DSB kan opnå ejendomsret til bygninger, der ejes af staten. Ejendomsretten til disse bygninger vil blive behandlet, som det fremgår af paragraffens ordlyd, efter principperne om *bygninger på lejet grund*. Tilsvarende er tilfældet med Christiania, hvor der i *Lov om ændring af lov om anvendelse af Christianiaområdet, § 8, stk. 2*, står følgende anført:

"Forinden overdragelse efter stk. 1 kan forsvarsministeren sælge statslige bygninger på grunde omfattet af § 1, stk. 2, nr. 2, idet der ved afhændelsen kan tages sociale og kulturelle hensyn. Adkomsten tinglyses efter tinglysningslovens regler om bygninger på lejet grund."

Opsamling

En *bygning på lejet grund* kan efter sin opførelse ændre sig fysisk og juridisk. På dette tidspunkt i ejendommens "levetid" kan registrering i både ESR, BBR eller Tingbogen være undladt eller undgået. Dette er afhængigt af procesforløbet for ejendomsdannelsen.

Ved tilbygning til en *bygning på lejet grund* kan tinglysningen ikke inkludere denne i en eventuelt eksisterende registrering, hvorfor den må behandles for sig. Dette betyder at én bygning, med nyere tilbygning, kan være registreret ved flere ejendomsblade. Brugsretsftalens ophør kan forårsage, at bygningen tilfalder grundejerens ejendom uden vederlag herfor. Dette understreger brugsrettens betydning for ejendommens eksistens og hvorledes bygnings-ejer kan være tvunget til at forlade bygningen uden kompensation. Derfor foreligger der overordnet et ulige forhold mellem bygnings- og grundejer.

Sammenfald af grund og bygning kan ske ved brugsrettens ophør eller ved afhændelse af bygning til grundejer. I samme forbindelse skal der tages højde for, hvis bygning og grund er pantsat hver for sig, hvilket vil stride mod enhedsgrundsætningen. Praksis viser sig forskellig, om der sker et retsopgør eller om der blot ved senere pantsætning skal noteres en retsanmærkning. Af U.1985.305H er det blevet determineret, at der ikke kan ske særskilt afståelse af bygning fra grund, så en *bygning på lejet grund* bliver dannet ved eksisterende bebyggelse. Denne retssædvane kan dog omgås midlertidigt ved at grundejer erhverver bygningen med henblik på videresalg, men der findes ingen bestemmelse om hvilke vilkår dette kan ske under.

Af opsamlingen kan følgende centrale problemer nævnes:

- Omfanget af ejendommstypen *bygning på lejet grund* er uvist, da et procesforløb kan gennemføres uden registrering i hverken ESR, BBR eller Tingbogen.
- Én fysisk bygning kan i tinglysningssammenhæng bestå af ét eller flere ejendomsblad(e) afhængig af tilbygninger.
- Brugsretten er ejendommens eksistensgrundlag.
 - o Ulige forhold mellem bygning- og grundejer.
- Retssædvane om særskilt afståelse af bygning fra grund kan i teorien omgås, såfremt bygning og grund tidligere har bestået som to selvstændige ejendomme.

Resultat

Processen for dannelse af en *bygning på lejet grund* er ikke særlig stringent og forløbet afhænger af den enkelte sags indhold. Forudsætningen for opførelse af en *bygning på lejet grund* er indgåelse af en brugsretsaftale mellem grund- og kommende bygningsejer, som udgør det retlige fundament for ejendommens eksistensgrundlag. Brugsretten danner rammen for ejendomstypen, men de to forhold behandles overvejende, juridisk individuelt.

- Brugsretten er, ligesom andre typer brugsforhold, underlagt krav om udstykning jf. UL § 16, stk. 1.
- Dannelse af en *bygning på lejet grund* har hjemmel i TL § 19.

De to forhold er modstridende da udstykningskravet forudsætter at brugsforholdet enten ophører efter en given periode på henholdsvis 10 eller 30 år, mens en bygning kun kan betragtes som en selvstændig ejendom, *bygning på lejet grund*, når den er "... bestemt til varig forbliven på stedet."

Det er vigtigt at understrege, at *indgåelse* af brugsretten og ikke *tinglysning* af brugsretten er en forudsætning for opførelse. Men kun igennem tinglysning kontrolleres hvorvidt der er uoverensstemmelse mellem de to forhold. Retspraksis har vist at udstykningskravet ikke gælder efter sin umiddelbare hensigt - trods tinglysning, og bestemmelsen omgås på baggrund af forskellige metoder og årsager uden at være lovstridende.

Der synes dog god grund til at tinglyse brugsretten, da indholdet af denne udgør eksistensgrundlaget for *bygning på lejet grund*. Af samme årsag opstilles tinglysning af brugsretten, typisk som krav fra aftaleerhververe eller kreditorer, der ønsker deres ret tinglyst over bygningens ejendomsblad, da de netop også er underlagt eksistensgrundlaget. Et ejendomsblad for en *bygning på lejet grund* kan, ifølge retssædvane, ikke oprettes uden at der forestår begæring om tinglysning af anden rettighed end ejendomsretten. Der foreligger en "ond cirkel" for behandlingen af *bygning på lejet grund* tinglysningsmæssigt, da det er et faktum at en central årsag til manglende tinglysning af brugsretten er, at *bygning på lejet grund* i stort omfang findes på umatrikulerede arealer, der ikke er optaget i matriklen og derfor ikke findes i Tingbogen. Generelt er det problematisk at brugsretten, som er en forudsætning for opførelse af en *bygning på lejet grund*, er underlagt krav om udstykning for de jordarealer, som brugsretten omfatter, da der er tale om en bygning og ikke jord. Det forårsager juridiske og praktiske vanskeligheder at brugsretten og ejendommen behandles tinglysningsmæssigt hver for sig.

Når en *bygning på lejet grund* er tinglyst ved eget ejendomsblad, er den fast i sin form. Det betyder, at enheden ikke kan ændres, på samme måde som en samlet fast ejendom kan ændre form gennem matrikulært arbejde. Der er ved tinglysning af en *bygning på lejet grund*, intet krav om arealangivelse af bygningens størrelse. Derfor kan Tingbogen ikke ajourføres ved fysiske ændringer, kun gennem tinglysning af nye rettigheder. Ved opførelse af en tilbygning til den eksisterende bygning, skal denne behandles tinglysningsmæssig for sig. Derfor kan én fysisk bygning være tinglyst ved to eller flere ejendomsblade.

Der er et overordnet behov for identificering af både brugsret og *bygning på lejet grund* ved tinglysning. Typisk angår disse ikke en hel samlet fast ejendom, men kun en del af denne, - hvorfor udstykningskravet netop er centralt. Grundlaget for identificering er *i dag* matriklen, som behandler *jordstykker* og ikke rettigheder. Ajourføring mellem de to ejendomsregistre er

derfor nødvendigt for at bevare troværdigheden. Praksis for identificeringen har gennemgået en udvikling, som har båret præg af løbende forbedringer, men som til stadighed dog må betragtes som utilstrækkelig og med grundlag for fejlregistreringer.

Opførelse af en *bygning på lejet grund* er omfattet af samme byggesagsbehandling, som alle øvrige bygninger. I denne behandling skelnes ikke nødvendigvis mellem hvorvidt der er tale om opførelse af en ny bygning eller opførelse af ny ejendom. Denne skelnen er afgørende for om den kommende bygning noteres selvstændigt og derefter om der sker en registrering i ESR med korrekte oplysninger om ejeren. I byggesagsbehandlingen gennemføres en kontrol, af hvorvidt bygningsopførelsen er i strid med offentligretlig plan- og areallovgivning, men da netop *bygning på lejet grund* omfatter mange tilfælde af den type byggearbejder, der er undtaget byggesagsbehandling, gennemføres disse uden kontrol. Manglende fælles retningslinjer for den kommunale byggesagsbehandling har medført forskellig praksis fra kommune til kommune.

I forlængelse af, at der med byggesagsbehandlingen sker kontrol af modstridende forhold i plan- og areallovgivningen for opførelse af en bygning, forefindes der ingen kontrol af om brugsforholdet i brugsrets aftalen modstrider samme lovgivning. Netop derfor er brugsretten underlagt udstykningskravet.

På baggrund af de mange problemer der er tilknyttet *bygning på lejet grund*, er det uvist hvor mange forekomster der findes.

De centrale problemstillinger for *bygning på lejet grund* fremgår på følgende side.

Centrale problemstillinger

- **Uoverensstemmelse mellem brugsret og bygning på lejet grund**

En aftale om brugsret udgør, for den vordende bygningsejer, eksistensgrundlaget for den selvstændige ejendoms beståen. Derfor kan der være risici for et ulige forhold mellem grund- og bygningsejer. Der er ingen hjemmel i lov om at brugsretten skal tinglyses, det forekommer dog ofte i praksis. Udgangspunktet er, i lighed med alle andre brugsforhold, at de er underlagt krav om udstykning jf. UL § 16, men kontrol heraf foretages kun såfremt der sker tinglysning jf. UL § 23. I praksis har det vist sig at UL § 16, ikke virker efter sin umiddelbare hensigt når det gælder *bygning på lejet grund*. Baggrunden herfor bunder sandsynligvis i, at en bygning kun betragtes som en *bygning på lejet grund*, idet den etableres med henblik på *varig forbliven på stedet*.

- **Registreringspraksis**

Registrering af en *bygning på lejet grund* i ESR, beror i langt de fleste tilfælde på den kommunale byggesagsbehandling. Den primære problemstilling i den forbindelse er, at der ikke foreligger eksplicit krav om sondring mellem hvorvidt der oprettes en ny bygning eller en ny ejendom.

Registrering i Tingbogen er udelukkende baseret på behov primært fra eksterne parter. Når der er sket tinglysning af en *bygning på lejet grund*, er der ikke mulighed for at ændre på bygningens udstrækning, i tilfælde af tilbygning. Dvs. at ved en tilbygning skal denne behandles, som var den en selvstændig bygning. Én fysisk bygning kan dermed udgøre én eller flere ejendomsretlige enheder.

- **Identifikation**

Brugsretten, men i særdeleshed bygningen, har manglet krav for entydig geografisk stedfæstelse. Mangel på retningslinjer for identificering har forårsaget fejl i registreringspraksis gennem tiden. De eksisterende retningslinjer for stedfæstelse synes ikke tilstrækkelige, da stedfæstelsen udelukkende beror på anmelders ansvar for, hvorvidt stedfæstelsen er korrekt og retvisende. Overordnet er det problematisk at krav for stedfæstelse er ligestillet mellem servitutter og fast ejendom.

Delkonklusion

Problemanalysens resultater er redegjort ovenfor og de centrale problemstillinger er fremhævet med øje for det videre analysearbejde. Denne konklusion har dermed ikke til hensigt at behandle og konkludere på analysens resultater i videre omfang, da dette er hensigten med implementeringsanalysen. I stedet skal der med udgangspunkt i den tilegnede forståelse dannes en definition for ejendomsstypen *bygning på lejet grund*, så den favner eksisterende forekomster og samtidig danner ramme for det videre analysearbejde. I det følgende udredes de principielle og retlige betingelser for en *bygning på lejet grund* og afsluttes med en endelig definition.

Ejendomsstypen er skabt efter behov, for at kunne eje en bygning i tilknytning til et areal, uden at det nødvendiggjorde ejerskab til arealet for bygningsejeren. Dette behov modstrider det almindelige udgangspunkt for en fast ejendom. Kendetegnet ved ejendomsstypen er derfor, at der findes én ejer for bygningen og én anden for grunden. Med dette kriterium kan ejendomsstypen i teorien dannes både ved opførelse og fraskilning, men retspraksis har konstateret at det kun er muligt at danne ejendomsstypen ved opførelse. Opførelse af en *bygning på lejet grund* er som udgangspunkt betinget af indgåelse af en aftale mellem grund- og kommende bygningsejer. Der er dog ingen lovkrav om at en sådan aftale skal foreligge forud for opførelse, men det er anvendt i praksis.

Ejendomsstypen har gennemgået en udvikling, så det areal den angår både kan være på eller under jorden eller på, i eller under vandet. Ligeledes består ejendommen ikke nødvendigvis af en bygning, men kan lige så vel være af anden bebyggelsesart. Således registreres tekniske anlæg typisk som *bygning på lejet grund*. Ejendomsstypen har, med alle dets forekomster, kun én fælles betingelse for opførelse, en aftale om brugsret mellem grund- og kommende bygningsejer.

En ejendom betragtes efter titlen *bygning på lejet grund* såfremt denne tinglyses ved eget ejendomsblad i Tingbogen, eller vurderes selvstændigt i ESR. Indtil dette er tilfældet, eksisterer ejendommen ikke retligt, men er et aktiv for ejeren. Ejendommen kan dog eksistere i andre administrative sammenhænge.

En selvstændig registrering i Tingbogen eller ESR er dermed udslagsgivende for at ejendommen behandles efter de gældende bestemmelser i henholdsvis tinglysnings- og vurderingsloven.

En *bygning på lejet grund* kan dermed defineres som følger:

En ejendom, i tilknytning* til en anden ejendom, hvor ejerskabet af de to ejendomme er forskelligt, hvorfor opførelse af ejendommen er betinget af en aftale mellem de to ejere.

Ejendommen reguleres efter lov om tinglysning samt lov om vurdering af landets faste ejendomme, såfremt at ejendommen er registreret selvstændigt i henholdsvis Tingbogen og ESR.

* med tilknytning, menes over eller under.

IMPLEMENTERINGSANALYSE

Der er i forgående analyse identificeret tre centrale problemstillinger for *bygning på lejet grund*. Disse skal behandles gennem denne analyse, for at udrede hvilke retlige bestemmelser der skal implementeres for at løse disse, så der fremtidigt kan ske en valid ejendomsregistrering af ejendomsstypen.

Siden *bygning på lejet grund* blev indført i dansk ret, har ejendomsstypen udviklet sig. I første omgang blev den indført efter et behov fra erhvervs- og industribranchen, hvor særligt bygninger på havnearealer blev opført, som *bygning på lejet grund* (Ramhøj 1992, s. 93). I dag findes ejendomsstypen stadig i stort omfang på havnearealer, men er blevet langt større i sin udstrækning. I 1991, hvor den første havvindmøllepark, Vindeby Havvindmøllepark, blev dannet (MT Højgaard u.d.), blev behovet for registrering af fast ejendom, der ikke foreligger i tilknytning til jordarealer, understreget. Udviklingen af ejendomsstypen har tydeliggjort behovene for entydige retningslinjer, så de ejendomme, der registreres som *bygning på lejet grund* er valide for anden part.

Hver problemstilling, der behandles i denne analyse, knytter sig til forhold der omhandler processen for ejendomsdannelse for *bygning på lejet grund*. Problemstillingerne er følgende:

- Uoverensstemmelse mellem brugsret og *bygning på lejet grund*
- Registreringspraksis
- Identifikation

De identificerede problemstillinger er eksisterende, uanfægtet de politiske målsætninger som determinerer, at alle faste ejendomme skal indføres i matriklen. De nærmere rammer for hvorledes *bygning på lejet grund* skal indgå i matriklen er ikke fastlagt. Dermed er det for nuværende uklart, om der skal foreligge en egentlig matrikulær behandling på lige fod med den nuværende for *jordstykker*, eller en registrering af *bygning på lejet grund* skal omfattes af en anden registreringsmetode i matriklen.

Problemstillingerne analyseres med fokus på at skabe juridiske rammer for registrering af *bygning på lejet grund*, så de fremover vil være valide og entydige. På baggrund af den politiske målsætning, skabes de juridiske rammer med fokus for gældende bestemmelser for matrikulære arbejder.

Der er derfor ikke nødvendigvis tale om at *bygning på lejet grund* skal registreres efter en matrikulær behandling som den eksisterende, men at der skabes juridiske rammer for en registrering af *bygning på lejet grund* i matriklen.

Uoverensstemmelse mellem brugsret og bygning på lejet grund

En af de centrale problemstillinger, som er identificeret ved *bygning på lejet grund*, er hvorledes der er uoverensstemmelse mellem de vilkår en *bygning på lejet grund* skal opføres efter. En *bygning på lejet grund* opføres, som udgangspunkt på betingelse af, at der foreligger en aftale om brugsret mellem grund- og kommende bygningsejer. Den kommende bygningsejer skal altså opnå en ret til at udnytte grundejerens ejendom, forud for opførelse af en bygning, som skal udgøre sin egen selvstændige faste ejendom. Brugsretten indgås som privat aftale mellem parterne og beror således ikke på en skabelon eller blanket med fast indhold. Dog er den underlagt udstykningskravet jf. UL § 16, efter samme vilkår som andre brugsforhold. Dette kan synes mindre hensigtsmæssigt, netop på grund af *bygning på lejet grund* og brugsrettens afhængige forhold. Dermed sidestiller udstykningskravet implicit fast ejendom med andre brugsforhold.

Såfremt brugsretten bliver tinglyst gennemfører Tinglysningensretten kontrol af aftalens indhold iht. UL § 16. Det betyder, at deres vurdering af indholdet omhandler de anførte tidsrammer og ikke det resterende indhold. Brugsrettens indhold, udover de fastsatte tidsrammer, kan dog være i strid med anden lovgivning, uden at dette kontrolleres ved aftalens indgåelse. Principielt kan der tinglyses en brugsrets aftale med henblik på opførelse af en *bygning på lejet grund*, hvor byggetilladelse senere afvises, da der foreligger modstridende forhold i lovgivningen for opførelse af en bygning. Derved kan den oprindelige aftale indgået mellem grund- og kommende bygningsejer vise sig ubrugelig.

Gennem retspraksis er det konstateret, at UL § 16 skal tolkes sådan, at brugsretten ikke modstrider udstykningskravet såfremt lejer har en opsigelsesret, der ikke er bindende for en længere periode end 30 år. Det betyder at brugsrettens ophør skal ske efter opsigelse og tidsrammen, fastsat i UL § 16, først er gældende herefter. Derfor modstrider en aftale om brugsret, hvor den reelle periode overstiger den anførte tidsramme, ikke udstykningskravet. Ydermere er det kun hvis brugsretten bliver tinglyst, at der sker en tinglysningskontrol af udstykningskravet jf. UL § 23. I tilfældet for *bygning på lejet grund*, er dette ikke en selvfølge, bl.a. fordi de ofte har været og er beliggende på umatrikulerede arealer, hvorfor det ikke er muligt at tinglyse en rettighed herover.

Baggrunden for, at de reelle perioder på brugsrets aftaler løber længere end 30 år, er sandsynligvis den foreliggende uoverensstemmelse mellem UL § 16 og TL § 19. Oprettelse af en selvstændig ejendom, må antages at ske med et længere tidsperspektiv for øje, hvorfor det ikke er logisk at eksistensgrundlaget er afgrænset i tid. De eksisterende rammer på henholdsvis 10 og 30 år er ikke tilsvarende et normalt tilfælde for en bygnings levetid. Dette kommer ligeledes til udtryk i TL § 19, hvor en bygning kun betragtes herefter, så længe den er opført bestemt til varig forbliven på stedet. Uoverensstemmelsen medfører, at ejendommens selvstændige eksistens kan ophøre efter 10 eller 30 år og bygningen ved aftalens udløb står til nedrivning eller til at indgå som bestanddel af grundejers ejendom. Uoverensstemmelsen fordrer enten et opgør med udstykningskravet for brugsretsarealer vedrørende opførelse af *bygning på lejet grund*, en længere brugsretsperiode eller at opførelse af en *bygning på lejet grund* skal være med henblik på videresalg til grundejeren eller midlertidig opførelse.

Forslag til fremtidig praksis

Problemstillingen mellem de to forhold er hinanden afhængige, men ikke forenelige. Ét af disse forhold bør stå til ændring for, at der kan ske en harmonisering herimellem.

Overordnet synes udstykningskravet ikke at være særlig hensigtsmæssigt, når der er tale om, at eksistensgrundlaget for en ejendomsstype er begrænset indenfor rammerne af denne. Der kan argumenteres for, at brugsforhold for opførelse af fast ejendom skal være underlagt andre vilkår end øvrige typer brugsforhold. Samtidig er det som udgangspunkt rationelt, at antage en bygnings opførelse til at være bestemt til varig forbliven. I særlig grad, når den generelt skal behandles efter samme regelsæt, som bestemt fast ejendom.

Derfor vurderes det, at egenskaberne i TL § 19, stk. 1, er tilsvarende de egenskaber, som fremtidigt skal gælde ejendomsstypen i den videre udvikling. Som tidligere redegjort er egenskaberne at:

- bygningen skal tilhøre en anden end grundens ejer,
- bygningen betragtes som en selvstændig fast ejendom og
- bygningen skal opføres til varig forbliven på stedet.

For at løse uoverensstemmelsen ved en fremtidig registrering i matriklen, skal der foretages en ændring i bestemmelserne for UL § 16. Der er behov for, at der sker en sontring mellem brugsforhold, så der skelnes mellem opførelse af fast ejendom og andre brugsforhold. Der foreligger i denne sammenhæng to muligheder for ændring af brugsforhold, som angår *bygning på lejet grund*:

- Ophævelse
- Lempelse

Med ophævelse forstås, at brugsforhold for *bygning på lejet grund*, ikke skal være underlagt UL § 16. Bestemmelsen skal undtage *bygning på lejet grund* i forhold til alle øvrige brugsforhold. Dermed ikke sagt, at der ikke stadig skal foreligge en aftale internt mellem grund- og kommende bygningsejer, men denne skal blot ikke være betinget af krav om udstykning. I forlængelse heraf kan det diskuteres hvorvidt, der skal sættes rammer for størrelsen af det areal, der skal omfatte det projekterede bygningsareal.

Med lempelse, skabes en sontring mellem hvilke brugsforhold der er underlagt hvilke tidsrammer for krav om udstykning. En løsning en udvidet tidsramme er behæftet med risikoen for blot at forblive en formalitet i lighed med den nuværende, og dermed uden en egentlig effekt. Desuden er der ikke umiddelbart belæg for omfanget af en eventuel ny tidsramme, hvorfor lempelse ikke vurderes at kunne løse problemet.

Den fremtidige juridiske ramme omfatter derfor en undtagelsesbestemmelse og kan indføres i forlængelse af den allerede eksisterende undtagelse fra udstykningskravet, dvs. UL § 16, stk. 2. Undtagelsen redegøres nærmere i BUK § 4. Således kunne UL § 16, stk. 2 udvides med følgende:

”Stk. 2. Miljøministeren kan fastsætte regler om, at stk. 1 ikke gælder, når retten angår anbringelse af en teknisk indretning på et areal af ubetydelig størrelse **eller en bygning opført på fremmed grund.**”

Der skal til stadighed, i en proces for ejendomsdannelse af en *bygning på lejet grund*, være en aftale mellem grund- og kommende bygningsejer, omfattende det areal som udlejes eller stilles til disposition for den kommende bygningsejer. Afhængigt af de omkringliggende forhold, herunder eksempelvis beliggenheden, kan selve brugsretten indeholde en høj værdi i sig selv uafhængigt af bygningen. Der kan være behov for at identificere arealet, som brugsretten angår. Enten for at skelne mellem arealet der står til grund- eller kommende bygningsejers disposition eller fordi der foreligger flere lejede arealer på ejendommen, som grænser op mod hinanden.

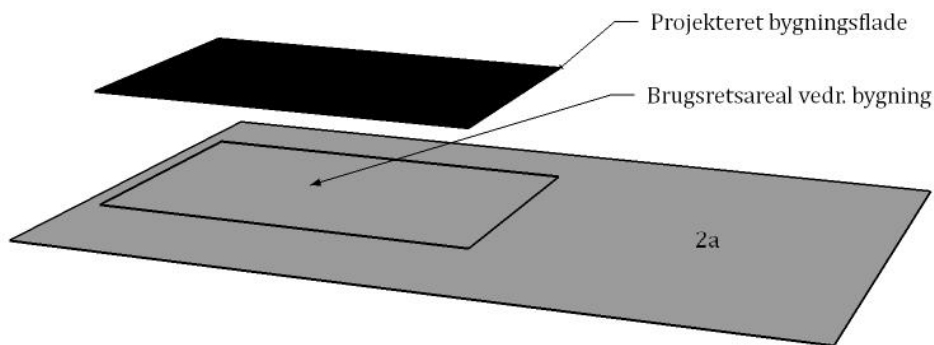
Krav om stedfæstelse af brugsrettens areal er i tråd med de overvejelser, der forelå ved revisionen af UL i 1991 omkring inddelingsordningen. I lovforslaget anføres det således:

"... indførelse af en ny registreringsform kaldet >>inddeling<<, der skulle føre til en registrering af udlejede arealer, der ikke var omfattet af det forslåede udstykningskrav. ..."

(Karnov Group 1989)

Forslaget blev ikke gennemført, som også anført i problemanalysen, grundet. "... bestræbelser på afbureaukratisering af den offentlige sektor..." (Karnov Group 1989). Det synes rationelt, at bevare de matrikulære registreringer som endelige og ikke betinget af udstykning eller et lejemål, særligt for at bevare matriklens troværdighed. Dermed fordrer dette nye løsninger. Et krav om entydig stedfæstelse af brugsarealet efter højere nøjagtighedskrav end de nuværende er i mange sammenhænge efterspurgt også såfremt ovenstående undtagelsesbestemmelse skulle blive aktuel. Krav om stedfæstelse er behæftet med samme tidligere problemstilling, i de tilfælde hvor ejendommen hvorpå bygningen skal være beliggende, ikke er matrikuleret eller der er tale om en bygning på søterritoriet. I disse tilfælde ville et krav om matrikulering kunne løse problemstillingen.

Et krav om en entydig stedfæstelse af høj nøjagtighed, vil skabe et register for udlejede arealer, som på sigt kunne fremstå som et kopiregister til matriklen. For at løse dette kunne et alternativ til nuværende rammer være at brugsretsarealer der angår opførelse af en *bygning på fremmed grund*, kun må have en størrelse tilsvarende den kommende bygning. Brugsretsarealet vil dermed være tilsvarende den projekterede bygnings areal. Det eventuelle kopiregister ville, afhængig af stedfæstelseskravene for *bygning på fremmed grund*, være tilsvarende registreringerne i matriklen, idet disse skulle stedfæstes ved bygningens hjørner, som flade. Dette behandles senere i analysen.



Figur 11 Illustration af hvorledes den projekterede bygning, udgør samme areal som brugsretsarealet vedr. bygningen.

Brugsretsarealet omfattet af grund- og kommende bygningsejers aftale for opførelse af en bygning kunne, med sit minimum i udstrækning, være undtaget udstykningskravet, som det foreligger i dag. Hvilket betyder, at der implicit sker en udstykning af bygningen ved dennes sokkel. I det omfang den vordende bygningsejer ønsker at råde brugsret til mere af ejendommens areal, er en sådan aftale uafhængig af brugsretsaftalen vedrørende opførelse af bygningen. Denne anden brugsretsftale indebærer ikke et eksistensgrundlag for en ejendom, men angår en anden råden for bygningsejeren og vil dermed være underlagt udstykningskravet jf. UL § 16, stk. 1.

Denne løsning betyder derfor i praksis, at der ved dannelse af en *bygning på fremmed grund* vil foreligge:

- en brugsretsftale omfattende et areal tilsvarende den kommende bygnings projekterede areal, hvilken ikke vil være omfattet af UL § 16, stk. 1, og
- en eventuel brugsretsftale for råden over et areal af ejendommen, hvoraf det projekterede areal ikke indgår. Denne vil være omfattet UL § 16, stk. 1.

Afhængigt af stedfæstelseskravene for en *bygning på fremmed grund* ved registrering i matriklen, vil den omtalte implicite udstykning, ved arealet angående brugsretten, være tilsvarende den projekterede bygning. På den måde kunne én projektering af bygningen, både være gældende for stedfæstelsen af bygningen og brugsretsarealet, da disse vil være ens.

Uafhængigt af ovenstående forslag, er aftalen mellem grund- og kommende bygningsejer indbyrdes tæt forbundet med opførelse af bygningen. Derfor kunne denne naturligt indgå, som dokumentation ved registreringen af *bygning på fremmed grund* i matriklen. Der kan med fordel dannes en standard, der kan bruges for de to parter, ved rekvisitionen til registrering af *bygning på fremmed grund* i matriklen.

På baggrund af de eksisterende uoverensstemmelser mellem brugsretten og *bygning på lejet grund*, anbefales det, at der foretages følgende ændringer til overvejelse:

- Tilføjelse i UL § 16, stk. 2, hvor brugsretsarealer vedr. *bygning på fremmed grund* undtages udstykningskravet.
- Brugsretten vedr. opførelse af en *bygning på fremmed grund*, kan kun omfatte arealet tilsvarende det for den kommende bygnings projekterede areal.
- Krav om matrikulering af arealet omfattende brugsretten vedr. opførelse af *bygning på fremmed grund*, i tilfælde hvor arealet er umatrikuleret.
- Standard for *aftale vedr. brugsret for opførelse af bygning på fremmed grund*, mellem grund- og kommende bygningsejer, til dokumentation ved registrering i matriklen.

Registreringspraksis

Der er forhold både i den eksisterende byggesagsbehandling samt tinglysning af *bygning på lejet grund*, der bør vurderes i forbindelse med en fremtidig registrering i matriklen.

Byggesagsbehandling

Angående den nuværende byggesagsbehandling, der foreligger ved kommunerne, er det ikke muligt at identificere entydigt, hvor problemerne opstår undervejs i sagsbehandlingen. Baggrunden herfor er, at det ikke er muligt at generalisere processen mellem kommunerne, da der ikke findes klare retningslinjer for denne. Med det faktum slået fast, er der imidlertid registreret en tendens til bestemte typer fejl.

I byggesagsbehandlingen noteres det ikke konsekvent, hvorvidt der er tale om opførelse af en ny *bygning* eller oprettelse af en ny *ejendom*. Sondringen mellem *bygning på lejet grund* og alle øvrige bygninger er ikke tilstede, som en del af byggesagen. I forlængelse heraf, er det ikke nødvendigvis ejeren af den kommende bygning som ansøger, men dette kan foretages af anden part. Dette hjælper ikke til afklaringen om hvem der søger og hvem der er ejer. I de fleste tilfælde ved ansøgning om tilladelse til opførelse af byggeri, er det ejeren af grunden, som ønsker at opføre en bygning til fremtidigt at være en bestanddel af sin ejendom. Dette tages ligeledes for givet hos flere byggesagsbehandlere.

Der kan altså være tale om to scenarier ved ansøgning om tilladelse til opførelse af byggearbejder:

- Opførelse af byggearbejder, der fremtidigt skal indgå som en del af en bestemt fast ejendom.
- Oprettelse af ejendom, ved ejendomsstypen *bygning på lejet grund*.

Begge tilfælde bygger på samme ansøgning og behandling. Hvis ikke byggesagsbehandleren er opmærksom på denne forskel, er der risiko for at en *bygning på lejet grund* blot behandles som en almindelig bygning, og således ikke registreres korrekt i ESR. I sagsbehandlingen gennemføres en kontrol for, hvorvidt opførelse af en ny bygning strider mod anden lovgivning. Denne kontrol omfatter en længere række af love, end ved en matrikulær sag, jf. ud-

stykningsskontrollen. Kontrollen udføres imidlertid med henblik på opførelse af en bygning og ikke oprettelse af en ejendom. Der bør, uanfægtet af hvor mange byggesagsbehandlere der ikke sonderer mellem nævnte forhold, indføres bestemmelser der determinere en sondring hos kommunens byggesagsbehandling. I forlængelse heraf, vil fremtidige retningslinjer med stor sandsynlighed skabe et mere troværdigt billede mellem antal registrerede *bygning på lejet grund* og det faktiske antal.

Kontrollen gældende for matrikulære ændringer jf. UL § 29, kunne med fordel udvides i forlængelse af den generelle udvidelse af matriklen. Herunder at der opstilles krav om gennemførelse af særlig kontrol gældende for *bygning på lejet grund*, så denne både favner en byggesagsbehandling og en kontrol for ejendomsdannelsen.

I de eksisterende regler for byggesagsbehandlingen, skelnes der mellem de forskellige byggearbejder og herunder er eksempelvis størrelsen af bygningen en parameter, der determinerer hvilken procedure denne skal gennemgå. I denne sammenhæng er særligt kolonihavehuse undtaget byggesagsbehandlingen, hvilket har resulteret i en række administrative og juridiske problemer. Dette faktum understøtter et behov for en fælles entydig registrering, men samtidig åbner det op for diskussionen om, hvorvidt der skal sondres mellem bygningstyper og disses egenskaber i forbindelse med krav om registrering i matriklen.

Ejendomsstypens diversitet gør, at der eksempelvis foreligger et bredt spæn i værdien af bygningerne. Dette kan i praksis betyde, at en registrering af en *bygning på fremmed grund* i matriklen ikke vil modsvare bygningens egen økonomiske værdi. Hvorfor der ikke umiddelbart foreligger et incitament for bygningsejeren til registrering af sin ejendom.

Forslag til fremtidig praksis- byggesagsbehandling

Et af de centrale problemer i forbindelse med byggesagsbehandlingen af *bygning på lejet grund*, er den manglende sondring af hvorvidt der er tale om opførelse af en bygning eller etablering af en ny ejendom, *bygning på lejet grund*. Ved registrering af *bygning på fremmed grund* i matriklen skal der ske en naturlig sondring mellem ejendomsstyperne. En kommende bygningsejer af en *bygning på fremmed grund*, skal registrere sin ejendom i matriklen og byggesagsbehandlingen bør derfor ske som led heri og derfor ikke efter samme procedure som øvrige bygninger.

Derfor skal der dannes en bestemmelse, som skaber det retlige grundlag for hvorledes registrering af *bygning på fremmed grund* skal ske i matriklen. Som anført i behandlingen af forrige problemstilling, betragtes indholdet fra TL § 19 til at være hensigtsmæssig for ejendomsstypen fremover. Derfor er følgende forslag udarbejdet, for fremtidig registrering i matriklen:

”Stk. 1 Ved en bygning på fremmed grund forstås i denne lov, en bygning tilhørende en anden end ejendommen, bygningen ligger i tilknytning til. Bygningen registreres i matriklen som en bygning på fremmed grund.

Stk. 2 Bygningen er bestemt til varig forbliven på stedet og udgør én ejendomsretlig enhed.”

Af stk. 1 fremgår den første centrale bestemmelse fra TL § 19, hvoraf ejerforholdet mellem bygnings- og grundejer skal være forskelligt, sammenholdt med forrige analyses definition af *bygning på lejet grund*. Derfor anførelsen: ... *tilhørende en anden end ejendommen, bygningen*

ligger i tilknytning til. Af stk. 2 fremgår de to andre centrale dele af bestemmelsen i TL § 19. Termen "bygning" er bevaret, trods konstateringen om, at en *bygning på fremmed grund* ikke nødvendigvis angår en reel bygning.

I den nuværende § 1 i UL, redegøres for matrikelbetegnelsen. Lignende bestemmelse ville være hensigtsmæssig at angive i umiddelbar tilknytning til førnævnte bestemmelse. Den fremtidige fælles ejendomsfortegnelse BFE-nr. vil angå én *bygning på fremmed grund*, hvilket understreger, at ejendomsstypen kun udgør én ejendomsretlig enhed.

Med indførelsen af *bygning på fremmed grund* i matriklen er det fornuftigt, at betragte hvilke retningslinjer der er forbundet med øvrige registreringer i matriklen. Indførelsen i matriklen er ikke ensbetydende med at ejendomsstypen skal underlægges eksisterende retningslinjer, men en sammenligning er nødvendig. Sammenligningen er interessant da der, uafhængigt af ejendomsstype, er tale om ejendomsdannelse i forbindelse med registreringen. De eksisterende bestemmelser for *jordstykker*, herunder matrikulært arbejde, betragtes derfor med fokus for registrering af *bygning på fremmed grund* i matriklen.

AF UL § 13 fremgår det, at "... Matrikulært arbejde omfatter afsætning af skel samt udarbejdelse af de dokumenter, der er nødvendige for registrering af matrikulære forandringer, herunder fremskaffelse af den nødvendige dokumentation for at §§ 18-20 og §§ 25-27 er overholdt."

I ovenstående udlægges UL § 13 til at omhandle matrikulære arbejder, men dokumentationen vedrørende §§ 18-20 og §§ 25-27 skal i tilsvarende stil undersøges for *bygning på fremmed grund*. Det drejer sig således om at:

- bygningen skal, tilsvarende alle eksisterende ejendomme i matriklen, have adgang til offentlig vej (§ 18).
- bygningen må ikke opføres således, at den adskiller andre ejendomme fra kysten, en sø eller et åbent vandløb (§ 19).
- opførelse af en *bygning på fremmed grund* må ikke være i strid med anden lovgivning, hvilket både betyder oprettelse af en ny ejendom og opførelse af en ny bygning (§ 20).
- En matrikulær sammenlægning kan tilsvarende sammenlignes med sammenfald af grund og bygning, eller anden ændring af bygningens form, dette skal ske efter iagttagelse af pant hæftelser (§ 26).
- bestemmelserne for iagttagelse af pant hæftelser og servitutter for henholdsvis grund og bygning er ikke gældende i tilfælde ved ekspropriation eller jordfordelingskendelse (§ 27).

UL § 25s indhold finder umiddelbart ikke anvendelse for opførelse af en *bygning på fremmed grund*. Derimod kan det overvejes, hvorvidt der for grundejeren kan være tale om, at pantehæftelser og servitutter bør iagttages forud for opførelse af en *bygning på fremmed grund*. Dette vil dog ikke blive behandlet yderligere.

I den nuværende byggesagsbehandling foreligger en kontrol for om bygningsopførelsen modstrider gældende lov. De love som denne kontrol er omfattet af er langt hen af vejen tilsvarende udstykningskontrollen, se *Bilag VI* for en oversigt. I denne sammenhæng er det hensigtsmæssigt, som anført ovenfor, at overveje et opgør med den nuværende byggesagsbehandling for *bygning på lejet grund*.

Alternativt kunne der ved registrering i matriklen ske en toleddet kontrol, der både omfatter opførelse af en bygning og dannelse af en ny ejendom. En udvidelse af udstykningskontrollen i forlængelse af matriklens udvidelse kunne betegnes kontrol af fast ejendom ved registrering i matriklen – *ejendomskontrollen*. Registrering af *bygning på fremmed grund* skal omfattes af de eksisterende bestemmelser jf. UL § 29, der behandler ejendomsdannelsen. Derudover skal der sideløbende foretages en byggesagsbehandling. Forslaget i den forbindelse er at der i forbindelse med indhentning af erklæring fra kommunen ved udstykningskontrollen sker en udvidelse, så denne også omfatter en byggesagsbehandling. Alternativt at der oprettes en selvstændig erklæring vedrørende byggesagen til behandling ved kommunalbestyrelsen. Et eksempel er udarbejdet og vedlagt i *Bilag VI*.

Forslaget fordrer en ændring af UL § 29, så der indføres en ejendomskontrol omfattende samtlige typer af fast ejendom i matriklen og specifikt for *bygning på fremmed grund* en kommunal erklæring vedr. byggesag.

Bekendtgørelse om udstykningskontrollen → Bekendtgørelse om ejendomskontrollen

”§ 1. Før udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning **eller registrering af bygning på fremmed grund** skal der for matrikelmyndigheden foreligge en erklæring fra ...”

”§ 2. ... gør det nødvendigt, at en anden myndighed end kommunalbestyrelsen eller Geodatastyrelsen meddeler tilladelse til en udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning, **registrering af bygning på fremmed grund** eller til anden tilsigtede anvendelse, kan den matrikulære forandring...”

”§ 2a. Før registrering af bygning på fremmed grund, skal der for matrikelmyndigheden foreligge en erklæring fra kommunalbestyrelsen til dokumentation af, at byggearbejdet ikke vil medføre forhold i strid med bestemmelser i eller i medfør af

- 1) Lov om bygningsfredning
- 2) Lov om stormflodserstatning
- 3) Lov om byfornyelse
- 4) Lov om arbejdsmiljø
- 5) Lov om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug
- 6) Lov om sanering
- 7) Lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål m.v.
- 8) Lov om varmforsyning
- 9) Lov om midlertidig regulering af boligforholdene
- 10) Beredskabsloven
- 11) Lov om vandforsyning
- 12) Lov om byfornyelse og udvikling af byer
- 13) Lov om fremme af energibesparelser i bygninger
- 14) Lov om gasinstallationer og installationer i forbindelse med vand- og afløbsledninger.

Stk. 2 Kommunalbestyrelsens erklæring skal afgives i et skema, hvis udformning er godkendt af Geodatastyrelsen.”

I forlængelse heraf, kan den tidligere anførte standard for *aftale om brugsret for opførelse af bygning på fremmed grund* mellem grund- og kommende bygningsejer, indføres i naturlig sammenhæng hertil. Derfor følgende forslag:

”§ 2a, Stk. 3 Det påhviler landinspektøren at indberette aftale om brugsret for opførelse af bygning på fremmed grund mellem grund- og kommende bygningsejer til matrikelmyndigheden, forud for registrering i matriklen.”

Ved at der dannes et tættere forløb for kontrollen af ejendomsdannelsen og byggesagsbehandlingen, kan tidligere anførte problemstilling om at tinglysningskontrollen kun kontrollere UL § 16 i forhold til tidsbegrænsningen og ikke indholdet af aftalen imødekommes. Dermed elimineres risikoen ved at indgå en aftale for opførelse af en *bygning på fremmed grund*, der er ubrugelig, såfremt opførelse af en bygning strider mod gældende lov.

På baggrund af tidligere redegørelse af byggesagsbehandlingen, sondres der i dag mellem hvilke typer af byggearbejder der er tale om. Denne sondring er stadig aktuel, særligt på baggrund af problematikken mellem den økonomiske byrde ved registreringskrav og den økonomiske værdi af bygningen. Hvilke forhold denne sondring bør inddrage behandles senere i diskussionen. Det fastslås imidlertid her, at der er brug for en sådan og derfor tilføjes der i forlængelse af førstnævnte centrale bestemmelse for *bygning på fremmed grund* følgende:

”Stk. 3 Miljøministeren kan fastsætte nærmere regler, for bygninger der er undtaget registrering jf. stk. 1.”

En sondring mellem bygninger, der er underlagt krav om registrering eller ej, skal ikke udelukke muligheden for registrering. Såfremt en bygningsejer ønsker at registrere sin bygning i matriklen, men ikke er omfattet af kravet for registrering, skal sondringen ikke være til hinder for registrering.

På baggrund af problemstilling, redegjort ovenfor, anbefales det at følgende ændringer tages til overvejelse:

Byggesagsbehandling

- Bestemmelse for registrering af *bygning på fremmed grund* i matriklen skal indføres.
- Nødvendig dokumentation for registrering af en *bygning på fremmed grund* i lignende omfang som den nuværende for jordstykker jf. UL § 13.
- Udvidelse af UL § 29, så den omfatter samtlige faste ejendomme i matriklen.
 - Erklæring vedrørende byggesagsbehandling, i forbindelse med opførelse af en *bygning på fremmed grund*.
- *Aftale om brugsret for opførelse af bygning på fremmed grund* mellem grund- og kommende bygningsejer skal indberettes forud for endelig registrering i matriklen.

Tinglysning

Ved oprettelse af et ejendomsblad for en *bygning på lejet grund*, bliver bygningen betragtet som én fast enhed. Denne står ikke til at ændre, hvorfor der i tilfælde af tilbygning ikke sker en inkludering heraf under det eksisterende ejendomsblad. Denne skal, hvis behovet foreligger, tinglyses selvstændigt. En fysisk bygning kan derfor bestå af ét eller flere ejendomsblade, eller det eksisterende ejendomsblad kan omfatte en del af den samlede fysiske bygning. De juridiske enheder og den fysiske enhed stemmer ikke nødvendigvis overens.

I forlængelse af tidligere anført problemstilling, omkring uoverensstemmelsen mellem brugsret og *bygning på lejet grund*, skal der foreligge brugsretsaftaler for hver af de ejendomsretlige enheder. I praksis betyder dette, at de gældende brugsretsperioder kan løbe uafhængigt af hinanden, men afhænger af hinanden, da den fysiske enhed, må antages i de fleste tilfælde at fungere som én.

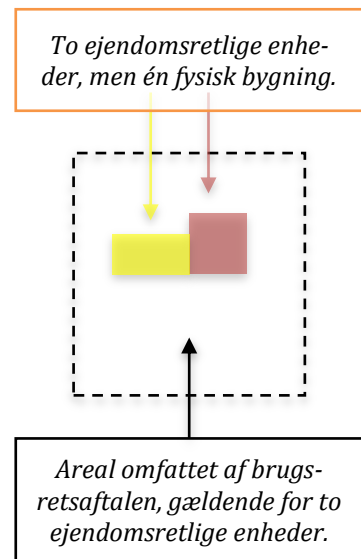
Den selvstændige juridiske behandling betyder, at der kan optages pant, i forskellige dele af den fysiske bygning. Dette kan være problematisk ved afhændelse eller ophør af den ene brugsret, som den anden er afhængig af.

Reguleringen af *bygning på lejet grund* i tinglysningen kan konkluderes ikke at være smidig. Der kan være flere argumenter for at bevare en *bygning på lejet grund*, som én enhed ved oprettelse, men denne burde kunne udvides og mindskes, så den juridiske enhed er tilsvarende den fysiske. For at imødekomme denne mangel på smidighed, kan der stilles krav til nøjere opmåling, hvormed en arealangivelse kan angives i Tingbogen.

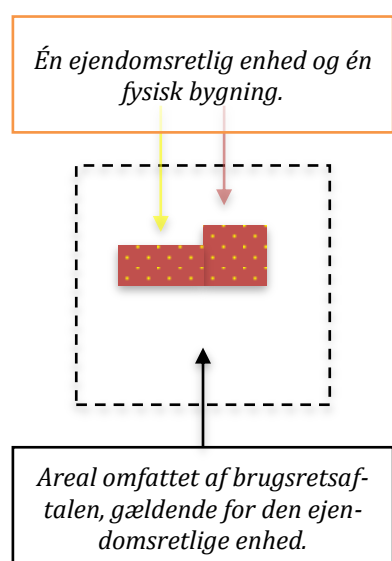
Forslag til fremtidig praksis - tinglysning

Ved krav om entydig stedfæstelse, af en *bygning på fremmed grund* i matriklen, giver det mulighed for at den ejendomsretlige enhed kan ændre størrelse. Således bevares princippet om, at én *bygning på lejet grund* bevares som én enhed både fysisk og juridisk. Dette understøtter enhedsgrundsætningen, der fordrer at en bestemt fast ejendom skal være klart afgrænset og individualiseret, hvor en rettighed kun kan tinglyses over hele ejendommen, medmindre den er betinget af udstykningskravet. Men i forlængelse af, at der ikke kan foretages udstykning af en bygning, kan en *bygning på fremmed grund* kun behandles som én enhed i tråd med enhedsgrundsætningen. Dermed er UL § 14 ikke aktuel i denne sammenhæng, men angår kun jordarealer.

Derfor skal der opstilles krav om arealangivelse i matriklen såvel som Tingbogen. Dette vil naturligt medføre at *bygning på fremmed grund* bliver omfattet af lignende bestemmelse, som anført i UL § 32, om matrikelmyndighedens ansvar for nødven-



Figur 12 Illustration af selvstændig tinglysning af tilbygning.



Figur 13 Den fysiske bygning er tilsvarende den ejendomsretlige enhed.

dig ajourføring mellem matriklen og Tingbogen. Der skal ligeledes indføres tilsvarende bestemmelse for *bygning på fremmed grund* om panthavers samtykke, ved enten nedrivning eller delvis nedrivning. Dette vil blive behandlet yderligere i næste afsnit *Identifikation*.

På baggrund af de problemer vedrørende den eksisterende registreringspraksis ved tinglysningen, foreslås følgende ændringer til overvejelse:

Tinglysning

- Krav om opmåling, og dermed mulighed for at smidiggøre ejendomsenheden til at kunne blive større eller mindre og stadig være én enhed både fysisk og juridisk.
- Ajourføring af ændringer i arealet skal ske mellem matriklen og Tingbogen.
- Panthaver skal høres ved forringelse af bygningens størrelse.

Identifikation

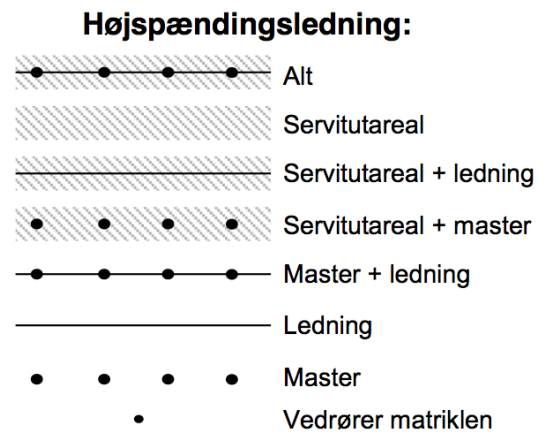
En central problemstilling vedrørende identifikation af *bygning på lejet grund* blev identificeret i problemanalysen. Det omfatter grundlæggende både identificering af arealet brugsretten angår, men i særdeleshed selve bygningen. Der har gennem tiden ikke været tilstrækkelige krav for identificering af hverken brugsret eller bygning. Dette har bl.a. afledt problemer for aftaleerhververe og i særdeleshed kreditorer.

Brugsretten kan både vedrøre en del af en ejendom eller hele ejendommen, og derfor kan der i denne forbindelse være fornuft i, at anvende forskellige metoder ved identificering. For bygninger derimod, er der stort set altid tale om, at en sådan udgør en del af en ejendom, og netop derfor er den entydige placering væsentlig. Såfremt der findes flere end én bygning på samme ejendom, er det nødvendigt at kunne skelne disse fra hinanden, men uden entydig geografisk stedfæstelse vil disse bygninger ikke være til at identificere i marken.

Stedfæstelsen er betinget af tinglysning jf. TL § 19, stk. 2 om notering af bygningens geografiske placering. Trods en forbedring fra tidligere bestemmelser eller mangel herpå, vurderes denne bestemmelse stadig ikke tilstrækkelig, bl.a. fordi den sidestiller stedfæstelseskravene for servitutter og *bygning på lejet grund*, dvs. fast ejendom. Der foreligger i øjeblikket en faglig debat om, hvorvidt metoderne ved stedfæstelsen er hensigtsmæssige eller ej. Reglerne er for løse til at kunne opnå en egentlig nytteværdi af stedfæstelsen. "... stedfæstelsen i dag er blevet en kastebold mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten, og ingen ser ud til at ville tage et ansvar for "problembarnet" ..."

(Christensen 2013, s. 23). Eksempelvis kan en registrering af en servitut for en højspændingsledning stedfæstes efter de otte anførte metoder vist i figuren. Dvs. at en *bygning på lejet grund* eksempelvis kan stedfæstes ved et punkt eller en flade gældende bygningen og begge metoder vil blive godkendt. Derudover er det udelukkende anmelder, som er ansvarlig for at stedfæstelsen stemmer overens med den egentlige bygning. Der er dermed ingen kontrol af, at den eventuelle punktstedfæstelse ligger indenfor bygningsarealet.

Der foreligger et grundlæggende problem ved identificeringen af en *bygning på lejet grund* i forbindelse med tinglysning. Da matrikelkortet er grundlag for identificeringen er dette problematisk i alle tilfælde hvor identificering angår en del af et jordstykke, eller objektet ligger i tilknytning til jordarealer, der ikke er optaget i matriklen eller på søterritoriet. Matriklen indeholder kun jordstykker, men er ikke komplet for hele landet. Identificeringen skal derfor være mere entydig, end blot at knytte sig til matrikelkortet. Dog er matrikelkortet, som reference for en entydig identificering, et godt grundlag.



Figur 14 stedfæstelsesmetoder der alle godkendes jf. gældende regler. (Skouenborg 2013)

Både grundet de ringe krav for den nuværende stedfæstelse, men ligeledes et principielt argument om, at det ikke er tilstrækkeligt at foretage en sidestilling i kravene for stedfæstelse, mellem en servitut og fast ejendom, skal der gennemføres differentierede krav herfor.

Det væsentlige ved indførelsen af *bygning på fremmed grund* i matriklen er bl.a. at samle alle ejendomstyperne i ét register, men det er centralt i denne sammenhæng, at der foretages et endeligt opgør med den manglende identifikation. Dermed er argumentet, at der *skal* ske en entydig identificering ved stedfæstelse, næste trin er hvilket omfang denne stedfæstelse skal have. Herunder bør der ske en sammenligning mellem *jordstykker* og *bygning på lejet grund*. I begge tilfælde er der tale om fast ejendom, der registreres i matriklen og overordnet besidder samme egenskaber og muligheder, særligt i tinglysningsmæssig sammenhæng. Der er behov for at kende bygningens udstrækning både i forhold til identificering jf. behov ved aftaleerhververe og kreditorer, men ligeledes i en række andre forvaltningsmæssige sammenhænge. Stedfæstelsen skal derfor ske ved en fladeregistrering fremfor punktregistrering, for at skabe størst nytteværdi og højne kvaliteten af oplysninger tilknyttet ejendomstypen.

Til sammenligning med *jordstykker* registreres disses skelgrænser. En samlet fast ejendom er dermed identificeret ved dets grænser og ikke dets flade. Det er muligt at allokere areal mellem sideliggende ejendomme ved at flytte skel. Dette er som udgangspunkt ikke tilfældet ved en bygning, og bygningen bør derfor identificeres ved dets enhed og ikke dets grænser. Derfor er en stedfæstelse ved flade hensigtsmæssig fremfor "skellinjer" ved murene eller lignende. Det betyder dog ikke at fladen er fast, men denne kan være fleksibel indenfor sin egen enhed. Stedfæstelsen skal derfor ligeledes ændres for det tilfælde, at bygningens omfang ændres, således at stedfæstelsen afspejler bygningens fodaftryk i marken.

I forbindelse med ændring af en eksisterende bygning, eksempelvis tilbygning eller nedrivning af en del af bygningen, er der ikke krav om ændring af stedfæstelsen og ej heller krav om oplysning til panthaver. Sådanne ændringer har principielt indflydelse på sikringsakten, da denne består i bygningen. Ændres omfanget af en bygning, er der ingen retningslinjer for hvorvidt panthaver bør underrettes. (Malmskov 2013)

En ændring af denne karakter kan sammenlignes med at matrikulære forandringer, kun kan ske hvor aftaleerhververe og kreditorer er underrettet og forandringerne kun kan gennemføres på betingelse af deres samtykke.

Forslag til fremtidig praksis

På baggrund af ovenstående, er der belæg for at opstille krav for entydig identificering gennem stedfæstelse af ejendomstypen *bygning på fremmed grund*, så denne behandles efter faste definerede krav, som en ejendom i stedet for at følge samme bestemmelser som for servitutter. Fremover skal *bygning på fremmed grund* skulle stedfæstes i matriklen på lige vilkår med øvrige ejendomme, så samtlige ejendomme er stedfæstet i ét register.

Stedfæstelsen skal som argumentet ovenfor anfører, ske ved en flade og ikke et punkt. Nærmere specifikke argumenter for stedfæstelsens omfang vil blive behandlet i diskussionen efter nærværende analyse. Hovedargument er blot, at der stilles entydige krav om stedfæstelse.

Såfremt en bygningssejer ønsker at foretage ændringer på bygningen, der vil influere bygningens omfang betydeligt, vil der være behov for at få foretaget en ny stedfæstelse af bygningen. Matriklen opnår større autoritet, desto bedre den afspejler den egentlige retlige virkelighed. Derfor skal ændringer af faste ejendomme i den udvidede matrikel ske ved en registrering tilsvarende de bestemmelser, der i dag gælder for *jordstykker*.

Ændringer af en bygnings omfang kan være væsentlig for panthavere. Særlig i tilfælde af nedrivning eller delvis nedrivning, da bygningen udgør deres sikringsakt. Ændringer af bygningens omfang, kan sidestilles med matrikulære ændringer for *jordstykker*. I tilfælde af forringelse af sikringsakten, skal dette kun finde sted efter samtykke med panthavere.

I forbindelse med nye krav for stedfæstelsen af *bygning på fremmed grund* vil den eksisterende TL § 19, stk. 2, ikke være gældende længere, da denne beror på hvorledes en geografisk placering først skal noteres, ved tinglysning af en rettighed over ejendommen. Derudover skal der indføres en bestemmelse om at panthavere underrettes forud for, at deres sikringsakt forringes ved ændring af bygningens omfang. Derfor følgende forslag til bestemmelse gældende for *bygning på fremmed grund* angående underretning af panthavere:

"Nedrivning, eller delvis nedrivning af en bygning på fremmed grund, må kun foretages såfremt panthaver i den pågældende bygning, hvorfra der foretages nedrivning, ved tinglyste påtegninger på pantebrevene har givet samtykke til bygningens eller dele heraf, frigørelse fra hæftelserne."

Med udgangspunkt i de eksisterende problemer vedrørende identifikationen af *bygning på lejet grund*, anbefales det, at der foretages følgende ændringer til overvejelse:

- *Bygning på lejet grund* stedfæstes i matriklen på lige vilkår med øvrige ejendomme.
- Stedfæstelse skal ske ved flade.
- Der udarbejdes entydige krav om stedfæstelse.
- Behov for ny registrering ved ændringer på bygningens omfang.
- Nedrivning, eller delvis nedrivning, der medfører forringelse af sikringsakten skal ske i samtykke med panthaver.

Resultat

Det nuværende eksistensgrundlag for en *bygning på lejet grund*, skal ikke længere underlægges krav om udstykning. Derfor er oprettet følgende tilføjelse til bestemmelsen for undtagelsen i UL § 16, stk. 2.

Lov om udstykning og anden registrering i matriklen

§ 16. Stk. 2. Miljøministeren kan fastsætte regler om, at stk. 1 ikke gælder, når retten angår anbringelse af en teknisk indretning på et areal af ubetydelig størrelse eller en bygning opført på fremmed grund.

Det foreslås i forlængelse heraf, at der kunne opstilles krav om at brugsretsarealet vedrørende opførelse af *bygning på fremmed grund*, kun må angå det tilsvarende areal som udgør bygningens projekterede areal. Dermed er det kun arealet hvorpå bygningen er beliggende, som er undtaget udstykningskravet.

Det foreslås at aftalen om brugsret, der indgås mellem grund- og kommende bygningsejer skal dokumenteres, forud for registrering af *bygning på fremmed grund* i matriklen. Dermed kan eventuelle modstridende forhold i anden lovgivning opdages hurtigt i processen for registrering, foruden at de egentlige ejere af henholdsvis grund og bygning vil blive identificeret tidligt i forløbet.

Overordnet anføres det, at TL § 19s indhold er hensigtsmæssig for det videre arbejde med registrering af *bygning på fremmed grund* i matriklen, den skal dog ikke bestå i sin nuværende form i TL § 19. Derfor anføres den i nedenstående nye bestemmelse stk. 1 og 2. Det vurderes, at en differentiering mellem bygninger, der skal være underlagt krav om registrering og bygninger der skal være undtaget og kun registreres, såfremt der foreligger særligt behov herfor, vil være hensigtsmæssig. Dette anføres i forlængelse af førnævnte nye bestemmelse. Samlet ser den nye centrale bestemmelse for *bygning på fremmed grund* derfor således ud.

Stk. 1 Ved en bygning på fremmed grund forstås i denne lov, en bygning tilhørende en anden end ejendommen, bygningen ligger i tilknytning til. Bygningen registreres i matriklen som en bygning på fremmed grund.

Stk. 2. Bygningen er bestemt til varig forbliven på stedet og udgør én ejendomsretlig enhed.

Stk. 3. Miljøministeren kan fastsætte nærmere regler, for bygninger der er undtaget registrering jf. stk. 1.

Registrering af en *bygning på fremmed grund* i matriklen, skal ske med dokumentation omkring en række forhold, tilsvarende de eksisterende der foreligger i UL § 13 for *jordstykker*. Dokumentation for disse forhold skal behandles forud for endelig registrering i matriklen. Af disse forhold indgår blandt andet udstykningskontrollen jf. UL § 20. Det foreslås, at der i forlængelse af udvidelse af matriklen, foretages en udvidelse af udstykningskontrollen, så denne favner alle faste ejendomme i den udvidede matrikel - en ny *ejendomskontrol*.

Bekendtgørelse om udstykningskontrollen

§ 2a. Før registrering af bygning på fremmed grund, skal der for matrikelmyndigheden foreligge en erklæring fra kommunalbestyrelsen til dokumentation af, at byggearbejdet ikke vil medføre forhold i strid med bestemmelser i eller i medfør af

- 1) Lov om bygningsfredning
- 2) Lov om stormflodserstatning
- 3) Lov om byfornyelse
- 4) Lov om arbejdsmiljø
- 5) Lov om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug
- 6) Lov om sanering
- 7) Lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål m.v.
- 8) Lov om varmforsyning
- 9) Lov om midlertidig regulering af boligforholdene
- 10) Beredskabsloven
- 11) Lov om vandforsyning
- 12) Lov om byfornyelse og udvikling af byer
- 13) Lov om fremme af energibesparelser i bygninger
- 14) Lov om gasinstallationer og installationer i forbindelse med vand- og afløbsledninger.

Stk. 2 Kommunalbestyrelsens erklæring skal afgives i et skema, hvis udformning er godkendt af Geodatastyrelsen.

Stk. 3 Det påhviler landinspektøren at indberette en samtykkeerklæring mellem grund- og kommende bygningsejer til matrikelmyndigheden, forud for registrering af bygning på fremmed grund i matriklen.

I den eksisterende byggesagsbehandling kontrolleres en række love i forhold til modstridende forhold ved opførelse af en ny bygning. En række af disse forhold undersøges også ved den eksisterende udstykningskontrol. Forskellen er blot at byggesagsbehandlingen gennemføres med hensyn til opførelse af en ny bygning, hvor udstykningskontrollen gennemføres med henblik på oprettelse af en ny ejendom. I denne sammenhæng foreslås derfor, at der ved registrering af en *bygning på fremmed grund* i matriklen, skal indhentes en erklæring vedrørende byggesagen, hos kommunalbestyrelsen, for de forhold der gør sig gældende i den nuværende byggesag og ikke er gældende i den nuværende udstykningskontrol. Her henvises til *Bilag VI* for en oversigt herover samt forslag til erklæring. En udvidelse af den eksisterende udstykningskontrol foreslås til følgende.

Ved registrering af en *bygning på fremmed grund* i matriklen, skal der ske en entydig identifikation af bygningen, som ikke er afhængig af arealet hvorpå den er beliggende, og herunder om hvorvidt dette areal er optaget i matriklen eller ej, eller om det er på land eller i vand. En bygning, der vil være underlagt krav om registrering, skal derfor også underlægges krav om stedfæstelse.

Ved en registrering af en *bygning på fremmed grund* i matriklen, skal der ske en ajourføring mellem Tingbogen og matriklen, ligesom det er tilfældet jf. UL § 32 for *jordstykker* i dag og tilsvarende den anden vej ved tinglysningsdommerens underretning.

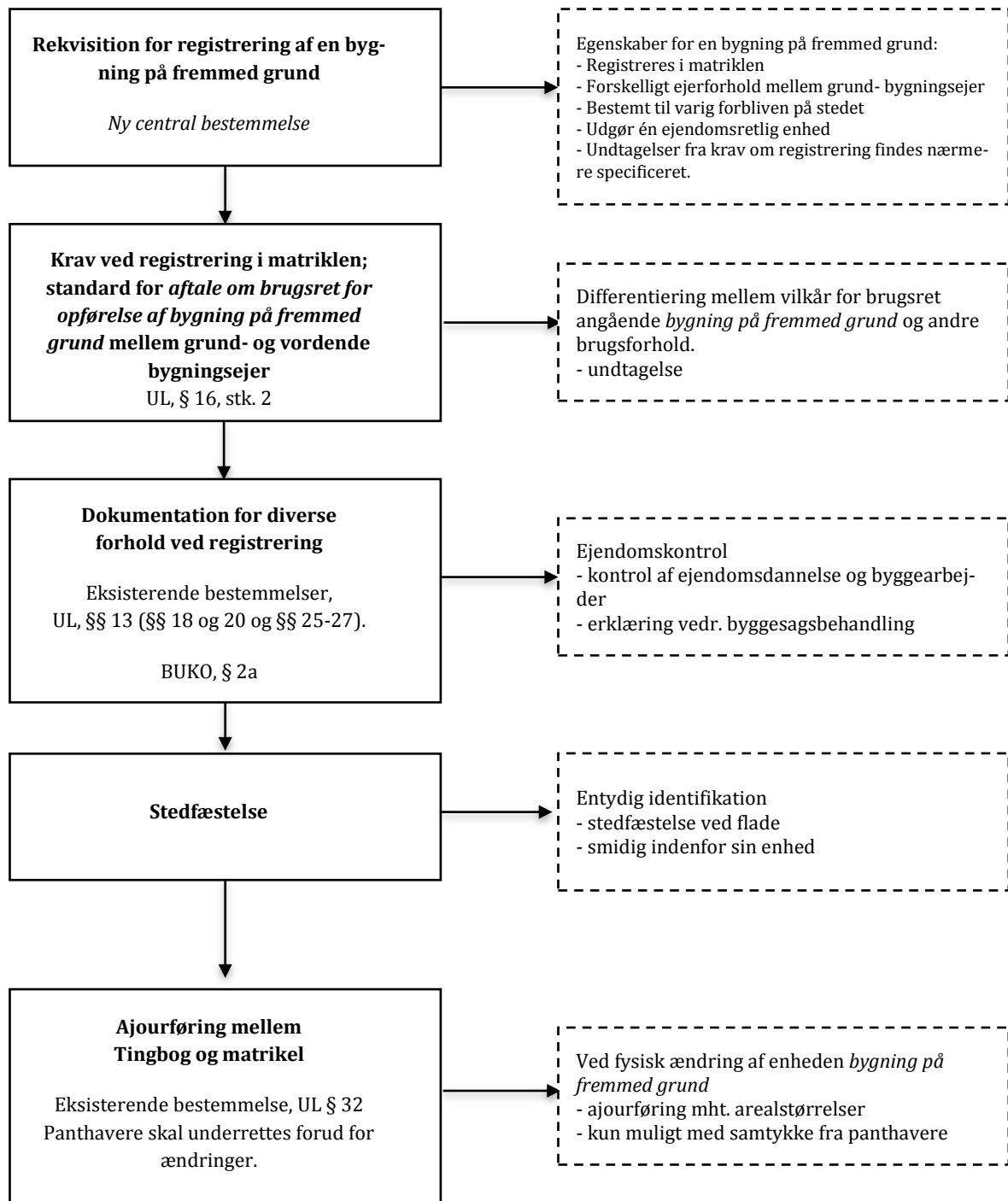
Centralt for indførelsen af *bygning på fremmed grund* i matriklen er, at en *bygning på fremmed grund* udgør én ejendomsretlig enhed jf. enhedsgrundsætningen. Således er den smidig i sin størrelse, idet opmålingen fremover vil sætte rammer for denne mulighed. Der er derfor ikke mulighed for at rettigheder kan tinglyses over en del af ejendommen, bygningen, heller ikke såfremt det er betinget udstykning, da dette netop ikke er muligt.

Idet bygningen bliver smidig og der er mulighed for at tilbygge eller delvis nedrive, mens den stadig forbliver én enhed, skal der opstilles rammer for at eventuelle panthavere bliver underrettet i disse tilfælde. Følgende bestemmelse forslås i denne sammenhæng:

Nedrivning, eller delvis nedrivning af en bygning på fremmed grund, må kun foretages såfremt panthaver i den pågældende bygning, hvorfra der foretages nedrivning, ved tinglyste påtegninger på pantebrevene har givet samtykke til bygningens eller dele heraf, frigørelse fra hæftelserne.

Nye bestemmelsesforslag for ejendomsdannelse

I venstre kolonne er anført de forskellige faser i ejendomsdannelsen der berøres af de nye bestemmelser, som ligger til forslag. I højre kolonne findes en kort redegørelse af fasen og de nye bestemmelsers indhold.



Figur 15 Nye bestemmelsesforslag for ejendomsdannelse.

Delkonklusion

Udstykningskravet vedrørende brugsrettigheder til opførelse af en *bygning på fremmed grund* har gennem tiden været diskuteret og bl.a. givet anledning til lempelse ved revisionen af UL i 1991. Forholdet mellem krav om udstykning samt opførelse af en bygning til varig forbliven, er indbyrdes modstridende. Det er u hensigtsmæssigt, at en fast ejendoms eksistensgrundlag er afhængig af en aftale, som har en udløbsdato. Dette synes også at være baggrunden for, at fortolkningen af bestemmelsen konstaterer, at det ikke strider mod loven at have brugsrettighedsaftaler, der løber længere end de angivne 30 år, så længe de blot ikke binder lejeren for længere tid end 30 år. Dermed synes bestemmelsen blot at være symbolsk, i stedet for effektiv. Der skal ved indførelsen af *bygning på fremmed grund* i matriklen foretages et opgør med denne uoverensstemmelse. Forslaget lyder at brugsforholdet vedrørende *bygning på fremmed grund* undtages krav om udstykning jf. UL § 16.

Alternativt for brugsretten vedr. *bygning på fremmed grund* ift. øvrige brugsforhold, kan der i forlængelse af en undtagelse fra udstykningskravet foreligge krav om, at dette areal kun må angå det tilsvarende areal, som angår den projekterede bygning. Dette krav opstilles for at undgå, at brugsretten for opførelse af en *bygning på fremmed grund*, bliver et alternativ til overdragelse. Såfremt bygningsejeren ønsker råden over yderligere grundareal, kan denne indgå en anden brugsrets aftale med grundejeren, som fortsat vil være underlagt UL § 16.

På baggrund af førnævnte forslag skal der, som led i registreringen, være sikkerhed for, at der foreligger en aftale om brugsret for opførelse af *bygning på fremmed grund* mellem grund- og kommende bygningsejer. Derfor skal registreringen betinges af denne aftale. Indledningsvist i registreringsforløbet kan det evt. også klarlægges, hvis brugsretten for opførelse af en *bygning på fremmed grund* umiddelbart modstrider anden lovgivning, således at ejendomsdannelse ikke er en mulighed.

Registrering af en *bygning på fremmed grund* skal fremover reguleres efter entydige klare regler. Hvorfor det skal præciseres ved lov hvilke bestemmelser registreringen skal fastlægges efter. Herunder skal der skabes juridiske rammer, som sikrer en kontrol af ejendomsdannelsen. Dette vil i tilfælde af en *bygning på fremmed grund* være tosidet, da der både er tale om opførelse af en ny bygning og dannelse af en ny ejendom. Men ligesom ved den nuværende byggesagsbehandling, hvor der sker en sontring mellem hvilken type byggearbejder der skal behandles gennem en byggesag ved kommunen, bør der ske en lignende sontring mellem hvilke bygninger, der skal være registreringspligtige eller ej. Sådant en sontring kan influeres af flere parametre og det bærende argument i denne sammenhæng er ikke oplagt. Netop på grund af typens diversitet, vil der sandsynligvis altid foreligge en undtagelse.

Der skal med indførelsen af *bygning på fremmed grund* i matriklen foretages et andet centralt opgør, der kræver regler for entydig geografisk identifikation, som er suveræne for ejendomstypen og ikke afhængig af den under- eller overliggende grund. For at udvikle ejendomstypen og opnå størst mulig nytteværdi for stedfæstelsen, skal dette ske gennem en flade- fremfor punktregistrering. En *bygning på fremmed grund* skal betragtes, som én ejendomsretlig enhed, hvorfor entydig identifikation ved flade vil gøre den fleksibel ved ændring af størrelse. Således vil tinglysningen ikke fremtidigt kunne betragte én fysisk bygning, som flere juridiske ejendomsretlige enheder. I den sammenhæng skal byrder og pantehæftelser iagttages ved ændring af ejendommens størrelse, på lige fod med *jordstykker* i dag.

DISKUSSION

Det er formålet med følgende afsnit, at diskutere de centrale problemstillinger, som blev identificeret i problemanalysen og behandlet i implementeringsanalysen. Indledningsvist diskuteres det misforhold som eksisterer mellem TL § 19 og UL § 16, hvoraf løsningsforslaget i implementeringsanalysen vil ændre forholdene for *bygning på fremmed grund* radikalt. Derefter diskuteres problemerne, der knytter sig til identifikationen både i forhold til stedfæstelseskravene for nuværende og fremover samt diversiteten, der er gældende indenfor ejendomsstypen. I sidste problemstilling diskuteres den eksisterende registreringspraksis og dermed hvorvidt der skal opstilles entydige krav for registrering eller om der skal ske en differentiering. Afslutningsvist afrundes diskussionen med en vurdering af de politiske målsætninger for de fremtidige ejendomsregistre og dertilhørende grunddata i forhold til registreringen af *bygning på fremmed grund* i matriklen.

UL § 16: Udstykningskravet ↔ TL § 19: *Bygning på lejet grund*

Udstykningskravet jf. UL § 16, har været omdiskuteret i flere sammenhænge, da bestemmelsen har medført megen uklarhed og derfor mange retsafgørelser gennem tiden. Bestemmelsen åbner op for at omgå UL om registreringskrav i matriklen, da det kan være et alternativ til overdragelse.

Dette opstår eksempelvis på arealer hvor udstykning eller arealoverførsel ikke er mulig, hvorfor der dannes et misforhold, idet arealet hvortil der ønskes brugsret ikke er optaget i matriklen, så arealet principielt ikke kan udstykkes og dermed underlægges krav herom. Alternativt for at imødekomme dette problem, kan der skabes et krav om matrikulering, så arealet hvortil der er opnået brugsret kan identificeres entydigt og blive behandlet efter gældende regler. Omvendt ved arealer hvor udstykning er mulig, bliver udstykningskravet kun effektueret såfremt grundejerne har interesse herfor. En aftale om brugsret kan løbe i en så lang periode som ønsket, så længe den blot ikke binder lejeren længere, end de i UL §16 angivet 30 år. Bestemmelsen for brugsrettigheder, muliggør derfor en situation for en slags skygge-register, indeholdende lejede ejendomme eller arealer, der er i besiddelse og anvendt af andre end de officielle anførte ejere. Blandt andet derfor afspejler det autoritative ejendomsregister matriklen ikke de virkelige dispositionsforhold. Bestemmelsen i UL § 16, virker overordnet mere til at være symbolsk end til at have en egentlig effekt.

Brugsforholdene, som er underlagt UL § 16 kan være mangfoldige og er ikke entydigt defineret af loven. For nærværende problemstilling er det særdeles uhensigtsmæssigt, at en ejendom kun kan dannes i kraft af, at der indgås en aftale om brugsret, hvorfor aftalen dermed udgør eksistensgrundlaget for ejendommen. Trods muligheden for at omgå en effektiv regulering efter UL § 16, er det ikke desto mere tydeligt at der skal ske et opgør med dette misforhold, så eksistensgrundlaget ikke er afhængigt af et aftaleforhold mellem de to ejere, men af ejeren alene. Hvis der ikke ofretages et opgør vil der fortsat være mulighed for at de eksisterer et ulige forhold mellem de to ejere, hvor ejeren af arealet kan determinere det fremtidige indbyrdes forhold. Ligeledes er det ikke utænkeligt at ejeren af den opførte ejendom, bliver stavnsbundet til sin ejendom uden nogen økonomisk fortjeneste i sidste ende. Det være sig gældende i de tilfælde hvor løbeprosjektet effektueres og ejendommens levetid er begrænset.

Uden ejeren af arealet genforhandler aftalen eller køber den opførte ejendom, står den opførte ejendomsejer ikke med mange muligheder for salg til hverken den ene eller anden part. Netop på grund af dette ulige forhold og overordnet det spinkle eksistensgrundlag for ejendommen, har mange aftaleerhververe og kreditorer svært ved at tillægge *bygning på lejet grund* en troværdighed, således at ejeren eksempelvis kan optage lån med ejendommen som sikringsakt.

Undtagelsesbestemmelse i UL § 16

Med udvidelsen af matriklen og herunder indførelse af *bygning på fremmed grund* til registrering som fast ejendom, synes tiden at være moden til at foretage et endeligt opgør med denne ejendomsstypes misforhold til UL § 16. I nærværende projekts implementeringsanalyse foreslås et radikalt opgør for brugsrettigheder indgået med henblik på opførelse af en *bygning på fremmed grund*. Brugsretten skal ikke underlægges bestemmelsen for krav om udstykning, så længe den angår en *bygning på fremmed grund* som skal registreres i den udvidede matrikel. Der foreslås indførelse af en undtagelsesbestemmelse for netop dette brugsforhold. Dermed vil aftaler om brugsret til opførelse af en ejendom, være betinget af de to ejendomsejere indbyrdes aftaleforhold og ikke andre bestemmelser.

Indførelse af en undtagelsesbestemmelse for brugsrettigheder til opførelse af en *bygning på fremmed grund*, kan fremprovokere en yderligere anvendelse af brugsrettigheder fremfor overdragelse og dermed de omkostninger der foreligger i denne forbindelse. Dette kan bevirke, at det tidligere anførte problem om en slags skyggeregister for lejede arealer vil forekomme i større udstrækning. Ved at indføre en undtagelsesbestemmelse for opførelse af en *bygning på fremmed grund*, kan der opstå et misforhold i den anden retning, hvor grundejeren lider under bygningsejers råden. For at løse dette problem foreslås i forlængelse af undtagelsesbestemmelsen, at et brugsretsforhold for opførelse af en ejendom i tilknytning til en anden ejendom, kun må angå en arealstørrelse tilsvarende den for ejendommens projekterede areal. Dermed vil ejendommens størrelse og brugsretsarealet være hinanden lig. Dette kan sammenlignes med en slags horisontal udstykning, idet der er tale om en permanent ejendom på en ejendom og ikke en bygning som en del af en ejendom. Dette vil løse problemet for ejendommens nuværende eksistensgrundlag, da ejendommens eksistens kun vil være betinget af ejeren selv og at der ikke skabes skyggeregistre af ejendommens egentlige anvendere. Dette fordrer dog, at der sker en stedfæstelse af bygningen i matriklen på lige vilkår som brugsretten.

Dog kan der for den opførte ejendoms ejer, være brug for at råde over yderligere areal af ejendommen hvor denne er beliggende, men dette forhold skal aftales uafhængigt af aftalen om opførelse af en *bygning på fremmed grund*, undtaget UL § 16. Samtidig kan der være tilfælde hvor den opførte ejendom i tilknytning til en anden ejendom reelt kun besidder en værdi pga. beliggenheden og råden omkring ejendommen afgørende for ejendommen. Men ikke desto mindre fordrer dette, et krav om at foretage en egentlig udstykning.

Bestemmelsen om at brugsretsarealet kun må angå det tilsvarende for ejendommens projekterede areal, kan umiddelbart misbruges eller ikke virke efter hensigten, hvis ikke de nuværende regler for stedfæstelse sættes under behandling. Der er brug for højere krav til stedfæstelsen for at kunne effektuere forslagene, som beskrevet, og samtidig for at imødekomme, et andet overordnet problem omkring identifikationen af *bygning på lejet grund*.

Identifikation

I forlængelse af forrige afsnit er det, jf. de politiske målsætninger, uklart i hvilket omfang *bygning på fremmed grund* skal identificeres i forbindelse med indførelsen af ejendomsstypen i matriklen. I denne diskussion er det afgørende at skelne mellem identificering og stedfæstelse. Der er forskel på identificering af et objekt og stedfæstelse af et objekt. Egenskaber eller oplysninger tilknyttet objektet, kan være nok til identificering, herunder kan en stedfæstelse understøtte identificeringen.

Identifikationen af en *bygning på lejet grund* har voldt mange problemer gennem tiden og fordrer derfor, i forlængelse af reformen, at der opstilles klarere og entydige krav herfor. I forlængelse af foregående afsnit er det understreget at identifikationsproblematikken både kan angå brugsretten og selve ejendommen.

Ved indledningsvist at anskue problematikken i henhold til foregående afsnits forslag, fordrer dette at kravene for stedfæstelse højnes, så de er tilsvarende det, der antages hensigtsmæssigt for identifikationen af rettigheden til at opføre en ny ejendom og for fast ejendom generelt. Det areal som brugsretten angår, vil som udgangspunkt til enhver tid tilfalde den opførte ejendoms ejers råden, uden at denne skal overdrages. Derfor er det hensigtsmæssigt at dette areal stedfæstes, så det afspejler virkeligheden, idet aftalen vil være eviggældende. Medmindre at grundejeren køber den opførte bygning, hvorved der vil ske sammenfald, eller at den opførte bygning rives ned.

Stedfæstelse af det lejede areal skal ikke registreres i matriklen, da det netop angår en ret-tighed på grundejerens ejendom og ikke er en fast ejendom i sig selv.

I forbindelse med registrering af *bygning på fremmed grund* i matriklen, vil stedfæstelseskrav om en fuldstændig fladeregistrering ske med en treleddet synergieffekt. Dette vil være tilfældet hvor en bygning forud for opførelse skal sættes af. Data fra denne afsætning kan dermed bruges videre for registrering af bygningen i matriklen og for stedfæstelse af brugsretten på grundejendommen. Én entydig geografisk placering af bygningen kan dermed bruges ved:

- afsætning af bygningen,
- stedfæstelse af servitutten angående brugsretten på grundejendommen,
- stedfæstelse af bygningen ved registrering i matriklen.

Entydig identifikation

Et grundlæggende problem, der tidligere har været gældende for identifikationen af en *bygning på lejet grund*, har været at identifikationen er sket på baggrund af et krav ved tinglysningen, mens referencegrundlaget har været matriklen. Dette har voldt problemer i forhold til tilfælde hvor en *bygning på lejet grund* har været opført på et areal, der ikke var optaget i matriklen, eller hvor bygningen kun har angået en del af en ejendom. Grundlaget for identificering har ikke været entydigt for bygningen, men afhængig af arealet, hvor den har været beliggende. Dermed har en identifikation ikke været mulig eller den har potentielt kunne forveksles med andre bygninger beliggende på samme ejendom. Derfor skal identifikationen af en *bygning på fremmed grund* fremover entydigt omfatte bygningen alene.

Diskussionen om stedfæstelse af objekter og herunder *bygning på lejet grund*, har været influeret meget af bestemmelsen om "... *notering af geografisk placering af bygningen...*" TL § 19, stk. 2, som bestemte at stedfæstelsen skulle ske efter fælles retningslinjer for *bygning på lejet grund* og servitutter. Dette har givet anledning til diskussion for nytteværdien af samt behovet for en stedfæstelse. Afhængig af behov, krav og ikke mindst ressourcer skal det overvejes hvilke regler, der skal opstilles for stedfæstelsen af *bygning på fremmed grund* i den udvidede matrikel. Den mest hensigtsmæssige metode er ikke nødvendigvis den meste omkostningsfulde. Overordnet må det fastslås, at der skal foretages en stedfæstelse af *bygning på fremmed grund* ved indførelsen af denne i matriklen. Spørgsmålet er i højere grad hvorvidt dette skal ske ved et punkt eller en flade.

Stedfæstelse ved et punkt vil være den umiddelbart nemmeste og billigste løsning. Dette vil således være muligt at gøre for nye bygninger, mens der for eksisterende bygninger vil være mulighed for at foretage en udpegning af bygningen på eksempelvis ortofotos, og derved kan der for forholdsvis marginale ressourcer, opnås et betydeligt bedre register, indeholdende både kommende og eksisterende forekomster af *bygning på fremmed grund*. Stedfæstelse ved punkt kan synes tilstrækkelig holdt op imod *jordstykker*, idet der for en bygning er tale om faste stabile bygningsgrænser modsat ejendomsgrænser ved jordarealer. Ved at foretage en punktstedfæstelse kan der opnås en synergieffekt mellem de igangværende projekter for geokodning af alle bygninger i BBR. (Flensted 2013)

Erfaringer for stedfæstelsen af servitutter viser dog, at registrering ved punkt ikke giver den ønskede information til en eventuel bruger af stedfæstelsen. "*Stedfæstelse ved et punkt er intet værd, hvis der fremover skal være krav om stedfæstelse, skal det give mening.*" (Malmskov 2013) Således er der ingen mening i at stedfæste *bygning på fremmed grund* ved ét punkt, når det er muligt at foretage bedre stedfæstelse, der samtidig opfylder andre behov, såsom sikkerhed for panthavere eller for forvaltningsssammenhænge. Netop panthavere kan have et behov for at have en relativt nøjagtig stedfæstelse, eksempelvis ved hushjørner eller tagudhæng, da øjeblikbilledet er vigtigt, idet bygningen udgør dennes sikringsakt. En fladeregistrering er derfor at foretrække i denne sammenhæng, så længe der er tale om en todimensionel løsning. Hypotetisk kan en etage fra en bygning fjernes, uden at dette har indflydelse på en bygnings fladestedfæstelse.

Det væsentligste for identifikationsproblematikken, er at der som led i indførelsen af *bygning på fremmed grund* i matriklen opstilles et regelsæt for stedfæstelseskravene, der entydigt skal angå bygningen og ikke arealet hvorpå den er beliggende. På den måde kan en registrering af *bygning på fremmed grund* i matriklen bevare den pålidelighed ejendomsregisteret tillægges i dag, og derved ikke svækkes ved indførelsen af nye ejendomstyper.

Særskilt afståelse af bygning fra grund

Såfremt der opstilles krav om entydig identifikation af *bygning på fremmed grund*, som ikke er afhængig af matriklens øvrige ejendomme, kan der være anledning til at genoverveje hvorledes særskilt afståelse af en bygning fra en ejendom skal være mulig igen efter U1985.305H stoppede denne mulighed. Der foreligger et ønske om at optage denne mulighed på visse havnearealer rundt i landet, "*Der ligger en henvendelse i Justitsministeriet, om at få lov til at bortsælge disse bygninger igen.*" (N. P. Jensen 2013). Samtidig har Geodatastyrelsen gjort Justitsministeriet opmærksom på, at de mener, at kunne håndtere sådanne ejendomsændrin-

ger. Justitsministeriet har dog imidlertid givet afslag for at genindføre muligheden og begrundet dette med, at ikke alle personer kan overskue hvilke økonomiske konsekvenser det kan have, såfremt bygningen skal nedrives ved udløb af brugsretten. (N. P. Jensen 2013) Begrundelsen er dermed afhængig af UL § 16, hvilket ydermere ved en ophævelse af denne, kan skabe grundlag for at særskilt afståelse skal være en mulighed for dannelse af *bygning på fremmed grund*.

Krav om registrering

På baggrund af den brede diversitet, der foreligger for ejendomme registreret som *bygning på lejet grund*, kan det være en udfordring at skabe fælles juridiske rammer for registreringen af disse fremover, således at de favner alle typer. Der kan derfor argumenteres for, at der skal foretages en differentiering internt for ejendomstypen. En differentiering der vil kategorisere *bygning på fremmed grund* og determinere om de skal være underlagt krav om registrering, eller blot registreres efter behov. I forlængelse af de politiske målsætninger og det ønskede scenarie hos Geodatastyrelsen, synes det ikke muligt, at skabe en komplet matrikel indeholdende samtlige faste ejendomme – ergo samtlige *bygning på fremmed grund*.

“... det vil være urealistisk at få samtlige ejendomme med, uafhængig af ejendommens egenskaber.”

(Flensted 2013)

Der vil forekomme tilfælde af *bygning på fremmed grund* hvor ejendommens værdi er så ringe, at den ikke modsvarer omkostningerne ved en registrering i matriklen.

“... grundet mindre og billigere huse i kolonihaverne kan det blive nødvendigt at have forskellige krav til registreringsformen.”

(N. P. Jensen 2013)

For kommende praksis ved registrering af *bygning på fremmed grund* i matriklen, vil der uanfægtet bygningens type ske et økonomisk skifte fra nuværende registreringspraksis. Byggesagsbehandlingen gennemføres uden større omkostninger taget byggearbejdets værdi i betragtning, særligt fordi der eksisterer en differentiering mellem forskellige typer byggearbejder. Den primære økonomiske forskel er, at der ved krav om registrering følger en omkostningsbyrde der ikke har foreligget tidligere. For nuværende foreligger den primære omkostning i tilfælde af tinglysning, men denne er kun gældende såfremt der ligger et reelt behov. Ejendomsdannelsen for alle ejendomme bliver med størst sandsynlighed forbundet med omkostninger for registrering i matriklen, medmindre der vedtages undtagelser.

Grundlæggende foreligger der et bredt forvaltningsmæssigt argument for at registrere samtlige faste ejendomme. Men der kan forekomme ejendomme af så ringe værdi, stand eller lignende at der ikke foreligger incitament for en registrering, hvilket fordrer en differentiering indenfor ejendomstypen. Sammenlignet med nuværende praksis, hvor der i tinglysningsmæssig sammenhæng er sket registrering, som følge af behov og ikke krav, kan det overvejes hvorvidt denne metode er hensigtsmæssig indenfor et vist omfang.

I den nuværende byggesagsbehandling foreligger der en sontring mellem behandlingen af de forskellige byggearbejder afhængig af f.eks. type og størrelse. Byggearbejder differentierer mellem om de kan opføres på betingelse af tilladelse, anmeldelse eller ingen af disse. Ved

SKAT sondres der specifikt for en *bygning på lejet grund*, der vurderes til en kontantværdi lavere end 100.000 kr. Denne er undtaget betaling af ejendomsværdiskat. På grund af manglende retningslinjer for registrering i ESR, har de nævnte differentieringer ved byggesagsbehandlingen og SKATs beskatningskriterier, været udslag for at nogle kommuner differentierer herefter ved registrering af *bygning på lejet grund* i ESR. Der er tale om en differentiering funderet på værdi, type samt omfang.

Ved at foretage en differentiering, bør det ske efter en vurdering om hvorvidt registreringsomkostninger harmonerer med bygningens værdi, hvilket betyder at en registrering ikke bør udgøre en betydelighed i forhold til bygningens egen værdi. Krav om fuldstændig registrering synes hverken pragmatisk eller realistisk, og værdiparameteren kan være ganske væsentlig for en sontring, men er samtidig også vanskelig parameter. Dette være sig både fordi bygningen typisk ikke vil være opført ved registrering og ligeledes fordi ejendomsstypen indeholder så mange aparte eksempler, som er vanskelig at værdisætte. Den nuværende sontring i byggesagsbehandlingen, kan nemt komme til at være udslagsgivende for rammer i kravene til registrering. (Larsen og Misser 2013) De endelige rammer for kravene er dog svære at vurdere endeligt, særligt fordi der ved vurderingen af forskellige parametre næsten konsekvent vil forekomme undtagelser i denne sammenhæng.

De politiske målsætninger

De to overordnede målsætninger for matriklen efter gennemførelsen af *Initiativ 10.2.a* er, at matriklen skal 1) være et autoritativt ejendomsregister, 2) indeholdende pålidelige grunddata.

Matriklen skal gennemgå en transformation i forbindelse med udvidelsen, der indebærer, at matriklen fremover indeholder ejendomsstyperne *jordstykker, ejerlejligheder og bygning på fremmed grund*. I dag indeholder matriklen en række egenskaber, der har betydning for dens funktionalitet. Egenskaber, der vil blive udfordret, som følge af implementeringen af *bygning på fremmed grund*. (Flensted 2013)

Matriklen er i dag et ejendomsregister, der på et overordnet plan tillægges en høj kvalitet, og derfor opnår en høj grad af pålidelighed. (Malmskov 2013) Dette skal vurderes i konteksten af rammerne for udførelsen af matrikulært arbejde. Der er klare retningslinjer gennem den foreliggende lovgivning, for hvordan og under hvilke vilkår data til registret dannes. Den løbende ajourføring sker på baggrund af landinspektører, som gennem deres opnåede beskikelse vurderes til at være kompetente til at varetage opgaven. Dette bliver understøttet af flere parter, kommunen og Geodatastyrelsen, som kontrollerer arbejdet for hver matrikulær sag. Sandsynligheden for fejl vurderes derfor til relativt lav på baggrund af den grundige proces.

Så længe at matriklen og dets indhold vurderes i en matrikulær sammenhæng lever registret i høj grad op til de krav der er opstillet. Men når det så er slået fast, er der et problem som til tider opstår, typisk i en mere bred sammenhæng. Det omfatter matrikelkortet, som den del af matriklen der bliver brugt i flest sammenhænge eksternt. Matrikelkortet er behæftet med fejl i forhold til ejendomsskels nøjagtige geografiske placering og er ikke altid sammenfaldende med de fysiske grænser, dermed skal det kun opfattes som vejledende og ikke definitivt.

Implementeringen af *bygning på fremmed grund* i matriklen kræver selvsagt et helt nyt regelsæt for håndteringen af ejendomsstypen. For at bevare den eksisterende pålidelighed til matrikeldata og matriklens overordnede autoritet, skal der skabes tilsvarende regler for håndteringen af *bygning på fremmed grund*, som der i dag findes for *jordstykker*. Hidtil har registreringen, særligt i tinglysningssammenhæng, båret præg af at være behovsbaseret. Hvis netop behovet skal skabe ramme for registreringen, kan der stadig opnås en høj grad af pålidelighed af de registreringer der foretages, gennem et nyt og ordentlig regelsæt, men registerets autoritet – her tænkes på fuldstændigheden – vil ikke være til stede.

En behovsbaseret registrering vil kun gavne den enkelte ejendomsejer og vil ikke være nyttig i administrative eller orienteringssammenhænge, eksempelvis ved fysisk planlægning. Dette vil ikke være i tråd med de politiske målsætninger.

KONKLUSION

Indledningsvist i projektets problemfelt redegøres for to problemstillinger, *bygningsbegrebet* og *registreringspraksis*. Disse er udslagsgivende for den manglende entydighed for *bygning på lejet grund*. Manglende juridiske rammer har skabt grundlag for, at ejendomsstypen er blevet forvaltet sporadisk efter individuelle behov og derfor uensartet. En *bygning på lejet grund* er defineret efter TLs ejendomsbegreb *bestemt fast ejendom*, men antages at være et abnormt tilfælde indenfor ejendomsbegrebet. Dette skyldes, at *bestemt fast ejendom* normalt omfatter både grund og tilhørende bygninger men ikke bygningen selvstændigt. Retspraksis har defineret hvilke ejendomme, der kan registreres som *bygning på lejet grund* og derfor behandles herefter. Det afgørende argument er hvorvidt den enkelte ejendom kan betragtes som værende bestemt til varig forbliven på stedet, hvilket har givet anledning til diskussion. Ejendomsstypens mangfoldige tilfælde giver indtryk af, at myndigheder til tider har brugt ejendomsstypen, som en slags restkategori og genvej til regulering af fast ejendom efter TLs gældende regler. Omvendt viser retspraksis også tilfælde, hvor en ejendomsejer ønskede sin ejendom reguleret efter reglerne om løsøre, men blev afvist for efterfølgende at få sin ejendom betragtet som *bygning på lejet grund*. Disse forhold har medført at ejendomsstypen er forbundet med en bred diversitet, både med hensyn til anvendelse, værdi, størrelse osv. Trods ejendomsstypens betegnelse, *bygning på lejet grund*, omfatter denne, mange forskellige typer ejendomme, der ikke umiddelbart består af en egentlig bygning. I tillæg hertil kan ejendomsstypen forekomme både på eller under jorden, og endda også i forbindelse med søterritoriet.

På baggrund af projektets analyseresultater foreslås følgende nye definition for *bygning på lejet grund*:

En ejendom, i tilknytning til en anden ejendom, hvor ejerskabet af de to ejendomme er forskelligt, hvorfor opførelse af ejendommen er betinget af en aftale mellem de to ejere. Ejendommen reguleres efter lov om tinglysning samt lov om vurdering af landets faste ejendomme, såfremt at ejendommen er registreret selvstændigt i henholdsvis Tingbogen og ESR.

Definitionen er fastlagt ud fra ønsket om, at samtlige tilfælde af *bygning på lejet grund*, kan betegnes efter definitionens indhold.

Gennem projektets problemanalyse er identificeret tre centrale problemstillinger for ejendomsstypen, der underbygger den manglende entydighed. Problemerne omfatter:

- Uoverensstemmelse mellem brugsrets aftale og *bygning på lejet grund*
- Uens praksis ved byggesagsbehandling og tinglysning
- Identifikationsvanskeligheder

Brugsrets aftalen mellem grund- og kommende bygningsejer og ejendomsstypen *bygning på lejet grund* er hinanden indbyrdes afhængige, men samtidig uforenelige. Dette skyldes at brugsretten udgør eksistensgrundlaget for en *bygning på lejet grund*, men samtidig er denne underlagt krav om udstykning. Brugsretten er principielt begrænset i tid, samtidig med at den udgør grundlaget for en ejendom, der er bestemt til varig forbliven. I praksis ses, at kravet om udstykning ikke bliver gennemført, men omgås uden at være lovstridende. En entydig definition af *bygning på lejet grund* fordrer at der sker en afklaring af dette misforhold. Det foreslås derfor, at brugsforhold vedrørende opførelse af *bygning på lejet grund* undtages krav

om udstykning, på betingelse af at der fremover opstilles et entydigt regelsæt for ejendomsregistreringen.

På baggrund af ejendommstypens brede diversitet, foreligger der god grund til at differentiere mellem hvilke ejendomme, som skal underlægges krav om registrering eller blot registreres efter behov. Dette står i forlængelse af den eksisterende sondring ved en byggesagsbehandling. Opførelse af en *bygning på lejet grund* er underlagt samme procedure, som alle øvrige bygninger. Der har foreligget en tendens til, at der ikke er blevet sondret mellem opførelse af en ny bygning eller dannelse af en ny ejendom. Derfor har registreringen af ejendommene i ESR været sporadisk. Tilsvarende er registreringen af *bygning på lejet grund* i Tingbogen ikke konsekvent, da der kun kan oprettes ejendomsblad for en *bygning på lejet grund*, i kraft af at der foreligger et egentlig behov herfor, altså en begæring om at tinglyse en rettighed foruden ejendomsretten. Tinglysningen kan ikke håndtere, hvis en bygning ændres i sin fysiske form, hvorfor en fysisk *bygning på lejet grund* kan bestå af flere ejendomsretlige enheder.

Ejendomsdannelsen, af en *bygning på lejet grund*, gennemgår ikke en kontrol af hvorvidt den modstrider gældende lovgivning, hverken i forbindelse med byggesagsbehandling – uanfægtet om der sondres mellem ejendom og bygning – ved tinglysning eller gennem aftale om brugsret til opførelse af ejendommen. Derfor kan en ejendomsejer omgå offentligtligge bestemmelser ved at danne en *bygning på lejet grund* i stedet for at danne en samlet fast ejendom, gennem udstykning. Fremover skal denne mulighed fjernes ved at der, uanfægtet hvilken ejendomstype der er tale om, sker en kontrol af ejendomsdannelsen.

Det foreslås at der skabes en fælles ejendomskontrol gældende for samtlige ejendomme, som led i matriklens udvidelse. For *bygning på lejet grund* vil det være nødvendigt at kombinere kontrol af ejendomsdannelse og byggearbejdet.

Der er for ejendommstypen et generelt problem angående entydig identifikation. Der har ikke hidtil været faste rammer for praksis vedrørende identifikationen. De nuværende bestemmelser er langt fra formålstjenstlige til at sikre den enkelte bygnings identifikation. Stedfæstelsen er i dag betinget af tinglysning, og grundlaget for stedfæstelsen er matriklen. Det konkluderes ud fra projektets resultater, at stedfæstelse ved flade vil opnå størst nytteværdi og samtidig løse identifikationsproblemet. Dette kan ligeledes imødekomme øvrige problemer der relaterer sig til ejendommstypen, såsom f.eks. panthaveres sikringsakt i bygningen.

Der skal foretages et opgør med tidligere praksis så en *bygning på lejet grund* identificeres entydigt og ikke afhængigt af de ejendomme, som ligger i tilknytning til denne.

Afslutningsvis skal det understreges at et entydigt regelsæt for ejendommstypen skal etableres, så registreringen fremover bliver strømlinet. Manglen på juridiske rammer har forårsaget de mange problemer der i dag knytter sig til ejendommstypen, hvorfor der som led i udvidelsen af matriklen skal ske et endeligt opgør for denne mangel. Herunder er det, alt andet lige, særlig vigtigt, at ejendommens eksistens ikke er betinget af andre forhold end af ejerens egne, at ejendommens dannelse ikke modstrider anden lovgivning og at ejendommen kan identificeres entydigt uafhængigt af de ejendomme, som den måtte ligge i tilknytning til. Bestemmelser for de nævnte forhold er nødvendige, for at skabe en valid ejendomsregistrering for *bygning på fremmed grund*. Ved at etablere de således foreslåede juridiske rammer, der løser de nu-

værende centrale problemstillinger, kan ejendomsstypen *bygning på fremmed grund* tillægges den troværdighed, den ikke besidder i dag.

Studieordnings formål

Gennem projektet er tilegnet viden indenfor centrale ejendomsretlige områder, og særligt for ejendomsstypen *bygning på lejet grund*. Der er foretaget analysearbejde af faglige problemstillinger, der knytter sig til det specifikke emne, men ligeledes i en større faglig kontekst.

Projektet tager sit afsæt i politiske målsætninger, som fastlægger en reform på ejendomsområdet og dermed et opgør med tidligere tiders juridiske, tekniske og organisatoriske rammer. Der er dermed tale om en aktuell proces, som skal håndtere eksisterende problemstillinger ved gennemførelsen af reformen. Projektet kan betragtes som videreudvikling af allerede eksisterende forhold, der står forud for en forandring uden kendskab til det endelige resultat.

Projektet er udarbejdet, ikke alene på baggrund af den viden og empiri, som er indsamlet i projektperioden, men ligeledes på baggrund af de færdigheder og kompetencer, som er tilegnet gennem uddannelsens forløb.

PERSPEKTIVERING

Ejendomsdataområdet gennemgår for øjeblikket en stor transformation. Dels i forhold til det igangværende *Initiativ 10.2.a*, hvor der skal skabes en enklere og stærkere datainfrastruktur for ejendoms- og bygningsdata, men ligeledes i forhold til aftalen om frie grunddata, der blev indgået mellem KL og Regeringen i oktober 2012. Aftalen medførte, at en række ejendoms- og geodata blev gjort frit tilgængelige pr. 1. januar 2013. I forlængelse heraf blev det i maj 2013 offentliggjort, at Folketinget havde vedtaget ved lov, at opslag i og udskrift fra det digitale tinglysningsssystem, skal gøres afgiftsfri fra den 1. juli 2013. Det betyder, at samtlige data fra de tre fremtidige autoritative grunddataregistre – matriklen, BBR og Tingbogen – indeholder data frit tilgængelige for borgere og virksomheder, til både kommerciel og ikke-kommerciel brug.

Lov om ændring af lov om retsafgifter, tinglysningsafgiftsloven og lov tinglysning

2012/1LSV 107

Reformen på ejendomsdataområdet vil medføre en række radikale ændringer, som giver anledning til at overveje, hvorvidt initiativerne kan suppleres eller udbygges. Ændringerne, og den frie tilgængelighed, kan være udslagsgivende for, at nye behov eller krav opstår fra henholdsvis professionelle, som ikke-professionelle brugere. Med afsæt i en af projektets behandlede problemstillinger om stedfæstelse, kan det overvejes hvorvidt det er hensigtsmæssigt, at krav for stedfæstelse, bliver administreret af Tinglysningsretten og ikke Geodatastyrelsen. Med reformens gennemførelse, og den frie data til rådighed, bliver der skabt grundlag for en samkøring af ejendomsdata mellem de autoritative registre. En mulighed kunne således være en fusion mellem Tingbogen og matriklen. En fusion, der samler alle faste ejendomme og dertilhørende matrikelnoteringer samt rettigheder. Eller i det mindste et opgør med den nuværende stedfæstelsesdatabase, for på den måde at tilknytte rettigheder, der både kan stedfæstes direkte og indirekte i matriklen.

På baggrund af den eksisterende kritik af stedfæstelsesdatabasen kan det formodes, at en samkøring af stedfæstelses-databasens oplysninger med matriklen vil give anledning til spørgsmål og forvirring særligt for ikke-professionelle brugere, idet store dele af stedfæstelserne ikke er sigende eller nyttige ved visualisering.

En fusion mellem de to registre kunne skabe et godt overblik over juridisk ejendomsdata og give anledning til at formidle ejendomsdataene samlet. Ved at skabe en brugervenlig portal lignende de eksisterende, eksempelvis WEB-matriklen, vil både professionelle og ikke professionelle brugere kunne tilgå oplysningerne på en let og intuitiv måde. En samkøring og visualisering gennem en fælles portal kunne give anledning til, at der kunne blive ryddet op i gamle, ikke aktuelle rettigheder, som stadig er at finde i Tingbogen. En fusion af matriklen og Tingbogen, vil være en samkøring af objekter med rettigheder. Udenfor Danmark, findes allerede ejendomsadministration, som arbejder med løsninger i lighed med den beskrevne.

I Tyskland er de matrikulære forhold samkørt med ejendomsrettigheder i et system betegnet ALKIS. Startskuddet for samkøringen, var da registersystemerne blev digitaliseret. ALKIS er en objekt-orienteret database, som består af en stor mængde data samlet i ét system. Der er både tale om matrikulære oplysninger, herunder kortværket, oplysninger om ejendomsrettigheder fra den oprindelige Grundbuch, et nationalt topografisk kortværk mm. Forud for samkøringen blev matriklen og Tingbogen, eller Grundbuch, betegnet som Automatisierte

Liegenschaftskarte- und Buch, henholdsvis ALK og ALB. ALKIS indeholder derfor væsentligt flere oplysninger end blot de juridiske ejendomsdata. Databasen bliver ikke kun anvendt i forbindelse med ejendomsdannelse, men ligeledes ved fysisk planlægning eller anden informations- og kommunikationssammenhæng. (PCGIAP 2003). I ALKIS findes oplysninger om ejendomme tilsvarende *bygning på lejet grund*, disse betegnes; ejerskab af bygninger uden ejerskab af den tilhørende ejendom.

LITTERATURLISTE

- Skouenborg, Thomas. »Krav om stedfæstelse - servitutter og bygninger på lejet grund.« København, 11. april 2013.
- Andersen, Lotte Bøgh, Kasper Møller Hansen, og Robert Klemmensen. *Metoder i statskundskab*. Hans reitzels Forlag, 2010.
- Arbejdsgruppen vedr. ejendomsidentifikation. »Den fælles ejendomsreference anvendt til identifikation af ejendomstypen: "Bygning på lejet grund".« Af Udvalget til nytænkning af ejendomsdannelsen, 12. Servicefællesskabet for Geodata, 2007.
- Aunsborg, Christian, Finn Kjær Christensen, Lise Schrøder, og Line Træholt Hvingel. *ABC-modellen*. Aalborg: Aalborg Universitet, 2012.
- Blume, Peter. *Retssystemet og juridisk metode*. 1. Frederiksberg: Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2011.
- Carstensen, Vagn, og Thomas Rørdam. *Pant*. København Ø: Jurist- og Økonomiforbundets Forlag, 2002.
- Christensen, Torben Lund. *Tinglysningsystemet til debat*. 55.årgang, København: Laninspektøren, 2013.
- COWI A/S. *Digital forvaltning af bygninger fra vugge til grav*. Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2009.
- Den Store Danske Encyklopædi. »autoritet.« 2009-2013.
http://www.denstoredanske.dk/Samfund,_jura_og_politik/Sociologi/Samfund/autoritet?highlight=autoritet (senest hentet eller vist den 10. maj 2013).
- . *pålidelighed*. 2009-2013.
http://www.denstoredanske.dk/It%2c_teknik_og_naturvidenskab/Elektronik%2c_teletrafik_og_kommunikation/Kommunikationsteori_og_teletrafikteori/p%C3%A5lidelighed (senest hentet eller vist den 6. maj 2013).
- Digitaliseringsstyrelsen. *10.2.a. Samordnet genbrug af ejendoms- og bygningsdata*. 8. marts 2013. <http://www.digst.dk/Digitaliseringsstrategi/Digitaliseringsstrategiens-initiativer/~~/media/Files/Digitaliseringsstrategi/Initiativbeskrivelserne/102a.ashx> (senest hentet eller vist den 27. marts 2013).
- Dragør Kommune. »Ansøgninger og Blanketter.« *Dragør Kommune*. 27. maj 2013.
<http://www.dragoer.dk> (senest hentet eller vist den 4. juni 2013).
- Elmer, Michael, og Lise Skovby. *Ejendomsretten 2*. Jurist- og Økonomiforbundets Forlag, 1989.
- Energistyrelsen. *Bygningsreglementet - 1.1 Generelt*. u.d.
http://bygningsreglementet.dk/br10_03_id2001/0/42 (senest hentet eller vist den 4. juni 2013).
- . *Bygningsreglementet - 1.10 Forhold til anden lovgivning*. u.d.a.
http://bygningsreglementet.dk/br10_03_id2014/0/42 (senest hentet eller vist den 4. juni 2013).

- . *Bygningsreglementet - 1.2 Begrænsninger i reglementets anvendelsesområde*. u.d.b. http://bygningsreglementet.dk/br10_03_id2002/0/42 (senest hentet eller vist den 4. juni 2013).
- . *Bygningsreglementet - 1.6 Byggearbejder, der kan opføres uden tilladelse og anmeldelse*. u.d.c. http://bygningsreglementet.dk/br10_03_id2010/0/42 (senest hentet eller vist den 4. juni 2013).
- . *Vejledninger udarbejdet af Energistyrelsen*. 3. marts 2013. <http://www.bygningsreglementet.dk/vejledninger/0/40> (senest hentet eller vist den 28. maj 2013).
- Erhvervs- og byggestyrelsen. *10.2a Samordnet genbrug af ejendoms- og bygningsdata - Kvalificering af business case*. København: Erhvervs- og byggestyrelsen, 2012.
- Eyben, Bo von, Peter Mortensen, og Peter Pagh. *Fast ejendom - rådighed og regulering*. København: Forlaget Thomson, 2003.
- Eyben, W.E. von. *Formuerettigheder*. København: Akademisk Forlag, 1983.
- Flensted, Inge, interviewet af Michael Frederiksen og Trine Thomsen. *Interview* (24. april 2013).
- Illum, Knud. *Dansk Tingret*. 3. omarbejdede udgave ved Vagn Carstensen. København: Juristforbundets Forlag, 1976.
- . *Udvalgte Artikler, Tinglysning vedrørende Bygninger paa lejet Grund*. København: Juristforbundets Forlag, 1976a.
- Jensen, Anton. *Anton Jensen, Landinspektør*. u.d. <http://www.antonjensen.dk/artiklerogandet/kollonihave-hus-bygning-pa-lejet-grund> (senest hentet eller vist den 19. maj 2013).
- Jensen, Niels Peter, interviewet af Michael Frederiksen og Trine Thomsen. *Interview* København, (1. maj 2013).
- Karnov Group. »Forslag til lov om udstykning og anden registrering i matriklen nr. 8.« København, 1989.
- Karnov Group. *LBK 2003-06-12 nr. 494 om udstykning og anden registrering i matriklen*. Karnov Group, 2013.
- Karnov Group. *LBK 2006-03-09 nr. 158 om tinglysning*. Karnov Group, 2013.
- Karnov Group. *LBKG 2002-09-03 nr. 740 Ejendomsvurderingsloven*. Karnov Group, 2013.
- KMD. *ESR-brugervejledning*. KMD, 2007.
- Kort- og Matrikelstyrelsen. *Matriklens Udvidelse - tidlig registrering af alle typer fast ejendom*. 12. oktober 2012. <http://www.gst.dk/NR/rdonlyres/2A127C47-DA42-47AB-878E-3DB98F73883A/0/plancheMatriklensudvidelse.pdf> (senest hentet eller vist den 27. marts 2013).
- Kort- og Matrikelstyrelsen. *Metodeudvikling til forbedring af matrikelkortet*. København: Kort- og Matrikelstyrelsen, 2007.

- Larsen, Peter Lindbo. »Enkel ejendomsregistrering.« *En sammenhængende reform på tværs af siloerne*. København: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, 31. oktober 2012.
- Larsen, Peter Lindbo, og Lars Misser, interviewet af Michael Frederiksen og Trine Thomsen. *Interview* (2. maj 2013).
- Malmskov, Kaj, interviewet af Michael Frederiksen og Trine Thomsen. *Interview* Næstved, (7. maj 2013).
- Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. *Enkel og effektiv ejendomsregistrering*. København: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, 2012.
- Mortensen, Peter. *Digital Tinglysning - rettigheder over fast ejendom*. København: Forlaget Thomson, 2007.
- Mortensen, Peter. *Sikkerhed i fast ejendom*. Helsingør: PEJUS, 2010.
- MT Højgaard. *Vindeby havvindmøllepark*. u.d. <http://mth.dk/Projekter/Offshore/Vindeby-havmoellepark.aspx> (senest hentet eller vist den 31. maj 2013).
- Nielsen, Leif Hansen. »Tinglysningsvæsnet.« I *Harmonisering eller særordning*, af Peter Fransen, et al., 259-278. Aabenraa: Historisk Samfund for Sønderjylland, 2002.
- PCGIAP. *Cadastral Template*. 2003. <http://www.cadastraltemplate.org/index2.htm?> (senest hentet eller vist den 5. juni 2013).
- Praktiserende Landinspektørers Forening, Kort & Matrikelstyrelsen, og Aalborg Universitet. *Vejledning i stedfæstelsesopgaver i relation til den digitale tinglysning*. København: Miljøministeriet, Kort & Matrikelstyrelsen, 2008-2010.
- Ramhøj, Lars. *Udstykningsloven med kommentarer*. G.E.C. Gads Forlag, 1992.
- Regeringen, KL. *Gode grunddata til alle - en kilde til vækst og effektivisering*. København: Digitaliseringsstyrelsen, 2012.
- Regeringen, KL, Danske Regioner. *Den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi 2011-2015*. Økonomistyrelsen, 2011.
- Rigsdagtidende 1925-26. »Tillæg A II, sp- 4591-4592.« 1926.
- Rigsdagtidende 1925-26. »Tillæg B sp. 549-551.« Af håndværker- og industriforeninger div. formænd fra sønderjyske handels-. Aabenraa, 1926.
- SKAT. »C.H.3.5.5.4 beregning for ejendomme med særlige forhold.« I *Den juridiske vejledning 2013-1*. SKAT, 2013.
- Studienævnet for Landinspektøruddannelsen. *Studievejledning Afgangprojekt/Langt afgangprojekt*. Aalborg Universitet, 2013.
- Wolters, Jens. »Det sønderjyske matrikelvæsen.« *Landinspektøren*, februar 1995.

Bygning på lejet grund

- et stedbarn i den danske ejendomsregistrering

Bilag

Bilag I	Den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi 2011-2015, <i>Den digitale vej til fremtidens velfærd.</i>
Bilag II	Registreringseksempel fra Københavns Stadsconductør. Kolonihaveforening med <i>bygning på lejet grund.</i>
Bilag III	Sammenhæng mellem registreringer i Tingbogen og ESR.
Bilag IV	Teknologianalyse og –vurdering.
Bilag V	Juridisk Metode.
Bilag VI	Plan- og areallovgivning. Erklæring vedrørende byggesagsbehandling.
Bilag VII	Interviewguide.
Bilag VIII	Interview 1-4.

BILAG I

Den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi 2011-2015

Der har forud for den nuværende fællesoffentlige digitaliseringsstrategi 2011-2015, *Den digitale vej til fremtidens velfærd*, været flere strategier udarbejdet i tæt samarbejde mellem staten, kommuner og regioner om digitaliseringen af den offentlige sektor. Den nuværende digitaliseringsstrategi er dannet gennem et bredt samarbejde, hvilket afspejles i strategiens omfang og udstrækning. Det overordnede formål er at forny den offentlige sektor gennem en digitalisering og dermed gøre den mere effektiv. Hovedformålet er tæt knyttet til to perspektiver; bedre velfærd for det danske samfund og store økonomiske besparelser. De to perspektiver er tæt forbundne gennem argumentet om, at de økonomiske besparelser er en forudsætning for, at velfærdssamfundet, fortsat kan sikres og forbedres. (Regeringen, KL, Regionerne 2011, s. 3-4)

Strategien er inddelt i en hierarkisk orden efter nedenstående rækkefølge;

- 3 hovedspor
- 12 fokusområder
- 60 initiativer

De tre hovedspor indeholder strategiens overordnede mål, hvor hvert hovedspor er inddelt i en række fokusområder, der tematiserer indholdet og udmøntes efterfølgende i et antal initiativer. De i alt 60 initiativer, som kan sammenlignes med en slags projektbeskrivelse, har hver en initiativbeskrivelse tilknyttet. Det er initiativernes indhold, som skal realisere strategiens målsætninger. Hvert initiativ har tilknyttet en ansvarlig myndighed, der fungerer som tovholder for initiativets implementering. (Digitaliseringsstyrelsen 2013) Figuren på side 4 viser en inddeling af strategiens tre hovedspor, underliggende fokusområder, herunder initiativer samt underinitiativer.

Nærværende projekts sammenhæng til digitaliseringsstrategien er fremhævet, og sporet fra strategi til initiativ er følgende:

Den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi 2011-2015

- Hovedspor 3: Tættere offentligt digitalt samarbejde
- Fokusområde 10: Fællesgrunddata for alle myndigheder
- Initiativ 10.2: Genbrug af ejendoms- og bygningsdata og adressedata
- Underinitiativ 10.2a: Samordnet genbrug af ejendoms- og bygningsdata

Overordnet omhandler fokusområde 10 den sammenknytning af grunddata på tværs af myndigheder og sektorer, der skal gennemføres, således at de eksisterende fælles oplysninger kan sammenstilles og der kan skabes en sammenhæng mellem sagsbehandlinger på tværs af sektorer. Grunddataene består af en række forskellige oplysninger om fast ejendom, bygninger og veje, men også oplysninger om borgere og virksomheder. Sammenhængen på tværs af

myndigheder og sektorer skal ske gennem en fælles datafordeler. (Regeringen, KL, Regionerne 2011, s. 38)

Indsatsområde 10.2 er opdelt i to initiativer: *Initiativ 10.2.a: Samordnet genbrug af ejendoms- og bygningsdata* og *10.2.b: Genbrug af adressedata*. Initiativerne består af to separate handlingsplaner hvori målsætning, beskrivelse af initiativ, proces for implementering, økonomi og organisering fremgår. Initiativ 10.2.b indeholder primært en plan for, hvordan der fremtidigt skal undgås dobbeltregistrering af grunddata. Det centrale budskab er, at alle grunddata skal være autoritative og fremtidigt opnå en sådan validitet at både borgere, virksomheder og offentlige myndigheder på tværs kan og vil anvende dataene i hver deres sammenhæng. (Digitaliseringsstyrelsen 2012a)

Beskrivelsen for Initiativ 10.2a indeholder oplysninger om målsætning, beskrivelse, proces om implementering, økonomi og organisering. I nedenstående er hovedpunkter for hvert emne kort skematiseret.

Initiativ 10.2.a

Målsætning	Ved udgangen af 2012 skal der foreligge en plan for initiativets gennemførelse for datainfrastruktur på ejendoms- og bygningsområdet, der er stærkere og enklere end den nuværende.
Beskrivelse	Fra 2015 skal grunddata om fast ejendom registreres i matriklen, rettigheder vedrørende fast ejendom i Tingbogen og grunddata om bygninger og boliger registreres i Bygnings- og Boligregistret. Oplysninger i de tre registre skal registreres autoritativt og entydigt. Den tilhørende lovhjemmel skal ligeledes etableres indenfor samme tidsramme. Der foreligger store potentialer ved at øge genbruget af data på ejendoms- og bygningsområdet samt at optimere it og arbejdsgange. Optimering af arbejdsprocesser på tværs af sektorer og data.
Proces for implementering	Grunddata i de tre registre skal gøres tilgængelige gennem den fællesoffentlige datafordeler. Endelig businesscase udarbejdet af Erhvervsstyrelsen ved udgangen af første halvår 2012. KL/KOMBIT arbejder med udfasningen af ESR.
Økonomi	Finansieringsbehovet ligger på 3,0 mio. kr. i 2012. Herunder: sekretariatsbetjening i Erhvervsstyrelsen, teknisk bistand med analysearbejder i kommuner, samt diverse omkostninger ved validering af business case og procesplan
Organisering	Initiativ 10.2.a indgår i implementeringsprogrammet for grunddata. Styregruppen består af Finansministeriet, Erhvervs- og Vækstministeriet, KL/KOMBIT, SKAT, Erhvervsstyrelsen, Domstolsstyrelsen og Kort- og Matrikelstyrelsen, med Erhvervsstyrelsen i spidsen. Styregruppen skal udarbejde endelig businesscase, opgavefordeling samt implementeringsplan. (Digitaliseringsstyrelsen 2012)

Fælles grunddata for alle myndigheder, også betegnet Grunddataprogrammet, indeholder syv delprogrammer. Delprogrammerne behandler hvert initiativs indhold og perspektiver. Delaf-tale 1, *effektiv ejendomsforvaltning og genbrug af ejendomsdata*, omhandler indholdet og per-spektiverne i underinitiativet 10.2.a. De involverede aftaleparter i initiativet består af:

- Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
- Geodatastyrelsen
- Tinglysningssretten
- KL
- SKAT
- Digitaliseringsstyrelsen

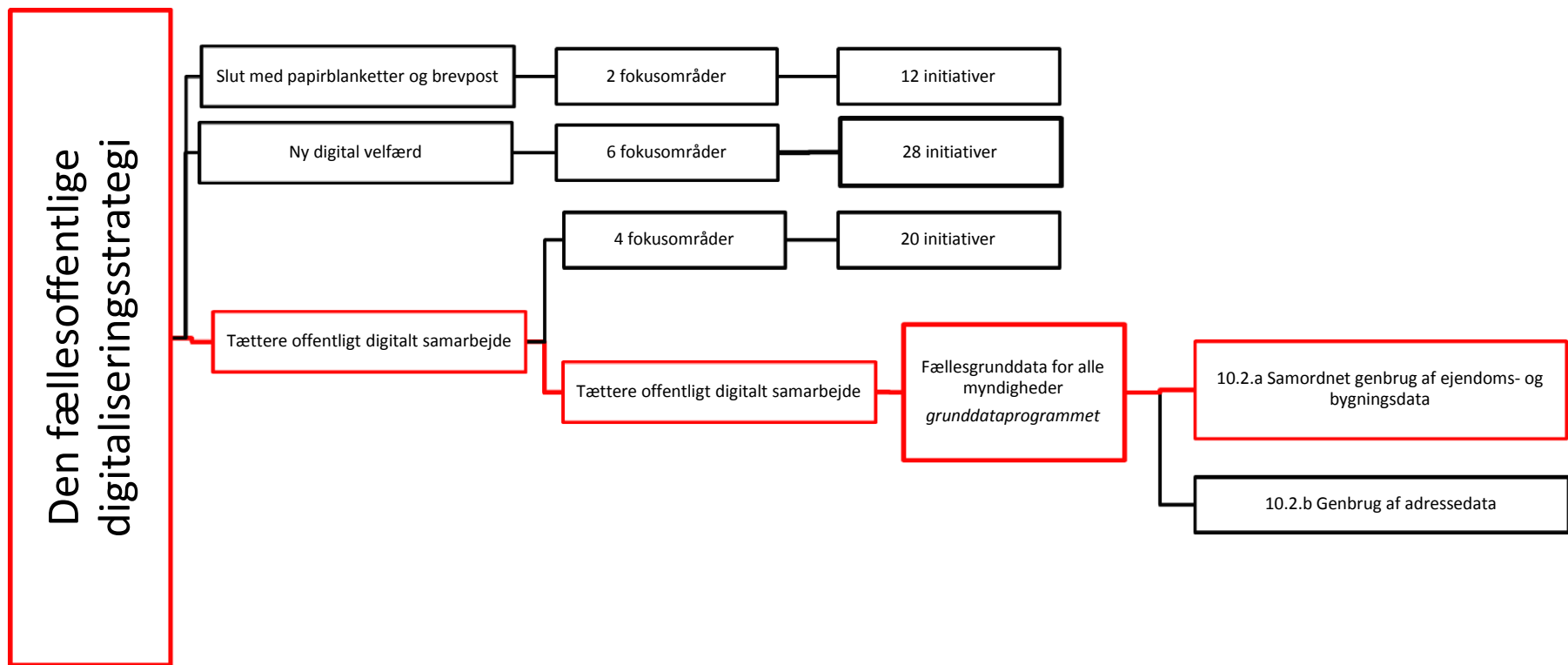
Hvor MBBL har det overordnede ansvar for programmets gennemførelse, er Geodatastyrel-sen ansvarlige for Matriklens registerudvidelse og oprydning af eksisterende data. (Larsen, Enkel ejendomsregistrering 2012)

I løbet af 2011 gennemførte tovholderne en række workshops, hvor de foretog systematiske analyser af de emner som skulle gennemgå en ændring, som følge af initiativets målsætning, herunder arbejdsprocesser og infrastruktur på ejendomsområdet. Resultatet heraf var seks arbejdsplaner udarbejdet med Erhvervs- og Byggestyrelsen i spidsen:

1. Processer ift. Ejendomsdannelse
2. Processer ift. Ejerskifte
3. Processer ift. BBR-registrering under byggesagsbehandling
4. Processer ift. kommunal ejendomsskat og bidrag version 1.0
6. Processer ift. ejendomsvurdering og ejendomsværdiskat version 1.0
7. Infrastruktur

(Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter 2012)

I nærværende projekt er særligt arbejdsplan 1 interessant, da denne behandler den nuvæ-rende samt fremtidige proces for oprettelse af *bygning på lejet grund*. Umiddelbart efter ud-arbejdelse af arbejdsplanerne i 2011, blev det politiske landskab i Danmark ændret med en ny regerings indtræden i efteråret 2011 og i februar 2012 blev MBBL oprettet. Dermed blev der skabt en ny arbejdsfordeling omkring grunddataprogrammet. I løbet af foråret vil MBBL afholde en række workshops med aktørerne indenfor området, og på baggrund af disse workshops udarbejde nye arbejdsdokumenter. De workshops der forventes afholdt vil om-handle processer, systemer, implementeringsplan, begrebsmodel og målarkitektur. De nye arbejdsdokumenter forventes således at indeholde retningslinjer for de forretningsmæssige mål, *målarkituren*, overblik over systemerne samt processerne for grunddata og overblik over centrale begreber. (Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter 2013)



Figur 1 Oversigt af sammenhængen fra den overordnede fællesoffentlige digitaliseringsstrategi 2011-2015 til det konkrete initiativ 10.2.a.

LITTERATURLISTE – BILAG I

- Digitaliseringsstyrelsen. *10.2.a: Samordnet genbrug af ejendoms- og bygningsdata*. 26. september 2012.
<http://www.digst.dk/Digitaliseringsstrategi/Digitaliseringsstrategiens-initiativer/~media/Digitaliseringsstrategi/Initiativbeskrivelserne/102a.ashx>
(senest hentet eller vist den 8. april 2013).
- . *10.2.b: Genrbug af adressedata*. 26. september 2012a.
<http://www.digst.dk/Digitaliseringsstrategi/Digitaliseringsstrategiens-initiativer/~media/Digitaliseringsstrategi/Initiativbeskrivelserne/102b.ashx>
(senest hentet eller vist den 8. april 2013).
- . *Om digitaliseringsstrategien*. 1. februar 2013.
<http://www.digst.dk/Digitaliseringsstrategi/Den-faellesoffentlig-digitaliseringsstrategi-2011-15> (senest hentet eller vist den 8. april 2013).
- Larsen, Peter Lindbo. »Enkel ejendomsregistrering.« *En sammenhængende reform på tværs af siloerne*. København: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, 31. oktober 2012.
- Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. *Grunddata - Delprogram 1 & 2*. 2013.
http://www.grunddata-ejendom-adresse.dk/aktuelt_ej (senest hentet eller vist den 4. 6 2013).
- . *Projekt: Samordnet genbrug af ejendoms- og bygningsdata*. 8. oktober 2012.
<http://mdbl.dk/by/ejendomsdata/samordning-af-ejendomsdata/digital-infrastruktur-ejendomsdata/projekt-samordnet> (senest hentet eller vist den 17. april 2013).
- Regeringen, KL, Regionerne. *Den Digitale Veje Til Fremtidens Velfærd*. København: Regeringen, KL, Regionerne, 2011.

BILAG II

Dette bilag består af to eksempler vedrørende registrering af *bygning på lejet grund*.

Første eksempel beskriver registreringsmetoden for *bygning på lejet grund* anvendt i København, da Stadsconductørembedet stadig var aktuelt.

Andet eksempel er en kolonihaveforening på Amager, indeholdende 163 bygninger.

Registreringseksempel fra Københavns Stadsconductør

Historisk set har Københavns Kommune ageret egen myndighed på ejendomsområdet siden 1680'erne, hvor der blev foretaget en opmåling af ejendommene i København med henblik på at skabe et retfærdigt grundlag for beskatning. På daværende tidspunkt var det kun ejendomme på landet som forelå i matriklen. I forlængelse af opmålingen blev stadsconductørembedet indført i 1690 og kommunen forblev matrikelmyndighed indtil 1. oktober 2010 hvor både Frederiksberg og Københavns kommuner blev forenet med den danske matrikel. (Miljøministeriet, Finansministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet 2004, s. 9)

Angående *bygninger på lejet grund* foretog Stadsconductøren en systematisk identifikation, opmåling samt registrering, med udgangspunkt i, at det var hensigtsmæssigt at registrere disse så det var muligt at tinglyse rettigheder over bygningerne jf. TL § 19. Rent praktisk udgjorde registreringen et kortværk samt et register, der til forveksling kunne betegnes som en matrikel over *bygninger på lejet grund*. Registreringen blev foretaget på baggrund af en aftale mellem Justitsministeriet, Københavns Byret og Københavns Magistrat fra 1957-58. Til eksempel var der i 1989 registreret 2.500 selvstændige bygninger (Elmer og Skovby 1989, s. 34) og i 2002 blev der registreret 46 bygninger på lejet grund i København. Hvorvidt disse var nyopført ved registrering eller allerede eksisterende og så endeligt tinglyst er ikke opgivet. (Miljøministeriet, Finansministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet 2004, s. 10-11) Efter at Danmark fik et samlet matrikelvæsen blev den systematiske registrering af *bygninger på lejet grund* ikke opretholdt i København, da dette ville kræve lovændringer som skulle implementeres i hele landet. (Miljøministeriet, Finansministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet 2004, s. 19)

Kolonihaveforening

Der findes en række haveforeninger i Københavns kommune. En af disse, Røde Mellemvej H/F, ligger på Amager. I det følgende er skabt et overblik over ejendommens situation administrativt og fysisk.

Tingbogen

Der er ingen notering om *bygning på lejet grund* i ejendomsbladet for den samlede faste ejendom. Ejendommen udgør ét matr.nr. og har et areal på 39.484 m², tilsvarende angivet i matriklen. Skødet på ejendommen er tinglyst i 1919 og den tinglyste ejer er Københavns Kommune. Der er ingen hæftelser tinglyst på ejendommen, men en række servitutter og en akt. servitutterne er følgende:

1947: højdebegrænsning.

1955: forsynings- og afløbsledninger mv.

1965: vejudlæg eller forpligtelse hertil.

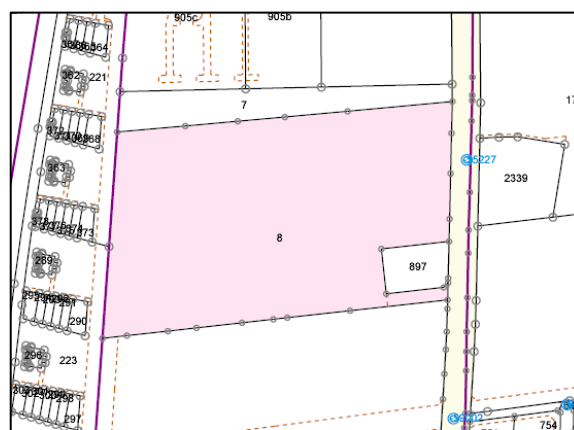
1995: dokument om el/vand/varme/gas.

1999: dokument om byggetilladelse og vilkår herfor mv.

Ingen af servitutterne lader til at omhandle lejekontraktforhold, hvilket derfor må formodes at holdes internt i foreningen. Tingbogsattesten er vedlagt til slut i dette bilag.

Matriklen

Af figur 1 fremgår det, at haveforeningen er beliggende på ét matr.nr. Der er således ikke foretaget nogen interne udstykninger i haveforeningen.



Figur 1 Udtræk fra Web-Matriklen af matr.nr. 8 i Sundby Overdrev.

ESR

Af væsentlige oplysninger for denne sammenhæng er der i det fælleskommunale stamregister opgivet ejerlav og matr.nr., beliggenhedsadresse, ejendomsnummer, ejendommens anvendelse ved vurdering: *areal med bygning på fremmed grund*, ejers navn, administrators adresse, ejendomsbeskatning, ejendomsvurdering.

Ejer af haveforeningen er Københavns Kommune, men deres administrerende adresse er en anden end haveforeningens beliggenhedsadresse. Angående ejendomsbeskatningen forelig-

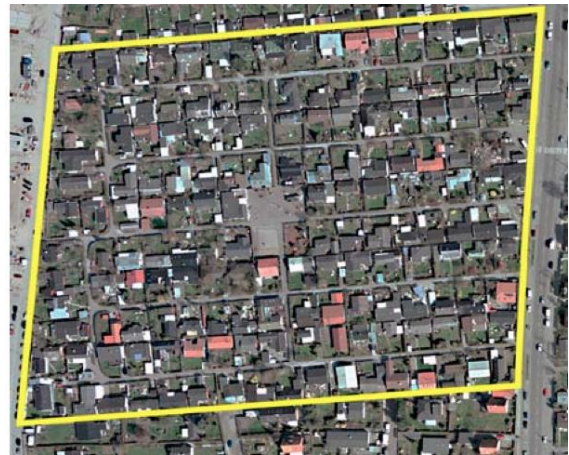
ger der ingen for haveforeningen, men en vurdering, hvor vurdering af ejendomsværdi og grundværdi er sammenfaldende. Den fælles vurdering ligger til 1.435.500,00 kr.

BBR

Der er ingen oplysninger på ejendommens BBR-meddelelse foruden ejerlav og matr.nr.

Lokalplan

For haveforeningen område er der vedtaget *Lokalplan 419 Hf. Sundbyvester*. Af denne fremgår det bl.a. at der forekommer 163 lodder indenfor området. Bebyggelsen er meget tæt og bebyggelsesprocenten varierer i størrelsesordenen fra 12-57 %. I den sydlige ende af området er husene er bygget enten for tæt på skel, i skel og nogle over skel. Området "*kan ikke længere karakteriseres som et kolonihaveområde*", da alle husene bruges til helårsbeboelse med undtagelse af ét hus. Husene til helårsbeboelse er opført ulovligt.



Figur 2 Ortofoto af området for Lokalplan 419 Hf. Sundbyvester.

Opsamling

Haveforeningen er matrikulært administreret som én enhed. Det kan, umiddelbart, ikke udledes af ejendomsbladet, hvis der eksisterer selvstændige ejendomme, som er behandlet efter reglerne for *bygning på lejet grund*. I ESR er det angivet at der er tale om en ejendom med *bygning på fremmed grund*.

Gennem boligejer.dk er det ved undersøgelsen fundet oplysninger på ejendommen om matriklens art, som hænger sammen kategorien *Arealbetegnelse* i matriklen. Denne var dog ikke angivet i Web-Matriklen. I denne er ejendommens matrikelart anført som: *vigtigste matrikel. Evt. bygning ligger her*. Men af de mulige kategorier er der andre som er mere sigende, eksempelvis: *Bygning på matrikelnummer (lejet grund)*.

Der er ingen oplysninger anført i BBR om bygningernes indhold. I lokalplanen fremgår det, at der er tale om en lang række forhold som er eller har været uoverensstemmende med gældende lovgivning.

Fysisk på stedet findes der omkring 163 bygninger, hvoraf 162 er anført til at være helårsbeboelse. Det må derfor formodes at disse har en nogenlunde stand og værdi, men der er ingen registrering af disse hverken i det ene eller andet register.

LITTERATURLISTE – BILAG II

Elmer, Michael, og Lise Skovby. *Ejendomsretten 2*. Jurist- og Økonomiforbundets Forlag, 1989.

Miljøministeriet, Finansministeriet, og Økonomi- og Erhvervsministeriet. *Rapport fra arbejdsgruppen vedrørende matrikulære arbejder og landinspektørvirksomhed*. 2004.

TINGBOGSATTEST



Udskrevet: 14.02.2013 10:09:07

EJENDOM:

Adresse: Røde Mellevej 72
2300 København S

Samlet areal: 39484 m2
Heraf vej: 479 m2
Ejendomstype: Grund

Appr.dato: 07.12.1966
Landsejerlav: Sundby Overdrev, København
Matrikelnummer: 0008
Areal: 39484 m2
Heraf vej: 479 m2
Retskreds: 0001

ADKOMSTER

DOKUMENT:

Dokument type: Skøde
Dato/løbenummer: 27.01.1919-458-01

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

ADKOMSTHAVERE:

Navn: Københavns Kommune
Ejerandel: 1 / 1

KØBESUM:

Kontant købssum: 0 DKK
Købsum i alt: 0 DKK

HÆFTELSE

Der findes ingen hæftelser på ejendommen

SERVITUTTER

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 01.03.1947-11061-01
Prioritet: 1
Dokument type: Anden Servitut

OGSÅ LYST PÅ:

Antal: 789

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja
Filnavn: 1_P-III_578

AREALANVENDELSE:

Højdebegrænsning

ANDET:

Andet

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om luftfartshindringer mv
Forprioritet

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 06.12.1955-5901-01
Prioritet: 2
Dokument type: Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

LEDNINGER:

Forsyning / afløb

ANDET:

Andet

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 01.11.1965-4789-01
Prioritet: 3
Dokument type: Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

AREALANVENDELSE:

Andet

FÆRDSEL:

Vej

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 23.01.1995-904596-01
Prioritet: 4
Dokument type: Anden Servitut

OGSÅ LYST PÅ:

Antal: 2

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja
Filnavn: 1_F-I_13

TEKNISKE ANLÆG:

El / vand / varme / gas

ANDET:

Andet

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 22.11.1999-151964-01
Prioritet: 5
Dokument type: Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

BEBYGGELSE:

Vilkår

ANDET:

Andet

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

ØVRIGE OPLYSNINGER

EJENDOMSVURDERING:

Ejendomsværdi: 1.435.500 DKK
Grundværdi: 1.435.500 DKK
Vurderingsdato: 01.10.2011
Kommunekode: 0101
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 475956

INDSKANNET AKT:

Filnavn:

1_O-III_432

BILAG III

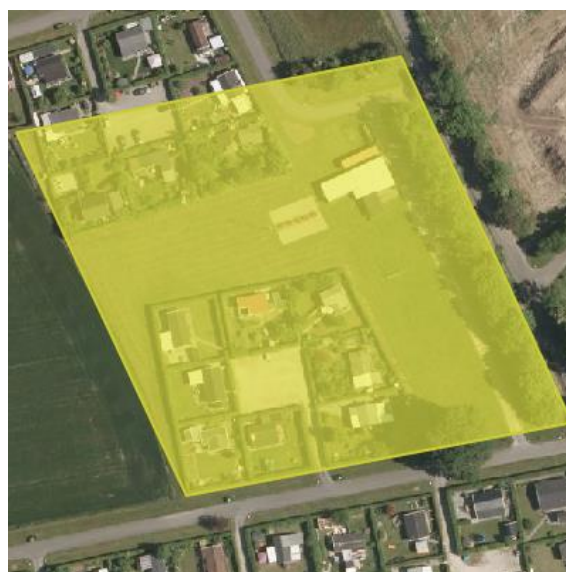
Sammenhæng mellem registreringer i Tingbogen og ESR

Oversigt af registrering af *bygning på lejet grund* i ejerlavene Løjt Kirkeby, Løjt og Brøndbyvester, Brøndby.

Matr.nr.	Ejerlav	SFE.nr	Bygn.nr. (tinglysning)	Ejd.nr.
1411	Løjt Kirkeby, Løjt	5253498	38	24632
1411	Løjt Kirkeby, Løjt	5253498	40	24633
1411	Løjt Kirkeby, Løjt	5253498	42	24634
1411	Løjt Kirkeby, Løjt	5253498	44	24635
1411	Løjt Kirkeby, Løjt	5253498	46	24636
1411	Løjt Kirkeby, Løjt	5253498	48	24637
1411	Løjt Kirkeby, Løjt	5253498	50	24638
1411	Løjt Kirkeby, Løjt	5253498	52	24639
34b	Brøndbyvester By, Brøndby	1302548	4	
34b	Brøndbyvester By, Brøndby	1302548	7	
34b	Brøndbyvester By, Brøndby	1302548	10	
34b	Brøndbyvester By, Brøndby	1302548	11	
34b	Brøndbyvester By, Brøndby	1302548	32	
34b	Brøndbyvester By, Brøndby	1302548	44	
34b	Brøndbyvester By, Brøndby	1302548	50	
34b	Brøndbyvester By, Brøndby	1302548	55	
34b	Brøndbyvester By, Brøndby	1302548	68	
34b	Brøndbyvester By, Brøndby	1302548	70	
34b	Brøndbyvester By, Brøndby	1302548	81	
34b	Brøndbyvester By, Brøndby	1302548	83	
34b	Brøndbyvester By, Brøndby	1302548	84	
34b	Brøndbyvester By, Brøndby	1302548	86	
34b	Brøndbyvester By, Brøndby	1302548	87	
34b	Brøndbyvester By, Brøndby	1302548	91	
34b	Brøndbyvester By, Brøndby	1302548	96	
34b	Brøndbyvester By, Brøndby	1302548	97	



Figur 1 Ortofoto af matr. nr. 1411, Løjt Kirkeby, Løjt.



Figur 2 - Ortofoto af matr. nr. 34b, Brøndbyvester By, Brøndbyvester.

I Løjt Kirkeby, Løjt har Tinglysningsretten valgt at benytte den enkelte ejendoms husnummer som bygningsnummer i Tingbogen. Det fremgår ingen steder, at dette er fremgangsmåden, men det må antages at nummereringen beror på dette. Ved at foretage et adresseopslag viser dette sig at være korrekt. I dette eksempel er det ikke problematisk, da der kun findes otte ejendomme på grunden. Men i tilfælde af flere bygninger på samme matr. nr. havde der været risiko for tvivl, såfremt der eksempelvis var adresser tilknyttet andre veje, og dermed samme husnumre/bygningsnumre. Ligeledes er der registreret otte selvstændige ejendomme i ESR.

Ved at betragte et ortofoto af området, fremgår det tydeligt, at der forefindes otte bygninger på stedet, hvilket med stor sandsynlighed kan bekræfte, at det er de korrekte otte bygninger der er registreret i henholdsvis Tingbogen og ESR.

I Brøndbyvester By, Brøndbyvester er tildelingen af bygningsnumre noget mere tilfældig. Det fremgår ikke tydeligt, hvilken logik der er benyttet i forbindelse med nummereringen. Der er derfor brug for at foretage lidt detektivarbejde for at lokalisere de enkelte bygninger.

For det første gennemskærer matr. nr. to bygninger, hvilket kan skyldes et unøjagtigt matrikelkort. Ortofotoet viser 14 bygninger (inkl. de to gennemskårne), men registreringerne i Tingbogen tæller 18 bygninger. Da nummereringen samtidig virker noget tilfældig er det vanskeligt, at identificere de enkelte bygninger på stedet. Netop dette eksempel er udtryk for vigtigheden af entydig identificering af de enkelte bygninger.

Der er ingen registreringer i ESR på matr.nr. 34b.

BILAG IV

Teknologianalyse og -vurdering

Teknologi kan anvendes når det ønskes at skabe et nyt eller udvikle på et eksisterende materielt eller immaterielt produkt. Der er altså tale om et bredt begreb, der indeholder en proces og et produkt. Fra teorien defineres teknologi til at indeholde fire elementer: *viden*, *teknik*, *organisation*, *produkt*. Ved en teknologianalyse kan de fire elementer betragtes individuelt eller i en sammenhæng. Oftest er elementerne præsenteret ved følgende figur for at vise deres afhængighed og indbyrdes indflydelse. Alt afhængig af hvilken analysetype som ønskes gennemført – snæver eller bred – er det svært udelukkende at betragte et element og ignorere sammenhængen til de andre tre.

Det er naturligt, at en teknologianalyse betragter samtlige elementer og ikke kun et enkelt element. Derudover elementernes sammenhæng for på den måde at opnå den mest brugbare analyse og dermed forståelse. (Larsen og Grove 2005, s. 10-15)

Analysens fire elementer

Viden er primært enten empirisk eller teoretisk baseret. Den empiriske viden tilegnes gennem erfaring og opnåede færdigheder, typisk gennem arbejdsprocessen. I en analytisk sammenhæng kan denne viden refereres som know-how, hvilket indebærer en kapacitet, som muliggør at udføre et bestemt stykke arbejde eller skabe et bestemt produkt. Den teoretiske viden kan også betegnes som *indsigt* og hænger tæt sammen med politik, økonomi og teknologivurdering. Viden er et element som findes i forskellige skalaer, både set i forhold til en medarbejder, en virksomhed eller på et højere samfundsniveau.

Teknik er underopdelt i flere dele, herunder værktøjer, arbejdskraft og råvarer. Værktøjer består af maskiner og udstyr, som arbejdskraften gør brug af i processen ved fremstillingen. Råvarer kan både bestå af halvfabrikata og komponenter, som understøtter den egentlige produktion, men ligeledes også af materialer, som bruges i løbet af processen men ikke nødvendigvis indgår i den direkte produktion. Den egentlig produktion kan typisk identificeres under *Teknik* elementet og gennem analyse klarlægges ofte produktionen og/eller materialets flow fra råstof/ide til det færdige produkt. Herigennem er det ligeledes muligt at identificere eventuelle flaskehalse i produktionen.

Organisation i teknologibegrebets sammenhæng knytter sig til ledelse og koordination af arbejdsprocessen, herunder opgave- og ansvarsfordelingen. Elementet binder de to forrige elementer *Viden* og *Teknik* sammen, da man gennem planlægning skal koordinere den eksisterende viden med den eksisterende teknik for at skabe produktion. Organisationen kan både være betinget af tekniske eller samfundsmæssige faktorer. De tekniske faktorer omhandler den kapacitet og de ressourcer som produktionen udføres på baggrund af og knytter sig til *Teknik* elementet. De samfundsmæssige faktorer er afgørende for ledelsesformen og heraf styringen internt. Selve organiseringen af arbejdsfordelingen og processen kan ske efter et vertikalt eller horisontalt forløb. En horisontal fordeling sker typisk ved en række side-

løbende delprocesser, mens der ved en vertikal fordeling sker delprocesser trin for trin, idet de er afhængige af hinanden.

De tre elementer *Viden, Teknik og Organisation* indgår i den fremstillingsproces som skaber det sidste element; *Produktet*. Men det kan også ske omvendt, bagudrettet, således at produktet er defineret forud og derved sætter rammerne for kombinationen af de tre elementer. Man kan imidlertid ikke definere en fremstillingsproces som værende stringent fremad- eller bagudrettet, da de fire elementer, som nævnt, er tæt forbundet af hinanden. Eksempelvis er det endelige produkt afhængig af den eksisterende viden og teknik og kræver eventuelt en særlig organisering, som forudsætter bestemte forhold i samfundet.

I en analytisk sammenhæng defineres produktets værdi ud fra dets brugsværdi og bytteværdi. Det vil sige: hvad kan det bruges til, hvilken kapacitet ligger der i produktet og hvilke konsekvenser medfører produktets indførelse. Dernæst hvorvidt produktet kan sælges og til hvilken pris. (Larsen og Grove 2005, s. 15-16)

Elementernes sammenhæng

De fire elementer er som nævnt ovenfor tæt forbundne og en ændring eller udvikling i et element skaber nye forudsætninger for de resterende. Derfor er det hensigtsmæssigt altid at betragte elementerne som en helhed frem for enkeltelementer. Ændringer i et element kan ske på baggrund af en bevidst, tvungen ændring eller grundet en samfundsudvikling. Igen er baggrunden for en teknologiudvikling eller ændring ofte en kombination heraf. De fire elementer er hver især drevet af både intern og ekstern udvikling og i den forbindelse også en overordnet samfundsudvikling.

I forlængelse af ovenstående er økonomi ligeledes et gennemgående tema for analysens elementer og bør vurderes i forhold hertil. Dette tydeliggøres i redegørelsen af det endelige produkt, men synes undervejs ikke nødvendigvis at være det primære fokus. Teknologi og økonomi er tæt relaterede forhold, som skaber rammerne for produktmarkedet og den eksisterende konkurrence. Selve konkurrenceelementet er afgørende særligt for erhvervslivet, og i mindre grad for offentlige myndigheder.

Rammer og betingelser for den teknologiske udvikling sker gennem den offentlige regulering, men grundet konkurrenceelementet og det økonomiske aspekt, defineres disse typisk i tæt samspil mellem erhvervsliv og offentlige myndigheder. Rammerne er sammen med teknologien udslagsgivende for de konsekvenser som udviklingen medfører. (Larsen og Grove 2005, s. 17)

Analysemetode

Der findes ikke en definitiv måde at tilgå en teknologisk analyse. Den vigtigste pointe fra teorien er, at analysen indeholder en behandling af ovenstående beskrevne elementer og deres indbyrdes sammenhæng. Metodevalg afhænger typisk af hvilken type af teknologi der er tale om og i hvilken kontekst den findes. Analysen foretages typisk på virksomheds- eller samfundsniveau og hvilken produktionsform der anvendes, angiver i hvilket perspektiv analyseelementerne skal bruges. Der differentieres mellem masse-, enkeltstyks eller serieproduktion. (Larsen og Grove 2005, s. 18)

Teknologiprocessen kan opstilles efter en klassisk lineær ingeniørtankegang hvor denne gennemgår tre faser.

- Forskning og udvikling
- Konstruktion og udformning
- Produktion og anvendelse

Teknologianalysen kan tage udgangspunkt i hele processen eller en bestemt del, alt afhængig af fokus og ønske for analysen. Men analysen kan ikke nødvendigvis opstilles så entydigt, men derimod skal analysen fortages med forbehold for, hvordan teknologien hænger sammen med dets tilhørsforhold. Er den f.eks. en del af en underleverance til et større produkt eller har teknologien nogle afhængighedsforhold til andre produkter, virksomheder eller lignende. Typisk hænger en teknologi sammen med andre teknologier og indgår i en sammenhæng, hvilket betegnes som et "teknologisk system". I et teknologisk system kan flere teknologier analyseres separat i forhold til de fire analyseelementer med forbehold for sammenhængen til de andre. Et fokus for analysen skaber rammerne for hvilke tilhørsforhold netop denne del har sat i relation til de omgivende forhold.

Analysen kan altså gennemføres i forskelligt omfang, alt afhængig af behov og ønske, og valg af metode og fokus hjælper med at skabe rammerne for analysen. En metodeopbygning for analysen kan eksempelvis indeholde nedenstående punkter.

1. Formål og problemanalyse

Indledningsvis redegøres bredt for hvad problemet indebærer og i hvilket omfang. Herefter opstilles kritiske spørgsmål og baggrunden for problemet overvejes. Ved at kende problemets størrelse kan formålet for analysen nemmere fastlægges. Formål kan deles op i delmål eksempelvis hvis problemet dækker flere emner.

2. Forudsætningsanalyse og løsningsforslag

Det skal afklares hvilke forudsætninger, der foreligger for at gennemføre den egentlige analysevurdering og hvorvidt formålet er balanceret med analysen. I denne del af analysen bør der opstilles løsningsforslag, der kan viderebehandles i forhold til det opstillede formål. Og på den måde afgrænses analysens omfang.

3. Valg af løsningsforslag

Denne del af analysen er kernen, hvori de før opstillede løsningsforslag bliver taget i betragtning i forhold til de fire elementers indhold. Betingelserne for at gennemføre løsningsforslagene i forhold til de fire elementer skal klarlægges. Der kan i den forbindelse opstilles en kravspecifikation til produktet.

4. Afgrænsning

Afslutningsvis evalueres på det færdige produkt, herunder hvorvidt det lever op til formålet og kravspecifikationen.

(Christiansen 1993)

Efterfølgende kan analysens resultater anvendes i en bredere vurdering, som beskrives i næste afsnit *Analysevurdering*.

Analysevurdering

Teknologianalysens resultater giver anledning til at foretage en teknologivurdering eller sagt på anden måde: en konsekvensvurdering af den teknologiske udvikling. Al udvikling indenfor teknologi skaber negative samt positive konsekvenser for samfundet. Afviklingen af ét problem med ny udvikling kan derfor på hhv. kort eller lang sigt skabe nye problemer, som kræver yderligere udvikling. En vurdering af konsekvenserne for den nye udvikling er således hensigtsmæssig, både i forhold til et afværgende eller forberedende perspektiv.

Ved at kortlægge konsekvenserne er det yderligere muligt at imødekomme eventuelle nødvendige tiltag indenfor den omgivende samfundsstruktur, herunder politisk, økonomisk mm. Konsekvensvurderingen kan også klarlægge, om der er ubalance mellem fordele og ulemper således at en uhensigtsmæssig implementering kan undgås. Rent praktisk kan vurderingen både bygge på kvalitative og kvantitative undersøgelser og det varierer om vurderingen udføres internt eller eksternt. Vurderingen vil som udgangspunkt altid være hypotetisk og en formodning set i et større perspektiv. (Larsen og Grove 2005, s. 20-21)

LITTERATURLISTE – BILAG IV

Christiansen, Jørgen Brohus. *Teknologi - Teknologianalyse og teknologivurdering*. København: Industriens Forlag, 1993.

Larsen, Peter, og Morten H. Grove. *Teknologi og problemer*. 2. udgave. Århus: Systime A/S, 2005.

BILAG V

Juridisk metode

Juridisk metode anvendes i forbindelse med juridiske problemstillinger mellem to eller flere parter. Metoden er operationel for at skabe overblik mellem de gældende retskilder i sammenhæng med en konkret problemstilling. En generel fremgangsmåde for metoden består af tre trin, henholdsvis:

1. Valg af regel
2. Valg af fakta
3. Valg af konklusion/resultat

(Evald 2005, s. 3)

En juridisk problemstilling kan sjældent løses gennem redegørelse af en enkel lov eller enkel bestemmelse, men har næsten altid tilknytning til flere retskilder. Metodens udgangspunkt er at redegøre for alle relevante retskilder og deres sammenhæng i den aktuelle problemstilling. Udfordringen heri er stor, da der findes adskillige love, som i mange tilfælde har en implicit sammenhæng med hinanden, alt afhængig af konteksten for problemstillingen. I en redegørelse af de relevante retskilder er det væsentligt at holde for øje, at der sondres mellem primære og sekundære retskilder. Der er ikke en fast rangorden herimellem, men for overblikkets skyld inddeles retskilderne i fire hovedgrupper:

1. Lovgivning (Grundlov, love, anordninger, bekendtgørelser, cirkulærer)
2. Retspraksis (Domstolsafgørelser)
3. Sædvaner (Retssædvaner, kutyme)
4. Forholdets natur (Sagens natur)

(Evald 2005, s. 18)

Udgangspunktet for de fire hovedgrupper er, at der er et internt hierarki mellem dem, med lovgivning som den overordnede retskilde. Denne er også den eneste, som er demokratisk legitim af de fire grupper. Hierarkiet mellem retskilderne er imidlertid ikke konsekvent, da domstolene i praksis kan tilsidesætte en bestemmelse anført i loven, i tilfælde af at der tillægges en anden retskilde større vægt. Dette kan ske selvom loven som udgangspunkt er præceptiv, da der kan være udviklet en retssædvane, som er modstridende den anførte lov. (Evald 2005, s. 18-21)

For at forstå relevansen og hvorvidt de enkelte retskilder finder anvendelse inden for den respektive problemstilling, kan det i første omgang være nødvendigt at forstå baggrunden for indførelsen af disse, herunder eventuelt i lovens forarbejder. Det er ligeledes essentielt at kende retspraksis, hvor bestemmelserne har haft en indvirkning. Blume anfører i nedenstående citat, hvorledes redegørelse af lovgivningen hænger sammen.

”... den juridiske metode karakteriseres ved, at alle relevante retlige argumenter på en fagligt korrekt måde er klarlagt og afvejet over for hinanden med henblik på at give svaret på et retligt spørgsmål.”

(Blume 2011, s. 153-154)

Valget af regel omhandler dermed, hvilke retsbestemmelser der er i spil for den senere løsning af problemstillingen. Retskilderne er således grundstenen, når et retligt problem skal vurderes. Undersøgelsen der ligger til grund for valg af regel skal ske på tværs af alle ovenstående faktorer. Efter at have identificeret de nødvendige retskilder, er det væsentligt at kunne forstå og benytte de gældende regler i den konkrete situation. Retskilderne skal efterfølgende bruges til at behandle de enkelte fakta fra problemstillingerne. Enkelte fakta vil være nemme at løse, mens andre fakta vil være nødvendige at undersøge gennem flere retskilder.

Konklusionen på den identificerede problemstilling kan i visse tilfælde virke enkel og ligetil. Omvendt kan den også vise sig at afvige væsentligt fra den forventede konklusion. Det er derfor vigtigt at få undersøgt de enkelte fakta grundigt i forhold til retskilderne for at sikre den korrekte konklusion.

Juridisk metode kan således benyttes til at håndtere de juridiske problemstillinger, der kan opstå som følge af en konkret sag. Dette sker gennem identificering af retskilder og fakta for dernæst at efterprøve fakta på retskilderne. (Evald 2005, s. 74-76)

LITTERATURLISTE – BILAG V

Blume, Peter. *Retssystemet og juridisk metode*. 1. Frederiksberg: Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2011.

Evald, Jens. *At tænke juridisk*. 3. Århus: Nyt Juridisk Forlag, 2005.

BILAG VI

Plan- og areallovgivning

Denne oversigt viser hvilken lovgivning der undersøges i forbindelse med henholdsvis en byggesagsbehandling og en matrikulær sag.

Byggesagsbehandling	Udstykningskontrol
BR10, 1.10 Forhold til anden lovgivning	BEK nr 1089 af 17.09.2010
Lov om planlægning Lov om offentlige veje Lov om private fællesveje Lov om miljøbeskyttelse Lov om naturbeskyttelse Lov om forurennet jord Museumsloven Lov om skove Byggeloven Lov om bygningsfredning Lov om stormflodserstatning Lov om byfornyelse Lov om arbejdsmiljø Lov om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug Lov om sanering Lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål m.v. Lov om varmforsyning Lov om midlertidig regulering af boligforholdene Beredskabsloven Lov om vandforsyning Lov om byfornyelse og udvikling af byer Lov om fremme af energibesparelser i bygninger Lov om gasinstallationer og installationer i forbindelse med vand- og afløbsledninger	Lov om planlægning Lov om offentlige veje Lov om private fællesveje Lov om miljøbeskyttelse Lov om naturbeskyttelse Lov om forurennet jord Museumsloven Lov om skove Byggeloven Lov om stormflod og stormfald Lov om landbrugsejendomme Lov om folkekirkens økonomi Lov om råstoffer

Der er udarbejdet et eksempel på en erklæring, som landinspektøren skal indhente fra kommunalbestyrelsen i forbindelse med den fremtidige proces, hvor en del af byggesagsbehandlingen varetages gennem registrering i matriklen, ved landinspektøren. Eksemplet fremgår af næste side.

Eksemplet er bygget op på baggrund af opbygningen ved eksisterende erklæringer i forbindelse med matrikulære sager. Dette eksempel tager udgangspunkt i Grøn Erklæring.

ERKLÆRING VEDRØRENDE BYGGESAGSBEHANDLING

ATTESTERES VED KOMMUNALBESTYRELSEN

Besvarelsen angår sagen i forhold til bestemmelser i de love, der er anført i skemaets venstre side, og i forhold til bestemmelser, der er fastsat i medfør af disse love.

	JA	NEJ
Lov om bygningsfredning		
Lov om stormflodserstatning		
Lov om byfornyelse		
Lov om arbejdsmiljø		
Lov om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug		
Lov om sanering		
Lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål m.v.		
Lov om varmforsyning		
Lov om midlertidig regulering af boligforholdene		
Beredskabsloven		
Lov om vandforsyning		
Lov om byfornyelse og udvikling af byer		
Lov om fremme af energibesparelser i bygninger		
Lov om gasinstallationer og installationer i forbindelse med vand- og afløbsledninger		

Øvrige bemærkninger:

Dato

Kommunalbestyrelsens underskrift

BILAG VII

Interviewguide

Matriklen er under transformation ved udvidelse med to nye typer ejendomme. *Bygning på lejet grund* skal indføres og det kræver, at der skabes rammebetingelser for hvorledes denne implementeres.

For *bygning på lejet grund* er der for nuværende, grundet manglende retningslinjer, tale om utilstrækkelig registrering. Dette kommer til udtryk i manglende oplysninger i eksisterende registreringer i Tingbogen og ESR. Ligeledes formodes det, at langt fra alle *bygning på lejet grund* er registreret. Dette står i stor kontrast til den næsten fuldstændige registrering af *jordstykker* i matriklen. Derfor vurderes det at kvaliteten af matriklen forringes betragteligt hvis *bygning på lejet grund* blot indføres, uden at der tages højde for forventninger til denne nye udvidede matrikel.

Interviewguiden danner ramme for en dialog om, hvordan den fremtidige registrering skal være og dermed ikke hvordan de eksisterende registreringer skal implementeres.

Nedenstående er udarbejdet som grundlag for dialog omkring de centrale emner for den fremtidige registrering af *bygning på lejet grund* i matriklen.

Matriklen

Grundprincipper for en *bygning på lejet grund*:

- Er en ejendomsretlig enhed jf. Tinglysningsloven.
- Beror på en aftale om brugsret mellem bygnings- og grundejer.
- Kan kun dannes ved opførelse.
- Ejendomsstypen besidder en bred diveristet, hvor den egentlige ejendom ikke nødvendigvis er en bygning.

Skal ejendomsstypen revurderes ift. om den eksempelvis skal bestå af sin egen ejendomsretlige enhed eller indgå som en del af en samlet ejendom, i lighed med et matr.nr. i dag?

Eksempel:

Strømlining af ejendomsenhederne, således at én bestemt fast ejendom kan indeholde flere ejendomsenheder, uafhængigt af enhedstypen.

BFE nr.	Ejerlav	Matr. nr.	Bygn. nr.
1	8	2a	1
2	4	2b	
3	12		2

Ejendomstyperne behandles i matriklen:

- Overordnet efter samme vilkår
- Forskelligt og afhængig af typen
 - o Tre- eller todimensionel matrikel
 - o Horisontale og vertikale skel

Skal der skabes integreret lovgivning, der favner alle tre ejendomstyper, således at registrering af bygning på lejet grund betragtes som matrikulært arbejde efter samme princip, som de eksisterende? Eller skal lovgivningen og registreringerne behandles og betragtes separat indenfor matriklen?

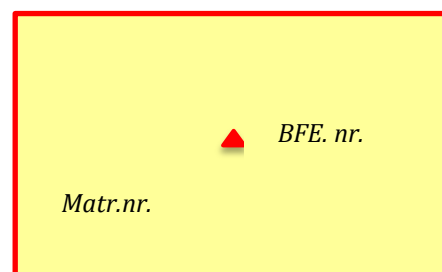
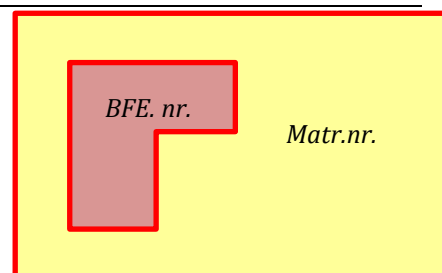
Eksempel:

- Lov om udstykning og anden registrering i matriklen
- Lov om registrering af bygning på lejet grund i matriklen

Identificering

I matrikelkortet skal bygning på lejet grund fremtræde ved:

- Reference, i stil med de eksisterende noteringer om strandbeskyttelse, klitfredning mv.
- Geometri
 - o punkt
 - o flade
- Nøjagtighed
 - o hushjørner
 - o tagudhæng
 - o kortgrundlag ved udpegning
 - o ortofoto
 - o teknisk kort
- Identificeringskrav differentieret afhængig af bygningstype
 - o Nuværende undtagelser ved
 - Byggesagsbehandling
 - SKATs ejendomsbeskatning



Figur 1 - Viser bygning på lejet grund, stedfæstet ved en flade eller et punkt.

Målarkiv

Skal der skabes måloplysninger for bygning på lejet grund?

- Måleblad ved fladeregistrering
- Punkt koordinat tilknyttet som attribut

Hvordan skal der angives arealstørrelse?

- Fladearealet eller tredimensionel arealangivelse

Matrikulære ændringer

Skal det være muligt at behandle *bygning på lejet grund* efter nogle af de eksisterende principper for matrikulære arbejder?

Matrikulering

Oprindeligt blev begrebet matrikulering udelukkende brugt om jordarealer, men kan der i forbindelse med oprydning i de eksisterende *bygninger på lejet grund* og indførelse af disse i matriklen, være tale om matrikulering?

Udstykning

En bygning kan udstykkes fra en eksisterende ejendom. Bygningen vil således blive oprette som sin egen selvstændige ejendom og gennemgå en ejendomsdannelsesproces. Som eksemplet i figur 2 angiver, skal det være muligt at B, vælger at udstykke bygningen på ejendommen til ny bygningsejer, A.

Arealoverførsel

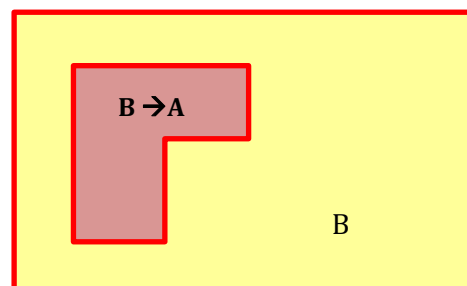
Arealoverførsel af *bygning på lejet grund* er mulig, idet en bygning skal betragtes på enhedsniveau tilsvarende ét matr.nr. der indgår i en samlet ejendom. I tilfældet her sælger ejer B, bygningen til anden ejer, A, der dermed ejer ét matr.nr. andet sted samt bygningen på grunden ejet af ejer B. Arealoverførslen finder umiddelbart kun sted ved at hele enheden, bygningen, bliver overført.

Sammenlægning

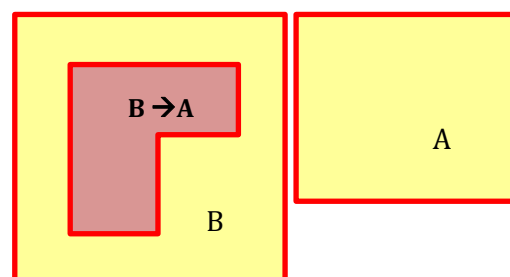
For *bygning på lejet grund* er der mulighed for at der kan foretages en sammenlægning, i de tilfælde hvor bygningsejer, A, ønsker at sælge sin ejendom til grundejer, B. Herved sammenlægges to selvstændige ejendomme, bygning og jordstykke. Dette er illustreret ved figur 4. Dette kendes tilsvarende fra i dag hvor der sker sammenfald.

Ejendomsberigtigelse

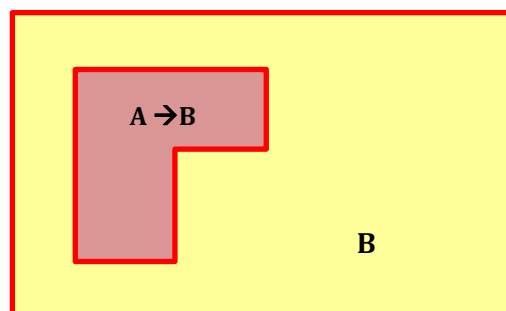
Berigtigelse er ikke muligt i tilfældet for ejendomsstypen *bygning på lejet grund* idet ejendomsgrænserne, husmuren, ikke er at betragte som labile grænser som tilfældet er for ejendomsstel ved jordstykker.



Figur 2 - Udstykning.



Figur 3 - Arealoverførsel



Figur 4 - Eksempel på sammenlægning mellem bygning og jordstykke.

BILAG VIII

Interview 1

Interviewperson:	Inge Flensted
Personprofil:	Nuværende arbejdsplads FOT Danmark, KL. Tidligere medarbejder i Herning Kommune med ansvar for de matrikulære sager og ajourføring af ESR.
Dato:	24. april 2013
Sted:	Aalborg Universitet København, CPH ACM15 C1-2.1.024
Tilstedeværende:	Inge Flensted, Michael Frederiksen, Trine Thomsen

Kommunal forvaltning – Registerne BBR og ESR

ESR og BBR blev indført tilbage i 1970'erne, med *vurdering* som det primære formål og udgangspunkt. Sidenhen er en række andre formål tilføjet. Ajourføringen af registerne har på tværs af kommuner været forskellige. Dette skyldes den centrale problemstilling: *manglende retningslinjer*. Ajourføringen har i høj grad båret præg af de enkelte medarbejders faglige baggrund og tidligere erhvervs erfaring. Dette har løbende influeret på fokus i ajourføringen og praksis har typisk ændret sig med udskiftning af medarbejdere.

”Praksis omkring registreringen af ejendomme i ESR og BBR er ikke ens på tværs af kommuner. Dette skyldes bl.a. forskellig organisering, men grundlæggende på grund af manglende retningslinjer”.

I Herning Kommune ajourførtes ESR i forbindelse med matrikulære sager, hvor ejendommen foreløbigt blev registreret i ESR og fik tildelt ejendomsnummer under sagsbehandlingen. Efter endelig registrering i matriklen, registrerede Herning Kommune ejendommen endeligt i ESR. I forlængelse af ESR ajourføringen blev adressen for ejendommen tildelt. Adresstildeling er central, men af andre årsager, end ESR's formål. Eksempelvis til brug i forbindelse med nødsituationer eller lignende.

De mest valide data omkring ejerforhold findes i ESR, idet alle køb og salg af ejendomme bliver registreret i ESR, da det er væsentligt at opkræve de korrekte ejere for ejendomsbeskatningen.

Der har i længere tid været grund til at ændre eller afvikle ESR, idet der i store træk er sket en dobbeltregistrering. Kommunerne ajourfører et register, som overordnet ikke er til gavn for dem selv, men hvor ejendomsskatterne tilfalder Staten. Kommunerne havde vurderingsopgaven til at begynde med og derfor var det nærliggende, at kommunerne skulle varetage

registret. I dag foretages ejendomsvurderingen af SKAT og det kan derfor undre, hvorfor hele opgaven omkring ESR ikke blev flyttet over en omgang. Citat:

”ESR har været et ansvarsløst register, som ingen instanser ville tage det fulde ansvar for.”

Den geometriske registrering

I forbindelse med KOMBIT's webbaseret it-løsning Byg & Miljø, hvor formålet er at skabe en langt smidigere proces for byggesagsbehandling, skal der foretages en geokodning af alle bygninger i BBR. Ambitionen er at udvikle en metode inden udgangen af nærværende år, for at kunne geokode alle bygninger registreret i BBR. Geokodningen skal i første omgang ske ved et punkt og målsætningen på længere sigt er at registrere en bygningsflade. Det essentielle er at få en koordinat tilknyttet ejendommen i BBR. Kommunerne har i dag registreret 50 procent af alle bygninger med en koordinat, uden at der foreligger et egentlig lovkrav. Metoden herfor har enten været gennem ortofoto eller FOT kort. Der vil højst sandsynligt blive dannet et lovkrav omkring geokodningen af et punkt. Hvorvidt kommunerne foretager en fladeregistrering vil i første omgang afhænge af den individuelle kommune.

Geokodningen af bygninger vil, på lige fod med udfordringen med indførelsen af *bygning på lejet grund* i matriklen, ikke være svær at håndtere for nye bygninger, men derimod for alle eksisterende bygninger. I flere henseender foreligger der umiddelbart stor nytteværdi i at foretage en stedfæstelse, når der tænkes på tværs af opgavetyper, men ambitionen bør afhænge af en business case på området. Ved geokodningen i BBR er der ikke foretaget overvejelser omkring differentiering mellem bygningstype og nøjagtighed i stedfæstelsen.

Det rådgivende ingeniørfirma NIRAS arbejder også med en geokodning af alle parcelhuse i forbindelse med energimærkning, som er en opgave de udfører for kommunerne.

Den udvidede matrikel

Den endelige beslutning om, hvordan *bygning på lejet grund* skal registreres i den udvidede matrikel afhænger udelukkende af en business case. Det økonomiske perspektiv vejer ofte tungest i argumentationen.

Diversiteten der er forbundet til ejendommens bredde og kompleksitet gør, at: citat:

”... det vil være urealistisk at få samtlige ejendomme med, uafhængig af ejendommens egenskaber.”

I de tilfælde hvor ejendommens værdi er så ringe, at udgifter der er forbundet med landinspektørens arbejde er betydelige i forhold hertil, falder incitamentet for at få foretaget en registrering. Dette skal sammenholdes med, at det i dag ikke er forbundet med store omkost-

ninger ved oprettelse af en byggesag ved kommunerne. Til sammenligning er næsten alle jordstykker med i matriklen i dag, selv fællesarealer såsom gadejord, der principielt er værdiløst.

Kolonihavehusene er registrerede for at få en adresse. Det er *adressen* som er central for registrering i størstedelen af tilfældene med kolonihavehuse. Men netop ift. differentieringen mellem bygningstyperne, bør UUID¹ vedrørende bygningskategorien fra BBR indgå som metadata i Matriklen, således at der kan opnås en lille synergieffekt her.

"Matriklens troværdighed bliver udfordret ved at indføre bygninger på lejet grund. Hvad angår BBR er dette overordnet et utroværdigt register, idet det beror på ejers oplysninger. Men angående de registreringer, som findes på ejendomsniveau, er disse fuldt ud valide."

Uafhængig af hvor utroværdig BBR er i dag, er både *bygning på lejet grund* og *ejerlejligheder* registreret i BBR og som udgangspunkt for indførelsen af de nye ejendomstyper i matriklen, skal oplysningerne som er registreret hentes herfra.

"Udgangspunktet må være de data der allerede findes i registrene i dag og så bygge videre derfra."

Lovgivning

For at skabe et godt register fra en ny opstart kræves det, at der skabes retningslinjer og at opgave- og ansvarsfordeling er helt klar. I kommunale sammenhænge sondres der i høj grad mellem opgaver, der er lovpligtige og i den sammenhæng under hvilke krav de skal udføres. Citat:

"Det der er lov for, er man parate til at give ressourcer til."

"Placering af ansvar er essentielt for at skabe et ordentlig produkt fra start, således at registreringen sker ensartet med samme kvalitet og indhold."

¹ UUID: "Universally Unique Identifier", bygnings-ID som attribut i BBR.

Interview 2

Interviewperson:	Niels Peter Jensen
Personprofil:	Landinspektør, kommitteret hos Geodatastyrelsen. Tidligere fungerende Stadskonduktør i København Kommune.
Dato:	1. maj 2013
Sted:	Geodatastyrelsen
Deltagere:	Niels Peter Jensen, Michael Frederiksen, Trine Thomsen

Hos GST ville den ønskelige situation være, at der ikke skulle differentieres internt mellem bygningerne, i henhold til ejendomsstypen *bygning på lejet grund*. Således at der blev skabt krav om registrering for samtlige faste ejendomme og dermed kunne der skabes en tilfredsstillende fuldstændighed.

Den ambitiøse løsning for *bygning på lejet grund* ved indførelsen i matriklen, er dog utopisk for man er bekendt med at dette vil kunne ramme mange bygningsejere, hvor det økonomiske perspektiv ikke forener en registrering i matriklen.

"Grundet mindre og billigere huse i kolonihaverne kan det blive nødvendigt at have forskellige krav til registreringsformen."

Registeropbygning

Det er væsentligt at have for øje, at strategien ikke lægger op til, at det er matriklen som skal indeholde alle de data, der ønskes vedr. ejendomme. Derimod skal der refereres mellem registre, og særligt mellem matriklen og BBR. Derfor vil der ske en implementering af BFE nr. og e-Ref i BBR for at sikre denne kobling. Dermed vil datafordeleren, der skal distribuere data, kunne koble de enkelte registre. Det er brugeren af datafordeleren, eller ejendomsdata generelt, uvedkommende hvor data kommer fra. Ved at referere mellem registre undgås dobbeltregistreringer, i dette tilfælde i matriklen og BBR.

I matriklen er det nødvendigt med en enkel registrering, og derved vil troværdigheden til registret kunne bibeholdes.

"Hvis der skal ske tinglysning eller betales ejendomsværdiskat, vil det stille krav til registreringen."

Det er GST's ønske at tilknytte ejendomme en beliggenhedsadresse. Der arbejdes derfor med en løsning der vil sikre en entydig nøgle for dette. Dette vil således også være muligt for borgere uden kendskab til diverse registre at kunne identificere ejendomme ud fra denne adresse. Datafordeleren skal derfor indeholde en beliggenhedsadresse, der er naturlig for ikke-professionelle. Den metode der benyttes ved fremsøgning i tingbogen kan eksempelvis benyttes.

Tinglysningen

Da regeringens moderniseringsplan blev gennemført i 1992, valgte man ligeledes at forenkle dele af Tingbogen, da man overførte dele heraf til edb. Det resulterede bl.a. i at adresser blev

fjernet og derfor ikke længere fremgår af Tingbogen. Dermed er koblingen mellem Tinglysningen og ESR endegyldigt fjernet.

”Denne forenkling af tingbogen endte derfor med at blive for forenklet.”

Baggrunden for at Tinglysningsretten fjernede adresserne, synes umiddelbart at være begrundet med *manglende opmærksomhed* for referencen i tilfældet for *bygning på lejet grund*.

Tinglysningen har benyttet forskellig praksis. Nogle steder er der registreret bygningsnummer og i andre tilfælde er husnummeret fra bygningens adresse benyttet som bygningsnummer. Her burde have været ens retningslinjer og udfordringen med oprydningen er blot større eksempelvis pga. en sådan detalje.

De tre ejendomstyper; *jordstykker*, *ejerlejligheder* og *bygning på lejet grund* udgør hver for sig en bestemt fast ejendom og er derfor lige vigtige. Grundet værdi og retssikkerhed er det vigtigt at der er styr på ejendommene. Alle tre typer kan være af høj værdi, hvorfor der på denne baggrund ikke er behov for forskellig registreringsform. Men de mange forskellige typer af anvendelse gør, at de i sagens natur skal opfattes forskelligt.

BFE nummeret bliver med reformen ny hovedidentitet, og er ligeledes en unik identitet for alle ejendomme, uanset ejendomstype.

Matrikulær behandling – sidestille et jordstykke og bygning på lejet grund

Det vil ikke være muligt at behandle ejendomstyperne efter *helt* samme vilkår. Eksempelvis vil der ikke være brug for den matrikulære udstykningskontrol, da der er givet byggetilladelse i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Tilstrækkelig stedfæstelse sker i nogle tilfælde allerede i forbindelse med denne byggesagsbehandling. Kommunerne vil ikke acceptere en udstykningskontrol for derefter at nægte byggetilladelse.

Der vil ske forøgede omkostninger for borgerne, hvis der skal ske en stedfæstelse ved en landinspektør, i størstedelen af tilfældene med byggesager er der imidlertid en landinspektør ude i forbindelse med afsætningen af bygningen, og derved er der i teorien ikke ekstra omkostninger.

Afståelse af bygning fra grund

Afståelse af en bygning særskilt fra en grund er en reel mulighed. I dag er det imidlertid kun tilladt i særtilfælde, som eksempelvis på Christiania og DSB arealer. Der er dog ønsker fra eksempelvis danske havne om at indføre afståelse af en bygning særskilt fra en grund. På denne måde vil havnen have muligheden for at sælge tomme bygninger videre, efter de er blevet forladt af en tidligere lejer. Har bygningen først været vurderet sammen med grunden, er det ikke længere muligt at sælge bygningen videre.

Det har tidligere været muligt at afstå en bygning særskilt fra en grund, men højesterets dom U.1985.305H, satte en stopper for denne mulighed.

”Tinglysningsdommerne tillod bortsalg af en bygning frem til højesteretsdommen i 1985, siden da har det ikke været muligt.”

GST har tidligere sendt Justitsministeriet et forslag om at genindføre denne opdelingsmulighed, men i 2011 udtaler Justitsministeriet, at de slet ikke er parate til at indføre denne bestemmelse. Dog vil Justitsministeriet ikke udelukke, at en særlovgivning eksempelvis for haverne kan komme på tale.

"Der ligger en henvendelse i Justitsministeriet, om at få lov til at bortsælge disse bygninger igen".

Bekymringen hos Justitsministeriet er, at ikke alle vil kunne overskue konsekvensen af at bygningen ikke kan blive liggende levetiden ud, men at grundejer derimod vil fjerne bygningen ved kontraktudløb.

Reference mellem grund og bygning

Hvis grundejer ejer alle bygninger på et jordstykke så kan SFE nr. konverteres til et BFE-nr. Men er der en anden bygningssejer end grundejer skal grundens BFE-nr. henvise til bygningens BFE-nr.

En grund uden *bygning på lejet grund* kan ikke referere til en bygning, der ligger på en anden grund. Det er således grunden med bygningen på, der skal indeholde reference til bygningen.

Statistik

I begyndelsen af det minipilotprojekt², som GST arbejder med, tydede meget på at Tingbogen indeholdt flere registreringer af *bygning på lejet grund* end antal registreringer i ESR. På baggrund af minipilotprojektet, vist sig at være omvendt. De adskillige registreringer i Tingbogen skyldes eksempelvis, at der for landbrugsejendomme, hvor der foreligger en *bygning på lejet grund*, er registreret en bygning på samtlige jordstykker som ejendommen er bestående af. Men idet bygningen ikke har været entydigt stedfæstet, er den noteret på alle jordstykker og det er uklart hvor mange og hvor de findes på ejendommen. Et tænkt eksempel kunne være følgende: En landbrugsejendom med fem jordstykker/matr.nr., hvor der på ét matr.nr. ligger en *bygning på lejet grund*, har fem noteringer på ejendommen. Ved frasalg af et matr.nr. kan denne notering forblive på matr.nr.et selvom bygningen reelt ikke ligger her.

Pilotprojektet har til formål at rydde mest muligt op i eksisterende registreringer, før en endelig datavask på landsplan gennemføres.

For *bygning på lejet grund* vil der efter datavasken sandsynligvis være en større restgruppe af bygninger, der ikke kan identificeres. For disse skal det ikke være muligt at tinglyse noget, hvis der ikke er fornøden registrering. Derfor vil det kræve at en landinspektør foretager en stedfæstelse forinden.

Efter at have udført datavask er Tingbogens antal af registreringer således blevet reduceret fra ca. 70.000 til omkring 29.000. I ESR er der ligeledes foretaget datavask, hvilket har reduceret registreringerne fra ca. 50.000 til et antal mellem 30.000 og 40.000. Her skyldes det at en del af registreringerne blot er såkaldte opkrævningsejendomme. ESR indeholder adresser,

² Minipilotprojektet omhandler databearbejdning af 5 udvalgte ejerlav. Her analyseres indholdet af Tingbogens og ESR's registreringer for bygninger på lejet grund. Disse analyser skal danne overblik over omfanget af de problemstillinger der kan forventes at støde på når der laves udtræk for hele landet.

der angiver bygningens beliggenhed baseret på vejkode og husnummer og dermed findes der et punkt for bygningen.

I nogle tilfælde er der oprettet et nyt bygningsnummer for tilbygninger. Dermed kan eksempelvis et badeværelse have sit eget bygningsnummer, selvom det er bygget i tilknytning til den eksisterende bygning. En fysisk bygning kan derfor bestå af flere juridiske enheder, og der kan forekomme forskellige panthavere til de forskellige dele af den fysiske bygning.

Et eksempeludtræk fra fem ejerlav tæller 1338 registreringer i alt, både i Tingbogen og ESR. Heraf 1170 i Tingbogen og 336 i ESR. Registreringssammenfald herimellem talte 168.

Lejet grund/Fremmed grund

Fremover vil ejendommstypens navn være *bygning på fremmed grund*. Dette skyldes at grunden ikke altid er lejet, men i nogle tilfælde er der tale om en overenskomst mellem parterne i stedet. Derfor er det valgt at benytte begrebet fremmed grund for ejendommstypen.

Byggesagsbehandlingen

Ved kommunerne er der ingen retningslinjer for kontrol af hvem der søger byggetilladelse. Potentielt set kan det være både grundejer og bygningsejer, men ofte tages det for givet at det er grundejer, og dermed behandles ansøgningen ikke nødvendigvis som *bygning på lejet grund*. Det betyder at der ikke sondres mellem, om der opføres en bygning eller oprettes en ny ejendom. Sagsbehandlingen er den samme uanfægtet om kommunen noterer sig dette eller ej.

*"Det skal præciseres i bygningsreglementet, hvem der skal være fuldmagt fra.
På den måde sikres datafangsten for nye bygninger fremover."*

Stedfæstelse

For GST er det ligegyldigt om det er sokkel eller tagudhæng der registreres. Men der skal som minimum registreres en flade. Punktregistrering af bygningerne vil ikke være tilstrækkeligt. Registrering af *bygning på lejet grund* ved en flade vil gøre matrikelkortet mere informativt. Det vil kunne bruges af den almindelige borger i forbindelse med køb/salg af ejendomme, men det kræver at borgere bliver bekendt med muligheden først. Dette kan bevirke, at der er flere som bliver opmærksomme på mulighederne ved *bygning på lejet grund* og derved kan ejendommstypen potentielt set udvikle sig. Som nævnt tidligere vil GST i den sammenhæng gerne give adgang til at bortsælge eksisterende bygninger, men dette vil afhænge af Justitsministeriet.

Interview 3

Interviewperson:	Peter Lindbo Larsen og Lars Misser
Personprofil:	<p>Peter Lindbo Larsen er ansat ved Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter som formand for initiativ 10.2a. styregruppe. Forud for ansættelsen i ministeriet har Peter været ansat i bl.a. Erhvervs- og Byggestyrelsen, Kort- og Matrikelstyrelsen.</p> <p>Lars Misser er ansat som specialkonsulent ved Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter og har det daglige ansvar for <i>registreringsreglerne i BBR</i>.</p>
Dato:	2. maj 2013
Sted:	Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Tilstedeværende:	Lars Misser, Peter Lindbo Larsen, Michael Frederiksen, Trine Thomsen

Behovet i registreringen er central

Registreringen for *bygning på fremmed grund* har indtil i dag være behovsbaseret. Bygningsejeren har fået registreret bygningen i Tingbogen, når der har været ønske om at optage pant eller lyse anden rettighed i bygningen. Bygningen er som udgangspunkt blevet registreret i ESR af kommunen i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Der er tale om behov fra pant-haver eller kommunen, implicit SKAT.

Der er to aspekter i den behovsdrevet registrering:

- Kreditinstitutterne har brug for registrering til *identificeringen* af bygningen.
- Ejendomsværdiskatten skal indkræves fra ejeren. Registreringen i ESR og BBR sker gennem *byggesagsbehandlingen*.

Balancen mellem de to aspekter skal forenes, selvom der er modvilje for at trække en grænse herom. Som eksempel kan man forestille sig et klubskur på et havneareal, hvor der er tinglyst pant i bygningen, men reelt set er skuret værdiløst og et krav om stedfæstelse ville være uanseeligt.

Der er en række grænsetilfælde, hvor de perspektiver er svært forenelige. Et kompromis herimellem kan indgås eventuelt over en årrække, men det er uvist om et sådan skal indgås, og i så fald over hvor lang tid.

Omkostninger forbundet med en registrering i matriklen bør være i balance med bygningens egen værdi. Sondringen herimellem er vanskelig, da ejendomsstypen har en bred diversitet og registreringsomkostninger vil være marginale i tilfælde ved bygninger af høj værdi, men omvendt af stor betydning for bygninger af meget lav værdi.

Derfor kan der foreligge et argument for at bygninger af lav værdi, først skal registreres idet der foreligger et behov herfor, i lignende tilfælde som i dag kendes ved tinglysning. Ved son- dring herimellem vil registreringen være drevet af behovet fremfor for reglen.

En pragmatisk løsning kunne derfor tage udgangspunkt i den nuværende son- dring i forbin- delse med byggesagsbehandling. I forlængelse af denne kunne der foreligge krav om registre- ring af de typer byggearbejder der i dag gennemgår byggesagsbehandling, mens der ikke stil- les krav om registrering ved anmeldelsessager.

Så længe der ikke kan opstilles et behov for registrering af *bygning på lejet grund* i matriklen, er argumentationen herfor ikke tilstede og kravet kan ikke fastsættes.

BBR – todelt forpligtigelse

I dag opkræves ejendomsværdiskatten gennem BBR og ESR og BBR skal fremover indeholde oplysninger, som udgør grundlaget for opkrævningen.

Både kommunen og ejeren er forpligtet iht. registreringen af bygninger. Det er en tosidet sag for ajourføringen af BBR registeret. Ejer er pligtig til at indberette, men kommunen er forplig- tet til at reagere ved tilfælde hvor en registrering udebliver. I den forbindelse har kommu- nerne i dag langt bedre forudsætninger for at have dette overblik gennem høj kvalitets ortofoto. I MBBL foretages løbende stikprøveeftersyn med formålet om at finde manglende regi- streringer, eller registreringer som har forkerte arealstørrelser angivet. Det sker ved en sam- køring af ortofoto med FOT-kort. Derved udarbejdes en fejlliste til kommunerne, som de er forpligtet til at reagere på.

Kolonihavehuse

Udgangspunktet er, at alle bygninger skal registreres i BBR. Men kolonihavehuse og bygnin- ger af enhver art på fremmed grund med en værdigrænsen på 100.000 kr. forudsætter ikke krav om registrering.

Men værdigrænsen er vanskelig at administrere for kommunerne, da der ikke er skabt klare rammer for son- dringen mellem handels- og vurderingspris. Værdigrænsen knytter sig ude- lukkende til vurderingsprisen af bygningen og ikke den handelspris, som en kolonihaveejer måtte have betalt for hus og ret til tilhørende have. Dermed kan huset, *bygning på lejet grund*, have en pris på 70.000 kr., mens handelsprisen har været 120.000 kr.

Netop for kolonihavehuse er der stærkere konjunkturforskelle end på det resterende ejen- domsmarked. Kolonihavehuse er i dag, særligt i Hovedstadsområdet, blevet en anden type ejendom end den var førhen.

”Der er en nedre grænse for registrering af kolonihavehuse af ringe værdi – men den fritager ikke alle kolonihavehuse for registreringspligt. Der er set ek- sempler på kolonihavehuse med havudsigt over Øresund som sælges i million- klassen og de skal indiskutabelt registreres i BBR.”

”Udenfor hovedstadsområdet er der mange eksempler på restriktioner for, hvem der kan købe et kolonihavehus, f.eks. kan bopælspligt i kommunen være en forudsætning. Borgerne i kommunen kan være mindre pengestærke så der-

for holdes priserne for kolonihavehusene nede, selvom ejendomsværdien ift. huset stand sandsynligvis ville være en anden, i et åbent salg.”

Selvom værdigrænsen for registrering af kolonihavehuse i BBR er vanskelig at arbejde med, er det den bedste parameter, der findes for nuværende situation.

Som et led i digitaliseringsstrategien arbejdes hen imod en obligatorisk adressering med særlig fokus på adressefattige områder, såsom kolonihaveforeninger. Der er tale om en beliggenhedsadresse, som er naturlig for dem som bor der.

Dannelsesprocessen

Kommunerne er de første, som bliver bekendt med oprettelse af en *bygning på lejet grund*.

”Der kan ikke lovligt opstå en bygning på lejet grundstørre end 35 kvm uden, at den observeres i kommunerne gennem byggesagsbehandling eller anmeldelsessystemet.”

I byggesagsbehandlingen i dag er der ingen krav om geografisk stedfæstelse. Der arbejdes på at der som led i byggesagsbehandlingen skal dannes et rids af bygningen tidligt i processen, men det er ikke tilfældet for nuværende. Det er den enkelte kommune, som afgør hvorvidt de foretager en stedfæstelse og i dag har ca. ¼ af alle kommuner en metode herfor. Men det er kun omkring 10 procent af landets bygninger, som er registreret med rids i forbindelse med byggesagen og til indberetning i BBR.

Der er imidlertid brug for en stedfæstelse, særligt i de tilfælde hvor der er flere bygninger på samme grund. Stedfæstelsesdiskussionen er netop derfor relevant i forhold til kolonihaver, da der ofte ligger en række huse på samme matr.nr. Der kan være sket mange undtagelser i den forbindelse, da kolonihavehuse er undtaget for byggesagsbehandling.

I henhold til hvordan bygninger administreres i Tingbogen, bliver en tilbygning eksempelvis behandlet for sig. Det er ikke muligt at administrere det samlet, selvom der er tale om en fysisk samlet enhed. Det er panthavers eget ansvar hvilke krav han sætter op for tinglysningen.

”Man høster som man sår”

Der ligger en tung administrativ opgave med ajourføringen af BBR, hvis der skal dannes et geografisk rids for samtlige bygninger. Foruden de eksisterende bygninger uden geografisk registrering, er der årligt omkring 4.000 byggesager. Der kan opnås en række gevinster ved at foretage bygningsridset, men gevinsterne tilfalder i første omgang ikke kommunerne selv. Ordsproget, ”man høster som man sår”, er derfor ikke gældende i denne sammenhæng. Gevinsterne som opnås ved at danne et geografisk rids af samtlige bygninger tilfalder typisk ikke kommunen selv.

Skal der angives et geografisk rids bør det vurderes, om det fremover skal være en del af byggesagen samt om det er hensigtsmæssigt at pålægge bygherre denne ekstra opgave.

Kilder til data er mange

KOMBIT A/S er i gang med at udvikle en fælles offentlig digital portal for byggesager til borgerne. Portalen Byg & Miljø skal etableres med virke fra 2014. I den digitale sagsbehandling, hvor borgeren indberetter sin byggesag, skal der ske en optegning ved polygon af de kom-

mende bygninger. Der er bred enighed om at dette rids skal anvendes i anden sammenhæng, eksempelvis i BBR eller FOT. Der er tale om en stedfæstelses-polygon og ikke en arealangivelse.

Sagsgangen vil ikke være specificeret i portalen, da der er en forventning til, at borgeren man kommunikerer med, har noget viden angående byggeri og sagsbehandlingens dele.

Den udvidede matrikel

Hvorvidt registreringen skal ske ved en egentlig stedfæstelse og herunder hvorvidt det skal ske ved et punkt eller en flade, er en konstant afvejning mellem behov, krav og nødvendighed.

Bygningen i sig selv er en stabil grænse, hvorfor en nøjagtig opmåling ikke er nødvendig, som ved en ikke-fast grænse. Der skelnes mellem identificering og stedfæstelse af en bygning.

I forbindelse med umatrikulerede arealer bør der opstilles krav for stedfæstelsen, da beliggenheden er anført *UMA* i matriklen og dækker hele landet. Til trods for at der er anført en kommunkode, kan der forekomme eksempelvis to havnearealer, der er umatrikulerede, indenfor samme kommune.

Overordnet udfordrer indførelsen af *bygning på lejet grund* den eksisterende form af matriklen og herunder i særlig grad udstykningskravet. Bygningerne etableres på et ikke-evt grundlag jf. de tidsbegrænsede brugsretsaftaler. Der er således tale om indførelse af en ejendom, som har en slutdato - til forhandling.

”Det er essentielt at registreringen i matriklen holdes så smidig og enkel som muligt og referencenøglerne er entydige, således at der kan findes tilhørende data i andre registre”.

Interview 4

Interviewperson:	Kaj Malmskov
Personprofil:	Praktiserende landinspektør og partner ved Landmålergården i Næstved.
Dato:	7. maj 2013
Sted:	Landmålergården, Fiskerhusvej 43C, 4700 Næstved
Tilstedeværende:	Kaj Malmskov, Michael Frederiksen, Trine Thomsen

"Fritliggende" sommerhuse på lejede grund

I Næstved findes der mange tilfælde af sommerhuse, som sammen ligger på store matr.nre. De er købt separat uden ejendomsret til jordarealet, men i stedet en brugsret til jorden. Et af områderne er Karrebæksminde, som omfatter omkring 1.000 sommerhuse. De af sommerhuse, der er tinglyst, er tinglyst under betegnelsen *bygning på lejet grund*. Men "registreringen i dag er fuldstændig lemfældig". Den har været afhængig af den enkelte bygningsejer, den involverede landinspektør og tidligere den lokale tinglysningsret. På grund af manglende lovbestemte retningslinjer, har det været nødvendigt at opfinde egne løsninger.

En række af de grundejerforeninger, som findes i Karrebæksminde har Landmålergården været i kontakt med i forbindelse med et behov for opmåling af "skel". Det har imidlertid ikke været ønsket for grundejerforeningerne at foretage en egentlig opmåling og udstykning til registrering i matriklen, på grund af de omkostninger der forbundet hermed. En officiel registrering ville hurtigt blive omkring fem gange så dyr som den uofficielle. I stedet har de fået foretaget opmålinger og udarbejdet oversigtskort, som udelukkende er til eget internt brug uden nogen officiel registrering. Mens denne metode har været langt billigere, er den ikke hensigtsmæssigt i et langsigtet perspektiv. Der kan være flere problemer knyttet til, at grundejerforeningen skaber egne matrikulære forhold.

- Ingen formel proces, hvorfor hver enkel bygningsejer kan have fået forskellig behandling alt efter engagement og tilstedeværelse. Eksempelvis ingen orientering til naboer ved "fastlæggelse af skel".
- "Skelforretninger" er blevet afholdt med bygningsejerne, landinspektøren og formanden for grundejerforeningen til stede. Denne løsning har forbundet risici for inhabilitet.
- Ved fremtidige tvists om skelfastlæggelse har de udarbejdede rids ingen juridisk slagkraft.
- Så længe det bliver bibeholdt internt kan de udarbejdede dokumenter og kort kun styres så længe de involverede parter er til stede for senere behandling, her særligt den landinspektør, som har udarbejdet kortene.

Handel med luftkasteller

Det største problem knyttet til sommerhusområderne, er den manglende forståelse hos bygningsejerne eller kommende bygningsejere, om at de reelt kun erhverver sig bygningerne og ikke jorden. Netop i denne sammenhæng er *beliggenheden* for bygningerne i mange tilfælde

mere essentiel, da den har en højere værdi end selve bygningen. Bygningerne er gennem tiden blevet handlet til en langt højere pris end den egentlig værdi pga. denne misforståelse.

I tilfælde hvor en bygningsejer har erhvervet et sommerhus med henblik på nedrivning og nyopførelse, kan vedkommende blive slemt skuffet i forhold til pludselig at indse, hvilke muligheder der er for nyopførelse i henhold til byggereglementet mv. De arealer som den enkelte bygningsejer opnår brugsret til, *lejegrund*, kan være så lille at det nærmest er umuligt at opføre et hus af nogenlunde størrelse pga. reglernes begrænsning. *"Køberne erhverver husene pga. beliggenheden, men denne er de ikke herre over."*

Pantsætning

I sommerhusområderne, som beskrives i ovennævnte, kan der være optaget pant i både bygning og brugsretten. Praksis omkring belåning og krav for identificering har været afhængig af den enkelte panthaver. Der er stor variation af hvordan det lejede areal er angivet i registreringen. Derfor kan det være forbundet med en stor usikkerhed bl.a. omkring arealets størrelse, som kan være afgørende for omfanget af den bygning, som ønskes opført eller i senere henseende, den bygning som skal renoveres eller tilbygges. Ved ændring af bygningens omfang er der reelt ingen regler om, at panthavere skal underrettes, hvilket skaber en stor usikkerhed for sikringsakten i bygningen. Hvis bygningen bliver revet ned forsvinder pantet, i teorien, uden varsel.

I tilfælde hvor der foretages en udstykning for at skabe en samlet fast ejendom, indeholdende både bygning og grund, sker der et såkaldt sammenfald. Som udgangspunkt er det vanskeligt, men dog ikke uset, at lave sammenfald af pantet, hvis der er optaget pant i både grund og bygning.

Så længe bygningsejerne har haft held med at optage lån i deres bygning, trods manglende retningslinjer, har der ikke været et incitament for at få foretaget en udstykning, hvis dette var muligt jf. den enkelte grundejerforening.

Der synes en tendens til at sommerhuse og kolonihavehuse går i arv i langt større udstrækning end anden fast ejendom, hvorfor der ikke nødvendigvis er nogen registreringsinstans, som bliver inddraget i en overdragelse, ligesom ved en almindelig afhændelse. Dette kan på lang sigt også være et problem for panthavere.

Angående bygningstypen, er det for nuværende underordnet hvilken bygning, installation eller lignende der ønskes registreret. Dette er til individuel vurdering hos panthaver. Det er Tingbogens opgave at imødekomme dette behov.

Stedfæstelse

Der er ingen retningslinjer for de GML-filer og e-rids, der skal udgøre dokumentationen for stedfæstelse i forbindelse med tinglysning. Derfor kan denne variere fra rids lavet vha. ortofotos eller anden teknisk kort, ved punkt eller flade.

"Stedfæstelse ved et punkt er intet værd, hvis der fremover skal være krav om stedfæstelse skal det give mening."

På nuværende tidspunkt er reglerne for stedfæstelse af deklARATIONER ubetydelige, både for den som stedfæster, typisk landinspektøren, og ejendomsejeren. Dataene kan ikke anvendes i en anden sammenhæng, da den eneste oplysning det giver er, at der er tinglyst en eller anden servitut. Data skal kunne bruges i en sammenhæng, således at andre fagfolk, eksempelvis arkitekter, ejendomsmæglere osv., ikke skal tvivle på dets korrekthed i deres anvendelses-sammenhæng.

På grund af muligheden for at opnå synergieffekt af oprettede data, bør det ske efter fladeregistrering. Idet bygninger skal indføres i matrikelkortet, bør det ske ved en fladeregistrering for at bevare dets troværdighed.

"I dag er matrikelkortet det bedste referencegrundlag vi har og derfor tillægges det til tider en større troværdighed end det egentligt er berettiget."

Ydermere foreligger der et behov hos panthavere, om at bygninger bliver registreret ved hjørnerne, gennem en flade i det øjeblik hvor registreringen finder sted. Øjebliksbilledet er vigtigt for panthavere, da ændringer på bygningen kan have betydning for pantets sikring. Men en fladeregistrering imødekommes også kun dette krav delvist, da bygningernes egentlig dimension ikke kan bestemmes ved en todimensionel flade. Hypotetisk set kan en etage fjernes uden at det vil blive opdaget på et senere tidspunkt.

Vurdering

Vurdering og værdifastsættelse af en *bygning på lejet grund* er ganske kompleks og i forbindelse med beskatning af bygningen, kan det for kommunen være en svær opgave. Både fordi der er uklarhed om, hvorvidt brugsretten er inklusiv i vurderingen eller om det udelukkende omfatter bygningen, og i så fald om er det handelsprisen eller vurderingsprisen, der skal være rettesnor.

Ejendomsbeskatningen er en væsentlig anderledes, når der er tale om en samlet fast ejendom i forhold til en *bygning på lejet grund*, hvilket har afholdt flere bygningsejere fra at foretage en udstykning af deres brugsareal. I forbindelse med ovennævnte sommerhusområder, sker ejendomsvurderingen på et forkert grundlag, da der bliver foretaget en samlet vurdering, som betales samlet gennem grundejerforeningen. Bygningerne internt i grundejerforeningerne har en stor værdiforskel afhængig af deres beliggenhed.

Omgåelse af udstykningskravet

Der er tilfælde ved oprettelse af brugsretsaftaler, hvor det er lykkedes at omgå reglerne om udstykningskravet. Foruden at aftalerne i praksis genforhandles og ofte forløber længere end de 30 år, oprettes der brugsretsaftaler med en opsigelsesret på 30 år. Dvs. opsigelsesfristen løber først fra opsigelsens start og derefter 30 år frem. Det betyder i praksis, at brugsretten er tidsubegrænset.

Fremtidige retningslinjer med hjemmel i lov

Der er behov for at skabe lovbestemte retningslinjer for hvorledes *bygning på lejet grund* skal behandles. For nuværende behandles de afhængigt af de involverede parter og deres kreativitet. Den sparsomme lovgivning åbner for mange huller, hvor der sker uhensigtsmæssige eller manglende registreringer.

Fremtidigt bør der overvejes retningslinjer for:

- brugsretsaftaler og udstykningskravet for *bygninger på lejet grund*
- "lejeskel" og leje Grunde, forskellig behandling ved at det omfatter en del eller et helt matr.nr.
- belåningskutymer, herunder at bygninger kan miste værdi
- stedfæstelsen, både som sikkerhedsstillelse og for anvendelse i anden sammenhæng
 - o øjeblikbilledet ved registrering ift. senere ændringer
- brug(rets)hævd i forbindelse med sommerhus- og kolonihavehusområder