

Bygning på lejet grund

- et stedbarn i den danske ejendomsregistrering

Afgangsprojekt 2013 af Michael Frederiksen og Trine Thomsen
Landinspektøruddannelsen, Land Management – Aalborg Universitet København

Den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi 2011-2015 fastsætter, at alle faste ejendomme skal registreres i ét samlet ejendomsregister; matriklen. For *bygning på lejet grund* er det ikke defineret, hvorledes denne fremtidige registrering skal ske. Følgende problemstillinger knytter sig til ejendomsstypen *bygning på lejet grund*:

- *Bygning på lejet grund* er **afhængig af en brugsretsaftale** mellem grund- og bygningssejer. Denne brugsretsaftale er betinget af krav om udstykning, jf. udstykningsloven. Udstykningskravet betyder at ejendommen, i teorien kun kan eksistere i 10 år hvis den findes på umatrikuleret areal og 30 år hvis den findes på matrikuleret areal.
- Ejendomsstypen har en **bred diversitet**, både i forhold til værdi, størrelse, type mv. Dette gør det vanskeligt at regulere denne efter et fælles regelsæt.
- Der har manglet klare juridiske rammer, for reguleringen af *bygning p lejet grund*, hvorfor praksis har været sporadisk og uden strømligning. Derfor er de **eksisterende registreringer vanskelige at identificere**.

For at ejendomsstypen *bygning på lejet grund* kan opnå en validitet, som ikke har været eksisterende tidligere, skal der udarbejdes entydige juridiske rammer, der håndtere de eksisterende problemer og skaber grundlag for registrering i matriklen.

Registrering i Tingbogen

I 2006 vedtog Folketinget at samle de daværende 82 tinglysningsretter til én samlet tinglysningsret og ydermere blev det vedtaget at digitalisere Tingbogen.

En *bygning på lejet grund* kan tinglyses ved eget ejendomsblad i Tingbogen, men kun i tilfælde af, at der foreligger begæring om tinglysning af anden rettighed end blot ejendomsretten. Tinglysning af et ejendomsblad for en *bygning på lejet grund* kan ikke indeholde senere eventuelle om- eller tilbygninger. Disse skal tinglyses selvstændigt, hvorfor én fysisk bygning kan være tinglyst som flere ejendomsretlige enheder.

Lov om tinglysning, § 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. Hvis en ret tinglyses som omfattende flere ejendomme, tilhørende samme ejer, gøres der henvisning fra det ene ejendomsblad til det andet."

Konsekvens

Antallet af *bygning på lejet grund* er i dag uvist pga. manglende entydig registrering i ejendomsregistre. Praksis for registrering har været forskellig mellem tinglysningsretterne, forud for sammenlægningen, og er det til dels stadig. Tilsvarende gælder det, at de kommunale sagsbehandlinger ikke udføres ensartet. Manglende juridiske rammer er udslaget for den manglende entydighed ved registreringen af *bygning på lejet grund*.

Registrering i ESR

De 98 kommuner i Danmark fungerer som decentrale byggemyndigheder. De udfører sagsbehandling af byggearbejder efter de gældende regler herom. De gældende regler giver mulighed for relativt stor metodefrihed, hvorfor der findes mange forskellige procedurer for sagsbehandlingen. Der er identificeret en tendens til at bygesagsbehandlere ikke skelner mellem hvorvidt, der i forbindelse med sagsbehandlingen er tale om opførelse af en ny bygning eller en ny ejendom – dvs. en *bygning på lejet grund*.

Lov om vurdering af landets faste ejendomme, § 11

"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."



Referencer

Bygning på lejet grund, et stedbarn i den danske ejendomsregistrering. Afgangsprojekt ved AAU 2013. Af Trine Thomsen og Michael Frederiksen.

Salgsopstillinger på www.boliga.dk

Ejendomsdataopslag på www.boligejer.dk

Domicil for Mærsk Olie & Gas A/S – www.kpc.dk

Tvangsauktion vedr. Ejendom på Hundested Havn – www.biq.dk

Vindeby havvindmøllepark – www.seas-nve.dk



AALBORG UNIVERSITY
DENMARK