



Bygning på fremmed grund

Oprettelse, ændring og nedlæggelse af bygningsblade skal pr. 1. januar 2024 ske via notering og stedfæstelse hos Geodatastyrelsen, jf. tinglysningslovens § 19, stk. 1, sidste punktum. Der henvises til kapitel 3 i bekendtgørelse nr. 1601 af 12. december 2023.

Når Geodatastyrelsen anmoder om at få oprettet et bygningsblad, undersøger Tinglysningssretten ikke, om betingelserne for oprettelse af bygningsblad er opfyldt. Bygningsbladet oprettes derfor uden nogen rettigheder.

Oprettelse af bygningsblad i tilknytning til en ejendoms blad i tingbogen, vil ejendommen skifte tingbogsmæssig kategori til "grund". Dette er alene en tingbogsmæssig betegnelse og ikke udtryk for, at der ikke hører bygninger til ejendommen.

Når Tinglysningssretten har oprettet bygningen, anmeldes dokumenttypen "Anden Adkomst", hvor det bliver undersøgt, om betingelserne for at oprette et bygningsblad er opfyldt. Læs om kravene i afsnittene nedenfor.

Fase	Forklaring
Anmeld "Anden Adkomst"	<p>Hent vejledningen "Anden Adkomst".</p> <p>I trinnet "Oplysninger om handelen mv." vælges handelstypen "Andet". I fritekstfeltet indsættes følgende: "Prøvelse af bygningsblad. Anmeldelsen vedrører et stedfæstet og oprettet bygningsblad, hvor der skal foretages prøve af, om bygningsbladet kan opretholdes, og om der kan oprettes adkomstrettigheder på bygningsbladet."</p> <p>I trinnet "Oplysninger om handelens parter" hentes adkomsten automatisk ind i anmeldelsen. Bygningsejer tilføjes som "Køber/erhverver".</p> <p>I trinnet "Erklæringer" vælges A91 eller A92 (af tekniske årsager).</p> <p>Se krav til dokumentation nedenfor.</p> <p>Er betingelserne for bygningsbladets oprettelse opfyldt, vil det ved tinglysning blive bemærket, at der ikke er tale om tinglysning af et ejerskifte.</p> <p>Bygnings-/beskrivelseskravet</p> <p>Der kan oprettes et bygningsblad, når der er tale om en fast og varig bygning eller en teknisk indretning, som fx skur, garage, mast, silo eller lign., der er egnet til pantsætning og særskilt overdragelse ved skøde.</p> <p>For at sikre, at bygningen ikke allerede har et blad i Tingbogen, skal anmeldelsen indeholde</p>

Fase	Forklaring
	<ul style="list-style-type: none"> • tilstrækkelig dokumentation, der kan identificere bygningen • BBR-meddelelse, der indeholder bygningens BFE-nr. • erklæring fra ejer og landinspektør om, at der ikke allerede er oprettet et bygningsblad i Tingbogen. <p>Geodatastyrelsen har oplyst, at flere bygningsblade vil kunne have samme BFE-nr. Derfor er BFE-nr. alene ikke en sikkerhed for, at der ikke oprettes flere bygninger med samme BFE-nr.</p> <p>Bygningsbeskrivelsen skal indeholde bygningens</p> <ul style="list-style-type: none"> • m² • etager • placering. <p>Desuden skal</p> <ul style="list-style-type: none"> • kolonihaver og sommerhuse angives med havelod/havenr./andelsnr. • erhvervsbygninger på ejendomme med flere bygninger på fremmed grund (fx havnearealer) være angivet med nummer på lejekontrakten <p>vindmøller angives med møllens identifikationsnummer.</p> <p>Bygningens beliggenhed Til dokumentation for at anmeldelsen vedrører en bygning, der er fremmed for ejendommen, skal der være vedhæftet BBR-meddelelse med bygningens BFE-nr. Det skal fremgå, hvilket år bygningen er opført.</p> <p>Ejerskabet til bygningen skal kunne følges tilbage fra bygningens opførelse.</p> <p>Erhververen (ejer) og landinspektøren skal erklære, at bygningen på intet tidspunkt har været ejet af ejer af grunden. Erklæring T174: Det erklæres, at den angivne ejer er ejer af den bygning på lejet grund, der ønskes oprettet i tingbogen, at vedkommende berettiget har bygningen beliggende på grunden, og at bygningen på intet tidspunkt har været ejet af ejer af grunden, hvorpå den er beliggende. Det erklæres videre, at der ikke tidligere er oprettet bygningsblad for netop denne bygning i tingbogen.</p> <p>Ejer af bygningen Det skal dokumenteres, at den indsatte bygningsejer (erhverver) er berettiget til at have sin bygning placeret på den ejendom, der anmeldes på.</p> <p>Det kan fx være vedhæftet underskrevet</p>

Fase	Forklaring
	<ul style="list-style-type: none"> • købsaftale eller • entreprisekontrakt vedrørende bygningens opførelse. <p>Der kan også henvises til en allerede tinglyst lejekontrakt, eller ejer af grunden kan underskrive anmeldelsen i rollen "Anmoder". Der gøres opmærksom på udstykningslovens § 16 vedrørende det maksimale tidsrum for brugsret over et areal.</p> <p>Ved tinglysning af adkomst for bygningens ejer, skal Tinglysningsretten påse både Sommerhusloven og Erhvervsloven. Se vejledningerne "Sommerhusloven og tinglysning" og "Erhvervsloven og tinglysning".</p>
Bygningsbladets nummerering i Tingbogen	<p>Som udgangspunkt vil Tinglysningsretten give bygningen et bygningsnummer i kronologisk rækkefølge. Er bygningen beliggende i et område, der er opdelt i nummererede parceller eller haver, kan det med fordel anføres. Hvis det er muligt, vil Tinglysningsretten oprette bygningens nummer ud fra dette.</p> <p>Det er ikke muligt at genbruge et bygningsnummer for et bygningsblad, der er nedlagt.</p>
Første stedfæstelse af et allerede eksisterende bygningsblad	<p>Anmelder Geodatastyrelsen en stedfæstelse for et allerede eksisterende bygningsblad, vil Tinglysningsretten foretage en prøvelse af, om det stedfæstede svarer til det bygningsbladet repræsenterer.</p> <p>Svarer stedfæstelsen til beskrivelsen af den allerede eksisterende bygning, godkender Tinglysningsretten stedfæstelsen.</p> <p>Svarer stedfæstelsen ikke til beskrivelsen af den allerede eksisterende bygning, kræver godkendelse at:</p> <ul style="list-style-type: none"> • det vurderes, at der er tale om samme bygning, og at der blot er sket tilbygning til- eller delvis nedrivning eller erstatning af bygningen og • bygningsbladets adkomsthaver(e) har beskrevet og dokumenteret, hvad der er ændret ved bygningen efter tidspunktet for bygningsbladets oprettelse. Dokumenttypen "Forevis Dokumentation" skal anmeldes på adkomsten. Dokumentation kan bl.a. bestå af bygge- eller nedrivningstilladelse og BBR-ejermeddelelse.
Nedlæggelse af bygningsblad pga. nedrivning	<p>For at et bygningsblad kan nedlægges, skal</p> <ul style="list-style-type: none"> • pant til eksisterende og identificerbare panthavere være afløst • bygningsbladets adkomsthaver(e) have givet Tinglysningsretten meddelelse om bygningens nedrivning ved anmeldelse af dokumenttypen "Forevis Dokumentation" på adkomsten.

Fase	Forklaring
Nedlæggelse af bygningsblad pga. nedrivning - fortsat	Se evt. vejledningerne " Aflysning Hæftelse Fast Eiendom " og " Forevis Dokumentation ".
Nedlæggelse af bygningsblad pga. ejersammenfald	<p>Ved ejersammenfald, hvor grunden og bygningen får samme adkomsthaver, nedlægges bygningsbladet af Tinglysningssretten, da bygningen herefter er en del af den ejendom, den er beliggende på.</p> <p>Der skal anmeldes nedlæggelse af bygningsblad ved ejersammenfald i de tilfælde, hvor bygningsbladet ikke er blevet nedlagt af Tinglysningssretten.</p>
Nedlæggelse af bygningsblad hvor bygningen ikke har et BFE-nr., fordi den enten er nedrevet inden den skulle tildeles et BFE-nr. eller fordi der er tale om en teknisk indretning, der ikke har fået et BFE-nr.	<p>Der skal anmeldes nedlæggelse af bygningsblad til Tinglysningssretten, hvis</p> <ul style="list-style-type: none"> den bygning, bygningsbladet vedrører, er registeret nedrevet hos bygningsmyndigheden inden 1. juni 2018, og bygningen dermed ikke har været tildelt et BFE-nr. inden nedrivningen. bygningsbladet repræsenterer en teknisk indretning, der ikke har et BFE-nr. <p>Dokumenttypen "Underblad Fast Ejendom" benyttes. Bygningsbladet og den grund, bygningsbladet er oprettet på, skal tilføjes i anmeldelsen.</p> <p>Se vejledningen "Underblad Fast Ejendom".</p>
Forøgelse eller reducere af bygningsbladet pga. bygningsændringer	<p>Når en bygning bliver større eller mindre, skal der anmeldes dokumenttypen "Forevis Dokumentation" på adkomsten, der skal indeholde adkomsthavers meddelelse om - og beskrivelse af - tilbygningen eller nedrivningen. Se evt. vejledningen "Forevis Dokumentation".</p> <p>Ændringen - det nedrevne eller opførte - skal fremgå af det rids, der indsendes til Geodatastyrelsen.</p>
Opdeling af bygningsblade, reducere af bygningsblade ved overførsel til et andet bygningsblad og sammenlægning af bygningsblade	<p>Godkendelse af anmeldelse om ændring af stedfæstelsen for bygningen kræver, at der ikke er tinglyste rettigheder til hinder for ændringen.</p> <p>Ved opdeling af bygningsblade gælder reglerne om udstykning.</p> <p>Ved reducere af bygningsblade ved overførsel til et andet bygningsblad gælder reglerne om arealoverførsel.</p> <p>Ved sammenlægning af bygningsblade gælder reglerne om sammenlægning af matrikulære ejendomme.</p> <p>Se evt. vejledningen "Arealoverførsel og udstykning".</p>