



Bygning på fremmed grund

Oprettelse, ændring og nedlæggelse af bygningsblade skal 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 ejendomsblad 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 prøvelse 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>

Anmeld "Anden Adkomst" - fortsat

- tilstrækkelig dokumentation, der kan identificere bygningen samt beskrivelse af bygningen. Rids kan vedhæftes, eller der kan henvises til Geodatastyrelsens stedfæstelse.
- BBR-meddelelse, der indeholder bygningens BFE-nr.
- erklæring fra ejer og eventuelt underskrivende landinspektør om, at der ikke allerede er oprettet et bygningsblad i Tingbogen.

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.

Bygningsbeskrivelsen skal indeholde bygningens

- m²
- etager
- placering.

Desuden skal

- 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.

Vindmøller angives med møllens identifikationsnummer.

I Tingbogen registreres vindmøller på søterritoriet som en bygning på fremmed grund. Er der oprettet et bygningsblad til vindmøllen, kan dette findes på www.tinglysning.dk under "Forespørg med log ind". I fanen "Fast ejendom" indtastes 1681 i feltet "Umatrikuleret areal". Afslut med "Søg". I den liste, der fremkommer, vælges den pågældende bygning.

Hvis et bygningsblad strækker sig over flere faste ejendomme (fx et solcelleanlæg), skal anlæggets areal på hver ejendom oplyses.

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.

Vedhæft eller henvis til tinglyst lejekontrakt for at dokumentere, at den indsatte bygningsejer (erhverver) er berettiget til at have sin bygning placeret på den ejendom, der anmeldes på. Alternativt kan grundejer underskrive anmeldelsen med rollen "Anmoder". Se udstykningslovens § 16 vedrørende det maksimale tidsrum for brugsret over et areal.

Ejer af bygningen

Dokumentation for ejerskabet til bygningen skal som udgangspunkt kunne følges tilbage fra bygningens opførelse, da det skal kunne konstateres, at der har været tale om en bygning ejet af en anden end grundejeren.

Fase	Forklaring
Anmeld "Anden Adkomst" - fortsat	<p>Erhververen (ejereren) og evt. 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>Herudover skal det dokumenteres, at den indsatte erhverver er den reelle ejer af bygningen. Det kan fx være</p> <ul style="list-style-type: none"> • købsaftale eller • entreprisekontrakt vedrørende bygningens opførelse. <p>Ejerforhold vedr. bygningen skal som udgangspunkt være dokumenteret, så det kan konstateres, at bygningen aldrig har været ejet af grundejer, jf. V.L. B-3072-02 af 7. februar 2003.</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, og ønskes et bestemt bygningsnummer, skal det begrundes og anføres tydeligt på stedfæstelsesridset til Geodatastyrelsen. 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>

Fase	Forklaring
Første stedfæstelse af et allerede eksisterende bygningsblad - fortsat	<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 aflyst • bygningsbladets adkomsthaver(e) have givet Tinglysningsretten meddelelse om bygningens nedrivning ved anmeldelse af dokumenttypen "Forevis Dokumentation" på adkomsten. <p>Se evt. vejledningerne "Aflysning Hæftelse Fast Ejendom" og "Forevis Dokumentation".</p>
Nedlæggelse af bygningsblad pga. ejersammenfald	<p>Anmeldes der endeligt skøde, hvor grunden og bygningen får samme adkomsthaver, nedlægges bygningsbladet af Tinglysningsretten, da bygningen herefter er en del af den ejendom, den er beliggende på. Skødet vil blive tinglyst med frist, hvis der er tinglyst pant på både grund og bygning, og der ikke er foretaget rettighedsopgør.</p> <p>Der skal anmeldes nedlæggelse af bygningsblad ved ejersammenfald i de tilfælde, hvor bygningsbladet ikke er blevet nedlagt af Tinglysningsretten.</p> <p>Se evt. vejledningen "Arealoverførsel og udstykning".</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 Tinglysningsretten, 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>

Fase	Forklaring
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>