

Geodatastyrelsen

Forum for samarbejde om geodata i
kommunerne (FOSAKO)
møde 7. april 2022



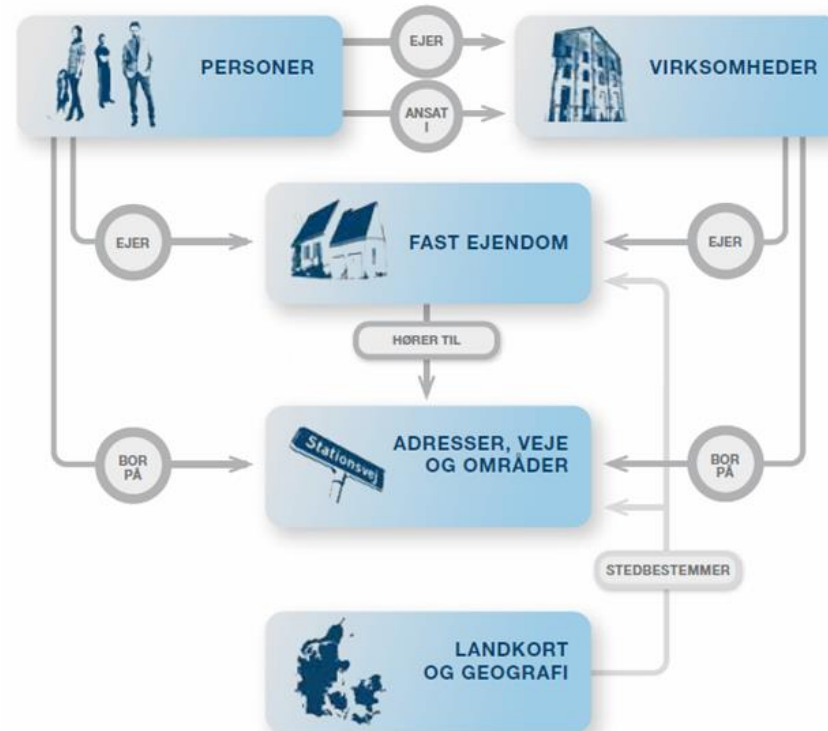
Disposition

1. Registrering af grunddata om ejendomme og ejere
2. Ejendomsbegreber og fælles nøgle (BFE-nr.)
3. Registrering af bygning på fremmed grund (BPFG)
 - a) Nuværende model for registrering af BPFG
 - b) Dataforbedring i registreringen af BPFG
 - c) Ny model for registrering af BPFG
4. Diverse



GST registrerer grunddata om ejendomme og ejere

Matriklen indeholder:
Samlet fast ejendom
Ejerlejligheder
Bygning på fremmed grund



Ejerfortegnelsen

Alle ejere og administratorer af fast ejendom

Borgere (cpr)
Virksomheder (cvr)



Ejendomsbeliggenhedsregistret



Fastlægger primær adresse for en ejendom



Samlet fast ejendom

I alt 2.1 mio. samlede faste ejendomme

2021:

Matrikulære sager: 9.000

Antal nye ejendomme: 12.643

Ekspeditionstid: 39 dage

Aktuel ekspeditionstid: 25 dage

Ejerlejligheder

I alt 360.000 ejerlejligheder
2021:

Ejerlejlighedssager: 850

Nye ejerlejligheder: 12.485

Ekspeditionstid: 7 dage

Aktuel ekspeditionstid: 4 dage



Bygninger på fremmed grund

I alt 57.000 BPFGB
registreret i matriklen



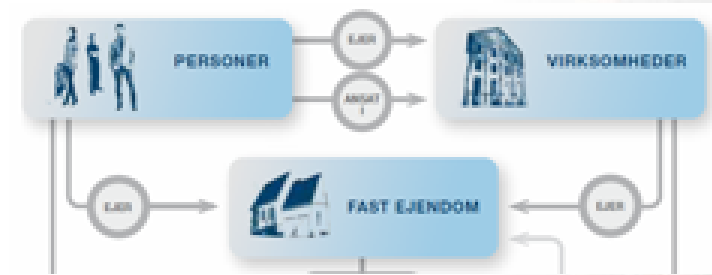
EjendomsBeliggenhedsRegisteret



Dannelsen sker som udgangspunkt automatisk som en krydsreference mellem DAR og matriklen.

Hvis der ikke er en adresse eller der skal vælges en af flere DAR-adresser har GST et lille modul i Ejendomsregistreringsportalen, hvor EBR kan opdateres manuelt efter indberetning fra kommunen.

Ejerfortegnelsen



I alt 7.3 mio. ejerskaber i Ejerfortegnelsen, heraf

- 3.5 mio. er gældende
- 3.8 mio. er historiske

Modtager dagligt ca. 625 hændelser fra tinglysningsystemet:

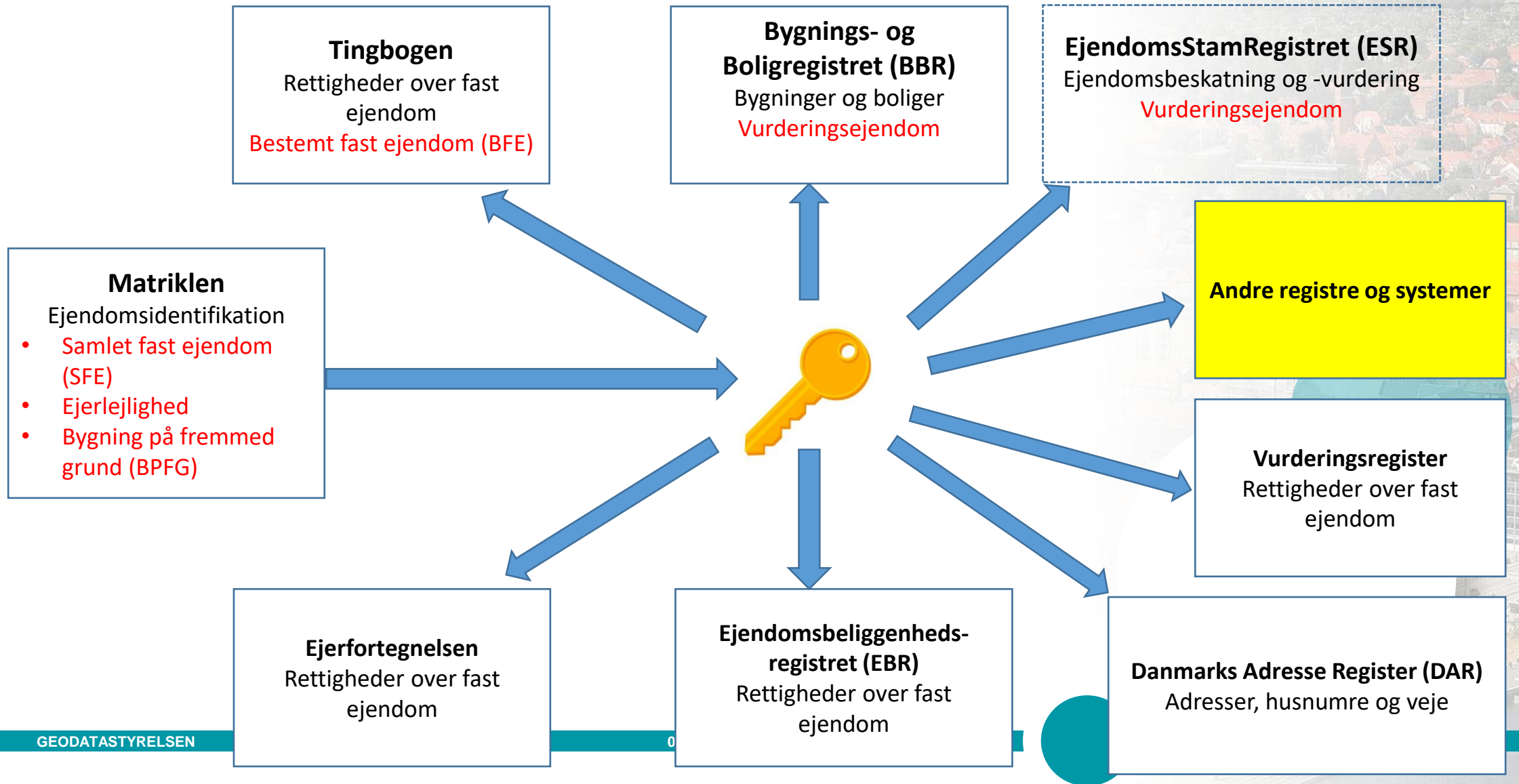
> 80% håndteres automatisk

10 – 15% behandles manuelt i kommunerne

2 – 3% behandles manuelt i GST



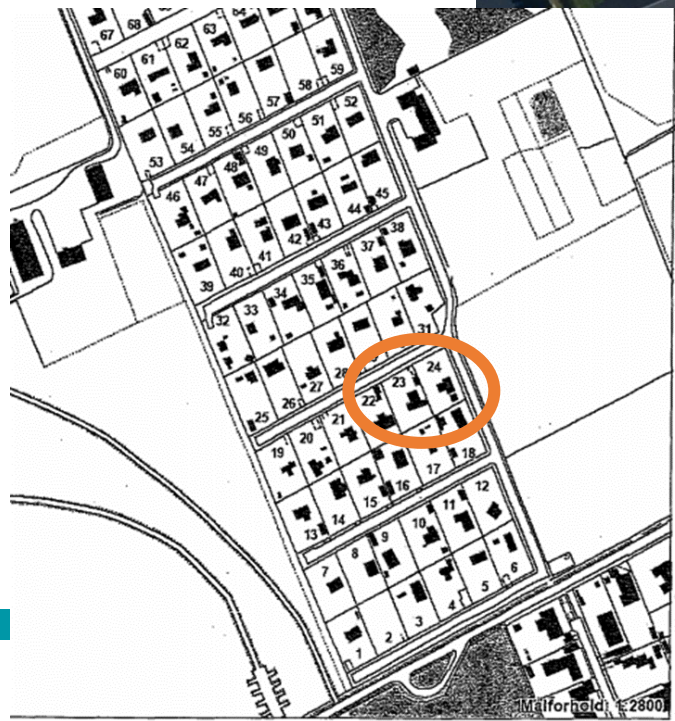
Ejendomsbegreber - Fælles nøgle: BFE-nr.



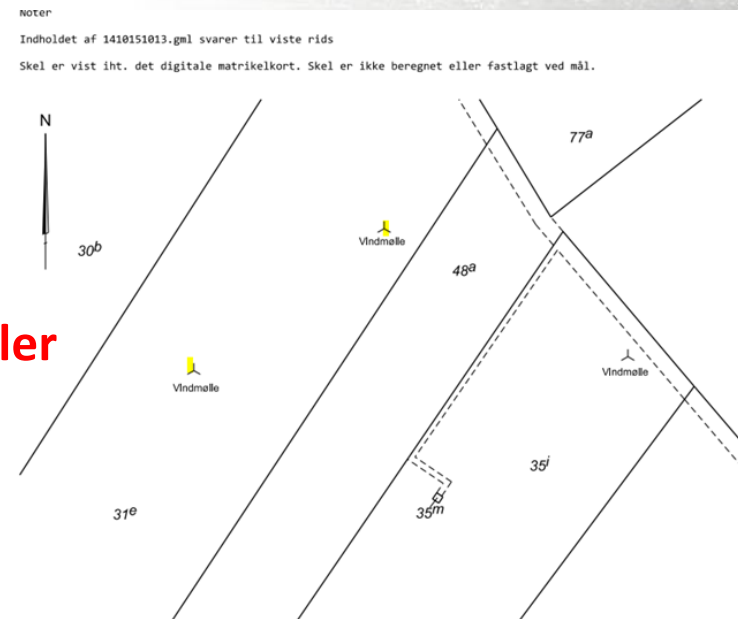


Bygninger på fremmed grund i matriklen

Haveforeningshus



Vindmøller



Resultater

Det er muligt at fremfinde sager ud fra søgning på kortet. Søgningen på kortet kan eventuelt ske ud fra en søgning herunder. Se mere i brugervejledningen.

Søg via: Matr.nr. [dropdown] ?

Ejerlav: Gøttrup By, Gøttrup - 680251 ?

Matr. nr.: 33k ?

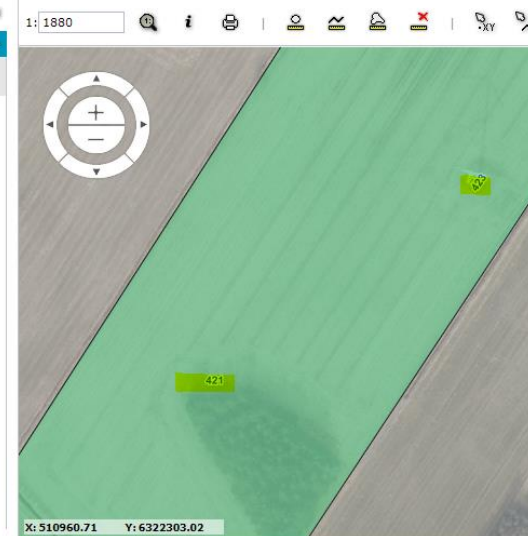
Søg

BFE-nr.	Ejendomstype	Adresse	Vælg
7618654	SamletFastEjendom	Ørebrovej 26, Gøttrup Mark, 9690 Fjerritslev	<input type="checkbox"/>
752063	BygningPaaFremmedGrund	Bygholmvejlevej 421, Gøttrup, 9690 Fjerritslev	<input checked="" type="checkbox"/>
752064	BygningPaaFremmedGrund	Bygholmvejlevej 423, Gøttrup, 9690 Fjerritslev	<input checked="" type="checkbox"/>

Valgte

BFE-nr.	Vælg
750486 (1)	<input checked="" type="checkbox"/>
752063 (1)	<input checked="" type="checkbox"/>

- Kortindhold
- Lag
 - Kategorier
 - Produktion
 - Førdato
 - Efterdata
 - Ændringer
 - Støttmateriale
 - Adresser
 - Ortofoto
 - DTK Skærmkort





Bygninger på fremmed grund, der noteres i matriklen efter indberetning fra kommunerne

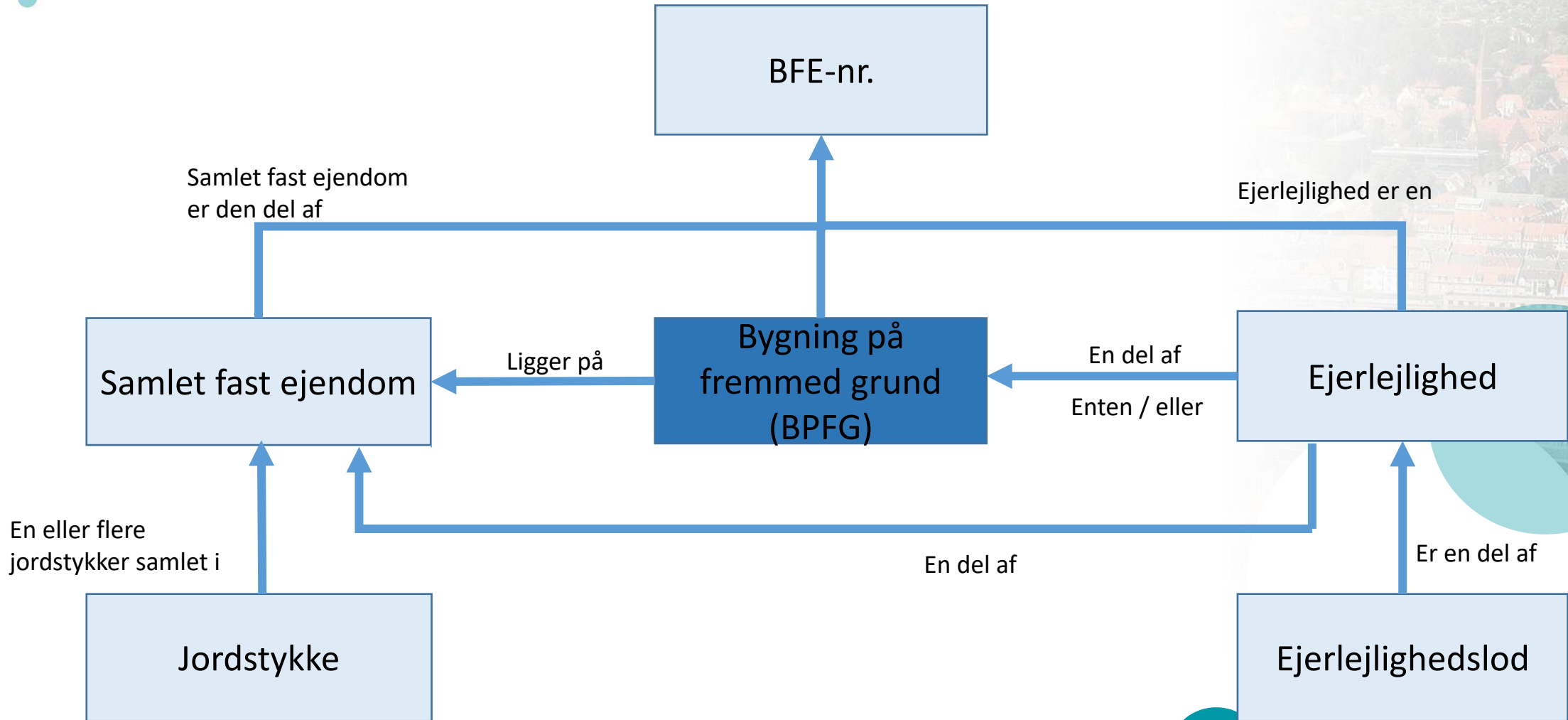
- Bygninger på fremmed grund der var registreret i ESR er overført til matriklen med et BFE-nr. og et koordinatsæt for adgangspunkt
- Der er den 11. februar 2019 overført oplysninger om 54.283 bygninger på fremmed grund fra ESR til Matriklen
- Kommende bygninger på fremmed grund, der kræver byggetilladelse, noteres i matriklen med et BFE-nr. og et koordinatsæt for et punkt indenfor ydre afgrænsning.



I § 3, stk. 2, i lov nr. 80 af 24. januar 2017, blev tinglysningslovens § 19 blev ændret således, at forinden tinglyses rettighed på et bygningsblad, skal bygningen være noteret i matriklen ved eget identifikationsnummer og bygningens placering på grunden skal være stedfæstet ved en erklæring udarbejdet af en landinspektør med beskikkelse. Denne bestemmelse er ikke sat i kraft.



Matriklen – typer af fast ejendom





Ny model for tinglysning af rettigheder BPFPG

Efter ønske fra bl.a. Finans Danmark og Praktiserende Landinspektørers Forening vil GST (KEFM) sammen med Tinglysningsretten (JM) indføre en ændret model for registrering af BPFPG.

Kræver ændring af tinglysningslovens § 19, grunddatamodel og ændringer i bl.a. matrikelsystemet. Forventes at træde i kraft 1. juli 2023.

Som aftalt i grunddataprogrammet skal denne model også sikre, at forud for tinglysning af rettigheder på et bygningsblad skal bygningen være noteret i matriklen ved eget identifikationsnummer og bygningens placering på grunden skal være stedfæstet ved en erklæring udarbejdet af en landinspektør med beskikkelse .



Ny model for tinglysning af rettigheder BPFG

Løsningen indebærer endvidere, at flere bygninger med samme ejer, som er forskellig fra grundens ejer, enten kan:

- registreres samlet som én BPFG i Matriklen med ét BFE-nr., og med ét bygningsblad i Tingbogen, der omfatter flere bygninger, eller
- registreres enkeltvis, hvor hver bygning har eget BFE-nr. i Matriklen og eget bygningsblad i Tingbogen.

Det er ejeren, der evt. med bistand fra landinspektør og/eller kommune afgør, om bygningerne på grunden skal registreres med samme BFE-nr. (og dermed på samme bygningsblad) eller med flere BFE-nre. (og dermed på flere bygningsblade)



Ny model for tinglysning af rettigheder BPFPG

Den nuværende praksis, hvor der oprettes et nyt bygningsblad i tingbogen, hvis der opføres en tilbygning forlades. En tilbygning bliver således en del af bygningen.

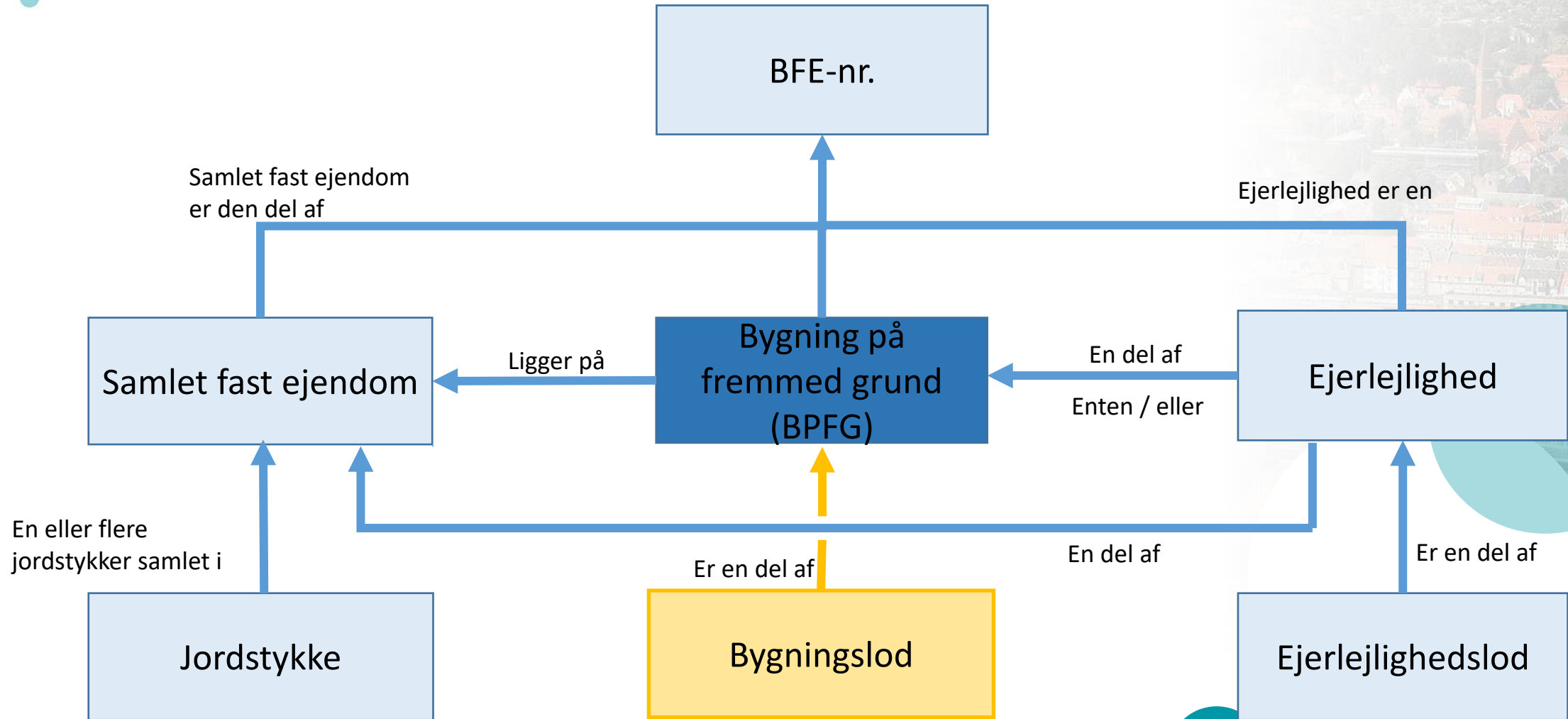
Oprettelse af nye BPFPG kan oprettes af kommunen, når den opnår viden herom, dvs. ikke kun i forbindelse med byggesagsbehandling.

Der indføres en rettighedsprøvelse mellem matrikel og tingbog ("tinglysningsløjfe"), som skal sikre at følgende forandringsprocesser ikke strider imod tinglyste rettigheder:

- Tinglyst ejerskifte af en del af BPFPG – herunder overførsel af del af bygningsblad til andet bygningsblad
- Tinglyst opdeling af BPFPG
- Tinglyst sammenlægning af BPFPG



Matriklen – typer af fast ejendom





Fordele ved den ny model

Grundlæggende skaber modellen større sikkerhed for långivere fx i forhold til dobbeltbelåning. Bygningsblade i tingbogen bliver beriget med BFE-nr. hvorved der bedre sammenhæng mellem BBR, matrikel og tingbogen, hvor myndigheder og private nemmere kan identificere ejendomme eller ejendomsbestanddele på tværs af ejendomsdataregistrene.

Samlet aktivitet udøves fra flere bygninger. Det er administrativt lettest for ejere og rettighedshavere, at bygningerne registreres på ét bygningsblad i tingbogen. F.eks. vindmøller, visse landbrug, gartnerier, vognmandsforretninger, forlystelsesparter /seværdigheder m.v.

Behov for at kunne disponere over bygningerne enkeltvis. Ejeren af BPPG bestående af flere bygninger kan have et ønske om, at der kan stiftes rettigheder over hver bygning særskilt, f.eks. ved særskilt belåning af hver bygning. F.eks. for at undgå relaksation ved frasalg af bygning eller undgå tvangssammenlægning af bygninger på samme jordstykke.



Harmonisering af registreringen af BPFØG

Tingbogen

Bygningsblade
uden BFE-nr.

Ca. 24.000

Matriklen

BPFØG registreres
og tildeles BFE-nr.

57.230

BBR

Bygning opført på
fremmed grund

46.505

ESR

Bygning opført på
fremmed grund

54.241

En korrekt og sikker ejendomsregistrering af BPFØG er imidlertid også afhængig af, at der samtidig foretages en harmonisering (datavask)



Harmonisering mellem matrikel og tingbog

Formål: At identificere bygningsblade i tingbogen i forhold registrerede BPFG i matriklen og indføre bygningens BFE-nr. på bygningsbladet.

Harmonisering (datavask) gennemført af LIFA ved at sammenholde oplysninger fra matriklen, BBR, DAR, Google, Krak mv. med oplysninger i tingbogen og tingbogsakterne.

Vi forventede:

ca. 80% af bygningsbladene ville kunne identificeres ved automatiset datavask

ca. 15% af bygningsbladene ville kunne identificeres semiautomatisk

ca. 5% af bygningsblade ville ikke kunne identificeres



Harmonisering mellem matrikel og tingbog

Resultatet:

kode	action	bem	Antal
1	ok.	M=T	1673
2	ok.	findes i M - ikke i T	41813
3	ok.	anpart	8848
9	ok.	kun bbr/esr	10132
13	ok ?!	Burde ikke være anpart i TLY	1655
101	T sæt bfe	Match fundet. T skal have det fundne BFE	14435
102	T sæt bfe	fundet samme ejer, så brug dette BFE	271
103	T sæt bfe	FORKERT bfe. Det rigtige skal sættes	4
201	T nyt bfe	Ingen match, men anden ejer, så T skal have nyt BFE	6624
500	ok ?!	Er ikke anpart, som det står i TLY	1142
800	?	kan ikke afgøres	302
911	???	UMA	514



BFE-nr. bliver tilknyttet ca. 12.000 bygningsblade inden 1. maj 2022

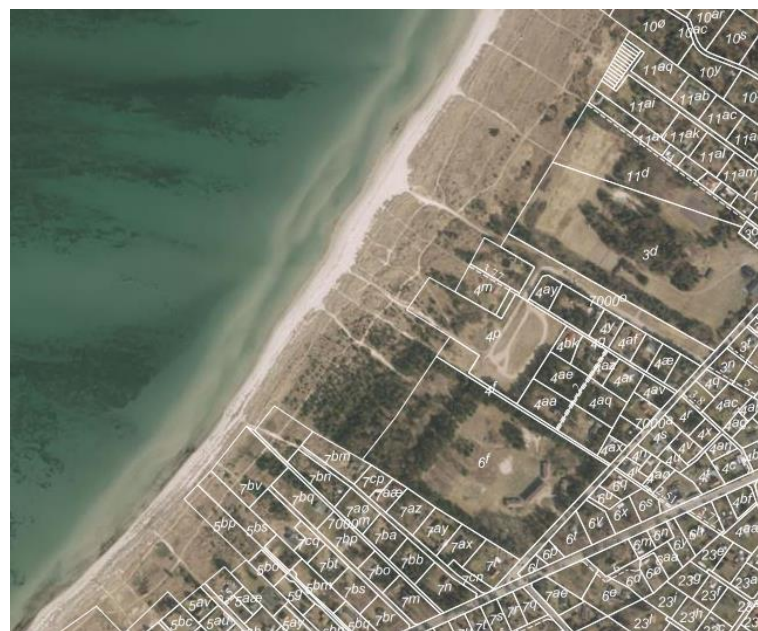
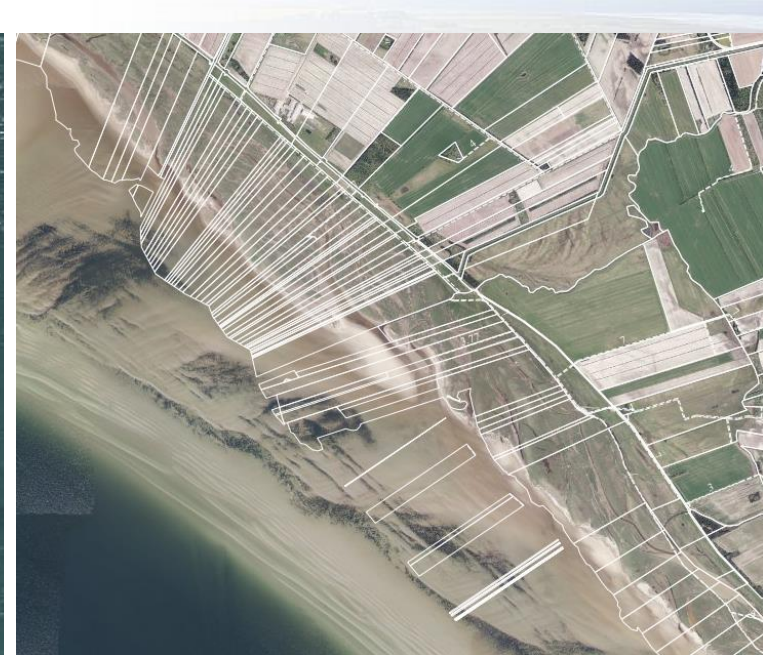
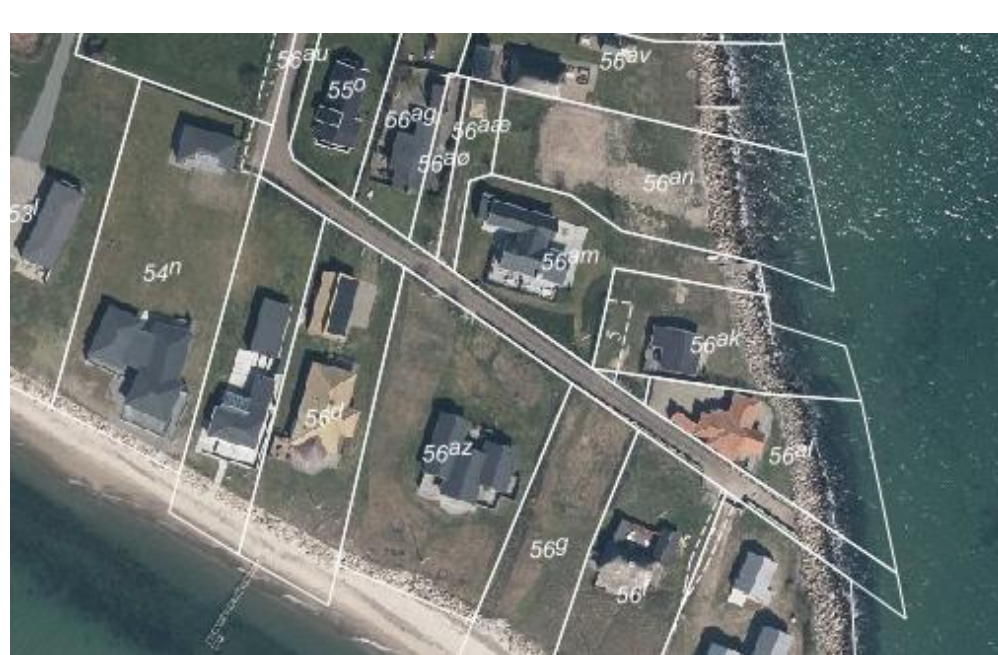
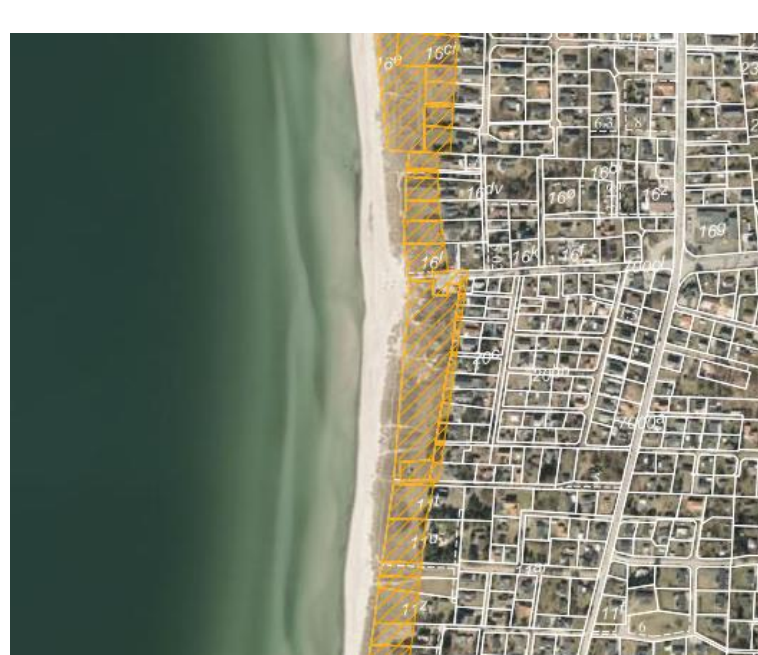
Der indlæses ikke BFE-nr. på bygningsblade, hvor en BPFPG består af flere bygningsblade!

Ikke identificerede bygningsblade bevarer jordstykkets BFE-nr.

Det videre arbejde:

Opfølgende harmonisering mellem tingbog og matrikel inden ny model

Harmonisering mellem BBR og matriklen



Hvem ejer hvad?

Findes jordstykket?

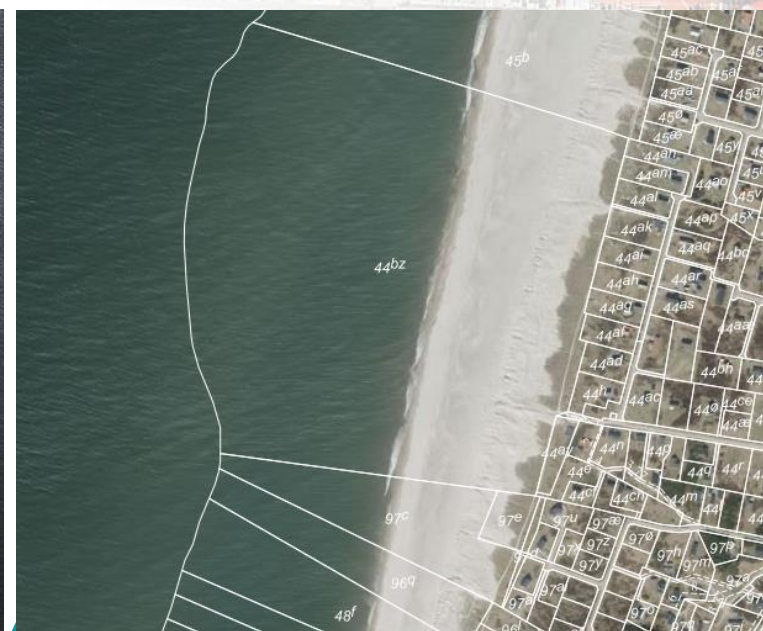


Er der strandbeskyttelse eller klitfredning på et areal uden for matriklen?

Hvordan beregnes bebyggelsesprocenten, når en del af jordstykket ligger i havet?

Hvordan påvirker disse forhold ejendomsvurderingen?

Hvor stort er jordstykket?





Hvordan kan vi gøre noget ved det?

- Geodatastyrelsen arbejder for at levere troværdige data, der er aktuelle, pålidelige og brugbare for anvenderne.
- Noget skal ændres/gøres anderledes, hvis hele matrikelkortets kystlinje og kystejendommers arealer skal have en bedre overensstemmelse med de faktiske forhold.
- Matrikelkortet viser de registrerede skel
 - Ejere af kystejendomme er ikke forpligtiget til at få ændret denne registrering som følge af naturlig tilvækst eller fraskylning.
- Ændring af registreret ejendomsgrænse mod havet:
 - sker ved *ejendomsberigtigelse*, hvis ændringen skyldes naturlig tilvækst eller fraskylning,
 - kan kun finde sted, hvis ejeren ønsker det (kræver ejerens underskrift). Ved tilvækst kræves som udgangspunkt også underskrift fra ejere af naboejendomme,
 - grænsen ændres, når en praktiserende landinspektør bliver rekvireret til at udføre en matrikulær forandring (for ejers egen regning).





Geodatastyrelsen

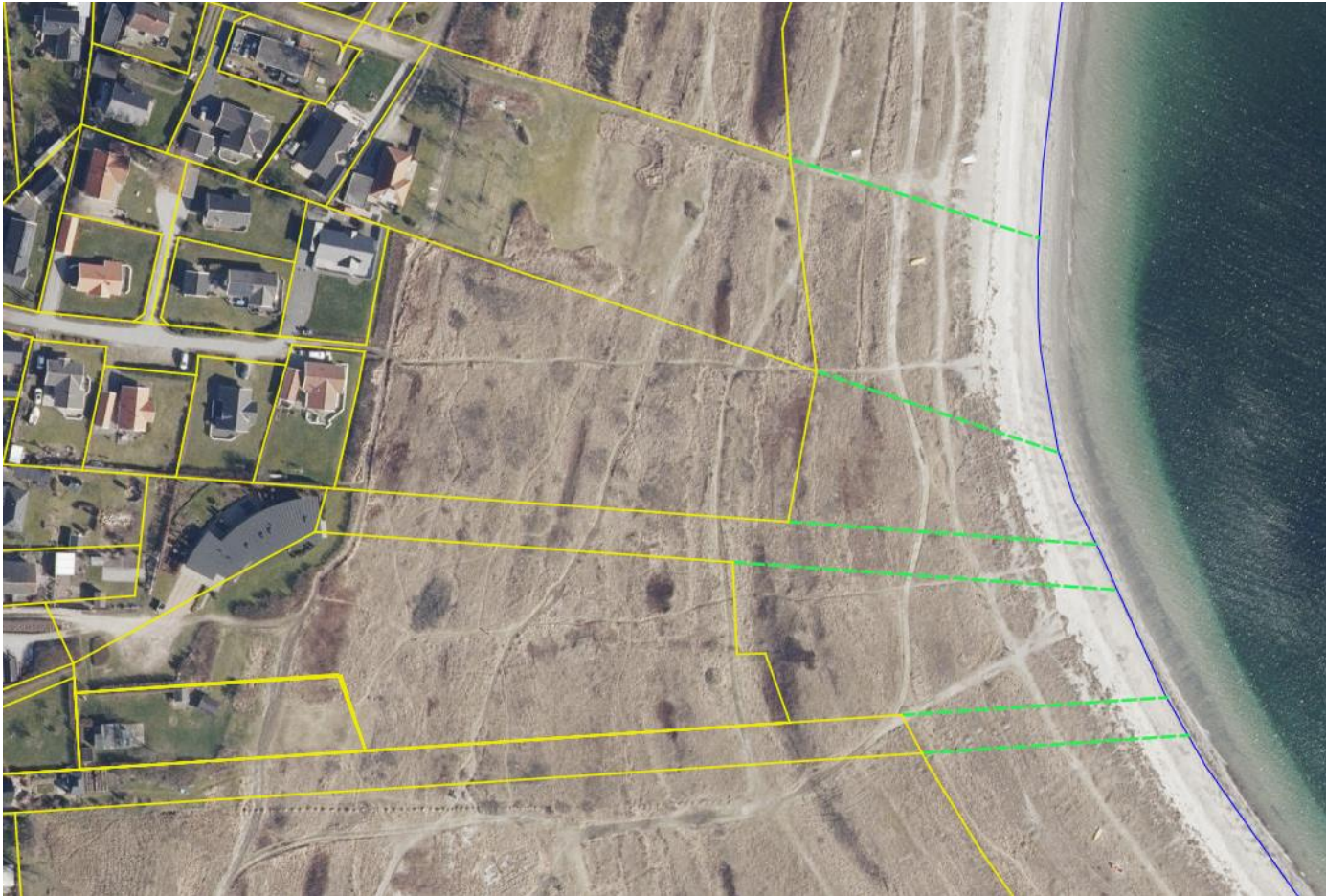
Matrikelkortet





Geodatastyrelsen

Sideskel fastlagt ved forlængelse af eksisterende skellinjer





Geodatastyrelsen

Sideskel fastlagt efter nærhedsprincippet



Matr.nr. 161 Østerlavet, Malling m.fl.





Geodatastyrelsen

Matrikelkortet



Matr.nr. 94an Tversted By, Tversted





Geodatastyrelsen

Sideskel fastlagt ved forlængelse af eksisterende skellinjer



Matr.nr. 94an Tversted By, Tversted





Geodatastyrelsen

Sideskel fastlagt efter nærhedsprincippet





Geodatastyrelsen

Spørgsmål

