

26. Relation mellem matriklen og BBR.

26.1. Indledning.

Efter regler udstedt i medfør af BBR-loven er ejer forpligtet til at oplyse, hvilke bygninger og tekniske anlæg, der er tilknyttet ejendommen. Denne relation er imidlertid ufuldstændig i en række tilfælde. For eksempel vil der for en ejendom sammensat af flere matr.nre. i dag være en risiko for, at BBR's bygninger eller tekniske anlæg, der er knyttet til ejendommen, ikke følger med den korrekte ejendom, hvis ejendommen ændres matrikulært for eksempel ved en udstykning. Arealoverførsel kan tilsvarende medføre forskydning af ejendomsgrænsen, så bygninger og/eller tekniske anlæg får beliggenhed på en anden ejendom.

BBR-myndigheden forsyner alle bygninger og tekniske anlæg optaget i BBR-meddelelsen med en relation i form af ét koordinatsæt, der ligger inden for bygningens eller det tekniske anlægs ydre afgrænsning. På BBR-meddelelsens kortmateriale er kvalitetsniveauet for det viste koordinatpunkt angivet med farve.

Grønt punkt: Sikkert geografisk stedbestemt.

Gult punkt: Næsten sikkert geografiske stedbestemt.

Rødt punkt: Usikkert geografisk stedbestemt.

Efter § 41 skal der inden registrering af udstykning eller arealoverførsel foreligge en BBR-meddelelse for den ejendom, hvorfra areal fraskilles, som viser, at alle de i BBR optagne bygninger og tekniske anlæg ifølge BBR-meddelelsen er sikkert geografisk stedbestemt. Hensigten med reglen er at sikre, at BBR-myndigheden, inden den matrikulære forandring registreres, har koordinater til at udpege det matr.nr., hvor bygninger/tekniske anlæg er placeret.

Udstykning og arealoverførsel i forbindelse med ekspropriation og jordfordelingsager er omfattet af kravene i reglen. Det samme gælder udstykning i særlige tilfælde og udstykning af landbrugsejendom uden beboelsesbygning. Reglen omfatter tillige arealoverførsel til offentlig vej og arealoverførsel fra en nedlagt offentlig vej til en samlet fast ejendom. Ændring/inddragelse af skel inden for samme ejendom er derimod ikke omfattet af reglen.

Geodatastyrelsen forholder sig til, om bygninger/tekniske anlæg, der er optaget i BBR kan genfindes på BBR-meddelelsens kortmateriale og er sikkert geografisk stedbestemt ifølge BBR-meddelelsen. Derimod forholder Geodatastyrelsen sig ikke til, om BBR-meddelelsen er behæftet med fejl eller mangler.

26.2. Mindre arealoverførsel eller udstykning § 41, stk. 2

Ifølge § 41, stk. 2, skal der ikke fremsendes en BBR-meddelelse, hvis en samlet fast ejendom fraskiller mindre end 10 % af det oprindelige areal og enten ejeren eller landinspektøren erklærer, at bygninger/tekniske anlæg ikke får beliggenhed på et andet matr.nr. end hidtil eller offentlig vej.

I tilfælde, hvor en samlet fast ejendom både modtager og fraskiller areal, er størrelsen på det fraskilte areal set i forhold til det oprindelige areal afgørende. Undtagelsen i § 41, stk. 2, kan derfor ikke anvendes, fordi der ved en medregning af modtaget areal samlet sker en formindskelse af ejendommens oprindelige areal på under 10%.

26.3. Visse olietanke § 41, stk. 3

Ifølge § 41, stk. 3, er nedgravede olietanke under 6000 l, som er sløjfet, og som ikke umiddelbart kan lokaliseres, undtaget fra kravet i § 41, stk. 1, 2.pkt., om, at alle tekniske anlæg skal være sikkert geografisk stedbestemt. Der skal stadig fremsendes en BBR-meddelelse jf. § 41, stk.1, 1. pkt. Geodatastyrelsen henholder sig til de data for olietanken, der fremgår af BBR-meddelelsen.

Det er landinspektøren, der vurderer, om det kan meddeles til Geodatastyrelsen, at olietanken ikke umiddelbart kan lokaliseres. Geodatastyrelsen forventer, at landinspektøren ved sin bedømmelse har sørget for, at ejeren (og beboere, hvis ejer ikke bebor ejendommen) er forespurgt om olietankens placering, og at jordoverfladen er besigtiget for dæksler, påfyldningsstuds, måler eller andet, der kan høre til en sådan tank.

For at anvende undtagelsen skal det desuden dokumenteres overfor Geodatastyrelsen, at ejeren eller landinspektøren på ejers vegne, har afgivet meddelelse til kommunen om, at olietanken ikke umiddelbart kunne lokaliseres.

Undtagelsen for visse olietanke kan kombineres med undtagelsen om fraskillelse af mindre arealer i § 41, stk. 2. Dette er relevant i situationer, hvor ejer/landinspektør ønsker undtage en nedgravet og sløjfet olietank under 6.000 L fra en erklæring efter § 41, stk. 2, nr. 2, fordi olietanken ikke umiddelbart kan lokaliseres. I denne situation, skal BBR-meddelelse fremsendes til Geodatastyrelsen.

26.4. Dispensation

Det følger af bekendtgørelsens § 2, at Geodatastyrelsen kan dispensere fra § 41. Hvis landinspektøren kan dokumentere, at kommunen ikke har ajourført BBR rettidigt ifølge en lovhjemlet frist, kan Geodatastyrelsen enten umiddelbart eller efter indhentelse af nærmere oplysninger hos kommunen, dispensere fra bestemmelsen. Derudover kan Geodatastyrelsen dispensere fra reglen, hvis landinspektøren kan dokumentere, at bygninger og tekniske anlæg er sikkert geografisk stedbestedt er sikkert geografisk stedbestedt ifølge det kortgrundlag, der kan indhentes på <https://kort.bbr.dk/>.

Bortset fra disse to situationer, vil Geodatastyrelsens dispensationspraksis være restriktiv. Men der kan foreligge særlige omstændigheder, hvor styrelsen ud fra proportionalitetsbetragtninger ikke vil forsinke en registrering af udstykning eller arealoverførsel. Dette kan fx være tilfældet, hvor det er godtgjort, at der er udfoldet bestræbelser på at lokalisere nedgravede anlæg, og hvor yderligere omkostninger og forsinkelse forbundet med at overholde bestemmelsen ikke står i et rimeligt forhold til de hensyn, der varetages med § 41. Hvis sagen berører mange ejendomme, som det ofte vil være tilfældet i ekspropriationer og jordfordelingssager (men ikke begrænset hertil), og der kun er mindre og afgrænsede problemer med dokumentation for bygninger og tekniske anlæg ifølge de fremsendte BBR-meddelelser, så kan dette ud fra proportionalitetsbetragtninger være et moment, der taler for at meddele dispensation.